

Aktives Flächenmanagement

als strategisches Instrument der nachhaltigen
Stadtentwicklungspolitik

Bilanz
2021 - 2023

23 Liegenschaftsamt



Aktives Flächenmanagement

Beschluss-Nr. 15/162/20 vom 26.11.2020 der Stadtverordnetenversammlung

Flächenverkäufe

sollen nur dort erfolgen, wo die Entwicklungsabsichten mit den langfristigen und strategischen Stadtentwicklungszielen im Einklang stehen.

Flächenankäufe

sollen dem Aufbau eines Flächenpools dienen, der die Umsetzung strategischer Stadtentwicklungsziele unterstützt.

Die nachfolgenden Darstellungen Grundstücksgeschäfte i. S. d. aktiven Flächenmanagements bilden den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2023 ab

Verkauf von Grundstücken i. S. d. aktiven Flächenmanagements

1. Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Einnahmen aus Verkäufen

Grundstücke, gelegen

Angermünder Chaussee, Eberswalder Straße, Judenstraße,
Brautstraße, Sommerfelder Straße

=

766.919,00 EUR*

* Judenstraße/Brautstraße kein Verkauf, sondern Tausch dennoch zur Veranschaulichung aufgenommen

Ankauf von Grundstücken i. S. d. aktiven Flächenmanagements

1. Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Ausgaben zum Ankauf

Grundstücke, gelegen

Bahnhofsring

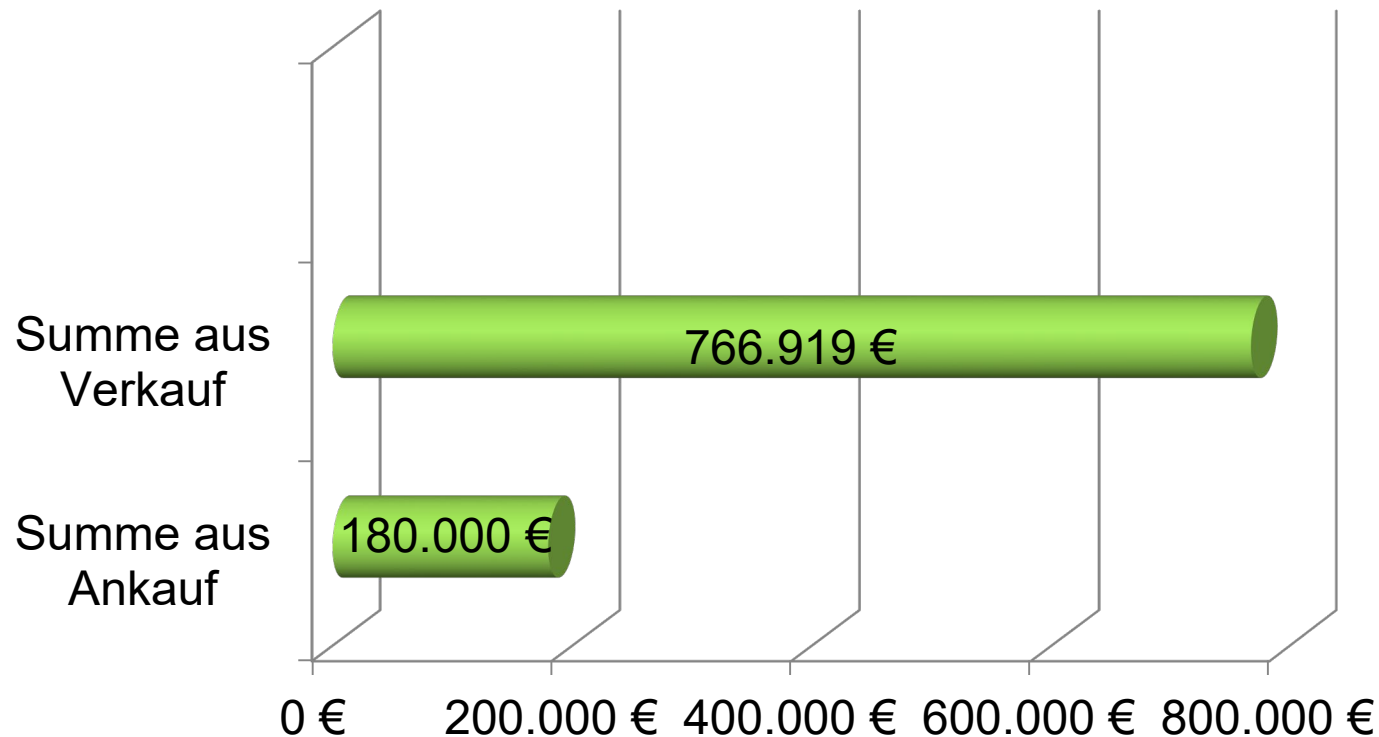
=

180.000,00 EUR

* Bahnhofsring kein Verkauf, sondern Tausch dennoch zur Veranschaulichung aufgenommen

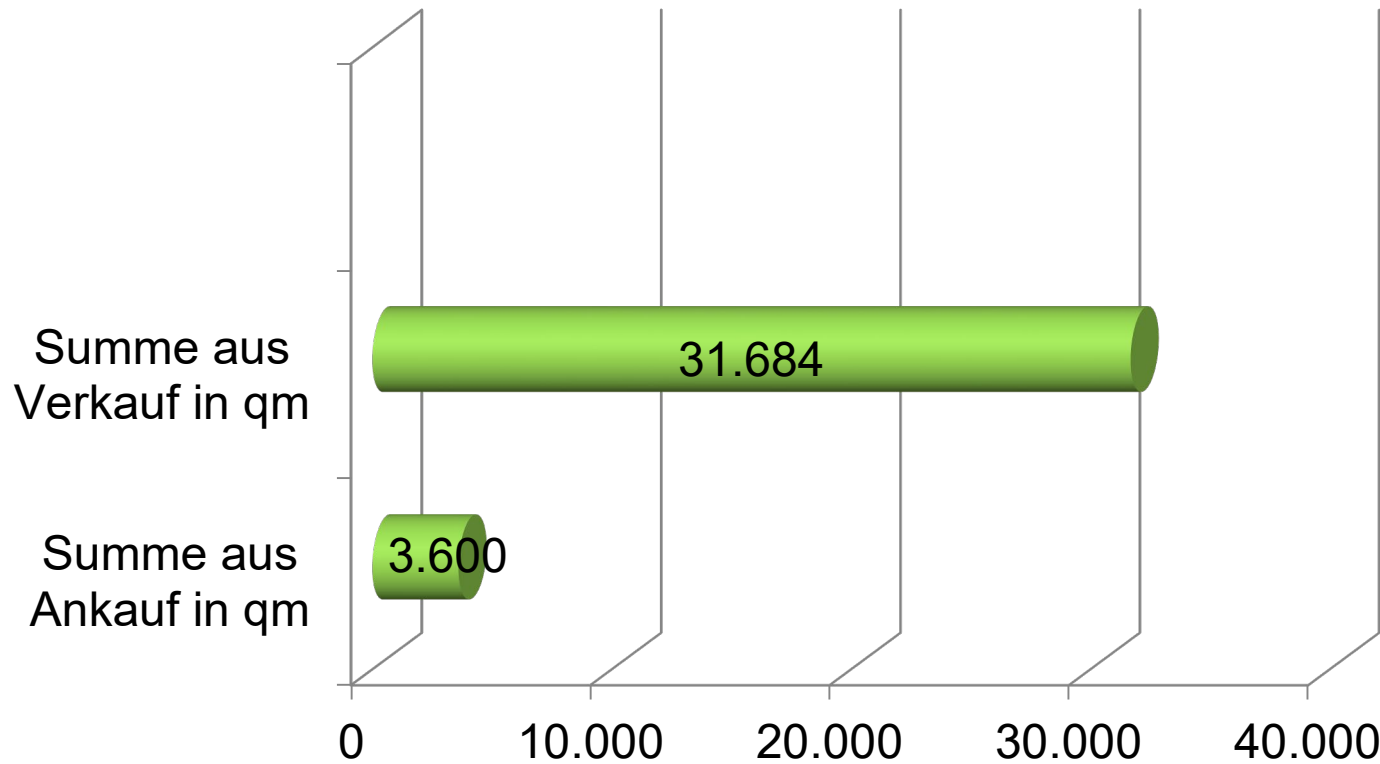
An- und Verkauf im Verhältnis in Euro

1. Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023



An- und Verkauf im Verhältnis Fläche

Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023



Verkauf von Grundstücken i. S. d. aktiven Flächenmanagements

2. Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Einnahmen aus Verkäufen

Grundstücke, gelegen

Bärbel-Wachholz-Weg

=

117.128,00 EUR

Ankauf von Grundstücken i. S. d. aktiven Flächenmanagements

2. Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Ausgaben zum Ankauf

Grundstücke, gelegen

Finow (Flächenerweiterung)
incl. Vorkaufrechtsausübung*

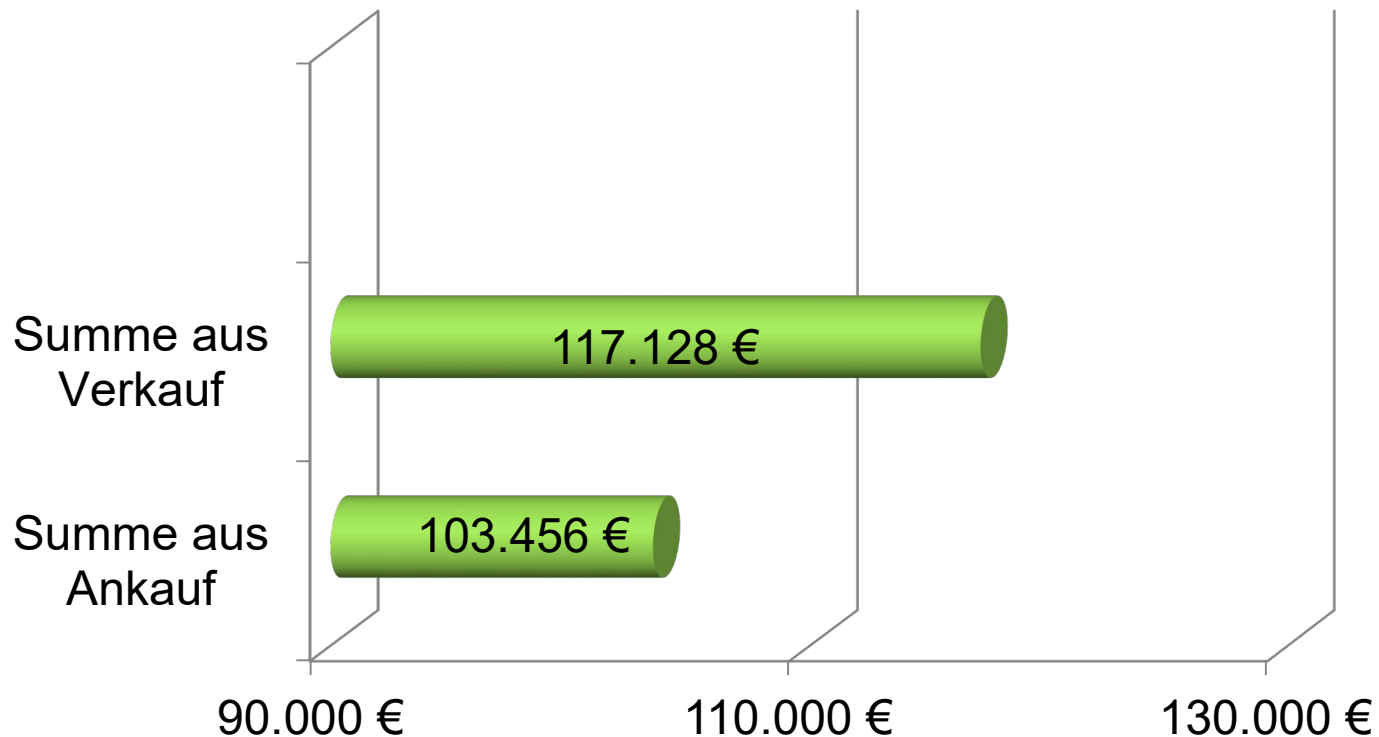
=

103.456 EUR

* 70.000,00 € (Vorkaufsrecht) berücksichtigt, noch nicht zahlungswirksam (17.082 qm)

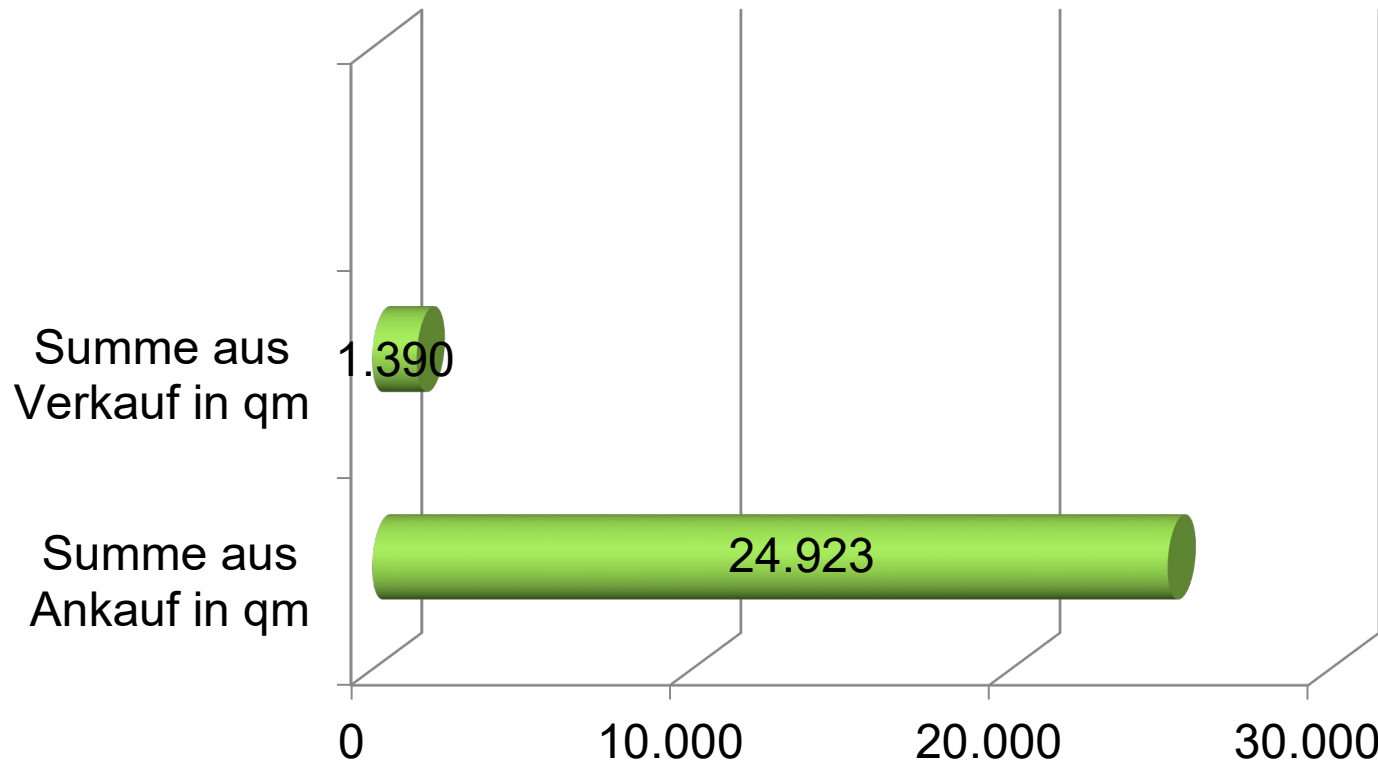
An- und Verkauf im Verhältnis in Euro

2. Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022



An- und Verkauf im Verhältnis Fläche

Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022



Ankauf von Grundstücken i. S. d. aktiven Flächenmanagements

3. Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Ausgaben zum Ankauf

Grundstücke, gelegen

Eisenbahnstraße (Schule), Angermünder Straße (Waldfläche),
Prignitzer Straße (Bahnlinie)

=

764.900,00 EUR

Verkauf von Grundstücken i. S. d. aktiven Flächenmanagements

3. Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Einnahmen aus Verkäufen

Grundstücke, gelegen

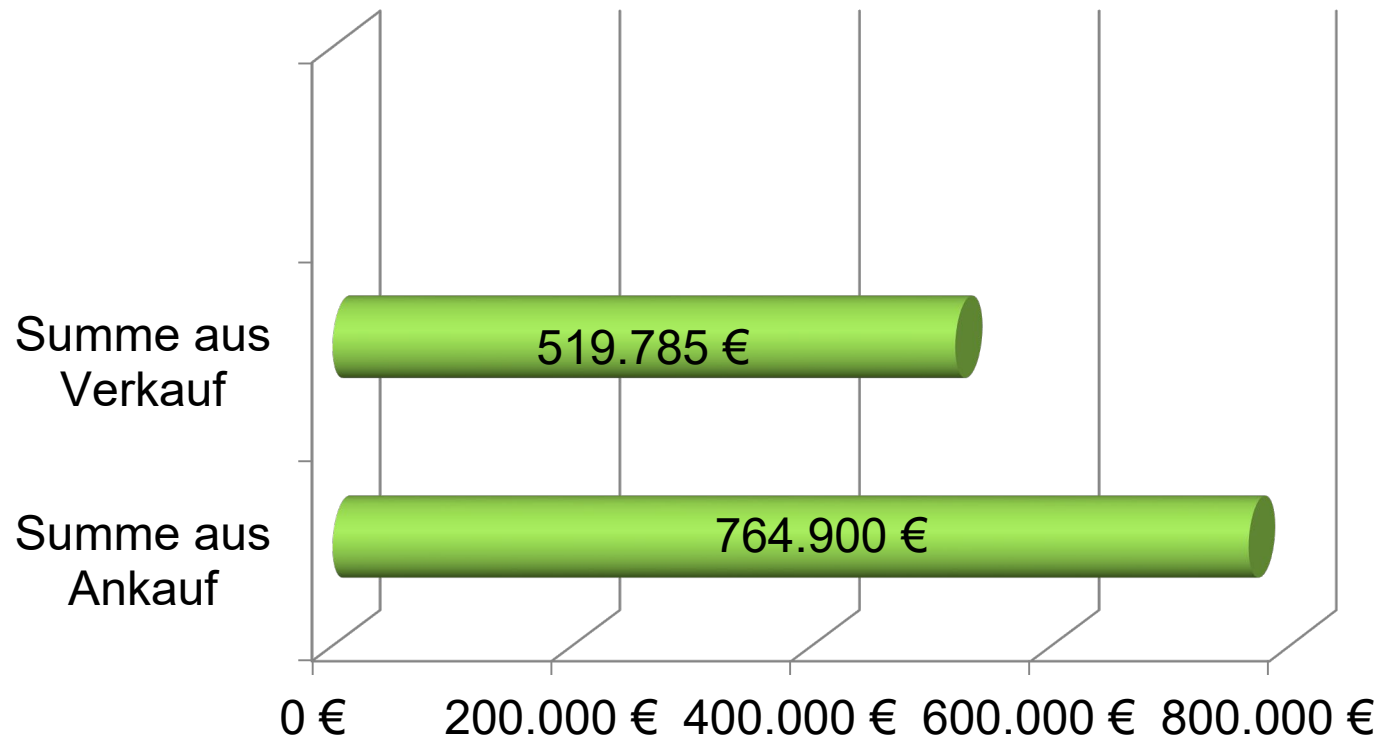
Bärbel-Wachholz-Weg, Neue Straße

=

519.785,00 EUR

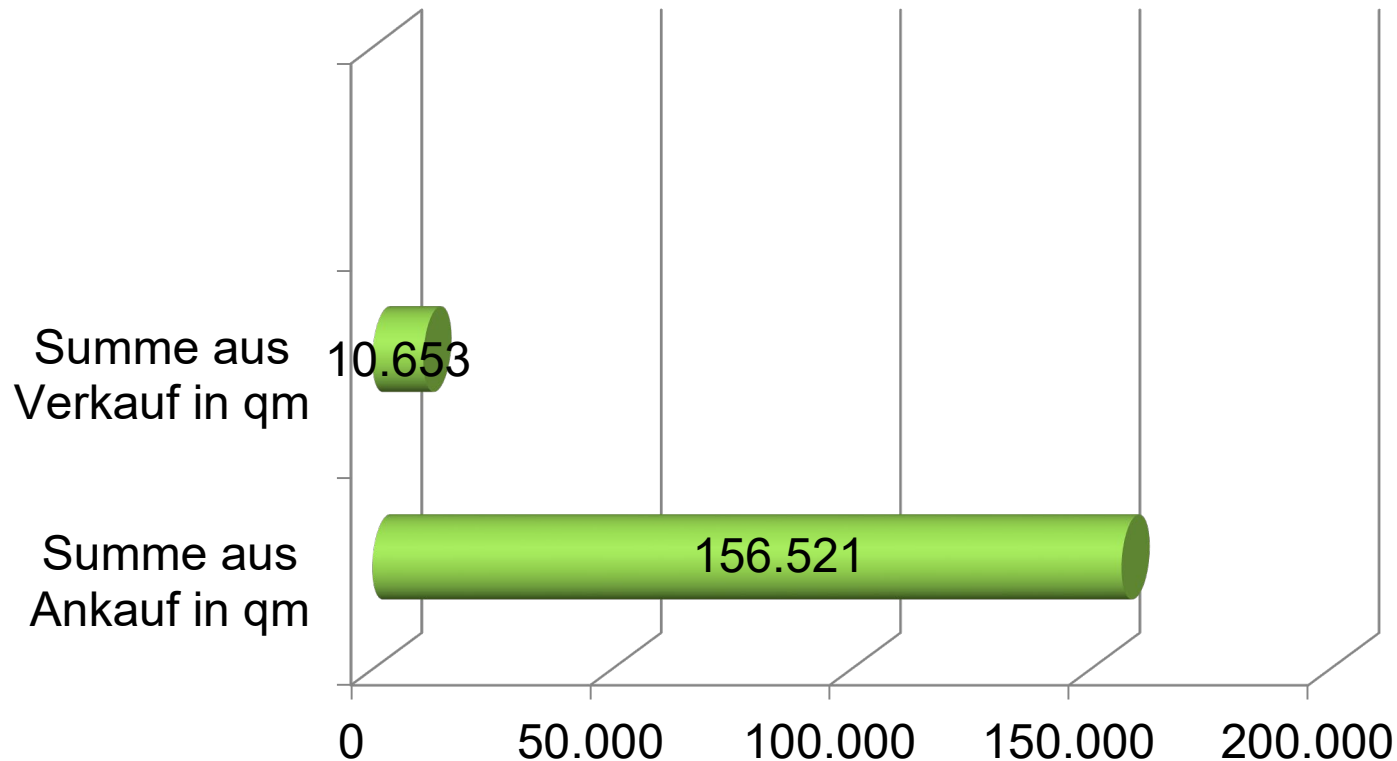
An- und Verkauf im Verhältnis in Euro

3. Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021



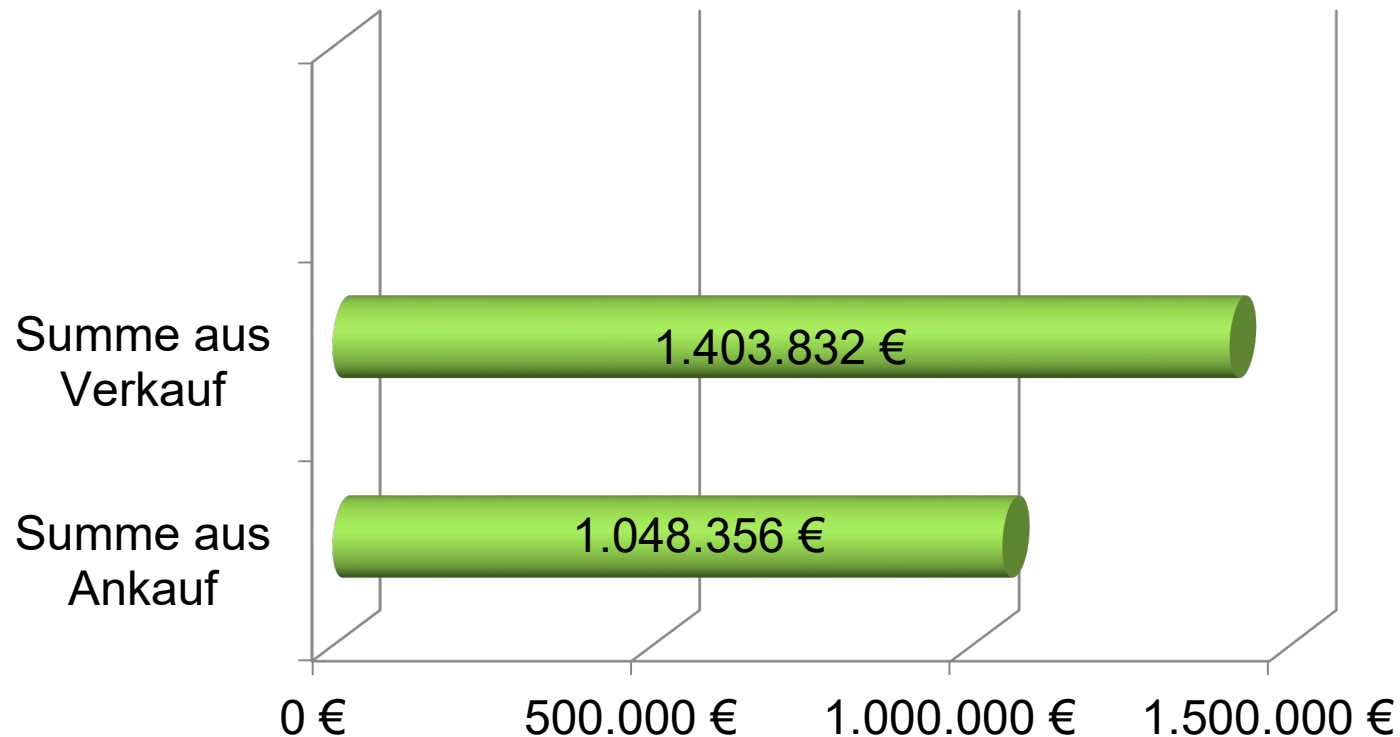
An- und Verkauf im Verhältnis Fläche

Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021



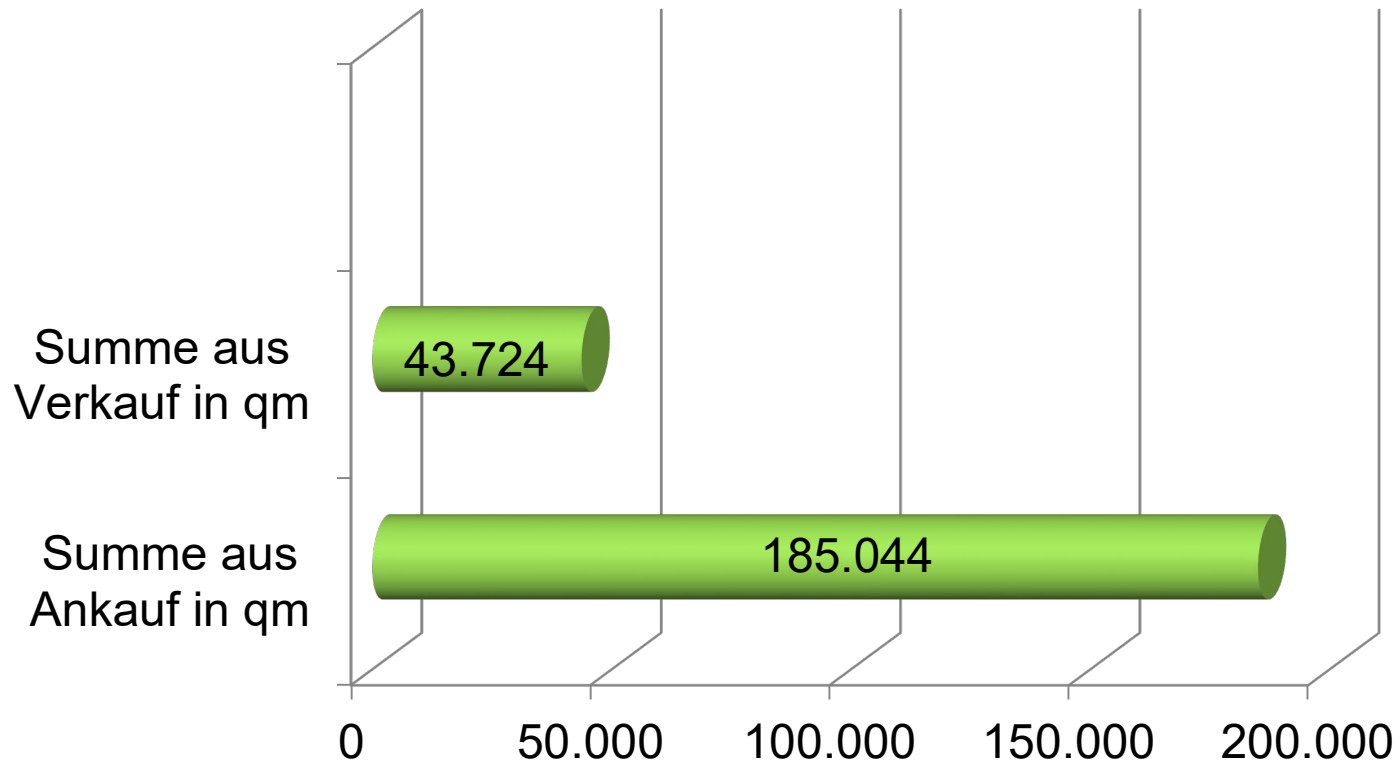
An- und Verkauf im Verhältnis Euro

Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2023



An- und Verkauf im Verhältnis Fläche

Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2023



Herausforderungen:

- **Zunehmende Verknappung der am Markt angebotenen Flächen macht sich bei den Flächenankäufen bemerkbar und erschwert diese nicht unerheblich**
 - Privateigentümer lehnt Verkauf ab
 - ⇒ regelmäßige Interessenbekundung verbunden mit aufwendiger Überzeugungsarbeit seitens der Stadt Eberswalde erforderlich
 - Privateigentümer hat zu hohe Kaufpreisvorstellungen
 - ⇒ schwierige, langwierige und intensive Verhandlungen erforderlich
- **Eigentümerin unterliegt der Aufsicht des Bundes**
 - Entscheidungsfindung erfordert langwierige Klärungsabläufe seitens der Eigentümerin verbunden mit einem erheblichen Überzeugungsanfang seitens der Stadt Eberswalde
 - ⇒ langwierige Verhandlungen erforderlich
- **Bedingungen der Eigentümerin**
 - Uneinigkeit zu einzelnen Vertragsregelungen
 - ⇒ langwierige und intensive Verhandlungen erforderlich



Fazit:

Strategische Flächenankäufe erfordern intensive Verhandlungen verbunden mit einem erheblichen Zeitaufwand

Grunderwerbsverfahren dauern über mehrere HH-Jahre, wobei die Dauer der Verhandlungen und deren Ausgang nicht vorhersehbar ist

Strategische Flächenankäufe bedürfen der jahresübergreifenden Wertung

Ergebnis:

In den Jahren 2021 – 2023 wurden die Herausforderungen in der Gesamtsicht erfolgreich gemeistert

Mehr Flächenankauf als Flächenverkauf