

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

zum/zur	Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
A0020/24 Fraktion DIE LINKE	Amt 61	S0100/24	20.02.2024
Bezeichnung			
Soziale Stadtentwicklung anpacken!			
Verteiler		Tag	
Die Oberbürgermeisterin		26.03.2024	
Gesundheits- und Sozialausschuss		24.04.2024	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr		25.04.2024	
Finanz- und Grundstücksausschuss		15.05.2024	
Stadtrat		13.06.2024	

Zu dem Antrag A0020/24 „Soziale Stadtentwicklung anpacken!“ vom 15.02.2024 nimmt die Stadtverwaltung wie folgt Stellung:

Die Oberbürgermeisterin wird gebeten, sich im Rahmen der Stadtentwicklung der LH Magdeburg an der Grundstücksvorhaltepolitik der Stadt Ulm zu orientieren:

1.

Generelle Nutzung des Erstkaufrechts der Kommune.

Ein generelles „Erstkaufrecht für die Kommune“ gibt es nicht, wohl aber ein gemeindliches Vorkaufsrecht, das in § 24 BauGB geregelt ist. Zur Bevorratung von Flächen, die für Wohnungsbau entwickelt werden können, bietet nur der § 24 (1) Nr. 5 BauGB eine Rechtsgrundlage. Demnach steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu „im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist“.

Für einzelne Baugrundstücke kann das Vorkaufsrecht auf Grundlage des § 24 (1) Nr. 6 BauGB ausgeübt werden.

Voraussetzung ist jedoch immer, dass es bereits einen bestehenden Kaufvertrag gibt, in den die Stadt im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes eintritt.

2.

Die Stadt geht nach dem Prinzip vor: Baurecht entsteht erst dann, wenn die Stadt Eigentümerin von allen Grundstücken ist.

Ziel: Beendigung von Bodenspekulationen durch Baulandentwicklung ausschließlich auf kommunalen Flächen analog der Bodenbevorratungspolitik der Stadt Ulm.

Zur Baulandbereitstellung betreibt die Stadt Ulm am Rande der Schwäbischen Alb (126.000 Einwohner) seit rund 125 Jahren vorausschauende Bodenpolitik.

Konkret heißt das, die Stadt kauft mittel- und langfristig, oft auf Jahrzehnte im Voraus, Flächen auf, um sie dann eines Tages gezielt einzusetzen. Grundprinzip dabei ist, dass die Stadt einen Bebauungsplan für ein künftiges Baugebiet erst dann in ein Verfahren einbringt, wenn sie auch Eigentümerin der betroffenen Flächen ist.

Somit entwickelt die Stadt Ulm im Außenbereich aufgrund der Flächenverfügbarkeit nur städtische Flächen, auch wenn damit nicht jeder Eigentümer einverstanden ist. Im Außenbereich gibt es somit quasi keine privaten Entwicklungsträger.

Eigentümer von Flächen in Ulm, auf denen schon Baurecht aufgrund der Lage des Grundstücks in einem B-Plan-Gebiet oder einem unbeplanten Innenbereich besteht, erhalten hingegen ein erweitertes oder geändertes Baurecht auch dann, wenn ein Zwischenerwerb nicht gelingt oder gar nicht forciert wird.

Ein Erstzugriffsrecht auf 20 bis 30 % der Flächen in neu beplanten Baugebieten der Stadt Ulm hat deren 100%ige Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, deren Auftrag es ist, auf diesen Flächen kostengünstigen Mietraum zu schaffen.

Aufgrund des Ulmer Zwischenerwerbsmodells kann oftmals wegen mangelnder Verkaufsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer nur über mehrere Jahre hinweg eine Teilentwicklung/ -erschließung erfolgen. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt wird solch ein Vorgehen in der Ulmer Bevölkerung nicht immer positiv aufgenommen.

Die Stadt Ulm besitzt bereits eine große Anzahl von Flächen (ca. ein Drittel des Stadtgebietes) und kauft Flächen nur zu, wenn sie für ein konkretes Vorhaben benötigt werden. Dafür gab Ulm im Jahr 2018 33 Mio. EUR aus. Selbst in schwierigen Konsolidierungsphasen werden jährlich 16 Mio. EUR im Haushalt der Stadt Ulm für die Grundstücksbevorratung bereitgestellt.

Diese Bodenvorhaltepolitik wird oft als vorbildhaft bezeichnet, da die Impulse der Baulandentwicklung weniger von den Investoren, sondern mehr von Stadtrat und Verwaltung kommen.

Entscheidend für dieses Modell ist, dass der Stadtrat die Verwaltung ermächtigt, Bodenbevorratung zu betreiben und dafür die finanziellen und personellen Ressourcen bereitstellt.

Inwieweit sich diese Art der Bodenpolitik auf die Grundstückspreise in Magdeburg auswirken würde, ist schwer vorherzusagen.

Die Stadt Ulm erwirbt private Grundstücke nur zu einem von dortigen Gutachterausschuss ermittelten „kategorisierten“ Bodenwert. Hat ein Projektentwickler für ein Grundstück einen höheren Kaufpreis bezahlt, würde die Stadt Ulm dieses Grundstück dennoch nur zu dem geringeren Bodenwert abkaufen, bevor sie Baurecht herstellt. Ansonsten bleibt der Investor auf dem Grundstück „sitzen“. Insoweit nimmt die Stadt Ulm auf die Preisentwicklung der Bodenwerte Einfluss. Die Gefahr von Grundstücksspekulationen, die in Ulm aufgrund des sehr hohen Zuzugsdrucks herrscht, wird eingedämmt. Die übliche Preisentwicklung (Absinken oder Ansteigen) findet nicht mehr statt.

Fakt ist, dass die Anwendung des Ulmer Modells den freien Markt quasi ausschließt und damit der privaten Baulandentwicklung die Daseins-Grundlage entzieht.

Auch haushaltsrechtlich wäre noch zu klären, ob die Stadt in Hinblick auf die angespannte Haushaltslage Grundstücke unterhalb des Marktwertes/ Bodenrichtwertes verkaufen darf. Dieser orientiert sich an den in den vergangenen Jahren auf dem freien Markt erzielten Kaufpreisen.

Die Entscheidung, ob und inwieweit eine Übernahme des Ulmer Modells für die Stadt Magdeburg geeignet erscheint, müsste durch eine umfangreiche gutachterlichen Analyse der aktuellen Rahmenbedingungen, eine Bedarfsprognose sowie eine Analyse zu den Auswirkungen auf die freie Wirtschaft geklärt werden.

Rehbaum
Beigeordneter für Umwelt
und Stadtentwicklung

