

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0082/21	Datum 23.02.2021
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	30.03.2021	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	22.04.2021	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	29.04.2021	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	05.05.2021	öffentlich	Beratung
Stadtrat	06.05.2021	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 31.12.2020

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 Abs. 2 BauGB mit Stand vom 31.12.2020 und dem damit prognostizierten Defizit der Maßnahme im Jahr 2024 in der Zone I in Höhe von 25.250 Tsd.EUR und in der Zone IV in der Höhe von 37.327 Tsd. EUR zu.

Finanzielle Auswirkungen (Treuhandkonto)

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe		ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
51103001		ja, Nr.				nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	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	15.07.2021
-----------------------------------	------------

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 31.12.2019 erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 04.06.2020 unter der Beschluss-Nr. SR/017(VII)/20.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben und berücksichtigt in der nun vorliegenden Fassung (**Anlage 1 und 2**) den Stand vom 31. 12. 2020 (hinsichtlich der Hochrechnung für das Jahr 2024). 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 2024. 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 2020 wurden Mittel in Höhe von 2,145 Mio. EUR für die Zone I zur Verfügung gestellt.

Für das Jahr 2021 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 2020 ergeben sich mit Stand 01.01.2020 folgende Werte:

Langfristige Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 38,118 Tsd. Euro (Sachkonto Sonstige Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften 34911001) und Rückstellungen in Höhe von 35,123 Tsd. Euro (Sachkonto Rückstellungen 28912112).

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 2024 dar.

**Tabelle: Entwicklung des Defizits in den Kosten- und Finanzierungsübersichten
Prognose bis 2024**

Status	Zone I - Tsd. EUR -	Zone IV - Tsd. EUR -	Gesamt - Tsd. EUR -
24.03.1993	9.817	+ 3.937	5.880
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
31.12.2020	25.250	37.327	62.577

Das geplante Defizit hat sich gegenüber der letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht um 9,953 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 im Jahr 2020 finanziertem Rückkauf der Flächen von der Deutschen Bahn muss nach der 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“ wird Magdeburg zu einem der bedeutendsten Standorte in puncto Medizintechnik entwickelt werden.

In der Folge soll durch solche überregional bedeutsamen Projekte das Profil des Wissenschaftshafens weiter gestärkt werden. 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 und Abstimmungen mit den SWM laufen)

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 die 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. Ein avisiertes Förderprogramm ist durch das Land aber noch nicht 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. Ein Antrag auf eine weitere Verlängerung ist in der Vorbereitung.

Da hinsichtlich der Zinsaufwendungen in beiden Zonen perspektivisch mit Erhöhungen zu rechnen ist und diese Aufwendungen in beiden Zonen nicht durch Verkaufserlöse oder Fördermittel zu kompensieren ist, sollte wie bisher eine kontinuierliche Übernahme bzw. Tilgung einzelner Darlehen erfolgen.

III. Städtebauliche Situation

1. Zone I

1.1 Marketingmaßnahmen

Bedingt durch die Corona – Pandemie sind im Jahr 2020 keine Messen durchgeführt worden, auf denen der Standort ILC Magdeburg Rothensee präsentiert werden konnte. In der allgemeinen Standortwerbung des Dezernats Wirtschaft fanden die verbliebenen geringen Restflächen im ILC aber weiterhin ihren Platz, auch wenn die Vermarktung im Digital- und Printbereich stattfand. Trotz der Corona bedingten Einschränkungen gab es aber immer noch ein erstaunlich hohes Interesse an Flächen im Gebiet. Durch die Verknappung der zur Verfügung stehenden stadteigenen Gewerbeflächen und der erkennbaren Dauer bis zur Entwicklung neuer stadteigener Gewerbeflächen sind die Anforderungen an potentielle Ansiedler im Gebiet von Seiten der Wirtschaftsförderung erhöht worden. Neben einem auf 35 €/qm erhöhten Kaufpreis müssen neue Projekte nach Möglichkeit eine hohe Arbeitsplatzintensität pro ha aufweisen und/oder aber produzierend und nach Möglichkeit auch technologisch anspruchsvolle Produkte bzw. Dienstleistungen anbieten.

1.2 Stand der Vermarktung

Im Jahr 2020 konnte eine 8,7 ha große Fläche an die Projektentwicklungsfirma Panattoni verkauft werden. Diese hat für den Logistikkonzern Dachser im Laufe des Jahres einen Hallenkomplex auf dem Grundstück errichtet. Mit der Investition sind 80-100 neue Arbeitsplätze verbunden. Da das Grundstück noch nicht öffentlich erschlossen war, musste der Investor einen Abschnitt der Grabower Straße selbst bauen. Dazu wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Straße ist zwischenzeitlich fertiggestellt und an das Tiefbauamt übergeben.

Von der Firma Baytree wurde die Option für den Ankauf von 123.838 m² im Bereich der Grabower/Stegelitzer Straße gezogen. Im Herbst 2020 haben dann die Bauarbeiten für eine 48.000 m² und eine 19.000 m² Halle begonnen. Genutzt werden die Gebäude zukünftig von der Samsung SDS Europe, der Logistiksparte des Samsung Konzerns. Ab Mai 2021 sollen von Magdeburg aus Reifen des Herstellers Hankook deutschlandweit versandt werden. 250-300 neue Arbeitsplätze werden damit verbunden sein.

Eine Fläche von 7.000 m² wurde an das Transportunternehmen Busse und Zerbe verkauft. Man beabsichtigt die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes mit Werkstatt.

Im Übrigen war das Jahr von der Umsetzung der Bauvorhaben geprägt. Besondere Erwähnung verdient hierbei der erfolgreiche Abschluss des Planfeststellungsverfahrens für das Projekt der REWE Logistik GmbH. Damit konnten die Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung geschaffen werden. Nach Auffüll- und Gründungsarbeiten hat bereits der Hochbau für das Zentrallager begonnen.

Das Unternehmen Screenrent konnte im Jahr 2020 den neu errichteten Firmensitz im ILC beziehen. Das Unternehmen, beschäftigt sich mit der Produktion, Reparatur und Vermietung von LED Videowänden.

Ebenfalls hat die Firma Amazon ein Paketverteilzentrum in Betrieb genommen.

Das Hochregallager der Firma Eglo konnte bis zum Jahresende fast fertiggestellt werden. Für das 1. Quartal 2021 ist der Betriebsbeginn geplant.

Für 2021 ist der Baustart für das Projekt „Länderbrücke“ eines chinesischen Unternehmens vorgesehen. Die entsprechenden Bauaufträge wurden ausgelöst.

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 (ehemalige Flächen des geplanten kombinierten Ladungsverkehrsterminals) in den nächsten Jahren eine vordringliche Aufgabe des Dezernates. Hierzu sind Gespräche mit der Investitionsbank Sachsen-Anhalt geführt worden. Die für diesen Bereich notwendig gewordene Änderung des Bebauungsplanes wurde weiterverfolgt. In diesem Rahmen besteht noch die Notwendigkeit, Ersatzhabitate für in diesem Bereich gefundene Feldlerchen nachzuweisen. Dies ist Voraussetzung für die zukünftige Rechtskraft des Bebauungsplans. Die Kosten dafür können bei ca. 178.000 € liegen.

Die Rückabwicklung des mit der DB AG geschlossen Kaufvertrages über die Flächen für das KLV Terminal konnte ebenfalls beurkundet werden. Damit ist die Landeshauptstadt wieder Eigentümerin der Flächen.

Erste Anfragen für diese Grundstücke liegen bereits vor. Allerdings sind diese auf Grund der noch fehlenden Erschließung noch eher unkonkret.

Seit dem Jahr 2021 beträgt der Kaufpreis 35,-- €/m² für neue Anfragen.

	Verkauf in qm	Einnahmen in EUR
2016	14.068	211.530,--
2017	20.000	300.000,--
2018	119.000	0 ,-- (gebucht erst 2019)
2019	344.756	6.241.865,--
2020	217.838	3.931.012,--
2021	18.000	630.000,--

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 durch einen Brand 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 2019/2020 saniert, die Wohnungen sind vermietet.

Die brachliegenden Flächen im Bereich Rogätzer Straße, Wittenberger Platz, Schifferstraße werden wieder bebaut. Durch die Bauherren wurde in 2020 mit der Umsetzung der Vorhaben (Wohnbebauung) begonnen.

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

Voraussetzung für die Umsetzung des Bauvorhabens ist eine Änderung des B-Planes in diesem Bereich. Die Drucksache ist bestätigt und die Baugenehmigung erteilt.

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.

Im Rahmen des Projektes „Elbarkaden“ wurde der Umbau des Speichers A abgeschlossen. Die Büroräume sind vollständig vermietet.

Auch der Speicher B wurde umgebaut. So wurde aus dem ehemaligen Zuckerspeicher ein Forschungsgebäude mit medizinischer Hightech. Im März bezog das *STIMULATE*-Team das neu sanierte Gebäude. Auf insgesamt 3.300 Quadratmetern Fläche sind 17 hochmoderne Labore entstanden.

Die Fläche des ehemaligen Vattenfall-Geländes ist an den Investor Speicher A und B sowie für die Baumaßnahme „Elb-Arkaden“ als Baustelleneinrichtung verpachtet. Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll mit der Entwicklung dieses Areals eine Verbindung zwischen der Otto-von-Guericke-Universität, den wissenschaftlichen Einrichtungen und dem Wissenschaftshafen geschaffen werden. In Vorbereitung hierzu wurde durch die Stadt ein Grundstück mit Heizhaus vom Land Sachsen-Anhalt angekauft.

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. Am 4. September 2020 feierte das Forschungsinstitut das Richtfest für den Neubau.

In der Denkfabrik, als gemeinsames Dach für Innovative Unternehmen, ist eine 100%-ige Auslastung der Flächen zu verzeichnen. In der Gastronomie „Daniels“ hat ein Mieterwechsel stattgefunden.

Das Unternehmen MIAM (Magdeburger Industriearmatur-Manufaktur GmbH) ist im ehemaligen Speicher L ansässig. Auf dem angrenzenden Grundstück mit einer Größe von ca. 2.000 m² Fläche wurde eine neue Produktionshalle errichtet und in Betrieb genommen. Eine weitere Halle ist in diesem Jahr geplant.

Für die Reichseinheitsspeicher wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 178-7.1 (Elbe-Hafen-Silo) fertiggestellt. Die Baugenehmigung für den Silo Handelshafen (Seite Hafenbecken) wurde im 2. Quartal 2020 erstmals erteilt. Baubeginn sollte im Frühjahr 2020 sein. Bei den Bauvorbereitungen wurden statische Probleme am Gebäude festgestellt. Ein Teil des Silos muss abgerissen und in gleicher Kubatur wiedererrichtet werden. Die Genehmigung für den Teilabbruch wurde erteilt, der Antrag auf Wiedererrichtung ist beschieden, die Baugenehmigung liegt vor. Als Baustart ist der 22.03.2021 vorgesehen.

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

Das Grundstück zwischen der Werner-Heisenberg-Straße und dem Sarajevo-Ufer wurde ausgeschrieben und an das Unternehmen Agromex GmbH & Co.KG veräußert. Hier wird unter der Bezeichnung „Heisenberg-Campus“ ein wichtiges Bauprojekt mit Büros, Laboren und Wohnungen entstehen.

Die Drucksache zur Weiterführung des Verfahrens, zum Vorhabenträgerwechsel und zur Erweiterung des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen B-Plan 178-8.1 „Werner-Heisenberg-Straße“ wurde im September 2020 im Stadtrat behandelt. Abstimmungsgespräche mit den Investoren laufen.

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

Soweit es die Möglichkeiten durch Corona zuließ, wurde das Café „Treibgut“ überwiegend im Außer-Haus-Verkauf betrieben, die Ausstellung des Bundesumweltministeriums „Biosphärenreservat Elbe“ wurde aufgrund Corona nicht geöffnet.

Auch die Nutzung der wassertouristisch genutzten Steganlage konnte von dem Investor nur teilweise erfolgen. Hier wird stand-up-paddling, Drachenboot- und Floßtouren sowie Bootsverleih angeboten.

Weitere öffentliche Veranstaltungen im Wissenschaftshafen konnten auf Grund der Corona-bedingten Lage im Jahr 2020 leider nicht stattfinden.

Im Rahmen der musealen Entwicklung wurden die historischen Schiffe Eimerkettenbagger, Taucherschacht und Schute durch eine Arbeitsbeschaffungsmaßnahme der GISE mbH weiterhin

aufgearbeitet und sollen neben dem Kettenraddampfer „Gustav-Zeuner“ ein weiteres touristisches Ausflugsziel aufzeigen.

Für weitere Ansiedlungen im Wissenschaftshafen sind die Erschließung der Niels-Bohr-Straße sowie die Verlängerung der Werner-Heisenberg-Straße erforderlich.

Als Voraussetzung für die Fortführung der Niels-Bohr-Straße wurde eine Studie für die „Erschließung von Speicher C bis zum nördlichen Hafenbecken“ beauftragt.

Bei einem Ausbau ist wegen der erforderlichen Umverlegung eines 110 kV Ölkabelsystems mit erheblichen Schwierigkeiten und erhöhten Kosten zu rechnen.

Es ist jetzt geplant Mittel im Rahmen der GRW-Förderung zu beantragen.

Für den grundhaften Ausbau der Verlängerung der Werner-Heisenberg-Straße wurde eine Entwurfsplanung gefertigt. Auf deren Grundlage wurde ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gestellt. Dieser wurde vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt abgelehnt.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben im Rahmen einer Finanzierung aus dem Treuhandkonto umzusetzen.

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. Die Drucksache zum Grundsatzbeschluss wurde im Stadtrat im April 2020 beschlossen. Ein avisiertes Förderprogramm des Landes wurde noch nicht aufgelegt.

Für die weiteren noch vorhandenen erschlossenen Flächen wurden und werden zahlreiche Vermarktungsgespräche mit Investoren geführt.

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. 2020 wurde eine weitere Vereinbarung zur Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes in der Badeteichstraße abgeschlossen.

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 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

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