

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
III/Team 1	S0231/19	01.08.2019
zum/zur		
A0043/19 der Fraktion CDU/FDP		
Bezeichnung		
Reaktivierung ungenutzter Gewerbeimmobilien		
Verteiler	Tag	
Der Oberbürgermeister	06.08.2019	
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	29.08.2019	
Stadtrat	19.09.2019	

Der Antrag lautet:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemeinsam mit der Gesellschaft für Wirtschaftsservice Magdeburg mbH ein Vermarktungsmodell zur Reaktivierung und Nutzung leerstehender und ungenutzter Gewerbeimmobilien mit realistischem Vermarktungspotential zu entwickeln, um diese im Rahmen der Wirtschaftsförderung Investoren anzubieten.“

Dazu wird wie folgt Stellung genommen:

Die wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt erfolgt in den letzten Jahren kontinuierlich positiv. Die vom Antragsteller dargestellte Situation einer deutlichen Verknappung von Gewerbeflächen und Gewerbeobjekten zum Kauf oder zur Anmietung entspricht daher den aktuellen Gegebenheiten.

Die Wirtschaftsförderung, Dezernat III gemeinsam mit der GWM, ist stets bestrebt, ihre Methoden zur Bewerbung von gewerblichen Flächen und Objekten zu optimieren. Seit Jahren werden ständig Gespräche mit privaten Grundstückseigentümern über deren Immobilien-Angebote geführt und diese an potentielle Interessenten gleichgewichtet zu öffentlichen Flächen vermittelt. Dazu werden Exposés erstellt und, soweit erforderlich, auch gutachtliche Stellungnahmen eingeholt.

Darüber hinaus widmet sich die Wirtschaftsförderung mit zwei besonderen Projekten der Reaktivierung und Nutzung leerstehender und ungenutzter Gewerbeimmobilien, dem Magdeburger Immobilienforum und einem im Aufbau befindlichen Leerstandsmanagement.

Dieses **Leerstandsmanagement** geht auf den Stadtratsbeschluss zum ersten Maßnahmenplan Handel in Innenstadt und Stadtteilzentren (für 2018/2019) zurück (Beschluss-Nr. 1648-047(VI)17 vom 09.11.2017 zur DS0359/17). Die dafür und für weitere Aufgaben eines Citymanagements beschlossene Stelle konnte leider erst zum 01.07.2019 besetzt werden. Ziel ist es, leerstehende vornehmlich Handelsimmobilien in Innenstadt und Stadtteilzentren in Kooperation mit den Eigentümern und Vermietern einer vielseitigen und unterschiedlichen Zwischenraumnutzung zuzuführen und den Eigentümern bei einer dauerhaften Neuvermietung behilflich zu sein.

Erste sichtbare Ergebnisse der Bemühungen des Wirtschaftsdezernates zur Zwischenraumnutzung sind die beiden wissenschaftlich angeleiteten studentischen Projekte mit konkreter Aufgabenstellung und zahlreichen Aktivitäten zur Innenstadtbelebung im Nordabschnitt des Breiten Weges (SchauWerk in Nr. 114 a und intakt in Nr. 28).

Das zweite bedeutsame Projekt in Bezug auf leerstehende und ungenutzte Gewerbeimmobilien ist das **Magdeburger Immobilienforum**, das jährlich, am 12./13. September 2019 zum vierten Mal, stattfindet (<https://www.magdeburg.de/Portale/Immobilienforum>). Mit diesem Format wird die Grundidee des Antrags aus Sicht der Stadtverwaltung bereits aufgenommen. In Vorbereitung des Immobilienforums werden durch die Wirtschaftsförderung Flächen und Objekte ermittelt, die aktuell nicht bzw. qualitativ „minder“ genutzt werden und im städtischen Interesse aufgewertet werden sollen.

Zum Magdeburger Immobilienforum lädt die Stadtverwaltung Projektentwickler aus dem gesamten Bundesgebiet nach Magdeburg ein, um diesen zunächst während einer Busfahrt Flächen und Objekte, die zur Vermarktung stehen, zu präsentieren. Am Folgetag informiert die Stadtverwaltung in einem Theorieteil über allgemeine städtebauliche und statistisch bedeutsame Entwicklungen der Stadt. Die während der Rundfahrt präsentierten Flächen und Objekte werden mit Exposés aufbereitet, sie werden auf den Webseiten des Immobilienforums dauerhaft beworben.

Bei der Auswahl der Flächen und Objekte für das Immobilienforum ist die Eigentümerschaft irrelevant. Die vorgestellten Objekte werden danach ausgesucht, wo der größte Nutzen für die Stadtentwicklung, sei es städtebaulich oder ökonomisch, zu erwarten ist. Gleichzeitig wird aber auch Wert darauf gelegt, keine Objekte auszuwählen, die nur mit erheblichem Aufwand marktgängig entwickelt werden können.

Das Immobilienforum hat sich als städtebauliches Entwicklungsinstrument zwischenzeitlich etabliert. Leider fiel es in den letzten Jahren immer schwerer, Flächen und Objekte zu identifizieren, die nicht bereits Gegenstand von (Vor-) Gesprächen hinsichtlich einer verbesserten In-Wert-Setzung sind. Dennoch ruft die Stadtverwaltung Eigentümer über die Medien regelmäßig frühzeitig vor dem Forum auf, sich mit ihren Flächen zu melden, damit über die Aufnahme in das Angebot des Forums gesprochen werden kann. Daneben erfolgt die Direktansprache von Eigentümern, die aus Sicht der Stadtverwaltung über besonders interessante Immobilien verfügen.

Mit dem Immobilienforum gelingt es aus Sicht der Stadtverwaltung die Balance zwischen dem städtischen Interesse an einer gesamtstädtisch positiven Entwicklung mit dem Interesse eines Grundstückseigentümers an einer möglichst guten Vermarktung seiner Fläche zu wahren ohne den Eigentümer aus seiner Verantwortung für sein Eigentum zu entlassen.

Rainer Nitsche