Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0131/07	29.05.2007

zum/zur

DS0126/07/36

Bezeichnung

Untersetzung der Konsolidierungsvorgaben aus dem Zustimmungsbeschluss zu den kommunalaufsichtlichen Entscheidungen des Landesverwaltungsamtes vom 02.02.2007 zur Haushaltssatzung 2007 der Landeshauptstadt Magdeburg

Verteiler

Tag

Der Oberbürgermeister	26.06.2007
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	12.07.2007
Finanz- und Grundstücksausschuss	29.08.2007
Stadtrat	06.09.2007

Die Verwaltung versteht sich in erster Linie als Dienstleister für die Bürger der Landeshauptstadt Magdeburg. Deshalb wurde sie ab Mitte der 1990er Jahre auch auf dem Gebiet der Erschließung und Vermarktung von Einfamilienhausgrundstücken aktiv. Mit der Erschließung und dem Verkauf von Bauparzellen sollte der seit 1990 kontinuierlich gestiegenen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken entsprochen und gleichzeitig die Preisentwicklung in diesem Marktsegment beeinflusst werden.

Inzwischen hat sich die Situation normalisiert und man kann von einem durchschnittlichen Bedarf ausgehen, der bei 400 Baugrundstücken pro Jahr liegt. Auch die Preisunterschiede zwischen privat und städtisch erschlossenen Flächen haben sich relativiert.

Der Ankauf von Grundstücken und deren Entwicklung zu so großen Baugebieten wie „An den Röthen“ (326 Parzellen) ist aufgrund der oben genannten Entwicklung nicht mehr beabsichtigt. Vielmehr sollen kleinere Flächen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg befinden und die der Innenentwicklung dienen (Abrundung, Ergänzung der vorhandenen Stadtteile), bearbeitet werden.

Dazu hat die Verwaltung die Drucksache 0240/06 vorgelegt, die am 12.10.2006 im Stadtrat beschlossen wurde. Darin wurde bereits auf folgende Zusammenhänge und Abläufe hingewiesen:

Der Fachbereich 23 (Liegenschaftsservice) ist gehalten, die nicht für bestimmte Zwecke benötigten oder vorzuhaltenden Grundstücke wirtschaftlich zu verwerten.

Die meisten dieser Flächen sind nicht sofort baulich nutzbar, sondern müssen entwickelt werden. Dazu können sie entweder an einen Erschließungsträger / Investor veräußert werden, der die erforderlichen Maßnahmen übernimmt (Herstellung Baurecht, Erschließung) oder die Baulandentwicklung wird von der Landeshauptstadt Magdeburg selbst durchgeführt. Es wird anhand der bereits mit beiden Verfahren gesammelten Erfahrungen eingeschätzt, dass einer Entwicklung durch die Landeshauptstadt Magdeburg der Vorzug gegeben werden sollte.

So müssen die durch den Fachbereich 23 veranlassten 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 meist nicht zu erzielen.

Bei einem Investor enthält die 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.

Die Kosten, die bei der Erschließung und Vermarktung von Baugebieten durch die Landeshauptstadt Magdeburg selbst entstehen, werden 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 erheblich größeren Vorhaben, wie zum Beispiel dem Baugebiet "An den Röthen", zugute.

Der Verzicht auf die Eigenentwicklung stellt ein ungeeignetes Mittel zur Einnahmeerhöhung dar. Die drei hauptsächlich beteiligten Ämter (Liegenschaftsservice, Tiefbauamt, Stadtplanungsamt) sehen kein Einsparungspotential beim Rückzug der Verwaltung aus diesem Bereich.

Wie oben dargestellt ist der Arbeitsaufwand auch dann zu leisten, wenn die Baulandentwicklung durch private Investoren erfolgt. Hingewiesen werden muss in diesem Zusammenhang auch auf den Motivationsfaktor, den die Eigenentwicklung für die Verwaltungsmitarbeiter darstellt. Außerdem sehen viele Bauherren in der Gemeinde einen seriösen und verlässlichen Partner, wenn es um eine so wichtige Entscheidung wie den Erwerb eines Baugrundstückes geht.

Jörn Marx
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Bearbeiterin: Heidrun Bartel
Tel. Nr.: 540 5389