

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0597/09	Datum 14.12.2009
Dezernat: VI	VI/02	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	09.02.2010	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	17.02.2010	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik	18.02.2010	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	24.02.2010	öffentlich	Beratung
Stadtrat	25.03.2010	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Entwicklungsmaßnahme "Rothensee" mit Stand vom 30.06.2009

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 Abs. 2 BauGB mit Stand vom 30.06.2009 und dem damit verbundenen Defizit der Maßnahme in der Zone I im Jahre 2013 in Höhe von 51,356 Mio. EUR und in der Zone IV in Höhe von 40,939 Mio. EUR zu.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	BgVI/02	Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
51103001/2		ja, Nr.		X		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
1995	JA	X	NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

VI/TB6162

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2010	1.087.500	61620000	54939200	1.087.500	
2011	1.000.000	61620000	54939200	1.000.000	
2012	1.000.000	61620000	54939200	1.000.000	
2013	1.000.000	61620000	54939200	1.000.000	
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2010	39.300	61620000	41412200	39.300	
2010	725.000	61620000	41412300	725.000	
2011	500.000	61620000	41412300	500.000	
2012-13	500.000	61620000	41412300	500.000	
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
☐ bis 60 Tsd. € (Sammelposten)	
☐ > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)	
	☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
	☐ Anlage Kostenberechnung
☐ > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	
	☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
	☐ Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu	
	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich Team VI/02	Sachbearbeiter	Unterschrift AL / FBL
---	----------------	-----------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	Unterschrift Herr Dr. Scheidemann
---------------------------------------	-----------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	01.04.2010
-----------------------------------	------------

Begründung:

1. Zuständigkeit und Beratungsfolge

Gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 5 der Hauptsatzung ist der Finanz- und Grundstücksausschuss als Lenkungsausschuss für die Entwicklungsmaßnahme Rothensee zuständig. Der Lenkungsausschuss nimmt Berichte des Entwicklungsträgers entgegen und stimmt mit ihm die Kosten- und Finanzierungsübersicht ab. Der Ausschuss berät den Stadtrat in allen Angelegenheiten der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“.

Da bei der Vorlage der bisher erstellten Kosten- und Finanzierungsübersichten regelmäßig auch andere Ausschüsse Beratungsbedarf sahen, sind in der Beratungsfolge auch der Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik sowie der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vorgesehen.

2. Grundprinzipien einer Entwicklungsmaßnahme

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

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

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

Die Gemeinde kann nach den Regelungen des BauGB einen Entwicklungsträger zur Durchführung der Maßnahme einsetzen. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat durch Vertrag vom 6. 6. 1995 und die entsprechenden Nachträge die KGE Kommunalgrund GmbH mit der Entwicklungsträgerschaft beauftragt.

Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben als Treuhänder der Gemeinde.

Dies hat den Vorteil, dass der Haushalt der Gemeinde bis zur Beendigung der Entwicklungsmaßnahme nicht belastet wird. Der Entwicklungsträger führt die Aufgaben der Gemeinde im eigenen Namen, aber für Rechnung der Gemeinde auf der Grundlage des Entwicklungsträgervertrages durch. Der Entwicklungsträger wird auf diese Weise Eigentümer der im Entwicklungsbereich zu erwerbenden Grundstücke und kann auch selbst Darlehen aufnehmen. Der Entwicklungsträger ist dabei an die Weisungen der Gemeinde gebunden. Nach Abschluss der Maßnahme wird das Treuhandvermögen mit der Gemeinde „abgerechnet“.

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

3. Regelungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gemäß § 171 Abs. 2 BauGB ist für eine Entwicklungsmaßnahme nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die erste Kosten- und Finanzierungsübersicht des eingesetzten Entwicklungsträgers hatte den Stand vom 30. 4. 1996. Der Stadtrat hat dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht in seiner Sitzung vom 10. 6. 1996 zugestimmt. In den folgenden Jahren wurden Kosten- und Finanzierungsübersichten vorgelegt und vom Stadtrat beschlossen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stand vom 30. 6. 2002 war auf der Grundlage von Maßnahmen zur Konsolidierung des Treuhandvermögens der Entwicklungsmaßnahme zu überarbeiten. Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung vom 3. 4. 2003, der Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stand vom 30. 6. 2002 unter Einbeziehung der Vorschläge zur Minimierung des Defizits durch den Entwicklungsträger zuzustimmen.

Die Beschlussfassung zur letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stand vom 30.06.2008 erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 26.02.2009 unter der Beschluss-Nr. 2378-79(IV)09

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben und berücksichtigt in der nun vorliegenden Fassung (**Anlage 1**) den Stand vom 30. 6. 2009. Nach § 12 Abs.1 des Entwicklungsträgervertrages bedarf die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Zustimmung durch die Stadt.

Gemäß der kommunalaufsichtlichen Genehmigungsverfügung vom 24. 5. 2000 in Gestalt der Änderungsverfügung vom 4. 9. 2000 des seinerzeitigen Regierungspräsidiums Magdeburg muss eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Stichtag 30. 6. des jeweiligen Jahres erstellt und zum Ende eines jeden Haushaltsjahres vom Stadtrat bestätigt und spätestens mit der Haushaltssatzung und dem Haushaltsplan des jeweiligen Haushaltsjahres dem Landesverwaltungsamt vorgelegt werden.

Die vorgesehene Beschlussfassung durch den Stadtrat im März 2010 ist mit der Kommunal-aufsicht abgestimmt.

4. Schnittstellen städtischer Haushalt / Treuhandvermögen

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

Diese Vorgabe beruht auf der Genehmigung des Entwicklungsträgervertrages durch das seinerzeitige Regierungspräsidium Magdeburg vom 18. 8. 1995.

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

In §§ 169 Abs.1 Ziff. 9, 164 a BauGB ist festgelegt, dass für Entwicklungsmaßnahmen Städtebaufördermittel einzusetzen sind. Diese gesetzlich normierte Verpflichtung zur Ausreichung von Fördermitteln garantiert, dass Entwicklungsmaßnahmen vorrangig behandelt werden. Daher ist es zweckmäßig, eine Entwicklungsmaßnahme so lange wie möglich laufen zu lassen. Darüber hinaus wurden durch die Möglichkeit der Vorfinanzierung bislang Städtebaufördermittel schon jetzt eingesetzt, die erst in späteren Programmjahren ausgezahlt werden. Würde man also jetzt die Entwicklungsmaßnahme beenden, so bestände gleichwohl noch ein Anspruch auf Auszahlung weiterer Städtebaufördermittel. Diese Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht endet mit dem Jahr 2013.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.10.2007 mit der DS0267/07 die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme bis zum 31.12.2025 verlängert.

Eine Veranschlagung der Fördermittel erfolgt im Ergebnishaushalt der Stadt.

Die Fördermittel aus der Gemeinschaftsaufgabe und die Städtebaufördermittel werden im Bereich Zuwendungen geplant, die Durchreichung der Fördermittel und der für die Städtebauförderung erforderliche Eigenanteil ist im Bereich Aufwendungen zu finden.

Die Stadt leistet weiterhin einen Konsolidierungsbeitrag zur Schuldentilgung in Höhe von 2,678 Mio. EUR für das Jahr 2010 in der Zone I.

Die Tilgung des Kassenkredites der Zone I in Höhe von 3,65 Mio. EUR erfolgte Ende 2009 durch die Stadt. Somit ändern sich zum jetzigen Zeitpunkt die Prognosewerte für die Folgejahre. Dies konnte aber zum Stand 30.06.2009 noch nicht eingearbeitet werden, wird aber in der Kofi 2010 berücksichtigt.

5. Entwicklung der Unterdeckung

Die vom Stadtrat am 03. 04. 2003 beschlossene Deckelung des Defizits konnte erneut nicht eingehalten werden

Tabelle: Entwicklung des Defizits in den Kosten- und Finanzierungsübersichten

Status	Zone I - Tsd. EUR -	Zone IV - Tsd. EUR -	Gesamt - Tsd. EUR -
24.03.1993	9.817	+ 3.937	5.880
30.04.1996	281	35.836	36.117
15.12.1997	3.739	20.555	24.294
15.12.1999	5.584	19.931	25.515
30.03.2001	11.423	31.719	43.143
30.06.2002	24.555	31.443	55.998

30.06.2003	26.652	29.326	55.978
30.06.2004	26.031	30.161	56.192
30.06.2005	29.800	37.700	67.500
30.06.2006	33.542	36.163	69.705
30.06.2007	37.059	40.430	77.489
30.06.2008	48.297	38.898	87.195
30.06.2009	51.356	40.939	92.295

Das Defizit hat sich gegenüber der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2008 um 5,1 Mio. € erhöht. Davon entfällt auf die Zone I eine Erhöhung von 3,059 Mio. € und auf die Zone IV von 2,041 Mio. €.

Mit dem 01.01.2009 ist die Vermarktung der Zone I und die Bestandsbetreuung der in der Zone I angesiedelten Unternehmen in die Hände der städtischen Verwaltung Zuständigkeit des Dezernates III übergegangen.

Die Erhöhung des Defizits in der Zone I ist im Wesentlichen auf die prognostizierte Entwicklung der Verkaufserlöse und die Minderung des Konsolidierungsbeitrages zurückzuführen

Im Bereich der Zone IV, Alte Neustadt – Handelshafen, entwickelt sich insbesondere der – auch überregional bedeutsame - Wissenschaftshafen positiv. Die dortige Denkfabrik wurde am 27. Dez. 2007 feierlich eröffnet.

Obwohl keine weiteren Investitionen durchgeführt werden, stellt sich der Rückfluss der zur Kofinanzierung der EFRE-Mittel erforderlichen Mittel der Städtebauförderung innerhalb der Landesinitiative URBAN-21 als problematisch dar.

Da das Land die Ausreichung der Städtebauförderungsmittel pro Programmjahr erneut reduziert hat, erweiterte sich die Notwendigkeit zur Zwischenfinanzierung. Die Erhöhung des Defizits in der Zone IV ist somit im wesentlichen der Reduzierung der Fördermittel und der damit verbundenen Erhöhung der Zwischenfinanzierung geschuldet, obwohl keine neuen Projekte mehr realisiert werden.

Die städtebaulichen Ziele im Bereich der Alten Neustadt konnten in wesentlichen Bereichen umgesetzt werden.

Die Sanierung der Altmarksiedlung wird im östlichen Teil fortgesetzt. Mit der Umsiedlung des Werner- von- Siemens- Gymnasiums in das sanierte Schulgebäude in der Stendaler Straße erhielt der Stadtteil eine attraktive Schule, die ideal die wissenschaftlichen Einrichtungen des Wissenschaftshafens ergänzt.

Auch die neue Feuerwache in der Peter-Paul-Straße ist ein hervorragendes Beispiel für die Verbindung städtischer Interessen mit den Entwicklungszielen des Gebietes.

Im Wissenschaftshafen führen die öffentlichen Investitionen dazu, dass nunmehr privates Kapital investiert wird. So wurde auf einem Baufeld östlich des Zuckerspeichers B ein Büro- und Forschungsgebäude errichtet.

Mithin hat sich wie im letzten Jahr die problematische Preissituation im Immobilienbereich nicht entspannt. Dies führte innerhalb der Entwicklungsmaßnahme zu einem weiteren Anwuchs des Defizits in der Zone I. Bestimmte positive Effekte der Entwicklungsmaßnahme, wie z.B. die

Gewerbesteuereinnahmen der Stadt oder der Anteil der Stadt an der Lohn- bzw. Einkommenssteuer der in dem Bereich der Entwicklungsmaßnahme Beschäftigten, werden in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht erfasst. Gleichwohl verbessern sie den Haushalt der Stadt.

In beiden Zonen der Entwicklungsmaßnahme ist aufgrund der oben dargelegten Situation derzeit die wesentliche Zielstellung die Ansiedlung von produzierenden Unternehmen oder wissenschaftlichen Einrichtungen. Das bislang geschaffene Angebot ermöglicht, auf verschiedene Nachfragen zu reagieren. Neben der Vermarktung bildet daher die Begleitung von privaten Investitionen den derzeitigen Schwerpunkt der Maßnahme.

6. Entwicklung der Liquidität

Zur Sicherung der Liquidität des Treuhandvermögens wurde zusätzlich ein Kassenkredit in einer Gesamthöhe von 10,34 Mio. EUR bewilligt, der vollständig in Anspruch genommen ist.

Da der Kassenkredit unabhängig vom genehmigten Kreditrahmen der Kommunalaufsicht betrachtet wird, wurde der genehmigte Gesamtkreditrahmen in Höhe von 89,6 Mio. EUR nicht überschritten. Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt hat den bis 30.03.2009 genehmigten Kreditrahmen am 30.03.2009 zunächst bis zum 30.06.2013 verlängert.

Gleichwohl ist die Situation im Treuhandvermögen nicht befriedigend. Daher wurde ein Entschuldungskonzept erarbeitet, dass der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung vom 26.02.2009 unter Beschluss-Nr. 2376-79(IV)09 beschlossen hat.

Durch beschlossene weitere Übernahme von Aufgaben in die Stadtverwaltung ergibt sich ein Einsparpotential, das sich an dem Umfang der bisherigen Tätigkeiten der KGE in der Zone I orientiert.

7. Anpassungsgebiet Ortslage Rothensee

Die Anpassungsmaßnahme Ortslage Rothensee gehört nach dem besonderen Städtebaurecht gemäß § 170 BauGB zum Entwicklungsbereich.

Für diese Maßnahme ist indes die KGE Kommunalgrund GmbH als Treuhänder nicht zuständig. Daher werden die entsprechenden Maßnahmepositionen nicht in dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgeführt.

In der **Anlage 2** ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht des Anpassungsgebietes beigelegt.

Im Jahr 2006 wurde das Anpassungsgebiet durch förmliche Festlegung erweitert. Die seinerzeitige Erweiterung erfasste den Bereich der an der Lindhorster Straße gelegenen 8 Wohnblöcke, die zwischenzeitlich saniert wurden.

Die Fläche, die im Bereich der Eschenröder Straße durch den Abriss der vormaligen Plattenbaukomplexe neu bebaubar geworden ist, wird durch einen Bebauungsplan überplant. Dieser Bebauungsplan hat Planreife nach § 33 BauGB erreicht.

Wie im letzten Jahr hält die positive Entwicklung des Anpassungsgebietes Rothensee nachhaltig an.

8. Anpassungsgebiet „Ansbacher Straße“

Die Anpassungsmaßnahme „Ansbacher Straße“ gehört ebenfalls nach dem besonderen Städtebaurecht gemäß § 170 BauGB zum Entwicklungsbereich. Diese Maßnahme führt die

Stadtverwaltung selbst durch. Daher werden die entsprechenden Maßnahmepositionen nicht in dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgeführt.

In der **Anlage 3** ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht des Anpassungsgebietes „Ansbacher Straße“ beigefügt.

Anlagen:

- DS 0597/09 Anlage 1 Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme
- DS 0597/09 Anlage 2a Sachstandsbericht des Anpassungsgebietes „ Rothensee“
- DS0597/09 Anlage 2b Kosten- und Finanzierungsübersicht des Anpassungsgebietes „Rothensee“
- DS 0597/09 Anlage 3a Sachstandsbericht des Anpassungsgebietes „Ansbacher Straße“
- DS 0597/09 Anlage 3b Kosten- und Finanzierungsübersicht des Anpassungsgebietes „Ansbacher Straße“