

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0077/18	Datum 01.03.2018
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	02.05.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	31.05.2018	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	06.06.2018	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	07.06.2018	öffentlich	Beratung
Stadtrat	14.06.2018	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Entwicklungsmaßnahme Rothensee mit Stand vom 31.12.2017

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 Abs. 2 BauGB mit Stand vom 31.12.2017 und dem damit prognostizierten Defizit der Maßnahme im Jahr 2021 in der Zone I in Höhe von 38.391 Tsd. EUR und in der Zone IV in der Höhe von 47.309 Tsd. EUR zu.

Finanzielle Auswirkungen (Treuhandkonto)

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

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
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	61.52	Sachbearbeiter Frau Peschke	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	-------	--------------------------------	---------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Herr Dr. Scheidemann
------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	29.08.2018
-----------------------------------	------------

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 für die Ziele der Entwicklungsmaßnahme notwendigen 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 entwicklungsunbeeinflusstem 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 31.12.2016 erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 08.06.2017 unter der Beschluss-Nr. SR/042(VI)17.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben und berücksichtigt in der nun vorliegenden Fassung (**Anlage 1 und 2**) den Stand vom 31. 12. 2017 (hinsichtlich der Hochrechnung für das Jahr 2021). 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 Fassung 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 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 2021. 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 2017 wurden Mittel in Höhe von 1,582 Mio. EUR (mit Zinsen) für die Zone I zur Verfügung gestellt.

Für das Jahr 2018 ist ein Konsolidierungsbeitrag für die Zone I in Höhe von 2,595 Mio. EUR (mit Zinsen) 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.

Mit Vorlage des Jahresabschlusses 2016 und der vorliegenden Zahlen für das Jahr 2017 ergeben sich mit Stand 31.12.2017 folgende Werte:

Langfristige Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 42.409 Tsd. Euro (Sachkonto sonstige Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften 34911001) und Rückstellungen in Höhe von 37.827 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 2021 (Prognosezeitraum jeweils 4 Jahre ab Statusjahr) dar.

**Tabelle: Entwicklung des Defizits in den Kosten- und Finanzierungsübersichten
Prognose bis 2021**

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
31.12.2013	42.418	41.552	83.970
31.12.2014	41.710	40.706	82.416
31.12.2015	40.936	40.241	81.177
31.12.2016	43.672	45.400	89.072
31.12.2017	38.391	47.309	85.700

Das geplante Defizit hat sich gegenüber der letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht um 3,372 Mio. EUR vermindert.

Durch den Einsatz kontinuierlicher Konsolidierungsbeiträge der Landeshauptstadt zur Tilgung der Darlehen in der Zone I konnte das Defizit trotz der Erhöhung der Ausgabenansätze gemindert werden.

Besonders im letzten Jahr wurde deutlich, dass die noch nicht abgeschlossene Entwicklung sowohl in der Entwicklungszone I, dem Industrie- und Logistikzentrum, als auch in der Entwicklungszone IV, hier insbesondere der Wissenschaftshafen, des weiteren Einsatzes von Finanzmitteln bedarf, um erfolgreich zu Ende geführt werden zu können. Aus diesem Grund sind die Ausgabenansätze in den nächsten Jahren in beiden Zonen erhöht worden.

So wird im Industrie- und Logistikzentrum die Aufschüttung einer weiteren Ansiedlungsfläche erforderlich, da die bereits erschlossenen Flächen zu großen Teilen vermarktet wurden. Die Ansiedlung eines Investors (siehe Volksstimme vom 17.03.2018) aus dem Logistikbereich plant mit ca. 400 Arbeitsplätzen.

Vor dem Hintergrund der Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses zum KV-Terminal und dem durch das Treuhandkonto finanzierten erforderlichen Rückkauf der Flächen von der Deutschen Bahn, muss neben der Bereitstellung der finanziellen Mittel für die Rückübertragung auch eine Straßen- und medientechnische Erschließung erfolgen, um diese Fläche wieder vermarkten zu können.

Im Wissenschaftshafen wird ein ehemaliges, in weiten Teilen brachliegendes Hafengebiet vollständig umgestaltet. Entstehen soll ein urbanes Quartier als Zentrum der Forschung und Entwicklung. Durch die Entwicklung entsprechender Investitionsflächen konnten im südlichen Bereich des Wissenschaftshafens Ansiedlungen aus dem Bereich der Forschung und Entwicklung realisiert werden, darunter so namhafte Institute wie das Max-Planck-Institut und die Fraunhofer-Gesellschaft.

Durch die jetzt durch das Land bestätigte Ansiedlung des Forschungsvorhabens „Stimulate“, soll Magdeburg zu einem der bedeutendsten Standorte in puncto Medizintechnik entwickelt werden. In der Folge wird durch solche überregional bedeutsamen Projekte das Profil des Wissenschaftshafens weiter gestärkt. Hieraus resultieren vermehrte Nachfragen nach Grundstücken von Interessenten aus dem Bereich der Forschung und Entwicklung.

Allerdings ist der Wissenschaftshafen noch nicht vollständig zeitgemäß erschlossen, teilweise fehlt die komplette Erschließung sowie die Medienanbindung, was die Vermarktung großer Teile im nördlichen Bereich derzeit unmöglich macht. Um den potentiellen Investoren adäquate Flächen anbieten zu können, ist die weitere Erschließung des Wissenschaftshafens zwingend fortzuführen (DS0080/18 Grundsatzbeschluss zur Verlängerung der Werner-Heisenberg-Straße).

Weiterhin sind brachliegende ehemalige Gewerbeflächen, die künftig der Erholung dienen sollen, zu renaturieren und neu zu gestalten. Das vorhandene Hafenbecken muss ebenfalls dringend baulich saniert werden. Der erforderliche Grundsatzbeschluss ist dafür vorbereitet.

Gutachterlich wurden erhebliche Schädigungen festgestellt. Hierfür müssen (vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates) in den nächsten Jahren mehrere Millionen Euro in die Sanierung und in die Ertüchtigung des Bauwerkes nach den Vorgaben des Hochwasserschutzes investiert werden.

Somit sind Investitionen in diesem Bereich unabdingbar, um eine weitere Entwicklung zu gewährleisten.

Da durch den Wegfall der Städtebaufördermittel ab dem Jahr 2012 keine Fördermittel für das Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die Zone IV mehr ausgereicht wurden, wird jetzt versucht über das EFRE –Programm kombiniert mit Stadtbau

Ost Fördermittel zu akquirieren. Die Vermarktung von einigen Flächen gestaltet sich problematisch, da teilweise die medienseitige Erschließung fehlt und gegenwärtig auch nicht realisiert werden kann. Auch hierfür sollen in den nächsten Jahren Fördermittel akquiriert werden.

Dem gegenüber steht 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

Der durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt bis zum 30.06.2017 genehmigte Kreditrahmen wurde auf Antrag der Stadt in Höhe von 89,6 Mio. EUR um weitere vier Jahre bis zum 30.06.2021 mit Schreiben vom 26.06.2017 verlängert.

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

III. Städtebauliche Situation

1. Zone I

1.1 Marketingmaßnahmen

Das Wirtschaftsdezernat hat in 2017 die Hannover Messe besucht, um auf der weltweit bedeutendsten Industriemesse für den Industriestandort - Industrie- und Logistikzentrum Magdeburg Rothensee- nach Investoren zu suchen. Darüber hinaus nahm das Wirtschaftsdezernat ebenfalls an der europaweit bedeutendsten Gewerbeimmobilienmesse Exporeal in München als Aussteller teil. Erneut 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 Dezernat III produzierte ein neues Printmedium zur Bewerbung des Wirtschaftsstandortes Magdeburg.

1.2 Stand der Vermarktung

Im Jahr 2017 konnten eine Fläche von 8.232 m² an die Firma Solaris und eine 1,5 ha große Fläche an die Firma Länderbrücke GmbH verkauft werden.

Zum Ende des Jahres 2017 ist eine deutlich spürbare Nachfrage an Flächen zu verzeichnen gewesen. Daraus entwickelten sich zum Teil konkrete Verhandlungen über Flächenpotentiale von ca. 30 ha. Die Interessenten kommen überwiegend aus dem logistischen Bereich. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Ansiedlung eines Zentrallagers auf einer Fläche von ca. 16 ha.

Hinzu kommen noch Erweiterungsabsichten bereits angesiedelter Unternehmen mit ca. 6,9 ha.

Für 2018 ist auch der Baustart für das Hochregallager der Firma Eglo geplant.

Das Unternehmen hat diese Fläche bereits vor einigen Jahren erworben. Aus geschäftsstrategischen Überlegungen wird erst jetzt mit dem Neubau in Magdeburg und der damit verbundenen logistischen Neuausrichtung des Unternehmens begonnen.

Im September 2017 wurde der Landeshauptstadt mitgeteilt, dass der Planfeststellungsbeschluss für das KLV Terminal der DB AG aufgehoben wurde. Damit besteht der Bedarf, die bislang dafür vorgesehene Fläche bauleitplanerisch neu zu fassen. In einem bereits eingeleiteten Verfahren ist die Erschließung der nun hinzukommenden Flächen neu zu überdenken. Um die Flächen zukünftig

in die Vermarktung einbeziehen zu können, sind Gespräche mit der DB AG bezüglich eines Rückkaufs oder einer gemeinsamen Vermarktung zu führen.

Die in den letzten Jahren unternommenen Anstrengungen zur Aufschüttung der Flächen auf das vom B-Plan geforderte Niveau haben die Marktgängigkeit und Attraktivität der Flächen im ILC deutlich verbessert. Neben dem Kostenaspekt spielt auch immer öfter der dadurch erreichte zeitliche Vorteil in den Vermarktungsgesprächen an Gewicht und stellt einen Standortvorteil dar.

Das Dezernat III geht davon aus, dass der durchschnittliche Verkaufspreis in 2018 bei 15,- €/qm liegen wird. Sofern die derzeit in Verhandlung stehenden Flächen überwiegend verkauft werden können, sollte auf Grund der derzeit guten Nachfrage über eine Erhöhung des Preises für die Restflächen nachgedacht werden.

Es wird daher vorgeschlagen, den Verkaufspreis auf eine Spanne zwischen 20,- € und 25,-€, in Abhängigkeit von der beabsichtigten Investition, zu erhöhen.

Sofern die derzeit angefragten Flächen tatsächlich in konkrete Grundstücksverkäufe münden, zeichnet sich der Bedarf einer Erschließung der Flächen nördlich der Metrize und des ehemaligen KLV Terminals ab. Sollten die Ansiedlungen doch nicht realisiert werden können, gelten die bereits in den letzten Informationen zur Kofi genannten strategischen Schwerpunkte des Marketings weiterhin.

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 und –erwartung durch Verkäufe in der Zone I:

	Verkauf in qm	Einnahmen in EUR
2015	0	0,-
2016	14.068	211.530,-
2017	20.000	300.000,-
2018	129.500	1.930.000,-
2019	30.000	600.000,-
2020	30.000	600.000,-
2021	30.000	600.000,-

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. Der Bauantrag soll in diesem Jahr eingereicht werden.

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“ in der Rogätzer Straße.

Positiv hervorzuheben ist die Sanierung des Gebäudes Hafenstraße 15, welche im letzten Jahr abgeschlossen wurde.

2.2. Wissenschaftshafen

Der Umbau und die denkmalgerechte Sanierung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes wurde abgeschlossen und eine Komplettvermietung erzielt. Mieter sind u. a. eine Weiterbildungseinrichtung der Universität und Fachhochschule sowie ein Planungsbüro.

Das Grundstück zwischen HansasträÙe und Sandtorstraße wurde verkauft. Die Planungen eines Neubaus für studentisches Wohnen laufen.

Im Rahmen des Projektes „Elbarkaden“ haben die Umarbeiten für den Speicher A entsprechend den Planungen begonnen.

Die ehemalige Vattenfallfläche wurde durch den Investor der Speicher A und B als Baustelleneinrichtung bis zur Beendigung der Bauvorhaben gepachtet.

Im südlichen Bereich des Wissenschaftshafens, entlang der Theodor-Kozlowski-StraÙe, interessiert sich ein Investor für eine Fläche von 4.000 m² zum Bau eines Roboter-Demonstrationszentrums. Erste Gespräche wurden hierzu geführt.

In der Denkfabrik gab es einen Mieterwechsel, die Fa. Zephram ist ausgezogen, hierfür konnten wir lückenlos mit der Firma „axe trading“ einen neuen Mieter für das Objekt finden. Das Unternehmen beschäftigt sich mit Software-Entwicklung.

Die im Speicher L befindliche Firma MIAM hat sich erweitert. Hierfür wurde das angrenzende ca. 2.000 m² große Grundstück an den Investor veräußert. Eine weitere Optionsfläche wurde bereits nachgefragt.

Der Projektentwickler für die Reichseinheitsspeicher arbeitet hinsichtlich der Lärmproblematik an der Prüfung von geeigneten Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Werte. Diese fließen in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes ein. Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-7.1 "Elbe-Hafen-Silo" ist erfolgt. (DS 0059/18 und DS 0060/18)

Für ein Galileo-Testfeld-Projekt wurde unter Federführung der Otto-von-Guericke-Universität der Speicher K sowie eine Freifläche als Testfeld im Bereich des Wissenschaftshafens angemietet. Seit Juni 2009 wird der Speicher als Versuchshalle für die Forschung genutzt. Speziell wird hier der Einsatz verschiedener Funksysteme im Umfeld industrieller und logistischer Prozesse getestet und verifiziert. Dieser Vertrag wird jährlich verlängert.

Dieses Projekt ist ein hervorragendes Beispiel der Zusammenarbeit zwischen der Otto -von-Guericke-Universität, dem ifak e.V. Magdeburg und der Fraunhofer IFF Magdeburg.

Im nördlichen Bereich wurde im Rahmen der Beseitigung der Hochwasserschäden der Ersatzneubau für das Haus XIII errichtet. Das Cafe „Treibgut“ ist bereits in Betrieb und wird von den Gästen gut angenommen, die Ausstellung für das „Biosphärenreservat Elbe“ wird 2018 durch das Umweltministerium eröffnet.

In diesem nördlichen Bereich soll die weitere Gestaltung des brachliegenden Areals auch unter Einbeziehung der Ergebnisse des studentischen Workshops geplant werden.

Die Ansiedlung von historischen Schiffen soll zukünftig den nördlichen Teil als touristisches Ausflugsziel aufwerten.

Aufgrund der hohen Besucherquote für das Schiff „Gustav-Zeuner“, wurde der Plan für die Herausnahme des Eimerkettenbaggers und der Schute aus dem Hafenbecken umgesetzt. Dies war die Voraussetzung für die weiteren Aufarbeitungsarbeiten, welche durch die GISE mbH in den nächsten Jahren ausgeführt werden.

Auch als Veranstaltungsareal hat sich der Wissenschaftshafen weiter etabliert.

Neben der jährlich stattfindenden langen Nacht der Wissenschaft waren im Jahr 2017 die Veranstaltung „Kirchentag auf dem Weg“ und das Kunstfestival „Opus Aquanett“ von besonderer Bedeutung.

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 Entwicklungsmaßnahme „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. Im Jahr 2016 erwarb ein neuer Eigentümer die Grundstücke und bietet diese auf dem freien Markt an. Erste Kaufverträge wurden 2017 abgeschlossen.

Die Sanierung von Mehrfamilienhäusern in Plattenbauweise entlang der Forsthausstraße ist weiter fortgeschritten. Die unsanierten, jedoch bewohnten Mehrfamilienhäuser in der Badeteichstraße sowie der Forsthausstraße und die unbewohnten Mehrfamilienhäuser in der Ackendorfer und Jersleber Straße wurden 2016 von einem neuen Investor mit dem Ziel der Sanierung erworben. Dieser hat im Jahr 2017 erste Vorstellungen zur Sanierung der Wohnblöcke in der Badeteichstraße entwickelt.

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.

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 2015 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 im Jahr 2015 übernahm ein neuer Eigentümer das Grundstück. Die Sanierung des Gebäudes hat begonnen.

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, bedarf die weitere Entwicklung jedoch des Einsatzes von Finanzmitteln, um erfolgreich zu Ende geführt zu werden. Dies betrifft insbesondere die erforderlichen Ordnungsmaßnahmen im Gebiet des Wissenschaftshafens, wie die Umgestaltungen im Eingangsbereich des Wissenschaftshafens oder die Realisierung des Hochwasserschutzes und einer Sicherung um das Hafenbecken.

Aus diesem Grund ist die Erhöhung der Ausgabenansätze in den nächsten Jahren erforderlich.

Anlagen:

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