

Landeshauptstadt Magdeburg

| | | | |
|---|-------------------|-------------------------------|---------------------|
| Stellungnahme der Verwaltung öffentlich | Stadtamt III/3 | Stellungnahme-Nr. S0228/25 | Datum 21.05.2025 |
| zum/zur F0121/25 der CDU/FDP-Stadtratsfraktion, Stadtrat Manuel Rupsch | | | |
| Bezeichnung Flächen in Magdeburg | | | |
| Verteiler Die Oberbürgermeisterin | | Tag 03.06.2025 | |

Auf die Anfrage der CDU/FDP Stadtratsfraktion aus der Sitzung des Stadtrates am 24.04.2025 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

**1. Wie ist der aktuelle Sachstand aller frei verfügbaren Flächen?
Bitte nach Gewerbe-, Industrie- sowie Dienstleistungsflächen inklusive Start-Up-Flächen und Arbeitsplätze in Magdeburg auflisten.**

Die Verwaltung geht davon aus, dass mit unter Ziffer 1 erwähnten „frei verfügbaren Flächen“ vermarktbar Grundstücke für Industrie und Gewerbe auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg gemeint sind. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Gewerbeflächenstudie „Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung Magdeburg 2035“ aus November 2022. Die Studie wurde unter der Nummer I0281/23 dem Stadtrat vorgestellt. Punkt 4.2.3. der Studie weist Flächenpotentiale innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete aus, die für zukünftige gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehen. Die Angaben der Studie sind auch zum Zeitpunkt der gegenständlichen Anfrage weiterhin aktuell. So sind weder neue Flächen dazugekommen, noch gab es nennenswerte Verkäufe für Ansiedlungen. Nach der Potentialflächenstudie stehen in Summe ca. 57 ha erschlossener Flächen mit möglichem Baurecht für Unternehmensansiedlungen auf dem Gebiet der LH Magdeburg zur Verfügung. Allerdings erweisen sich diese bei genauerer Betrachtung größtenteils als nicht den Anforderungen an moderne Industrie- und Gewerbegebiete entsprechend.

Es handelt sich hierbei um Areale, welche:

1. zum Teil innerstädtisch gelegen sind (erschwerte An- und Abfahrten)
2. hinsichtlich der Nutzung eingeschränkt sind (Lärmemissionen, Bauhöhen, etc.)
3. räumlich zersplittert sind,
4. von Größe und Zuschnitt begrenzt sind,
5. z.T. Altlasten aufweisen,

Erschwerend kommt hinzu, dass lediglich 10 ha der vorbenannten 57 ha im Eigentum der LH Magdeburg stehen, die restlichen 47 ha befinden sich im Eigentum Dritter.

Somit trifft die absolute Flächengröße von 57 ha keine Aussage über die reale Verfügbarkeit von Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen. Darüber hinaus ist jede Ansiedlungsanfrage entsprechend der beabsichtigten baulichen Nutzung hinsichtlich eines möglichen Stadtortes im Einzelfall zu betrachten. Flächen, welche die ein möglichst breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen, sind kaum vorhanden. Daher besteht dringend Bedarf an der Entwicklung und Erschließung eines Gebietes, welches den Anforderungen von produzierenden Unternehmen und Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieben entspricht.

Eine Unterscheidung bezüglich Dienstleistungs- oder Start-Up-Flächen findet nicht statt, da diese in unterschiedlichen gewerblichen Objekten bzw. Immobilien realisierbar sind. Explizite Start-Up-Flächen werden üblicherweise als Mietflächen in Gründerzentren und Coworking Spaces angeboten. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), welche die mögliche bauliche Nutzung einzelner Gebiete abschließend definiert, enthält keine „Start-Up-Flächen“. Unternehmen in der Start-Up Phase würden sich, abhängig von der Art der Unternehmung mithin z.B. in Gewerbe- oder Industriegebieten ansiedeln.

2. Wie viele Interessenbekundungen, Absichtsbekundungen (z. B. Letter of Intent) und zugesicherte Ansiedlungsansinnen erreichten die Stadtverwaltung seit 2020?

Zur Vermeidung von Wiederholungen verweist die Verwaltung zunächst auf die Stellungnahme S0473/24 vom 09.10.2024, mit welcher eine ähnliche Anfrage der CDU-Stadtratsfraktion bereits beantwortet wurde (*„Wie viele Unternehmen haben nach Gewerbeflächen beginnend ab 2021 bis heute unterteilt in Jahresscheiben in Magdeburg zum Zweck einer Ansiedlung angefragt. Mit welchem Jahresumsatz, mit wie vielen Beschäftigten und welchem Steuervolumen wird durch diese anfragenden Unternehmen jährlich gerechnet? Welche Sicherheiten wurden auf Grundlage welcher Vertragsangebote unterbreitet (Auflistung konkret nach Jahren und Branchen)? In welchem Zeitraum wollen die möglichen Interessenten sich ansiedeln?“*).

Der Eingang bzw. Abschluss von schriftlichen Interessensbekundungen im Rahmen von Ansiedlungsprozessen ist eher unüblich bzw. kommt selten vor. Insofern kann die spezifische Anzahl derartiger Dokumente seit 2020 nicht benannt werden. Im Dezernat III gehen anstatt Interessensbekundungen typischerweise Anfragen bezüglich des Kaufs und Miete von Gewerbegrundstücken bzw. Gewerbeimmobilien ein. Neben den Anfragen bereits ansässiger Unternehmen gibt es auch Anfragen größerer Unternehmen zwecks Neuansiedlung. Die Anfragen kommen aber nicht immer von den Betrieben selbst, sondern gehen auch über Projektentwickler, Makler oder anderen Organisationen, wie z.B. die Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (IMG) ein. Sofern die Landeshauptstadt selbst als Anbieter von Flächen auftritt, erfolgt nach einer Flächenanfrage ein konkretes Grundstücksangebot. Dieses mündet bei Interesse des Investors und erfolgreichen Verhandlungen direkt in einen Grundstückskaufvertrag mit Investitionsverpflichtung.

In der gelebten Ansiedlungspraxis sind die Grenzen zwischen den oben genannten Stadien fließend, nur in Ausnahmefällen werden Absichtserklärungen verschriftlicht.

Zu berücksichtigen ist, dass der unter Ziff. 2 eingegrenzte Zeitraum von multiplen Krisen gekennzeichnet war und damit wenig aussagekräftig für eine grundsätzliche statistische Angabe ist. Die Corona Pandemie, die Energiekrise und nicht zuletzt der Ukraine Konflikt haben sich deutlich in der Investitionsneigung der Unternehmen niedergeschlagen und führte zu vergleichsweise wenig Anfragen in diesen Jahren. Dies änderte sich mit der Ankündigung der Investition von INTEL. Ab 2022 bis zum Jahr 2024 erreichte die Verwaltung beispielsweise 84 Anfragen. Davon nahmen 34 Anfragen Bezug auf die angekündigte Ansiedlung INTELS, 30 Anfragen kamen von ansässigen Unternehmen bzw. Gewerbetreibenden.

Im Jahr 2025 konnten Absichtserklärungen von interessierten Unternehmen aus dem Ausland hinsichtlich einer Ansiedlung im Rahmen der virtuellen Teilnahme des Dezernates für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit an einer Investorenmesse in Mumbai, Indien abgeschlossen werden. Im Ergebnis der Teilnahme auf dieser Investorenmesse steht die Verwaltung nunmehr mit insgesamt 15 interessierten Unternehmen verschiedenster Branchen in ersten Gesprächen über Möglichkeiten eines Investments in Magdeburg.

3. Wie sieht die Entwicklung der Beschäftigung seit 2020 in Magdeburg aus?

In der o.g. Gewerbeflächenstudie wird unter Pkt. 3.1.1. näher auf die Beschäftigungsentwicklung in den Jahren 2008 bis 2021 eingegangen. In diesem Zeitraum ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rd. 7 % angestiegen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stichtag 30.06.)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

| | |
|------|---------|
| 2020 | 108.002 |
| 2021 | 109.540 |
| 2022 | 110.460 |
| 2023 | 111.108 |
| 2024 | 111.593 |

Sandra Yvonne Stieger