

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0095/22	Datum 09.03.2022
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	12.04.2022	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	28.04.2022	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	05.05.2022	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	18.05.2022	öffentlich	Beratung
Stadtrat	09.06.2022	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 31.12.2021

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 Abs. 2 BauGB mit Stand vom 31.12.2021 und dem damit prognostizierten Defizit der Maßnahme im Jahr 2025 in der Zone I in Höhe von 21.028 Tsd.EUR und in der Zone IV in der Höhe von 34.070 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:

Anlage neu

Buchwert in €:

 JA

Datum Inbetriebnahme:

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 Umwelt und Stadtentwicklung Herr Rehbaum
--	---

Termin für die Beschlusskontrolle	01.10.2022
-----------------------------------	------------

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 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 31.12.2020 erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 10.05.2021 unter der Beschluss-Nr. SR/023(VII)/21.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben und berücksichtigt in der nun vorliegenden Fassung (**Anlage 1 und 2**) den Stand vom 31. 12. 2021 (hinsichtlich der Hochrechnung für das Jahr 2025). 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.

Das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ wird durch den Bund seit dem Programmjahr 2013 nicht mehr aufgelegt.

Die Vorfinanzierung der vom Land anerkannten Maßnahmen wurde im Schlussverwendungsnachweis in Höhe von 22,86 Mio. Euro erfasst. Diese Summe wurde durch das Land nicht mehr refinanziert.

Die jetzige Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht endet mit dem Jahr 2025.

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 2021 wurden Mittel in Höhe von 2,145 Mio. EUR für die Zone I zur Verfügung gestellt.

Für das Jahr 2022 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 2021 ergeben sich mit Stand 01.01.2021 folgende Werte:

Langfristige Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 35.973 Tsd. Euro (Sachkonto Sonstige Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften 34911001) und Rückstellungen in Höhe von 34.736 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 2025 dar.

**Tabelle: Entwicklung des Defizits in den Kosten- und Finanzierungsübersichten
Prognose bis 2025**

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
31.12.2021	21.028	34.070	55.098

Das geplante Defizit hat sich gegenüber der letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht um 7.479 Mio. EUR vermindert.

Die jährlichen kontinuierlichen Konsolidierungsbeiträge der Landeshauptstadt zur Tilgung der Darlehen in der Zone I mindern das Defizit trotz geplanter Erhöhung der Ausgabenansätze deutlich.

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. Diese soll wenn möglich, weitestgehend über Fördermittel finanziert werden. Eine Drucksache wird dazu ist in Bearbeitung.

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.

Besonders im letzten Jahr wurde deutlich, dass die noch nicht abgeschlossene Entwicklung der Entwicklungszone IV, besondere des Wissenschaftshafens, des Weiteren Einsatzes von Finanzmitteln bedarf, um erfolgreich zu Ende geführt werden zu können. Aus diesem Grund sind die Ausgabenansätze erhöht worden.

Durch die Ansiedlung des Forschungsvorhabens „Stimulate“ wird Magdeburg zu einem der bedeutendsten Standorte in puncto Medizintechnik entwickelt werden.

Aus diesen Gründen unterstützt die Landeshauptstadt Magdeburg ausdrücklich die Aktivitäten und damit die Beantragung eines „T!Raums – TransferRäume für die Zukunft von Regionen“ der Programmfamilie „Innovation & Strukturwandel“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) des Forschungscampus *STIMULATE* an der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg.

Der T!Raum-Antrag "Transferhafen Magdeburg - **transPORT**" hat inzwischen die ersten Begutachtungsrunde erfolgreich gemeistert.

In der Folge soll 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. Die Planungen dazu laufen, es wird mit einer Umsetzung im nächsten Jahr gerechnet.

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. Ein avisiertes Förderprogramm durch das Land aber noch nicht bestätigt.

Somit sind Investitionen in diesem Bereich unabdingbar, um eine weitere Entwicklung zu gewährleisten. Aus diesem Grund sind die Ausgabenansätze erhöht worden.

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 zugunsten des Treuhandvermögens der Entwicklungsmaßnahme durch die Kommunalaufsicht genehmigte Kreditrahmen in Höhe vom 89,6 Mio. EUR war bis 30.06.2021 befristet.

Das Defizit der Entwicklungsmaßnahme entwickelt sich seit 2010 rückläufig, so dass durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt der Kreditrahmen für die Entwicklungsmaßnahme mit Schreiben vom 11.05.2021 in einer Höhe von jetzt 70,0 Mio. EUR nur bis zum 31.12.2023 verlängert wurde.

Das Landesverwaltungsamt erwartet somit eine frühzeitige Entscheidung durch die Landeshauptstadt hinsichtlich des Fortgangs der Entwicklungsmaßnahme nach dem 31.12.2025.

III. Städtebauliche Situation

1. Zone I

1.1 Marketingmaßnahmen

Das ILC ist weitestgehend ausverkauft, lediglich kleinere stadteigene Restflächen stehen für Ansiedler zur Verfügung. Eine gesonderte Bewerbung dieser Restflächen erfolgte durch das Dezernat Wirtschaft daher nicht.

Aufgrund der Einschränkungen durch die Corona – Pandemie ist im Jahr 2021 durch das Dezernat Wirtschaft lediglich die Exporeal in München, als Leitmesse für Gewerbeimmobilien besucht worden, dort wurden diese Flächen angeboten. In der allgemeinen Standortwerbung des Dezernats Wirtschaft fanden die verbliebenen Restflächen im ILC aber auch weiterhin ihren Platz. Trotz der Corona bedingten Einschränkungen gab es aber immer noch 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 Projekte nach Möglichkeit eine hohe Arbeitsplatzintensität pro ha und/oder aber produzierend und nach Möglichkeit auch technologisch anspruchsvolle Produkte bzw. Dienstleistungen anbieten.

1.2 Stand der Vermarktung

Von der Firma Baytree wurde bereits im Jahr 2020 die Option für den Ankauf von 123.838 m² im Bereich der Grabower/Stegelitzer Straße gezogen. Im Herbst 2020 hatten dann die Bauarbeiten für eine 48.000 m² und eine 19.000 m² Halle begonnen. Genutzt werden die Gebäude seit Fertigstellung im Frühling 2021 durch die Samsung SDS Europe, der Logistiksparte des Samsung Konzerns.

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.

Der Rohbau des REWE Objekts wurde im Jahr 2021 fertiggestellt. Aktuell wird die Fördertechnik im Gebäude installiert, der Betrieb soll in 2022 anlaufen. Mit der REWE ist zudem der Verkauf eines Erweiterungsgrundstücks an der zukünftigen Verlängerung der Grabower Straße verhandelt worden. Der Kaufvertrag dafür soll im Januar 2022 abgeschlossen werden

Das Hochregallager der Firma Eglo konnte bis zum Frühjahr 2021 fertiggestellt werden. Noch im 1. Quartal 2021 wurde der Betrieb aufgenommen.

Das Projekt „Länderbrücke“, eines chinesischen Unternehmens, hat wie geplant im Jahr 2021 begonnen und konnte auch im Dezember 2021 fertiggestellt werden.

Mit den vorgenannten Projekten sind bis auf eine 1,8 ha große Parzelle die bislang erschlossenen stadteigenen Flächen im ILC verkauft. Für diese Fläche wurden allerdings ebenfalls schon Gespräche mit einem potentiellen Investor geführt.

Um auch zukünftig für ansiedlungswillige Unternehmen Grundstücksangebote machen zu können, ist die Erschließung der noch vorhandenen Flächenpotentiale (KLV Flächen) 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 Baubauungsplanes wurde weiterverfolgt.

Erste Anfragen für diese Grundstücke liegen bereits vor. Allerdings sind diese auf Grund der noch fehlenden Erschließung weiterhin noch eher unkonkret. Des Weiteren vermittelt das Dezernat Wirtschaft auch verstärkt auflaufende Anfragen an private Flächeneigentümer im Gebiet, die aber zumeist auch nur über Flächen kleiner als einem Hektar verfügen.

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	24.000	433.000,-- (Optionfläche)

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.

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 Vermarktung des Grundstücks ausgewirkt. Es gibt zwar zahlreiche Anfragen zum Kauf und Umbau des Gebäudes, da es jedoch unter Denkmalschutz steht und nicht für Wohnzwecke nutzbar ist, distanzieren sich die Interessenten schnell wieder vom Ankauf.

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.

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, welche in diesem Jahr beendet werden sollen.

Auch das Grundstück an der Ecke Wittenberger Straße/Sandtorstraße wurde verkauft. Hier soll ein Neubau für studentisches Wohnen entstehen. Ein Bauantrag wurde eingereicht. Voraussetzung für die Umsetzung des Bauvorhabens war hier eine inzwischen umgesetzte Änderung des B-Planes in diesem Bereich. Inzwischen haben auch hier die Bautätigkeiten begonnen.

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

2.2. Wissenschaftshafen

Neben dem bereits sanierten ehemaligen Verwaltungsgebäude im Eingangsbereich des Wissenschaftshafens wurde dort im Jahr 2021 ein weiteres Gebäude zur Vermarktung ausgeschrieben. Mit dem potentiellen Investor werden aktuell Kaufverhandlungen geführt.

Im Rahmen des Projektes „Elbarkaden“ wurde nach erfolgreichem Umbau des Speichers A eine vollständige Vermietung erreicht.

Auch der gegenüber liegende Speicher B wurde denkmalschutzgerecht erhalten und saniert. So wurde aus dem ehemaligen Zuckerspeicher mit dem prägenden Sheddach ein Forschungsgebäude mit medizinischer Hightech. Hier ist jetzt das Unternehmen STIMULATE ansässig. 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 mit einer „Elbfabrik“. In diesem Gebäudekomplex sollen mehrere neue Forschungsschwerpunkte des Institutes ansässig werden. Somit werden hier Wissenschaftler und Ingenieure des Fraunhofer IFF gemeinsam mit interessierten Unternehmen und Startups arbeiten. Eine Übergabe an den Nutzer soll im April 2022 erfolgen, eine offizielle Einweihung ist für das Jahr 2023 geplant.

In der Denkfabrik, als gemeinsames Dach für Innovative Unternehmen, ist eine 100%-ige Auslastung der Flächen zu verzeichnen.

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. Derzeit plant das Unternehmen eine Erweiterung seiner Kapazitäten auf einer bereits angekauften Fläche in nördlicher Richtung.

Für die Reichseinheitsspeicher wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 178-7.1 (Elbe-Hafen-Silo) fertiggestellt. Die Baumaßnahme „Teilabriss und Entkernung Silo Handelshafen (Seite Hafenbecken)“ hat nach Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung begonnen. Der Wiederaufbau soll im Jahr 2022 beginnen.

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 bis zum Jahr 2024 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 an das Unternehmen Agromex GmbH & Co.KG veräußert. Hier wird unter der Bezeichnung „Heisenberg-Campus“ ein wichtiges Bauprojekt mit Büros, Labore und Wohnungen entstehen.

Die Drucksache zur Weiterführung des Verfahrens, und zur Erweiterung des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen B-Plan 178-8.1 „Werner-Heisenberg-Straße“ wurde am 03.09.2020 im Stadtrat beschlossen. Abstimmungsgespräche mit den Investoren laufen.

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

Aufgrund der Corona-Lage wurde das Café „Treibgut“ überwiegend im Außer-Haus-Verkauf betrieben, die Ausstellung des Bundesumweltministeriums „Biosphärenreservat Elbe“ wurde nicht geöffnet.

Auch die Nutzung der wassertouristisch genutzten Steganlage war nur eingeschränkt möglich. Hier werden Stand Up Paddling, Drachenboot- und Floßtouren sowie Bootsverleih angeboten.

Öffentliche Veranstaltungen im Wissenschaftshafen waren auf Grund der pandemischen Lage leider nicht durchführbar.

Auch die „Lange Nacht der Wissenschaft“ konnte im letzten Jahr nur als digitaler Event stattfinden.

Im Rahmen des Ausbaus der musealen Attraktionen im nördlichen Bereich des Wissenschaftshafens wurden die historischen Schiffe Eimerkettenbagger, Taucherschacht und Schute durch eine Arbeitsbeschaffungsmaßnahme der GISE mbH weiter aufgearbeitet und sollen nun neben dem Kettenraddampfer „Gustav-Zeuner“ ein weiteres touristisches Ausflugsziel werden. Aktuell wird der Außenbereich aufgewertet, sowie ein Ausstellungspavillon errichtet.

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

Für den grundhaften Ausbau der Verlängerung der Werner-Heisenberg-Straße erfolgt momentan die Planung.

Für die noch vorhandenen erschlossenen Flächen in der Werner-Heisenberg-Straße und im südlichen Bereich der Niels-Bohr-Straße wurden Vermarktungsgespräche mit Investoren geführt, die Kaufverträge werden erarbeitet.

Zum Schutz des Wissenschaftshafens bei Hochwasser wurde eine Machbarkeitsstudie zur Sicherung bzw. Verschluss des Hafenbeckens durchgeführt. Im Ergebnis dessen ergab sich als Vorzugsvariante die dauerhafte Regulierungs- und Sperrmöglichkeit mittels Dammbalkenverschluss.

Die Planung für den Hochwasserschutz im gesamten Bereich entlang des Elbufers im Wissenschaftshafen erfolgt durch das Landesamt für Hochwasserschutz und soll jetzt im II. Quartal 2022 vorliegen.

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. 2021 wurde eine weitere Vereinbarung zur Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes in der Forsthausstraße 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 die verbleibenden 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