

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0159/08	Datum 08.01.2009
Dezernat: VI	FB 62	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	13.01.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	05.02.2009	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	11.02.2009	öffentlich	Beratung
Stadtrat	26.02.2009	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 61,FB 02,III	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Konzept für den Abbau des Defizits im Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, dass das vorgelegte Konzept für den Abbau des Defizites im Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme umgesetzt wird.
2. Für die zur Finanzierung der Entwicklungszone I eingesetzten Mittel (Kredite) des Treuhandvermögens in Höhe von 51.625.117,72 EUR (s. Anlage 4) übernimmt die Landeshauptstadt Magdeburg zum Stichtag 1. 1. 2009 die zweckgebundenen Zins- und Tilgungszuschüsse gemäß Anlage 3.
Überschüsse z. B. aus Veräußerungen von Grundstücken aus der Entwicklungszone I werden zur Sondertilgung in Abstimmung mit dem FB 02 eingesetzt.
3. Die Städtebaufördermittel in der Zone IV sollen ausschließlich zur Verringerung der Darlehensschuld eingesetzt werden. Es werden keine neuen Maßnahmen aus den Städtebaufördermitteln finanziert.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
X		2009	JA	X	NEIN	

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgelasten	Finanzierung	Objektbezogene	Jahr der Kassenwirk- samkeit
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr	(i.d.R. = Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	
	keine			
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr				Euro			
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr							
mit		Euro		mit		Euro		mit		Euro	
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

Treuhandvermögen:	Einsparungen	437 Tsd. €
	Einnahmen 2010-2012	7.960 Tsd. €

Termin	26. 03. 2009
---------------	---------------------

federführendes/r Amt/FB 62	Sachbearbeiter	Unterschrift AL/FBL Herr Neumann (amt. FBL)
---	----------------	--

verantwortlicher Beigeordneter VI	Unterschrift	Dr. Dieter Scheidemann
--	--------------	------------------------

Begründung:

Dem Stadtrat war zu seiner Sitzung am 12.11.2007 die Drucksache DS 0267/07, Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Rothensee zur Entscheidung vorgelegt worden. In der Drucksache war der seinerzeitige Status der Entwicklungsmaßnahme Rothensee dargelegt worden und als Beschlussvorschläge die Kündigung des Entwicklungsträgers KGE Kommunalgrund GmbH nach den Maßgaben des Entwicklungsträgervertrages für die Zone I und die Zone IV vorgeschlagen worden.

In der Drucksache war auf die Ursachen der Entwicklung des Defizites eingegangen worden. Diese lagen vor allem in der negativen Entwicklung der Grundstückswerte, insbesondere für Industrie- und Gewerbeflächen sowie in den verringerten Zuflüssen aus Städtebaufördermitteln.

Als eine Maßnahme zur Verringerung der Kosten war die Kündigung des Entwicklungsträgers für die Zone I und IV vorgesehen, um zumindest diese Honorare für die Zukunft einzusparen.

Der Stadtrat beschloss am 12.11.2007 die Drucksache mit Änderungen. Danach ist dem Stadtrat bis zum 30.06.2008 ein Konzept für den Schuldenabbau sowie eine zukunftsgerichtete Vermarktungsstrategie vorzulegen.

- A.** Aufgrund der Vorschläge des Entwicklungsträgers (*Anlage 1*) und der Dienststellen der Stadt ergibt sich das folgende Konzept zur Entschuldung des Treuhandvermögens der Entwicklungsmaßnahme:

1. Kostenausgleich für die von der Stadt übernommene Entwicklungszone I

Zur Finanzierung der Entwicklungszone I wurden auf der Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersichten Mittel in Höhe von 51.625.117,72 € aufgewandt. Für diesen Betrag wurden die Grundstücke erworben, die Erschließungsanlagen unter Einbeziehung von GA-Fördermitteln gebaut und neben anderen Maßnahmen die Marketingkosten für die Veräußerung der Gewerbe- und Industriegrundstücke eingesetzt.

Da ab 1. 1. 2009 die Stadtverwaltung die Entwicklungszone I vom Entwicklungsträger KGE Kommunalgrund GmbH übertragen erhält, ist es folgerichtig, diesen Bereich des Treuhandvermögens langfristig zu entschulden. Daher werden für den Betrag die Darlehenszinsen übernommen und eine jährliche Tilgung von 2 % des Betrages angesetzt.

Im Rahmen der Vorbereitung dieser Maßnahme werden die Mittel für die Entwicklungszonen I und IV auf der Grundlage der genehmigten Kosten- und Finanzierungsübersichten in zwei Treuhandvermögen aufgeteilt.

Die Halbierung des Kontokorrentkredites im Rahmen der Übernahme der Zahlungsverpflichtung der KGE durch die Landeshauptstadt Magdeburg wird bis zu einer Höhe von 3.030.117,72 € festgeschrieben.

2. Städtebaufördermittel

Im Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme mussten Städtebaufördermittel innerhalb einer Gesamtfinanzierung von rd. 19,5 Mio € vorfinanziert werden.

Durch die generelle Verringerung der Städtebaufördermittel wird eine Refinanzierung deutlich problematischer.

Die Vorausleistung der Städtebaufördermittel wurde grundsätzlich dadurch notwendig, dass diese Fördermittel in immer geringerem Maße ausgereicht werden.

Um den Einsatz von Städtebaufördermitteln richtig einzuordnen, sei im Folgenden ein kurzer Abriss der Förderrichtlinien gegeben.

Im Rahmen der Städtebauförderung wird nicht ein einzelnes Projekt gefördert, sondern eine Gesamtmaßnahme, also z. B. die Entwicklungsmaßnahme Rothensee. Dies bedeutet, dass die Abwicklung von Städtebaufördermitteln besonderen Vorgaben unterliegt. Die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Runderlass des MWV vom 3. 7. 1998 – 24, MBl. LSA 22.9.1998, 1723, zuletzt geändert durch Runderlass des MWV vom 30. 7. 1999 – 24.1, MBl. LSA Nr. 29/1999 vom 1. 9. 1999, 1201 f.) stellt in Ziff. 1.2 klar, dass ein Anspruch der Antragstellenden auf Gewährung von Zuwendungen nicht besteht, vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Gemäß Ziff. 3.1.1 ist Zuwendungsgegenstand die städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme i.S. der §§ 136 bis 164 b BauGB und §§ 165 bis 171 BauGB als Einheit (Gesamtmaßnahme). Ziff. 3.1.3 regelt, dass Einzelmaßnahmen – wie etwa die Sanierung der Hafenstraße – nur als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme gefördert werden. Nach Ziff. 4.2.3 können Ausgaben, die nach Förderungsbeginn entstanden sind, jedoch den im jeweiligen jährlichen Städtebauförderungsprogramm berücksichtigten Ausgabenrahmen übersteigen, von der Gemeinde vorfinanziert werden.

Dies bedeutet, dass Einzelmaßnahmen zunächst konkret nicht abgerechnet werden. Vielmehr bestimmt Ziff. 22.1, dass die Gemeinde für jede geförderte Gesamtmaßnahme jährlich als Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht Zwischenabrechnungen und am Ende der Förderung die Schlussabrechnung aufzustellen und der Bewilligungsstelle vorzulegen hat. Die Schlussabrechnung bildet die Grundlage für abschließende Entscheidungen über die endgültige Förderung. Die Zwischenabrechnung oder Schlussabrechnung dient auch als Zwischenverwendungs-nachweis oder Verwendungsnachweis für Zuwendungen i.S. des Haushaltsrechts.

Danach ist die Vorfinanzierung von Einzelmaßnahmen vorgesehen, letztlich definiert in allen Maßnahmen die Schlussabrechnung die Höhe der tatsächlichen Förderung.

Ursprünglich ging die Kosten- und Finanzierungsübersicht innerhalb des Voruntersuchungsberichtes für die Entwicklungsmaßnahme Rothensee für die Zone IV von einem Ausgabevolumen von 50,3 Mio. DM aus. Ein Betrag von 19,5 Mio. DM war zur Finanzierung dieses Betrages aus Fördermitteln angesetzt.

Um die Entwicklungsziele in der Zone IV zu erreichen, ergab sich also ein Finanzierungsvolumen, das sich im Laufe der Zeit änderte.

Wesentlich für die Erhöhung des Volumens war u. a. die Landesinitiative URBAN 21, wodurch andere und umfangreichere Einzelmaßnahmen förderfähig wurden, die im reinen Städtebauförderprogramm nicht finanziert worden wären.

Mithin ist aber festzustellen, dass ein bestimmtes Finanzierungsvolumen zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Rothensee in der Zone IV notwendig war, um die städtebaulichen Missstände zu beseitigen.

Selbst wenn keine Vorfinanzierung der Maßnahmen stattgefunden hätte, müssten diese Mittel jetzt eingesetzt werden, um die Entwicklungsziele zu erreichen.

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln für den Teilbereich Alte Neustadt innerhalb der Zone IV kann mit der Durchführung der Sanierung der Rogätzer Straße abgeschlossen werden.

Die Entwicklungsmaßnahme im Bereich Alte Neustadt / Handelshafen insgesamt ist unterschiedlich zu bewerten. Während der Bereich der Alten Neustadt deutliche

Fortschritte in der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme aufzeigt und somit die Entwicklung insgesamt positiv verläuft, ist der Bereich des ehemaligen Handelshafens dadurch gekennzeichnet, dass der südliche Bereich als Wissenschaftshafen völlig neu erschlossen worden ist und hier die Entwicklungsziele erreicht werden.

Der größere Teil des ehemaligen Handelshafens ist jedoch in nördlicher Richtung noch nicht neu erschlossen worden. Um die positive Entwicklung des südlichen Teils fortzuführen, bedarf es hier noch eines Fördermitteleinsatzes, der zur Zeit aber nicht erfolgen soll, da zunächst die Schulden abzutragen sind.

Mögliche Einnahme des Treuhandkontos gemäß Ansatz aus dem Investitionsplan:

Jahr	Einnahme	davon	
		Städtebaufördermittel	städtischer Eigenanteil
2010	1,5 Mio EUR	1,0 Mio EUR	0,5 Mio EUR
2011	3,0 Mio EUR	2,0 Mio EUR	1,0 Mio EUR
2012	2,25 Mio EUR	1,5 Mio EUR	0,75 Mio. EUR

3. Beendigung der Bürgerbetreuung nach Abschluss der Landesinitiative URBAN 21

Hierdurch werden die Personalkosten des Bürgerbetreuers zum 30.09.2008 eingespart. Die Kündigung des Bürgerbüros ist erfolgt. Das Büro in der Rogätzer Straße 80 wurde zum 30.06.2008 gekündigt.

Möglicher Einspareffekt: *ca. 25.000,- EUR* *jährlich ab 2008*

4. Kündigung bzw. neue Ausschreibung von an Dritte vergebene Dienstleistungen

Zur Verwaltung des Handelshafens wurde ein Vertrag mit der Magdeburger Hafen GmbH geschlossen. Zur Erzielung günstigerer Konditionen für die Entwicklungsmaßnahme Rothensee sollte diese Dienstleistung nach vorsorglicher Kündigung des Vertrages ausgeschrieben werden.

Möglicher Einspareffekt: *ca. 120.000,-EUR* *jährlich ab 2009*

5. Einnahme von Ausgleichsbeträgen durch Entlassung von Quartieren aus der Entwicklungszone IV gem. §§ 169 I Ziff. 8, 163 BauGB

In der Entwicklungszone IV werden einzelne Quartiere, in denen die Entwicklung abgeschlossen ist, aus der Entwicklungsmaßnahme entlassen und Ausgleichsbeträge erhoben.

Mögliche Einnahme gemäß Ansatz aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht: *300.000,- EUR* *ab 2009*

6. Optimierung der Bauleitplanung

Die Planung wird nochmals daraufhin untersucht, ob weitere, veräußerbare Flächen ausweisbar sind.

So könnte in der Zone IV überprüft werden, ob die Theodor-Kozlowski-Straße tatsächlich noch vierspurig ausgebaut werden soll. Die bislang hierfür freigehaltenen Flächen könnten sodann als Baufelder vermarktet werden.

Der Bau der jetzigen zweispurigen Theodor-Kozlowski-Straße hat 13,6 Mio.EUR gekostet. Ein weiterer Ausbau würde zwar nicht die Bäumungskosten beinhalten, hätte aber die heutigen Baupreise zu berücksichtigen, so dass mindestens Kosten in Höhe von 1,5 Mio.EUR entstehen würden.

Ebenso sind die Festsetzungen der Bauleitpläne im Gebiet der gesamten Entwicklungsmaßnahme zu überprüfen.

Mögliche Einnahme: *210.000,- EUR* *ab 2012*

7. Finanzierung geplanter Maßnahmen

Im Entwicklungsbereich anstehende Maßnahmen werden außerhalb des Treuhandvermögens finanziert.

Hierzu zählt beispielsweise die Straßenbaumaßnahme Wittenberger Platz, die Sanierung des künftigen Werner-von-Siemens-Gymnasium sowie die Baufeldfreimachung und Erschließung in der Zone I.

Vor allem im Bereich des Wissenschaftshafens könnten weitere Projekte durch private Firmen abgewickelt werden. Als Ansatz kann hierbei das EFRE-Förderinstrument JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) eingesetzt werden.

JESSICA soll insbesondere für Stadtentwicklungskonzepte herangezogen werden. Dabei soll auch die Schaffung der städtischen, öffentlichen Infrastruktur unterstützt werden.

Anforderungen an ein Stadtentwicklungsprojekt sind, dass dieses integraler Bestandteil einer lokalen oder regionalen Strategie ist, eine angemessene technische Beschreibung mit klarer Bedarfsplanung vorliegt sowie ein wirtschaftlich tragfähiges und finanziell nachhaltiges Konzept gegeben ist.

Weiterhin muss die Förderung der Nachhaltigkeit von lokalen Gemeinschaften dienen. Diese Voraussetzungen erfüllt das Projekt Wissenschaftshafen.

Mit dem Instrument JESSICA können Programm- und Rahmendarlehen ab einer Höhe von 25 Mio. EUR abgefordert werden. Das Bewilligungsverfahren gliedert sich so, dass zunächst die Förderfähigkeit geprüft wird. Darlehen können sodann bis zu 50 % der Investitionskosten ausgereicht werden.

Im Rahmen eines Stadtentwicklungsprojektes kann auf kommunaler Ebene ein Urban-Development-Fonds angelegt werden.

Die einzelnen Verfahrensschritte müssten mit der EU und dem Land Sachsen-Anhalt abgeklärt werden.

JESSICA soll insbesondere die Beteiligung von privatem Kapital erleichtern. Dies schließt auch die Übernahme von Garantien und vor allem Nachrangdarlehen ein.

Die European-Investment-Bank kann auf Wunsch das Projekt technisch und finanziell beraten.

Ein erheblicher Vorteil des Instrumentes JESSICA ist, dass die ausgereichte Darlehenssumme über den Förderzeitraum hinaus selbst im Projekt verbleibt, also immer revolving eingesetzt werden kann. Damit entfällt auch der Zeitdruck bei Abschluss einer Förderperiode.

Weiterhin wird keine kommunale Komplementärfinanzierung benötigt.

Vom Verfahren her könnte dabei im Wissenschaftshafen zunächst ein Erwerb des jeweils betroffenen Grundstückes durch eine private Firma erfolgen. Die Veräußerung der Flächen geschieht zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert bzw. zum Ansatz eines bereinigten Neuordnungswertes, der die noch notwendige weitere Erschließung einschließt. Die Ansätze in der Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Status vom 30.06.2006 betragen kalkulatorisch zwischen 65 und 30 €/m². Die so erworbenen Grundstücke können als Sicherheit für die EFRE-Darlehen im Rahmen von JESSICA herangezogen werden.

Die schrittweise neue Erschließung erfolgt durch eine private Firma.

Als rechtliche Grundlage im Entwicklungsbereich werden Ablösevereinbarungen über den zukünftig zu zahlenden Ausgleichsbetrag unter Einbeziehung eigener Ordnungsmaßnahmen abgeschlossen, §§ 169 Abs. 1 Ziff. 7, 154 Abs. 3, 155 Abs. 1 Ziff. 2, 146 Abs.3, 147 Satz 1 Ziff. 4 BauGB.

Die Erschließungsmaßnahmen können sodann durch die EFRE-Darlehen finanziert werden. Die technischen Vorgaben für die Erschließung werden von SWM, AGM und Amt 66 vorgegeben.

Die Hochbaumaßnahmen der privaten Firmen können ebenfalls über JESSICA abgewickelt werden.

Allerdings muss die Auftragsvergabe geprüft werden. Hierbei ist nachzufragen, ob besondere Anforderungen des Fördermittelgebers bestehen. Denn nach nationalem Recht ist wohl keine Ausschreibung notwendig, weil aufgrund der o. g. Maßgaben des Baugesetzbuches insofern der Eigentümer eines Grundstücks Vertragspartner ist. Unter Umständen muss indes die private Firma als Grundstückseigentümer sodann ihre Leistungen ausschreiben, weil sie öffentliche Einrichtungen im Rahmen der Erschließungsanlagen herstellt.

In jedem Fall können im Wissenschaftshafen der Bau und die Erschließung von Wohngebäuden durch Private erfolgen. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr hat eine Anfrage vom 29. Juni 2007 zum Instrument JESSICA bislang nicht abschließend beantwortet.

Der Einsatz des Instrumentes kann aber nur erfolgen, wenn dies nicht zu einer Belastung des städtischen Haushaltes führt, also die Darlehen kostenneutral „durchgereicht“ werden oder aber direkt von einer dritten Stelle verwaltet werden.

Keine Entlastung im Treuhandvermögen, aber Möglichkeiten zu weiteren Entwicklung.

8. Grundstücksveräußerung

Die Grundstücksveräußerungen sind gezielt zu forcieren. Dabei wird zunächst der in der letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2009 angesetzte Einnahmebetrag berücksichtigt.

*Mögliche Einnahmen: 5,88 Mio. EUR Zone I im Jahr 2009
und 3,05 Mio. EUR Zone IV*

9. Zusammenlegung der Sanierungs- und der Entwicklungsmaßnahme

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Buckau und der Entwicklungsbereich Alte Neustadt/Handelshafen können bei positiven Effekten in der Stadtverwaltung zusammengelegt werden. Durch die Synergien werden Kapazitäten in der Verwaltung eingespart.

Strategischer Ansatz, noch keine Daten.

10. Einsparung durch Kündigung

Durch die Kündigung des Entwicklungsträgervertrages für die Zone I und Übernahme der Tätigkeiten in die Stadtverwaltung ergibt sich ein Einsparpotential, das sich an dem Umfang der bisherigen Tätigkeiten der KGE in der Zone I orientiert.

Ausgehend von der Personaleinsatzplanung des Entwicklungsträgers für das Jahr 2008, in der für die Durchführung der Aufgaben in der Zone I „Industrie- und Logistik-Centrum Rothensee“ 4.179,9 Std. vorgesehen sind, ergibt sich bei einem Brutto-Stundensatz von 85,54 € ein Einsparpotential in Höhe von 357.550,- €

Diese Einsparung in der Honorarabrechnung des Entwicklungsträgers mindert sich um die Kosten für die Verwaltung des Treuhandvermögens und der Grundstücke der Zone I, das lt. Angebot der KGE insges. 90.245,- € betragen würde.

Diese Kosten werden u. a. notwendig, weil ohne die Weiterführung des Treuhandvermögens die durch die KGE erworbenen Grundstücke vom Treuhänder KGE Kommunalgrund GmbH auf den Treugeber Landeshauptstadt Magdeburg übertragen werden müssten.

Diese Grundstücksübertragung löst Grunderwerbssteuer, Notarkosten und weitere Nebenkosten aus. Bei der Ermittlung der Kosten für die Übertragung der Grundstücke ist nach den §§ 19, 20 Kostenordnung auf den durch den Preis bestimmten, gemeinen Wert der Grundstücke abzustellen. Die Grundstücke sind mit einem bestimmten Wert im Treuhandvermögen bilanziert. Deshalb basiert die nachfolgende Berechnung auf dem Prüfbericht zum Treuhandvermögen, Vermögens-übersicht sowie Einnahmen- und Ausgabenrechnung zum 31. Dez. 2007 (**Anlage 5/ 2**).

Die derzeit verhandelten Grundstücksgeschäfte sind nicht berücksichtigt.

Bei der Berechnung der Kosten nach Kostenordnung (KostO) ist wegen der Regelung in § 144 Abs. 1 Satz 3 KostO keine Ermäßigung berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgende Prognoseberechnung:

	Fläche	Wert
Grundstücksbestand Zone I	1.833.746 m ²	16.808.452 €
Grundstücksbestand außerhalb Zone I	<u>53.937 m²</u>	<u>467.830 €</u>
gesamt	1.887.683 m ²	17.276.282 €

Kosten der Übertragung bei einem **Gegenstandswert von 17.276.282 €**

Grunderwerbssteuer 3,5 %	604.670 €
Notarkosten	
Beurkundung § 36 Abs. 2 KostO 20/10 Gebühr	23.658 €
Vollzug § 146 Abs. 1 KostO 5/10 Gebühr	<u>5.915 €</u>
zzgl. MwSt. § 151 a KostO	<u>29.573 €</u>
	<u>5.619 €</u>
	35.191 €
Eintragung ins Grundbuch § 60 Abs. 1 KostO	11.829 €
Gesamtkosten	651.690 €
	=====

Die KGE hatte für die reine Grundstücksverwaltung 75 Stunden im Jahr angesetzt. Dies ergibt bei einem Bruttostundensatz von 85,54 € einen Betrag von 6.415,50 €. Dadurch, dass die Grundstücksverwaltung bei der KGE verbleibt, müssen die im Treuhandvermögen erworbenen Grundstücke nicht auf die Stadt übertragen werden. Hierdurch werden Grunderwerbsteuer und Übertragungskosten in Höhe von rd. 651.690,- €

erspart.

Insgesamt müssen aber in der Gegenüberstellung Übertragungskosten Grunderwerb/ Kosten eines Treuhänders die Gesamtkosten für die Verwaltung des Treuhandvermögens von – bislang unverhandelt - 90.245,- €angesetzt werden.

Zieht man die höhere Flexibilität des städtischen Haushaltes durch Beibehaltung des Treuhandvermögens in Betracht, erscheinen die Kosten als ausgewogen.

Möglicher Einspareffekt

jährl. 267.000,- EUR

ab 2009

Diese einzelnen Maßnahmen des Konzeptes werden weiter ausgearbeitet und die hierdurch bewirkten Effekte dokumentiert.

Effekte ab 2009

Maßnahme	Einsparungen	Einnahmen	
		neu	gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht
A 1		im Haushaltsplan berücksichtigt	
A 2		(2010-2011)	7.750 Tsd. €
A 3	50 Tsd. €		
A 4	120 Tsd. €		
A 5			300 Tsd. €
A 6		(ab 2012)	210 Tsd. €
A 7	-		-
A 8			8.930 Tsd. €
A 9	-		-
A 10	267 Tsd. €		
Gesamt:	437 Tsd. €		7.960 Tsd. €
			9.230 Tsd. €

Alle Investitionen werden im Vorfeld hinsichtlich der Gesamtfinanzierung mit FB 02 abgestimmt.

B. Vermarktungsstrategie

Mit der Übernahme der Verantwortlichkeit für die Zone I in die Stadtverwaltung übernimmt das Dezernat III die alleinige Verantwortung für die Vermarktung des Areals. Damit wird die Fläche sinnvollerweise in die Gesamtmarketingaktivitäten um Industrieansiedlungen eingebunden.

Grundsätzlich wird das Wirtschaftsdezernat die von der KGE Kommunalgrund in der Vergangenheit genutzten Wege zur Vermarktung der Entwicklungszone I weiterbetreiben. Kritisch hinterfragt werden allerdings die Mitgliedschaft in Core Net Global sowie in der AmCham.

Durch das Dezernat wird vor Ende der Zuständigkeit der KGE für die Zone I nochmals eine realistische Gegenüberstellung von Aufwand und Nutzen vom Entwicklungsträger erfragt, um eine bessere Entscheidungsgrundlage zu haben.

Die bisher vorliegenden Erkenntnisse im Wirtschaftsdezernat über den Nutzen der Mitgliedschaft in beiden Einrichtungen deuten allerdings auf eine Kündigung der Mitgliedschaft hin, sofern nicht KGE für die Zone IV Bedarf sieht.

Die Vermarktungsaktionen des Wirtschaftsdezernates werden sich auch weiterhin an den konkreten Vorzügen des Wirtschaftsstandortes Magdeburg im Wettbewerb mit konkurrierenden Standorten orientieren.

Zu den bedeutenden Wettbewerbsvorteilen der Stadt zu vielen Konkurrenzstandorten zählen die Trimodalität der Standorte in Rothensee in Logistikfragen sowie die Nähe zu bedeutenden Absatzmärkten für Industrie und Handel.

Weiterhin hat Magdeburg insbesondere im Bereich Metallbearbeitung und Maschinenbau noch nicht voll ausgeschöpfte Arbeitskraftpotentiale, die für Industriebetriebe aus diesem Bereich in Zeiten von Fachkräftemangel von erhöhter Bedeutung sind.

Zu den besonderen Vorzügen des Standortes, die durch das Wirtschaftsdezernat seit geraumer Zeit vermarktet werden, zählt der Zugriff von Unternehmen auf eine umfassende und qualitativ hochwertige Wissenschaftslandschaft, die insbesondere in den Ingenieurwissenschaften keinen Vergleich zu etablierteren Wissenschaftsstandorten zu scheuen braucht. Die vom Wirtschaftsdezernat in den letzten Monaten vorangetriebene Vereinheitlichung des Stadtmarketings aller nach außen wirkender städtischer Einrichtungen (MMKT, Pro M, Kultureinrichtungen der Stadt, Wirtschaftsdezernat) steht vor einer Konkretisierung in einer von allen Partnern getragenen ganzheitlichen Marketing Strategie, die dazu beitragen soll, Magdeburg bundesweit mit positiven Assoziationen zu verbinden. Eine von MMKT und Dezernat Wirtschaft in 2007 beauftragte Imageanalyse hat zu dem Ergebnis geführt, dass Magdeburg bundesweit die Marketingaktivitäten aller Einrichtung verstärken muss. In diese gemeinschaftliche Initiative zur Bekanntheitssteigerung der Stadt wird sich das Wirtschaftsdezernat weiter einbringen, um über eine bessere allgemeine Bekanntheit der Stadt auch die Attraktivität als Wirtschaftsstandort zu steigern.

Zu den speziellen wirtschaftsbezogenen Marketingmaßnahmen soll Folgendes gesagt werden.

Mit der MHG GmbH gibt es bereits seit zwei Jahren eine Übereinkunft, dass logistikbezogene Marketingaktionen über die MHG für alle kommunalen Flächen in Rothensee erfolgen und von dort in Absprache mit dem Beigeordneten für Wirtschaft durchgeführt werden. Diese bewährte Regelung soll fortgeführt werden.

Das Wirtschaftsdezernat wird daher seine wirtschaftsbezogenen Vermarktungsschwerpunkte für die Entwicklungszone I in anderen Themenfeldern abseits der Logistik fortführen.

Allerdings wird es nur in Ausnahmefällen einen ausschließlichen Bezug des städtischen Standortmarketings auf die Zone I geben, schließlich ist die Kernaufgabe der Wirtschaftsförderung nicht die Stärkung eines einzelnen Industriegebiets, sondern die Stärkung der Wirtschaftskraft der ganzen Stadt.

Bei den Vermarktungsansätzen des Wirtschaftsstandortes Magdeburg für die Zone I sind namentlich Aktionen zur Gewinnung von Ansiedlern aus dem Bereich regenerativer Energie zu nennen.

Nachdem die KGE in den letzten Jahren versucht hat, den Standort als geeignete Produktionsbasis zur Produktion von Solarmodulen bekannt zu machen, werden auch durch das Dezernat III diese Bemühungen fortgeführt. Die von der KGE genutzten Vertriebswege auf Messen und Kongressen sowie Marketingaktionen in Fachzeitschriften der Solarwirtschaft sollen fortgeführt werden.

Das Wirtschaftsdezernat wird Journalistenreisen aus diesem Bereich nach Magdeburg organisieren, die in den jeweiligen Fachzeitschriften über Magdeburg als Produktions- und Entwicklungsstandort für die Solarindustrie berichten. Erster Ansatz für eine solche Reise sind beispielsweise die Produktionsaufnahme von Malibu im gemeinsamen Gewerbegebiet mit Sülzetal. Entsprechende Vorgespräche mit den Partnern in der Gemeinde Sülzetal über die Aktion sind bereits erfolgt. Die Journalistenreise soll insbesondere auch die Unterstützungsmöglichkeiten für die Wirtschaft durch die lokale Hochschullandschaft bekannt machen.

Im Bereich Windenergie sollen die bereits in der Vergangenheit mit der Fa. Enercon begonnenen Vermarktungsbemühungen der Zone I als Standort für Zulieferer der Windenergieindustrie fortgesetzt werden.

Die Anziehungskraft des Branchenschwergewichts Enercon für die Akquise von kleineren und mittleren Zulieferbetrieben soll weiter genutzt werden.

Neben der Präsentation des Standorts Zone I auf Windenergiemessen und Kongressen sollen insbesondere die persönlichen Kontakte der lokalen Enercon Betriebe zu Lieferanten als Ansatzpunkt für Neuansiedlungen genutzt werden.

Die Renaissance des deutschen Maschinen- und Anlagenbaus in den letzten Jahren hat zwischenzeitlich auch zu einem deutlichen Aufwuchs der Beschäftigung in diesem Bereich in Magdeburg gesorgt. Viele Magdeburger Maschinenbauunternehmen haben sich in den letzten Jahren unbemerkt von der Öffentlichkeit sehr gut entwickelt.

Die zu diesen Unternehmen bestehenden guten Kontakte sollen auch weiterhin für die Akquise von Partnerunternehmen dieser Unternehmen genutzt werden. Nach Wegfall der KGE als Betreuer der vor Ort in der Zone I angesiedelten Unternehmen soll der zwar bestehende Kontakt, der aber aufgrund der Hauptverantwortlichkeit der KGE für diese Flächen noch nicht dauerhaft etablierte Kontakt zu diesen Unternehmen ausgebaut und dahingehend weiterentwickelt werden, dass auch hier Ansatzpunkte für Gewinnung von befreundeten und verbundenen Unternehmen als Ansiedler in der Zone I genutzt werden.

Zusammenfassend können für die Entwicklungszone I folgende Vermarktungsschwerpunkte genannt werden:

Logistikintensives Gewerbe Solarindustrie Windenergieindustrie Maschinen- und Anlagenbau

Diese Kernakquisefelder werden über die gemeinhin üblichen Wege angesprochen, dazu zählen:

- Messebesuche, Ausstellung auf Fachmessen
- Darstellung des Standortes auf Kongressen
- Artikel und Anzeigen in Fachzeitschriften
- Internetdarstellung des Standortes
- Nutzung von Unternehmenskontakten zu befreundeten/verbundenen Unternehmen
- Direct Mailings

C. Kennzahlen zur Aufgabenkritik

Die bisherigen Erfahrungen im Entwicklungsbereich haben gezeigt, dass Kennzahlen, die lediglich auf Basisdaten einer städtebaulichen Maßnahme beruhen, geringe Aussagekraft haben.

So ist im Rahmen einer Aufgabenkritik etwa die Differenz zwischen entwicklungs-rechtlichen Anfangswert und Neuordnungswert – also der Ausgleichsbetrag – bei der derzeitigen Lage auf dem Immobilienmarkt nur von bedingter Aussagekraft für den Erfolg einer Maßnahme. Dasselbe gilt für die Kerndaten einer Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 171 BauGB. Es hat sich gezeigt, dass die eigentlichen Effekte der Entwicklungsmaßnahme außerhalb dieser Parameter erzielt werden. Für eine gesamtstädtische Betrachtung sind daher etwa die Anzahl neu geschaffener Arbeitsplätze, die Entwicklung der Gewerbesteuer im Entwicklungsbereich oder auch das investierte private Kapital als Kennzahlen aussagekräftiger als die Entwicklung der Immobilienwerte, die an der Gesamtsituation in der Bundesrepublik orientiert sind.

Daher wird vorgeschlagen, neben den Kennzahlen aus dem Entwicklungsbereich selbst Kennzahlen dieser außerhalb der Kosten- und Finanzierungsübersicht liegenden Effekte ein-

zubeziehen.

1. Kennzahlen, die einem städtebaulichen Entwicklungsbereich immanent sind:

- Entwicklung des Planungsgewinns
- Stand der Sanierung von Hochbauten
- Wertumfang der öffentlichen Einrichtungen und Erschließungsanlagen

2. Kennzahlen aufgrund der Effekte, die durch die Entwicklungsmaßnahme bewirkt werden

- Anzahl der Arbeitsplätze
- Entwicklung der Gewerbesteuer
- Höhe des investierten privaten Kapitals
- Einkommensentwicklung im Entwicklungsbereich
- Einwohnerentwicklung im Entwicklungsbereich

Anlagen:

- Anlage 1 DS 0159/08_ Schreiben der KGE Kommunalgrund GmbH
- Anlage 2 DS 0159/08_ Übersicht über die Belastung des Treuhandvermögens mit
Maßnahmekosten (Blatt 1 und Blatt 2)
- Anlage 3 DS 0159/08_ Auswirkungen auf den städtischen Haushalt
- Anlage 4 DS 0159/08_ Übersicht der zur Finanzierung der Entwicklungszone I eingesetzten
Kredite des Treuhandvermögens