

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0067/13	Datum 11.02.2013
Dezernat: VI	VI/02	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	09.04.2013	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	25.04.2013	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik	30.05.2013	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	05.06.2013	öffentlich	Beratung
Stadtrat	06.06.2013	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 31.12.2012

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 Abs. 2 BauGB mit Stand vom 31.12.2012 und dem damit prognostizierten Defizit der Maßnahme im Jahr 2016 in der Zone I in Höhe von 41,751 Mio. EUR und in der Zone IV in Höhe von 43,400 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
2013	750.000	61620000	54939200	750.000	
2014	750.000	61620000	54939200	750.000	
2015	375.000	61620000	54939200	375.000	
2016	375.000	61620000	54939200	375.000	
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2013	500.000	61620000	41412300	500.000	
2014	500.000	61620000	41412300	500.000	
2015	250.000	61620000	41412300	250.000	
2016	250.000	61620000	41412300	250.000	
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

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	04.07.2013
-----------------------------------	------------

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 besteht 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 konjunkturellen 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 der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme in ihrem Eigentum behalten, müssen gem. § 166 Abs.3 Satz 4 BauGB einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde entrichten, 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“.

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

Inzwischen sind alle operativen Aufgaben des Entwicklungsträgers sukzessive auf die Landeshauptstadt übergegangen, so dass durch den Treuhänder jetzt 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 31.12.2011 erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 05.07.2012 unter der Beschluss-Nr. 1391-50(V)12.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben und berücksichtigt in der nun vorliegenden Fassung (**Anlage 1**) den Stand vom 31. 12. 2012 (hinsichtlich der Hochrechnung für das Jahr 2016). 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. Unter Ziff. 10 dieser Verfügung wurde geregelt, 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 garantierte bisher, 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 sollten.

Gleichwohl hat das Land entschieden, die Entwicklungsmaßnahme Rothensee bei der Ausreichung von Städtebaufördermitteln für das Programmjahr 2012 nicht zu berücksichtigen.

Für die Entwicklungsmaßnahme Rothensee gestaltet sich auch der weitere Anspruch auf Fördermittel aus dem Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ insofern als schwierig, als das die Landeshauptstadt Magdeburg im Januar 2013 die Mitteilung erreichte, dass das genannte Programm vom Bund, beginnend mit dem Programmjahr 2013 nicht mehr aufgelegt wird.

Die Vorfinanzierung der vom Land anerkannten Maßnahmen in Höhe von 22,86 Mio. Euro, die in den vorgelegten und geprüften Zwischenverwendungsnachweisen erfasst und daher allen Beteiligten bekannt war, wird somit durch das Land nicht refinanziert.

Zu dieser Problematik hat die Stadt einen gemeinsamen Gesprächstermin mit dem Landesverwaltungsamt und dem zuständigen Ministerium erbeten, um den weiteren Umgang mit den nicht ausfinanzierten Maßnahmen zu besprechen und nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

Die jetzige Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht endet mit dem Jahr 2016. 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 1,827 Mio. EUR für das Jahr 2012 in der Zone I. Für das Jahr 2013 ist ein Konsolidierungsbeitrag für die Zone I in Höhe von 2,457 Mio. EUR geplant.

Zum 31.12.2012 erfolgte die Rückzahlung der für das Jahr festgelegten Kassenkreditrate des bestehenden Kassenkredites der Zone IV in Höhe von 1,36 Mio. EUR. Der noch bestehende Kassenkredit beläuft sich zum Stichtag auf 2,72 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 und der Haushaltssatzung für das Jahr 2013 ergeben mit

Stand 31.12.2012 folgende Werte:

Langfristige Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 47.915 Tsd. Euro (Sachkonto Verbindlichkeiten, Kredite, Investitionen, öffentliche Sonderrechte 32163002) und Rückstellungen in Höhe von 39.058 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 2016 dar.

**Tabelle: Entwicklung des Defizits in den Kosten- und Finanzierungsübersichten
Prognose bis 2016**

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
31.12.2012	41.751	43.400	85.151

Das Defizit hat sich gegenüber der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2011 um 1,812 Mio. EUR 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 3,06 Mio. EUR gemindert.

Die Erhöhung des Defizits in der Zone IV liegt im Wegfall der Städtebaufördermittel ab dem Jahr 2012 begründet. Da keine Fördermittel für das Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen mehr ausgereicht werden, entfällt auch der durch die Stadt zu erbringende Eigenanteil und das Defizit steigt, da diese fehlenden Mittel nicht zur Refinanzierung eingesetzt werden können.

Dem gegenüber steht zwar die weiterhin durchaus positive Entwicklung in den Aufwendungen für Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten, welche aber für die nächsten Jahre nicht als gegeben betrachtet werden kann.

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 2012 erfolgte eine Tilgung in Höhe von 1,36 Mio. EUR durch das Treuhandkonto. Somit beträgt die Höhe des Kassenkredites für die Zone IV nunmehr noch 2,72 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. Eine Verlängerung über diesen Zeitpunkt hinaus wird derzeit beantragt.

Gleichwohl ist die Situation im Treuhandvermögen nicht befriedigend. Daher wurde ein Entschuldungskonzept erarbeitet, das der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung vom 26.02.2009 unter der 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 auch in 2012 auf der Leitmesse für Gewerbeimmobilien Exporeal in München als Aussteller teilgenommen. Auf der bedeutendsten europäischen Gewerbeimmobilienmesse wurde dem Fachpublikum der Wirtschaftsstandort erläutert. Auf der Hannovermesse 2012 war das Wirtschaftsdezernat ebenso wie auf der Cebit vertreten, um den Wirtschaftsstandort zu vermarkten. Weiterhin wurde der Wirtschaftsstandort Magdeburg auch auf der Anfang Dezember in Peking stattgefundenen Chinese Overseas Investment Fair präsentiert und einem internationalen Publikum vorgestellt. Über das internationale Büro für Wirtschaftsförderung im Dezernat Wirtschaft wurde in mehreren Reisen in die Volksrepublik China versucht Investoren für das Entwicklungsgebiet zu finden. Das Dezernat III produzierte in Kooperation mit der Volksstimme ein neues Printmedium zum Wirtschaftsstandort Magdeburg, in dem insbesondere das ILC Magdeburg – Rothensee beworben wurde.

1.2 Stand der Vermarktung

Die in 2012 nachlassende Konjunktur hat seinen Niederschlag lediglich in der Anzahl der neuen Interessentenanfragen am Standort gefunden. Die 2010 und 2011 in die „Ansiedlungspipeline“ gelangten Projekte sind von der abkühlenden Konjunktur nicht betroffen, so dass mehrere Verkaufsverträge geschlossen werden konnten. Nachdem die Gunz Warenhandels GmbH bereits in 2011 mit dem Bau des Zentrums begann, wurde das Zentrum im Herbst 2012 eröffnet. Im ersten Schritt wurden 50 Arbeitsplätze geschaffen. Mit der Deutag wurde ein Verkaufsvertrag über rund 2,5 ha geschlossen. Das Unternehmen wird am Standort 8 Arbeitsplätze schaffen. Die Fa. Dachser erwarb weiterhin eine ca. 1,1 ha große Fläche zur Arrondierungen des bestehenden Betriebsgeländes, ebenso arrondierte die Fa. Scania mit einer kleineren Fläche von ca. 1000 qm. Die Ende 2011 gegenüber der Fa. Ritter verlängerte Option auf ein Fläche von 2,4 ha wurde vom Unternehmen ausgenutzt. Im Dezember 2012 wurde das Optionsrecht ausgeübt.

Mit den Firmen Deutag, Stork und Supro gibt es aktuell vielversprechende Gespräche über den Erwerb weiterer Flächen, die im Laufe des Jahres 2013 zu einem Abschluss kommen sollen. Darüber hinaus stehen Vertragsgespräche mit einem weiteren Unternehmen kurz vor einem positiven Abschluss, so dass auch in 2013 mit einem überdurchschnittlichen Flächenverkauf gerechnet werden kann.

Mit den oben genannten Projekten war in 2012 ein Verkauf von rund 6 ha möglich. Für das Jahr 2013 strebt das Wirtschaftsdezernat einen Flächenverkauf in gleicher Größenordnung, unter besonders guten Umständen bis auf 10 ha anwachsend an.

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 (Dachser GmbH & Co. KG, Scania Deutschland GmbH) sowie aus dem Bereich der Baustoffproduktion (Deutag GmbH & Co. KG).

Auch für 2013 erwartet das Wirtschaftsdezernat von den im Gebiet bereits angesiedelten Unternehmen eine weitere räumliche Expansion, die für die Aufstockung der Belegschaften sorgen wird. Entsprechende Absichtsbekundungen bzw. Bauanträge von Unternehmen, wie beispielsweise der Human GmbH sowie der Fa. Stork liegen vor.

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 von 10,- €/qm deutlich angehoben werden. Das Dezernat III geht davon aus, dass der durchschnittliche Verkaufspreis in 2013 bei ca. 14,- € liegen wird und sich damit nochmals deutlich positiv von den in 2011 und 2012 erzielten Preisen abheben wird. Für die Berechnung des in 2013 und 2014 durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreises setzt das Dezernat III unter Maßgabe kaufmännischer Vorsicht einen durchschnittlichen Verkaufspreis von 14,- €/qm an.

Die bereits in den letzten Informationen zur Kofi genannten strategischen Schwerpunkte des Marketings bleiben aus Sicht des Dezernats Wirtschaft auch im Jahr 2013 und 2014 die Hauptzielrichtungen für die Gewinnung von ansiedlungswilligen Unternehmen. Die Erfolge der vergangenen Jahre 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 Standortbedingen suchen, da Kooperationen mit anderen Unternehmen kaum möglich sind. Diese Unternehmen sind stark technologieorientiert und suchen die Nähe zur Wissenschaft.

2. Zone IV

2.1 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 künftig nicht um die Realisierung neuer Projekte, 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-Carrés fortgesetzt.

Die Vermietungssituation wird durch den Eigentümer als sehr gut eingeschätzt. Die fertig gestellte Einfamilien- und Reihenhausbebauung im Bereich des ehemaligen Sporckenbachgeländes ist für den Zuzug neuer Bewohner wichtig.

Trotzdem gibt es noch eine Reihe von problembehafteten Gebäuden und Grundstücken.

So konnte 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.

2.2. 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 weiterer Schritt in Richtung Umgestaltung des Handelshafens zum Wissenschaftshafen getan werden. Die Umbauarbeiten an diesem Gebäude werden auch in diesem Jahr fortgesetzt.

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.

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

Die für diesen Bereich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungspläne – B-Plan Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ (Reichseinheitsspeicher) und B-Plan Nr. 178-8.1 „Werner-Heisenberg-Straße“ werden weiter vorangetrieben.

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

Der Investor hält trotz der aufgetretenen Probleme an seiner geplanten Investition in den folgenden Jahren fest. Gespräche im Landesverwaltungsamt wurden geführt, trugen aber nicht zu einer schnellen Lösung des Problems bei.

Bedingt durch den Verkauf des Speichers „L“ hat nunmehr auch der letzte Logistikbetrieb den Wissenschaftshafen verlassen. Hierdurch ist der Schwerlastverkehr deutlich zurückgegangen, was zukünftige Entwicklungen und Ansiedlungen erleichtern wird. Auch das Asphaltmischwerk ist bereits mit dem Rückbau der Betriebsanlagen beschäftigt und verlagert seinen Firmenstandort in die Zone I.

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 wurde durch die Wiedereröffnung des Veranstaltungssaales in der ehemaligen Gaststätte „Schiffchen“ im Jahr 2012 noch gesteigert.

Dass der Wissenschaftshafen als neuer urbaner Ort von den Magdeburgern angenommen wird, beweisen zahlreiche Veranstaltungen die im Jahr 2012 stattgefunden haben. Zu nennen wären hier Konzerte, ein Event der Fachhochschule 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, die Hubbrücke wurde vor kurzem abgesenkt, so dass eine nun ungehinderte Durchfahrt für Fahrradfahrer erfolgen kann.

Aber die weitere Ausgestaltung des Wissenschaftshafens wird durch fehlende finanzielle Mittel negativ beeinflusst. So wird sich die Revitalisierung des ehemaligen Deutag-Geländes über Jahre hinweg auf Grund fehlender Mittel nicht realisieren lassen.

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

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

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

Über das Bauleitplanverfahren soll im Anpassungsgebiet verbindliches Baurecht vornehmlich für Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geschaffen und dadurch die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für die Nachnutzung der Grundstücke gesichert werden, auf denen der Rückbau der Plattenbauten in der Eschenröder Straße erfolgte.

Die Sanierung der erhalten gebliebenen Plattenbauten entlang der Forsthausstraße hat begonnen. In den kommenden Jahren soll schrittweise im gesamten Quartier Forsthausstraße/ Badeteich eine energetischen Sanierung der Gebäudehülle sowie Modernisierungsmaßnahmen der Wohnräume erfolgen.

Die Sanierung der fünf Mietwohnungsbauten im Quartier Forsthausstraße, Ackendorfer und Jersleber Straße ist abgeschlossen. Zur Vorbereitung des Sanierungsvorhabens wurde in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen eine umgehende Klärung der Eigentümersituation erreicht. Mit der umfassenden Sanierung der Gebäude wurde das Ortsbild aufgewertet.

Aufgrund der positiven Erfahrungen hinsichtlich der zügigen Umsetzung von Sanierungsplänen privater Grundstückseigentümer 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 vollständig saniert.

Für einen weiteren Bereich der Ortslage Rothensee hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30. April 2009 der zweiten Erweiterung des Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee durch förmliche Festlegung zugestimmt. Die Erweiterung umfasst fünf sanierungsbedürftige Wohnblöcke in der Fallersleber Straße sowie eine Vielzahl von Wohnhäusern entlang der Oebisfelder Straße. Die Sanierungsvorhaben sind größtenteils abgeschlossen.

Auf vielfachen Bürgerwunsch und mit der Hilfe von über 40 Spendern und Sponsoren wurde im Stadtteil ein Kinderspielplatz auf einem städtischen Grundstück zwischen Jersleber Straße und

Lindhorster Straße errichtet. Der Spielplatz wurde mit einem Wasserspielgerät, einer Kletterkombination, einem Federwippen, einer Schaukel und einem Karussell ausgestattet und am 4. Juni 2009 den Kindern übergeben. Derzeit werden Spenden für einen großen Kletterturm mit Rutsche gesammelt.

4. 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 4** ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht des Anpassungsgebietes „Ansbacher Straße“ beigefügt. Generell sollte mit der Ausweisung des Anpassungsgebietes und den sich daraus ergebenden Möglichkeiten von Steuerabschreibungen nach § 7h EStG ein Anreiz für die Grundstückseigentümer geschaffen werden, selbst tätig zu werden. Seitens der Verwaltung werden keine eigenen Projekte umgesetzt, somit entstehen auch keine Kosten.

5. Finanzierung

Wie bereits erwähnt, gestaltet sich die weitere Entwicklung speziell im Wissenschaftshafen sehr schwierig.

Durch den Wegfall der Mittel aus dem Förderprogramm städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen können keine neuen Maßnahmen umgesetzt werden.

Dies betrifft insbesondere die erforderlichen Ordnungsmaßnahmen im Gebiet, wie z.B. die Revitalisierung des Deutag-Geländes, die Umgestaltungen im Eingangsbereich des Wissenschaftshafens oder die Realisierung einer Sicherung um das Hafenbecken.

Die Einnahmen aus Verkaufserlösen werden zur Deckung des Defizits und zur Zinstilgung verwendet, so dass eine Finanzierung dieser Maßnahmen nicht realisierbar ist.

Der Einsatz anderer Fördermittelprogramme ist aus heutiger Sicht auf Grund der Spezifik des Gebietes nicht möglich.

Anlagen:

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