

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0077/24	09.02.2024
zum/zur		
A0004/24 – CDU-Ratsfraktion, SR M. Rupsch		
Bezeichnung		
Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg		
Verteiler	Tag	
Die Oberbürgermeisterin	20.02.2024	
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	21.03.2024	
Ausschuss für kommunale Rechts- und Bürgerangelegenheiten	18.04.2024	
Finanz- und Grundstücksausschuss	24.04.2024	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	25.04.2024	
Stadtrat	02.05.2024	

Zu dem Antrag A0004/24 vom 18.01.2024 nimmt die Stadtverwaltung wie folgt Stellung:

Der Stadtrat Magdeburg möge beschließen, dass die Oberbürgermeisterin beauftragt wird zu prüfen,

1. *wie noch vorhandene Entwicklungspotenziale aufgezeigt und diese Potenziale für unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen dargestellt werden können;*

Die vorhandenen **Entwicklungspotenziale für neue Wohnbebauung** sind bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2030+ - Gesamtstadt (Stand 2020) dargestellt und nach Wohnform differenziert. Im Laufe dieses Jahres wird das ISEK 2030+ - Stadtteile überarbeitet, das die aktuelle Betrachtung des Wohnungsmarktes und die daraus resultierende Bereitstellung von Flächen für den Eigenheimbau auf Stadtteilebene beinhaltet. Parallel wird die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorangetrieben, der die Flächenbereitstellung bis 2040 sichern soll. Grundlage für die Beurteilung des Wohnungsbedarfes stellt dabei das aktuelle Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg (I0329/22) dar. Die Ansiedlung von Intel wird natürlich in den laufenden Planungen berücksichtigt.

2. *wie Grundstücksbevorratung, für verkehrliche und bauliche Erschließung vorgenommen werden können. Außerdem soll aufgezeigt werden, wie dafür erforderliche Erwerbs- und Erschließungskosten getroffen werden.*

Grundstückbevorratung bedeutet, dass die Stadt Flächen, die zur Bebauung oder für Erschließungsmaßnahmen vorgesehen sind, kauft. Bei Grundstücksangeboten Dritter oder im Zuge von Arrondierungen prüft die Stadtverwaltung seit je her, ob eine Baulandentwicklung durch die Stadt möglich ist oder die Grundstücke zur Erfüllung des kommunalen Bedarfs erforderlich sein könnten. Eine darüberhinausgehende Bodenbevorratung durch gezielte Ankaufsstrategien würde eine Einflussnahme auf gezielte Stadtentwicklung ermöglichen. Nach der Schaffung von Baurecht könnten diese Grundstücke z.B. im Wege der Konzeptvergabe ausgeschrieben werden. Grundvoraussetzung für eine Grundstücksbevorratung sind die

Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel sowie einvernehmliche, mitunter kurzfristige Entscheidungen der zuständigen Gremien.

Des Weiteren wird die Oberbürgermeisterin gebeten,

4. *Vorschläge zu unterbreiten, wie bei zukünftiger Quartiersentwicklung die Eigentumsquote von Bürgerinnen und Bürgern bspw. durch Einheimischenmodelle rechtssicher erhöht werden kann;*

Die genannten „Einheimischenmodelle“ werden genutzt, um in Kommunen, deren Einwohner sich durch hohen Zuzugsdruck von außen keine Grundstücke mehr leisten können, der eigenen Bürgerschaft Grundstücke für den Eigenheimbau anbieten zu können. Ein hoher Zuzugsdruck, der zu einer Benachteiligung Magdeburger Eigenheimbauer führt, besteht in Magdeburg nicht und ist auch zukünftig nicht zu erwarten. Die aktive Erhöhung der Eigentumsquote von Magdeburger Bürgerinnen und Bürgern wäre aus Sicht der Stadtverwaltung nur über eine Subventionierung kommunaler Baugrundstücke zu erreichen. Eine Subventionierung privater Eigenheimbauprojekte über den städtischen Haushalt ist bei der derzeitigen Haushaltslage nicht möglich, würde außerdem alle Magdeburger Steuerzahler*innen belasten und wäre daher der Stadtbevölkerung nur schwer zu vermitteln. Auch rechtlich gesehen gelten „Einheimischenmodelle“ als angreifbar, da sie in einem Spannungsverhältnis zum Europarecht stehen.

5. *Untersuchungen vorzunehmen und Vorschläge zu unterbreiten, wie speziell verstärkte Baulandbereitstellung insbesondere für Einfamilienhausgrundstücke erfolgen kann. Dazu sollen auch die Ortschaften mitberücksichtigt werden;*

Eine Verstärkung der Baulandbereitstellung für den Einfamilienhausbau ist derzeit nicht erforderlich, es stehen genug Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zur Verfügung. Die in derzeitig aktuellen Bebauungsplänen geplanten Grundstücke reichen für die nächsten sieben Jahre. Die ausreichende Verfügbarkeit ist auch bei Zuzug durch die Intel-Ansiedlung durch bestehende Flächenreserven im Flächennutzungsplan gesichert.

Aktuell besteht für ca. 450 Einfamilienhaus - Grundstücke Baurecht. Da die Nachfrage wegen der derzeitig hohen Baukosten und der hohen Baukreditzinsen deutlich nachgelassen hat, sind die Grundstücksentwickler zögerlich bei der Erschließung, für die sie finanziell mit hohen Summen in Vorleistung gehen müssen. Bei steigender Nachfrage ist auch wieder mit einer steigenden Zahl von angebotenen Grundstücken zu rechnen.

Unabhängig davon wird die Verwaltung auch weiterhin stadteigene Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau entwickeln und vermarkten, auch um den Beschluss des Stadtrates zur Förderung von Wohnbauland für Familien mit Kindern (Beschluss-Nr. 2064-70 (IV) 08) umzusetzen.

6. *Entwicklungspotenziale für Wohnbauplanungen zu untersucht und aufzuzeigen.*

Siehe wegen inhaltlich identischer Fragestellung Punkt 1.

Die im Antrag geforderten Punkte werden alle in den gerade angelaufenen Verfahren zur Überarbeitung des ISEK 2030+ sowie der Neuauftellung des Flächennutzungsplanes bearbeitet.

Die Stadtverwaltung bittet daher, das Thema Baulandbereitstellung und Wohnungsbau für die Eigentumsbildung nicht vorab losgelöst von den weiteren Untersuchungspunkten der Stadtentwicklungsplanung zu betrachten, sondern die gesamthafte Bearbeitung des Themas in ISEK und Flächennutzungsplan abzuwarten.

Rehbaum
Beigeordneter für Umwelt
und Stadtentwicklung