

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 15.12.2006
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

INFORMATION

I0354/06

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	09.01.2007	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	08.02.2007	öffentlich

Thema: Baulandentwicklung durch die Landeshauptstadt Magdeburg

Seit 1996 bietet die Landeshauptstadt Magdeburg in größerem Umfang Einfamilienhausgrundstücke zum Kauf an. Bei den ersten beiden Baugebieten (Vogelbreite / Harsdorfer Straße, Amtsgartenstraße) wurden die Erschließungsmaßnahmen noch durch Dritte übernommen. Im Bebauungsplangebiet Nr. 354-3 "Auf den Höhen 1" hat die Landeshauptstadt Magdeburg 1997 erstmals auch die Erschließung durchgeführt. In den zurückliegenden 10 Jahren sind an folgenden Standorten insgesamt 843 Baugrundstücke verkauft worden, bei einem Eigenschließungsanteil von 88 %.

Standort	Jahr	Baulandfläche (m ²)	Bauparzellen
Vogelbreite / Harsdorfer Straße	1996	24 000	48
Amtsgartenstraße	1996	25 000	53
Auf den Höhen	1997	86 150	173
Saures Tal	1998	65 000	122
Frankefelde Ostseite	1999	28 670	52
Hohendodeleber Weg	2000	13 210	23
An den Röthen	2001 - 2004	82 310	326
Nedlitzer Straße / In den Gehren	2002	4 400	8
Leuschnerstraße	2004	5 640	10
Vogelbreite / Harsdorfer Straße	2005	7 800	12
Am Neustädter Feld	2005	2 300	4
Lerchenwuhne	2006	7 525	12

Darüber hinaus konnten noch eine Reihe von Grundstücken auf den Markt gebracht werden, die nach § 34 BauGB bebaubar waren.

Aktuell (Stand 13.12.2006) kann der Liegenschaftsservice noch 7 Parzellen anbieten. Für weitere 9 Grundstücke liegen Reservierungen vor.

Aus der Statistik der zurückliegenden Jahre geht hervor, dass der Bedarf an Baugrundstücken im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg etwa bei 400 Parzellen pro Jahr liegt.

Die Verwaltung beabsichtigt auch weiterhin Bauland für den eigengenutzten Wohnungsbau zu entwickeln, zu erschließen und zu vermarkten.

Die nicht für bestimmte Zwecke benötigten oder vorzuhaltenden Grundstücke der Landeshauptstadt Magdeburg werden durch den Fachbereich 23 wirtschaftlich verwertet. Das kann durch den Verkauf der Fläche geschehen. Dabei müssen wie die Erfahrung gezeigt hat Ausschreibungen von Grundstücken wegen der wirtschaftlichen Lage und des am Markt vorhandenen Angebots an Immobilien oft wiederholt werden. Der durch Gutachter im Vorfeld ermittelte Verkehrswert ist häufig nicht zu erzielen.

Größere Grundstücke sind meist nicht sofort baulich nutzbar, sondern erfordern die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens. Erwirbt ein Investor eine solche Fläche, so enthält seine Kalkulation neben dem Kaufpreis, den Entwicklungs- und Erschließungskosten auch eine Gewinnspanne. Der Investor übernimmt die Planungskosten für den Bebauungsplan, die Erschließungsplanung und die Herstellung der Erschließungsanlagen. Der Verwaltungsaufwand, der dabei notwendigerweise anfällt und der nicht unerheblich ist, kann nicht in Rechnung gestellt werden. So kann zum Beispiel der Zeitaufwand für die Betreuung eines extern gefertigten Bebauungsplanes höher liegen als im Fall der Eigenbearbeitung eines solchen Planes.

Wird die Verwaltung selbst tätig, werden die Kosten, die bei der Erschließung und Vermarktung von Baugebieten durch die Landeshauptstadt Magdeburg entstehen, durch die Einnahmen beim Verkauf der Baugrundstücke gedeckt. Die von den Mitarbeitern der Verwaltung erbrachten Leistungen sind entweder ohnehin nicht übertragbar (Verfahrensdurchführung Bebauungsplan) oder werden ohne personellen Mehraufwand durchgeführt. Dabei kommen der Verwaltung die Erfahrungen aus den bereits realisierten, zum Teil sehr umfangreichen Vorhaben, wie zum Beispiel dem Baugebiet "An den Röthen" zugute.

Nutznieser der Eigenentwicklung von Bauland sind die Bürger. Die Landeshauptstadt Magdeburg wird mit der Entwicklung, Erschließung und Vermarktung von Wohnbauland ihrem Anspruch als Dienstleister für die Einwohner der Stadt gerecht. Es hat sich gezeigt, dass die Bürger in der Gemeinde einen verlässlichen Partner sehen. Neben den Grundstückspreisen spielt dabei auch die ämterübergreifende Beratung der Bauherren und der zügige Abschluss von Baumaßnahmen (Endausbau der Verkehrsflächen) eine Rolle.

Ziel der weiteren Aktivitäten der Verwaltung auf diesem Gebiet ist es, im Ergebnis ein sich am Bedarf orientierendes, kontinuierliches Angebot an Baugrundstücken zu sichern. Dazu wird in enger Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsservice verstärkt an einem planerischen Vorlauf gearbeitet. Vorrang soll dabei die mit der Nutzung vorhandener Infrastruktur verbundene Innenentwicklung haben (Restflächen, Nachnutzung).

Drei Standorte, die diesen Kriterien gerecht werden, befinden sich in Vorbereitung. Es handelt sich um die Bebauungspläne Nr. 348-2 "Stemmerner Straße" (Auslegung abgeschlossen, 10 Grundstücke), Nr. 301-5 "Südlich Gersdorfer Straße" und Nr. 302-3 "Herbert-Landwehr-Straße" (Aufstellungsbeschlüsse Stadtrat am 15.02.2007, jeweils ca. 15 Grundstücke).

Jörn Marx
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Bearbeiterin: Heidrun Bartel
Tel. Nr.: 540 5389