



**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rothensee
der Landeshauptstadt Magdeburg**

**Kosten- und Finanzierungsübersicht
Stand: 30.06.2006**

KGE Kommunalgrund
Entwicklungsträger der
Landeshauptstadt Magdeburg

GLIEDERUNG

	Seiten
Teil 1 Kosten- und Finanzierungsübersicht – Datenteil	
A. Zone I	1 - 5
B. Zone IV	6 – 10
Teil 2 Kosten- und Finanzierungsübersicht - Erläuterungen	
A. Allgemeine Erläuterungen	
I. Kurzanalyse der Ergebnisse	11
1. Kurzanalyse Zone I	12
2. Kurzanalyse Zone IV	
II. Beschlussfassung des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg	13
III. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Entwicklungsmaßnahme Rothensee	14
IV. Finanzierungskosten	15
B. Erläuterungen zur Zone I – Industrie- und Logistik-Centrum Rothensee	
I. Sachstandsbericht	17
1. Stand der Vorbereitung und Durchführung der Erschließung	17
2. Fördermittelsituation Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ – GA-Förderung	19

3. Stand der Ansiedlung im Industrie- und Logistik-Centrum Rothensee	19
4. Vermarktungsaktivitäten	22
II. Strategische Betrachtung	23
1. Ausgaben	23
a) Bau weiterer Erschließungsanlagen	24
b) KV-Terminal	25
c) Finanzierungskosten	25
d) Grunderwerb	25
2. Einnahmen	
a) GA-Mittel	26
b) Erlöse aus Grundstücksverkäufen	26
3. Vermögensbetrachtung	28
III. Abschließende Bewertung	30

C. Erläuterungen zur Zone IV – Entwicklungszone „Alte Neustadt – Handelshafen“

I. Sachstandsbericht	31
1. Kenngrößen der Entwicklungszone	33
2. Stand der Bauleitplanung	33
3. Fördermittelsituation	
a) Städtebauförderung	34
b) Landesinitiative Urban 21	35
• Fortschreibung und Überarbeitung der Finanzierungspläne	35
• Kostenanerkennungsverfahren	36
• Mittelanforderungen	37
• Monitoring	38
c) GA-Förderung	
• Theodor-Kozłowski-Straße	38
• Erschließung Handelshafen Süd	38
d) Arbeitsfördermaßnahmen	39
e) Wohnungsbauförderung/ KfW-Darlehen	39
f) Kommunales Investitionsprogramm 2002	40
g) Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010	40
h) Stadtumbau Ost	41

4.	Bisher durchgeführte Maßnahmen	41
5.	Grundankauf	47
6.	Vorbereitende Maßnahmen	47
a)	Speicher als Denkfabrik	47
b)	Erschließung Handelshafen Süd	
•	Umverlegung der 220kV-Freileitung	50
•	Erschließungsmaßnahmen	51
c)	Verlagerung Umspannwerk an der Sandtorstraße	52
d)	Hafenplatz	53
e)	Jugendtreff	55
f)	Nahversorgungszentrum/Stadtplatz/SWM-Grundstück	56
g)	Walter-Rathenau-Schule	57
h)	Rogätzer Straße	57
i)	Göderitzbau	58
7.	Ansiedlungsstand im ‚Wissenschaftshafen‘	58
8.	Private Investitionen im Wohnungsbau	59
9.	Brachflächenbewirtschaftung	61
10.	Bürgerbetreuung und –beteiligung	61
11.	Sanierungsvereinbarungen	62
II.	Strategische Betrachtung	64
1.	Ausgaben	66
2.	Einnahmen	67
3.	Vermögensbetrachtung	68
a)	Grunderwerb im Treuhandvermögen	68
b)	Vermögenswerte Flächenareale	69
c)	Fördermittelüberhang	72
d)	Übernahme Darlehen der Magdeburger Hafen GmbH	72
e)	Schaffung von Vermögenswerten	72
f)	Entlastung des kommunalen Haushalts	73
g)	Zusammenarbeit mit städtischen Gesellschaften	74
III.	Abschließende Bewertung	75
Anlagen:	Anlage 1	Aufteilung der Verkäufe in Zone I nach Jahren
	Anlage 2	Investitionskosten der Einzelprojekte, Zone IV
	Anlage 3	Übersicht EFRE-Mittel
	Anlage 4	Aufstellung Städtebauförderung

Kosten- und Finanzierungsübersicht Magdeburg

Zone I-Gesamtübersicht

GESAMTÜBERSICHT (in TausendEURO)	Summe	1995-2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
I. Summe der Ausgaben	100.594	75.123	3.691	3.184	2.477	6.093	2.587	2.400	2.124	2.915
II. Summe der Einnahmen	67.052	35.322	975	248	1.251	4.972	6.132	8.428	6.077	3.647
III. Unter(-)/Überdeckung(+)	-33.542	-39.801	-2.716	-2.936	-1.226	-1.121	3.545	6.028	3.953	732
nachrichtlich:										
IV. Darlehens(-)/Anlagebetrag(+)		-39.801	-42.517	-45.453	-46.679	-47.800	-44.255	-38.227	-34.274	-33.542
gewährte Tilgungsdarlehen			1.914	1.808	1.811	1.673	1.531	1.386	1.236	1.080
V. Zinsaufwand(-)/-ertrag(+)	-23.637	-8.249	-1.968	-2.070	-1.910	-2.141	-2.114	-1.957	-1.691	-1.538

Kosten- und Finanzierungsübersicht Magdeburg Zone I-Ausgaben

A U S G A B E N (in TausendEURO)	Summe	1995-2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Maßnahmen der Vorbereitung	6.943	6.176	137	64	82	185	95	75	65	65
1.1 Vorbereitungsmaßnahmen (Gutachten und Beräumung etc.)	3.486	3.254	70	16	27	80	30	10	0	0
1.2 Werbung/Marketing/Akquisition	1.387	863	67	37	55	105	65	65	65	65
1.3 Umwidmung vorgezogener Straßenbau (MIOS)	1.873	1.873	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4 Öffentliche Vermessung	198	187	0	11	0	0	0	0	0	0
2. Grundstückskosten	19.922	19.220	194	192	49	267	0	0	0	0
2.1 Kaufpreis/sonstige Entschädigungen	18.805	18.241	175	178	9	203	0	0	0	0
2.2 Nebenkosten	731	695	-4	14	18	9	0	0	0	0
2.3 Vermessungskosten Grundstücke/Erschließung	386	284	24	0	23	55	0	0	0	0
3. Erschließung	38.230	32.781	886	429	39	3.142	10	0	0	944
3.1 Planungskosten	4.501	4.166	13	1	17	179	10	0	0	115
3.2 Straßenbau einschl. Straßenentwässerung	16.807	15.812	7	19	21	120	0	0	0	829
3.3 Umverlegung Versorgung	1.335	1.196	5	50	0	84	0	0	0	0
3.4 Schmutzwasserentsorgung	2.665	2.248	5	0	0	413	0	0	0	0
3.5 Regenwasserentsorgung	3.257	3.218	6	33	0	0	0	0	0	0
3.6 Trinkwasserversorgung	340	174	0	0	0	166	0	0	0	0
3.7 Erdgasversorgung	154	31	0	0	0	123	0	0	0	0
3.8 Elektroversorgung	369	13	55	0	0	301	0	0	0	0
3.9 Grünordnung/Straßenbegleitgrün	3.813	3.813	0	0	0	0	0	0	0	0
3.10 Entsorgung Altlasten	2.111	1.156	628	327	1	0	0	0	0	0
3.11 Bahnanlagen	32	0	32	0	0	0	0	0	0	0
3.12 Geländeauffüllung	2.847	955	136	0	0	1.756	0	0	0	0

Kosten- und Finanzierungsübersicht Magdeburg Zone I-Ausgaben

A U S G A B E N (in TausendEURO)	Summe	1995-2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
nachrichtlich Erschließung SWM	3.804	3.804	0	0	0	0	0	0	0	0
Umverlegung Versorgung	1.015	1.015	0	0	0	0	0	0	0	0
Erdgas	546	546	0	0	0	0	0	0	0	0
Elektro	1.536	1.536	0	0	0	0	0	0	0	0
Wasser	708	708	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Betreibergesellschaft UMG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Entwicklungsträgersaufwand	11.151	8.123	408	450	389	348	358	358	358	358
6. Sonstige Kosten	820	685	98	-21	9	10	10	10	10	10
Zwischensumme Ausgaben	76.956	66.875	1.723	1.114	567	3.952	473	443	433	1.377
7. Finanzierungskosten	23.637	8.249	1.968	2.070	1.910	2.141	2.114	1.957	1.691	1.538
Summe der Ausgaben	100.594	75.123	3.691	3.184	2.477	6.093	2.587	2.400	2.124	2.915

Stand: 30.06.2006

Kosten- und Finanzierungsübersicht Magdeburg Zone I-Einnahmen

E I N N A H M E N (in TausendEURO)	Summe	1995-2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Zweckgebundene Einnahmen	39.966	10.333	928	202	1.218	3.942	5.332	8.307	6.067	3.637
1.1 Verkaufserlöse	33.520	5.658	706	9	1.031	3.520	5.145	8.120	5.880	3.450
	0									
1.2 Annuitäten aus Tilgungsdarlehen	1.967	430	222	193	187	187	187	187	187	187
	0									
1.3 Beiträge Dritter (Ver- u. Entsorgung)	4.479	4.244	0	0	0	235	0	0	0	0
- Schmutzwasserentsorgung	843	795	0	0	0	47	0	0	0	0
- Regenwasserentsorgung	3.449	3.449	0	0	0	0	0	0	0	0
- Trinkwasserversorgung (SWM)	17	0	0	0	0	17	0	0	0	0
- Erdgasversorgung (SWM)	45	0	0	0	0	45	0	0	0	0
- Elektroversorgung (SWM)	125	0	0	0	0	125	0	0	0	0
2. GA-Fördermittel	21.353	19.482	0	0	0	1.000	770	101	0	0
2.1 GA Erschließung	21.353	19.482	0	0	0	1.000	770	101	0	0
		0								
SWM (nachrichtlich)	2.034	2.034	0	0	0	0	0	0	0	0
SAM (nachrichtlich)	2.122	2.122	0	0	0	0	0	0	0	0

Kosten- und Finanzierungsübersicht Magdeburg

Zone I-Einnahmen

E I N N A H M E N (in TausendEURO)	Summe	1995-2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
3. Eigenmittel der Stadt	4.804	4.804	0	0	0	0	0	0	0	0
- davon Übertrag BauGrund	4.376	4.376	0	0	0	0	0	0	0	0
- davon Vereinbarung Stadt - MIOS	611	611	0	0	0	0	0	0	0	0
- davon Rücküberweisung Teilbetrag EU-Fördermittel	-183	-183	0	0	0	0	0	0	0	0
4. EU-Fördermittel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Überweisung EU-Fördermittel	1.070	1.070	0	0	0	0	0	0	0	0
- Rückzahlung EU-Fördermittel	-1.070	-1.070	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Arbeitsförderung	324	324	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Sonstige Einnahmen	605	379	47	45	33	30	30	20	10	10
Summe der Einnahmen	67.052	35.322	975	248	1.251	4.972	6.132	8.428	6.077	3.647

Kosten- und Finanzierungsübersicht Magdeburg Zone IV-Gesamtübersicht

GESAMTÜBERSICHT (in TausendEURO)	Summe	1995-2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
I. Summe der Ausgaben	142.895	72.025	11.216	6.829	15.799	13.147	10.787	5.914	3.662	3.516
II. Summe der Einnahmen	106.732	44.410	10.747	6.288	8.527	11.075	7.210	6.809	6.167	5.500
III. Unter(-)/Überdeckung(+)	-36.163	-27.615	-469	-542	-7.271	-2.072	-3.577	894	2.505	1.984
nachrichtlich:										
IV. Darlehens(-)/Anlagebetrag(+)		-27.615	-28.084	-28.626	-35.897	-37.969	-41.547	-40.652	-38.147	-36.163
-dav. Darlehen Handelshafen		1.755	2.091	2.434	2.662	2.782	2.907	3.038	3.175	3.318
V. Zinsaufwand(-)/-ertrag(+)	-18.506	-5.409	-1.083	-1.063	-1.205	-2.067	-2.055	-2.000	-1.868	-1.756
-dav. Darlehen Handelshafen	-1.087	-79	-94	-110	-120	-125	-131	-137	-143	-149

Kosten- und Finanzierungsübersicht Magdeburg

Zone IV-Ausgaben

AUSGABEN (in TausendEURO)	Summe	1995-2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Maßnahmen der Vorbereitung	27.856	13.899	2.204	2.195	1.794	1.535	1.575	1.565	1.545	1.545
1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB	1.007	598	128	64	27	60	50	40	20	20
1.1.1 Vorbereitende Untersuchungen	497	475	0	0	22	0	0	0	0	0
1.1.2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3 Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.4 Städtebauliche Planung (Straßenumgestaltung)	508	120	128	64	5	60	50	40	20	20
1.1.5 Erörterung der beabsichtigten Sanierung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.6 Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen	24.470	11.546	1.819	1.882	1.648	1.475	1.525	1.525	1.525	1.525
1.2.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht/Zwischenabrechnung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2 Vergütung von Entw.träger und Beauftragten	23.590	11.236	1.776	1.805	1.574	1.400	1.450	1.450	1.450	1.450
(einschl. Quartiersmanagement, Bürgerbetreuer und Mieten)										
1.2.3 Voruntersuchungen für Baumaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.4 Erhaltungssatzungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.6 Verkehrswertuntersuchungen	374	240	23	52	8	10	10	10	10	10
1.2.7 Sonstige Maßnahmen (Marketing)	506	70	19	25	66	65	65	65	65	65
1.3 Übernahme Darlehen Handelshafen	2.380	1.755	257	249	119	0	0	0	0	0
2. Ordnungsmaßnahmen	64.020	38.444	7.435	1.719	7.646	7.134	495	695	235	215
2.1 Bodenordnung incl. Grunderwerb	24.873	17.854	5.668	230	221	300	300	100	100	100
2.1.1 Freihändiger Grundstückserwerb	24.862	17.844	5.668	230	221	300	300	100	100	100
2.1.2 Ausübung des Vorkaufsrechts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1.3 Grundstücksübernahme auf Verlangen des Eigentümers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1.4 Enteignung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1.5 Überführung von Sanierungsträgergrundstücken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1.6 Grunderwerb nach anderen Vorschriften	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1.7 Umlegung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1.8 Grenzregelung	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1.9 Wertausgleich zugunsten der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kosten- und Finanzierungsübersicht Magdeburg

Zone IV-Ausgaben

AUSGABEN (in TausendEURO)	Summe	1995-2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
2.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben	43	37	0	0	0	5	0	0	0	0
2.2.1 Umzüge von Bewohnern und Betrieben	43	37	0	0	0	5	0	0	0	0
2.2.2 Unterbringung in Zwischenunterkünften	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Freilegung von Grundstücken	13.342	6.065	997	1.362	2.027	2.471	145	95	95	85
2.3.1 Beseitigung baulicher Anlagen incl. Entschädigungen	4.705	3.204	384	706	182	140	40	20	20	10
2.3.2 Beseitigung sonstiger Anlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.3 Maßnahmen der Sicherung und Zwischennutzung	9	4	0	0	5	0	0	0	0	0
2.3.4 Abräumung von Lagerplätzen, Beseitigung von Stoffen	694	662	1	2	0	0	30	0	0	0
2.3.5 Beseitigung baulicher Anlagen Dritter, Entschädigungen	7.934	2.196	612	655	1.840	2.331	75	75	75	75
2.3.6 Freilegung, Ausgrabung, Sicherung von Bodenfunden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.7 Wertverluste gemeindeeigener baulicher Anlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4 Erschließung	25.086	14.278	674	38	5.339	4.308	0	450	0	0
2.4.1 Straßen, Wege, Plätze	21.389	10.699	574	35	5.323	4.308	0	450	0	0
2.4.2 Grünanlagen, Wasserläufe, Wasserflächen	248	248	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4.3 Spielplätze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4.4 Parkplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4.5 Anlagen zum Zwecke der Beleuchtung	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4.6 Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme	2.212	2.197	0	0	16	0	0	0	0	0
2.4.7 Abwässer- und Abfallanlagen	1.199	1.096	99	3	0	0	0	0	0	0
2.4.8 Anlagen gegen Naturgewalten, Umwelteinwirkungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4.9 Ausgleichsmaßnahmen	35	35	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen	676	210	97	89	59	50	50	50	40	30
2.5.1 Bewirtschaftungsverluste des Sanierungsvermögens	636	171	97	89	59	50	50	50	40	30
2.5.2 Erstattungen nach § 150 BauGB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5.3 Härteausgleich und Sozialplan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5.4 Erstattungen an Eigentümer nach § 147 Abs. 2 BauGB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5.5 Sonstige Ausgaben	39	39	0	0	0	0	0	0	0	0

Kosten- und Finanzierungsübersicht Magdeburg

Zone IV-Ausgaben

AUSGABEN (in TausendEURO)	Summe	1995-2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
3. Baumaßnahmen	32.513	14.273	494	1.851	5.154	2.411	6.662	1.654	14	0
3.1 Modernisierung und Instandsetzung	31.367	14.272	492	1.851	5.125	1.485	6.614	1.514	14	0
3.1.1 Modernisierung/Instandsetzung nach Förderungsrichtlinien	7.468	0	403	1.848	5.090	85	14	14	14	0
3.1.2 Kostenerstattung nach § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.3 Vertragliche Verpflichtungen zur Gebotsvermeidung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.4 Modernisierung/Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.5 Modernisierung/Instandsetzung im Sanierungsvermögen	23.899	14.272	89	3	36	1.400	6.600	1.500	0	0
3.2 Neubebauung und Ersatzbauten	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.1 Bau von Ersatzwohnungen und sonstiger Wohnungsneubau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.2 Neu- und Ersatzbauten ohne Wohnungsnutzung	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.3 Sonstige Baumaßnahmen nach § 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	1.144	0	2	0	28	926	48	140	0	0
3.3.1 in Trägerschaft der Gemeinde	1.116	0	2	0	0	926	48	140	0	0
3.3.2 in Trägerschaft Dritter anstelle der Gemeinde	28	0	0	0	28	0	0	0	0	0
3.4 Verlagerung oder Änderung von Betrieben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.4.1 Verlagerung von Betrieben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.4.2 wesentliche Änderung von Betrieben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.4.3 Gewerbeansiedlung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwischensumme Ausgaben	124.389	66.616	10.133	5.766	14.594	11.080	8.732	3.914	1.794	1.760
4. Sonstige Maßnahmen	18.506	5.409	1.083	1.063	1.205	2.067	2.055	2.000	1.868	1.756
4.1 Vor- und Zwischenfinanzierung anderer Träger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.2 Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten	18.506	5.409	1.083	1.063	1.205	2.067	2.055	2.000	1.868	1.756
4.3 Abwicklung der Sanierung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Ausgaben	142.895	72.025	11.216	6.829	15.799	13.147	10.787	5.914	3.662	3.516

Kosten- und Finanzierungsübersicht Magdeburg Zone IV-Einnahmen

E I N N A H M E N (in TausendEURO)	Summe	1995-2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Zweckgebundene Einnahmen	38.508	17.997	1.585	1.311	350	3.614	3.250	3.600	3.550	3.250
1.1 Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB (Ablösung)	1.604	68	0	0	36	300	300	300	300	300
1.2 Ablösebeträge nach LBO u.ä.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Grundstückserlöse	32.822	16.065	1.108	1.098	150	2.750	2.750	3.100	3.050	2.750
1.4 Umliegungsüberschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.5 Zinsen aus Erbbaurechten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.6 Darlehensrückflüsse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.7 Erselzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.8 Bewirtschaftungs- und Sanierungsvermögen	2.538	1.038	135	199	185	200	200	200	200	200
1.9 Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen	1.115	445	307	0	0	364	0	0	0	0
1.10 Zuwendungen des Kreises, Landes oder Dritter	398	349	35	14	0	0	0	0	0	0
1.11 Sonstige Einnahmen/Übertrag Baugrund	32	32	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Städtebauförderungsmittel	54.349	18.575	9.049	4.804	5.225	4.661	3.960	3.209	2.617	2.250
2.1 Eigenmittel der Stadt	13.338	6.304	1.354	1.152	684	584	731	907	872	750
2.2 Städtebauförderungsmittel des Landes	25.144	11.075	2.708	2.304	1.367	1.168	1.462	1.814	1.745	1.500
2.3 Anteil EFRE	13.368	147	3.987	1.348	3.174	2.908	1.767	38	0	0
2.4 Sonstige Eigenmittel Stadt	2.049	1.049	1.000	0	0	0	0	0	0	0
2.5 Stadtbau Ost	450	0	0	0	0	0	0	450	0	0
3. GA-Förderung	12.931	7.195	0	0	2.936	2.800	0	0	0	0
4. Arbeitsförderung/BSI	943	643	113	172	16	0	0	0	0	0
5. Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.1 Wertsteigerungen gemeindeeigener Grundstücke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Einnahmen	106.732	44.410	10.747	6.288	8.527	11.075	7.210	6.809	6.167	5.500



Kosten- und Finanzierungsübersicht

für die

„Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rothensee“

der

Landeshauptstadt Magdeburg

A. Allgemeine Erläuterungen

I. Kurzanalyse der Ergebnisse

Mit der vorliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht beläuft sich das Defizit zum Ende des Betrachtungszeitraums im Jahr 2010

für Zone I auf rd. 33,5 Mio. € und
für Zone IV auf rd. 36,2 Mio. €,

somit liegt das Gesamtdefizit für die Entwicklungsmaßnahme bei ca. 69,7 Mio. €.

Die Erhöhung des Defizits gegenüber der Kosten- und Finanzierungsübersicht Stand 30.06.05 beläuft sich auf rd. 2,2 Mio. €, wovon rd. 3,7 Mio. € auf Zone I entfallen, während in Zone IV das Defizit um rd. 1,5 Mio. € reduziert werden konnte.



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

1. Kurzanalyse Zone I

Für die Erhöhung des Defizits in Zone I gibt es folgende maßgebliche Gründe.

Mit der Verlängerung des Betrachtungszeitraums um ein Jahr bis 2010 sowie der Anpassung der Zahlungsströme ergibt sich alleine bei den Finanzierungskosten ein Anstieg um rd. 2,1 Mio. €. Ferner sind für die Ansiedlung des Großinvestors Magdeburger Artolith GmbH umfangreiche Auffüll- und Erschließungsarbeiten als Vorleistung zu erbringen, die nur zum Teil gefördert werden. Die hierfür anfallenden Kosten zehren einen Großteil des Verkaufserlöses auf. Darüber hinaus ist im Jahr 2010 ein Betrag von 0,8 Mio. € für eine erforderliche Erschließungsstraße eingeplant.

Unabhängig von der auf S. 28 dargestellten Vermögensbetrachtung sind bei der Wertung des Defizits zwei wesentliche Aspekte herauszustellen. Mit der Ansiedlung von Artolith werden zu den bereits im Entwicklungsbereich geschaffenen ca. 1.280 Arbeitsplätzen weitere zunächst rd. 105 qualifizierte Dauerarbeitsplätze geschaffen. Ferner erzielt die Stadt von den angesiedelten Unternehmen Gewerbesteuerereinnahmen, die weder in der Kosten- und Finanzierungsübersicht noch in der Vermögensbetrachtung Berücksichtigung finden.

2. Kurzanalyse Zone IV

Während in Zone I die Hauptgründe für das Ansteigen des Defizits in erster Linie auf der Ausgabenseite zu finden sind, ist in Zone IV der Einnahmenüberschuss in erster Linie eine Folge der Verlängerung des Betrachtungszeitraums um ein Jahr.

Auf der Ausgabenseite werden neben den um 0,5 Mio. € gestiegenen Finanzierungskosten gegenüber der Kosten- und Finanzierungsübersicht Stand 30.06.05 zusätzliche Ausgaben für Restarbeiten bei einzelnen Urban 21-Projekten generiert. Eine entsprechende Gegenfinanzierung wird in erster Linie durch die teilweise Einstellung des Fördermittelüberhangs aus der Städtebauförderung im Jahr 2010 erreicht, dem keine projektbedingten Ausgaben mehr gegenüber stehen.



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

II. Beschlussfassung des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat der Kosten- und Finanzierungsübersicht, Stand 30.06.2005, in der Sitzung vom 01.12.2005 zugestimmt.

Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt hat auf Basis der Beschlussfassung des Stadtrats zur Kosten- und Finanzierungsübersicht, Stand 30.06.2003 den Kreditrahmen für die Entwicklungsmaßnahme mit Verfügung vom 20.01.2004 bis zu einer Höhe von 89,6 Mio. € genehmigt. Diese Genehmigung war zunächst befristet bis zum 31.12.2005 und wurde mit mehreren Verfügungen, letztmals am 29.05.2006, bis zum 30.06.2007 verlängert.

Die Befristung soll sicher stellen, dass die Landeshauptstadt eine weitere Genehmigung auf der Grundlage der nun fortzuschreibenden Kosten- und Finanzierungsübersicht zum 30.06.2006 beantragt. Aufgrund der massiven Einnahmefälle und der anstehenden Investitionen, die wegen der Förderbedingungen nicht gestreckt werden können, wird entweder eine Ausweitung des Kreditrahmens oder eine Zuführung von Finanzmitteln aus dem städtischen Haushalt unerlässlich sein.

Während in der letztjährigen Kosten- und Finanzierungsübersicht der Betrachtungszeitraum im Jahr 2009 endete, erfolgt mit der aktuellen Fortschreibung eine Aktualisierung bis zum Jahr 2010. Unabhängig von der Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme, die mit Beschluss des Stadtrats vom 03.04.2003 bis 31.12.2012 festgelegt wurde, orientiert sich die Kosten- und Finanzierungsübersicht, den Regelungen des BauGB entsprechend, am Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Landeshauptstadt.

Per Stand 30.06.2006 beträgt der aktuelle Finanzierungssaldo des Treuhandvermögens

rund 87,0 Mio. €.

Fünf Jahre vor dem voraussichtlichen Ende der Entwicklungsmaßnahme sind gemäß der ursprünglichen Genehmigung der Kommunalaufsicht für die Entwicklungssatzung die finanziellen Mittel zur Abdeckung des nach der jeweils fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erwartenden Defizits der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in die mittelfristige Finanzplanung des städtischen Haushalts aufzunehmen.



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

Mit Beschluss des Stadtrates vom 03.04.2003 wurde festgelegt, dass die Entwicklungsmaßnahme Rothensee zur Umsetzung der geplanten Vorhaben bis zum 31.12.2012 fortgeführt wird. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen ist davon auszugehen, dass wie bei vergleichbaren Maßnahmen dieser Größenordnung ein Umsetzungszeitraum von rd. 30 Jahren, also bis 2025, anzusetzen sein würde.

III. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Entwicklungsmaßnahme Rothensee

Gerade in den Anfangsjahren der Wiedervereinigung sah sich die Stadt nicht in der Lage, Industrie- und Gewerbeflächen größeren Ausmaßes zur Verfügung zu stellen, wodurch ihr eine Vielzahl möglicher Investorenansiedlungen entging. Nach Abschluss des Entwicklungsträgervertrages zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und der KGE Kommunalgrund am 06.06.1995 waren daher die ersten Jahre der Tätigkeit des Entwicklungsträgers von Nachholbedarf geprägt. Die Aktivitäten konzentrierten sich zunächst auf den Erwerb und die Erschließung von Ansiedlungsflächen in Zone I „Industrie- und Logistik-Centrum“ der Entwicklungsmaßnahme. Insbesondere der in Abstimmung mit der Stadt betriebene und notwendige Grundstücksankauf, aber auch die Zwischenfinanzierung der Erschließungsmaßnahmen haben zur Bindung erheblicher Finanzierungsmittel geführt.

Ab dem Jahre 1997 wurde auch in Zone IV „Alte Neustadt – Handelshafen“ begonnen, mittels kostenintensiver Maßnahmen eine Verbesserung der Verkehrsführung und der Wohnqualität in der Alten Neustadt herbeizuführen. In diesem Zusammenhang seien der Kauf und die Sanierung der acht Wohnblöcke an der Rogätzer Straße genannt, aber auch der Bau der Theodor-Kozlowski-Straße, die zu einer spürbaren Entlastung des Durchgangsverkehrs in der „Alten Neustadt - Handelshafen“ geführt hat.

Der weitere Fortgang der Entwicklungsmaßnahme, insbesondere die Vermarktungsmöglichkeiten im „Industrie- und Logistik-Centrum“, verlief nahezu parallel zum allgemeinen Konjunkturverlauf in Deutschland und in Sachsen-Anhalt. Die Unzufriedenheit der deutschen Unternehmen mit den Standortbedingungen am Standort Deutschland ist weiter gewachsen. Von diesem negativen Investitionsklima bleibt auch der Standort Magdeburg nicht verschont.



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

Gleichzeitig hat der Konkurrenzdruck sowohl im innerdeutschen Vergleich zwischen einzelnen Kommunen als auch auf europäischer Ebene in Folge der EU-Erweiterung weiter zugenommen.

Neben der allgemein zurückhaltenden Investitionsbereitschaft schafft die Förderpolitik des Landes Sachsen-Anhalt zusätzliche Nachteile für den Standort Magdeburg. Die Einstufung von Magdeburg als B-Standort mit dem Förderhöheunterschied von 7 % gegenüber einem A-Standort hat bereits gezeigt, dass alle anderen Standortvorteile Magdeburgs diese Differenz kaum kompensieren können. Der Abschluss von Kaufverträgen nach erfolgreicher Akquisition und langwierigen Verhandlungen scheiterte bereits mehrfach an diesem Kriterium.

Trotz der negativen Grundstimmung in der deutschen Wirtschaft ist damit zu rechnen, dass nach Jahren der Investitionszurückhaltung die Unternehmen vor allem in Rationalisierungsmaßnahmen investieren werden.

IV. Finanzierungskosten

Die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Unterdeckungen bewirken erhebliche Finanzierungskosten, die sich

für die Zone I „Industrie- und Logistik-Centrum“ auf	rd. 23,6 Mio. €
für die Zone IV „Alte Neustadt – Handelshafen“ auf	rd. 18,5 Mio. €

bis 2010 belaufen.

Für die Berechnung wurde für den Betrachtungszeitraum 2006 – 2010 (für den zurückliegenden Zeitraum sind Ist-Zahlen veranschlagt) ein Darlehenszinssatz von 4,40 % p. a. angenommen. Diese Prämisse ist unter Berücksichtigung bestehender Zinsfestschreibungen und der Einschätzung der Geld- und Kapitalmarktentwicklung gewählt worden. Derzeit beträgt der Durchschnittszinssatz für die Verzinsung des Treuhandkontos ca. 3,75 %.

Aus Gründen der Kalkulationssicherheit wurde bei der Ermittlung der Finanzierungskosten für den Betrachtungszeitraum 2006 – 2010 unterstellt, dass die für das jeweilige Jahr veranschlagten Ausgaben gleichmäßig über das Jahr verteilt anfallen, während die Einnahmen erst zum Jahresende fließen werden.



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

Die für das „Industrie- und Logistik-Centrum“ kalkulierten Finanzierungskosten unterliegen noch einer erheblichen Schwankungsbreite vor allem in Abhängigkeit zu der prognostizierten Vermarktung der bisher erschlossenen Grundstücksflächen. Die Finanzierungskosten für die „Alte Neustadt – Handelshafen“ sind unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung und der Durchführung der einzelnen in der „Alten Neustadt – Handelshafen“ vorgesehenen Maßnahmen angesetzt.

Zwischenfinanzierungskosten sind nach den Richtlinien der Städtebauförderung förderfähig. In Absprache mit dem Landesverwaltungsamt als Bewilligungsstelle des Landes Sachsen-Anhalt werden ab 2001 entstehende Finanzierungskosten für den Entwicklungsbereich „Alte Neustadt – Handelshafen“ in die Städtebauförderung einbezogen.



B. Erläuterungen zur Zone I – Industrie- und Logistik-Centrum Rothensee

I. Sachstandsbericht

1. Stand der Vorbereitung und Durchführung der Erschließung

In den Anfangsjahren der Entwicklungsmaßnahme konzentrierten sich die Bemühungen des Entwicklungsträgers vor allem darauf, in sehr kurzer Zeit zunächst die Voraussetzungen für die Ansiedlung potentieller Investoren zu schaffen. Dieses Vorgehen sorgte aus mehreren Gründen relativ früh für eine hohe finanzielle Belastung des Treuhandvermögens. Der handtuchartige Zuschnitt der Flurstücke machte Flächenerwerb größeren Umfangs erforderlich, der zudem notwendig war, um überhaupt Ansiedlungsflächen anbieten zu können. Im Anschluss an den Grunderwerb mussten umgehend die für eine Ansiedlung unerlässlichen Erschließungsanlagen erstellt werden. Dieses ehrgeizige Ziel konnte zügig realisiert werden.

Zum heutigen Zeitpunkt sind folgende Maßnahmen fertig gestellt:

- Ausbau August-Bebel-Damm 1. Bauabschnitt ca. 1,75 km Länge
- Herstellung der Erschließungsstraße (Burger Straße) mit Planstraße H (Büddener Straße) in einer Gesamtlänge von ca. 1,7 km zur Anbindung des geplanten KV-Terminals und des Sondergebiets Güterverkehrszentrum
- Herstellung des 1. + 2. Bauabschnitts der Planstraße A (Grabower Straße) als Hauptachse zur inneren Erschließung mit 0,76 km Länge
- Herstellung der inneren Erschließungsstraßen Planstraße C, 1. BA und 3. BA (Wörmitzer Straße), Planstraße I (Ihleburger Straße) sowie Planstraße B, 1. BA und Planstraße K (Parchauer Straße), Planstraße D, 1. BA (Stegelitzer Straße), und Planstraße E (Tucheimer Straße), die Fortsetzung der Planstraße D, 1. BA, über den Abzweig der Planstraße E (Tucheimer Straße) hinaus mit einer Verlängerung als Planstraße F (Stegelitzer Straße) in einer Gesamtlänge von insgesamt 3,5 km.
- Herstellung eines LKW-Parkplatzes



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

- Umgestaltung der Schrote und der Uferbereiche der Schrote mit Radweg
- Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a BauGB auf dem Gelände des Elbauenparks (BUGA)
- Beräumung des Geländes der ehemaligen Barleber Kranbau GmbH sowie Rückbau des BAKRA Neuwerks
- Notwendige Geländeauffüllungen

Die Maßnahmen sind im Ansiedlungs- und Erschließungsplan auf S. 22 zeichnerisch dargestellt.

Die bei der Durchführung der Maßnahmen angefallenen Investitionskosten konnten gegenüber den Kostenplanungen aufgrund des Einbruchs der Baukonjunktur teilweise deutlich unterschritten werden. Nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die Kostenentwicklung:

<u>Vergleich geplanter Kosten mit den tatsächlich abgerechneten Kosten</u>		
	Kostenplanung	Kostenabrechnung
August-Bebel-Damm, 1. BA	14.041.097,64 €	8.609.568,92 €
Burger Straße (KLV-Erschließungsstraße), Büdener Straße (Planstraße H)	7.632.053,91 €	5.563.697,33 €
Grabower Straße, 1. + 2. BA (Planstraße A)	4.909.680,29 €	2.269.522,49 €
Parchauer Straße 1. BA (Planstraße B + K), Ihleburger Straße 2. BA (Planstraße I)	4.274.655,77 €	1.464.875,29 €
Wörmitzer Straße, 1. + 3. BA (Planstraße C)	4.188.339,48 €	2.763.433,52 €
Stegelitzer Straße 1. BA (Planstraße D)	2.939.928,32 €	1.894.684,46 €
Tucheimer Straße (Planstraße E)	1.236.917,32 €	536.027,20 €
Stegelitzer Straße 2. BA (Planstraße D und F)	1.572.222,53 €	1.464.795,80 €
Öffentliche Grünanlagen, 1. BA	1.887.433,98 €	677.058,34 €
LKW-Parkplatz	881.978,50 €	937.231,04 €
Umgestaltung der Schrote	2.493.059,21 €	679.983,78 €
Stauraumkanal	1.595.230,67 €	1.630.639,43 €
Umverlegung Erdgas	734.982,08 €	1.478.760,88 €
Geländeauffüllung	1.595.230,67 €	1.212.519,51 €
Beräumung BAKRA		
Los 1	347.909,07 €	395.104,52 €
Los 2	796.821,75 €	753.602,30 €
Beräumung BAKRA-Neuwerk	1.150.000,00 €	949.853,44 €
Summen	52.277.541,19 €	33.281.358,25 €



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

2. Fördermittelsituation

Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ – GA-Förderung

Mit Bewilligungsbescheid vom 09.06.1996 waren für das Industrie- und Logistik-Centrum Rothensee bzgl. des geplanten KLV-Terminals und der Flächenvermarktung Mittel der Gemeinschaftsaufgabe bewilligt worden. Gemäß Bescheid vom 24.05.2002 waren Fristen bis zum 31.12.2004 gesetzt worden. Daher wurde am 23.12.2004 bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt, ehemals Landesförderinstitut, ein entsprechender Sachstandsbericht eingereicht.

Hinsichtlich der GA-Förderung der Zone I fand mit enormem Aufwand für den Entwicklungsträger auf Veranlassung des Ministeriums für Wirtschaft und Arbeit (MWA) am 15.06.2004 eine sog. Vor-Ort-Kontrolle durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft MAZARS in den Räumen des Entwicklungsträgers statt. Die Prüfung endete vorbehaltlich des schriftlichen Prüfberichts ohne Beanstandungen.

Bereits Mitte 2005 wurde zur Vorbereitung der Ansiedlung der Magdeburger Artolith GmbH ein entsprechender Fördermittelantrag für Auffüll- und Erschließungsleistungen zunächst auch für weitere Flächen erarbeitet. Nach einer vom Fördermittelgeber kurzfristig geforderten Umstellung des Antrags durch Reduzierung auf die konkrete Ansiedlungsfläche wurde Anfang 2006 ein Fördersatz von 90 % bewilligt. Infolge intensiver Abstimmungen wurde die beantragte Förderung sodann innerhalb von zehn Tagen bewilligt.

3. Stand der Ansiedlung im Industrie- und Logistik-Centrum Rothensee

Nach der in den Anfangsjahren forcierten Beschaffung und Baureifmachung von Investorenflächen stellten sich rasch die ersten Ansiedlungserfolge ein. Wenngleich die derzeitige Besiedlungsfrequenz im „Industrie- und Logistik-Centrum“ aus vielfältigen Gründen noch nicht den mit der Ausweisung des Gebietes verbundenen Erwartungen entspricht, so konnten gerade im Jahr 2003 namhafte Investoren für das Gebiet gewonnen werden. Die Fa. Schuberth Helme GmbH hat in diesem Jahr auch ihren Firmensitz nach Magdeburg verlagert.

Am 21.03.2006 wurde nach monatelangen Verhandlungen und Abstimmungsrounden mit allen beteiligten Ämtern und Behörden der Verkauf einer Fläche von ca.



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

11,3 ha an die Magdeburger Artolith GmbH notariell beurkundet. Bereits im Dezember 2005 hatte das Land Sachsen-Anhalt der Gesellschaft einen Fördermittelbescheid für die Ansiedlung in Rothensee ausgereicht.

Artolith beabsichtigt, eine Produktionsstätte für Kunststeinherstellung auf Natursteinbasis mit einem Investitionsvolumen in Höhe von ca. 48 Mio. € zu errichten und rd. 105 qualifizierte Dauerarbeitsplätze zu schaffen. Ab 2007 soll auf dem Gelände des Industrie- und Logistik-Centrums Magdeburg-Rothensee das einzigartige Hightechprodukt erstmalig in Deutschland produziert werden. Als Vorleistung für die Investition hat der Entwicklungsträger die Auffüllung der Ansiedlungsfläche sicher gestellt.

Diese Ansiedlung setzt neben der Umverlegung einer 10-kV-Leitung und Teiler-schließungsleistungen mitsamt medientechnischer Versorgung insbesondere umfangreiche Auffüllmaßnahmen voraus. Nachdem zunächst seitens des Fördermit-telgebers gefordert wurde, dass die Infrastrukturförderung nicht der Ansiedlung eines einzelnen Unternehmens dienen dürfe, wurde ein Förderantrag für eine grö-ßere Fläche erarbeitet. Geänderte Anforderungen des Fördermittelgebers machten dann aber die Überarbeitung und Reduzierung des Antrags auf die Ansiedlungs-fläche Artolith erforderlich.

Auf der Grundlage des bewilligten vorzeitigen Maßnahmebeginns wurden paral-lel die Planungen vorangetrieben und die Auffüllungsleistungen in einem euro-paweiten Vergabeverfahren ausgeschrieben. Die aufwendigen Auffüllarbeiten, die u.a. eine ausreichende Tragfähigkeit für die Produktionshallen herstellen müssen, sind nahezu abgeschlossen.

Die Firma TIR, ein Unternehmen der Logistikbranche, hat ihre Fläche um 3.900 m² erweitert.

Seit Beginn der Ansiedlungen auf den neu erschlossenen Flächen im Gebiet der Entwicklungsmaßnahme 1997/1998 wurden die nachfolgend dargestellten Unter-nehmungen angesiedelt, die inkl. der Flächen für DB AG, MIOS und Hauptzoll-amt eine Gesamtfläche von rd. 72 ha beanspruchen.

Weiterhin konnte eine Fläche von 1,2 ha im Bereich des ehemaligen Barlebener Kranbaus an einen Fuhrunternehmer verpachtet werden, der je nach Geschäftsver-lauf durchaus Kaufinteresse signalisiert hat. Der Umzug der Spedition Ritter Lo-gistik ist für den November 2006 vorgesehen.



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

Bisher konnten folgende Investoren gewonnen werden:

- LEGENDE**
- GRENZE DES ENTWICKLUNGSBEREICHES
 - ===== GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND
 - GEPL. GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - STRASSENANLAGE
 - EINWEISUNG: VORH. ZUM. BEPLANT
 - OFFENLICHE GRÜNLICHKEIT
 - INVESTORENGRAUNSTÜCK
 - VERKAUFTE FLÄCHE
 - VERKAUFTE FLÄCHE
 - GE
- DEKLARATION NUTZUNG
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 1
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 2
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 3
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 4
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 5
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 6
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 7
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 8
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 9
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 10
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 11
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 12
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 13
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 14
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 15
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 16
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 17
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 18
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 19
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 20
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 21
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 22
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 23
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 24
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 25
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 26
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 27
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 28
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 29
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 30
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 31
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 32
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 33
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 34
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 35
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 36
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 37
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 38
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 39
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 40
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 41
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 42
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 43
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 44
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 45
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 46
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 47
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 48
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 49
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 50
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 51
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 52
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 53
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 54
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 55
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 56
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 57
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 58
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 59
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 60
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 61
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 62
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 63
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 64
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 65
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 66
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 67
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 68
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 69
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 70
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 71
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 72
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 73
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 74
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 75
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 76
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 77
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 78
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 79
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 80
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 81
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 82
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 83
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 84
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 85
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 86
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 87
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 88
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 89
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 90
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 91
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 92
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 93
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 94
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 95
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 96
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 97
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 98
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 99
 GE = GRUNDSTÜCKSGRUPPE 100



KGE Kommunalgrund Entwicklungsträger der Landeshauptstadt Magdeburg		Bauabzug der KGE Kommunalgrund Bauabzug der KGE Kommunalgrund Bauabzug der KGE Kommunalgrund Bauabzug der KGE Kommunalgrund Bauabzug der KGE Kommunalgrund		
PROJEKT ENTWICKLUNGSMAßNAHME MAGDEBURG ROTHENSEE ZONE I		ZIELGRUPPE Investorenübersicht / Verkaufsfläche		
DATUM 17.06.2006	DATUM 09.06.2006	FÖRDERUNG -	VERKÄUFER -	PLATZ-NR. -



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

1 Zoll	öffentl. Verwaltung	16 Level (3)	Telekommunikation
2 MIOS	Großhandel	17 Dachser	Spedition/Logistik
3 Stork Umwelt	Umwelt	18 SSM GmbH	Stahlproduktion
4 S&W	Fruchthandel	19 Matthäi	Bauunternehmen
5 Thermo King	Wartung	20 Patinter	Logistik
6 Könicke	Baumaschinen	21 Deutsche Bahn AG	Eigentümer Flächen
7 ARAL	Autohof		KV-Terminal
8 Scania LkW	Verkauf/Wartung	22 Enercon	Windkraft
9 Atlas Pood	Großhandel	23 TIR	Spedition/Logistik
10 STO AG	Farbengroßhandel	24 Ritter	Spedition/Logistik
11 Alex Menü	Großküche	25 HTI Collin&Riefke KG	Sanitärgrößhandel
12 Praxair	Technische Gase	26 Schuberth Helme GmbH	Kopfschutzsysteme
13 Grote Hallenbau	Planungsbüro	27 B.A.B. Maxi Poster GmbH	Werbung
14 Kraftverkehr Nagel	Spedition/Logistik	28 Magdeburger Artolith GmbH	Kunstnatursteine
15 Human GmbH	Medizintechnik	29 Plüttker	Spedition/Logistik (Pacht)

Die Zahl der in den Unternehmungen bestehenden bzw. zu schaffenden Arbeitsplätze liegt derzeit bei rund 1.385 Dauerarbeitsplätzen.

4. Vermarktungsaktivitäten

Im Vermarktungskonzept vom 28.02.2003 wurden die Hauptzielgruppen für aktive Marketingmaßnahmen wie folgt definiert:

- Spedition und Logistik
- Innovationsorientierter Maschinenbau und Automobilzulieferindustrie
- Erneuerbare Energien/Umwelttechnik/Verarbeitung nachwachsender Rohstoffe

Mit der Modifizierung des Vermarktungskonzeptes vom 02.03.2005 konzentrierte sich die Ausrichtung der Marketingaktivitäten auf den Photovoltaiksektor, was in erster Linie durch Kontakte zu Unternehmen auf Fachmessen und Konferenzen erfolgte.

Die Fokussierung auf die oben genannten Zielgruppen findet ihre Bestätigung durch die Ergebnisse der GSBA-Studie. Im Rahmen dieser Studie wurden Studenten der renommierten Graduate School of Business Administration (GSBA) Zürich beauftragt, Hinweise auf Zielländer und Branchen auszuarbeiten, in denen Marketingmaßnahmen wirkungsvoll sind und die ein potentiell Investitionsinte-



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

resse am Standort Magdeburg erkennen lassen. Auf Grund der aus der Studie gewonnenen Erkenntnisse soll die Vermarktungsstrategie wie folgt angepasst werden:

- Beibehaltung der bereits bestehenden Aktivitäten im Bereich Erneuerbare Energien/Photovoltaik und Automotive
- Augenmerk auf den bisher noch nicht bearbeiteten Bereich neuer innovativer Drucktechnologien
- Aufbau von Vermarktungsaktivitäten in USA und den Niederlanden

Zum Aufbau entsprechender Kontakte sind die Mitgliedschaft und Mitarbeit in verschiedenen internationalen Verbänden, Clubs und Vereinen unabdingbar.

Als flankierende Werbemaßnahme im Entwicklungsbereich wurde das bestehende Werbeschild nach sechsjähriger Standzeit erneuert. Im Zuge der Reparaturmaßnahmen wurden auch die Werbeflächen neu gestaltet und zur Erhöhung des Werbeeffekts eine Beleuchtungsanlage installiert.

II. Strategische Betrachtung

Das bereits in früheren Kosten- und Finanzierungsübersichten angedeutete Umdenken in der Erschließungsstrategie für das „Industrie- und Logistik-Centrum“ wird beibehalten. Die Verzögerung bei der Errichtung des KV-Terminals, der bisherige Stand der Ansiedlungen sowie die als noch sofort verfügbar anzusehende Fläche rechtfertigen es nach wie vor nicht, mit dem zweiten Erschließungsabschnitt innerhalb des Betrachtungszeitraums der vorliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht zu beginnen.

Einer besonderen Erwähnung bedarf die Tatsache, dass sämtliche bisherigen Ansiedlungen im „Industrie- und Logistik-Centrum“ nachhaltigen Charakter besitzen, d.h. selbst bei zwischenzeitlich eingetretenen Insolvenzen werden die Investitionsstandorte von Nachfolgefirmen genutzt.

1. Ausgaben

Die Erschließungskonzeption für das „Industrie- und Logistik-Centrum“ sah zunächst die Gesamterschließung in zwei Teilabschnitten vor.



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

Der zweite Erschließungsabschnitt soll sich nunmehr – wie zuvor bereits dargestellt – nicht mehr unmittelbar an den ersten Erschließungsabschnitt in seiner zeitlichen Durchführung anschließen.

a) Bau weiterer Erschließungsanlagen

Sofern die geplanten Ansiedlungen von Investoren bauliche Vorleistungen des Entwicklungsträgers zwingend erforderlich machen, werden diese zeitnah und bedarfsorientiert erfolgen. Auf Grund des Vertragsabschlusses mit der Magdeburger Artolith GmbH wurden Kosten für die Umverlegung von Versorgungsleitungen, für Resterschließungsarbeiten sowie für Geländeauffüllungen in der Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt. Im Gegenzug wurden für die Vorleistungen, die GA-förderfähig sind, auf der Einnahmenseite entsprechende Fördermittel eingestellt, die den zusätzlichen Erschließungsaufwand jedoch nur zum Teil decken.

Ferner wurde für das Jahr 2010 ein Kostenansatz für Planungs- und Baukosten für die Straße über die Medientrasse eingestellt.

Der nicht mehr dargestellte, eigentlich zweite Erschließungsabschnitt kann bei sich entwickelnder Nachfrage wiederum auch mit einem Planungs- und Fördermittelantragsvorlauf von einem Jahr jederzeit vorgezogen werden.

Einzelne Gebiete in dem südwestlichen Sondergebietsareal des „Industrie- und Logistik-Centrums“ können bei entsprechender großflächiger Nachfrage durch einzelne Betriebe besiedelt und von der Burger Straße her erschlossen werden, ohne dass es der geplanten durchgehenden Gebietserschließung oder weiterer feingliedriger Erschließungsmaßnahmen bedarf.

Unabhängig davon steht bereits jetzt eine Fläche von 24 ha nordwestlich der Ihleburger Straße, im Norden vom ehemaligen Junkers-Gelände begrenzt, für eine in dieser Größe auch bereits mehrfach verhandelte, aber bislang noch nicht realisierte Großansiedlung zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund sind auch die Vorleistungen des Entwicklungsträgers zur teilweisen Überbauung der Metritze zu sehen. In Folge des Ansiedlungsinteresses eines Investors wurde hierfür im Jahr 2005 mit den zuständigen Ämtern das Plan genehmigungsverfahren vorabgestimmt. Das Verfahren selbst ist durch den jeweiligen Investor bei einem konkreten Ansiedlungsvorhaben zu betreiben. Nach-



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

dem der interessierte Investor von seinem Vorhaben Abstand genommen hat, ruht das Problemfeld Metritze derzeit.

b) KV-Terminal

Hinsichtlich einer Errichtung des Terminals für den kombinierten Ladungsverkehr für das Güterverkehrszentrum Magdeburg-Rothensee gibt es gegenüber dem Vorjahr keine neuen Erkenntnisse; von Seiten der Deutschen Bahn wurden keine weiteren Aktivitäten unternommen. Die beschlossene Strategie für den KV-Umschlag in Rothensee, zwei getrennte Module zu errichten, wurde fortgeführt. Mit dem Bau des trimodalen KV-Terminals im Hansehafen ist in Kürze das erste Modul errichtet.

c) Finanzierungskosten

Der nicht unerhebliche Anteil der Finanzierungskosten am erwarteten Defizit ist in erster Linie auf den bereits erläuterten hohen Ausgabebedarf im Anfangsstadium der Entwicklungsmaßnahme zurückzuführen. Das Umdenken in der Erschließungsstrategie mit der Beschränkung auf die unbedingt notwendigen Bauleistungen soll den Kumulationseffekt von Zins und Zinseszins begrenzen. Ferner wird durch rechtzeitige Umschuldungen von Sockelbeträgen in Darlehen mit Festzinsbindung die erwartete Zinsbelastung kalkulierbarer.

d) Grunderwerb

Der Grunderwerb im „Industrie- und Logistik-Centrum“ ist weitestgehend als abgeschlossen zu betrachten, die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellten Grundstückskosten im Jahr 2006 betreffen zwei vom Bund und der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) erworbene Flächen, welche für die Ansiedlung von Artolith benötigt wurden.

Die ca. 303 ha große Fläche des „Industrie- und Logistik-Centrums“ des Entwicklungsgebietes ist für die Landeshauptstadt Magdeburg und den Entwicklungsträger verfügbar – ca. 74 ha der insgesamt rd. 184,5 ha vermarktbarer Fläche sind davon für Ansiedlungen bereits veräußert.



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

2. Einnahmen

a) GA-Mittel

Die bewilligten GA-Fördermittel für den 1. Förderabschnitt sind in voller Höhe in Anspruch genommen und auf dem Treuhandkonto eingegangen. Für den 2. Förderabschnitt, die Vorleistungen für die Ansiedlung von Artolith betreffend, wurden erste Mittelabrufe getätigt.

b) Erlöse aus Grundstücksverkäufen

Die bisherige Veräußerungssituation stellt sich wie folgt dar:

Seit 1998 sind bis zum 30.06.2006 Grundstückskaufverträge mit Kaufpreisen in Höhe von **ca. 12,2 Mio. €** beurkundet worden.

Von diesen Verträgen sind bereits Kaufpreise in Höhe von **ca. 8,7 Mio. €** geflossen.

Aus den beurkundeten Ansiedlungsverträgen bis Juni 2006 ist ein Betrag in Höhe von **ca. 1,8 Mio. €** noch nicht fällig gestellt.

Darüber hinaus valutiert ein Betrag in Höhe von **ca. 1,7 Mio. €** per 30.06.06 als Tilgungsdarlehen.

Die bisherige Verhandlungs- und Verkaufssituation dokumentiert, dass der ursprüngliche Ansatz eines fünfjährigen Gesamtzeitraums für die Vermarktung seine Berechtigung verloren hat.

Diese Erkenntnis bedingt nunmehr auch die zuvor dargestellte Veränderung der Erschließungsstrategie mit einem mehrstufigen Ausbau. Die Ansiedlung im „Industrie- und Logistik-Centrum“ der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist bisher dadurch gekennzeichnet, dass, bis auf eine Ausnahme mit Artolith, großflächige Ansiedlungen noch nicht stattgefunden haben.



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

Unter der Maßgabe, dass in den kommenden Jahren die konjunkturelle Entwicklung wieder an Fahrt gewinnt, werden angesichts der äußerst schwierigen Markt- und Wettbewerbssituation im Raum Magdeburg, deren Ursachen, wie bereits geschildert, relativ vielschichtig sind, die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht, Stand 30.06.05, kalkulierten Verkaufspreise fortgeschrieben:

- bis einschließlich 2006 ein Verkaufspreis von 22 €/qm
- für das Jahr 2007 ein Verkaufspreis von 24,50 €/qm
- für die Jahre 2008 und 2009 ein Verkaufspreis von 28 €/qm
- für das Jahr 2010 ein Verkaufspreis von 15 €/qm für die GVZ-Sonderfläche

Unter dieser Prämisse geht die Prognose für zukünftige Ansiedlungen von folgenden Verkaufsflächen für den Betrachtungszeitraum aus:

- 16 ha im Jahr 2006
- 21 ha im Jahr 2007
- 29 ha im Jahr 2008
- 21 ha im Jahr 2009
- 23 ha im Jahr 2010

Der bereits in früheren Kosten- und Finanzierungsübersichten gemachte Hinweis, dass die endgültige Bestimmung künftiger Verkaufspreise unter dem Vorbehalt der Bodenmarktentwicklung in der Landeshauptstadt insgesamt und vor allem auch der Nachfrageentwicklung nach erschlossenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsflächen steht, gilt uneingeschränkt fort. Die zunehmende Belegung der Flächen trägt zur weiteren Attraktivitätssteigerung insbesondere durch Synergien bei.

Ebenso auch die dort gemachten weiteren Ausführungen, die insoweit wiederholt werden:

Unter Berücksichtigung dieser Überlegung muss die bisherige Erschließung des „Industrie- und Logistik-Centrums“ und damit **Schaffung erschlossener Flächen für Gewerbe- und Industrieansiedlungen** als in jedem Falle notwendig und unter Arbeitsmarktgesichtspunkten zwingend erforderlich bezeichnet werden. Die Ausweisung der einzigen größeren zusammenhängenden Ansiedlungsfläche für Großinvestoren im Stadtgebiet bietet einen Standortvorteil für die Stadt, ohne den sich u.U. Investoren auch an anderen städtischen Standorten nicht angesiedelt hätten. Im Industrie- und Logistik-Centrum können zusammenhängende Flächen von



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

25 ha und ggf. auch bis zu 29 ha angeboten werden. Die vorgenommenen Investitionen und deren Finanzierung **sichern** überhaupt erst **die Standortwettbewerbsfähigkeit der Landeshauptstadt Magdeburg innerhalb der Region und des Landes Sachsen-Anhalt.**

Darüber hinaus wurden z.B. durch den Ausbau des August-Bebel-Damms über das „Industrie- und Logistik-Centrum“ hinausgehend Effekte ausgelöst, etwa durch die Ansiedlung der Fa. ENERCON auf der Ostseite des August-Bebel-Damms im Gelände der ehemaligen Stahlgießerei.

Insoweit stellen die erschlossenen Flächen mit dem z.Zt. anzusetzenden Grundstücksverkaufspreis einen Vermögenswert in entsprechender Höhe dar. Die weiteren noch zu erschließenden, aber durch Grunderwerb bereits eigentumsmäßig verfügbar gemachten Flächenareale sichern die mittelfristige Wettbewerbsqualität der Landeshauptstadt Magdeburg, einerseits als Standort für neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen und innerstädtische Standortverlagerung, andererseits mit hervorragender infrastruktureller Anbindung an die Verkehrsträger Straße, Schiene und Wasser, sowie einem Hauptzollamt mit der Funktion der Verzollungsmöglichkeit für die Ostgrenze der Europäischen Union unmittelbar am Standort.

3. Vermögensbetrachtung

Wie an früherer Stelle bereits erwähnt, wird eine Konstruktion für den Betrieb des KV-Terminals unter Beteiligung privater Unternehmen gesucht. Bei sich fortentwickelnder Liberalisierung des Verkehrs auf der Schiene wird das Interesse, Umschlagbahnhöfe privat zu betreiben, zunehmen. Für diesen Fall müsste die planfestgestellte Fläche an den zukünftigen privaten Betreiber übertragen werden.

Neben den Vermögenswerten sind weitere Aspekte bei der Beurteilung des für das Jahr 2010 prognostizierten Defizits zu berücksichtigen.

Mit der Inanspruchnahme von Tilgungsdarlehen für Teile des Kaufpreises durch mehrere Investoren entsteht dem Treuhandkonto ein Liquiditätsnachteil. Die Forderungen aus Tilgungsdarlehen sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nachrichtlich aufgeführt und betragen im Jahr 2010 noch rd. 1,08 Mio. €.

Betrachtet man die Ausgabenseite, so hat der Entwicklungsträger in der Vergangenheit eine Reihe von kostenintensiven, das Treuhandvermögen belastenden



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

Maßnahmen durchgeführt, deren positive materielle und immaterielle Wirkung weit über die Entwicklungsmaßnahme hinausstrahlt und die auch ohne die Entwicklungsmaßnahme im städtischen Haushalt durchgeführt worden wären.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Projekte:

- Vierspuriger Ausbau des August-Bebel-Dammes
Das Projekt gewährleistet eine ideale Anbindung des Industrie- und Logistik-Centrums an die BAB 2 Hannover-Berlin. Gleichzeitig erfüllt diese Ein- und Ausfallstraße eine übergeordnete Funktion als eine der wichtigsten Verkehrsadern der Landeshauptstadt, wie sich auch während der Zeit der Bundesgartenschau gezeigt hat.
Der Anteil zu Lasten des Treuhandkontos beziffert sich nach Abzug der Förderung auf rd. 3,8 Mio. €.
- Bau der Erschließungsstraße zum geplanten KV-Standort
Der Bau dieses Verkehrsweges ist für die Entwicklung des Gebietes grundsätzlich unerlässlich; vor dem Hintergrund der Zusagen der DB Netz AG zur Realisierung des Standortes war der Zeitpunkt des Straßenbaus richtig, hat sich aber nach dem Rückzug der DB Netz AG als verfrüht erwiesen.
Aus dieser Baumaßnahme ist im Treuhandkonto nach Abzug der Förderung ein Saldo von 5,33 Mio. € verblieben.
- Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des BUGA-Geländes
Im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen wurden grünordnerische Maßnahmen im Bereich des Elbauenparks - BUGA-Gelände – finanziert, die das Treuhandkonto mit rd. 0,75 Mio. € zzgl. Finanzierungskosten belasten.
- Teilerschließung MIOS
Diese Maßnahme, die vor Abschluss des Entwicklungsträgervertrages erfolgte, wurde mit einem Betrag von rd. 1,26 Mio. € (ohne Finanzierungskosten) zu Lasten des Treuhandkontos hergestellt.

Die vermögensmäßige Betrachtung mindert das für das Jahr 2010

prognostizierte Defizit in Höhe von	33,8 Mio. €
für ausgegebene Tilgungsdarlehen.	1,08 Mio. €



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

III. Abschließende Bewertung

der Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im „Industrie- und Logistik-Centrum“

Der bisherige Ansiedlungsstand ist in den Erläuterungen dargestellt.

Die Ansiedlungsentwicklung ist ausschlaggebend dafür, dass das für das Jahr 2010 prognostizierte Defizit der Maßnahme den Betrag in Höhe von 33,8 Mio. € erreicht.

Die vermögensmäßige Betrachtung macht jedoch deutlich, dass das wirtschaftliche Gesamtergebnis des „Industrie- und Logistik-Centrums“ im Jahr 2010 unter Berücksichtigung der vom Entwicklungsträger ausgereichten Tilgungsdarlehen in Höhe von 1,08 Mio. € zu bewerten ist.

Für die Entwicklung des „Industrie- und Logistik-Centrums“ sind die Aktivitäten auf zwei Schwerpunkte zu konzentrieren:

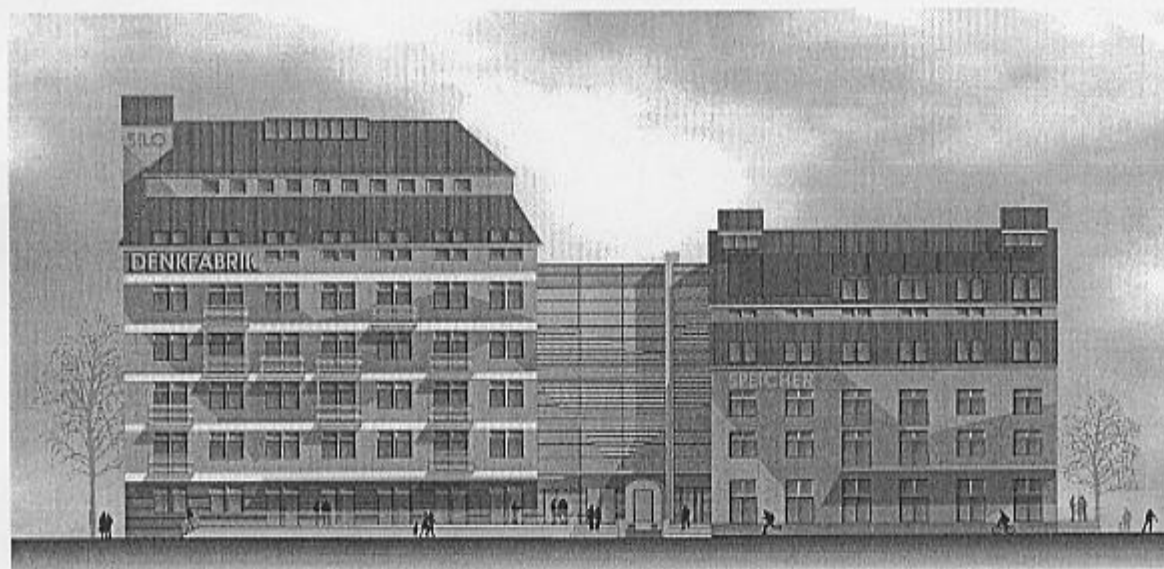
- Fokussierung der Marketingaktivitäten auf erfolgsversprechende Zielmärkte in Zusammenarbeit mit dem Dezernat für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit, damit die dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht zugrundegelegten zukünftigen Ansiedlungen erreicht oder bei positiver gesamtwirtschaftlicher Entwicklung noch gesteigert werden.
- Klärung des Schwebezustand hinsichtlich der weiteren Entwicklung des KV-Terminals, damit alle Beteiligten Planungs- und Entscheidungssicherheit haben

Gesamtwirtschaftliche Erwägungen, welche Vorteile die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme für die Landeshauptstadt Magdeburg insgesamt bewirken (z.B. Gewerbesteuer, Arbeitsplätze), sind - wie bisher - nicht Gegenstand der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

C. Erläuterungen zur Zone IV – Entwicklungszone ‚Alte Neustadt – Handelshafen‘

I. Sachstandsbericht

Im zurückliegenden Zeitraum seit Erstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2005 hat der Wissenschaftshafen deutlich Gestalt angenommen. Die umfangreichen Erschließungsarbeiten bewegen sich trotz eines strengen Winters und eines Elbehochwassers auf ihren Abschluss zu. Am südlichen Ende des Hafenbeckens steht das Virtual Development and Training Centre (VDTC) der Fraunhofer Gesellschaft kurz vor seiner Fertigstellung.



Ansicht von Süden

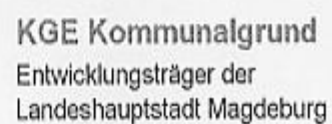
Denkfabrik Magdeburg – Umbau von 2 Getreidespeichern

Abstellstand: Juni 2006

ipro, gmbh

Bei all diesem Baustellentrubel ist fast unbemerkt geblieben, dass die 220-kV-Freileitung, die das Gelände des Wissenschaftshafens überspannt hatte, inzwischen entfernt wurde. Doch stellt gerade dies einen Meilenstein für die Entwicklung des Wissenschaftshafens dar, da die störenden Einflüsse der Leitung die Ansiedlung wissenschaftlicher Einrichtungen ausgeschlossen hätten. Voraussetzung für diesen Rückbau war die Verlagerung der Transformation vom Standort Sandtorstraße nach Wolmirstedt. Nach Inbetriebnahme der Transformatoren in Wolmirstedt wurden die Transformatoren im Wissenschaftshafen ebenfalls bereits demontiert.

Folgeseite: Plan Strukturkonzept II





Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

In Alte Neustadt konnte der Umbau einer ehemaligen Fleischfabrik zur zentralen Theaterwerkstatt innerhalb der Zeit- und Kostenvorgaben erfolgreich abgeschlossen werden. In einem feierlichen Festakt wurde das Gebäude an seine Nutzer übergeben. Auch der Stadtplatz Westseite konnte für die Öffentlichkeit frei gegeben werden. Die zudem nahezu fertig gestellten Straßenbauarbeiten am Kreisel Hafenstraße / Rogätzer Straße, in der Stendaler Straße sowie im Bereich Bödiker-, Lostauer und Speicherstraße unterstreichen das Voranschreiten der städtebaulichen Entwicklung.

1. Kenngrößen der Entwicklungszone

Gesamtgröße	98 ha
Bisheriges Fördergebiet	66 ha
Erweiterungsgebiet Handelshafen	32 ha

Entsprechend der Mitteilung des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr vom 20.10.1999 wurde das Fördergebiet der Entwicklungsmaßnahme um das Gelände des Handelshafens erweitert. Der Zuwendungszeitraum für das Erweiterungsgebiet beginnt mit dem 01.01.1999.

2. Stand der Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 178-4 für die Gebiete beiderseits der Rogätzer Straße (ohne das Gebiet des Handelshafens) bedarf wegen Veränderungen einiger städtebaulicher Zielstellungen der Aktualisierung. Vorbereitende Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt wurden bereits durchgeführt. Die Änderungen sollen bis Ende 2007 rechtsverbindlich beschlossen werden.

Zur Ansiedlung von wissenschaftlichen Einrichtungen im Wissenschaftshafen mussten die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Deshalb wurde für den südlichen Bereich des Wissenschaftshafens der Bebauungsplan Nr. 178-5 erarbeitet, der insbesondere auch das Virtual Development and Training Center (VDTC) der Fraunhofer Gesellschaft umfasst. Der zweite Entwurf des B-Plans hat öffentlich ausgelegen und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat ebenfalls stattgefunden. Aufgrund fehlender Ergebnisse zur Geruchsemissionsregulierung von Sandfang und Pumpwerk kann das Verfahren derzeit nicht abgeschlossen werden. Deshalb ruht das Verfahren zur Zeit.



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

3. Fördermittelsituation

a) Städtebauförderung

Im Jahr 1997 endete die Förderung aus dem Programm ‚Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen‘ zur Entwicklung von Wohngebieten gemäß Zuwendungsbescheid vom 18.11.1993 mit einem Kostenrahmen von 18 Mio. DM.

Mit der Aufnahme/Überführung in das Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Jahr 1997 wurden bisher folgende Kostenrahmen bewilligt:

Programmjahr 1997	Bescheid vom 10.07.1997	1,5 Mio. DM	rd. 0,8 Mio. €
Programmjahr 1998	Bescheid vom 26.06.1998	4,5 Mio. DM	rd. 2,3 Mio. €
Programmjahr 1999	Bescheid vom 26.11.1999	4,5 Mio. DM	rd. 2,3 Mio. €
Programmjahr 2000	Bescheid vom 23.11.2000	6,0 Mio. DM	rd. 3,1 Mio. €
Programmjahr 2001	Bescheid vom 18.10.2001	6,0 Mio. DM	rd. 3,1 Mio. €
Programmjahr 2002	Bescheid vom 13.11.2002		4,05 Mio. €
Programmjahr 2003	Änderungsbescheid vom 16.06.2006		4,15 Mio. €
Programmjahr 2004	Änderungsbescheid vom 16.06.2006		2,86 Mio. €
Programmjahr 2005	Änderungsbescheid vom 05.08.2005		3,00 Mio. €

Bereits im Vorfeld der Bewilligung für das Programmjahr 2005 wurde gegenüber dem damaligen Ministerium für Bau und Verkehr deutlich darauf hingewiesen, dass die Liquiditätssituation des Treuhandvermögens eine weitere Vorfinanzierung von Städtebaufördermitteln zur Kofinanzierung von Maßnahmen der Landesinitiative Urban 21 kaum zulässt. Das Ministerium hat daraufhin avisiert, eine Verpflichtungsermächtigung in der Höhe auszusprechen, in der EFRE-Maßnahmen kofinanziert werden müssen.

Der dann für das Programmjahr 2005 ausgefertigte Bescheid hat zwar dieser Ankündigung nicht entsprochen, wurde jedoch durch Änderungsbescheid vom 05.08.2005 erhöht. Damit steht nun eine ausreichende Verpflichtungsermächtigung zur Verfügung. Jedoch sind auch weiterhin umfangreiche Vorfinanzierungen zur Kofinanzierung der EFRE-Maßnahmen erforderlich, da ein größerer Teil



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

der Städtebaufördermittel erst nach Abschluss der EFRE-Maßnahmen fließen wird.

Mit der Sanierungsmaßnahme Buckau wurde aus Gründen der zeitlichen Abwicklung eine Vereinbarung über den Tausch von Fördermitteln geschlossen. Die Sanierungsmaßnahme hat EFRE-Mittel aus der Entwicklungsmaßnahme erhalten und dafür Städtebaufördermittel abgetreten. Die Vereinbarung wurde mit den Änderungsbescheiden vom 16.06.2006 zu den Programmjahren 2003 und 2004 vollzogen und erhöht entsprechend die in 2007 und 2008 haushaltstechnisch verfügbaren Städtebaufördermittel.

Blendet man diesen Effekt aus, muss man feststellen, dass in den Haushaltsjahren 2006 und 2007 deutlich unter 2 Mio. € an Städtebaufördermitteln zur Verfügung stehen (vgl. Anlage 4). Die in diesen Jahren haushaltstechnisch verfügbaren Städtebaufördermittel reichen zur Kofinanzierung der EFRE-Maßnahmen nicht aus und machen daher weitere Vorfinanzierungen aus dem Treuhandvermögen erforderlich.

Bei dem Programm ‚Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen‘ sehen die Förderbedingungen eine Komplementärfinanzierung der Landeshauptstadt Magdeburg in Höhe von mindestens einem Drittel des jeweils bewilligten Kostenrahmens vor.

b) Landesinitiative Urban 21

Der Aufnahme des Entwicklungsbereichs ‚Alte Neustadt – Handelshafen‘ in die Landesinitiative Urban 21 lag ein Indikativer Finanzplan zu Grunde, in dem entsprechende EFRE-Mittel reserviert, nicht jedoch abschließend bewilligt wurden. Die rechtsverbindliche Bewilligung der Mittel erfolgt jeweils erst mit Kostenanerkennungsbescheid für die Einzelmaßnahme.

- Fortschreibung und Überarbeitung der Finanzierungspläne

In der jährlichen Überarbeitung der Finanzplanung für die Landesinitiative Urban 21 konnte insbesondere auch eine zeitliche Öffnung für die Maßnahme ‚Speicher als Denkfabrik‘ erreicht werden. Für die Maßnahmen ‚Jugendtreff‘



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

und ‚Hafenplatz‘ wurden die sich aus der Planung ergebenden Kostenschätzungen angepasst.

In intensiven Gesprächen mit dem damaligen Ministerium für Bau und Verkehr wurde über die Erforderlichkeit der Vorfinanzierung der Maßnahmen aus dem Treuhandkonto und die Auswirkungen auf die Liquiditätssituation verhandelt. Infolgedessen wurde im Programmjahr 2005 der Städtebauförderung eine nachträgliche Erhöhung des Kostenrahmens bewilligt, so dass die Verpflichtungsermächtigung zumindest den Kofinanzierungsbedarf der EFRE-Maßnahmen vollständig abdeckt.

Der mit der Sanierungsmaßnahme Buckau durchgeführte Fördermitteltausch wurde mit dem Fördermittelgeber intensiv abgestimmt und sodann in den Planungen berücksichtigt.

- **Kostenanerkennungsverfahren**

Die bei Errichtung der Theodor-Kozlowski-Straße erfolgte Kappung des Gleisanschlusses der Magdeburger Mühlenwerke GmbH wurde mit einer einmaligen Entschädigung für den materiellen Verlust des Gleisanschlusses und einer über 12 Jahre laufenden Entschädigung für erhöhte Betriebsaufwendungen abgegolten. Die laufende Entschädigung wurde mit EFRE-Mitteln gefördert und war dann Gegenstand einer Prüfung durch die EU. Die Prüfung erforderte umfangreiche Zuarbeiten des Entwicklungsträgers und Überarbeitungen der Bewilligungsunterlagen. Erst nach Abschluss dieses Vorgangs wurde sodann von der Bewilligungsbehörde auch die laufende Entschädigung mit Bescheid vom 21.11.2005 als förderfähig anerkannt.

Des weiteren wurden im Betrachtungszeitraum Kostenanerkennungen für die Maßnahmen ‚Stadtplatz West‘, ‚Jugendtreff‘ und ‚Hafenplatz‘ beantragt und bewilligt. Für die Maßnahme ‚Jugendtreff‘ musste wegen der erforderlichen Abbrucharbeiten die Kostenanerkennung aufgeteilt werden in Abbruch und Errichtung.

Insgesamt wurden damit im Rahmen der Landesinitiative Urban 21 folgende Kostenanerkennungen (KA) ausgesprochen bzw. nach Erstellung der Ver-



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

wendungsnachweise (VN) folgende Kostenrahmen anerkannt:

Nr.	Maßnahme	Bescheid vom		Kostenrahmen
02.1	Umgestaltung Ottenbergstraße Nord	18.11.05	VN	796 T€
02.2	Umgestaltung Rogätzer Straße Nord	09.08.05	VN	676 T€
02.5	Umgestaltung Peter-Paul-Straße Ost	10.05.06	VN	406 T€
02.6	Umgestaltung Hafenstraße	18.11.05	VN	523 T€
04	Stadtplatz West	29.08.05	KA	99 T€
05	Jugendtreff (Rahmen)	13.03.06	KA	944 T€
	• Abbruch	28.03.06		39 T€
	• Errichtung	28.03.06		905 T€
08	(Teil-)Abbruch Hafenstraße 10	18.11.05	VN	65 T€
09	Ordnungsmaßnahme Vianda	18.11.05	VN	416 T€
11	Umsiedlung Schreinerei Riedel	06.05.05	VN	73 T€
13	Theaterwerkstatt/Vianda II (Rahmen)	23.05.06	KA	7.740 T€
	• Ordnungsmaßnahme Vianda II	23.05.06		480 T€
	• Theaterwerkstatt	23.05.06		7.260 T€
16	Beräumung von Gleisanlagen im Handelshafen (Rahmen)	08.11.05	KA	2.380 T€
	• einmalige Entschädigung	08.11.05		1.778 T€
	• laufende Entschädigung	21.11.05		602 T€
19	Sanierung Hubbrücke	18.11.05	VN	34 T€
21	Speicher als Denkfabrik (Rahmen)	15.05.06	KA	8.703 T€
	• Erwerb	25.11.03		4.148 T€
	• Sanierung			
27	Quartiersmanagement	15.05.06	KA	775 T€
28	Umspannwerk	29.11.04	KA	4.414 T€
29	Hafenplatz	23.05.06	KA	887 T€

Die Rahmenbescheide umfassen jeweils die Gesamtkosten der Projekte mit ihren Einzelmaßnahmen.

- **Mittelanforderungen**

Im Jahr 2005 wurden in 10 Mittelabrufen rd. 3,36 Mio. € EFRE-Mittel abgerufen. Nach Abzug der vorgeschriebenen Sicherheitseinbehalte wurden EFRE-Mittel in Höhe von 3,17 Mio. € ausbezahlt. Damit sind aus der Landesinitiative Urban 21 insgesamt EFRE-Mittel von rd. 8,66 Mio. € auf dem Treuhandkonto eingegangen.



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006

- **Monitoring**

Ein jährlich zu erstellender Monitoringbericht dient der Erfolgskontrolle. Auf der Basis vorgegebener Indikatoren wurde ein Fragebogen entwickelt, der der regelmäßigen Ermittlung der erforderlichen Daten dient und dem Fördermittelgeber zur Verfügung gestellt wird.

c) GA-Förderung

- **Theodor-Kozlowski-Straße**

Für den Neubau der Erschließungsstraße ‚ehemaliger Güterbahnhof Nord‘ (Theodor-Kozlowski-Straße) wurde auf der Grundlage des Zuwendungsbescheids vom 22.10.1997 aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe ‚Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur‘ ein Investitionszuschuss von 70 % der förderfähigen Ausgaben und somit ein Betrag von 8,06 Mio. € gewährt.

- **Erschließung Handelshafen Süd**

Die GA-Förderung der Maßnahme Handelshafen Süd, die neben der reinen Erschließung auch die Umverlegung der 220-kV-Freileitung beinhaltet, wurde nach etwa 2 ½ Jahren Vorbereitungszeit mit Bescheid vom 29.12.2004 bewilligt. Die Umsetzung der Maßnahme konnte bereits zuvor auf Basis des bewilligten vorzeitigen Maßnahmebeginns vorbereitet werden.

Entsprechend den Auflagen im Fördermittelbescheid hat der Entwicklungsträger die Erstellung eines Prüfberichts des Landesbetriebs Bau veranlasst und hierfür Zuarbeiten geleistet. Die Prüffeststellungen des Landesbetriebs haben zu Reduzierungen im Bereich der Erschließung geführt. Bislang hat die Investitionsbank Sachsen-Anhalt die Prüffeststellungen nicht zum Anlass genommen, den Fördermittelbescheid anzupassen.

Da die Investitionsbank aufgrund der befristeten Kreditgenehmigung Bedenken hatte, ob die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gesichert ist, musste eine Lösung zur Sicherstellung der Finanzierung als Voraussetzung für Auszahlungen gefunden werden. Deshalb waren die Investitionskosten zunächst vorzufinanzieren. Sodann wurde vereinbart, dass die Fördermittelrückflüsse zur Sicherstellung der Investition eingesetzt werden. Somit kamen auf der