

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0132/15</b>	<b>Datum</b> 02.04.2015
<b>Dezernat: VI</b>	<b>VI/02</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	12.05.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik	28.05.2015	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	18.06.2015	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	24.06.2015	öffentlich	Beratung
Stadtrat	09.07.2015	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>FB 02, III</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Entwicklungsmaßnahme Rothensee mit Stand vom 31.12.2014

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stimmt der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 Abs.2 BauGB mit Stand vom 31.12.2014 und dem damit prognostizierten Defizit der Maßnahme im Jahr 2018 in der Zone I in Höhe von 41,710 Mio. EUR und in der Zone IV in der Höhe von 40,706 Mio.EUR zu.

## Finanzielle Auswirkungen (Treuhandkonto)

Organisationseinheit	VI/02	Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
51103001		ja, Nr.				nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
1996	JA	X	NEIN			

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

VI/TB6162/DKFMEMRS\_6162

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

<b>Summe:</b>	
---------------	--

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

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

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	08.10.2015
-----------------------------------	------------

## **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 besteht 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 konjunkturellen 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 der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme in ihrem Eigentum behalten, müssen gem. § 166 Abs.3 Satz 4 BauGB einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde entrichten, 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“.

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

Inzwischen sind alle operativen Aufgaben des Entwicklungsträgers sukzessive auf die Landeshauptstadt übergegangen, so dass durch den Treuhänder jetzt nur noch die Bewirtschaftung des Treuhandkontos erfolgt.

Mit der DS0293/13 wurde zudem durch den Stadtrat beschlossen, 75 % der Gesellschafteranteile an der KGE auf die GWM zu übertragen.

### **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 31.12.2013 erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 12.06.2014 unter der Beschluss-Nr. 2319-80(V)14.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben und berücksichtigt in der nun vorliegenden Fassung (**Anlage 1**) den Stand vom 31. 12. 2014 (hinsichtlich der Hochrechnung für das Jahr 2018). 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. eines Jahres ab 2010 ist mit der Kommunalaufsicht und dem Lenkungsausschuss abgestimmt.

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. Unter Ziff. 10 dieser Verfügung wurde geregelt, dass 5 Jahre vor dem voraussichtlichen Ende der Entwicklungsmaßnahme die finanziellen Mittel zur Abdeckung des Defizits in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt aufzunehmen sind.

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 garantierte bisher, 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 sollten. Gleichwohl hat das Land entschieden, die Entwicklungsmaßnahme Rothensee bei der Ausreichung von Städtebaufördermitteln ab dem Programmjahr 2012 nicht mehr zu berücksichtigen.

Für die Entwicklungsmaßnahme Rothensee gestaltet sich auch der weitere Anspruch auf Fördermittel aus dem Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ insofern als schwierig, als das die Landeshauptstadt Magdeburg im Januar 2013 die Mitteilung erreichte, dass das genannte Programm vom Bund, beginnend mit dem Programmjahr 2013 nicht mehr aufgelegt wird.

Die Vorfinanzierung der vom Land anerkannten Maßnahmen in Höhe von 22,86 Mio. Euro, die in den vorgelegten und geprüften Zwischenverwendungsnachweisen erfasst und daher allen Beteiligten bekannt war, wird somit durch das Land nicht refinanziert.

Die jetzige Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht endet mit dem Jahr 2018. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.10.2007 mit der DS0267/07 die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme bis zum 31.12.2025 verlängert.

## **II. Finanzielle Situation**

### **1. Schnittstellen städtischer Haushalt / Treuhandvermögen**

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 1,206 Mio. EUR für das Jahr 2014 in der Zone I. Für das Jahr 2015 ist ein Konsolidierungsbeitrag für die Zone I in Höhe von 2,501 Mio. EUR geplant.

Zum 31.12.2014 erfolgte die Rückzahlung der für das Jahr festgelegten Kassenkreditrate des bestehenden Kassenkredites der Zone IV in Höhe von 1,36 Mio. EUR. Somit ist der komplette Kassenkredit vollständig zurück gezahlt.

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 und der Haushaltssatzung für das Jahr 2014 ergeben mit Stand 31.12.2014 folgende Werte:

Langfristige Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 45,913 Tsd. Euro (Sachkonto sonstige Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften 34911001) und Rückstellungen in Höhe von 39,482 Tsd. Euro (Sachkonto Rückstellungen 28911311).

## 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 2018 dar.

**Tabelle: Entwicklung des Defizits in den Kosten- und Finanzierungsübersichten  
Prognose bis 2018**

Status	Zone I - Tsd. EUR -	Zone IV - Tsd. EUR -	Gesamt - Tsd. EUR -
<b>24.03.1993</b>	9.817	+ 3.937	5.880
<b>30.04.1996</b>	281	35.836	36.117
<b>15.12.1997</b>	3.739	20.555	24.294
<b>15.12.1999</b>	5.584	19.931	25.515
<b>30.03.2001</b>	11.423	31.719	43.143
<b>30.06.2002</b>	24.555	31.443	55.998
<b>30.06.2003</b>	26.652	29.326	55.978
<b>30.06.2004</b>	26.031	30.161	56.192
<b>30.06.2005</b>	29.800	37.700	67.500
<b>30.06.2006</b>	33.542	36.163	69.705
<b>30.06.2007</b>	37.059	40.430	77.489
<b>30.06.2008</b>	48.297	38.898	87.195
<b>30.06.2009</b>	51.356	40.939	92.295
<b>31.12.2010</b>	46.921	44.951	91.872
<b>31.12.2011</b>	44.819	42.144	86.963
<b>31.12.2012</b>	41.751	43.400	85.151
<b>31.12.2013</b>	42.418	41.552	83.970
<b>31.12.2014</b>	41.710	40.706	82.416

Das Defizit hat sich gegenüber der letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht 2014 um 1,554 Mio. EUR vermindert.

Dieses an sich schon sehr gute Ergebnis ist vor dem Hintergrund der kompletten Kassenkreditrückzahlung zum 31.12.2014 und einer Umschuldung des Kontokorrentkontostandes (Zinsen höher als bei normalen Darlehen) in Höhe von 3 Mio. EUR in der Zone IV als hervorragend zu bewerten.

Diese sehr positive Entwicklung ist vor allem in der kontinuierlichen Übernahme der Zinsen und der Übernahme von Tilgungsleistungen für die Darlehen der Zone I begründet.

Das Defizit in der Zone I hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 700 Tsd. EUR vermindert.

Das Defizit in der in der Zone IV hat sich um 846 Tsd. EUR vermindert. Diese Minderung ist u.a. neben Grundstücksverkäufen auch der sehr guten Vermarktung der Mietflächen in der Denkfabrik geschuldet.

Die Umbuchung des sehr hohen Kontokorrentkontostandes war aus zinstechnischer Sicht positiv, da die Zinsen für den Kontokorrent höher sind als für ein Darlehen, weiterhin ist sie den Vorgaben der Kommunalaufsicht geschuldet, die den Kontokorrentrahmen begrenzt.

Fakt ist aber auch, dass durch den Wegfall der Städtebaufördermittel ab dem Jahr 2012 keine Fördermittel für das Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die Zone IV mehr ausgereicht werden. Eine Entschuldung ist aus diesem Grund schwierig, zumal sich die Vermarktung von einigen Flächen problematisch gestaltet, da teilweise die medienseitige Erschließung fehlt und gegenwärtig auch nicht realisiert werden kann..

Dem gegenüber steht zwar die weiterhin durchaus positive Entwicklung in den Aufwendungen für Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten, welche aber für die nächsten Jahre nicht als gegeben betrachtet werden kann.

### **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 wurde der Zone IV zugeordnet. Im Jahr 2014 erfolgte die vollständige Tilgung in Höhe der Restrate von 1,36 Mio. EUR durch das Treuhandkonto. Somit ist der Kassenkredit für die Zone IV nunmehr gleichfalls vollständig getilgt. Der Kassenkredit wurde immer unabhängig vom genehmigten Kreditrahmen der Kommunalaufsicht betrachtet, der genehmigte Gesamtkreditrahmen in Höhe von 89,6 Mio. EUR wurde nicht überschritten.

Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt hat mit Schreiben vom 12.06.2013 den bisher genehmigten Kreditrahmen bis zum 30.06.2017 verlängert.

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

Wesentlicher Problempunkt bleiben aber die Zinsaufwendungen in beiden Zonen.

Dieses Problem ist insgesamt 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 im Jahr 2014 auf der Hannovermesse teilgenommen, um auf der weltweit bedeutendsten Industriemesse für den Industriestandort Industrie- und Logistikzentrum Magdeburg Rothensee zu werben. Darüber hinaus besuchte das Wirtschaftsdezernat ebenfalls die europaweit bedeutendste Gewerbeimmobilienmesse Exporeal in München, um ausgewählte Kunden über die Möglichkeiten im ILC zu informieren. Über das internationale Büro für Wirtschaftsförderung im Dezernat Wirtschaft wurde weiterhin in mehreren Reisen versucht Investoren für das Entwicklungsgebiet zu finden. Höhepunkt war die Durchführung des ersten chinesischen Investitionsforums, das im November 2014 in Magdeburg in Kooperation mit der chinesischen Botschaft sowie der chinesischen Handelskammer stattfand und an dem 30 chinesische Unternehmen mit Interesse an Investitionen in Deutschland teilnahmen. Das Dezernat III produzierte ein neues Printmedium zum Wirtschaftsstandort Magdeburg in dem insbesondere das ILC Magdeburg – Rothensee beworben wurde.



## 1.2 Stand der Vermarktung

Nach dem sehr erfolgreichen Jahr 2013 zählte das Jahr 2014 zu den Jahren in denen der Flächenverkauf gering war. Lediglich mit der Fa. Alex Menü konnte ein kleinerer Verkaufsvertrag über 3000 qm Fläche geschlossen werden. Erwartete Verkäufe bspw. an die Fa. Stork fanden nicht statt.

In der unten dargestellten Tabelle zur Einnahmeentwicklung sind für das Jahr 2014 noch Einnahmen dargestellt, in denen die Verkaufspreise erst 2014 gebucht wurden, die Kaufverträge aber bereits 2013 geschlossen wurden.

Da die Vermarktung der sonstigen Gewerbeflächen im Stadtgebiet deutlich besser verlief und hier sehr lebhaft Umsätze an Flächen zu verzeichnen waren, sieht die Wirtschaftsförderung in der schleppenden Vermarktung der Flächen im ILC insbesondere eine Nachwirkung der Hochwasserberichterstattung aus dem Jahr 2013, in dem die Medien umfassend über die Hochwassersituation im Stadtteil Rothensee berichteten. Dem Wirtschaftsdezernat fiel es im vergangenen Jahr sehr schwer neue, nicht bereits im nördlichen Magdeburg sitzende, Unternehmen für ein Investment im ILC zu interessieren. In den Gesprächen mit den Unternehmen schwang die Sorge rund um das Hochwasser von 2013 immer wieder durch. Umso wichtiger für eine verbesserte und erfolgreichere Vermarktung des ILC im Jahr 2015 ist eine verbindliche Maßnahmenplanung zum Hochwasserschutz des Magdeburger Hafens und der anschließenden Gewerbeflächen im ILC sowie eine untersetzte Finanzierung dieser Maßnahmen. Ohne erkennbare und greifbare Fortschritte in diesem Themenfeld wird es dauerhaft schwierig bleiben neue Unternehmen für das ILC zu begeistern.

Ungeachtet der oben beschriebenen Schwierigkeiten bei der Neugewinnung von Unternehmen konnten im ILC verschiedene Unternehmen ihre bereits in 2013 gestarteten Bauprojekte fertigstellen und ihren Betrieb ausdehnen bzw. aufnehmen. Die Firma Norma Logistikzentrum Mittelelbe nahm ebenso wie die Fa. Vakoma Production ihren Betrieb im Februar 2014 auf. Bereits im Januar 2014 eröffnete die Fa. Human ihren Erweiterungsbau.

Für 2015 erwartet das Wirtschaftsdezernat insbesondere von den im Gebiet bereits angesiedelten Unternehmen eine weitere räumliche Expansion, die für die Aufstockung der Belegschaften sorgen wird. Entsprechende Absichtsbekundungen bzw. Bauanträge von Unternehmen liegen weiterhin vor.

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 zu verbessern. Hinsichtlich der preislichen Verkaufssituation konnte das Niveau der Vorjahre von 13,- €/qm angehoben werden. Das Dezernat III geht davon aus, dass der durchschnittliche Verkaufspreis in 2015 bei ca. 15,- € liegen wird. Für die Berechnung des in 2016 und 2017 durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreises setzt das Dezernat III unter Maßgabe kaufmännischer Vorsicht dennoch einen durchschnittlichen Verkaufspreis von 14,- €/qm an.

Die eingetrübte Nachfrage nach Flächen im ILC nach dem Hochwasser der Elbe aus dem Frühsommer 2013 wirkt auch im Jahr 2015 weiter nach. Nochmals wird von Seiten des Wirtschaftsdezernats auf die Bedeutung eines konkreten und durchfinanzierten Maßnahmenpakets für den Hochwasserschutz des Magdeburger Hafens als eine besonders wichtige Säule der erfolgreichen Vermarktung des ILC hingewiesen.

Die bereits in den letzten Informationen zur Kofi genannten strategischen Schwerpunkte des Marketings bleiben aus Sicht des Dezernats Wirtschaft auch im Jahr 2015 und 2016 die Hauptzielrichtungen für die Gewinnung von ansiedlungswilligen Unternehmen. Die Erfolge der vergangenen Jahre belegen, dass die Kompetenzen des Standorts für die unten nochmals aufgeführten wesentlichen Zielgruppen des städtischen Marketings ansiedlungsbefördernd 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 Standortbedingen suchen, da Kooperationen mit anderen Unternehmen kaum möglich sind. Diese Unternehmen sind stark technologieorientiert und suchen die Nähe zur Wissenschaft.

Zur Einnahmenentwicklung durch Verkäufe in der Zone 1:

	Verkauf in qm	Einnahmen in EUR
2014	17.000	448.000,--
2015	20.000	300.000,--
2016	30.000	420.000,--
2017	20.000	280.000,--

## 2. Zone IV

### 2.1 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 führten.

Nach Beendigung der operativen Tätigkeiten durch den Entwicklungsträger KGE Kommunalgrund zum 30.06.2011 erfolgte die Übernahme der Grundstücksbewirtschaftung für den Bereich der Alten Neustadt durch die Landeshauptstadt selbst.

Vor dem Hintergrund der finanziellen Situation geht es künftig nicht um die Realisierung neuer Projekte, vielmehr gilt es die zahlreichen positiven Infrastrukturentwicklungen besonders durch private Eigentümer weiterhin zu begleiten und auszubauen.

So wurde im letzten Jahr die Sanierung im Bereich des Altmark-Carrés erfolgreich beendet. Die Vermietungssituation wird durch den Eigentümer als sehr gut eingeschätzt. Die fertig gestellte Einfamilien- und Reihenhausbebauung im Bereich des ehemaligen Sporkenbachgeländes ist für den Zuzug neuer Bewohner wichtig.

Trotzdem gibt es noch eine Reihe von problembehafteten Gebäuden und Grundstücken.

So konnte das Gebäude der Alten Schmiede (neben dem Lidl-Markt) trotz erfolgter Sanierung noch keiner adäquaten Nutzung zugeführt werden.

Das ehemalige Backwarengelände an der Rogätzer Straße ist auf Grund seiner

Denkmaleigenschaft und des hohen Sanierungsaufwandes immer noch ein städtebaulicher Problemfall. Die Vermarktung des Gebäudes erfolgte inzwischen durch den Fachbereich 23.

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.

Der jetzige Eigentümer hat noch kein Konzept für das Gebäude vorgelegt.

Ebenfalls problematisch gestaltet sich die Vermarktung des gleichfalls unter Denkmalschutz stehenden „Göderitz-Baus“.

## 2.2. Wissenschaftshafen

Im Jahr 2014 konnten im Wissenschaftshafen zwei Grundstücke verkauft werden.

Für 2015 ist daher mit reger Bautätigkeit zu rechnen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Hafen GmbH (Haus I) wurde von einer Investorengruppe erworben. Nach der denkmalgerechten Sanierung sollen Weiterbildungseinrichtungen der Universität und Fachhochschule einziehen. Geplant ist, dass die Umbauarbeiten im Jahr 2015 abgeschlossen werden. Damit wird ein über viele Jahre bestehender Missstand im Eingangsbereich des Wissenschaftshafens verschwinden.

Direkt im Anschluss an das Haus I wurde ein ca. 900 m<sup>2</sup> großes Grundstück an der Niels-Bohr-Straße verkauft. Der Erwerber, die metra Tec GmbH wird dort ein neues Büro- und Laborgebäude errichten. Der Verkauf des Grundstücks an die metraTec stellt insofern einen Idealfall dar. Das in der Denkfabrik gewachsene Unternehmen kann sich auf Grund der von der Stadt durchgeführten Grundstücksentwicklung langfristig etablieren. Damit bleibt es dem Standort erhalten und schafft weitere Arbeitsplätze. Das Grundstück wurde bereits von Garagen beräumt. Der Einzug in das neue Gebäude ist für dieses Jahr vorgesehen.

Für ein Unternehmen aus dem Bereich Medizintechnik wurde ein 3.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück reserviert. Die Verhandlungen über einen Verkauf laufen derzeit. Die Firma würde auf Grund ihrer Ausrichtung den Wissenschaftshafen bereichern. Zudem würde es sich um eine Neuansiedlung in Magdeburg handeln.

Für den Umbau des Speichers L ist nunmehr der Bauantrag eingereicht worden. Auch hier soll der Umbau zu einem Büro und Forschungsgebäude noch in 2015 beginnen.

Im südlichen Bereich des Wissenschaftshafens sind die Verhandlungen zum Erwerb des Speichers A und A Süd zwischen der Investorengemeinschaft und den SWM als Eigentümer des Speichers abgeschlossen worden. Der Verkauf ist zwischenzeitlich erfolgt. Damit ist ein großer Schritt hinsichtlich der Sanierung und Neubebauung dieses Areals getan. Intensiv wird derzeit an dem Bebauungsplan für diesen Bereich gearbeitet.

Leider stagniert das Projekt zum Umbau der Reichseinheitsspeicher weiterhin. Ein Vorschlag zur Lärmreduzierung mittels Gegenschalltechnik wurde von den Mühlenwerken geprüft. Da die Anlagen nicht über den notwendigen Expulsionsschutz verfügen, ist ein Einbau dieser Technik nicht möglich. Eine Lösung des Lärmproblems im Rahmen der Bauleitplanung wird weiterhin angestrebt.

Der Ankauf der Fläche des ehemaligen Umspannwerks an der Sandtorstraße von der Firma „50 Hertz“ ist erfolgt. Nunmehr steht die Planung und Gestaltung des Übergangs zur Universität entsprechend der Vorgaben des Masterplans an.

Erste Planungen für den Hochwasserschutz des Wissenschaftshafens wurden vom Landesamt für Hochwasserschutz vorgestellt. Demnach ist eine Erhöhung entlang des Sarajevo-Ufers notwendig. Maßnahmen am Hafenbecken sind nicht erforderlich. Die Abstimmungsprozesse werden im Jahr 2015 fortgeführt.

Für die Beseitigung der Schäden durch das Hochwasser 2013 wurden die entsprechenden Anträge gestellt. Die noch ausstehenden Arbeiten werden nach Bewilligung der Fördermittel

ausgeführt.

Als sehr positiv gestaltet sich die Annahme des Wissenschaftshafens als Veranstaltungsort. So wird dieser doch noch neue und urbane Standort für Konzerte, Sportwettkämpfe („Student Boat Battle, Radrennen) und natürlich die Lange Nacht der Wissenschaft immer mehr genutzt.

### **3. Anpassungsgebiet Ortslage Rothensee**

In dem mit Wirkung vom 13. Mai 2004 förmlich festgelegten Anpassungsgebiet in einem Teilbereich der Ortslage Rothensee sollen die bestehenden Missstände im Interesse des Erfolgs der im städtebaulichen Entwicklungsbereich Rothensee Zone I angestrebten Entwicklung beseitigt werden. Ziele der Anpassungsmaßnahmen sind die Angleichung der Baustrukturen an die städtebauliche Eigenart der Ortslage Rothensee, die Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Gebäudesanierung und –modernisierung und die Schaffung einer neuen Gebietsqualität durch eine Verzahnung des Rückbaus baulicher Anlagen mit gezielten Aufwertungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang sollen die Anpassungsmaßnahmen eine „Sogwirkung“ für die nähere Umgebung entfalten und zu ergänzenden baulichen Aktivitäten im angrenzenden Gebiet führen. Mit den Maßnahmen wird eine Anpassung des Teilbereichs der Ortslage Rothensee an die Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen „Rothensee“ Zone I erreicht.

Entsprechend der bei der förmlichen Festlegung des Anpassungsgebiets verfolgten Konzeption hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104-2 „Forsthausstraße“ in der Ortslage Rothensee beschlossen. Der Bebauungsplan befindet sich auf Grund abwägungsrelevanter Stellungnahmen zum 2. Entwurf in der 3. Entwurfsbearbeitung. Die Beteiligungsverfahren werden derzeit ausgewertet.

Über das Bauleitplanverfahren soll im Anpassungsgebiet verbindliches Baurecht vornehmlich für Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geschaffen und dadurch die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für die Nachnutzung der Grundstücke gesichert werden. Zuvor erfolgte der Rückbau der Plattenbauten in der Eschenröder Straße.

Die Sanierung der erhalten gebliebenen Plattenbauten entlang der Forsthausstraße ist weiter fortgeschritten. In den kommenden Jahren soll schrittweise im gesamten Quartier Forsthausstraße/Badeteichstraße eine energetischen Sanierung der Gebäudehülle sowie Modernisierungsmaßnahmen der Wohnräume erfolgen.

Die Sanierung der fünf Mietwohnungsbauten im Quartier Forsthausstraße, Ackendorfer und Jersleber Straße ist abgeschlossen. Zur Vorbereitung des Sanierungsvorhabens wurde in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen eine umgehende Klärung der Eigentümersituation erreicht. Mit der umfassenden Sanierung der Gebäude wurde das Ortsbild aufgewertet.

Aufgrund der positiven Erfahrungen hinsichtlich der zügigen Umsetzung von Sanierungsplänen privater Grundstückseigentümer hatte der Stadtrat in seiner Sitzung am 09. Februar 2006 eine erste Erweiterung des Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee beschlossen. Die Erweiterung umfasst acht Wohnblöcke an der Lindhorster Straße, die ebenfalls erhebliche städtebauliche Mängel aufwiesen. Diese Wohnblöcke wurden ebenfalls vollständig saniert.

Für einen weiteren Bereich der Ortslage Rothensee hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30. April 2009 der zweiten Erweiterung des Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee durch förmliche Festlegung zugestimmt.

Die Sanierungsvorhaben in der Fallersleber Straße sowie in der Oebisfelder Straße sind größtenteils abgeschlossen.

Auf vielfachen Bürgerwunsch und mit der Hilfe von über 50 Spendern und Sponsoren wurde im

Stadtteil ein Kinderspielplatz auf einem städtischen Grundstück zwischen Jersleber Straße und Lindhorster Straße errichtet. Der Spielplatz wurde mit einem Wasserspielgerät, einer Kletterkombination, einem Federwippen, einer Schaukel und einem Karussell ausgestattet und am 4. Juni 2009 den Kindern übergeben.

Am 8. Juni 2013 wurde ein großer Teilbereich der Ortslage Rothensee durch das Hochwasser der Elbe überschwemmt. Der Kinderspielplatz wurde auf Grund seiner topografischen Lage lediglich umspült, jedoch nicht überflutet. Es meldeten sich dennoch eine hohe Anzahl von Spendern, die die Ortslage Rothensee finanziell unterstützen wollten. Diese Hilfsbereitschaft machte es möglich, die finanziellen Mittel für den auf der Sandfläche noch fehlenden großen Kletterturm zu sammeln. Im Rahmen des Spielplatzfestes anlässlich des 5. Jahrestages der Spielplatzöffnung wurde der Kletterturm „Lindhorst“ sowie eine neuer Federwippen im Drachendesign am 24. Mai 2014 durch den Oberbürgermeister, Herrn Dr. Trümper, an die Rothenseer Kinder übergeben.

#### 4. 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. Generell sollte mit der Ausweisung des Anpassungsgebietes und den sich daraus ergebenden Möglichkeiten von Steuerabschreibungen nach § 7h EStG ein Anreiz für die Grundstückseigentümer geschaffen werden, selbst tätig zu werden. Seitens der Verwaltung werden keine eigenen Projekte umgesetzt, somit entstehen auch keine Kosten.

#### 5. Finanzierung

Wie bereits erwähnt, gestaltet sich die weitere Entwicklung speziell im Wissenschaftshafen sehr schwierig.

Durch den Wegfall der Mittel aus dem Förderprogramm städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen können keine neuen Maßnahmen umgesetzt werden.

Dies betrifft insbesondere die erforderlichen Ordnungsmaßnahmen im Gebiet, wie z.B. die Revitalisierung des Deutag-Geländes, die Umgestaltungen im Eingangsbereich des Wissenschaftshafens oder die Realisierung einer Sicherung um das Hafenbecken.

Die Einnahmen aus Verkaufserlösen werden zur Deckung des Defizits und zur Zinstilgung verwendet, so dass eine Finanzierung dieser Maßnahmen nicht realisierbar ist.

Der Einsatz anderer Fördermittelprogramme ist aus heutiger Sicht auf Grund der Spezifik des Gebietes nicht möglich.

#### Anlagen:

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