



Stadt Leipzig

Dezernat Wirtschaft und Arbeit

7. Liegenschaftsbericht

Berichtszeitraum 01.01.2010 - 31.12.2010



▲ Leipzig - rundherum geschaut © PUNCTUM

Inhaltsverzeichnis

Grußwort	4
Vorwort	6
1 Grundstückserwerb von der Stadt Leipzig	7
2 Entscheidungsgremien	9
3 Organigramm Liegenschaftsamt	10
4 Wirtschaftlichkeit	11
4.1 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	11
4.2 Erlöse aus Verkäufen	12
4.3 Marketing	13
4.4 Hoheitliche Genehmigungsverfahren	15
5 Bestand	16
5.1 Sicherung kommunalen Vermögens	17
5.2 Wahrnehmung, Bedeutung und Funktionen der Eigentümerinteressen der Stadt Leipzig	17
6 Flächenmanagement	19
6.1 Immobilienmarkt 2010	20
6.2 Vermietung und Verpachtung	21
6.3 An- und Verkäufe	23
6.3.1 Grundstücksankäufe	23
6.3.2 Verkäufe im Teilmarkt Gewerbe	25
6.3.3 Verkäufe im Teilmarkt Wohnen	26
6.3.4 Verkaufs- und Vermarktungsaktivität - Herauslösung der landwirtschaftlichen Vorgänge als Sonderaufgabe	26
7 Bauliche Unterhaltung	31
7.1 Realisierung diverser Maßnahmen zur baulichen Unterhaltung	31
7.2 Maßnahmen zur Gefahrenabwehr	31
7.3 Betreuung von Großbauvorhaben	32
7.3.1 Energetische Dachsanierung Stadtbad	32
7.3.2 Errichtung eines naturnahen Regenrückhaltesystems mit Bürgersee	33
7.4 Erstellung von Bauzustandsanalysen und Nutzungskonzeptionen	34
7.5 Betreuung arbeitspolitischer Maßnahmen	34

Grußwort



▲ Uwe Albrecht, Bürgermeister und Beigeordneter für Wirtschaft und Arbeit

**Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,**

Leipzig punktet heute mit einer komplett neuen und durchgängig modernisierten Wirtschaftsstruktur. Diese ist eingebettet in eine lebenswerte, natürliche und gebaute Umwelt wie auch in eine kreative Atmosphäre, die viele junge Leute anzieht. Deshalb wächst Leipzig. Zwei herausragende Würdigungen erfuhr unsere Stadt im vergangenen Jahr:

Die Financial Times vergab Spitzenbenotungen für die Leipziger Wirtschaftsstrategie. Die New York Times rückte Leipzig in den Kreis der zehn wichtigsten Orte weltweit, die man 2010 wegen großartiger Kunst- und Musikereignisse sehen muss. Nur wenigen Städten gelingt es, zum selben Zeitpunkt als Wirtschaftsstandort wie als Kulturmetropole in der Spitzengruppe zu stehen.

Dynamik ist seit 1990 das Kennzeichen Leipzigs. Das Wirtschaftszentrum in der Mitte Deutschlands und Europas ist längst fest eingewoben in die globale Wirtschaft – mit Weltmarktprodukten aus Leipziger Fabriken, einem Netz internationaler Luftfrachtrouten, durch länderübergreifende Forschungskooperation und die Vernetzungsfunktion der Leipziger Messe. Andererseits konnte es nicht ausbleiben, dass eine Stadt mit Drehscheibenfunktion für internationale Märkte Auswirkungen einer globalen Wirtschafts- und Finanzkrise unmittelbar spürt. Sie mündeten jedoch nicht in eine Starre, sondern setzten neue Kräfte für den konjunkturellen Aufschwung frei.

Die Entscheidung der Porsche AG, in Leipzig das neue Modell Cajun zu produzieren und damit rund 500 Mio. Euro zu investieren sowie 1.000 Arbeitsplätze zu schaffen ist ein Qualitätsbeweis. Auch BMW begann sein Leipziger Werk für die Produktion der Elektroautos BMW i3 und BMW i8 auszubauen und investiert etwa 400 Mio. Euro. Nach Fertigstellung stehen damit für ca. 800 Menschen neue Arbeitsplätze zur Verfügung. Gleichzeitig wird sich damit die Fertigungstiefe am Standort erhöhen und nachhaltige positive Effekte auf dem Arbeitsmarkt bewirken. Darüber hinaus kommt es zu Sekundäreffekten in der Bau- und Ausrüstungsindustrie sowie in der Automobilzulieferindustrie.

Wir sind stolz auf eine Stadt im anhaltenden Umbruch und ein Oberzentrum mit Anziehungskraft. Die große Zahl hoch qualifizierter Arbeitsplätze macht Leipzig für immer mehr Menschen attraktiv. Seien Sie alle herzlich willkommen. Leipzig hat noch viel vor.

Uwe Albrecht
Bürgermeister und Beigeordneter für Wirtschaft und Arbeit

Vorwort



▲ Heike Ebersbach,
Amtsleiterin Liegenschaftsamt

**Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,**

Experten der Immobilienbranche bewerten 2010 als ein Jahr der Konsolidierung, sowohl im Segment Wohnungsmarkt als auch im Segment Gewerbe, hier vor allem bei Büroflächen.

Leipzig hat sich zu einem der wichtigsten Gewerbeimmobilienmärkte der neuen Bundesländer entwickelt. Die Nachfrage ist speziell in guten Lagen gestiegen. Die Mieten ziehen an. Nach einer Prognose des Immobilienverbandes IVD werden auch 2011 die Preise bei Neuvermietungen um 1 bis 2,5 % deutschlandweit steigen.

Der Bedarf an Wohnungen bzw. Wohneigentum nimmt in Großstädten durch den Zuzug von Arbeitskräften und einer hohen Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten überdurchschnittlich zu. Diese Entwicklung zeigt, dass sich der Leipziger Immobilienmarkt auch in der Wirtschaftskrise behauptet hat. Die Preise für freistehende Eigenheime sind laut TLG-Studie 2010 in Leipzig auf Werte von 120.000 bis 450.000 Euro gestiegen.

Das Liegenschaftsamt sieht im Bereich der Wohneigentumsbildung weiterhin gute Chancen durch das noch niedrige Zinsniveau und die erhöhte Nachfrage an Eigenheimgrundstücken an der Marktentwicklung zu partizipieren. Die Stadt Leipzig verfügt über zahlreiche Liegenschaften in den verschiedensten Lagen und Größen, die individuell bebaut werden können.

Der Umstrukturierungsprozess im Liegenschaftsamt mit dem Ziel eine Optimierung der Leistungen im Bereich Immobilienvermögen und Management zu erreichen, konnte im Jahr 2010 erfolgreich umgesetzt werden. Die Erfolge in den Segmenten Ankauf/Verkauf sowie Vermietung/Verpachtung sprechen für sich. Künftig gilt es, durch gezielte An- und Verkäufe von Immobilien, Flächenbevorratung und die Bereitstellung von Flächen zu günstigen Konditionen, beispielsweise durch die Förderung für Kleinbetriebe (Ansiedlungsrichtlinie) weiterhin eine steuernde Funktion in der Wohnungs- und Gewerbepolitik zu übernehmen und so wesentlich die Entwicklung Leipzigs zu fördern.

Weitere Details hierzu finden Sie im 7. Liegenschaftsbericht.

Heike Ebersbach
Amtsleiterin Liegenschaftsamt

1 Grundstückserwerb von der Stadt Leipzig

Die Verkaufspolitik für städtische Grundstücke ist auf eine langfristige Stadtentwicklung ausgerichtet, die vor allem die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verbesserung der Wohnqualität zum Ziel hat.

Die Stadt Leipzig hat in den letzten Jahren ein Verkaufsverfahren entwickelt, das auf größtmögliche Transparenz ausgerichtet ist. Städtische Grundstücke, bebaut oder unbebaut, werden grundsätzlich im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung/Grundstücksbörse angeboten, es sei denn, dass ein Nachbar zur Arrondierung seines Eigentums ein städtisches Grundstück oder eine Teilfläche benötigt, um sein Vorhaben zu realisieren. Hier gilt allerdings der Grundsatz, dass die zu arrondierende Fläche nicht selbständig bebaubar ist.

Bei einer Grundstücksbörse wird jeweils eine Auswahl von städtischen Grundstücken unter Angabe eines Mindestgebotes in der örtlichen Presse und im Internet unter www.leipzig.de/immobilien präsentiert.

Interessenten können bei dem in der Anzeige angegebenen Mitarbeiter noch weitere Informationen einholen bzw. bei Bedarf Besichtigungen vereinbaren.

Die Stadt veräußert ihre Grundstücke regelmäßig im Rahmen von Höchstpreisgeboten (gemäß § 90 SächsGemO und VwV kommunale Grundstücksveräußerung) oder nach Verkehrswert, der durch Gutachten eines amtlichen Sachverständigen festgestellt wurde.

Bei mehreren Bewerbern für ein Grundstück wird im Falle eines Verkaufs in der Regel (wenn nicht zu einem Gebot aufgefordert sondern nur der Kaufpreis angegeben wurde) nach sozialen Kriterien, u. a. nach der Familiengröße, entschieden. Bei gleichen sozialen Kriterien entscheidet im Einzelfall das Los.

Den Erwerb und die Errichtung von Wohneigentum (Eigenheime oder Eigentumswohnungen) für Familien mit Kindern innerhalb des Stadtgebietes bleibt erklärtes Ziel der Stadt Leipzig. Um auch einkommensschwächeren Familien mit zwei oder mehr Kindern eine reelle Chance zur Herstellung von Wohneigentum zu geben, können Preisnachlässe nach Maßgabe der Eigenheimrichtlinie (unter www.leipzig.de/immobilien) gewährt werden.

Es besteht die Möglichkeit, dass die Stadt Leipzig nach Maßgabe der Ansiedlungsrichtlinie (unter www.leipzig.de/immobilien) als freiwillige Leistung einen angemessenen Nachlass des Kaufpreises gewährt, sofern mit dem Erwerb eines stadteigenen Grundstückes Investitionen in Betriebsstätten und/oder die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen einhergehen und damit nachhaltig die Einkommenssituation und die regionale Wirtschaftsstruktur positiv beeinflusst wird. Es besteht allerdings kein Rechtsanspruch auf den Erhalt eines Preisnachlasses. Die Gewährung erfolgt jeweils als Einzelfallentscheidung.

► **Was muss ein Kaufinteressent einreichen?**

Entsprechend den Unterlagen zu den Angeboten der öffentlichen Ausschreibung/Grundstücksbörse soll der Kaufinteressent einen formlosen Kaufantrag bei der Stadt Leipzig, Liegenschaftsamt, Abteilung Grundstücksverkehr, Martin-Luther-Ring 4 - 6, 04109 Leipzig stellen und das von ihm beabsichtigte Vorhaben beschreiben (Bauvolumen, Realisierungszeitraum, Anzahl der zu schaffenden Wohnungen bzw. Arbeitsplätze). Außerdem ist eine Zahlungszusage eines als Zoll- und Steuerbürgen anerkannten Kreditinstitutes vorzulegen.

► **Ihre Ansprechpartner in der Abteilung Grundstücksverkehr:**

Abteilungsleiter Grundstücksverkehr:	Herr Rinner: Telefon 123-5691
Sachgebietsleiterin Grundstücksverkehr Nord:	Frau Dittrich: Telefon 123-5657
Sachgebietsleiter Grundstücksverkehr Süd:	Herr Schmidt: Telefon 123-5607

► **Wer entscheidet und wie lange dauert das Verfahren?**

Liegen die vorgenannten Kaufantragsunterlagen vollständig vor und steht dem Vorhaben aus bauordnungsrechtlicher Sicht bzw. den Vorgaben der städtebaulichen Entwicklungsplanung nichts entgegen, wird im Rahmen einer Verwaltungsvorlage die Entscheidung darüber getroffen, ob mit dem Investor Vertragsverhandlungen geführt werden.

Sofern für das Grundstück nicht bereits ein Verkehrswertgutachten vorliegt, wird ein entsprechendes Gutachten zur Ermittlung des Kaufpreises durch das Liegenschaftsamt oder durch den Kaufantragsteller in Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt in Auftrag gegeben.

Die Kosten dafür trägt im Allgemeinen der Kaufinteressent.

Bei Grundstücken, die in der Grundstücksbörse angeboten werden, sind wesentliche Fragen der Bebaubarkeit mit den in Betracht kommenden städtischen Ämtern bereits vorgeklärt und dem Kaufinteressent wird so ein essentieller Teil des Weges durch die städtischen Ämter abgenommen.

Grundlage für die abzuschließenden Verträge bilden die geltenden Musterverträge des Liegenschaftsamtes.

2 Entscheidungsgremien

Der Grundstücksverkehrsausschuss entscheidet auf der Grundlage der Hauptsatzung der Stadt Leipzig sowie seiner Geschäftsordnung über Grundstücksangelegenheiten wie Erwerb, Veräußerung sowie dingliche Belastungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Wert im Einzelfall von mehr als 250.000 Euro bis 2,5 Mio. Euro.

Seine Zuständigkeit erstreckt sich ferner auf den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen mit einer Jahresmiete bzw. -pacht ab 50.000 Euro.

Der Fachausschuss für Grundstücksverkehr berät über alle Grundstücksangelegenheiten, die von der Ratsversammlung zu entscheiden sind und spricht eine Empfehlung zur Beschlussfassung aus.

Vorsitzender dieses beschließenden Ausschusses ist der Oberbürgermeister. Der Ausschuss besteht aus zwölf Stadträten. Ständiger Vertreter des Oberbürgermeisters ist der Beigeordnete für Wirtschaft und Arbeit.

Um ein Höchstmaß an Transparenz zu erreichen, sind die Sitzungen im Regelfall öffentlich. Die Grundstücksangelegenheiten, die im Stadtrat zu entscheiden sind (Grundstücksangelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung bzw. ab einem Wert von 2,5 Mio. Euro), werden in nichtöffentlicher Sitzung vorberaten. In den **26** Sitzungen des Jahres 2010 wurden insgesamt **72** Vorlagen beraten, davon 69 Beschlüsse entsprechend der Verwaltungsempfehlung gefasst und lediglich 3 abgelehnt.

Haben sich politische oder sonstige Ereignisse zu bereits beschiedenen Vorlagen ergeben oder soll zu bevorstehenden Verkaufsabsichten berichtet werden, bringt die Verwaltung Informationsvorlagen ein. 2010 wurde der Grundstücksverkehrsausschuss in 12 Fällen über diverse Grundstücksangelegenheiten unterrichtet.

Über alle Grundstücksgeschäfte wie Erwerb, Veräußerung sowie dingliche Belastungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einer Wertgrenze bis 250.000 Euro entscheidet im Einzelfall stellvertretend für den Oberbürgermeister der Beigeordnete für Wirtschaft und Arbeit.

Im Jahr 2010 wurden **149** Vorlagen zur Entscheidung durch den Bürgermeister für Wirtschaft und Arbeit vorgelegt. Über all diese Beschlussvorlagen wurde der Grundstücksverkehrsausschuss jeweils nach Quartalsende, am 3. Mai, 9. August, 1. November 2010 und 31. Januar 2011 informiert.

3 Organigramm Liegenschaftsamt

<p style="text-align: center;">23.0 Abteilung Liegenschaftsdienst</p> <p>Abteilungsleiter Hr. Weitzmann / NR 174 / Tel. 5751</p> <p>Sekretariat Fr. Richter / NR 173 / Tel. 5759</p>	<p style="text-align: center;">23 Amtsleitung</p> <p>Amtsleiterin Fr. Ebersbach / NR 159 / Tel. 3350</p> <p>Sekretariat Fr. Engler / NR 158 / Tel. 3359</p>	<p style="text-align: center;">Büro der Amtsleitung</p> <p>SB Grundsatz/GVA Fr. Kämpf / NR 142 / Tel. 5679</p> <p>Justitiarin Fr. Apelt / NR 156 / Tel. 5677 Justitiarin Fr. Kemkemer / NR 154 / Tel. 5613 Justitiarin Fr. Menzel / NR 143 / Tel. 3358 Justitiarin Fr. Unverferth / NR 152 / Tel. 5635</p> <p>SVK Fr. Reichel / NR 142 / Tel. 5669</p>
<p style="text-align: center;">23.01 Sachgebiet Baumanagement / Projektentwicklung</p> <p>SGL Fr. Hoffmann / NR 139 / Tel. 5612 SB Fr. Jüttner / NR 137 / Tel. 5774 SB Hr. Krahnert / NR 138 / Tel. 5662 SB Fr. Grosch / NR 138 / Tel. 5694 SB Fr. Kabon / NR 137 / Tel. 5649 SB Hr. Martin / NR 138 / Tel. 5694</p>	<p style="text-align: center;">23.1 Abteilung Objektmanagement</p> <p>Abteilungsleiter Hr. Wiacek / NR 63a / Tel. 3361</p> <p>Sekretariat Fr. Limpert / NR 64 / Tel. 5647</p>	<p style="text-align: center;">23.2 Abteilung Grundstücksverkehr</p> <p>Abteilungsleiter Hr. Rinner / NR 59 / Tel. 56 91</p> <p>Sekretariat Fr. Geißler / NR 58 / Tel. 5699</p>
<p style="text-align: center;">23.02 Sachgebiet Haushalt / Controlling / Organisation</p> <p>SGL Fr. Hennig / NR 129 / Tel. 5659 SB Fr. Hlozek / NR 128 / Tel. 5639 SB Fr. Teubel / NR 126 / Tel. 5672 SB Fr. Guderle / NR 127 / Tel. 5666 SB Fr. Fröhlich / NR 127 / Tel. 5668 SB Fr. Horbert / NR 126 / Tel. 5681</p>	<p style="text-align: center;">23.11 Sachgebiet Objektmanagement I (NO)</p> <p>SGL Hr. Fraebel / NR 66 / Tel. 5640 SB Fr. Franke / NR 66 / Tel. 5630 SB Fr. Waizmann / NR 53 / Tel. 3355 SB Fr. Schulze / NR 55 / Tel. 5626 SB Fr. Willkommen / NR 55 / Tel. 5624</p>	<p style="text-align: center;">23.21 Sachgebiet Strategie / Sonderaufgaben</p> <p>SGL Fr. Griebach / NR 60 / Tel. 5690 SB Fr. Dr. Schmidt / NR 57a / Tel. 5651 SB Fr. Richter / NR 57a / Tel. 5650 SB Fr. Sanders / NR 57b / Tel. 5697 SB Fr. Weber / NR 57b / Tel. 5696</p>
<p style="text-align: center;">23.03 Sachgebiet Zentrale Bestandsführung</p> <p>GPL Fr. Richter / NR 175 / Tel. 2252 SB Fr. C. Dittrich / NR 35 / Tel. 5642 SB Fr. Klaus / NR 35/1 / Tel. 5664 SB Fr. Hänsch / NR 173 / Tel. 3368 NKF Fr. Langwald / NR 170 / Tel. 5645 NKF Fr. Müller / NR 170 / Tel. 3388</p>	<p style="text-align: center;">23.12 Sachgebiet Objektmanagement II (SO)</p> <p>SGL Fr. Scheidig / NR 62 / Tel. 5656 SB Fr. Lubiger / NR 63 / Tel. 5616 SB Fr. Pawel / NR 65 / Tel. 5686 SB Fr. Rudolph / NR 65 / Tel. 5648 SB Fr. Schöpe / NR 63 / Tel. 5682</p>	<p style="text-align: center;">23.22 Sachgebiet Grundstücksverkehr I (N)</p> <p>SGL Fr. I. Dittrich / NR 61 / Tel. 5657 SB (L) Fr. Donner / NR 54 / Tel. 5680 SB Fr. Feuerherd / NR 54 / Tel. 5622 SB Fr. Götz / NR 57 / Tel. 5654 SB Fr. Max / NR 57 / Tel. 5784</p>
<p style="text-align: center;">23.04 Sachgebiet Genehmigungen</p> <p>SGL Fr. Kühn / NR 176 / Tel. 5761 SB Fr. Bernhardt / NR 176 / Tel. 5693 SB Fr. Rathmann / NR 52a / Tel. 5637 SB Hr. Dr. Voigt / NR 171 / Tel. 5655</p>	<p style="text-align: center;">23.13 Sachgebiet Objektmanagement III (SW)</p> <p>SGL Hr. Merfert / NR 149 / Tel. 5633 SB Fr. Weibelhorst / NR 144 / Tel. 5636 SB Hr. Schneider / NR 144 / Tel. 5623 SB Hr. Etling / NR 148 / Tel. 3362 SB Fr. Beyer / NR 148 / Tel. 5621</p>	<p style="text-align: center;">23.23 Sachgebiet Grundstücksverkehr II (S)</p> <p>SGL Hr. Schmidt / NR 52c / Tel. 5607 SB Fr. Schröder / NR 52c / Tel. 5617 SB Fr. Etzrodt / NR 56a / Tel. 5688 SB Fr. Rosenbusch / NR 52 / Tel. 5670 SB Hr. Röber / NR 52 / Tel. 5634</p>
<p style="text-align: center;">23.14 Sachgebiet Objektmanagement IV (NW)</p> <p>SGL Fr. Haubold / NR 141 / Tel. 5675 SB Fr. Eckert / NR 140 / Tel. 5678 SB Fr. Simó / NR 169 / Tel. 5641 SB Fr. Leube / NR 169 / Tel. 5788</p>	<p style="text-align: center;">23.24 Arbeitsgruppe Marketing</p> <p>AGL Fr. Theile / NR 56b / Tel. 3356 SB Fr. Fleischer / NR 56b / Tel. 3353 SB Fr. Golzsch / NR 56b / Tel. 5685</p>	

Hinweis: Alle Ansprechpartner sind zu erreichen unter Tel. 0341 123-...
Die Büros der Mitarbeiter des Liegenschaftsamtes befinden sich im Neuen Rathaus.

4 Wirtschaftlichkeit

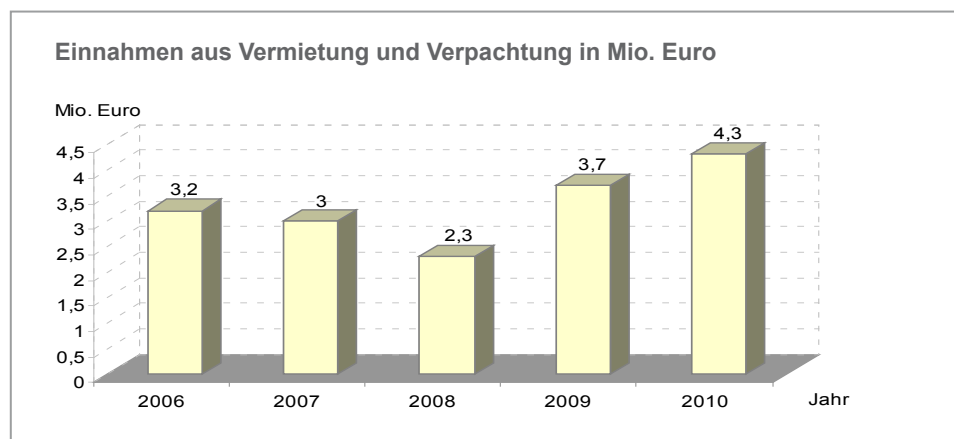
Jede Immobilie ist ein Unikat. Ziel des Liegenschaftsamtes ist es, die städtischen Immobilien sowohl im Bestand als auch im Verkauf einer wirtschaftlich orientierten Wertschöpfung zuzuführen.

4.1 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung

Im Bereich Mieten/Pachten und Erbbaurechte konnten im vergangenen Jahr bei den selbstverwalteten Grundstücken insgesamt **4.358.293,70 Euro** eingenommen werden, das waren 24 % Mehreinnahmen (3.690.500 Euro), die dem städtischen Haushalt zugeführt werden konnten. Im Vergleich zu 2009 bedeutet das eine Steigerung um rund 600.000 Euro.

Mieten und Pachten:	2.348.742,54 Euro
Erbbauzins/-pacht:	2.009.551,16 Euro
insgesamt	4.358.293,70 Euro

Mieten/Pachten fremdv. Grundstücke: 3.601.840,56 Euro



▲ Abbildung 1: Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung in Mio. Euro (2006 - 2010)

4.2 Erlöse aus Verkäufen

Auf Grund der Vermarktungsanstrengungen des Liegenschaftsamtes konnten im vergangenen Jahr insgesamt **73 Kaufverträge** beurkundet werden. Aus Verwahrbeständen wurden dem städtischen Haushalt 555.427,39 Euro zugeführt. Daraus resultieren Einnahmen aus Grundstücksverkäufen im Jahr 2010 in Höhe von rund **7,15 Mio. Euro**. Im Industriepark Nord wurden Erlöse aus Verkäufen in Höhe von 1.233.588 Euro erzielt.

Veräußerung von Grundstücken:	6.598.922,47 Euro
Einnahmen aus Verwahrkonten:	555.427,39 Euro
insgesamt	7.154.349,86 Euro
Einnahmen durch Verkäufe im IP Nord:	1.233.588,00 Euro

Jahr	Anzahl Verkäufe	Einnahmen in Mio. Euro	umgesetzte Fläche insg. in m ²
2006	129	16,10	142.683
2007	128	26,20	230.179
2008	136	12,20	1.178.059
2009	137	23,00	125.820
2010	73	7,15	312.165

▲ Tabelle 1: Verkäufe (2006 - 2010)

Dem gegenüber standen Ausgaben von ca. **11,9 Mio. Euro** für Grundstücksgeschäfte, die u. a. für Ankäufe zur Realisierung von Stadtratsbeschlüssen für die Umsetzung dringender Straßen- und Stadtumbaumaßnahmen aber auch für strategischen Grunderwerb erforderlich waren. Auf Grund der erforderlichen Haushaltskonsolidierung stehen tendenziell allerdings künftig immer weniger finanzielle Mittel zum Erwerb von Grundstücken für Fachaufgaben zur Verfügung.

Jahr	Ankäufe insg.	davon: Straßenbaumaßnahmen / Stadtbau / Aus-Übung von Optionen / Sonstige				
2006	47	28	6	-	13	
2007	43	24	10	-	5	
2008	59	33	9	1	16	
2009	38	24	1	-	10	
2010	26	15	2	2	7	

▲ Tabelle 2: Ankäufe (2006 - 2010)

4.3 Marketing

Das Liegenschaftsamt vertrat die Stadt Leipzig vom 19. bis 21. Februar 2010 mit einem eigenen attraktiven Stand auf der Leipziger Immobilienmesse, die zeitgleich mit den Messen Haus - Garten - Freizeit, Beach & Boat und der Handwerkermesse statt fand.

Rege Nachfrage zeigten Interessenten an Eigenheimstandorten und Anlageobjekten. An den drei Messetagen wurden etwa 200 Beratungen durchgeführt, in denen die verschiedensten Verkaufsobjekte detailliert vorgestellt und die Bürger zu Fördermöglichkeiten beim Immobilienerwerb informiert wurden.



▲ Fotos: Immobilienmesse Leipzig 2010

Im vorigen Jahr wurden durch das Liegenschaftsamt insgesamt 115 einzelne Grundstücke offeriert. Davon wurden Immobilien in:

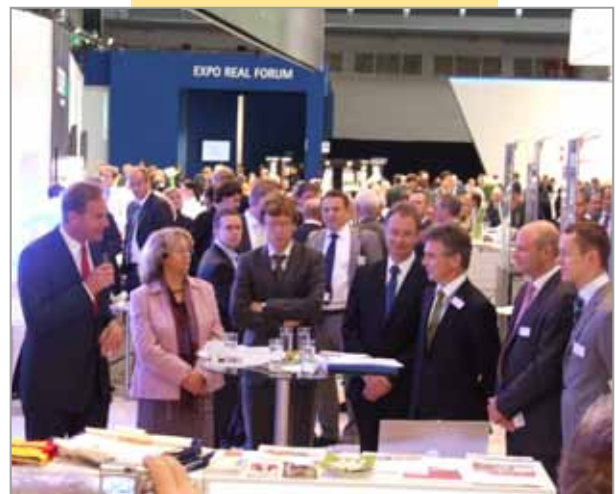
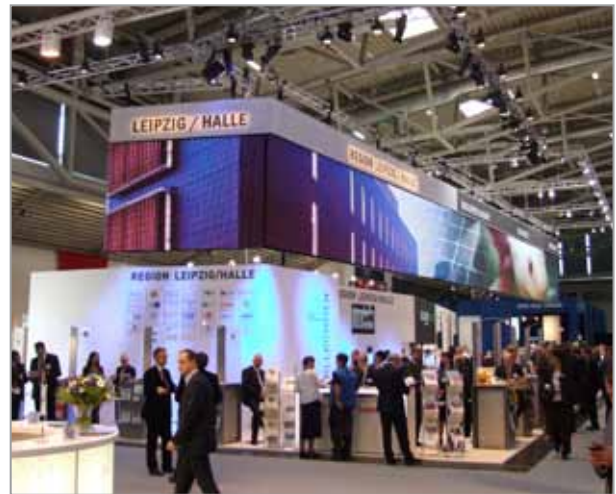
- 6 Grundstücksbörsen mit jeweils 6 bis 9 Grundstücksangeboten,
- 20 Einzelausschreibungen,
- 1 Sonderveröffentlichung mit 20 Einfamilienhausgrundstücken in Miltitz,
- 1 Gewerbebroschüre mit 9 Objekten,
- 3 Broschüren, jeweils über die Stadtvilla im Leipziger Westen, die Stadtvilla Rathenastraße und die Mädlevilla,
- 2 Aufforderungen zur Abgabe von Angeboten zu Nutzungskonzepten, jeweils für den ehemaligen Agra-Messepark und das Stadtbad sowie
- 1 Paket mit 23 Mehrfamilienhäusern in Leipzig

öffentlich regional und überregional ausgeschrieben.

Als Aussteller der Region Leipzig/Halle präsentierte sich das Liegenschaftsamt neben dem Amt für Wirtschaftsförderung auf der 13. Internationalen Fachmesse für Gewerbe-Immobilien „expo real“ vom 4. bis 6. Oktober 2010 in München.

Am Gemeinschaftsstand nahmen 19 Partner aus der Region teil. Der gemeinsame Investorenabend der Region Leipzig/Halle und des Freistaates, dem über 300 Immobilienspezialisten beiwohnten, bot eine gute Plattform um neue Kontakte zu knüpfen und bestehende zu pflegen.

Für aktuelle und ständige Angebote vermarktungsfähiger Grundstücke werden die Städtische Immobilienseite auf Leipzig.de (www.leipzig.de/immobilien) sowie die örtlichen und überörtlichen Printmedien genutzt.



▲ Fotos: expo real München 2010

4.4 Hoheitliche Genehmigungsverfahren

Dieser Bereich betrifft die öffentlich-rechtliche Tätigkeit des Liegenschaftsamtes. Die Verwaltungsverfahren werden mit hohem Qualitätsstandard nach den gesetzlichen Vorgaben ausgeführt und gewährleisten Rechtssicherheit.

Seit Anfang der 90er Jahre konnten durch die Anwendung der Regelungen des Investitionsvorranggesetzes (InVorG) mit vermögensrechtlichen Ansprüchen belastete Grundstücke veräußert werden.

2010 wurden zwei Feststellungsbescheide gemäß § 13 des InVorG erteilt. Mit der Realisierung dieser investiven Vorhaben wurden 17 Arbeitsplätze gesichert/neu geschaffen und 3,9 Mio. Euro investiert.

Im Jahr 2010 wurden insgesamt **848** Genehmigungen nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) erteilt. Diese dienen dem grundbuchwirksamen Eigentumswechsel innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Gleiches gilt für die Bestellung oder Übertragung eines Erbbaurechtes. Für 209 Flurstücke wurden **100** Bescheinigungen erteilt, für die die Grundstücksverkehrsgenehmigungen entbehrlich waren.

Die Veräußerung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten der Stadt Leipzig bedarf gemäß § 90 Absatz 3 Nr. 1 Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde (Landesdirektion Leipzig). Unter bestimmten Voraussetzungen sind diese Rechtsgeschäfte unter Beachtung der Kriterien der Kommunalfreistellungsverordnung (KomFreiVO) von der Genehmigungspflicht freigestellt. Dafür wird eine entsprechende Erklärung gemäß § 4 KomFreiVO abgegeben. Im Jahr 2010 wurden hierüber **28** Bescheide erteilt.

Durch die Aufgaben, die mit dem Sächsischen Agrar-Aufgabenübertragungsgesetz (SächsAgrarAÜG) in die Zuständigkeit der Stadt Leipzig zum Zweck der Strukturverbesserung übertragen wurden, hat das Liegenschaftsamt im Vorjahr **281** Entscheidungen gemäß Grundstücksverkehrsgesetz (GrstVG) getroffen und **166** Vorgänge gemäß Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) bearbeitet.

2010 hat das Liegenschaftsamt vier Genehmigungen zur Erstaufforstung gemäß § 10 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) erteilt.

5 Bestand

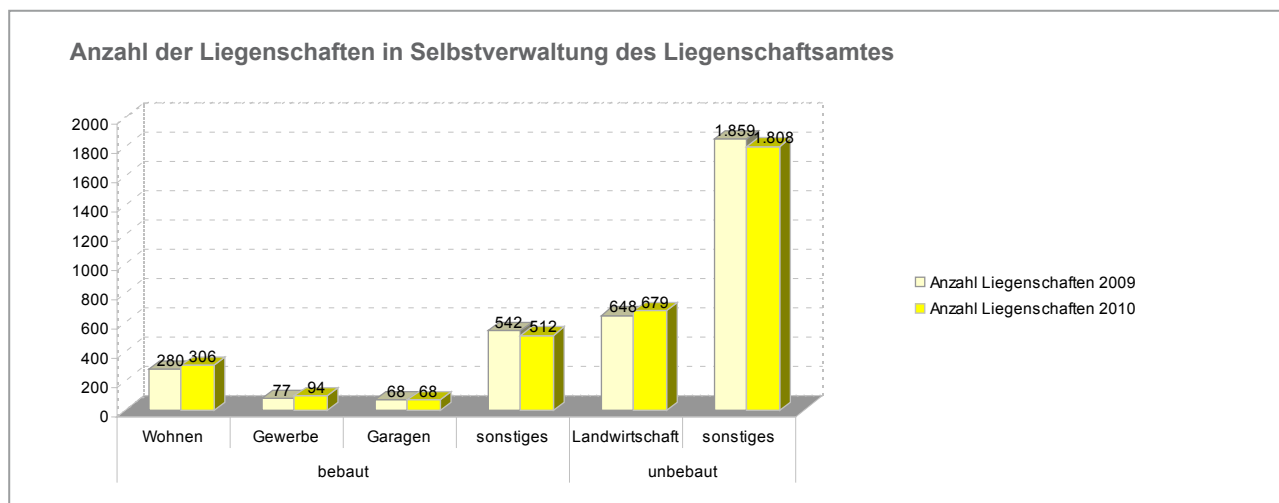
Zur Erfüllung ihres kommunalpolitischen Auftrages und zur Sicherstellung des öffentlichen Leistungsangebotes benötigt die Stadt Leipzig ein heterogenes Immobilienportfolio. Darunter befinden sich die unterschiedlichsten Nutzungsarten von derzeit etwa 2.600 Gebäuden, wie

- 209 Schulen,
- 139 Kindergärten,
- 129 Vereins- und Jugendheime,
- 96 Verwaltungsgebäude,
- 180 Sporthallen sowie
- Feuerwehrgebäude, Garagen und sonstige Bauwerke,
- ebenso Bereiche wie Gewerbe- und Industriegrundstücke, Wohngrundstücke, Verkehrs-, Grün- und Landwirtschaftsflächen oder Brachen.

32 % des Stadtgebietes, das sind 96 km² Fläche, befinden sich in städtischem Eigentum.

Die einzelnen Fachliegenschaften, die der unmittelbaren Erfüllung kommunaler Verwaltungsaufgaben dienen, werden zur Zeit noch von den zuständigen Ämtern der Stadt Leipzig selbst verwaltet. Ab Januar 2013 soll bei der Gebäudebewirtschaftung und -bereitstellung ein einheitliches Gebäudemanagement schrittweise installiert werden, das zukünftig den Gebäudebestand zentral verwaltet.

Das Liegenschaftsamt ist für alle nicht zu Verwaltungszwecken geeigneten bzw. genutzten Liegenschaften zuständig. Hierbei handelt es sich um einen Bestand von **4.958** einzelnen Flurstücken. Eine Liegenschaft besteht entweder aus einem oder mehreren Flurstücken und/oder Teilflächen. Dies bedeutet, dass das Liegenschaftsamt aktuell **4.026** Liegenschaften verwaltet und bewirtschaftet. Davon befinden sich **559** in der Bewirtschaftung privater Verwaltungsfirmen. Die selbstverwalteten **3.467** Liegenschaften unterteilen sich in **980** bebaute und **2.487** unbebaute.



▲ Abbildung 2: Anzahl der Liegenschaften in Selbstverwaltung des Liegenschaftsamtes (im Vgl. 2009 und 2010)

5.1 Sicherung kommunalen Vermögens

Die Stadt Leipzig ist durch Zuordnung nach dem Vermögenszuordnungsgesetz in ihre alten Rechte eingetreten. Diese Verfahren sind weitestgehend abgeschlossen. Nur noch wenige, jedoch komplizierte und komplexe Verfahren stehen zur Entscheidung an. Im Tenor geht es dann um die Frage, ob die Stadt Leipzig berechnigte oder nicht berechnigte Alteigentümerin ist bzw. ob Entschädigungszahlungen oder Erlöse in Anwendung der Regelungen der in Art. 21 und 22 des Einigungsvertrages in Verbindung mit dem Entschädigungs- und Vermögenszuordnungsgesetz zu zahlen sind.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Auskehrfälle inzwischen abgeschlossen ist. Die Vorgänge nehmen ab und demzufolge sind auch die Einnahmen daraus rückläufig.

Nach einem achtjährigen Verwaltungsverfahren der Restitutionsanspruchssteller gegen die Entscheidung der Oberfinanzdirektion - ein Grundstück im Schillerweg der Stadt Leipzig als Verwaltungsvermögen zu übertragen - erlangte diese erst durch Klagerücknahme und Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 6. Juli 2010 Bestandskraft.



▲ Foto: Grundstück Schillerweg 12

Für die Gebiete „Am Elsterwehr“ und „Rudolphstraße“ wurden gemeinsam mit dem Amt für Geoinformation und Bodenordnung Zuordnungspläne erstellt und der zuständigen Behörde zur Entscheidung übergeben.

5.2 Wahrnehmung, Bedeutung und Funktionen der Eigentümerinteressen der Stadt Leipzig

Nach den §§ 89 und 90 der Sächsischen Gemeindeordnung nimmt das Liegenschaftsamt die Eigentümerfunktion für die Stadt Leipzig wahr. Demnach sind alle städtischen Grundstücke gewissenhaft und wirtschaftlich zu verwalten. Es gilt der Grundsatz, dass Immobilien die für Amtspflichten der Stadt Leipzig entbehrlich sind, durch das Liegenschaftsamt - mindestens zum Verkehrswert - veräußert werden. Dazu gehört die Abgabe, aller sich aus der Eigentümerposition ergebenden, grundstücksrelevanten Erklärungen.

Ferner ist ein Grunderwerb nur zu tätigen, wenn dies zur Erfüllung der kommunalen Aufgaben erforderlich ist.

Im Ausnahmefall können Grundstücke durch Auktion vermarktet werden, soweit auf die öffentlichen Ausschreibungen über einen längeren Zeitraum keine Gebote oder nur solche eingehen, die unter dem ermittelten Verkehrswert liegen. Diesen Weg der Veräußerung hat das Liegenschaftsamt z. B. bei dem ehemaligen Schullandheim in Johannegeorgenstadt gewählt. Die Veräußerung erfolgte nach Zustimmung der politischen Gremien am 26. November 2010.

6 Flächenmanagement

Gemessen am Umfang des Stadtgebietes ist die Stadt Leipzig hier die größte Grundstückseigentümerin. Mit der Neugliederung des Liegenschaftsamtes seit dem 1. Januar 2010 wurde dem Ziel, ein aktives Portfoliomanagement, systematische Verwertungs- und professionelle Veräußerungsstrategien zu schaffen, zunehmend Rechnung getragen.

Die Erfassung und Definition des Immobilienbestandes wurde als Voraussetzung für eine Professionalisierung des Flächenmanagements im vergangenen Jahr weitestgehend abgeschlossen. Darunter fielen z. B. folgende Aktivitäten:

- Komplettierung des Bestandsverzeichnisses,
- Unterstützung des Neuen Kommunalen Finanzsystems (NKF) bei der Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten und
- Mitarbeit an der Organisationsuntersuchung „Zentrales Gebäudemanagement“.

Die Entwicklung von Flächen bedarf der Analyse potentieller Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks unter ökonomischen Aspekten.

- 2010 wurde ein Entwicklungskonzept für das Objekt Hermann-Liebmann-Straße 62 erarbeitet.
- Mit der Auftragsvergabe an die Firma Arcadis im Dezember 2010 und dem Kick off vom 27. Januar 2011 wurde die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das agra-Gelände auf den Weg gebracht.
- Mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe vom 30. November 2010 wurde die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Stadtbad ebenfalls in Angriff genommen.



▲ Foto: agra-Gelände



▲ Foto: Stadtbad

Das Flächenmanagement wird sowohl bei der Wiedereingliederung einer einzelnen Fläche in den Kreislauf der Wirtschaft als auch bei der Entwicklung ganzer Stadtgebiete durch An- und Verkäufe angewandt. Die ständige Beobachtung und Analyse des Immobilienmarktes ist dabei unverzichtbar.

6.1 Immobilienmarkt 2010

Der gesamtdeutsche Immobilienmarkt zeigte 2010 eine stockende Erholung. Ein Abwärtstrend bei Bauinvestitionen und das niedrige Transaktionsvolumen von 2009 entspannte sich erst im zweiten Halbjahr 2010 etwas.

Nach der Herbststudie der DG HYP zur Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte sind die Büromieten im Vorjahr nochmals um weitere 4 % gesunken. Für Bestlagen in Metropolen trifft dies jedoch nicht zu. Im Büromarktreport der Firma BNP wurde unterstrichen, dass 2010 ein gutes Jahr für den Leipziger Büromarkt war. Großabschlüsse blieben zwar aus, aber bei den kleinteiligen Vermietungen war eine Zunahme zu verzeichnen. Spitzenmieten zogen in der City von 11 auf 11,50 Euro pro Quadratmeter und im Graphischen Viertel/Prager Straße von 8 auf 9 Euro an.

Im Bereich Handel hielt indes der Trend zu weiteren Eröffnungen neuer Einkaufszentren trotz der gesamtwirtschaftlichen Krise an. Deutschlandweit stieg in den vergangenen 20 Jahren die Anzahl der Shopping-Center um das vierfache. Auch in Leipzig wurde z.B. im Dezember 2010 der Grundstein für die Höfe am Brühl gelegt.

Bei dem Segment Wohnen war erfreulicher Weise ein leichter Auftrieb der Mieten zu beobachten. So stiegen diese vor allem in Großstädten auf Grund der geringen Bautätigkeit und einer Tendenz „zurück zur Urbanität“ durchschnittlich um 2 %. Im städtischen Wohnungsmarktbarometer 2010 wurde festgestellt, dass die Nachfrage in den innerstädtischen Stadtteilen steigt und das Überangebot verschwindet. Davon zeugt auch, dass in Leipzig vorrangig Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ca. 85 % im Bestand) fertiggestellt wurden.

2010 konnte ebenfalls der Markt für Logistikimmobilien einen leichten Anstieg verzeichnen. Ballungszentren mit Flughäfen und Logistikregionen konnten hier mit erhöhtem Flächenumsatz punkten. DHL sowie Kühne & Nagel hatten erst kürzlich zum weiteren Ausbau ihrer Geschäftsfelder am Standort Leipzig im Güterverkehrszentrum Leipzig Grundstücke erworben.

6.2 Vermietung und Verpachtung

In der Abteilung Objektmanagement wurde im Berichtszeitraum ganz besonderes Augenmerk auf eine Neuausrichtung und Aufarbeitung der Altvorgänge im Rahmen der Strukturänderung des Liegenschaftsamtes gelegt.

Dabei wurden u. a. für Erholungsgärten Erhöhungsverlangen auf das ortsübliche Nutzungsentgelt durchgesetzt und bei allen neuen und zu ändernden Nutzungsverträgen die Zahlung einer Betriebskostenpauschale vereinbart um dadurch mittel- bis langfristig den Verwaltungsaufwand zu minimieren.

Ferner wurden 2010 Maßnahmen auf den Weg gebracht, die auch noch in den nächsten Jahren Nachhaltigkeit erreichen werden.

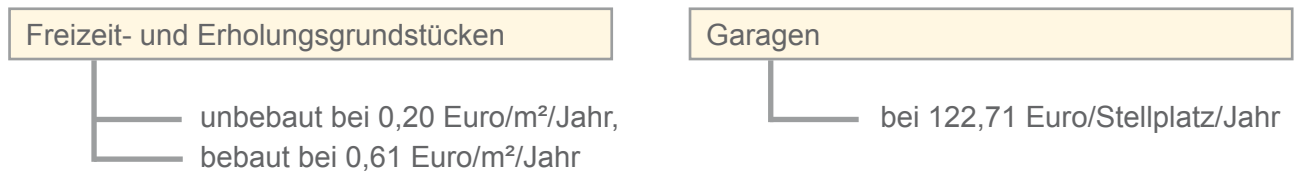
- So wurde das Bowlingcenter öffentlich ausgeschrieben und mit dem Bewerber des Höchstgebotes die Vertragsverhandlungen über ein Erbbaurecht begonnen.
- Für das Grundstück Raschwitzer Straße 4 wurde am 2. Juli 2010 ein Erbbaurecht an den Verein Waldorf und Inklusion zur Unterbringung einer Grundschule mit Hort und Kindergarten vergeben.
- Mit dem Fußballregionalligisten RB Leipzig e.V. wurden Verhandlungen über ein Erbbaurecht zur Errichtung eines Trainingszentrums am Cottaweg aufgenommen.

Bedingt durch die Auswirkungen der Wirtschaftskrise kam es auch bei städtischen Mietern zu Insolvenzen, die einen erheblichen Verwaltungsaufwand verursachten. Beispielsweise sei hier die Übernahme eines ehemaligen Recyclingstandortes (mineralische Abfälle) in Seehausen genannt, die aus der Insolvenz eines Mieters resultierte.



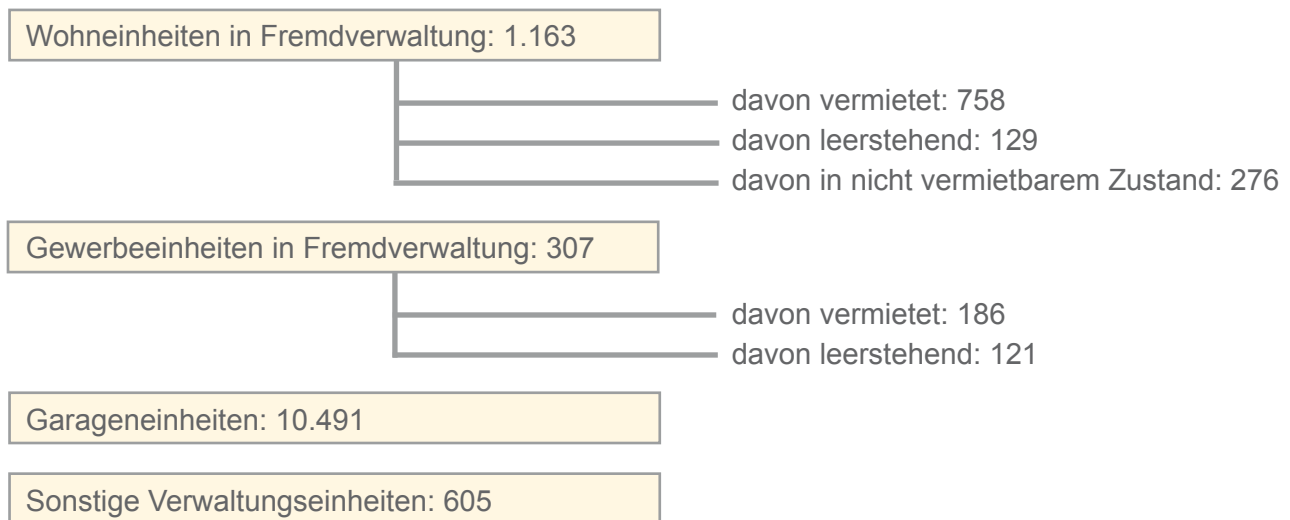
▲ Foto oben: Bowlingcenter; Foto unten: Luftbild Cottaweg

Die ortsüblichen Nutzungsentgelte blieben zufolge der Angaben aus dem letzten städtischen Grundstücksmarktbericht unverändert bei:



2010 wurden bei den selbstverwalteten Grundstücken durch das Liegenschaftsamt insgesamt 3.303 Verträge verwaltet und bewirtschaftet.

Der Anteil der Immobilien des Liegenschaftsamtes die extern verwaltet werden, besteht vor allem aus Mehrfamilienhäusern und Garagenhöfen. Dabei handelt es sich um Grundstücke, deren Eigenverwaltung einen sehr hohen Aufwand, spezielle Fachkenntnisse und damit zusätzliches Fachpersonal erfordern würde. Diese Bestände unterteilen sich in:



Im Rahmen der externen Verwalterabrechnungen konnten 2010 Einnahmen in Höhe von 3.601.840,56 Euro erwirtschaftet werden. Gegenüber dem Einnahmesoll von 3.200.000 Euro konnte damit sogar ein Überschuss von 401.840,56 Euro dem städtischen Haushalt zusätzlich gutgeschrieben werden.

Wohnungen zu vermieten bzw. die durch Instandhaltungsrückstau leerstehenden Einheiten wieder für Wohnzwecke zu sanieren beziehungsweise zu modernisieren, gehört nicht zu den obersten Prioritäten des Objektmanagements im Liegenschaftsamt. Deshalb wurde eine Veräußerung von unrentablen Mehrfamilienhäusern mit dem Ziel vorbereitet, durch Verkauf die hohen Vorhaltekosten abwenden zu können. Anfang Oktober 2010 wurde im Rahmen der Präsentation auf der internationalen Messe „expo real“ in München ein „Immobilienpaket Mehrfamilienhäuser“ zum Verkauf ausgeschrieben.

Ein Vorrang wird der Veräußerung städtischer Miteigentumsanteile eingeräumt, da zumeist die gesamte Bewirtschaftung einschließlich der Nebenkostenabrechnung sowie Notbaumaßnahmen durch das Liegenschaftsamt selbst durchgeführt wird, ohne dass die diesbezüglichen Kosten von den Miteigentümern erstattet werden. So wurden durch die Veräußerung von 2/6 Miteigentumsanteilen an Flurstücken in der Hohen Straße nicht nur Voraussetzungen zur Arrondierung von 3.120 m² angrenzender Grundstücke für eine hochwertige Wohnbebauung geschaffen, sondern auch der Verwaltungsaufwand um ein erhebliches Maß reduziert.

6.3 An- und Verkäufe

6.3.1 Grundstücksankäufe

2010 wurden insgesamt 26 Ankaufsverträge geschlossen. Davon entfallen:

- 15 Ankäufe mit ca. 52.842 m² auf den Straßenbau,
- 2 Ankäufe mit 26.780 m² auf die Stadtentwicklung,
- 2 Ankäufe mit 131.766 m² auf die Ansiedlung bzw. Bodenbevorratung sowie
- 7 Ankäufe mit ca. 103.634 m² auf das Segment Sonstige.

Durch die Entwicklung der Gewerbegebiete im Leipziger Nordosten sowie auf Grund der technischen Vorgaben zur Sicherung des Brandschutzes wurde eine Ansiedlung der Feuerwehr an der Torgauer Straße mit einem Neubau einer Gruppenwache notwendig. Die Stadt Leipzig verfügt in diesem Gebiet an der Torgauer Straße allerdings über keine eigenen erschlossenen Grundstücke zur Realisierung der Maßnahmen der Branddirektion. Deshalb wurden die Flurstücke 40/1, 39/2 und 42 der Gemarkung Heiterblick von der Bundesrepublik, vertreten durch das Bundesamt für Immobilienaufgaben, angekauft. Auf Teilflächen der erworbenen Flurstücke und den städtischen Flurstücken 41 und 43 wird nunmehr die neue Feuerwache Nordost entstehen.



▲ Foto: Ankaufsfläche Torgauer Straße

Für den Ausbau der neuen B6 im Bereich der Max-Liebermann-Straße musste die Stadt Leipzig Anfang des Jahres 2010 nachweisen, dass sie über die benötigten Flächen verfügt, damit die Fördermittel für die umfangreiche Maßnahme bereitgestellt werden können. Nach komplizierten Verhandlungen gelang es - im Rahmen eines Besitzeinweisungsverfahrens - Teilflächen der Gemarkungen Möckern und Gohlis zu erwerben.

Für den schrittweisen gemeinsamen Ausbau der Lützner Straße durch die Stadt Leipzig, die Leipziger Verkehrsbetriebe und die Kommunalen Wasserwerke im ersten Bauabschnitt Luisenbrücke/Plautstraße, wurden 2010 die Flurstücke 638 o und 594/2 der Gemarkung Lindenau erworben. Die Lützner Straße als wichtige Nahverkehrsstraße gehört im geplanten Bauabschnitt gegenwärtig sowie perspektivisch zum Hauptverkehrsnetz der Stadt Leipzig.

Um für einen der nächsten Bauabschnitte zwischen Plaut- und Odermannstraße den Grunderwerb zu sichern, wurde das Liegenschaftsamt im September 2010 durch Beschluss der Dienstberatung des Oberbürgermeisters beauftragt, die Kaufverhandlungen zum Erwerb mit den von der Verkehrsbaumaßnahme betroffenen Grundstückseigentümern aufzunehmen.



▲ Foto: Ankaufsfläche Lützner Straße

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Katholischen Propsteipfarrei St. Trinitatis im Bereich Martin-Luther-Ring/Peterssteinweg/Nonnenmühlgasse war es notwendig, die Nonnenmühlgasse gemäß Bebauungsplan herzustellen. Da die Stadt Leipzig als künftiger Straßenbaulastträger auch Eigentümerin der Grundstücksfläche sein muss, machte sich der Erwerb von ca. 732 m² Teilflächen der Flurstücke 788 und 791 der Gemarkung Leipzig erforderlich. Der Ankauf von der St. Elisabeth Krankenhaus Leipzig gGmbH wurde im April 2010 beurkundet.

Die Prager Straße wird gegenwärtig zwischen Friedhofsweg und Franzosenallee grundhaft ausgebaut/verbreitert und ein separater Bahnkörper für die Straßenbahnlinie 15 geschaffen. Für die Realisierung dieses Straßenbauvorhabens ist die Inanspruchnahme einer Vielzahl privater Grundstücke erforderlich. Dazu musste in erheblichem Umfang in die angrenzenden Grundstücke der Gemarkung Probstheida eingegriffen werden. Bisher konnten im vergangenen Jahr zwei Grunderwerbsverträge mit den Eigentümern geschlossen werden.

6.3.2 Verkäufe im Teilmarkt Gewerbe

Das Bestreben, die Investitionstätigkeit in der Stadt Leipzig positiv zu beeinflussen, bleibt Ziel des Liegenschaftsamtes. Durch die Veräußerung von 10 Gewerbegrundstücken konnten 2010 wesentliche Voraussetzungen für die Ansiedlung und Bestandssicherung von Unternehmen geschaffen werden. Damit trägt das Liegenschaftsamte einen merklichen Anteil zur Wirtschaftsentwicklung der Stadt Leipzig bei. Insgesamt stehen 38.213 m² verkaufte Grundstücksfläche für Gewerbeansiedlungen und Standorterweiterungen für das vergangene Jahr zu Buche.

In der Kregelstraße wurde nach Abbruch von Garagen und eines Unterstandes, das bestehende Gebäude fachgerecht saniert und Gymnastik- und Aufenthaltsräume hergerichtet sowie 25 Stellflächen geschaffen. Hierzu gewährte die Stadt Leipzig in Vollzug ihrer Ansiedlungsrichtlinie dem Investor einen 25%igen Kaufpreiserlass.



▲ Foto: Kinderbewegungsland Springmäuschen

Im Juli 2010 konnte der Grundstückskaufvertrag mit dem Zoo zur Veräußerung von zwei Flurstücken in der Gemarkung Leipzig beurkundet werden. Auf der Liegenschaft direkt neben dem ersten Zooparkhaus entsteht nunmehr an der Pfaffendorfer Straße im Zusammenhang mit der Eröffnung des Gondwanalandes ein zweites Parkhaus mit etwa 200 Stellplätzen.



▲ Foto: Neubau zweites Zooparkhaus

Für eine innerstädtische Bebauung im Sanierungsgebiet mit einem Wohn- und Geschäftshaus ist im Oktober vergangenen Jahres ein bebaubares Grundstück in der Paul-Gruner-Straße an einen gewerblichen Investor verkauft worden.

Durch Verkauf einer Brachfläche in der Josephstraße zur Arrondierung von dahinter liegenden Flurstücken wird eine Kindertagesstätte mit etwa 100 Betreuungsplätzen entstehen, die sich an der Buchkinderarbeit orientiert. Mit dem ersten Spatenstich Ende 2010 sollen innerhalb der nächsten drei Jahre nach Fertigstellung acht Arbeitsplätze geschaffen werden.

6.3.3 Verkäufe im Teilmarkt Wohnen

Der inzwischen wieder ansteigende Bedarf an Wohneigentum, vor allem in innerstädtischen Lagen, wirkt sich nunmehr auch auf das Segment der Verkäufe im Liegenschaftsamt aus.

Zur Schaffung von Wohneigentum verkaufte das Liegenschaftsamt 28 Grundstücke (29.217 m²), davon eins an einen Bauträger zwecks Bebauung mit Eigenheimen.

Im Portfolio des Liegenschaftsamtes befinden sich noch zahlreiche Grundstücke in den verschiedensten Lagen und Größen, die mit einem Einfamilienhaus individuell bebaut werden können. Beispielhaft seien hier das Wohngebiet Schwarzer Weg in Miltitz, der Ackerweg in Portitz und das dritte Baufeld der Thomas-Müntzer-Siedlung in Knauthain genannt.



▲ Foto: Wohngebiet Schwarzer Weg



▲ Foto: Ackerweg



▲ Foto: Thomas-Müntzer-Siedlung

Im Segment der bebauten Grundstücke unternimmt das Liegenschaftsamt weiterhin Anstrengungen, die ruinösen und unvermietbaren Objekte zu vermarkten.

6.3.4 Verkaufs- und Vermarktungsaktivitäten mit landwirtschaftlichen Bezug

Um die besondere Rolle der Landwirtschaft in Leipzig hervorzuheben werden landwirtschaftliche Vorgänge als Sonderaufgabe in der Abteilung Grundstücksverkehr bearbeitet.

► Landwirtschaftskonferenzen

Im vergangenen Jahr fanden zwei Informationsveranstaltungen für Landpächter sowie regelmäßige Tagungen der Arbeitsgruppe Landwirtschaft statt. Dabei wurden Themen wie folgt, behandelt:

- Informationen zur Agrarförderung 2010 und weiteren Aufgaben aus der Umsetzung der Verwaltungs- und Funktionalreform im Freistaat Sachsen im Bereich des Staatsministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und
- Landwirtschaft am Rande der Großstadt.

Dabei gelang es dem Liegenschaftsamt Referenten aus dem Staatsministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, der Sächsischen Landsiedlungen GmbH, dem Sächsischen Landesbauernverband e. V., landwirtschaftlichen Unternehmen und der Stadtverwaltung zu gewinnen.

In einer Veranstaltung würdigte der Bürgermeister und Beigeordnete für Wirtschaft und Arbeit, Herr Albrecht gegenüber den Teilnehmern die besondere Bedeutung des Wirtschaftszweiges Landwirtschaft für Leipzig und unterstrich, dass für die Umsetzung der wirtschaftlichen Interessen der Stadt eine gute Zusammenarbeit mit den Akteuren unabdingbar ist. Entscheidend sei vor allem, dass viele Mitwirkende mit diesen Konferenzen erreicht werden. Die bisherigen Zahlen von 30 bis 40 Besuchern je Veranstaltung bestätigen diese Zielstellung.

► **Straßenbaumaßnahmen S 38a sowie Bundesautobahn A 38, 3. und 4. Bauabschnitt – Verkauf an den Freistaat Sachsen/Bundesrepublik**

Die durch die Straßenbaumaßnahme S 38a, Verlegung Liebertwolkwitz, in Anspruch genommenen städtischen Flurstücke in der Gemarkung Liebertwolkwitz mit einer Gesamtgröße von 99.149 m² wurden an die Straßenbauverwaltung des Freistaates Sachsen, die teilweise für den Freistaat Sachsen sowie teilweise für den Bund der als Träger der Straßenbaulast handelte, veräußert.

Für den Bau der BAB 38 wurden die in Anspruch genommenen Teilflächen städtischer Grundstücke in Liebertwolkwitz und Holzhausen mit einer Größe von insgesamt 99.806 m² veräußert.

Hierbei handelte es sich vor Inanspruchnahme für die Straßenbaumaßnahmen zum überwiegenden Teil um verpachtete Ackerflächen von ortsansässigen landwirtschaftlichen Unternehmen. Aus diesem Grund war es im Vorfeld der Grundstückskaufverträge erforderlich, die bestehenden sechs Landpachtverträge entsprechend den nunmehr vermessenen Straßenflächen anzupassen.

► **Landpacht**

Mit der Umsetzung der neuen Struktur im Liegenschaftsamt ist es möglich geworden, seit dem Vorjahr die Vielzahl der unterschiedlichen Landpachtverträge zu überarbeiten, anzupassen und zu verlängern. Schrittweise konnten und können nunmehr die durch Eingemeindung, Zuordnung oder unterschiedliche Vertragsgestaltung in der Stadtverwaltung selbst abgeschlossenen Landpachtverträge dem Musterpachtvertrag des Liegenschaftsamtes angepasst werden. Die Anpassung erfolgt sowohl im Pachtzins als auch in den Vertragsbedingungen.

Ausgehend von den angebotenen Pachtbedingungen werden in Abhängigkeit von den Grundstücksbedingungen, der Laufzeit und Bodenqualitäten bei Ackerland 3,50 Euro bis 4,50 Euro/Bodenpunkt und Hektar und bei Grünland 1,50 Euro bis 2,50 Euro/Bodenpunkt und Hektar erzielt.

Wesentlich ist dabei, der Stadt als Eigentümerin einen schnellen Zugriff auf die Flächen bei Eigenbedarf (Ansiedlung, Infrastruktur, Ausgleich u.a.) zu sichern. Die angepassten Verträge beinhalten eine Kündigungsklausel von drei Monaten. Im Gegenzug stehen dann den Landwirten entsprechende Entschädigungen nach den gesetzlichen Regelungen zu.

Weitere Sonderaufgaben

► Rücknahme von Wohnbauflächen in der Erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung

Mit dem Stadtratsbeschluss zur Änderung des Grundstücksvertrages vom 19. Dezember 1995 zwischen der Stadt Leipzig und der Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH (LESG) wurden 2010 Bauflächen von etwa acht Hektar an die Stadt Leipzig zurückübertragen. Mit der Übernahme der Grundstücke bereitet das Liegenschaftsamt die schrittweise Ausschreibung der Baugrundstücke, vorzugsweise an Bauträger, vor.



▲ Foto: Bauträgergrundstück erweiterte Thomas-Müntzer-Siedlung

► Planfeststellungsverfahren der DB Netz AG „Elektronische Stellwerke (ESTW-A) Leipzig-Leutzsch/Großlehna/Leipzig-Plagwitz“

Gegenstand des Vorhabens der DB Netz AG ist der Bau von insgesamt drei elektronischen Stellwerken an den Eisenbahnstrecken Leipzig-Großkorbetha und Leipzig-Probstzella an den Standorten Leipzig - Leutzsch, Großlehna und Leipzig-Plagwitz. Die Ausstattung des Knotens Leipzig - Leutzsch/Leipzig - Plagwitz mit dieser Technik soll der langfristigen Verfügbarkeit und Betriebsfähigkeit der unter dem Regelungseinfluss der Stellwerke stehenden Streckenabschnitte dienen. Die Verkehrsstationen Bahnhof Leipzig - Leutzsch und Bahnhof Leipzig - Plagwitz sowie der Haltepunkt Lindenau sollen dabei behindertengerecht umgebaut werden.

Weiterhin sind im Rahmen dieses Vorhabens Ersatzneubauten beziehungsweise Erweiterungsbauten für Eisenbahnüberführungen sowie Änderungen und Sicherungsmaßnahmen an Ver- und Entsorgungs- sowie Entwässerungseinrichtungen erforderlich.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens wurden durch das Liegenschaftsamt für die vorübergehende Inanspruchnahme städtischer Grundstücke (Fachliegenschaften des Liegenschaftsamtes, des Amtes für Stadtgrün und Gewässer sowie des Amtes für Sport) für Baustelleneinrichtungen etc. zwei Gestattungsverträge mit der DB Netz AG abgeschlossen, die für den Zeitraum bis 31. Dezember 2012 monatliche Einnahmen für die Stadt Leipzig sichern.

Für die beabsichtigte dauernde Inanspruchnahme von Teilflächen städtischer Grundstücke mit einer Größe von insgesamt 738 m² zur Realisierung dieser Planfeststellung wurde im vorigen Jahr ein Kaufvertrag mit der DB Netz AG geschlossen.

► **Verkauf einer Teilfläche des Flurstückes 11 der Gemarkung Liebertwolkwitz an die AWO Kita und ambulante Dienste GmbH**

Mit dem Verkauf einer Teilfläche des Flurstückes 11 an die AWO Kita und ambulante Dienste GmbH mit insgesamt 6.662 m² wird in den ehemaligen Dreiseitenhof (Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, Scheune, Stall und Garage) in Liebertwolkwitz wieder Leben einziehen. Von den zwei Wohnungen ist eine Wohnungseinheit leerstehend. Sämtliche Gebäude bis auf die Garage stehen unter Denkmalschutz und weisen einen erheblichen Sanierungsstau auf. Die Restfläche mit 4.900 m² wurde durch die ehemalige Gemeinde Liebertwolkwitz mit Fördermitteln des Freistaates Sachsen renaturiert (Grünfläche, Teich und Biotop, öffentliche Wegeverbindung von der Teichmannstraße zur Getreidegasse). Infolge der geförderten Renaturierung besteht bis zum Jahr 2015 die Fördermittelaufgabe des Freistaates Sachsen, bei Weiterveräußerung bzw. Verpachtung 60 % des Reinerlöses an den Freistaat zurückzuzahlen.

Die AWO Kita und ambulante Dienste GmbH beabsichtigt, auf dem Gesamtflurstück die Errichtung eines Sozialzentrums, das den Neubau eines Pflegeheimes sowie die Sanierung der vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz beinhaltet. Dabei werden etwa 40 Arbeitsplätze geschaffen. Die renaturierte Teilfläche soll dann nach Umsetzung des Projektes als Freifläche mit parkähnlichen Strukturen unter Beibehaltung der öffentlichen Wegeverbindung dienen.

Das Bauvorhaben wurde mit dem Stadtplanungsamt in langwierigen Gutachterverfahren und Workshops mehrfach abgestimmt und geändert. Durch den Gutachterausschuss der Stadt Leipzig wurde auf der Grundlage des abgestimmten Bebauungskonzeptes auch die für das Freiflächenkonzept vorgesehene Teilfläche als Bauland gewertet, so dass der Erwerb des Gesamtanwesens infolge des erheblich gestiegenen Grundstückswertes für die AWO nicht mehr finanzierbar war und das Projekt zu scheitern drohte.

Aus diesem Grund wurde nur die bebaute Teilfläche an die AWO veräußert und für die Restfläche ein 20jähriger Pachtvertrag mit Einräumung eines Vorkaufsrechtes unter Beachtung der Fördermittelrückzahlungsverpflichtung zur Umsetzung des Freiflächenkonzeptes abgeschlossen. Dabei wurde die öffentliche Wegeverbindung zwischen Teichmannstraße und Getreidegasse mit Abschluss des Kaufvertrages dinglich gesichert. Der vorhandene Teich und das Biotop werden in das Freiflächenkonzept integriert.

► **Sanierungsverpflichtung der Stadt Leipzig für fünf Deponien, die sich im Rahmen der Umsetzung des Stadt-Umland-Gesetzes im Gebiet der Stadt Leipzig befinden**

Das Liegenschaftsamt wurde in Umsetzung des Beschlusses Nr. RBIV-1282/08 „Planungs-/Bau- und Finanzierungsbeschluss zur Sicherung/Sanierung und Rekultivierung der 5 mit der Eingemeindung in das Gebiet der Stadt Leipzig gelangten Altdeponien“ mit der Grundstückssicherung für die vorbezeichnete Maßnahme beauftragt.

Begonnen wurde 2010 mit dem Grunderwerb und der Freilenkung der Deponien „Am Zschampert“ in der Gemarkung Rückmarsdorf und der Deponie „Mölkau“ in der Gemarkung Zweinaundorf. Essentiellste Aufgabe ist es hierbei, ein koordiniertes Vorgehen der Stadtverwaltung zu erreichen, da durch auslaufende Fristen im Rahmen der Fördermittelbereitstellung die zeitlichen Vorgaben der Sanierungsmaßnahmen eingehalten werden müssen.

7 Bauliche Unterhaltung

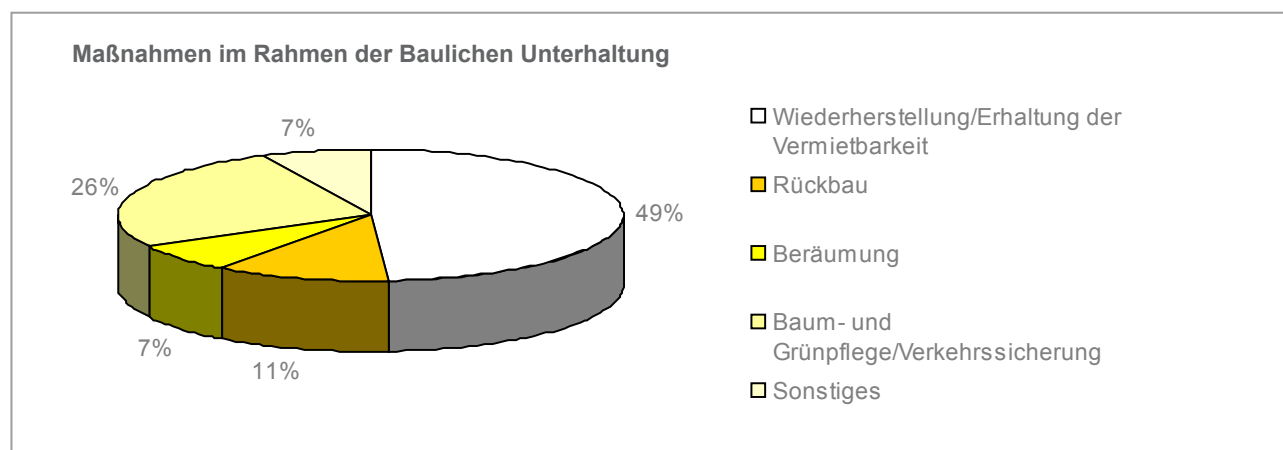
Das Leistungsspektrum des Sachgebietes Baumanagement/Projektentwicklung spiegelte sich 2010 im wesentlichen durch folgende fünf Bereiche wieder:

- Realisierung diverser Maßnahmen,
- Maßnahmen zur Gefahrenabwehr,
- Betreuung von Großbauvorhaben,
- Erstellung von Bauzustandsanalysen und Nutzungskonzepten sowie
- Betreuung arbeitspolitischer Maßnahmen

7.1 Realisierung diverser Maßnahmen

Im Rahmen der baulichen Unterhaltung wurden diverse Bau-, Reparatur-, Rückbau- und Beräumungsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt federführend betreut. Soweit die Wertgrenzen es zuließen, wurden diese eigenverantwortlich durchgeführt. Auf Grund der Vielzahl der Fälle können die Maßnahmen und Projekte nicht im Einzelnen aufgeführt werden.

Insgesamt wurden **209** Maßnahmen, aus den in der nachfolgenden Abbildung genannten Bereichen, mit einem Gesamtbudget von **2,36 Mio. Euro** abgeschlossen.



▲ Abbildung 3: Maßnahmen im Rahmen der baulichen Unterhaltung

7.2 Maßnahmen zur Gefahrenabwehr

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 14 Rückbaumaßnahmen betreut. Besonders sei hier der Rückbau der ehemaligen Schule Telemannstraße zu erwähnen. Trotz umfangreicher Sicherungsmaßnahmen wurde der Gebäudekomplex immer wieder geöffnet und darin abgelagerter Müll angezündet, so dass fast die komplette Erdgeschosszone ausgebrannt war. Das Gebäude stellte somit ein großes Gefahrenpotential für Leib und Leben innerhalb des Wohngebietes dar.

Der Rückbau erfolgte in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH (LESG). Durch den Einsatz von Fördermitteln des Freistaates Sachsen aus der Förderrichtlinie VwV Brachflächenrevitalisierung konnte das Budget „Bauliche Unterhaltung“ nachhaltig entlastet werden.

Ein weiterer Standort mit hohem Gefahrenpotential ist das Objekt Kommandant-Prendel-Allee 63. Hier wurden im Vorjahr umfangreiche Vorbereitungsmaßnahmen getroffen, damit der Rückbau dieser Industriebrache im Jahr 2011 abgeschlossen werden kann.

7.3 Betreuung von Großbauvorhaben

7.3.1 Energetische Dachsanierung Stadtbad

Diese Maßnahme umfasste die energetische Ertüchtigung des oberen Gebäudeabschlusses durch Herstellung einer Dämmebene über den obersten Nutzungsbereichen. Die thermische Grenze bildet dabei die oberste Geschosdecke. Im Einzelnen wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- Abbruch der beiden stark geschädigten abgehängten Stahlbetongewölbedecken,
- Erneuerung der verschlissenen Dachhaut,
- Rekonstruktion des im Zweiten Weltkrieg zerstörten Kuppelaufbaus einschließlich weiterer historischer Dachaufbauten und
- Wiederherstellung der Gewölbedecken gemäß historischer Vorgaben.

Die Finanzierung der Dachsanierung inklusive des Turmaufbaues erfolgte aus Fördermitteln des Konjunkturpaketes II, aus ARGE-Fördermitteln und aus Eigenmitteln der Stadt Leipzig. Dafür standen insgesamt ca. 1,8 Mio. Euro zur Verfügung. Teilbereiche einzelner Baumaßnahmen sind noch nicht vollständig abgeschlossen, die Beendigung der Dachsanierung ist für Sommer 2011 vorgesehen.



▲ Fotos: Kuppelaufbau Stadtbad

7.3.2 Errichtung eines naturnahen Regenrückhaltesystems mit Bürgersee

Mit der Ansiedlung von Amazon im Jahr 2006 ergab sich die einmalige Chance, die Regenwasserentsorgung für das Gewerbegebiet Heiterblick mit der Entwicklung des Grünen Bogen Paunsdorf zu verknüpfen und dabei eine beispielhafte naturnahe Entwässerungslösung im Einklang mit dem Landschaftsschutzgebiet zu entwickeln. Das Bauvorhaben gliedert sich in zwei Maßnahmekomplexe:

- ▶ Der erste Maßnahmekomplex (förderfähig) umfasst alle Arbeiten, die zur Errichtung eines funktionsfähigen naturnahen Regenrückhaltesystems in Form eines Landschaftssees technisch erforderlich sind. Die Realisierung dieses Maßnahmekomplexes basiert auf der Grundlage des Bau- und Finanzierungsbeschlusses Nr. RBIV-689/06 vom 20. September 2006. Die Finanzierung ist mit Fördermitteln aus dem Förderprogramm Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ und aus Eigenmitteln der Stadt Leipzig abgesichert.
- ▶ Der zweite Maßnahmekomplex (nicht förderfähig) beinhaltet alle Begleitmaßnahmen, die für den Ausgleich des Eingriffs (Regenrückhaltesystem Landschaftssee) sowie für die Landschaftspflege erforderlich sind. Der Landschaftssee als Gewässer II. Ordnung wird mit entsprechend hoher Wasserqualität für die Nutzung als Angelgewässer in eine naturnahe, mit Bäumen, Gehölzen und Wiesen landschaftlich gestaltete, mit Wegen erschlossene und mit Freiraum elementen ausgestattete Parkanlage eingebettet. Diese Maßnahmen werden auf der Grundlage des Bau- und Finanzierungsbeschlusses Grüner Bogen Paunsdorf/Bauabschnitt Bürgerpark/Umfeld Landschaftssee aus Mitteln des Amtes für Stadtgrün und Gewässer finanziert.

Damit diese Baumaßnahmen noch im Jahr 2010 begonnen werden konnten, musste die Planung in zwei Ausbaustufen gegliedert werden. Mit der ersten Ausbaustufe, die im September 2011 beendet sein soll, werden folgende Hauptleistungen ausgeführt:

- Rodungsarbeiten im Bereich des herzustellenden Landschaftssees,
- Ertüchtigung der vorhandenen Regenreinigungsanlage im Bereich Penkstraße,
- Bau einer Entlastungsleitung vom Regenrückhaltebecken Penkstraße durch die Kleingartenanlage „Paunsdorf“ zum Landschaftssee und der
- Bau des Landschaftssees nördlicher Teil.

Mit der zweiten Ausbaustufe, welche die vollständige Herstellung des Landschaftssees und die Erweiterung der Regenreinigungsanlage Penkstraße beinhaltet, soll voraussichtlich im Frühjahr 2012 begonnen werden.

7.4 Erstellung von Bauzustandsanalysen und Nutzungskonzeptionen

Erstmals wurden im Jahr 2010 durch das Sachgebiet Baumanagement/Projektentwicklung Nutzungskonzepte und zahlreiche Bauzustandsanalysen erarbeitet. Hierin wurden Varianten hinsichtlich des weiteren Umganges mit den Gebäuden untersucht und verglichen. Sie beinhalten gleichfalls Betrachtungen der Wirtschaftlichkeit und der Vermarktungschancen. Die nutzungsspezifischen Untersuchungen erstrecken sich über erhaltende und aufwertende Baumaßnahmen inklusive in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt erarbeiteter Kostenschätzungen. Sie dienen als Entscheidungshilfe über mittel- und langfristige Investitionen und Finanzplanungen für städtische Wohn- und Gewerbeobjekte.

7.5 Betreuung arbeitspolitischer Maßnahmen

Durch das Liegenschaftsamt wurden im Jahr 2010 verschiedene arbeitspolitische Maßnahmen betreut. Zwischen dem Liegenschaftsamt und dem Kommunalen Eigenbetrieb Engelsdorf (KEE) wurden dazu entsprechende Kooperationsvereinbarungen geschlossen. Sie dienen der Schaffung von Arbeitsgelegenheiten mit Mehraufwandsentschädigung und sind Teil des Projektes „Weiterführung der Arbeiten zur Verschönerung von kommunalen Freiflächen und Grundstücken“. Die Charakteristik des Projektes umfasste das Fördern und Fordern der von Arbeitslosigkeit Betroffenen durch die Optimierung des Zusammenwirkens von aktiver Arbeitsmarkt- und Beschäftigungspolitik. Das Projekt soll damit nachhaltig der Langzeitarbeitslosigkeit entgegenwirken und dabei Berufsperspektiven aufzeigen.

Weitere Ziele dieser Maßnahme sind:

- Schaffung bzw. Verbesserung der Sach- und Fachkompetenzen für die Tätigkeitsfelder im Projekt,
- Ausprägung von Normen des Miteinanderumgehens,
- Entwicklung von kollegialem Verhalten, Teamgeist und Verantwortungsbewusstsein sowie
- Abbau sozialer Isolation und der Folgeerscheinungen als Ergebnis von Langzeitarbeitslosigkeit, in denen Gestaltungsspielräume und Entwicklungschancen eingeengt sind.

Durch die Realisierung der Maßnahmen wurde auf den betroffenen Grundstücken eine Verbesserung des städtischen Erscheinungsbildes und einer damit verbundenen Erhöhung der Vermarktungschancen erreicht.

Insgesamt waren 20 Beschäftigte eingesetzt, um Aufgaben wie:

- Grundreinigungs- und Säuberungsarbeiten zur optischen Verschönerung,
- Transporte und
- manuelle Arbeiten auf Kleinstflächen, auf denen der Einsatz von Technik ineffektiv ist,

auf verschiedenen Arealen innerhalb des gesamten Stadtgebietes durchzuführen.

Hinweis:

Der Herausgeber haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

Impressum:

Broschüre: 7. Liegenschaftsbericht

Herausgeber: Stadt Leipzig
Dezernat Wirtschaft und Arbeit
Liegenschaftsamt

Redaktion: Heike Ebersbach
Amtsleiterin Liegenschaftsamt

Herr Rinner
Abteilungsleiter Grundstücksverkehr Liegenschaftsamt

Bildmaterial/Kartenmaterial: Liegenschaftsamt, Amt für Geoinformation und
Bodenordnung, PUNCTUM

Druck: Stadt Leipzig, Hauptamt

Redaktionsschluss: 30.06.2011