

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

| | | |
|----------|-------------------|------------|
| Stadtamt | Stellungnahme-Nr. | Datum |
| Team 2 | S0254/10 | 12.10.2010 |

zum/zur

A0116/10 FDP-Fraktion

Bezeichnung

Leerstandsmanagement aufbauen

Verteiler

Tag

Der Oberbürgermeister

02.11.2010

Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung
und kommunale Beschäftigungspolitik

25.11.2010

Stadtrat

09.12.2010

Der Antrag 0116/10 strebt ein „qualifiziertes und zukunftsorientiertes Leerstandsmanagement“ für Einzelhandelsverkaufsflächen an. Dazu soll der Oberbürgermeister „die Durchführung einer Tagung ... anregen, auf der Perspektiven für leerstehende Einzelhandelsverkaufsflächen in Magdeburg diskutiert werden“. Dafür wiederum soll eine Übersicht über derartige Flächen erstellt werden.

Dazu wird wie folgt Stellung genommen:

Es wird empfohlen, dem Antrag nicht zuzustimmen.

Zur Begründung sei zunächst auf bisherige Aktivitäten der Stadtverwaltung verwiesen:

Leerstandsanalyse 2005/2008

Um sich ein Bild über die entsprechende Lage in der Landeshauptstadt Magdeburg zu verschaffen und da keine für Magdeburg verbindlichen und gesicherten Informationen vorlagen, verständigten sich im Jahr 2005 Pro Magdeburg, die IHK Magdeburg, das Stadtplanungsamt und das Dezernat III darauf, mittels einer Projektgruppe beim Dezernat III mit Einzelhändlern im Rahmen der Bestandsbetreuung in einen Dialog zu treten und dabei auch die Leerstandsproblematik zu bearbeiten. Im Mai 2005 nahm die Projektgruppe ihre Tätigkeit im Rahmen einer arbeitsförderlichen Maßnahme auf.

Die Aufgabenstellung war:

- Information der Händler über die allgemeinen Entwicklungsprognosen
- Diskussion und Erfassung der in den Gesprächen durch die Händler mitgeteilten Entwicklungsvorstellungen
- Aufgreifen von einzelbetrieblichen Entwicklungsproblemen zur Unterstützung und Begleitung, wie z.B. Standortsicherung und Standorterweiterung, Ordnung und Sauberkeit, öffentliche Finanzierungshilfen
- Aufgreifen von Fragen, die die Projektpartner betreffen
- Zusammenarbeit mit den örtlichen Gewerbevereinen
- Erfassung des Leerstandes von Ladenlokalen
- Einrichtung eines Leerstandsdatei

- Information bei Anfragen über leerstehende Räumlichkeiten

In der Zeit von Mai 2005 bis zum Frühjahr 2008 waren drei Mitarbeiter des Projektteams mit den Aufgaben beschäftigt. Sie erfassten dabei fast flächendeckend alle Leerstände von Einzelhandelsgeschäften in den vom Begleitausschuss festgelegten Schwerpunktbereichen. Es wurde eine Dokumentation über die Entwicklung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Magdeburg erarbeitet.

Die damaligen umfangreichen Ergebnisse wurden im Januar 2008 mit Hilfe einer Power Point Präsentation den Mitgliedern des RWB- Ausschusses erläutert.

Im Rahmen der Vorstellung der Ergebnisse wurden auch die objektiven Probleme, die die standortkonkreten Entwicklungen beeinflussen, wie folgt benannt:

- Verdichtungseffekt bei der Ansiedlung von Discontern und Ketten mit Dienstleistern (Edelweis - Passage, Große Diesdorfer Straße)
- Hauptverkehrsstraßen entwickeln sich zu Anziehungspunkten für die Kunden / Ballungseffekt (Halberstädter Straße, Olvenstedter Straße, Lübecker Straße).
- Facheinzelhändler mit straßenabschnittsbezogenen starken Qualitäts-, „Gefällen“ (Halberstädter Straße - Olvenstedter Straße - Lübecker Straße)
- Leerzug von Handelseinrichtungen in den Nebenstraßen (Spezialeinzelhandel mit festem Kundenstamm bleibt)

Mit der Präsentation der Ergebnisse auf Veranstaltungen und in Medien hatten die Stadt und die beteiligten Partner einen Beitrag zum Erfahrungsaustausch zur Leerstandsproblematik geleistet und die Verbindung zu Akteuren (Einzelhändler, Immobilienbesitzer, Gewerbevereine usw.) unterstützt.

Da es sich bei der Projektgruppe um eine auf drei Jahre begrenzte arbeitsförderliche Maßnahme handelte, konnten die Aufgaben mit dem Wegfall der drei Arbeitskräfte nicht mehr in dieser Form geleistet werden.

Bestandserhebung aller Einzelhandelsflächen

Durch Amt 61 wird alle zwei Jahre eine vollständige Bestandserhebung aller Einzelhandelsflächen in Magdeburg durchgeführt, die auch die Erfassung des Leerstandes beinhaltet. Auch bei dieser statistischen Erhebung ist künftig aus Kostengründen eine kontinuierliche Fortschreibung nicht sichergestellt.

Fachliche Würdigung

Nicht nur aus Kostengründen, sondern vor allem aus fachlichen Gründen sind einem aktiven Leerstandsmanagement durch die Stadt sehr enge Grenzen gesetzt. Zum Einen stehen einem Engagement der Stadt im Hinblick auf die Tätigkeit von Immobilienmaklern und -verwaltern wettbewerbsrechtliche Belange entgegen. Deren Tätigkeit wird in der Regel durch Provisionszahlungen vergütet, während für entsprechende wirtschaftsförderliche Leistungen keine vergleichbare Gegenleistung verlangt werden könnte. Unter wettbewerbsrechtlichen und – politischen Aspekten sei auch auf die ablehnende Stellungnahme der Verwaltung zur Verwirklichung von Business Improvement District-Modellen (BID) in Magdeburg verwiesen (I0130/06).

Hingewiesen sei auch auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg, der im Falle einer geplanten Ikea-Ansiedlung auf die Grenzen der Planungshoheit der Stadt gegenüber überörtlichen Interessen der Landesplanung und auf die europarechtliche Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit hinwies.

Für eine kommunale Tätigkeit im Leerstandsmanagement über die bisherigen und unten geschilderten Tätigkeiten hinaus ist auch im Hinblick auf den Subsidiaritätsgrundsatz Zurückhaltung geboten. Die Regulierungsmechanismen des Marktes sind ausreichend, zeitweilig Nachteile im Stadtbild müssen hingenommen werden. Ein Marktversagen ist nicht erkennbar.

Ständige Aktivitäten der Stadtverwaltung

Ungeachtet der finanziellen und rechtlichen Grenzen versucht die Stadtverwaltung, das Interesse von Investoren und Projektentwicklern immer auch auf bereits entwickelte, nunmehr leerstehende Standorte zu lenken, wenn diese eine akzeptable Alternative darstellen. Allerdings sind dies auch zu einem großen Teil die durch unternehmerische Fehlentscheidung begründeten Leerstandsimmobilien, die sich häufig schon auf Grund ihrer ungünstigen Lage kaum reaktivieren lassen.

Ferner engagiert sich das Dezernat III in Lenkungsgremien und Stadtmarketinginitiativen und nimmt Einfluss auf die Ansiedlungswünsche von Investoren. Es wird damit ein Beitrag zum Erhalt attraktiver Einkaufs- und Innenstadtlagen geleistet. Dazu gehört auch individuelle Beratung zum Thema Unternehmensnachfolge, um diesbezüglich Unternehmensaufgaben zu verhindern.

Hinzuweisen ist auf regelmäßige Veranstaltungen im Rahmen der Netzwerkpartnerschaft Network KMU, die selbstverständlich auch Handels- und Leerstandsproblematiken aufgreifen. Erst im Juni 2010 fand eine Veranstaltung zum Thema „Brennpunkt innerstädtischer Handel – Welche Konzepte braucht die Mitte?“ statt. Im Rahmen dieser Network-Initiative wird das Dezernat III für das Jahr 2011 eine weitere Veranstaltung zu dem Thema anregen.

Insgesamt haben innerhalb der Stadtverwaltung insbesondere die Dezernate VI und III die Leerstandsproblematik bei Einzelhandelsverkaufsflächen ständig im Blick und verfolgen die Immobilien- und Handelsentwicklung aus recherchierten Marktdaten.

Rainer Nitsche
Beigeordneter