

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0088/11	Datum 04.03.2011
Dezernat: VI	VI/02	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	03.05.2011	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	19.05.2011	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik	19.05.2011	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	08.06.2011	öffentlich	Beratung
Stadtrat	23.06.2011	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen FB 02,III	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Entwicklungsmaßnahme Rothensee mit Stand vom 31.12.2010

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 Abs. 2 BauGB mit Stand vom 31.12.2010 und dem damit verbundenen Defizit der Maßnahme in der Zone I im Jahre 2013 in Höhe von 46.921 Mio. EUR und in der Zone IV in Höhe von 44.951 Mio. EUR zu.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltssolidierungsmaßnahme					
51103001/“		ja, Nr.				nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA	x	NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

VI/TB6162

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2011		61620000	54939200	1.050.000	
2012		61620000	54939200	750.000	
2013		61620000	54939200	750.000	
2014		61620000	5493200	750.000	
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2011		61620000	41412200	750.000	
2012		61620000	41412300	500.000	
2013		61620000	41412300	500.000	
2014		61620000	41412300	500.000	
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich VI/02	Sachbearbeiter Frau Peschke	Unterschrift AL / FBL
--	--------------------------------	-----------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Dr. Scheidemann
--	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	29.07.2011
-----------------------------------	------------

Begründung:

I. Grundlagen

1. Zuständigkeit und Beratungsfolge

Gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 5 der Hauptsatzung ist der Finanz- und Grundstücksausschuss als Lenkungsausschuss für die Entwicklungsmaßnahme Rothensee zuständig. Der Lenkungsausschuss nimmt Berichte des Entwicklungsträgers entgegen und stimmt mit ihm die Kosten- und Finanzierungsübersicht ab. Der Ausschuss berät den Stadtrat in allen Angelegenheiten der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“.

Da bei der Vorlage der bisher erstellten Kosten- und Finanzierungsübersichten regelmäßig auch andere Ausschüsse Beratungsbedarf sahen, sind in der Beratungsfolge auch der Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik sowie der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vorgesehen.

2. Grundprinzipien einer Entwicklungsmaßnahme

Das Grundprinzip einer Entwicklungsmaßnahme liegt darin, dass die Stadt oder ein von ihr eingesetzter Entwicklungsträger zunächst im durch die Entwicklungssatzung bestimmten Bereich alle Grundstücke erwerben soll. Dabei unterliegt der Kaufpreis den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches, d.h. er ist als „entwicklungsunbeeinflusster Wert“ festzusetzen. Dies bedeutet, dass sich die Vorzüge einer Entwicklungsmaßnahme nicht wertbildend auf den Ankaufswert auswirken dürfen. Die Maßgaben des Baugesetzbuches sehen vor, dass für die Bemessung von Kaufpreisen eben Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Entwicklung, ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, generell nicht zu berücksichtigen sind. Eine Aussicht auf den Einsatz einer Entwicklungsmaßnahme kann erst dann bestehen, wenn diese bekannt ist. Sobald also öffentlich Kenntnis von dem beabsichtigten Erlass einer Entwicklungssatzung genommen werden kann, wird dieser Zeitpunkt als Stichtag für die Grundstücksbewertung angenommen. Der Verkehrswert eines Grundstücks ist damit allerdings nicht gänzlich „eingefroren“. Vielmehr nimmt das Grundstück noch an der allgemeinen Preisentwicklung teil, eben nur nicht hinsichtlich der preisbildenden Faktoren, die durch die Entwicklungsmaßnahme ausgelöst werden.

Die Finanzierung einer Entwicklungsmaßnahme soll grundsätzlich so sichergestellt werden, dass die Grundstücke im Entwicklungsbereich von der Stadt oder einem Entwicklungsträger später zum Neuordnungswert an Ansiedlungswillige verkauft werden. Die Spanne zwischen entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert und Neuordnungswert soll die Kosten der Erschließung und Neuordnung des Gebietes ausgleichen. Der entwicklungsunbeeinflusste Anfangswert und der Neuordnungswert werden durch Verkehrswertgutachten festgesetzt. Es ist also das Risiko einer Gemeinde, wenn der entwicklungsunbeeinflusste Anfangswert und die Kosten der Maßnahme den vom Gutachter festgesetzten Neuordnungswert übersteigen.

Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück während des Vollzuges einer Maßnahme in ihrem Eigentum behalten, müssen gem. § 166 Abs.3 Satz 4 BauGB einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde entrichten, der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks entspricht.

Die Gemeinde kann nach den Regelungen des BauGB einen Entwicklungsträger zur Durchführung der Maßnahme einsetzen. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat durch Vertrag vom 6. 6. 1995 und die entsprechenden Nachträge die KGE Kommunalgrund GmbH mit der Entwicklungsträgerschaft beauftragt.

Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben als Treuhänder der Gemeinde.

Dies hat den Vorteil, dass der Haushalt der Gemeinde bis zur Beendigung der Entwicklungsmaßnahme nicht belastet wird. Der Entwicklungsträger führt die Aufgaben der Gemeinde im eigenen Namen, aber für Rechnung der Gemeinde auf der Grundlage des Entwicklungsträgervertrages durch. Der Entwicklungsträger wird auf diese Weise Eigentümer der im Entwicklungsbereich zu erwerbenden Grundstücke und kann auch selbst Darlehen aufnehmen. Der Entwicklungsträger ist dabei an die Weisungen der Gemeinde gebunden. Nach Abschluss der Maßnahme wird das Treuhandvermögen mit der Gemeinde „abgerechnet“.

All die Aufwendungen, die der Entwicklungsträger zulässigerweise zur Durchführung der Maßnahme getätigt hat und die nicht durch den Verkauf der Grundstücke zum Neuordnungswert abgedeckt werden, hat die Gemeinde als eigene Verbindlichkeiten in ihren Haushalt zu übernehmen. Die Gemeinde trägt also das wirtschaftliche Risiko.

3. Regelungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gemäß § 171 Abs. 2 BauGB ist für eine Entwicklungsmaßnahme nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die erste Kosten- und Finanzierungsübersicht des eingesetzten Entwicklungsträgers hatte den Stand vom 30. 4. 1996. Der Stadtrat hat dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht in seiner Sitzung vom 10. 6. 1996 zugestimmt. In den folgenden Jahren wurden Kosten- und Finanzierungsübersichten vorgelegt und vom Stadtrat beschlossen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stand vom 30. 6. 2002 war auf der Grundlage von Maßnahmen zur Konsolidierung des Treuhandvermögens der Entwicklungsmaßnahme zu überarbeiten. Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung vom 3. 4. 2003, der Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stand vom 30. 6. 2002 unter Einbeziehung der Vorschläge zur Minimierung des Defizits durch den Entwicklungsträger zuzustimmen.

Die Beschlussfassung zur letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stand vom 30.06.2009 erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 25.03.2010 unter der Beschluss-Nr. 386-15(V)10

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben und berücksichtigt in der nun vorliegenden Fassung (**Anlage 1**) den Stand vom 31. 12. 2010. Nach § 12 Abs.1 des Entwicklungsträgervertrages bedarf die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Zustimmung durch die Stadt.

Gemäß der kommunalaufsichtlichen Genehmigungsverfügung vom 24. 5. 2000 in Gestalt der Änderungsverfügung vom 4. 9. 2000 des seinerzeitigen Regierungspräsidiums Magdeburg muss eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Stichtag 30. 6. des jeweiligen Jahres erstellt und zum Ende eines jeden Haushaltsjahres vom Stadtrat bestätigt und spätestens mit der Haushaltssatzung und dem Haushaltsplan des jeweiligen Haushaltsjahres dem Landesverwaltungsamt vorgelegt werden.

Die geänderte Stichtagsregelung zum 31.12.2010 ist mit der Kommunalaufsicht und dem Lenkungsausschuss abgestimmt.

II. Finanzielle Situation

1. Schnittstellen städtischer Haushalt / Treuhandvermögen

Die Besonderheit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht haushaltsrechtlich darin, dass die Einnahmen und Ausgaben grundsätzlich im Treuhandkonto des Entwicklungsträgers abgewickelt werden. Erst zu einem bestimmten Zeitpunkt ist in der Finanzplanung der Stadt ein zu diesem Zeitpunkt erkennbares voraussichtliches Defizit der Maßnahme einzustellen.

Diese Vorgabe beruht auf der Genehmigung des Entwicklungsträgervertrages durch das seinerzeitige Regierungspräsidium Magdeburg vom 18. 8. 1995.

Darin ist die Maßgabe unter Ziff. 10 der Verfügung aufgenommen worden, dass 5 Jahre vor dem voraussichtlichen Ende der Entwicklungsmaßnahme die finanziellen Mittel zur Abdeckung des Defizits in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt aufzunehmen sind. Mit Beschluss des Stadtrates vom 3. 4. 2003 (Beschluss-Nr. 2267-64[III] 03) wurde festgelegt, dass die Entwicklungsmaßnahme Rothensee zur Umsetzung der geplanten Vorhaben – nicht zuletzt im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 – bis zum 31. 12. 2012 fortgeführt wird.

In §§ 169 Abs.1 Ziff. 9, 164 a BauGB ist festgelegt, dass für Entwicklungsmaßnahmen Städtebaufördermittel einzusetzen sind. Diese gesetzlich normierte Verpflichtung zur Ausreichung von Fördermitteln garantiert, dass Entwicklungsmaßnahmen vorrangig behandelt werden. Daher ist es zweckmäßig, eine Entwicklungsmaßnahme so lange wie möglich laufen zu lassen. Darüber hinaus wurden durch die Möglichkeit der Vorfinanzierung bislang Städtebaufördermittel schon jetzt eingesetzt, die erst in späteren Programmjahren ausgezahlt werden. Würde man also jetzt die Entwicklungsmaßnahme beenden, so bestände gleichwohl noch ein Anspruch auf Auszahlung weiterer Städtebaufördermittel.

Diese Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht endet mit dem Jahr 2014. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.10.2007 mit der DS0267/07 die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme bis zum 31.12.2025 verlängert.

Eine Veranschlagung der Fördermittel erfolgt im Ergebnishaushalt der Stadt. Die Fördermittel aus der Gemeinschaftsaufgabe und die Städtebaufördermittel werden im Bereich Zuwendungen geplant, die Durchreichung der Fördermittel und der für die Städtebauförderung erforderliche Eigenanteil ist im Bereich Aufwendungen zu finden.

Die Stadt leistete weiterhin einen Konsolidierungsbeitrag zur Schuldentilgung in Höhe von 1,806 Mio. EUR für das Jahr 2010 in der Zone I. Für das Jahr 2011 ist ein Konsolidierungsbeitrag für die Zone I in Höhe von 2,672 Mio. EUR geplant.

Eine Minderung des bestehenden Kassenkredites der Zone IV in Höhe von 0,50 Mio. EUR erfolgte Ende 2010 durch den Entwicklungsträger. Der noch bestehende Kassenkredit beläuft sich auf 5,44 Mio. EUR.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ wird in Abstimmung mit dem Rechnungsprüfungsamt mit 1 Euro Vermögen in der Eröffnungsbilanz der Stadt ausgewiesen. Das in der Entwicklungsmaßnahme verwaltete Vermögen wird als Treuhandvermögen beim Entwicklungsträger, der KGE Kommunalgrund Grundstücksbeschaffungs- und erschließungs-GmbH, bilanziert.

Die Kreditverbindlichkeiten der Zone I werden im Bereich der Verbindlichkeiten passiviert, die Zone IV wird als Finanzierungsrisiko im Bereich Rückstellungen passiviert.

Der Kassenkredit wird bilanztechnisch im Bereich der Ausleihungen erfasst.

Nach der vorliegenden Eröffnungsbilanz zum 01.01.2010 ergeben sich damit folgende Werte: Langfristige Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 49.804 Tsd. Euro und Rückstellungen in Höhe von 38.443 Tsd. Euro.

2. Entwicklung der Unterdeckung

Die folgende Tabelle stellt die nach § 149 BauGB geforderte Darstellung der Gesamtkosten entsprechend der durch KGE eingeführten Systematik einer Kosten- und Finanzierungsübersicht mit der Perspektive bis 2014 dar.

Die vom Stadtrat am 03. 04. 2003 beschlossene Deckelung des Defizits konnte erstmalig eingehalten werden.

Tabelle: Entwicklung des Defizits in den Kosten- und Finanzierungsübersichten

Status	Zone I - Tsd. EUR -	Zone IV - Tsd. EUR -	Gesamt - Tsd. EUR -
24.03.1993	9.817	+ 3.937	5.880
30.04.1996	281	35.836	36.117
15.12.1997	3.739	20.555	24.294
15.12.1999	5.584	19.931	25.515
30.03.2001	11.423	31.719	43.143
30.06.2002	24.555	31.443	55.998
30.06.2003	26.652	29.326	55.978
30.06.2004	26.031	30.161	56.192
30.06.2005	29.800	37.700	67.500
30.06.2006	33.542	36.163	69.705
30.06.2007	37.059	40.430	77.489
30.06.2008	48.297	38.898	87.195
30.06.2009	51.356	40.939	92.295
31.12.2010	46.921	44.951	91.872

Das Defizit hat sich gegenüber der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2009 um 0,423 Mio. € vermindert.

Dies ist vor allem in der Tilgung des Kassenkredites der Zone I durch die Landeshauptstadt und in der kontinuierlichen Übernahme der Zinsen und der Übernahme von Tilgungsleistungen für die Darlehen der Zone I begründet. Das Defizit in der Zone I wird so um über 4,435 Mio. EUR gemindert.

Die Erhöhung des Defizits in der Zone IV liegt trotz der durchaus positiven Entwicklung in den Aufwendungen für Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten begründet, die aus dem Treuhandkonto beglichen werden und nicht durch die Einnahmen aus Verkaufserlösen und Städtebaufördermitteln ausgeglichen werden können.

Obwohl neben dem Ausbau der Werner-Heisenbergstraße (zusätzliche Fördermittel) keine weiteren Investitionen durchgeführt werden, stellt sich der Rückfluss der zur Kofinanzierung der EFRE-Mittel erforderlichen Mittel der Städtebauförderung innerhalb der Landesinitiative URBAN-21 als problematisch dar.

Da das Land die Ausreichung der Städtebauförderungsmittel pro Programmjahr erneut reduziert hat, erweiterte sich die Notwendigkeit zur Zwischenfinanzierung. Die Erhöhung des Defizits in der Zone IV ist somit im wesentlichen der Reduzierung der Fördermittel und der damit verbundenen Erhöhung der Zwischenfinanzierung geschuldet, obwohl keine neuen Projekte mehr realisiert werden.

Die städtebaulichen Ziele im Bereich der Alten Neustadt konnten in wesentlichen Bereichen umgesetzt werden.

Die Sanierung der Altmarksiedlung wird im östlichen Teil fortgesetzt. Mit der Umsiedlung des Werner- von- Siemens- Gymnasiums in das sanierte Schulgebäude in der Stendaler Straße erhielt der Stadtteil eine attraktive Schule, die ideal die wissenschaftlichen Einrichtungen des Wissenschaftshafens ergänzt.

Auch die neue Feuerwache in der Peter-Paul-Straße ist ein hervorragendes Beispiel für die Verbindung städtischer Interessen mit den Entwicklungszielen des Gebietes.

Im Wissenschaftshafen führen die öffentlichen Investitionen dazu, dass nunmehr privates Kapital investiert wird. So wurde auf einem Baufeld östlich des Zuckerspeichers B ein Büro- und Forschungsgebäude errichtet.

Weitere Investitionen wie der beginnende Ausbau der Reicheinheitsspeicher, der Umbau des Speichers D oder der geplante Verkauf und Umbau des Speicher L sind in diesem Jahr geplant. Mit der Erstellung des Rahmenplanes und zweier vorhabensbezogener B-Pläne wird die Grundlage für die weitere Bebaubarkeit des Wissenschaftshafens gelegt.

In beiden Zonen der Entwicklungsmaßnahme ist aufgrund der oben dargelegten Situation derzeit die wesentliche Zielstellung die Ansiedlung von produzierenden Unternehmen oder wissenschaftlichen Einrichtungen. Das bislang geschaffene Angebot ermöglicht, auf verschiedene Nachfragen zu reagieren. Neben der Vermarktung bildet daher die Begleitung von privaten Investitionen den derzeitigen Schwerpunkt der Maßnahme.

3. Entwicklung der Liquidität

Zur Sicherung der Liquidität des Treuhandvermögens wurde zusätzlich ein Kassenkredit in einer Gesamthöhe von 10,34 Mio. EUR bewilligt, der im Jahr 2009 für die Zone I vollständig durch die Landeshauptstadt getilgt wurde. Der Restkassenkredit ist der Zone IV zugeordnet. Im Jahr 2010 erfolgte eine Tilgung in Höhe von 500 Tsd.EUR durch das Treuhandkonto. Somit beträgt die Höhe des Kassenkredites für die Zone IV 5,44 Mio.EUR

Da der Kassenkredit unabhängig vom genehmigten Kreditrahmen der Kommunalaufsicht betrachtet wird, wurde der genehmigte Gesamtkreditrahmen in Höhe von 89,6 Mio. EUR nicht überschritten.

Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt hat den bis 30.03.2009 genehmigten Kreditrahmen am 30.03.2009 zunächst bis zum 30.06.2013 verlängert.

Gleichwohl ist die Situation im Treuhandvermögen nicht befriedigend. Daher wurde ein Entschuldungskonzept erarbeitet, dass der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung vom 26.02.2009 unter Beschluss-Nr. 2376-79(IV)09 beschlossen hat.

Wesentlicher Problempunkt bleiben aber die Zinsaufwendungen in beiden Zonen.

Dieses Problem ist auch nicht durch Verkaufserlöse oder Fördermittel zu lösen.

Vielmehr muss eine kontinuierliche Übernahme bzw. Tilgung einzelner Darlehen erfolgen.

III. Städtebauliche Situation

1. Zone I

1.1 Marketingmaßnahmen

Das Wirtschaftsdezernat hat in 2010 die Leitmesse für Gewerbeimmobilien Exporeal in München als Aussteller bestritten. Auf dieser Messe war ein deutlich spürbar vergrößertes Interesse an gewerblichen Flächen erkennbar. Daneben hat das Dezernat Wirtschaft verschiedenste Messen als Besucher bestritten. Namentlich ist dabei die ZOW in Bad Salzuflen sowie die Hannovermesse zu nennen. Der Schwerpunkt der Vermarktungstätigkeit des Dezernats Wirtschaft war im Jahr 2010 eindeutig auf den Start der Dachmarkenkampagne Ottostadt Magdeburg gerichtet, so dass

branchenbezogene Vermarktungsaktionen weitestgehend unterbleiben mussten.

Das Wirtschaftsdezernat hat zur Verstärkung der Kapazitäten in der internationalen Vermarktung im Jahr 2010 das internationale Büro für Wirtschaftsförderung geschaffen. Die Mitarbeiter dieses Bereiches haben im Jahr 2010 erste Gespräche mit internationalen Partnern führen können, die aber leider trotz zum Teil bereits fortgeschrittenem Verhandlungsstand nicht zu einem positiven Ergebnis geführt werden konnten. Das internationale Büro hat aber in einer Vielzahl von Aktionen bereits lokal und international (darunter mehrere Reisen in die VR China) damit begonnen Interesse für den Wirtschaftsstandort zu wecken. Das internationale Investitionspotential durch die Schaffung eines speziellen Ansprechpartners für Magdeburg nutzbar zu machen, bleibt aus Sicht des Wirtschaftsdezernats eine wichtige Aufgabe.

1.2 Stand der Vermarktung

Die Wirtschaftskrise hatte noch im Jahr 2009 erhebliche Auswirkungen auf die Vermarktung der Entwicklungszone I gehabt. Auch in den ersten Monaten des Jahres 2010 war eine spürbare Zurückhaltung der Unternehmen bei der Suche nach neuen Standorten zu erkennen. Seit dem Frühjahr des Jahres 2010 hat sich die Situation deutlich verbessert. Im Verlauf des Restjahres 2010 wurde das Interesse von Unternehmen an Flächen für einen Neubau deutlich größer. Mit der Fa. Eglo Leuchten wurde ein Kaufvertrag über ein Grundstück abgeschlossen, das Vorhaben wird aber erst im Jahr 2012 baulich umgesetzt.

Die Fa. Gunz Warenhandels GmbH konnte ebenfalls für die Umsetzung eines Projekts am Standort gewonnen werden.

Beide Unternehmen planen Logistikzentren mit Hochregallagern zu errichten, um vom Standort Magdeburg aus den norddeutschen und benachbarten europäischen Raum zu versorgen. Beide Projekte werden zusammengenommen im Endausbau über 200 Arbeitsplätze schaffen. Weiterhin konnten vom Dezernat Wirtschaft eine Vielzahl weiterer erfolgversprechender Gespräche über Ansiedlungen im ILC begonnen werden, die im Laufe des Jahres 2011 zu einem erfolgreichen Abschluss geführt werden sollen. Die an Ansiedlungen interessierten Unternehmen haben zum überwiegenden Teil hohe Logistikanforderungen und finden in der Zone 1 die optimalen Bedingungen für eine Ansiedlung vor.

Auch die bereits im Gebiet angesiedelten Unternehmen erarbeiten aktuell neue Planungen für die räumliche Expansion im Gebiet bzw. für die Aufstockung der Belegschaften. Die räumliche Expansion ist in den aktuell in Bearbeitung befindlichen Fällen auch technisch umsetzbar und wird dazu führen, dass sich die Beschäftigungssituation im ILC weiter verbessern wird.

Die in den letzten Jahren unternommenen Anstrengungen zur Aufschüttung der Flächen auf das vom B-Plan geforderte Niveau haben aus Sicht des Dezernats erheblich dazu beigetragen, die Marktgängigkeit der Flächen im ILC deutlich zu verbessern. Hinsichtlich der preislichen Verkaufssituation konnte bisher das „Krisenpreisniveau“ von 10,-- €/qm in den in Endverhandlungen befindlichen Verträgen noch nicht angehoben werden, für die derzeit in Vertragsgesprächen befindlichen Projekte wird aber eine leichte Verbesserung der Erlöse erwartet. Das Dezernat Wirtschaft geht davon aus, dass im Jahr 2011 die gute Entwicklung des Jahres 2010 weitergeht und weitere Erfolge in der Vermarktung verzeichnet werden können. Vor diesem Hintergrund wird ein leicht erhöhter Kaufpreis von 11,-- €/qm bei einer Zunahme der verkauften Fläche auf 5 ha in 2011 als realistisch angesehen.

Die bereits in der letzten Information zur Kofi genannten strategischen Schwerpunkte des Marketings bleiben aus Sicht des Dezernats Wirtschaft auch im Jahr 2011 und 2012 die Hauptzielrichtungen für die Gewinnung von ansiedlungswilligen Unternehmen. Die Erfolge in den Fällen Gunz und Eglo belegen, dass die Kompetenzen des Standorts für die unten nochmals aufgeführten wesentlichen Zielgruppen des städtischen Marketings ansiedlungsfördernd sind.

1. Logistikintensives Gewerbe, das die Verfügbarkeit der Verkehrsträger Bahn, Schiff, LKW benötigt.
2. Metallverarbeitendes Gewerbe/Maschinenbau, die die Kooperationsmöglichkeiten mit den Magdeburger Maschinenbauunternehmen nutzen wollen.
3. Unternehmen die im Bereich regenerative Energien (insbesondere Windenergie aktiv sind).
4. internationale Unternehmen, die einen Standort in Deutschland suchen und ihr Leitungspersonal zum Teil aus der Heimat mit nach Deutschland bringen und eine zumindest etwas besser bekannte internationale „Adresse“ benötigen.
5. Branchen, die aktuell erst am Anfang ihres industriellen Zyklus stehen und die daher noch eher allgemeine Standortbedingungen suchen, da Kooperationen mit anderen Unternehmen kaum möglich sind. Diese Unternehmen sind stark technologieorientiert und suchen die Nähe zur Wissenschaft.

2. Alte Neustadt

Die Entwicklung des Quartiers Alte Neustadt / Wissenschaftshafen ist als Zone IV Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Rothensee.

In diesem Rahmen sind im Stadtteil Alte Neustadt bereits zahlreiche Projekte realisiert worden, die zu einer Verbesserung der wirtschaftlichen Situation, der Arbeitsmarktsituation und des Wohnumfeldes führen sollen.

Mit dem Ziel, die Lebenssituation der Bewohner zu verbessern, wurden und werden Projekte verfolgt, die den wirtschaftlichen Wohlstand und die Beschäftigungssituation an diesem Standort stärken.

Im Jahr 2010 erfolgte die Eröffnung eines weiteren Nahversorgers an der Rogätzer Straße. Somit verbesserte sich die Versorgungssituation im Gebiet weiter.

Dies war vor dem Hintergrund der weiteren Wohnungssanierung im Bereich des Altmark-Carrees und der ständig wachsenden Einfamilien- und Reihenhausbauung im Bereich des ehemaligen Sporkenbachgeländes wichtig.

Der neue Nahversorger sanierte auch das Gebäude der Alten Schmiede.

Allerdings wurde für dieses Gebäude trotz Ausschreibung noch keine adäquate Nutzung gefunden.

Das ehemalige Backwarengelände an der Rogätzer Straße ist auf Grund seiner Denkmaleigenschaft und des hohen Sanierungsaufwandes immer noch ein städtebaulicher Problemfall.

Es ist jetzt geplant, das Gebäude in das Projekt Theaterwerkstatt zu integrieren und als Lager zu nutzen.

Im Bereich der Magdeburger Mühlenwerke waren Erweiterungen und Neuordnungen geplant. Die entsprechenden Kaufverträge wurden abgeschlossen und die Mühlenwerke werden die entsprechenden Arbeiten besonders zur Verbesserung der Einfahrtsituation für Getreidelieferungen in diesem Jahr umsetzen.

Das seit langem leerstehende Gebäude der „Alten Hafenmühle“ wurde in der Nacht vom 28.07.2010 zum 29.07.2010 stark zerstört.

Das hat sich negativ auf die geplante Vermarktung des Grundstücks ausgewirkt.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist nicht für Wohnzwecke nutzbar.

Somit kann mit Investitionen auf dem Grundstück eher langfristig gerechnet werden.

Dach Rektoratsgebäude in der Stendaler Straße wurde im Jahr 2009/2010 ebenfalls einer Vermarktung zugeführt und an einen Investor veräußert.

Der Investor beabsichtigt, beginnend im Jahr 2011, das Gebäude zu sanieren.

Die Entwicklung des Bereiches der Alten Neustadt wurde durch die umfangreichen Maßnahmen der letzten Jahre geprägt und für die Bewohner erlebbar gemacht. Diese Infrastrukturentwicklung führte auch zu zahlreichen Sanierungen durch private Eigentümer, die es in den nächsten Jahren werde auszubauen gilt.

3. Wissenschaftshafen

Die Stadt Magdeburg plant die Entwicklung des Wissenschaftsquartiers als Synthese aus wissensbasierten Firmen, Forschungsinstituten und der Otto-von-Guericke-Universität. Der Sandtorplatz soll zum Entree des Gebietes werden. Hierfür soll ein Leitbild mit hoher Ausstrahlungskraft in Form eines Masterplans und eines Rahmenplans angefertigt werden, das den Eigenarten des historischen Umfeldes und den besonderen Anforderungen der neuen Nutzungen Rechnung trägt. Ziel der Planung ist die stufenweise Entwicklung einer Konzeption, die übergreifende städtebauliche Gesichtspunkte, insbesondere für die verbindliche Bauleitplanung, Grünordnungsplanung oder Durchführungsplanung von Hochbauten und Freianlagen enthält.

Der Masterplan umfasst die etappenweise Untersuchung von drei Teilbereichen des Wissenschaftshafens, in denen sich auf Grund reger Interessenbekundungen möglicher Investoren eine kurzfristige Entwicklung abzeichnet.

Der Rahmenplan soll eine Zusammenfassung aller für die Planung bedeutsamen Belange als zentraler Leitplan darstellen. Er dient der Veranschaulichung und insbesondere der Lösung städtebaulicher Probleme, die in der weiteren Entwicklung durch formelle Bauleitplanungen verbindlich werden sollen. Die Aufstellung des Rahmenplans schließt die Beteiligung der Bürger und Behörden im Zuge einer Erörterung ein. Der Rahmenplan soll als sachbezogene Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung dienen, um die Gestaltungsqualität der hoheitlichen Planung und Planungsziele abzusichern.

Der Rahmenplan wird derzeit erarbeitet, gleichwohl können bestimmte Zielsetzungen bei der weiteren Entwicklung des Wissenschaftshafens bereits jetzt definiert werden. Mit den bislang angesiedelten Wissenschaftsinstituten sowie der Denkfabrik wurde ein Bereich in Magdeburg geschaffen, der ergänzend zu Universität und Fachhochschule für den Anspruch der Landeshauptstadt steht, ein überregional ausstrahlender Innovations- und Bildungsstandort zu sein. Diesen Bereich gilt es mit Leben zu füllen. Dabei soll vorhandene Bebauung umgenutzt und dort, wo dies nicht möglich ist, Baufelder für Neubauten geschaffen werden.

Neben der Vorhaltung von Flächen für weitere wissenschaftliche Einrichtungen soll ein Mix aus Gewerbe, Wohnen und Tourismus zur Belebung des Wissenschaftshafens führen. Indem bereits in der Vergangenheit die ansässigen Logistikunternehmen umgesiedelt wurden und das vorhandene Asphaltwerk in absehbarer Zukunft ebenfalls an einen neuen Standort zieht, wurde die Voraussetzung gerade für die Errichtung von Wohnraum geschaffen. Mit dem Umbau der Reichseinheitsspeicher zu Wohngebäuden liegt bereits ein konkretes Projekt eines Investors vor. Weitere Bebauungskonzepte liegen ebenfalls vor, für deren Umsetzung bedarf es jedoch der oben erläuterten Rahmenplanung.

Für den Norden des Wissenschaftshafens wird ein Tourismuskonzept erarbeitet und mittelfristig umgesetzt. Großes Potential birgt dabei die Lage am Wasser. Von daher werden auf das Wasser ausgerichtete Freizeitangebote im Mittelpunkt dieses Konzeptes stehen.

Neue Nutzungen fordern auch eine neue, an die Erfordernisse angepasste Erschließung. Mit der Verlängerung der Werner-Heisenberg-Straße, die im Jahr 2010 begonnen wurde, wird die Erschließung u.a. für die Reichseinheitsspeicher gesichert.

Bei allen Entwicklungen im Wissenschaftshafen gilt es zu beachten, dass der gebietstypische Charakter eines Hafens erhalten bleiben soll. Eine solche Hafenatmosphäre ist in der Stadt Magdeburg einmalig und wird erheblich zur Attraktivität des Standortes beitragen. Daher wurden und werden mehrere zu erhaltende Speicher- und Lagerhäuser vermarktet.

4. Anpassungsgebiet Ortslage Rothensee

Die Anpassungsmaßnahme Ortslage Rothensee gehört nach dem besonderen Städtebaurecht gemäß § 170 BauGB zum Entwicklungsbereich.

Für diese Maßnahme ist indes die KGE Kommunalgrund GmbH als Treuhänder nicht zuständig. Daher werden die entsprechenden Maßnahmepositionen nicht in dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgeführt.

In der **Anlage 3** ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht des Anpassungsgebietes beigefügt.

Im Jahr 2006 wurde das Anpassungsgebiet durch förmliche Festlegung erweitert. Die seinerzeitige Erweiterung erfasste den Bereich der an der Lindhorster Straße gelegenen 8 Wohnblöcke, die zwischenzeitlich saniert wurden.

Die Fläche, die im Bereich der Eschenröder Straße durch den Abriss der vormaligen Plattenbaukomplexe neu bebaubar geworden ist, wird durch einen Bebauungsplan überplant. Dieser Bebauungsplan hat Planreife nach § 33 BauGB erreicht.

Wie im letzten Jahr hält die positive Entwicklung des Anpassungsgebietes Rothensee nachhaltig an, was allerdings zu neuen Problemen im Bereich der unzureichenden Parkmöglichkeiten führt, die es gemeinsam zu lösen gilt.

5. Anpassungsgebiet „Ansbacher Straße“

Die Anpassungsmaßnahme „Ansbacher Straße“ gehört ebenfalls nach dem besonderen Städtebaurecht gemäß § 170 BauGB zum Entwicklungsbereich. Diese Maßnahme führt die Stadtverwaltung selbst durch. Daher werden die entsprechenden Maßnahmepositionen nicht in dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgeführt.

In der **Anlage 4** ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht des Anpassungsgebietes „Ansbacher Straße“ beigefügt.

Anlagen

- Anlage 1 Zahlen Zone I
- Anlage 2 Zahlen Zone IV
- Anlage 3 Kofi Anpassungsgebiet Ortslage Rothensee
- Anlage 4 Kofi Anpassungsgebiet Ansbacher Straße