

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -  Dezernat VI                      Amt 68	<b>Drucksache</b> DS0592/03	<b>Datum</b> 02.09.2003
---	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister	16.09.2003		X	X		
A.f.Wirtschaft, Tourismus u. Regionalentwicklung	02.10.2003	X				
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	16.10.2003	X				
Finanz- und Grundstücksausschuss	22.10.2003	X				

<b>beschließendes Gremium</b> Stadtrat	06.11.2003	X		X	
---	------------	---	--	---	--

<b>beteiligte Ämter</b> Dez. III, Amt 20	Beteiligung des RPA KFP	Ja	Nein [X]
--	-------------------------------	----	-------------

**Kurztitel:**

Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Entwicklungsmaßnahme "Rothensee" mit Stand vom 30.06.03

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stimmt der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 Abs. 2 BauGB mit Stand vom 30.06.2003 und dem damit verbundenen Defizit der Maßnahme im Jahre 2007 in Höhe von 55.978.000,- EUR zu.

<b>Pflichtaufgaben</b>	<b>Freiwillige Aufgaben</b>	<b>Maßnahmenbeginn/ Jahr</b>	<b>finanzielle Auswirkungen</b>		
	<b>X</b>		<b>JA</b>	<b>X</b>	<b>NEIN</b>

<b>Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen</b> (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	Jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr	<b>Finanzierung</b> Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	<b>Jahr der Kassenwirksamkeit</b>
Euro Siehe KOFI	keine <input type="checkbox"/> Euro siehe KOFI	Euro	Euro	

<b>Haushalt</b>		<b>Verpflichtungs- ermächtigung</b>		<b>Finanzplan / Invest. Programm</b>	
Veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> agt: <input type="checkbox"/>		veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	
davon Verwaltungshaushalt im Jahr Mit Euro	davon Vermögenshaushalt im Jahr 2003 mit Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen Ausgaben 2.61501-986000.9-08 9.850.500 €  Einnahmen 2.61501-361000.4-08 4.622.000 € 2.61501-361900.5-08 1.917.300 €  Prioritäten-Nr.: Anlage 8 Nr. 4				

<b>Federführendes Amt</b>	Sachbearbeiter	Unterschrift AL Dr. Dieter Scheidemann
---------------------------	----------------	---

<b>Verantwortlicher Beigeordneter</b>	Unterschrift	Herr Werner Kaleschky
---------------------------------------	--------------	-----------------------

## **Begründung**

### **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 Wirtschaft und Tourismus sowie der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr vorgesehen.

### **2. Grundprinzipien einer Entwicklungsmaßnahme**

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

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

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

Die Gemeinde kann nach den Regelungen des BauGB einen Entwicklungsträger zur Durchführung der Maßnahme einsetzen. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat durch Vertrag vom 6. 6. 1995 die KGE Kommunalgrund GmbH mit der Entwicklungsträgerschaft beauftragt. Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben als Treuhänder der Gemeinde. Dies hat den Vorteil, dass der Haushalt der Gemeinde bis zur Beendigung der Entwicklungsmaßnahme nicht belastet wird. Der Entwicklungsträger führt die Aufgaben der Gemeinde im eigenen Namen, aber für Rechnung der Gemeinde auf der Grundlage des Entwicklungsträgervertrages durch. Der Entwicklungsträger wird auf diese Weise Eigentümer der im Entwicklungsbereich zu erwerbenden Grundstücke und kann auch selbst Darlehen aufnehmen.

Der Entwicklungsträger ist dabei an die Weisungen der Gemeinde gebunden. Nach Abschluss der Maßnahme wird das Treuhandvermögen mit der Gemeinde „abgerechnet“.

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

### **3. Regelungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Gemäß § 171 Abs. 2 BauGB ist für eine Entwicklungsmaßnahme nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die erste Kosten- und Finanzierungsübersicht des eingesetzten Entwicklungsträgers hatte den Stand vom 30. 4. 1996. Der Stadtrat hat dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht in seiner Sitzung vom 10. 6. 1996 zugestimmt. Die zweite Kosten- und Finanzierungsübersicht hatte den Stand vom 15. 12. 1997, der Stadtrat stimmte ihr in seiner Sitzung vom 7. 5. 1998 zu. Der dritten Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stand vom 15. 12. 1999 wurde in der Sitzung des Stadtrates am 9. 3. 2000 zugestimmt. Die nächste Kosten- und Finanzierungsübersicht hatte den Stand vom 30. 3. 2001 und erhielt ihre Bestätigung durch Beschluss des Stadtrates am 11. 6. 2001.

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 Defizites durch den Entwicklungsträger zuzustimmen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben und berücksichtigt in der nun vorliegenden Fassung den Stand vom 30. 6. 2003. Gemäß § 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 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 Regierungspräsidium Magdeburg vorgelegt werden.

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

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

Dies beruht auf der Genehmigung des Entwicklungsträgervertrages durch das Regierungspräsidium Magdeburg vom 18. 8. 1995. Darin ist die Maßgabe unter Ziff. 10 der Verfügung aufgenommen worden, dass 5 Jahre vor dem voraussichtlichen Ende der Entwicklungsmaßnahme die finanziellen Mittel zur Abdeckung des Defizits in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt aufzunehmen sind. Mit Beschluss des Stadtrates vom 3. 4. 2003 (Beschluss-Nr. 2267-64[III] 03) wurde festgelegt, dass die Entwicklungsmaßnahme Rothensee zur Umsetzung der geplanten Vorhaben – nicht zuletzt im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 – bis zum 31. 12. 2012 fortgeführt wird.

Von der grundsätzlichen Trennung des städtischen Haushaltes und des Treuhandvermögens des Entwicklungsträgers muss indes z. B. aufgrund von Richtlinien zu Fördermitteln abgewichen werden. So können bestimmte Fördermittel nur unmittelbar an die Stadt als öffentlich-rechtlicher Körperschaft fließen. Diese Einnahmen werden zur zweckentsprechenden Verwendung an den Entwicklungsträger weitergeleitet und damit in der Einnahmehöhe gleichzeitig als Ausgabenansatz veranschlagt. Tatsächlich wird der Haushalt der Stadt bei dieser Durchreichung von GA-Fördermitteln nicht

belastet. Hierfür stehen im Haushaltsplan der Landeshauptstadt Magdeburg Haushaltsstellen zur Verfügung.

Im Förderprogramm „Stadterneuerung / URBAN 21“ erfolgt die Veranschlagung im städtischen Haushalt zzgl. des nach den Förderbedingungen notwendigen Anteils der Stadt, so dass dort eine echte Haushaltsbelastung gegeben ist.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Fördermittel wurde hier für den Haushalt des Jahres 2003 ein Betrag von 9.850.500 €ausgabenseitig in Ansatz gebracht.

### 5. Entwicklung der Unterdeckung

**Tabelle: Entwicklung des Defizites in den Kosten- und Finanzierungsübersichten**

<u>Status</u>	<b>Zone I</b> - Tsd.EUR -	<b>Zone IV</b> - Tsd.EUR -	<b>Gesamt</b> - 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

Die erhebliche Unterdeckung in der Zone I resultiert aus den Problemen bei der Ansiedlung großflächiger Industrie- und Gewerbebetriebe insbesondere der vergangenen zwei Jahre. Diese im Jahr 2002 sehr problematische Situation hat sich derzeit dadurch positiv gewandelt, dass die Anzahl der Interessenten für eine Ansiedlung im Gebiet wieder steigt und bislang mehrere Grundstückskaufverträge abgeschlossen werden konnten. Allerdings hat sich die Preissituation im Immobilienbereich nicht entspannt. Da annähernd alle Grundstücke in der Entwicklungszone I erworben werden mussten, um sinnvolle Flächen anbieten zu können, und die Erschließung im ersten Abschnitt abgeschlossen ist, ergeben sich aus diesen Umständen im Rahmen der Vorhaltung dieser Ansiedlungsflächen Finanzierungskosten, die nun zu einer erheblichen Zinsbelastung führen. Das wirtschaftliche Risiko einer Kommune liegt bei einer Entwicklungsmaßnahme prinzipiell in der jeweiligen Situation des Immobilienmarktes, weil hieraus die Einflüsse auf den Anfangs- und den Neuordnungswert resultieren. Der Ankauf musste in einer Phase nachhaltig hoher Immobilienwerte erfolgen, nunmehr sinken die Immobilienpreise, so dass der Neuordnungswert am Markt anzupassen ist.

Die schon in der vorigen Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgte Anpassung der Veräußerungspreise wird beibehalten.

In der Zone IV werden aufgrund der finanziellen Situation der Entwicklungsmaßnahme im Wesentlichen nur noch Maßnahmen durchgeführt, die investiven Charakter haben und der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen. Hierbei ist die Ansiedlung des VDTC des Fraunhofer Institutes im südlichen Handelshafen die wichtigste Maßnahme. Eine Zielstellung der Entwicklungsmaßnahme ist derzeit, durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen unter Ablösung der später anfallenden Ausgleichsbeträge schon jetzt durch privates Kapital Maßnahmen, die eigentlich aus dem Treuhandvermögen finanziert werden müssten, durch Private durchführen zu lassen. So soll im Bereich des Bauleitplanes Rogätzer Straße nach der Flächenarrondierung die Herstellung der Planstraße A zu Teilen von Dritten durchgeführt werden. Gleiches gilt für die Anlage des Stadtteilplatzes.

Die Unterdeckung in der Zone IV resultiert u. a. aus der immer noch zögerlichen Vergabe von Fördermitteln aus der Landesinitiative URBAN 21 und der prinzipiell verzögerten Auszahlung von Städtebaufördermitteln.

Die Höhe des Defizites wurde in der Prognose gegenüber der letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht annähernd beibehalten, da die Investitionen der Jahre 2004 und 2005 auch von der Fördermittelsituation her mittelfristig bewältigt werden müssen. Zudem läuft die Landesinitiative URBAN 21 bis zum Jahr 2007. Entsprechende Komplementärfinanzierungen zu den dort eingesetzten Fördermitteln bedingen das Defizit.

Aufgrund der Betrachtung auf einen festgelegten Zeitpunkt müssen – wie schon bei den vorherigen Kosten- und Finanzierungsübersichten – nach 2007 erfolgende, schon jetzt verbindliche finanzielle Zuflüsse und die Vermögenswerte beachtet werden.

#### **6. Entwicklung der Liquidität**

Hinsichtlich der Liquidität des Treuhandvermögens wurde seit Vorlage der letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht die schon dort eingeleitete Konsolidierung weitergeführt.

Daher ist die Inanspruchnahme des Kreditrahmens im Januar 2003 mit 67,4 Mio€ bis Juni 2003 mit 67,0 Mio€ annähernd gleich hoch.

Durch die kritische Bestandsaufnahme bei zahlreichen kleineren Projekten sollte die Umsetzung des zentralen Vorhabens der Erschließung des südlichen Handelshafens (Wissenschaftshafen) abgesichert werden.

**Anlage – nur im Original im Amt 13**