

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0084/19	Datum 25.02.2019
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	09.04.2019	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	25.04.2019	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	09.05.2019	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	05.06.2019	öffentlich	Beratung
Stadtrat	13.06.2019	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 31.12.2018

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 Abs. 2 Bau GB mit Stand vom 31.12.2018 und dem damit prognostizierten Defizit der Maßnahme im Jahr 2022 in der Zone I in Höhe von 35.281 Tsd. EUR und in der Zone IV in der Höhe von 42.215 Tsd. 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	01.07.2019
-----------------------------------	------------

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 über die Entwicklungsmaßnahme entgegen und berät zur Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Der Ausschuss unterstützt 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 31.12.2017 erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 14.06.2018 unter der Beschluss-Nr. SR/056(VI)18.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben und berücksichtigt in der nun vorliegenden Fassung (**Anlage 1 und 2**) den Stand vom 31. 12. 2018 (hinsichtlich der Hochrechnung für das Jahr 2022). 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 erhielt, 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 2022.

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 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 2018 wurden Mittel in Höhe von 2,145 Mio. EUR für die Zone I zur Verfügung gestellt.

Für das Jahr 2019 ist ein Konsolidierungsbeitrag für die Zone I in Höhe von 2,145 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 2018 ergeben sich mit Stand 01.01.2018 folgende Werte:

Langfristige Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 42,409 Tsd. Euro (Sachkonto sonstige Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften 34911001) und Rückstellungen in Höhe von 37,134 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 2022 dar.

**Tabelle: Entwicklung des Defizits in den Kosten- und Finanzierungsübersichten
Prognose bis 2022**

Stichtag für die Prognose in vier Jahren	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
31.12.2017	38.391	47.309	85.700
31.12.2018	35.281	42.215	77.496

Das geplante Defizit hat sich gegenüber der letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht um 8,204 Mio. EUR vermindert.

Diese Minderung konnte nur durch den Einsatz kontinuierlicher Konsolidierungsbeiträge der Landeshauptstadt zur Tilgung der Darlehen in der Zone I erzielt werden, so dass das Defizit trotz der Erhöhung der Ausgabenansätze erheblich gemindert werden konnte.

Besonders im letzten Jahr wurde deutlich, dass die noch nicht abgeschlossene Entwicklung sowohl in der Entwicklungszone I, dem Industrie- und Logistikzentrum, als auch in der Entwicklungszone IV, hier insbesondere der Wissenschaftshafen, des weiteren Einsatzes von Finanzmitteln bedarf, um erfolgreich zu Ende geführt zu werden zu können. Aus diesem Grund sind die Ausgabenansätze in den nächsten Jahren in beiden Zonen erhöht worden.

So wird im Industrie- und Logistikzentrum die Aufschüttung einer weiteren Ansiedlungsfläche erforderlich, da die bereits erschlossenen Flächen zu großen Teilen vermarktet wurden. Die Ansiedlung eines Investors (siehe Volksstimme vom 17.03.2018) aus dem Logistikbereich plant mit ca. 400 Arbeitsplätzen.

Vor dem Hintergrund der Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses zum KV-Terminal und dem durch das Treuhandkonto finanzierten erforderlichen Rückkauf der Flächen von der Deutschen Bahn, muss neben der Bereitstellung der finanziellen Mittel für die Rückübertragung auch eine Straßen- und medientechnische Erschließung erfolgen, um diese Fläche wieder vermarkten zu können

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.

Durch die Ansiedlung des Forschungsvorhabens „Stimulate“, soll Magdeburg zu einem der bedeutendsten Standorte in puncto Medizintechnik entwickelt werden.

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 weitere Erschließung des Wissenschaftshafens zwingend fortzuführen. (DS 0080/18 Grundsatzbeschluss zur Verlängerung der Werner-Heisenberg-Straße)

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 wurde auf Antrag der Stadt in Höhe von 89,6 Mio. EUR um weitere vier Jahre bis zum 30.06.2021 mit Schreiben vom 26.06.2017 verlängert.

Wesentlicher Problempunkt bleiben aber die Zinsaufwendungen in beiden Zonen. Dieses Problem ist insgesamt auch nicht durch Verkaufserlöse oder Fördermittel zu lösen. Vielmehr muss wie bisher eine kontinuierliche Übernahme bzw. Tilgung einzelner Darlehen erfolgen.

III. Städtebauliche Situation

1. Zone I

1.1 Marketingmaßnahmen

Das Wirtschaftsdezernat hat auf der europaweit bedeutendsten Gewerbeimmobilienmesse Exporeal in München als Aussteller teilgenommen. 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.

1.2 Stand der Vermarktung

Im Jahr 2018 konnte eine Fläche von 4,9 ha an die Firma Raben Logistik, eine Fläche von 5,5 ha an die Stork GmbH und eine 1,5 ha an die Firma Alex Menü verkauft werden.

Die sich bereits Ende 2017 angebahnten Gespräche mit der Firma REWE zur Ansiedlung eines Zentrallagers sind vertieft wurden. Das Unternehmen und die LH Magdeburg arbeiten derzeit intensiv daran, die Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Um das Lager errichten zu können, ist es nötig einen Teil des Feuchtbios „Metritze“ zu verlegen. Hierzu ist ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Mit dem Projekt ist ein Flächenerwerb von 28 ha verbunden. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2020 vorgesehen. Es werden im Endausbau bis zu 400 Arbeitsplätze geschaffen. Das Investitionsvolumen beträgt über 200 Mio. €.

Darüber hinaus konnten Flächen von ca. 6 ha soweit verhandelt werden, dass entsprechende Kaufvertragsentwürfe erarbeitet wurden. Die Unternehmen kommen aus dem Bereich Paketauslieferung und Produktion und Vermietung von Videowänden.

Mit einem bereits angesiedelten Unternehmen fanden Gespräche über die Reservierung einer ca.

6 ha großen Fläche als Erweiterung statt.

Für die 12,5 ha große Fläche an der Grabower Straße wurden mehrfach Verkaufsverhandlungen mit Interessenten geführt. Leider konnten diese noch nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Aktuell liegt jedoch ein schriftliches Kaufangebot für das gesamte Grundstück vor. Dieses sieht einen Erwerb im Jahr 2019 vor.

Der Baustart für das Hochregallager der Firma Eglo hat sich nochmals verschoben. Ende 2018 wurde der Bauantrag aber eingereicht. Der Baustart ist für das zweite Quartal 2019 vorgesehen. Das Unternehmen hat die Fläche bereits vor einigen Jahren erworben. Aus geschäftsstrategischen Überlegungen wird aber erst jetzt mit dem Neubau in Magdeburg und der damit verbundenen logistischen Neuausrichtung des Unternehmens begonnen.

Im September 2017 wurde der Landeshauptstadt mitgeteilt, dass der Planfeststellungsbeschluss für das KLV Terminal der DB AG aufgehoben wurde. Die LH hat sich mit der DB AG auf eine Rückabwicklung des Vertrages geeinigt. Diese soll noch in diesem Jahr erfolgen. Die bauleitplanerischen Maßnahmen zur Umwidmung dieser Fläche sind bereits angelaufen.

Die im Laufe des Jahrs 2018 erhöhten Verkaufspreise (20,- € unaufgefüllt und 25,-€ aufgefüllt) finden Anwendung und sind der Marktlage angepasst.

Für den Fall, dass die derzeit in Verhandlung befindlichen Flächen tatsächlich alle verkauft werden können, stehen für die Folgejahre nur noch Restflächen für die Vermarktung zur Verfügung. Es ist daher erforderlich, die noch nicht erschlossenen Flächen nördlich der Metrise und des ehemaligen KLV Terminals marktfähig zu machen. Da diese Grundstücksareale auf Grund ihres Zuschnitts und Lage nicht als eine Fläche verkauft werden können, ist eine Straßen- und Mediierschließung erforderlich. Die hierzu notwendigen Planungen sollten schnellstmöglich beginnen, um zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum keine Angebotsflächen zur Verfügung stehen.

Zur Einnahmenentwicklung und –erwartung durch Verkäufe in der Zone I:

	Verkauf in qm	Einnahmen in EUR
2017	20.000	268.000,--
2018	129.500	1.964.000,--
2019	332.000	5.839.000,--
2020	30.000	600.000,--
2021	30.000	600.000,--

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.

Hinsichtlich der noch unsanierten Gebäude in der Zone IV gibt es weitere Fortschritte. Sowohl für die Villa in der Hafenstraße 10 als auch für das Mehrfamilienhaus in der Peter-Paul-Straße 30

konnten Sanierungsvereinbarungen mit den Eigentümern abgeschlossen werden. Für beide Objekte liegen seit kurzem auch die Baugenehmigungen vor. Von einem Baubeginn im Jahr 2019 ist auszugehen.

Für die Brandruine der ehemaligen Hafenmühle in der Hafenstraße wurde im Jahr 2018 geprüft, ob eine Wohnnutzung möglich ist. Im Ergebnis wird eine Wohnnutzung am Standort abgelehnt. Ursächlich hierfür ist vor allem die in unmittelbarer Nähe ansässige bestandsgeschützte Betriebsstätte der Röstfein GmbH. Von dieser gehen nicht nur störende Lärm- sondern auch Geruchsemissionen aus.

2.2. Wissenschaftshafen

Das ehemalige Verwaltungsgebäude im Eingangsbereich des Wissenschaftshafens hat sich nach der erfolgten Sanierung gut etabliert. Mieter sind u. a. eine Weiterbildungseinrichtung der Universität und der Fachhochschule sowie ein Planungsbüro.

Das Grundstück an der Ecke Wittenberger Straße/Sandtorstraße wurde verkauft. Hier soll ein Neubau für studentisches Wohnen entstehen. Ein Bauantrag wurde eingereicht.

Im Rahmen des Projektes „Elbarkaden“ haben die Umbauarbeiten für den Speicher A entsprechend den Planungen begonnen, die ersten Mieter sind bereits eingezogen.

Nach Rückkauf des Vattenfall-Geländes in das städtische Vermögen ist die Fläche im Eingangsbereich des Wissenschaftshafens an den Investor der Speicher A und B als Baustelleneinrichtung verpachtet.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll mit der Entwicklung dieses Areals eine Verbindung zwischen der Otto-von-Guericke-Universität, den wissenschaftlichen Einrichtungen und dem Wissenschaftshafen geschaffen werden.

Für ein Grundstück im süd-westlichen Bereich des Wissenschaftshafens, entlang der Theodor-Kozlowski-Straße, wurden Gespräche mit einem chinesischen Investor geführt. Er möchte eine 4.000 qm große Fläche erwerben. Hier soll ein Roboter- Demonstrationszentrums entstehen. Ein Kaufvertragsentwurf wurde bereits übersandt, Abstimmungsgespräche finden derzeit statt.

In der Denkfabrik gab es keine Veränderungen, es ist eine 100%-ige Auslastung zu verzeichnen.

Die im Speicher L ansässige Firma MIAM hat das angrenzende Grundstück von ca. 2.000 m² Fläche erworben. Ein Bauantrag für den Bau einer Produktionshalle wurde durch das Unternehmen gestellt.

Für die Reichseinheitsspeicher wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 178-7.1 (Elbe-Hafen-Silo) fertiggestellt. Der Investor hat ebenfalls bereits einen Bauantrag eingereicht.

Für das Galileo-Testfeld-Projekt wurde unter Federführung der Otto-von-Guericke-Universität der Speicher K sowie eine Freifläche als Testfeld im Bereich des Wissenschaftshafens im Jahr 2009 angemietet. Seitdem wird der Speicher als Versuchshalle für die Forschung genutzt. Speziell wird hier der Einsatz verschiedener Funksysteme im Umfeld industrieller und logistischer Prozesse getestet und verifiziert. Dieses Projekt ist ein hervorragendes Beispiel der Zusammenarbeit zwischen der Otto -von-Guericke-Universität, dem ifak e.V. Magdeburg und der Fraunhofer IFF Magdeburg. Eine Vertragsverlängerung durch die Universität wurde für 2019 in Aussicht gestellt.

Das Baugrundstück zwischen der Werner-Heisenberg-Straße und dem Sarajevo-Ufer wurde zum Stichtag 17.12.2018 ausgeschrieben. Kaufangebote sind eingegangen und werden derzeit bewertet.

Für die Entwicklung im nördlichen Bereich steht die weitere Gestaltung des brachliegenden Areals im Focus. Auch 2018 wurde sowohl das Cafe „Treibgut“ als auch die Ausstellung des Bundesumweltministeriums „Biosphärenreservat Elbe“ gut von den Gästen angenommen.

Im Rahmen der musealen Entwicklung wurden die historischen Schiffe Eimerkettenbagger, Taucherschacht und Schute durch eine Arbeitsbeschaffungsmaßnahme der GISE mbH aus dem Hafenbecken gehoben und aufgeständert.

Aktuell werden diese aufgearbeitet und sollen neben dem Kettenraddampfer „Gustav-Zeuner“ den musealen Bereich im Norden des Wissenschaftshafens erweitern.

Für die Verlängerung der Werner-Heisenberg-Straße wurden Zuwendungen zur Förderung der Umsetzung von Maßnahmen der nachhaltigen integrierten Stadtentwicklung im Rahmen des operationellen Programms für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) des Landes Sachsen-Anhalt 2014 – 2020 in Verbindung mit der Förderung von Stadumbaumaßnahmen, Programmbereich Aufwertung beantragt, eine Bewilligung steht noch aus.

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.

Der überwiegende Teil der erhaltenswerten Mehrfamilienhäuser im Gebiet wurde bereits entsprechend der Zielsetzung saniert. In der Eschenröder Straße wurden zwei Plattenbauten komplett zurückgebaut. Die Sanierung der verbliebenen Plattenbauten ist jetzt vorgesehen

Weiterhin hatte 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. Damit 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.

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, bedarf die weitere Entwicklung jedoch des erhöhten 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