

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0101/20	Datum 04.03.2020
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	21.04.2020	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	07.05.2020	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	27.05.2020	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	28.05.2020	öffentlich	Beratung
Stadtrat	04.06.2020	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Entwicklungsmaßnahme Rothensee mit Stand vom 31.12.2019

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 Abs. 2 BauGB mit Stand vom 31.12.2019 und dem damit prognostizierten Defizit der Maßnahme im Jahr 2023 in der Zone I in Höhe von 31.684 Tsd.EUR und in der Zone IV in der Höhe von 40.846 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 Herr Dr. Lerm
--	--------------------------------	--

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

Termin für die Beschlusskontrolle	09.07.2020
-----------------------------------	------------

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 über die Entwicklungsmaßnahme entgegen und berät zur Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Der Ausschuss unterstützt 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 Wirtschaftsförderung, Tourismus und kommunale Entwicklung 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 Grundstücken 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 31.12.2018 erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 13.06.2019 unter der Beschluss-Nr. SR/056(VI)18.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben und berücksichtigt in der nun vorliegenden Fassung (**Anlage 1 und 2**) den Stand vom 31. 12. 2019 (hinsichtlich der Hochrechnung für das Jahr 2023). 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 war 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 dass die Landeshauptstadt Magdeburg im Januar 2013 die Mitteilung erhielt, 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 2023. 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 2019 wurden Mittel in Höhe von 2,145 Mio. EUR für die Zone I zur Verfügung gestellt.

Für das Jahr 2020 ist ein Konsolidierungsbeitrag für die Zone I in Höhe von 2,145 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 2019 ergeben sich mit Stand 01.01.2019 folgende Werte:

Langfristige Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 40,264 Tsd. Euro (Sachkonto Sonstige Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften 34911001) und Rückstellungen in Höhe von 35,510 Tsd. Euro (Sachkonto Rückstellungen 28912111).

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 2023 dar.

**Tabelle: Entwicklung des Defizits in den Kosten- und Finanzierungsübersichten
Prognose bis 2023**

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
31.12.2018	34.371	46.315	80.686
31.12.2019	31.684	40.846	72.530

Das geplante Defizit hat sich gegenüber der letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht um 8,156 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.

Vor dem Hintergrund der Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses zum KV-Terminal und dem durch das Treuhandkonto zu finanzierenden 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 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. (Grundsatzbeschlüsse werden vorbereitet)

Weiterhin sind brachliegende ehemalige Gewerbeflächen, die künftig der Erholung dienen sollen, zu renaturieren und neu zu gestalten.

Gutachterlich wurden am Hafenbecken im Jahr 2014 erhebliche Schädigungen festgestellt.

Diese müssen jetzt weiter untersucht werden, um dann mit Maßnahmen zur Ertüchtigung des Bauwerkes festzulegen.

Gleichfalls soll mit der Errichtung eines Dammbalkenverschlusses im Zufahrtskanal der Wissenschaftshafen gegen Hochwasser geschützt werden. Der Grundsatzbeschluss wurde bereits im Stadtrat bestätigt.

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, werden andere Fördermöglichkeiten geprüft.

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.

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 besonders in der Zukunft aber die Zinsaufwendungen in beiden Zonen.

Dieses Problem ist insgesamt auch nicht durch Verkaufserlöse oder Fördermittel zu lösen.

Vielmehr müssen wie bisher eine kontinuierliche Übernahme bzw. Tilgung einzelner Darlehen erfolgen.

III. Städtebauliche Situation

1. Zone I

1.1 Marketingmaßnahmen

Das ILC Magdeburg – Rothensee steht kurz vor der Vollausslastung. Die in 2018 angestoßenen und kurz vor Vertragsabschluss stehenden Projekte haben die Zielstellung des Verkaufs und der Vermarktung von Flächen im ILC natürlich beeinflusst.

Ungeachtet der erkennbaren perspektivischen Vollausslastung des ILC besuchte das Wirtschaftsdezernat auch in 2019 die Hannovermesse, um auf der weltweit bedeutendsten Industriemesse für den Industriestandort Industrie- und Logistikzentrum Magdeburg Rothensee nach Investoren zu suchen.

Der Tenor der Vermarktung änderte sich aber hinsichtlich der Größe der zur Verfügung stehenden Flächen sowie der zeitlichen Verfügbarkeit der restlichen Parzellen (Bahn Fläche).

Darüber hinaus nahm das Wirtschaftsdezernat ebenfalls auf 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 den Entwicklungsbereich zu finden.

1.2 Stand der Vermarktung

Im Jahr 2019 wurden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 344.756 m² verkauft.

Hinzu kommt eine Fläche von 123.838 m², für welche eine Ankaufoption vereinbart wurde.

Die mit 274.401 m² größte Fläche konnte an die REWE Logistik GmbH verkauft werden. Das Unternehmen plant die Errichtung eines zweiten Zentrallagers für das Trockensortiment des Handelskonzerns. Von diesem aus sollen zukünftig die Märkte in Nord- und Ostdeutschland beliefert werden. Um das Lager errichten zu können, ist es jedoch nötig, einen Teil des geschützten Feuchtbiotops „Metritze“ zu verlegen. Trotz dieses Umstandes ist es gelungen, REWE vom Standort zu überzeugen. Das Unternehmen und die LH Magdeburg arbeiten derzeit intensiv daran, die Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Hierzu wurde von REWE ein Planfeststellungsverfahren beantragt, welches im Frühjahr 2020 abgeschlossen werden soll.

Die Kapazität des Hochregallagers wird 42.500 Europaletten betragen. Es werden im Endausbau bis zu 400 Arbeitsplätze geschaffen. Das Investitionsvolumen beträgt über 200 Mio. €.

In der 1. Ausbaustufe wird das geplante Logistikzentrum eine Fläche von 49.500 m² und weitere 24.750 m² in der 2. Ausbaustufe besitzen. Der Baubeginn ist für 2020 vorgesehen.

Für das bereits in Magdeburg tätige Unternehmen Screenrent konnte ebenfalls ein Grundstück im

ILC gefunden werden. Das Unternehmen, welches sich mit der Produktion, Reparatur und Vermietung von LED Videowänden beschäftigt, konnte am bisherigen Standort nicht weiterwachsen.

Mit der Investition in Rothensee erhält das Unternehmen eine Entwicklungsperspektive und kann sich zukunftsicher aufstellen. Der Bau auf dem 15.055 m² großen Grundstück hat im Jahr 2019 begonnen.

Ebenfalls ist 2019 ein Grundstück von 55.300 m² an die Panattoni GmbH verkauft worden. Auf dieser Fläche wird das Unternehmen ein Paketverteilzentrum für die Firma Amazon errichten. Durch ca. 150 Mitarbeiter sollen ab 2020 dort Pakete sortiert und auf die entsprechenden Lieferfahrzeuge verteilt werden.

Ein für den Standort Magdeburg höchst interessantes Projekt plant die Firma Baytree. Auf der 123.838 m² großen Fläche möchte das Unternehmen einen Industrie- und Logistikpark errichten. Die ca. 50.000 m² Hallenfläche sollen je nach Bedarf an produzierende Unternehmen, Gewerbetreibende oder Logistiker vermietet werden. Neben Büros und Sozialräumen wird in dem Projekt auch großer Wert auf gestaltete Ruhe und Freizeitbereiche für die Mitarbeiter gelegt. Da es derzeit kaum freie Mietflächen mit modernem Standard in Magdeburg gibt, stärkt ein derartiges Angebot den Wirtschaftsstandort und erleichtert es Unternehmen sich niederzulassen. Der Optionsvertrag zum Ankauf des Grundstücks konnte im Jahr 2019 mit der Firma Baytree beurkundet werden.

Der Baustart für das Hochregallager der Firma Eglo ist im III. Quartal 2019 erfolgt und verläuft planmäßig. Der österreichische Hersteller von Lampen aller Art hat die Fläche bereits vor einigen Jahren erworben. Aus geschäftsstrategischen Überlegungen wird aber erst jetzt mit dem Neubau in Magdeburg und der damit verbundenen logistischen Neuausrichtung des Unternehmens begonnen. Von hier aus sollen dann Kunden in Deutschland, Osteuropa und Skandinavien beliefert werden.

Für das Jahr 2020 deuten sich bereits weitere Grundstücksverkäufe an.

So wird bereits intensiv am Verkauf einer noch unerschlossenen Fläche von ca. 8,7 ha gearbeitet. Der Investor wird das Grundstück selbst erschließen und dazu einen Städtebaulichen Vertrag abschließen. Eine Bebauung ist noch für das Jahr 2020 vorgesehen.

Weiterhin sind die Verhandlungen über eine 7.000 m² große Fläche abgeschlossen worden. Der Kaufvertrag soll im I. Quartal 2020 beurkundet werden.

Mit den vorgenannten Projekten sind bis auf eine 1,8 ha große Parzelle die bislang erschlossenen Flächen im ILC verkauft. Um auch zukünftig für ansiedlungswillige Unternehmen Grundstücksangebote machen zu können, ist die Erschließung der noch vorhandenen Flächenpotentiale (KLV Flächen der Deutschen Bahn AG) in den nächsten Jahren eine vordringliche Aufgabe des Dezernates. Hierzu sind schnellstmöglich die Erschließungsplanungen voranzutreiben.

Hinsichtlich der Rückabwicklung des mit der DB AG geschlossenen Kaufvertrages über die Flächen für das KLV Terminal konnte ebenfalls ein Fortschritt erzielt werden. Die nunmehr erarbeiteten Vertragsentwürfe befinden sich in der Prüfung und sollen alsbald unterzeichnet werden.

Seit dem Jahr 2019 beträgt der Kaufpreis 25,-- €/m² für neue Anfragen.

	Verkauf in qm	Einnahmen in EUR
2015	0	0,--
2016	14.068	211.530,--
2017	20.000	300.000,--
2018	119.000	0,-- (gebucht erst 2019)
2019	344.756	6.241.865,--

2020	94.000	1.002.000,--
2021	20.000	500.000,--
2022	20.000	500.000,--

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 wurde im Jahr 2019 eingereicht.

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 Revitalisierung des gleichfalls unter Denkmalschutz stehenden „Göderitz-Baus“.

Das Gebäude der Hafenstraße 10, eine alte Villa, wurde im Jahr 2019 saniert, die Fertigstellung ist für dieses Jahr geplant.

Die brachliegende Fläche im Bereich Rogätzer Straße, Wittenberger Platz, Schifferstraße soll wieder bebaut werden. Nach Abstimmungen mit dem Bauherren hat dieser zwischenzeitlich einen Bauantrag eingereicht.

Im Bereich der Entwicklungszone IV konnten zudem Vereinbarungen über die Ablösung des Ausgleichsbetrages für mehrere Flurstücke abgeschlossen werden.

2.2. Wissenschaftshafen

Das ehemalige Verwaltungsgebäude im Eingangsbereich des Wissenschaftshafens hat sich nach der erfolgten Sanierung gut etabliert. Mieter sind u. a. eine Weiterbildungseinrichtung der Universität und Fachhochschule sowie ein Planungsbüro.

Das Grundstück an der Ecke Wittenberger Straße/Sandtorstraße wurde verkauft. Hier soll ein Neubau für studentisches Wohnen entstehen. Ein Bauantrag wurde eingereicht.

Im Rahmen des Projektes „Elbarkaden“ wurde der Umbau des Speichers A abgeschlossen. Die Büroräume sind vermietet. Der Speicher B wird für den Forschungscampus STIMULATE umgebaut und soll im März 2020 eröffnet werden.

Nach Rückkauf des ehemaligen Vattenfall-Geländes in das städtische Vermögen ist die Fläche an den Investor der Speicher A und B als Baustelleneinrichtung verpachtet.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll mit der weiteren Entwicklung dieses Areals eine Verbindung zwischen der Otto-von-Guericke-Universität, den wissenschaftlichen Einrichtungen und dem Wissenschaftshafen geschaffen werden.

Das Fraunhofer-Institut für Fabrikbetrieb und -automatisierung IFF in Magdeburg errichtet ein neues Technikum. Der Neubau erweitert das dort bereits bestehende Virtual Training and Development Centre VDTC. Künftig sollen in dem Gebäudekomplex Wissenschaftler und Ingenieure des Fraunhofer IFF gemeinsam mit interessierten Unternehmen und Startups arbeiten. In der Denkfabrik gab es einen Mieterwechsel, es ist weiterhin eine 100%-ige Auslastung zu verzeichnen.

Das Unternehmen MIAM (Speicher L) hat das angrenzende Grundstück von ca. 2.000 m² Fläche erworben. Derzeit wird dort eine neue Produktionshalle errichtet.

Für die Reichseinheitsspeicher wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 178-7.1 (Elbe-Hafen-Silo) fertiggestellt. Die Baugenehmigung für den Silo Handelshafen (Seite Hafenbecken) ist erteilt, Baubeginn soll im 1. Halbjahr 2020 sein.

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 wurde nun für einen Zeitraum von fünf Jahren verlängert. Das Projekt ist ein hervorragendes Beispiel für die Zusammenarbeit zwischen der Otto -von-Guericke-Universität, dem ifak e.V. Magdeburg und der Fraunhofer IFF Magdeburg.

Die im Jahr 2018 erfolgte Ausschreibung eines 15.500 m² großen Baugrundstück zwischen der Werner-Heisenberg-Straße und dem Sarajevo-Ufer wurde mit der Unterzeichnung eines Kaufvertrages durch die AGROMEX GmbH & Co. KG erfolgreich abgeschlossen. Jetzt soll zunächst ein Bebauungsplan für das Vorhaben aufgestellt werden. Einen entsprechenden Antrag will das Unternehmen über eine eigens gegründete Projektgesellschaft zeitnah stellen.

Für die Entwicklung im nördlichen Bereich des Wissenschaftshafens steht die weitere Gestaltung des brachliegenden Areals im Focus.

Im Mai 2019 wurde von einem Investor in diesem Bereich eine wassertouristisch genutzte Steganlage errichtet. Genutzt wird diese für Drachenboot- und Floßtouren sowie einen Bootsverleih.

Das Café „Treibgut“ sowie die im Objekt befindliche Ausstellung des Bundesumweltministeriums „Biosphärenreservat Elbe“ werden von den Gästen gut angenommen. Der gesamte Bereich wird speziell in den Sommermonaten von den Benutzern des Elberadweges stark frequentiert.

Durch die GISE mbH wurden im Rahmen öffentlich geförderter Beschäftigungsprojekte große Anstrengungen unternommen, die vorhandene historisch interessante Schifffahrtstechnik zu erhalten und den Besuchern des Wissenschaftshafens zu präsentieren. So erfolgt aktuell die Aufarbeitung der beiden antriebslosen Schiffe –Eimerkettenbagger „Otter“ und Taucherschacht II. Auch das direkte Umfeld um die dann drei vorhandenen historisch interessanten Schiffe wird dazu optisch ansprechend gestaltet.

Für weitere Ansiedlungen im Wissenschaftshafen sind die Erschließung der Niels-Bohr-Straße sowie die Verlängerung der Werner-Heisenberg-Straße unerlässlich, um erschlossene Vermarktungsflächen zu schaffen. Als Voraussetzung für die Fortführung der Niels-Bohr-Straße erfolgte die Beauftragung einer Studie für die „Erschließung von Speicher C bis zum nördlichen Hafenbecken“.

Ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für den grundhaften Ausbau der Verlängerung der Werner-Heisenberg-Straße wurde vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt abgelehnt.

Um den Ausbau trotzdem noch realisieren zu können, wurde mit der Investitionsbank die Möglichkeit einer GRW-Förderung erörtert.

Nach Vorliegen der entsprechenden Grundsatzbeschlüsse kann eine Förderung in Aussicht gestellt werden.

Zum Schutz des Wissenschaftshafens bei Hochwasser wurde eine Machbarkeitsstudie zur Sicherung bzw. Verschluss des Hafenbeckens beauftragt. Im Ergebnis dessen ergab sich als Vorzugsvariante die dauerhafte Regulierungs- und Sperrmöglichkeit mittels Dammbalkenverschluss. Der erforderliche Grundsatzbeschluss für die Beantragung von Fördermitteln aus dem kommunalen Hochwasserschutzprogramm befindet sich im Umlauf.

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.

Der überwiegende Teil der erhaltenswerten Mehrfamilienhäuser im Gebiet wurde bereits entsprechend der Zielsetzung saniert. In der Eschenröder Straße wurden zwei Plattenbauten komplett zurückgebaut.

Weiterhin hatte 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. Damit 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.

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 Maßnahmenpositionen 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

Die Fortführung der Entwicklung ist eng verknüpft mit Maßnahmen zur Erschließung, um weitere Flächen in beiden Gebieten vermarkten zu können.

Dies betrifft auch die erforderlichen Ordnungsmaßnahmen im Gebiet des Wissenschaftshafens oder die Realisierung des Hochwasserschutzes und die Sanierung des Hafenbeckens.

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
Anlage 5	Plan Standorte Zone IV