

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0085/17	Datum 06.03.2017
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	11.04.2017	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	27.04.2017	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	11.05.2017	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	17.05.2017	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.06.2017	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 31.12.2016

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 Abs. 2 BauGB mit Stand vom 31.12.2016 und dem damit prognostizierten Defizit der Maßnahme im Jahr 2020 in der Zone I in Höhe von 43.672 Mio. EUR und in der Zone IV in der Höhe von 45.400 Mio. EUR zu.

Finanzielle Auswirkungen (Treuhandkonto)

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

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
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	61.52	Sachbearbeiter Frau Peschke	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	-------	--------------------------------	---------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Herr Dr. Scheidemann
--	---

Termin für die Beschlusskontrolle	18.08.2017
-----------------------------------	------------

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 31.12.2015 erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 16.06.2016 unter der Beschluss-Nr. 924-028(VI)16.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben und berücksichtigt in der nun vorliegenden Fassung (**Anlage 1 und 2**) den Stand vom 31. 12. 2016 (hinsichtlich der Hochrechnung für das Jahr 2020). 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 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 2020. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.11.2007 mit der DS0267/07 die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme bis zum 31.12.2025 verlängert.

II. Finanzielle Situation

1. Schnittstellen städtischer Haushalt / Treuhandvermögen

Eine Veranschlagung von Fördermitteln erfolgt im Ergebnishaushalt der Stadt.

Die Fördermittel werden im Bereich Zuwendungen geplant, die Ausgabe der Fördermittel und der erforderliche Eigenanteil ist im Bereich Aufwendungen zu finden.

Die Stadt leistet zudem einen jährlichen Konsolidierungsbeitrag zur Schuldentilgung. Im Jahr 2016 wurden Mittel in Höhe von 1,025 Mio. EUR für die Zone I zur Verfügung gestellt.

Für das Jahr 2017 ist ein Konsolidierungsbeitrag für die Zone I in Höhe von 2,301 Mio. EUR geplant.

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.

Nach der vorliegenden Eröffnungsbilanz und der Haushaltssatzung für das Jahr 2016 ergeben sich mit Stand 31.12.2016 folgende Werte:

Langfristige Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 43,911 Tsd. Euro (Sachkonto sonstige Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften 34911001) und Rückstellungen in Höhe von 37,827 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 2020 dar.

**Tabelle: Entwicklung des Defizits in den Kosten- und Finanzierungsübersichten
Prognose bis 2020**

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
31.12.2011	44.819	42.144	86.963
31.12.2012	41.751	43.400	85.151
31.12.2013	42.418	41.552	83.970
31.12.2014	41.710	40.706	82.416
31.12.2015	40.936	40.241	81.177
31.12.2016	43.672	45.400	89.072

Das geplante Defizit hat sich gegenüber der letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht um 7,895 Mio. EUR erhöht.

Hintergrund ist die noch nicht abgeschlossene Entwicklung sowohl in der Entwicklungszone I, dem Industrie- und Logistikzentrum, als auch in der Entwicklungszone IV, hier insbesondere der

Wissenschaftshafen.

Diese geplante weitere Entwicklung bedarf des Einsatzes von Finanzmitteln, um erfolgreich zu Ende geführt zu werden. Aus diesem Grund sind die Ausgabenansätze in den nächsten Jahren in beiden Zonen erhöht worden.

So sind im Industrie- und Logistikzentrum weitere Ansiedlungsflächen zu erschließen, da die bereits erschlossenen Flächen zu großen Teilen vermarktet wurden. Es handelt sich dabei u.a. um die Verlängerung der Grabower Straße und den Ringschluss zwischen Burger Straße und Stegelitzer Straße

Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses zum KV-Terminal und dem durch das Treuhandkonto finanzierten erforderlichen Rückkauf der Flächen von der Deutschen Bahn, muss um diese Fläche wieder vermarkten zu können eine Straßen- und medientechnische Erschließung erfolgen.

Im Wissenschaftshafen wird ein ehemaliges, in weiten Teilen brachliegendes Hafengebiet vollständig umgestaltet. Entstehen soll ein urbanes Quartier als Zentrum der Forschung und Entwicklung. Durch die Entwicklung entsprechender Investitionsflächen konnten im südlichen Bereich des Wissenschaftshafens Ansiedlungen aus dem Bereich der Forschung und Entwicklung realisiert werden, darunter so namhafte Institute wie das Max-Planck-Institut und die Fraunhofer-Gesellschaft.

Erwartet wird nunmehr die Ansiedlung des Forschungsvorhabens „Stimulate“, einem Projekt, in das auch die Otto-von-Guericke-Universität eingebunden ist. In der Folge wird durch solche überregional bedeutsamen Projekte das Profil des Wissenschaftshafens weiter gestärkt. Hieraus resultieren vermehrte Nachfragen nach Grundstücken von Interessenten aus dem Bereich der Forschung und Entwicklung.

Allerdings ist der Wissenschaftshafen noch nicht vollständig zeitgemäß erschlossen, teilweise fehlt die komplette Erschließung sowie die Medienanbindung, was die Vermarktung großer Teile im nördlichen Bereich derzeit unmöglich macht. Um den potentiellen Investoren adäquate Flächen anbieten zu können, ist die Erschließung des Wissenschaftshafens zwingend fortzuführen.

Weiterhin sind brachliegende ehemalige Gewerbeflächen, die künftig der Erholung dienen sollen, zu renaturieren und neu zu gestalten. Das vorhandene Hafenbecken muss ebenfalls dringend baulich saniert werden. Der erforderliche Grundsatzbeschluss ist dafür vorbereitet.

Gutachterlich wurden erhebliche Schädigungen festgestellt. Hierfür müssen (vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates) in den nächsten Jahren mehrere Millionen Euro in die Sanierung und in die Ertüchtigung des Bauwerkes nach den Vorgaben des Hochwasserschutzes investiert werden.

Somit sind Investitionen in diesem Bereich unabdingbar, um eine weitere Entwicklung zu gewährleisten

Da durch den Wegfall der Städtebaufördermittel ab dem Jahr 2012 keine Fördermittel für das Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die Zone IV mehr ausgereicht wurden, wird jetzt versucht über das EFRE –Programm Fördermittel zu akquirieren. Die Vermarktung von einigen Flächen gestaltet sich problematisch, da teilweise die medienseitige Erschließung fehlt und gegenwärtig auch nicht realisiert werden kann. Auch hierfür sollen in den nächsten Jahren Fördermittel akquiriert werden.

Dem gegenüber steht 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.

Der durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt bis zum 30.06.2017 genehmigte Kreditrahmen soll auf Antrag der Stadt in Höhe von 89,6 Mio. EUR um weitere vier Jahre bis zum 30.06.2021 verlängert werden. Der entsprechende Antrag wurde der Kommunalaufsicht mit Schreiben vom 03. April 2017 übergeben.

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 in 2016 die Hannover Messe 2016 besucht, um auf der weltweit bedeutendsten Industriemesse für den Industriestandort Industrie- und Logistikzentrum Magdeburg Rothensee nach Investoren zu suchen. Darüber hinaus nahm das Wirtschaftsdezernat ebenfalls an der europaweit bedeutendsten Gewerbeimmobilienmesse Expo Real in München, als Aussteller teil. Erneut erfolgte diese Teilnahme in Kooperation mit der Region Mitteldeutschland. Über das internationale Büro für Wirtschaftsförderung im Dezernat Wirtschaft wurde weiterhin auf mehreren Reisen versucht, Investoren für das Entwicklungsgebiet zu finden. Das 3. chinesische Investitionsforum Magdeburg wurde erneut mit über 100 chinesischen Unternehmen mit Interesse an Investitionen in Deutschland durchgeführt. Das Dezernat III produzierte ein neues Printmedium zur Bewerbung des Wirtschaftsstandort Magdeburg.

1.2 Stand der Vermarktung

Im Jahr 2016 konnte eine optionierte Fläche von 1,4 ha an die Firma NORMA verkauft werden. Weitere Arrondierungen und Erweiterungen von bereits angesiedelten Unternehmen waren nicht zu verzeichnen.

Dem Wirtschaftsdezernat fällt es seit dem Hochwasser 2013 schwerer neue, nicht bereits im nördlichen Magdeburg sitzende, Unternehmen für ein Investment im ILC zu interessieren. In den Gesprächen mit den Unternehmen schwingt immer noch die Sorge rund um das Hochwasser von 2013 durch. Die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen, deren Umsetzungsbeginn in 2017 erwartet wird, werden perspektivisch sicher zu einer Entspannung dieses Themas führen.

Die in den letzten Jahren unternommenen Anstrengungen zur Aufschüttung der Flächen auf das vom B-Plan geforderte Niveau haben aus Sicht des Dezernats dazu beigetragen, die Marktgängigkeit der Flächen im ILC zu verbessern. Das Dezernat III geht davon aus, dass der durchschnittliche Verkaufspreis in 2017 bei 15,- €/qm liegen wird. Auch für die Berechnung des in 2018 und 2019 erzielbaren Verkaufspreises setzt das Dezernat III ebenfalls einen Wert von 15,- €/qm an.

Die bereits in den letzten Informationen zur Kofi genannten strategischen Schwerpunkte des Marketings bleiben aus Sicht des Dezernats Wirtschaft auch im Jahr 2017 und 2018 wichtige Zielrichtungen für die Gewinnung von ansiedlungswilligen Unternehmen. In Abwandlung der in den vergangenen Jahren benannten Zielmärkte wird das Dezernat III im Jahr 2017 aber verstärkt Augenmerk auf IT-affine Logistiker (Warehouses) legen, die neben einer guten Verkehrsanbindung

gute Datenanbindung benötigen. Die das ILC durchziehenden Glasfaserleitungen ermöglichen insbesondere IT-lastigen Logistik-Unternehmen gute Ansiedlungsbedingungen.

1. Logistikintensives Gewerbe, das die Verfügbarkeit der Verkehrsträger Bahn, Schiff, LKW benötigt. Durch die hohe Verfügbarkeit von Glasfaserleitungen im ILC soll das Augenmerk verstärkt auf Unternehmen, die dem Internethandel zugeordnet werden, gelegt werden.
2. Unternehmen die im Bereich regenerative Energien (insbesondere Windenergie) aktiv sind.
3. 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.

Zur Einnahmenentwicklung durch Verkäufe in der Zone I:

	Verkauf in qm	Einnahmen in EUR
2017	20.000	300.000,--
2018	30.000	450.000,--
2019	30.000	450.000,--
2020	30.000	450.000,--

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 erfolgte die Vermarktung der ehemaligen Backwarenfabrik, ein denkmalgeschütztes Gebäude mit sehr hohem Sanierungsaufwand, an einen privaten Investor. Der Bauantrag soll in diesem Jahr eingereicht werden.

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 trotz mehrmaliger Aufforderungen noch kein Konzept für das Gebäude vorgelegt. Ebenfalls problematisch gestaltet sich die Vermarktung des gleichfalls unter Denkmalschutz stehenden „Göderitz-Baus“.

Positiv hervorzuheben ist die Sanierung des Gebäudes Hafenstraße 15. Hier wird ein leerstehendes Baudenkmal instand gesetzt. Die Arbeiten werden noch in 2017 abgeschlossen.

2.2. Wissenschaftshafen

Der Umbau und die denkmalgerechte Sanierung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes im Eingangsbereich des Wissenschaftshafens konnte nahezu abgeschlossen werden. Der Erste Mieter zog bereits Ende 2016 in seine neuen Räumlichkeiten ein. Die Weiterbildungseinrichtung der Universität und Fachhochschule wird im I. Quartal 2017 das Objekt beziehen.

Die Firma Metrateg hat im April 2016 ihr neues Objekt an der Niels-Bohr-Straße bezogen. Die damit in der Denkfabrik frei werdenden Räumlichkeiten konnten sofort wieder vermietet werden. Neuer Mieter ist die Firma Xitaso. Das Unternehmen beschäftigt sich mit Software-Entwicklung.

Die Planungen zum „Sandtorplatz“, Eingangsbereich des Wissenschaftshafens wurden abgeschlossen. Mit der vorliegenden Kostenschätzung konnten die Voraussetzungen geschaffen werden, um Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm zu beantragen.

Das Grundstück zwischen Wittenberger Str. und Sandtorstraße konnte im Jahr 2016 an einen Investor verkauft werden. Dieser wird dort einen Neubau für studentisches Wohnen errichten.

Auch im Bereich des nördlichen Wissenschaftshafen konnte ein Grundstück verkauft werden. Der Käufer wird die dort noch vorhandenen Gebäude abbrechen und ein neues Verwaltungsgebäude errichten. Ziel des Unternehmens ist es, Startup-Firmen zu unterstützen und zu finanzieren.

Die im Speicher L sitzende Firma MIAM möchte sich perspektivisch erweitern. Dazu wurde für ein angrenzendes ca. 2.000 m² großes Grundstück vor kurzem ein Kaufvertrag geschlossen. Das Unternehmen avisierte bereits neue Erweiterungen im Umfeld der Firma.

Der Projektentwickler für die Reichseinheitsspeicher hat neue Vorschläge unterbreitet, dass Lärmproblem mit architektonischen- und baulichen Mitteln zu lösen. Dies wird nunmehr in die Bearbeitung des Bebauungsplanes einfließen.

Im nördlichen Bereich begann im Rahmen der Beseitigung der Hochwasserschäden der Ersatzneubau für das Haus IX, (ehemaliges Asphaltmischwerk). Das Gebäude konnte im Jahr 2016 zu 75% fertig gestellt werden. Vorgesehen ist die Nutzung als Cafe` und als Ausstellungsfläche für das „Biosphärenreservat Elbe“. Diesbezüglich wurden Gespräche mit dem Betreiber der Ausstellung, dem Umweltministerium, geführt. Ebenfalls konnte ein Pächter für die Gastronomiefläche gefunden werden.

Weiterhin positiv gestaltet sich die Annahme des Wissenschaftshafens als Veranstaltungsort. So wurde der Standort im letzten Jahr vermehrt für Familien und Stadtteilstädte, für Konzerte, das Open-Air-Festival und natürlich für die Lange Nacht der Wissenschaft genutzt. Weiterhin wurden im Hafen die Führungen auf der Gustav Zeuner, sowie Draisine- und Rischka-Fahrten angeboten, welche von den Besuchern sehr gut angenommen wurden. Erstmals fanden auch Dreharbeiten für die TV Produktion „Polizeiruf 110“ im Wissenschaftshafen statt. Auch für das Jahr 2017 sind bereits zahlreiche Veranstaltungen (Kirchentag auf dem Weg, Kulturanker e.V.) geplant.

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“ im Entwicklungsbereich Industrie- und Logistik-Centrum 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 ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg am 07.08.2015 rechtsverbindlich.

Über das Bauleitplanverfahren wurde 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.

Bereits im Vorfeld erfolgte der Rückbau der Plattenbauten in der Eschenröder Straße. Im Jahr 2016 erwarb ein neuer Eigentümer die Grundstücke und bietet diese auf dem freien Markt an.

Die Sanierung von Mehrfamilienhäusern in Plattenbauweise entlang der Forsthausstraße ist weiter fortgeschritten. Die unsanierten, jedoch bewohnten Mehrfamilienhäuser in der Badeteichstraße sowie der Forsthausstraße und die unbewohnten Mehrfamilienhäuser in der Ackendorfer und Jersleber Straße wurden 2016 von einem neuen Investor mit dem Ziel der Sanierung erworben.

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 umfasste acht Wohnblöcke an der Lindhorster Straße, die ebenfalls erhebliche städtebauliche Mängel aufwiesen. Diese Wohnblöcke wurden vollständig saniert.

Auf vielfachen Bürgerwunsch und mit der Hilfe von über 50 Spendern und Sponsoren wurde seit 2005 ein Kinderspielplatz für den Stadtteil auf einem städtischen Grundstück zwischen Jersleber Straße und Lindhorster Straße geplant und errichtet. Der Spielplatz erhielt eine Ausstattung mit einem Wasserspielgerät, einer Kletterkombination, einem Federwippen, einer Schaukel und einem Karussell 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.

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 an den Wohnblöcken in der Oebisfelder Straße und der Fallersleber Straße sind 2015 abgeschlossen.

Für ein Mehrfamilienhaus in der Oebisfelder Straße wurde in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Finanzservice ein neuer Weg zur Veränderung der Grundstückssituation erreicht. Über das Verfahren einer Zwangsversteigerung im Jahr 2015 übernahm ein neuer Eigentümer das Grundstück. Die Sanierung des Gebäudes hat begonnen.

Im Juni 2016 wurden von der Arbeitsgruppe Gemeinwesenarbeit und der Interessengemeinschaft Rothenseer Bürger e. V. im Zusammenwirken mit den zuständigen Stellen in der Stadtverwaltung drei Bänke im öffentlichen Raum aufgestellt. **(Anlage 3)**

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.

Nunmehr konnten Investoren für die Gebäude Ansbacher Straße 5 und 6 gewonnen werden. Ziel ist die Sanierung und damit der Erhalt dieser Gebäude.

Seitens der Verwaltung werden keine eigenen Projekte umgesetzt, somit entstehen auch keine Kosten.

5. Finanzierung

Wie bereits erwähnt, bedarf die weitere Entwicklung jedoch des Einsatzes von Finanzmitteln, um erfolgreich zu Ende geführt zu werden. Dies betrifft insbesondere die erforderlichen Ordnungsmaßnahmen im Gebiet des Wissenschaftshafens, wie die Umgestaltungen im Eingangsbereich des Wissenschaftshafens oder die Realisierung des Hochwasserschutzes und einer Sicherung um das Hafenbecken.

Aus diesem Grund ist die Erhöhung der Ausgabenansätze in den nächsten Jahren erforderlich.

Anlagen:

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