

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0074/16</b>	<b>Datum</b> 29.02.2016
<b>Dezernat: VI</b>	<b>VI/02</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	12.04.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	28.04.2016	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	28.04.2016	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	04.05.2016	öffentlich	Beratung
Stadtrat	16.06.2016	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>FB 02, III</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		
	<b>KFP</b>		
	<b>BFP</b>		

### **Kurztitel**

Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Entwicklungsmaßnahme Rothensee mit Stand vom 31.12.2015

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stimmt der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 Abs. 2 BauGB mit Stand vom 31.12.2015 und dem damit prognostizierten Defizit der Maßnahme im Jahr 2019 in der Zone I in Höhe von 40.936 Mio.EUR und in der Zone IV in der Höhe von 40.241 Mio.EUR zu.

## Finanzielle Auswirkungen (Treuhandkonto)

<b>Organisationseinheit</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>		ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
51103001		ja, Nr.				nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
1996	JA	x	NEIN			

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

VI/TB6162/DKFMEMRS\_6162

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

<b>Summe:</b>	
---------------	--

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

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

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 Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Herr Dr. Scheidemann
--	--

Termin für die Beschlusskontrolle	01.09.2016
-----------------------------------	------------

## **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 Ankaufwert 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.

Mit der DS0293/13 wurde zudem durch den Stadtrat beschlossen, 75 % der Gesellschafteranteile an der KGE auf die GWM zu übertragen.

### **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 31.12.2014 erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 09.07.2015 unter der Beschluss-Nr. 483-016(VI)15.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben und berücksichtigt in der nun vorliegenden Fassung (**Anlage 1**) den Stand vom 31. 12. 2015 (hinsichtlich der Hochrechnung für das Jahr 2019). 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 ab dem Programmjahr 2012 nicht mehr 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.

Die jetzige Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht endet mit dem Jahr 2019. 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 von Fördermitteln erfolgt im Ergebnishaushalt der Stadt.

Die Fördermittel werden im Bereich Zuwendungen geplant, die Ausgabe der Fördermittel und der erforderliche Eigenanteil ist im Bereich Aufwendungen zu finden.

Die Stadt leistet zudem einen jährlichen Konsolidierungsbeitrag zur Schuldentilgung. Im Jahr 2015 wurden Mittel in Höhe von 1,081 Mio. EUR für die Zone I zur Verfügung gestellt.

Für das Jahr 2016 ist ein Konsolidierungsbeitrag für die Zone I in Höhe von 2,401 Mio. EUR geplant.

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.

Nach der vorliegenden Eröffnungsbilanz und der Haushaltssatzung für das Jahr 2015 ergeben sich mit Stand 31.12.2015 folgende Werte:

Langfristige Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 44,912 Tsd. Euro (Sachkonto sonstige Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften 34911001) und Rückstellungen in Höhe von 39,482 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 2019 dar.

**Tabelle: Entwicklung des Defizits in den Kosten- und Finanzierungsübersichten  
Prognose bis 2019**

Status	Zone I - Tsd. EUR -	Zone IV - Tsd. EUR -	Gesamt - Tsd. EUR -
<b>24.03.1993</b>	9.817	+ 3.937	5.880
<b>30.04.1996</b>	281	35.836	36.117
<b>15.12.1997</b>	3.739	20.555	24.294
<b>15.12.1999</b>	5.584	19.931	25.515
<b>30.03.2001</b>	11.423	31.719	43.143
<b>30.06.2002</b>	24.555	31.443	55.998
<b>30.06.2003</b>	26.652	29.326	55.978
<b>30.06.2004</b>	26.031	30.161	56.192
<b>30.06.2005</b>	29.800	37.700	67.500
<b>30.06.2006</b>	33.542	36.163	69.705
<b>30.06.2007</b>	37.059	40.430	77.489
<b>30.06.2008</b>	48.297	38.898	87.195
<b>30.06.2009</b>	51.356	40.939	92.295
<b>31.12.2010</b>	46.921	44.951	91.872
<b>31.12.2011</b>	44.819	42.144	86.963
<b>31.12.2012</b>	41.751	43.400	85.151
<b>31.12.2013</b>	42.418	41.552	83.970
<b>31.12.2014</b>	41.710	40.706	82.416
<b>31.12.2015</b>	40.936	40.241	81.177

Das Defizit hat sich gegenüber der letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht 2015 um 1,239 Mio. EUR vermindert, zudem wurden KK-Verbindlichkeiten (Zinsen höher als bei normalen Darlehen) in der Zone IV in Höhe von 600 Tsd. EUR in ein langfristiges Darlehen umgeschuldet.

Diese anhaltend positive Entwicklung ist 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 hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 774 Tsd. EUR vermindert. Das Defizit in der in der Zone IV hat sich um 465 Tsd. EUR vermindert. Diese Minderung ist u.a. neben Grundstücksverkäufen auch der sehr guten Vermarktung der Mietflächen in der Denkfabrik geschuldet.

Die Umbuchung des sehr hohen Kontokorrentkontostandes in der Zone IV war aus zinstechnischer Sicht positiv, da die Zinsen für den Kontokorrent höher sind als für ein Darlehen, weiterhin ist sie den Vorgaben der Kommunalaufsicht geschuldet, die den Kontokorrentrahmen begrenzt.

Fakt ist aber auch, dass durch den Wegfall der Städtebaufördermittel ab dem Jahr 2012 keine Fördermittel für das Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die Zone IV mehr ausgereicht werden. Eine Entschuldung ist aus diesem Grund schwierig, zumal sich die Vermarktung von einigen Flächen problematisch gestaltet, da teilweise die medienseitige Erschließung fehlt und gegenwärtig auch nicht realisiert werden kann.

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 wurde der Zone IV zugeordnet. Im Jahr 2014 erfolgte die vollständige Tilgung in Höhe der Restrate von 1,36 Mio. EUR durch das Treuhandkonto. Somit ist der Kassenkredit für die Zone IV nunmehr gleichfalls vollständig getilgt. Der Kassenkredit wurde immer unabhängig vom genehmigten Kreditrahmen der Kommunalaufsicht betrachtet, der genehmigte Gesamtkreditrahmen in Höhe von 89,6 Mio. EUR wurde nicht überschritten.

Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt hat mit Schreiben vom 12.06.2013 den bisher genehmigten Kreditrahmen bis zum 30.06.2017 verlängert.

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 in 2015 auf der Hannovermesse teilgenommen, um auf der weltweit bedeutendsten Industriemesse für den Industriestandort Industrie- und Logistikzentrum Magdeburg Rothensee zu werben. Darüber hinaus nahm das Wirtschaftsdezernat ebenfalls auf der europaweit bedeutendsten Gewerbeimmobilienmesse Exporeal in München, als Aussteller teil. Erstmals erfolgte diese Teilnahme in Kooperation mit der Region Mitteldeutschland. Über das internationale Büro für Wirtschaftsförderung im Dezernat Wirtschaft wurde weiterhin in mehreren Reisen versucht Investoren für das Entwicklungsgebiet zu finden. Das 2. chinesische Investitionsforum Magdeburg wurde am 29.06.15 erneut mit 40 chinesischen Unternehmen mit Interesse an Investitionen in Deutschland durchgeführt. Das Dezernat III produzierte 4 neue Printmedien zur Bewerbung des Wirtschaftsstandortes Magdeburg.

## 1.2 Stand der Vermarktung

Im Jahr 2015 fand keine Neuansiedlung im Gebiet statt. Auch Arrondierungen und Erweiterungen von bereits angesiedelten Unternehmen waren nicht zu verzeichnen. Lediglich vereinzelte kleinere Anbaumaßnahmen sorgten für leichte Veränderungen im Gebiet.

Da die Vermarktung der sonstigen Gewerbeflächen im Stadtgebiet auch im Jahr 2015 deutlich besser verlief und hier lebhaftere Umsätze an Flächen zu verzeichnen waren, sieht die Wirtschaftsförderung in der schleppenden Vermarktung der Flächen im ILC weiterhin eine Nachwirkung der Hochwasserberichterstattung aus dem Jahr 2013, in dem die Medien umfassend über die Hochwassersituation im Stadtteil Rothensee berichteten. Dem Wirtschaftsdezernat fällt es seit dem Hochwasser 2013 deutlich schwerer neue, nicht bereits im nördlichen Magdeburg sitzende, Unternehmen für ein Investment im ILC zu interessieren. In den Gesprächen mit den Unternehmen schwingt die Sorge rund um das Hochwasser von 2013 immer wieder durch. Umso wichtiger für eine verbesserte und erfolgreichere Vermarktung des ILC im Jahr 2016 bleibt eine verbindliche Maßnahmenplanung zum Hochwasserschutz des Magdeburger Hafens und der anschließenden Gewerbeflächen im ILC sowie eine unteretzte Finanzierung dieser Maßnahmen. Ohne erkennbare und greifbare Fortschritte in diesem Themenfeld wird es dauerhaft schwierig bleiben neue Unternehmen für das ILC zu begeistern.

Die in den letzten Jahren unternommenen Anstrengungen zur Aufschüttung der Flächen auf das vom B-Plan geforderte Niveau haben aus Sicht des Dezernats dazu beigetragen, die Marktgängigkeit der Flächen im ILC zu verbessern. Das Dezernat III geht davon aus, dass der durchschnittliche Verkaufspreis in 2016 bei 15,-- €/qm liegen wird. Für die Berechnung des in 2017 und 2018 durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreises setzt das Dezernat III unter Maßgabe kaufmännischer Vorsicht dennoch einen durchschnittlichen Verkaufspreis von 14,-- €/qm an.

Die eingetrübte Nachfrage nach Flächen im ILC nach dem Hochwasser der Elbe aus dem Frühsommer 2013 wirkt auch im Jahr 2016 weiter nach. Nochmals wird von Seiten des Wirtschaftsdezernats auf die Bedeutung eines konkreten und durchfinanzierten Maßnahmenpakets für den Hochwasserschutz des Magdeburger Hafens als eine besonders wichtige Säule der erfolgreichen Vermarktung des ILC hingewiesen.

Die bereits in den letzten Informationen zur Kofi genannten strategischen Schwerpunkte des Marketings bleiben aus Sicht des Dezernats Wirtschaft auch im Jahr 2016 und 2017 die wichtigen Zielrichtungen für die Gewinnung von ansiedlungswilligen Unternehmen. In Abwandlung der in den vergangenen Jahren benannten Zielmärkte wird das Dezernat III im Jahr 2016 aber verstärkt Augenmerk auf IT-affine Logistiker (Warehouses) legen, die neben einer guten Verkehrsanbindung gute Datenanbindung benötigen. Die das ILC durchziehenden Glasfaserleitungen ermöglichen insbesondere IT-lastigen Logistik-Unternehmen gute Ansiedlungsbedingungen.

1. Logistikintensives Gewerbe, das die Verfügbarkeit der Verkehrsträger Bahn, Schiff, LKW benötigt. Durch die hohe Verfügbarkeit von Glasfaserleitungen im ILC soll das Augenmerk verstärkt auf Unternehmen, die dem Internethandel zugeordnet werden, gelegt werden.
2. Unternehmen die im Bereich regenerative Energien (insbesondere Windenergie aktiv sind).
3. 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.

Zur Einnahmenentwicklung durch Verkäufe in der Zone I:

	Verkauf in qm	Einnahmen in EUR
2015	0	0,--
2016	25.000	375.000,--
2017	30.000	420.000,--
2018	20.000	280.000,--

## 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 erfolgte die Vermarktung der ehemaligen Backwarenfabrik, ein denkmalgeschütztes Gebäude mit sehr hohem Sanierungsaufwand, an einen privaten Investor.

Und auch das Gebäude der Alten Schmiede wird voraussichtlich durch den vorhandenen Lidl Markt einer Nutzung zugeführt.

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.

Der jetzige Eigentümer hat trotz mehrmaliger Aufforderungen noch kein Konzept für das Gebäude vorgelegt. Ebenfalls problematisch gestaltet sich die Vermarktung des gleichfalls unter Denkmalschutz stehenden „Göderitz-Baus“.

### 2.2. Wissenschaftshafen

Die durch die Grundstücksverkäufe im vorherigen Jahr eingeleiteten Investitionen konnten im Jahr 2015 begonnen werden.

Allerdings verzögerte sich der Umbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes durch umfangreiche Planungs- und Abstimmungserfordernisse. Begonnen wurde allerdings mit vorbereitenden Maßnahmen und dem Abriss des Haus Ia.

Die Firma Metrateg hat ebenfalls mit Ihren Bauvorhaben begonnen. Das Richtfest für das neue Gebäude konnte im November 2015 gefeiert werden.

Vorangetrieben wurden die Planungen zum „Sandtorplatz“. Diese Schnittstelle zwischen Universität und Wissenschaftshafen stellt eine besondere Herausforderung hinsichtlich Ihrer Gestaltung dar. Mit der nun vorliegenden Planung können neue Baufelder für die Vermarktung gebildet werden.

Für den Grundstücksbereich zwischen Wittenberger Str. und Sandtorstraße wurden erste

Gespräche mit einem Investor geführt. Dieser beabsichtigt dort einen Neubau für studentisches Wohnen zu errichten.

Auch im Bereich des nördlichen Wissenschaftshafen konnten aussichtsreiche Verhandlungen mit mehreren Interessenten geführt werden. Entsprechend wurden konkrete Grundstückspläne erstellt. Auf der Fläche des ehemaligen Asphaltmischwerkes soll ein landschaftsbezogenes Erholungsgebiet entstehen. Hierzu war es notwendig, eine Erkundung der vorhandenen Fläche hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit vorzunehmen. Im Jahr 2015 wurden daher Fördermittel aus dem Programm „Förderung von Maßnahmen zur Altlastensanierung und zum Bodenschutz“ beantragt.

Hierbei handelte es sich um Restmittel aus der EFRE-Förderperiode 2007 – 2013.

Mit Bescheid vom 26.06.2015 wurden Zuwendungen in Höhe von 80% der Gesamtkosten für das Vorhaben „Gutachten zur Erkundung der Bodenbeschaffenheit – Rothensee Zone IV zur Nachnutzung einer gewerblichen Fläche im Wissenschaftshafen“ gewährt. Die Umsetzung erfolgte im Zeitraum 26.6.2015 bis 31. 10.2015.

Mit dem Gutachten liegt eine Bewertung der vorhandenen Bodenverhältnisse vor. Zudem enthält das Gutachten eine Handlungsempfehlung in zwei Varianten, die die Landeshauptstadt Magdeburg in die Lage versetzen, weitere Maßnahmen zu planen, um die Fläche zu renaturieren und damit einer neuen Funktion als landschaftsbezogene Erholungsfläche zuzuführen. Es ist geplant, Fördermittel für die Bodensanierung zu beantragen, sobald das Land Sachsen-Anhalt die Fördermittelrichtlinie für ein Folgeprogramm in der EFRE-Periode 2014 – 2020 erlassen hat.

Der Speicher L wurde nach erfolgtem Umbau von der Firma MIAM im Dezember bezogen. Das Unternehmen möchte sich perspektivisch erweitern. Dazu wurde ein angrenzendes ca. 2.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück zum Kauf angeboten.

Hinsichtlich der Entwicklung der Reichseinheitsspeicher konnte noch kein weiterer Fortschritt erreicht werden. Ein neu erstelltes Lärmgutachten brachte nicht die erhofften Ergebnisse. Der Projektentwickler wird nunmehr versuchen, das Lärmproblem mit architektonischen- und baulichen Mitteln zu lösen.

Mit der Errichtung einer Steganlage eines privaten Investors am südlichen Ende des Hafensbeckens, erfuhr der Wissenschaftshafen eine zusätzliche touristische Bereicherung. Künftig werden von hier aus Bootsfahrten mit Motorbooten angeboten.

Weiterhin positiv gestaltet sich die Annahme des Wissenschaftshafens als Veranstaltungsort.

So wurde der Standort im letzten Jahr vermehrt für Familien und Stadtteilstädte, für Konzerte, das Open-Air-Festival und natürlich für die Lange Nacht der Wissenschaft genutzt.

Weiterhin wurden im Hafen die Führungen auf der Gustav Zeuner, sowie Draisine- und Rischka-Fahrten angeboten welche von den Besuchern sehr gut angenommen wurden.

### **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“ im Entwicklungsbereich Industrie- und Logistik-Centrum 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 ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg am 07.08.2015 rechtsverbindlich.

Über das Bauleitplanverfahren wurde 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. Bereits im Vorfeld erfolgte der Rückbau der Plattenbauten in der Eschenröder Straße.

Die Sanierung der Mehrfamilienhäuser in Plattenbauweise entlang der Forsthausstraße ist weiter fortgeschritten. In den kommenden Jahren soll schrittweise im gesamten Quartier Forsthausstraße/Badeteichstraße eine energetische Sanierung der Gebäudehülle sowie Modernisierungsmaßnahmen der Wohnräume fortgesetzt werden.

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 umfasste acht Wohnblöcke an der Lindhorster Straße, die ebenfalls erhebliche städtebauliche Mängel aufwiesen. Diese Wohnblöcke wurden vollständig saniert.

Auf vielfachen Bürgerwunsch und mit der Hilfe von über 50 Spendern und Sponsoren wurde seit 2005 ein Kinderspielplatz für den Stadtteil auf einem städtischen Grundstück zwischen Jersleber Straße und Lindhorster Straße geplant und errichtet. Der Spielplatz erhielt eine Ausstattung mit einem Wasserspielgerät, einer Kletterkombination, einem Federwippen, einer Schaukel und einem Karussell und wurde am 4. Juni 2009 den Kindern übergeben.

Am 8. Juni 2013 wurde ein großer Teilbereich der Ortslage Rothensee durch das Hochwasser der Elbe überschwemmt. Der Kinderspielplatz wurde auf Grund seiner topografischen Lage lediglich umspült, jedoch nicht überflutet. Es meldeten sich dennoch eine hohe Anzahl von Spendern, die die Ortslage Rothensee finanziell unterstützen wollten. Diese Hilfsbereitschaft machte es möglich, die finanziellen Mittel für den auf der Sandfläche noch fehlenden großen Kletterturm zu sammeln. Im Rahmen des Spielplatzfestes anlässlich des 5. Jahrestages der Spielplatzöffnung wurde der Kletterturm „Lindhorst“ sowie ein neuer Federwippen im Drachendesign am 24. Mai 2014 durch den Oberbürgermeister, Herrn Dr. Trümper, an die Rothenseer Kinder übergeben.

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 Sanierungsvorhaben an den Wohnblöcken in der Oebisfelder Straße und der Fallersleber Straße sind abgeschlossen. Für ein Mehrfamilienhaus in der Oebisfelder Straße wurde in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Finanzservice ein neuer Weg zur Veränderung der Grundstückssituation erreicht. Über das Verfahren einer Zwangsversteigerung übernahm ein neuer Eigentümer das Grundstück, der an einer Sanierung des Grundstücks interessiert ist und mit Aufräumarbeiten begonnen hat.

#### 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 Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen können keine neuen Maßnahmen umgesetzt werden.

Dies betrifft insbesondere die erforderlichen Ordnungsmaßnahmen im Gebiet, wie die Umgestaltungen im Eingangsbereich des Wissenschaftshafens oder die Realisierung einer Sicherung um das Hafenbecken.

Die Einnahmen aus Verkaufserlösen werden zur Deckung des Defizits und der Finanzierungskosten 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