



Bericht zur Landentwicklung 2007



Flächenmanagement

Flächenmanagement des landwirtschaftlichen staatlichen Grundbesitzes

Hans-Dieter Wöller;
Thüringer Landgesellschaft mbH

In den zurückliegenden Jahren hat die Thüringer Landgesellschaft mbH Geschäftsfelder, die ein aktives Management erfordern, erweitert und konsequent ausgebaut. Kernstück dieser Arbeit ist ein Treuhand- und Geschäftsbesorgungsvertrag zur Verwaltung und Verwertung des landwirtschaftlichen staatlichen Grundbesitzes, der im Juli 1995 mit dem Freistaat Thüringen, vertreten durch das Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, geschlossen wurde. Zum Ende des Jahres 2006 summiert sich der land-

wirtschaftliche Grundbesitz im Eigentum des Freistaates Thüringen auf 8.887 ha.

Der Hauptanteil dieser Flächen ist im Interesse der Stabilisierung der Agrarstruktur langfristig an private Landwirte im Haupt- und Nebenerwerb sowie an Agrarunternehmen unterschiedlicher Rechtsformen verpachtet. Für Nutzer von Erholungsgrundstücken wie auch Mitgliedern von Kleingartenvereinen und Siedlerfreunden geben die abgeschlossenen Nutzungsverträge Rechtssicherheit.

FREISTAAT THÜRINGEN		
Stand 31.12.2006	Anzahl der Verträge	ha
Pachtverträge insgesamt	1.616	8.754
Davon		
mit privaten Landwirten im Haupt- und Nebenerwerb	612	3.868
mit Agrarunternehmen- juristische Personen aller Rechtsformen	390	4.826
Verträge zur Nutzung von Kleingärten, Erholungsgrundstücken und sonstigen Flächen	614	60
Erbbaupachtverträge	1	17

Eine Veräußerung der Flächen aus dem landwirtschaftlichen Grundbesitz erfolgt vorrangig zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse durch Zusam-

menführung von Boden- und Gebäudeeigentum sowie für Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur.

Verwertungszweck 10-Jahres-Zeitraum 1997 - 2006	FREISTAAT THÜRINGEN	
	Fälle	Fläche (ha)
Landwirtschaftliche Nutzung: Zusammenführung Gebäude und Grund und Boden im landwirtschaftlichen Bereich	97	105
Gewerbe, Handwerk/Industrie	58	76
Wohneigentum, Wohnbauflächen, gemeindliche Entwicklung, Freizeit	390	101
Naturschutz	2	4
Verkehrswege/Infrastruktur	73	59
Geldentschädigung im Flurbereinigungs-/ Bodenordnungsverfahren	20	35
Gesamt	640	380

In nicht unerheblicher Zahl wurden im Rahmen der Vermögenszuordnung aus dem ehemaligen Domänenbesitz des Landes bebaute und oftmals nur zum Teil genutzte oder völlig brachgefallene Liegenschaf-

ten an den Freistaat Thüringen rückübertragen. Mit notwendigen Sicherungs- und Werterhaltungsmaßnahmen sind Leistungen erbracht, die die Aktivitäten zum Verkauf unterstützen. Verwertungen in

die private Hand wiederum sind die Voraussetzungen für Investitionen. Vielerorts handelt es sich dabei um ehemalige Domänenstandorte, die das Bild der Dörfer noch heute nachhaltig prägen.

In dieses Aufgabenfeld gehören Maßnahmen, die eine schnelle Verwertung von bebauten Liegenschaften unterstützen oder durch Entflechtung die Verwaltung von vermieteten und verpachteten Objekten effizienter ermöglichen. In jedem Fall geht es um die Behebung von Schäden an wesentlichen Teilen von Gebäuden und baulichen Anlagen, die bei einer fortdauernden Unterlassung der Instandsetzung zu erheblichen Vermögensschäden führen.

Beispiel Großobringen

Die Revitalisierung brachgefallener Flächen als Baulandreserve hat sich zu einer wichtigen Aufgabe des Flächenmanagements entwickelt.

So wurde der Gutshof in Großobringen im Weimarer Land an einen ortsansässigen Bauunternehmer verkauft. Dieser hat die Hofstelle unter Beachtung des Denkmalschutzes zu einem Begegnungszentrum ausgebaut. Wohnungen für junge Leute, ein Café und Räume mit musealer Sammlung von Geräten und anderem Inventar als Zeugnis der Geschichte des Ortes und der Region bereichern das Ortsbild.

Probleme

- Klärung der Nutzungsverhältnisse,
- hoher Reparaturrückstau an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, z. T. Einsturzgefahr,
- Nässeschäden an Keller- und Außenwänden aufgrund mangelhafter Dachentwässerung und
- Gebäude und Umfeld hochgradig vermüllt

Maßnahmen

- Entrümpelungen und Abfallbeseitigung einschließlich Entsorgung von Altfahrzeugen,
- Ordnung der Miet- und Nutzungsverhältnisse,
- Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und Verkehrssicherung,
- Verkaufsausschreibung thüringenweit und
- Verkauf in die private Hand

Finanzierung

- aus der privaten Hand mit Inanspruchnahme von Fördermitteln

Ergebnis

- Verkauf an Privat unter Berücksichtigung des vorgelegten Nutzungskonzeptes,

- Durchführung umfangreicher Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Erwerber,
- Schaffung von Wohnraum sowie Nutzung für gewerbliche Zwecke,
- z. T. öffentliche Nutzung mit Ausstellung historischer landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte und
- deutliche Aufwertung des Ortsbildes



*Gutsgebäude nach Sanierung
(Foto: ThLG, 2001)*

Beispiel Neumark

Die brachgefallenen landeseigenen Flächen des alten Gutshofes der Kleinstadt Neumark, inmitten der Thüringer Ackerebene, wurden zu einem Wohnbaugebiet mit acht attraktiven Eigenheimbauplätzen entwickelt. Damit wurde ein Baugebiet auf der grünen Wiese und unter Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Nutzfläche vermieden, der gewachsene Ortskern wieder belebt und qualitativ aufgewertet.

Probleme

- ungenutztes, durch Teilprivatisierung vor der Vermögenszuordnung eigentumsrechtlich uneinheitliches Areal des ehemaligen Gutshofes mit Speicher- und Wirtschaftsgebäuden im Ortskern der Stadt Neumark und
- z. T. hoher Reparaturrückstau, hohe Aufwendungen zur Verkehrssicherung und Gefahrenabwehr

Maßnahmen

- Arrondierung der Flächen durch Grundstückserwerb von Privat an Kommune,
- Abriss der Gebäude,
- Planungsleistungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Auftrag der Kommune,
- Verhandlungen mit Privateigentümern benach-

- barter Grundstücke zur Löschung alter Rechte im Grundbuch,
- Erschließungsarbeiten,
- Neuordnung der Flächen mit Teilungsmessungen und Flurstücksverschmelzungen und
- Verkaufswerbung

Finanzierung

Vorfinanzierung und Refinanzierung über Verkauf der Baugrundstücke

Ergebnis

- Bereitstellung individuell zuteilbarer Baugrundstücke für den Bauherrn,
- Gesamtfläche ca. 5.600 m²,
- Erschließung von Bauflächen im Innenbereich,
- Aufwertung des Ortskerns der Stadt Neumark und
- Vermeidung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich als Wohnbauland durch Kommune



Neumark Baufläche, Lageplan
(Quelle: ThLG; 2006)

Beispiel Pfafferode

Auf einer Brachfläche im ländlich geprägten Ortsteil Pfafferode der Stadt Mühlhausen sind Wohnbauflächen entstanden, die innerhalb von Jahresfrist vollständig verkauft waren.

Probleme

- verwahrloste, nur teilweise und ohne vertragliche Regelung genutzte Brachfläche angrenzend an ,
- vorhandene Wohnbebauung – negative Ausstrahlung auf Umfeld und
- kleinräumig parzelliert mit Fremdeigentum

Maßnahmen

- Abriss leer stehender ruinöser Gebäude,
- Arrondierung der Flächen durch Grundstückserwerb von Treuhandliegenschaftsgesellschaft,

- Planungsleistungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen,
- Erschließungsarbeiten,
- Vereinbarung mit Ökumenischer Hainich Klinikum GmbH zur Durchleitung der Abwässer / Einbindung in räumlich weiter entfernt liegendes öffentliches Kanalnetz,
- Anschluss des benachbarten Wohngrundstückes Pfafferode 134 b (Eigentümer: Freistaat Thüringen) an neu errichteten Abwasserkanal und
- Neuordnung der Flächen nach Teilungsmessung und Flurstücksverschmelzungen
- Vermarktung der Wohnbauflächen

Finanzierung

- Vorfinanzierung und
- Refinanzierung über Verkauf von Baugrundstücken

Ergebnis

- Verkauf aller Baugrundstücke an Privat bzw. Bauträger



Wohnbaustandort Mühlhausen-Pfafferode
(Foto: ThLG; 2004)

Beispiel Kreuzburg

Für die Erweiterung des Produktionsstandortes eines mittelständischen Unternehmens in Kreuzburg, Westthüringen, konnten die erforderlichen Baulandflächen bereitgestellt und das Areal einer zum Abriss stehenden ehemaligen Schweinemastanlage durch die Verwendung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wieder in Wert gesetzt werden.

Probleme

- leer stehender, ehemals landwirtschaftlich genutzter Anlagenkomplex,
- Gebäude teilweise ruinös, Gelände vermüllt,
- vorhandene Bebauung im Eigentum Dritter und
- Insolvenz des Gebäudeeigentümers und ehemaligen Nutzers

Maßnahmen

Variantendiskussion:

1. Reaktivierung als Standort der Tierproduktion bis zum vollständigen Rückbau und Rekultivierung der Fläche unter Einbeziehung der Stadt Creuzburg oder
2. Entwicklungskonzept im Zusammenhang mit der Erweiterung eines sich in unmittelbarer Nachbarschaft angesiedelten Unternehmens, mit dem Ziel, erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen am Standort umzusetzen oder
3. Veräußerung des Areals in Verbindung mit Baulandflächen zur Betriebserweiterung des angrenzenden Unternehmens zur Schaffung neuer Arbeitsplätze

Ergebnis

- Minimierung des Flächenverbrauchs durch die Planung von A+E-Maßnahmen auf ruinösen Brachflächen und
- eine für die öffentliche Hand kostengünstige Lösung für eine Brachfläche



*Abrissbrache Creuzburg
(Foto: ThLG; 2001)*