

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0074/12	Datum 29.02.2012
Dezernat: VI	VI/02	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	24.04.2012	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	10.05.2012	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik	24.05.2012	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	06.06.2012	öffentlich	Beratung
Stadtrat	05.07.2012	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Entwicklungsmaßnahme Rothensee mit Stand vom 31.12.2011

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 Abs. 2 BauGB mit Stand vom 31.12.2011 und dem damit verbundenen Defizit der Maßnahme im Jahr 2015 in der Zone I in Höhe von 44,819 Mio.EUR und in der Zone IV in Höhe von 42,144 Mio.EUR zu

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
-----------------------------	--	-----------------------	---	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
51103001/“		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
	JA	X	NEIN		

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

VI/TB6162/DKFMEMRS_6162

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2012	825.000	61620000	54939200	825.000	
2013	750.000	61620000	54939200	750.000	
2014	750.000	61620000	54939200	750.000	
2015	750.000	61620000	54939200	750.000	
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2012	550.000	61620000	41412300	550.000	
2013	500.000	61620000	41412300	500.000	
2014.	500.000	61620000	41412300	500.000	
2015	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	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

<input type="checkbox"/>	JA
--------------------------	----

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

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

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

Termin für die Beschlusskontrolle	06.09.2012
-----------------------------------	------------

Begründung:

I. Grundlagen

1. Zuständigkeit und Beratungsfolge

Gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 5 der Hauptsatzung ist der Finanz- und Grundstücksausschuss als Lenkungsausschuss für die Entwicklungsmaßnahme Rothensee zuständig. Der Lenkungsausschuss nimmt Berichte 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.

Die Übernahme der operativen Aufgaben des Entwicklungsträgers erfolgte sukzessive in beiden Zonen. Mit Stichtag 30.06.2011 erfolgte die Übernahme der operativen Tätigkeiten auch in der Zone IV, so dass durch den Treuhänder nur noch die Bewirtschaftung des Treuhandkontos erfolgt.

3. Regelungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

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

Die Beschlussfassung zur letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stand vom 31.12.2010 erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 23.06.2011 unter der Beschluss-Nr. 925-35(V)11.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben und berücksichtigt in der nun vorliegenden Fassung (**Anlage 1**) den Stand vom 31. 12. 2011 (hinsichtlich der Hochrechnung für das Jahr 2015). Nach § 12 Abs.1 des Entwicklungsträgervertrages bedarf die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Zustimmung durch die Stadt.

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

Die geänderte Stichtagsregelung zum 31.12. eines Jahres ab 2010 ist mit der Kommunalaufsicht und dem Lenkungsausschuss abgestimmt.

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

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

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.

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.

Die jetzige Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht endet mit dem Jahr 2015. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.10.2007 mit der DS0267/07 die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme bis zum 31.12.2025 verlängert.

II. Finanzielle Situation

1. Schnittstellen städtischer Haushalt / Treuhandvermögen

Eine Veranschlagung 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 leistete weiterhin einen Konsolidierungsbeitrag zur Schuldentilgung in Höhe von 1,907 Mio. EUR für das Jahr 2011 in der Zone I. Für das Jahr 2012 ist ein Konsolidierungsbeitrag für die Zone I in Höhe von 2,788 Mio. EUR geplant.

Zum 31.12.2011 erfolgte die Rückzahlung der festgelegten Kassenkreditrate des bestehenden Kassenkredites der Zone IV in Höhe von 1,36 Mio. EUR. Der noch bestehende Kassenkredit beläuft sich zum Stichtag auf 4,08 Mio. EUR.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ wird in Abstimmung mit dem Rechnungsprüfungsamt mit 1 Euro Vermögen in der Eröffnungsbilanz der Stadt ausgewiesen.

Das in der Entwicklungsmaßnahme verwaltete Vermögen wird als Treuhandvermögen beim Entwicklungsträger, der KGE Kommunalgrund Grundstücksbeschaffungs- und erschließungs-GmbH, bilanziert.

Die Kreditverbindlichkeiten der Zone I werden im Bereich der Verbindlichkeiten passiviert, die Zone IV wird als Finanzierungsrisiko im Bereich Rückstellungen passiviert.

Der Kassenkredit wird bilanztechnisch im Bereich der Ausleihungen erfasst.

Nach der vorliegenden Eröffnungsbilanz zum 01.01.2010 ergeben sich damit folgende Werte:

Langfristige Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 49.804 Tsd. Euro (Sachkonto Verbindlichkeiten, Kredite, Investitionen, öffentliche Sonderrechte 32163002) und Rückstellungen in Höhe von 38.466 Tsd. Euro (Sachkonto Rückstellungen 28911311).

2. Entwicklung der Unterdeckung

Die folgende Tabelle stellt die nach § 149 BauGB geforderte Darstellung der Gesamtkosten entsprechend der durch KGE eingeführten Systematik einer Kosten- und Finanzierungsübersicht mit der Perspektive bis 2015 dar.

**Tabelle: Entwicklung des Defizits in den Kosten- und Finanzierungsübersichten
Prognose bis 2015**

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
31.12.2010	46.921	44.951	91.872
31.12.2011	44.819	42.144	86.963

Das Defizit hat sich gegenüber der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2010 um 4,90 Mio. € vermindert.

In der Zone I ist diese Minderung vor allem in der kontinuierlichen Übernahme der Zinsen und der Übernahme von Tilgungsleistungen für die Darlehen der Zone I begründet. Das Defizit in der Zone I wird so um über 2,10 Mio. EUR gemindert.

Die erzielte Minderung des Defizits in der Zone IV liegt zum einen in der durchaus positiven Entwicklung in den Aufwendungen für Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten begründet, zum anderen in der Reduzierung des Entwicklungsträgersaufwandes ab dem 01.07.2011.

Zu diesem Stichtag wurden Teilaufgaben der Entwicklungsmaßnahme in der Zone IV in den städtischen Haushalt überführt, so dass nur noch die Verwaltung des Treuhandvermögens beim Entwicklungsträger verbleibt.

Der Ausbau der Werner-Heisenbergstraße wurde mittels zusätzlicher Fördermittel erfolgreich abgeschlossen und der Rückfluss der zur Kofinanzierung der EFRE-Mittel erforderlichen Mittel der Städtebauförderung gestaltete sich im Jahr 2011 positiver als erwartet.

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

Die Sanierung der Altmarksiedlung wird im letzten Abschnitt ab 2012 fortgesetzt.

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

Weitere Investitionen wie der Umbau des Speichers D oder der Verkauf und Umbau des Speicher L bestätigten die geplante Entwicklung.

Mit der Erstellung des Rahmenplanes und dreier vorhabensbezogener B-Pläne wird die Grundlage für die weitere Bebaubarkeit des Wissenschaftshafens gelegt.

Der bereits im Jahr 2011 geplante Umbau der Reichseinheitsspeicher verzögerte sich auf Grund der Suche nach einer technischen Lösung zur Minderung der Lärmintensität der angesiedelten Mühlenwerke. Es bedurfte der Erstellung weiter Gutachten.

Der Investor hält trotz der aufgetretenen Probleme an seiner geplanten Investition in den folgenden Jahren fest.

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.

3. Entwicklung der Liquidität

Zur Sicherung der Liquidität des Treuhandvermögens wurde zusätzlich ein Kassenkredit in einer Gesamthöhe von 10,34 Mio. EUR bewilligt, der im Jahr 2009 für die Zone I vollständig durch die Landeshauptstadt getilgt wurde. Der Restkassenkredit ist der Zone IV zugeordnet. Im Jahr 2011 erfolgte eine Tilgung in Höhe von 1,36 Tsd.EUR durch das Treuhandkonto. Somit beträgt die Höhe des Kassenkredites für die Zone IV 4,08 Mio.EUR

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.

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

III. Städtebauliche Situation

1. Zone I

1.1 Marketingmaßnahmen

Das Wirtschaftsdezernat hat in 2011 die Leitmesse für Gewerbeimmobilien Exporeal in München als Aussteller teilgenommen.

Auf der bedeutendsten europäischen Gewerbeimmobilienmesse wurde dem Fachpublikum der Wirtschaftsstandort erläutert. Weiterhin wurde der Wirtschaftsstandort Magdeburg auch auf der Anfang November in Peking stattgefundenen Chinese Outbound Investment Fair präsentiert und einem internationalen Publikum vorgestellt.

Über das internationale Büro für Wirtschaftsförderung im Dezernat Wirtschaft wurde weiterhin in mehreren Reisen in die Volksrepublik China versucht Investoren für das Entwicklungsgebiet zu finden. Das Dezernat III produzierte ein neues Printmedium zum Gewerbeimmobilienstandort Magdeburg in dem insbesondere das ILC Magdeburg – Rothensee beworben wurde.

1.2 Stand der Vermarktung

Die insgesamt gute konjunkturelle Entwicklung im Jahr 2011 hat auch seinen Niederschlag im

Interesse an Flächen im ILC gefunden. Die bereits im Jahr 2010 erkennbare gute Nachfrage von Unternehmen nach Flächen hielt auch im Jahr 2011 an. Die Fa. Gunz Warenhandels GmbH begann im Jahr 2011 mit dem Bau des neuen Logistikzentrums des Unternehmens.

Mit den Firmen Gunz Warenhandelsunternehmen GmbH, Vakoma GmbH, Supro GmbH, Deutag GmbH & Co. KG, Scania Deutschland GmbH, Dachser GmbH & Co. KG konnten Kaufverträge entweder unterzeichnet oder soweit ausverhandelt werden, dass diese spätestens im Frühjahr 2012 unterzeichnet und notariell beurkundet werden.

Eine bereits bestehende Option über den Ankauf einer Fläche durch die Spedition Ritter GmbH wurde um ein weiteres Jahr verlängert, um dem Unternehmen die Chance auf eine perspektivische Vergrößerung am Standort Magdeburg nach weiterer Verstetigung des Geschäftsbetriebes zu geben. Mit den genannten Projekten ist ein Verkauf von ca. 86.000 qm verbunden, der durch zusätzlich bereits ausverhandelte Optionsflächen um weitere 30.000 qm vergrößert werden kann. Die ansiedelnden Unternehmen werden ca. 150 Arbeitsplätze im Gebiet schaffen und ca. 30 Mio. € investieren.

Die an Flächen im ILC Magdeburg Rothensee interessierten Unternehmen stammen aus verschiedensten Branchen.

Neben dem produzierenden Gewerbe (Vakoma GmbH) stammen die Unternehmen insbesondere aus dem Logistik bzw. logistikaffinen Bereich (Gunz Warenhandels GmbH, Supro GmbH, Dachser GmbH & Co. KG, Scania Deutschland GmbH) sowie aus dem Bereich der Baustoffproduktion (Deutag GmbH & Co. KG). Mit dem für 2012 geplanten Baustart der Fa. Eglo Leuchten GmbH wird sich das Gesicht des Entwicklungsgebiets im Jahr 2012 hinsichtlich einer stärkeren Verdichtung der Bebauung weiter positiv verändern.

Die Gespräche des Dezernats III mit weiteren vielversprechenden Projekten deuten darauf hin, dass auch im Jahr 2012 in ähnlicher Größenordnung wie in 2011 Flächen verkauft und Arbeitsplätze geschaffen werden können, so die konjunkturelle Situation keinen gravierenden Veränderungen obliegt.

Auch in 2012 erwartet das Wirtschaftsdezernat von den im Gebiet bereits angesiedelten Unternehmen eine weitere räumliche Expansion, die für die Aufstockung der Belegschaften sorgen wird. Entsprechende Absichtsbekundungen von Unternehmen liegen vor, Vertragsgespräche laufen zurzeit und werden absehbar im Laufe des Jahres 2012 zu einem positiven Ende geführt.

Die in den letzten Jahren unternommenen Anstrengungen zur Aufschüttung der Flächen auf das vom B-Plan geforderte Niveau haben aus Sicht des Dezernats erheblich dazu beigetragen, die Marktgängigkeit der Flächen im ILC deutlich zu verbessern. Hinsichtlich der preislichen Verkaufssituation konnte das Niveau der Vorjahre in den meisten Verkaufsfällen angehoben werden. Der Durchschnittsverkaufspreis für alle oben aufgeführten Projekte beläuft sich auf 13,64 €/qm und unterscheidet sich damit deutlich von den in den letzten Jahren erzielbaren Preisen. Das Dezernat III geht davon aus, dass der durchschnittliche Verkaufspreis in 2012 leicht unter diesem Wert liegen wird sich aber dennoch deutlich positiv von den in 2009 und 2010 erzielten Preisen abheben wird.

Die bereits in den letzten Informationen zur Kofi genannten strategischen Schwerpunkte des Marketings bleiben aus Sicht des Dezernats Wirtschaft auch im Jahr 2012 und 2013 die Hauptzielrichtungen für die Gewinnung von ansiedlungswilligen Unternehmen. Die Erfolge in den Fällen Gunz, Eglo und Vakoma belegen, dass die Kompetenzen des Standorts für die unten nochmals aufgeführten wesentlichen Zielgruppen des städtischen Marketings ansiedlungsbefördernd sind.

1. Logistikintensives Gewerbe, das die Verfügbarkeit der Verkehrsträger Bahn, Schiff, LKW benötigt.

2. Metallverarbeitendes Gewerbe/Maschinenbau, die die Kooperationsmöglichkeiten mit den Magdeburger Maschinenbauunternehmen nutzen wollen.
3. Unternehmen die im Bereich regenerative Energien (insbesondere Windenergie aktiv sind).
4. internationale Unternehmen, die einen Standort in Deutschland suchen und ihr Leitungspersonal zum Teil aus der Heimat mit nach Deutschland bringen und eine zumindest etwas besser bekannte internationale „Adresse“ benötigen.
5. Branchen, die aktuell erst am Anfang ihres industriellen Zyklus stehen und die daher noch eher allgemeine Standortbedingungen suchen, da Kooperationen mit anderen Unternehmen kaum möglich sind. Diese Unternehmen sind stark technologieorientiert und suchen die Nähe zur Wissenschaft.

2. Alte Neustadt

Die Entwicklung des Quartiers Alte Neustadt / Wissenschaftshafen ist als Zone IV Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Rothensee.

In diesem Rahmen sind im Stadtteil Alte Neustadt bereits zahlreiche Projekte realisiert worden, die zu einer Verbesserung der wirtschaftlichen Situation, der Arbeitsmarktsituation und des Wohnumfeldes führten.

Nach Beendigung der operativen Tätigkeiten durch den Entwicklungsträger KGE Kommunalgrund zum 30.06.2011 erfolgte die Übernahme der Grundstücksbewirtschaftung für den Bereich der Alten Neustadt durch die Landeshauptstadt selbst.

Vor dem Hintergrund der finanziellen Situation geht es für die Zukunft nicht um die Realisierung neuer Projekte, sondern vielmehr gilt es die zahlreichen positiven Infrastrukturentwicklungen besonders durch private Eigentümer weiterhin zu begleiten und auszubauen.

So wird in diesem Jahr die Sanierung im Bereich des Altmark-Carré's fortgesetzt. Die Vermietungssituation wird durch den Eigentümer als sehr gut eingeschätzt und auch die ständig wachsenden Einfamilien- und Reihenhausbauung im Bereich des ehemaligen Sporkenbachgeländes ist für den Zuzug neuer Bewohner wichtig.

Der Umbau des Rektoratsgebäudes in der Stendaler Straße, welches an einen Investor veräußert wurde, hat in diesem Jahr begonnen.

Trotzdem gibt es noch eine Reihe von problembehafteten Gebäuden und Grundstücken. So konnte für das Gebäude der Alten Schmiede (neben dem Lidl-Markt) trotz erfolgter Sanierung noch keiner adäquaten Nutzung zugeführt werden. Das ehemalige Backwarengelände an der Rogätzer Straße ist auf Grund seiner Denkmaleigenschaft und des hohen Sanierungsaufwandes immer noch ein städtebaulicher Problemfall. Die Vermarktung des Gebäudes erfolgt durch den Fachbereich 23.

Das seit langem leerstehende Gebäude der „Alten Hafenmühle“ wurde in der Nacht vom 28.07.2010 zum 29.07.2010 stark zerstört.

Das hat sich negativ auf die geplante Vermarktung des Grundstücks ausgewirkt.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist nicht für Wohnzwecke nutzbar.

Auf Grund der städtebaulichen Brisanz und der Lage des Grundstücks möchte die Landeshauptstadt das Vorkaufsrecht für dieses Grundstück wahrnehmen.

Dieser Vorgang befindet sich zZ. in juristischer Prüfung.

3. Wissenschaftshafen

Die positive Entwicklung des Wissenschaftshafens setzte sich auch im vergangenen Jahr fort. So konnten 2011 der denkmalgeschützte Speicher „B“ und der Speicher „L“ verkauft werden. Die Gebäude werden umfassend saniert und umgebaut. Im Speicher „B“ ist die Schaffung von ca. 3.000 m² Bürofläche vorgesehen. Diese sollen zum Teil vom Investor selbst genutzt werden. Die restlichen Flächen stehen zur Vermietung zur Verfügung.

Der Speicher „L“ ist von einem Unternehmen aus dem Bereich Verfahrenstechnik erworben worden. Hier ist neben Büroflächen auch die Errichtung eines Technikums zur Herstellung von Prototypen beabsichtigt. Mit den Verkäufen konnte ein weiter Schritt in Richtung Umgestaltung des Handelshafens zum Wissenschaftshafen getan werden.

An dem im Jahr 2010 verkauften Speicher „D“ haben in 2011 die Umbauarbeiten begonnen. Die Fertigstellung ist für 2012 geplant. Das Projekt wurde umfangreich mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

Die Verlängerung der Werner-Heisenberg-Straße wurde 2011 planmäßig abgeschlossen. Durch den Bau der Straße und Versorgungsanlagen ist die Erschließung für die Flächen um die Reichseinheitsspeicher neu und zeitgemäß erfolgt. Somit ist eine wichtige Voraussetzung für die Vermarktung dieser Flächen erfüllt. Die für diesen Bereich aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungspläne – B-Plan „Elbe-Hafen-Silo“ 178-7.1 (Reichseinheitsspeicher) und B-Plan „Werner-Heisenberg-Straße“ 178-8.1 wurden weiter vorangetrieben.

Bedingt durch den Verkauf des Speichers „L“ hat nunmehr auch der letzte Logistikbetrieb den Wissenschaftshafen verlassen. Hierdurch ist der Schwerlastverkehr deutlich zurück gegangen, was zukünftige Entwicklungen und Ansiedlungen deutlich erleichtert. Lediglich durch das Asphaltmischwerk sind derzeit noch LKW-Verkehre notwendig. Nach langwierigen Verhandlungen konnte mit diesem Unternehmen ein Grundstückskaufvertrag für eine Fläche im Industrie und Logistik Centrum abgeschlossen werden. Damit ist die Betriebsverlagerung nunmehr gesichert. Mit einem Umzug der Firma ist daher alsbald zu rechnen.

Für die Gastronomieflächen in der Denkfabrik konnte in 2011 ein neuer Betreiber gefunden werden. Mit dem neuen Restaurant ist wieder eine Mittagsversorgung für die Beschäftigten im Wissenschaftshafen entstanden. Darüber hinaus ist mit dem Lokal auch die Attraktivität des Wissenschaftshafens für Besucher gestiegen. Diese soll durch die Wiedereröffnung des Veranstaltungssaales in der ehemaligen Gaststätte „Schiffchen“ im Jahr 2012 noch gesteigert werden. Ein entsprechender Mietvertrag konnte diesbezüglich abgeschlossen werden.

Dass der Wissenschaftshafen als neuer urbaner Ort von den Magdeburgern angenommen wird, beweisen zahlreiche Veranstaltungen die im Jahr 2011 stattgefunden haben. Zu nennen wären hier, die Eröffnungsinszenierung „La Notte“ im Rahmen des 9. Internationalen Figurentheaterfestivals des Magdeburger Puppentheaters mit 6.000 Besuchern, eine Drachenbootregatta, ein Konzert im Rahmen der Magdeburger Songtage und „Die lange Nacht der Wissenschaft“.

Im Norden des Wissenschaftshafens ist ein weiterer Baustein der geplanten touristischen Entwicklung fertig gestellt worden. Mit der feierlichen Eröffnung des letzten erhaltenen Kettendampfers, der „Gustav Zeuner“ ist neuer Besuchermagnet entstanden, der allein im II. Halbjahr ca.2.000 Interessierte angezogen hat.

4. Anpassungsgebiet Ortslage Rothensee

In dem mit Wirkung vom 13. Mai 2004 förmlich festgelegten Anpassungsgebiet in einem Teilbereich der Ortslage Rothensee sollen die bestehenden Missstände im Interesse des Erfolgs

der im städtebaulichen Entwicklungsbereich Rothensee Zone I angestrebten Entwicklung beseitigt werden. Die Ortslage Rothensee soll durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen in seiner Funktionsfähigkeit als Wohngebiet aufrechterhalten und in seiner Attraktivität verbessert werden.

Ziele der Anpassungsmaßnahmen sind die Anpassung der Baustrukturen an die städtebauliche Eigenart der Ortslage Rothensee, die Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Gebäudesanierung und –modernisierung und die Hervorbringung einer neuen Gebietsqualität durch eine Verzahnung des Rückbaus baulicher Anlagen mit gezielten Aufwertungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass die Anpassungsmaßnahmen in dem betreffenden Teilbereich der Ortslage Rothensee eine „Sogwirkung“ für die nähere Umgebung entfalten und zu ergänzenden baulichen Aktivitäten im angrenzenden Gebiet führen. Mit den Maßnahmen soll letztlich eine Anpassung des Teilbereichs der Ortslage Rothensee an die Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen „Rothensee“ Zone I erreicht werden.

Entsprechend der bei der förmlichen Festlegung des Anpassungsgebiets verfolgten Konzeption hat der Stadtrat zeitnah die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Ortslage Rothensee beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 104-2 „Forsthausstraße“ hat den Bearbeitungsstand der Planreife nach § 33 BauGB erreicht.

Über das Bauleitplanverfahren soll im Anpassungsgebiet verbindliches Baurecht vornehmlich für Wohnbebauung geschaffen und insbesondere die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für die Nachnutzung der Grundstücke gesichert werden, die von dem Rückbau der Plattenbauten Eschenröder Straße betroffen sind. Dabei sollen das Maß der Bebauung und die Bauweise zukünftiger Bebauung an die Siedlungsstruktur der alten Dorflage angeglichen werden. So sind an dieser Stelle Einfamilienhäuser vorgesehen. Der Abriss der Plattenbaukomplexe ist abgeschlossen.

Die Sanierung der fünf Mietwohnungsbauten im Quartier Forsthausstraße, Ackendorfer und Jersleber Straße ist abgeschlossen. Zur Vorbereitung des Sanierungsvorhabens mussten zunächst vermögensrechtliche Fragen und Ansprüche geklärt werden. In diesem Zusammenhang hat sich die förmliche Festlegung des Anpassungsgebiets in der Ortslage Rothensee als vorteilhaft erwiesen. Der Unterstützungspflicht, welche die Anwendung dieses städtebaulichen Instrumentariums gesetzlich begründet, ist das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen umgehend nachgekommen. Insoweit konnte die für die Durchführung der Sanierung notwendige Klärung vermögensrechtlicher Fragen zügig abgeschlossen werden.

Nach dem Verkauf der fünf Wohngebäude durch die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH hatte die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Magdeburg mit der neuen Eigentümerin, der Grundstücksgemeinschaft Rothensee GbR, eine Vereinbarung über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geschlossen. Mit der umfassenden Sanierung der Gebäude wurde das Ortsbild aufgewertet.

Aufgrund der positiven Erfahrungen hinsichtlich der zügigen Umsetzung von Sanierungsplänen im Anpassungsgebiet hatte der Stadtrat in seiner Sitzung am 09. Februar 2006 eine erste Erweiterung des Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee beschlossen. Die Erweiterung umfasst acht Wohnblöcke an der Lindhorster Straße, die ebenfalls erhebliche städtebauliche Mängel aufwiesen. Diese Wohnblöcke wurden ebenfalls von privaten Investoren erworben und sind vollständig saniert.

Für einen weiteren Bereich der Ortslage Rothensee hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 2. Oktober 2008 den Beginn einer vorbereitenden Untersuchung für weitere Teile der Ortslage Rothensee beschlossen. In die Untersuchung waren fünf sanierungsbedürftige Wohnblöcke in der Fallersleber Straße sowie eine Vielzahl von Wohnhäusern entlang der Oebisfelder Straße einbezogen. In seiner Sitzung am 30. April 2009 hat der Stadtrat der zweiten Erweiterung des Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee durch förmliche Festlegung zugestimmt.

Auf dieser rechtlichen Grundlage begannen im 2. Quartal 2009 die Sanierungsvorhaben weiterer

privater Investoren und Hauseigentümer. Hierfür schloss das Team Entwicklungsmaßnahme Rothensee Vereinbarungen mit den Eigentümern über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 177 BauGB ab. Insgesamt hat sich die Attraktivität der Ortslage Rothensee durch die Festlegung des Anpassungsgebietes und den damit einhergehenden Bautätigkeiten weiter gesteigert.

Auf vielfachen Bürgerwunsch und mit der Hilfe von über 40 Spendern und Sponsoren wurde im Stadtteil ein Kinderspielplatz errichtet. Eine geeignete Fläche wurde auf einem städtischen Grundstück zwischen Jersleber Straße und Lindhorster Straße gefunden. Der Spielplatz wurde mit einem Wasserspielgerät, einer Kletterkombination, einem Federwippen, einer Schaukel und einem Karussell ausgestattet. Der Spielplatz wurde am 4. Juni 2009 mit einem Spielplatzfest der Interessengemeinschaft Rothenseer Bürger im Beisein der Mehrheit der Spender und Sponsoren und unter großer Beteiligung der Rothenseer Bevölkerung vom Oberbürgermeister, Herrn Dr. Trümper, den Kinder übergeben. Derzeit werden kontinuierlich Spenden für einen großen Kletterturm mit Rutsche gesammelt.

5. Anpassungsgebiet Ansbacher Straße

Vorgesehene Maßnahmen

In dem mit Wirkung vom 05. Juni 2008 förmlich festgelegten Anpassungsgebiet in einem Teilbereich der Alten Neustadt sollen die bestehenden Missstände im Interesse des Erfolgs der im städtebaulichen Entwicklungsbereich Rothensee Zone VI angestrebten Entwicklung beseitigt werden.

Der Bereich zwischen Stendaler-, Ansbacher- und Ottenbergstraße liegt in direkter Nähe zur Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ Zone IV. In dem Gebiet herrscht Wohnbebauung vor, des Weiteren existieren kleine Gewerbeeinheiten wie der derzeit leerstehende Bäcker und der Verwaltungssitz des Subsidiaris-Hilfswerkes für Kirche und Gesellschaft e.V. Eine industrielle Nutzung liegt nicht vor. Dieses Gebiet wird durch drei Straßen begrenzt, im Norden durch die Stendaler Straße, im Osten durch die Ottenbergstraße und im Süden und Westen jeweils durch die Ansbacher Straße.

Bei den unsanierten Gebäuden der Ansbacher Straße, welche sich zum Zeitpunkt der Festlegung des Anpassungsgebietes negativ auf das Gebiet auswirkten, lag ein erhöhter Sanierungsbedarf vor. Es bestand Handlungsbedarf, da davon ausgegangen werden konnte, dass sich diese Gebäude auch auf die Mietersituation der übrigen Häuser auswirken können, so dass sich hierdurch die noch funktionierende Struktur auflösen würde und das Gebiet damit weiter in Mitleidenschaft gezogen würde.

Auch im Interesse der erfolgreichen Realisierung der in der Zone IV der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ verfolgten Ziele und Zwecke galt es, den städtebaulich problematischen Verhältnissen im Untersuchungsgebiet besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Denn der städtebauliche Entwicklungsbereich ist nicht frei von negativen Einflüssen, die von den strukturellen und funktionalen Missständen im angrenzenden Untersuchungsgebiet ausgehen.

Ziel der durchzuführenden Anpassungsmaßnahmen ist es, die baulichen Missstände zu beheben, um sicherzustellen, dass die bisherige Wohnnutzung erhalten und fortgeführt wird und dadurch auch den negativen Auswirkungen auf die angrenzende Entwicklungszone IV gegenzusteuern.

Umsetzungsstand

Die Stadtverwaltung bietet Beratung hinsichtlich der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h Einkommenssteuergesetz an. Das Gebäude Ansbacher Straße 4 ist saniert worden.

Anlagen

- Anlage 1 Zahlen Zone I
- Anlage 2 Zahlen Zone IV
- Anlage 3 Kofi Anpassungsgebiet Ortslage Rothensee
- Anlage 4 Kofi Anpassungsgebiet Ansbacher Straße

Anlagen:

- Anlage 1 Zahlen Zone I
- Anlage 2 Zahlen Zone IV
- Anlage 3 Kofi Anpassungsgebiet Ortslage Rothensee
- Anlage 4 Kofi Anpassungsgebiet Ansbacher Straße