

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0640/04	Datum 20.08.2004
Dezernat: VI	Amt 68		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Beschlussvorschlag		
			ange- nommen	abge- lehnt	ge- ändert
Der Oberbürgermeister	28.09.2004	nicht öffentlich			
Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik	28.10.2004	öffentlich			
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	18.11.2004	öffentlich			
Finanz- und Grundstücksausschuss	24.11.2004	öffentlich			
Stadtrat	02.12.2004	öffentlich			

Beteiligte Ämter FB 02, III	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Entwicklungsmaßnahme "Rothensee" mit Stand vom 30.06.2004

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 Abs. 2 BauGB mit Stand vom 30. 06. 2004 und dem damit verbundenen Defizit der Maßnahme im Jahre 2008 in Höhe von 56.192.000,- EUR zu.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	X	NEIN	
	X					

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr		Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Jahr der Kassenwirk- samkeit	
		keine						
Euro		Euro		Euro		Euro		

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt: X	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:				
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr 2004									
mit		Euro		mit		Euro							
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
Ausgaben 2.61501-987000.9-08 7.639.000 € 2.61501-987000.8-30 7.000.000 €				Einnahmen 2.61501-361000.4-08 3.984.000 € 2.61501-361900.5-08 1.663.000 € 2.61501-361000.4-30 7.000.000 €									
Prioritäten-Nr.:				Anlage 8									

federführendes Amt	Sachbearbeiter	Unterschrift AL Dr. Dieter Scheidemann
-----------------------	----------------	---

verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	Herr Werner Kaleschky
-----------------------------------	--------------	-----------------------

Begründung:

1. Zuständigkeit und Beratungsfolge

Gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 5 der Hauptsatzung ist der Finanz- und Grundstücksausschuss als Lenkungsausschuss für die Entwicklungsmaßnahme Rothensee zuständig. Der Lenkungsausschuss nimmt Berichte des Entwicklungsträgers entgegen und stimmt mit ihm die Kosten- und Finanzierungsübersicht ab. Der Ausschuss berät den Stadtrat in allen Angelegenheiten der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“.

Da bei der Vorlage der bisher erstellten Kosten- und Finanzierungsübersichten regelmäßig auch andere Ausschüsse Beratungsbedarf sahen, sind in der Beratungsfolge auch der Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik sowie der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vorgesehen.

2. Grundprinzipien einer Entwicklungsmaßnahme

Das Grundprinzip einer Entwicklungsmaßnahme liegt 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 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 des Vollzuges einer Maßnahme 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 die KGE Kommunalgrund GmbH mit der Entwicklungsträgerschaft beauftragt.

Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben als Treuhänder der Gemeinde. Dies hat den Vorteil, dass der Haushalt der Gemeinde bis zur Beendigung der

Entwicklungsmaßnahme nicht belastet wird. Der Entwicklungsträger führt die Aufgaben der Gemeinde im eigenen Namen, aber für Rechnung der Gemeinde auf der Grundlage des Entwicklungsträgervertrages durch. Der Entwicklungsträger wird auf diese Weise Eigentümer der im Entwicklungsbereich zu erwerbenden Grundstücke und kann auch selbst Darlehen aufnehmen.

Der Entwicklungsträger ist dabei an die Weisungen der Gemeinde gebunden. Nach Abschluss der Maßnahme wird das Treuhandvermögen mit der Gemeinde „abgerechnet“.

All die Aufwendungen, die der Entwicklungsträger zulässigerweise zur Durchführung der Maßnahme getätigt hat und die nicht durch den Verkauf der Grundstücke zum Neuordnungswert abgedeckt werden, hat die Gemeinde als eigene Verbindlichkeiten in ihren Haushalt zu übernehmen. Die Gemeinde trägt also das wirtschaftliche Risiko.

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. Die zweite Kosten- und Finanzierungsübersicht hatte den Stand vom 15. 12. 1997, der Stadtrat stimmte ihr in seiner Sitzung vom 7. 5. 1998 zu. Der dritten Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stand vom 15. 12. 1999 wurde in der Sitzung des Stadtrates am 9. 3. 2000 zugestimmt. Die nächste Kosten- und Finanzierungsübersicht hatte den Stand vom 30. 3. 2001 und erhielt ihre Bestätigung durch Beschluss des Stadtrates am 11. 6. 2001.

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 Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stand vom 30.6.2003 wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 6. 11. 2003 bestätigt.

Sie ist fortzuschreiben und berücksichtigt in der nun vorliegenden Fassung (Anlage 1) den Stand vom 30. 6. 2004. 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 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.

4. Schnittstellen städtischer Haushalt / Treuhandvermögen

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 Regierungspräsidium Magdeburg vom 18. 8. 1995. Darin ist die Maßgabe unter Ziff. 10 der Verfügung aufgenommen worden, dass 5 Jahre vor dem voraussichtlichen Ende der Entwicklungsmaßnahme die finanziellen Mittel zur Abdeckung des Defizits in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt aufzunehmen sind. Mit Beschluss des Stadtrates vom 3. 4. 2003

(Beschluss-Nr. 2267-64[III] 03) wurde festgelegt, dass die Entwicklungsmaßnahme Rothensee zur Umsetzung der geplanten Vorhaben – nicht zuletzt im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 – bis zum 31. 12. 2012 fortgeführt wird.

In §§ 169 Abs. 1 Ziff.9, 164 a BauGB ist festgelegt, dass für Entwicklungsmaßnahmen vorrangig Städtebaufördermittel einzusetzen sind. Diese gesetzlich normierte Verpflichtung zur Ausreichung von Fördermitteln garantiert, dass Entwicklungsmaßnahmen vorrangig behandelt werden. Daher ist es zweckmäßig, eine Entwicklungsmaßnahme so lange wie möglich laufen zu lassen. Darüber hinaus wurden durch die Möglichkeit der Vorfinanzierung bislang Städtebaufördermittel schon jetzt eingesetzt, die erst in späteren Programmjahren ausgezahlt werden. Würde man also jetzt die Entwicklungsmaßnahme beenden, so bestände gleichwohl noch ein Anspruch auf Auszahlung weiterer Städtebaufördermittel. Daher erscheint es zweckmäßig, die Entwicklungsmaßnahme langfristig ggf. auch ohne Entwicklungsträger weiterlaufen zu lassen. Es ist in jedem Fall sinnvoll, die Maßnahme über das Jahr 2012 hinaus weiterzuführen, allein um weitere Städtebaufördermittel abzuschöpfen.

Deshalb kann aus heutiger Sicht nicht eindeutig bestimmt werden, wann die Entwicklungsmaßnahme abgeschlossen wird und ab welchem Jahr die finanziellen als Ausgabe in den städtischen Haushalt einzustellen sind.

Von der grundsätzlichen Trennung des städtischen Haushaltes und des Treuhandvermögens des Entwicklungsträgers muss indes z. B. aufgrund von Richtlinien zu Fördermitteln abgewichen werden.

So können bestimmte Fördermittel nur unmittelbar an die Stadt als öffentlich-rechtlicher Körperschaft fließen. Diese Einnahmen werden zur zweckentsprechenden Verwendung an den Entwicklungsträger weitergeleitet und damit in der Einnahmehöhe gleichzeitig als Ausgabenansatz veranschlagt. Tatsächlich wird der Haushalt der Stadt bei dieser Durchreichung von GA-Fördermitteln nicht belastet. Hierfür stehen im Haushaltsplan der Landeshauptstadt Magdeburg Haushaltsstellen zur Verfügung.

Im Förderprogramm „Stadterneuerung / URBAN 21“ erfolgt die Veranschlagung im städtischen Haushalt zzgl. des nach den Förderbedingungen notwendigen Anteils der Stadt, so dass dort eine echte Haushaltsbelastung gegeben ist.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Fördermittel wurde hier für den Haushalt des Jahres 2004 ein Betrag von 7.639.000,- € ausgabenseitig in Ansatz gebracht.

Gemäß Festlegung des Lenkungsausschusses in der Sitzung vom 02.06.04 sind bezüglich des Vorhabens Feuerwache Nord bestimmte Kosten in der Kosten- und Finanzierungsübersicht auszuweisen. Diese sind auf den Seiten 76,77 dargestellt.

5. Entwicklung der Unterdeckung

Tabelle: Entwicklung des Defizits in den Kosten- und Finanzierungsübersichten

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

Die Unterdeckung in der Zone I ergibt sich vor allem durch die Schwierigkeiten im Rahmen der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In den Jahren 2001 und 2002 war die Situation sehr problematisch. Das Jahr 2003 hatte zu einer positiven Veränderung geführt. Es konnten Grundstückskaufverträge mit den Firmen Schubert Helme GmbH, HTI Collin und Riefke KG (Großhandel für Bau- und Industriebedarf), Ritter-Logistik GmbH und Patinter Deutschland GmbH (Logistik-Dienstleister) abgeschlossen werden. Darüber hinaus erfolgte eine Erweiterung der Firma Stork Umweltdienste GmbH am Standort und an der Autobahn konnte eine Fläche für eine Werbeanlage veräußert werden (B.A.B. Maxi Poster GmbH). Insgesamt liegt damit die Zahl der Arbeitsplätze in der Entwicklungszone I bei über 1.280 Dauerarbeitsplätzen.

Die positive Tendenz des Jahres 2003 konnte im Jahr 2004 nicht aufrecht erhalten werden. Trotz begonnener Verhandlungen mit Interessenten konnte bislang kein Abschluss getätigt werden.

Nicht zuletzt aufgrund der problematischen Vermarktungssituation und der Gesamtwirtschaftslage hat sich die Preissituation im Immobilienbereich nicht entspannt. Durch den Zwang, annähernd alle Grundstücke in der Entwicklungszone I frühzeitig zu erwerben, um sinnvolle Flächen anbieten zu können und die Erschließung im ersten Abschnitt umzusetzen, ergeben sich aus diesem Umstand im Rahmen der Vorhaltung der Ansiedlungsflächen Finanzierungskosten, die nun zu einer erheblichen Zinsbelastung führen. Das wirtschaftliche Risiko der Kommune liegt bei einer Entwicklungsmaßnahme prinzipiell in der jeweiligen Situation des Immobilienmarktes, weil hieraus die Einflüsse auf den Anfangs- und den Neuordnungswert resultieren. Der Ankauf musste in einer Phase nachhaltig hoher Immobilienwerte erfolgen, nunmehr bleiben die Immobilienpreise in einem unteren Preisbereich, so dass der Neuordnungswert am Markt anzupassen ist.

Die schon in der vorigen Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgte Anpassung der Veräußerungspreise wird beibehalten.

Die Unterdeckung in der Zone IV resultiert u. a. aus der weiterhin zögerlichen Auskehrung von Städtebaufördermitteln.

Wie schon bei Gelegenheit der Vorlage der Finanzierungsübersicht mit Stand vom 30. 6. 2003 dargelegt,

werden in der Entwicklungszone IV nur noch Maßnahmen durchgeführt, die investiven Charakter haben und der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen. Das Bauvorhaben VDTC des Fraunhofer Institutes im südlichen Handelshafen bleibt mit den begleitenden Maßnahmen das wichtigste Projekt. Dieses zentrale Vorhaben erfasst mit der Umverlegung des Umspannwerkes Sandtorstraße und der Verlegung der bisherigen 220-kV-Freileitung in einen Düker unter der Elbe und sodann im unter-irdischen Bauraum im Handelshafen auch die Voraussetzungen für die weitere Umgestaltung des südlichen Handelshafens. Der Bau des VDTC hat damit Initialcharakter für die Umgestaltung des Handelshafens, im Rahmen dieses Vorhabens werden gleichzeitig alle Voraussetzungen geschaffen, um später ohne größeren Aufwand in diesem Bereich weitere Unternehmen anzusiedeln.

Als zweite wesentliche Maßnahme in der Entwicklungszone IV wird die Schaffung des Stadtteilplatzes mit den dazugehörigen Baumaßnahmen, wie etwa dem Jugendtreff, in der Umsetzung vorangetrieben. Durch die Verlegung des Betriebshofes der SWM GmbH an die Theodor-Kozlowski-Straße, die Schaffung von Grünanlagen westlich und östlich der Rogätzer Straße im Umfeld der Abzweigung Salzwedeler Straße und die Ergänzung der vorhandenen Verbrauchermärkte wird sich das Stadtteilzentrum weiter herausbilden. Die Baumaßnahme der zentralen Theaterwerkstätten ergänzt insofern die Arrondierung dieses gesamten Bereiches.

Weiterhin ist auch die Umsiedlung des Werner-von-Siemens-Gymnasiums an den Standort Salzwedeler Straße/Stendaler Straße eine prioritäre Maßnahme innerhalb der Entwicklungszone IV. Hierbei ist insbesondere die Koordinierung mit dem Wissenschaftshafen von Bedeutung.

Neben diesen zentralen Anliegen soll durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen unter Ablösung der später anfallenden Ausgleichsbeträge schon jetzt privates Kapital in Maßnahmen eingesetzt werden, die sonst aus dem Treuhandvermögen zu finanzieren wären. Dabei führen die privaten Partner diese Maßnahmen selbst durch. Als größere Maßnahmen sind hier die Herstellung der Planstraße A und die Anlage des Stadtteilplatzes zu nennen. Schon jetzt sind entsprechende Verträge zur Umgestaltung des Umfeldes für das Gebäude Schifferstraße 24 und für Objekte in der Speicherstraße vorgesehen. In den Vorjahren konnten Verträge z.B. für Objekte in der Salzwedeler Straße abgeschlossen werden.

Die Höhe des Defizits wurde in der Prognose gegenüber der letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht annähernd beibehalten, da die o.g. Investitionen insbesondere für den südlichen Handelshafen auch von der Fördermittelsituation her mittelfristig bewältigt werden müssen.

Da die Landesinitiative URBAN 21 bis zum Jahr 2007 läuft und entsprechende Komplementärfinanzierungen voraussetzt, wird hierdurch das Defizit der Höhe nach für diesen Zeitpunkt beeinflusst. Aufgrund der Betrachtung auf einen festgelegten Zeitpunkt müssen eben – wie schon bei den vorherigen Kosten- und Finanzierungsübersichten – nach 2008 erfolgende, schon jetzt verbindliche finanzielle Zuflüsse und die Vermögenswerte beachtet werden.

Zur Einschätzung der gesamten Maßnahme seien der Vollständigkeit halber noch folgende Zahlen genannt:

Bis zum Stichtag 31. 12. 2003 hat der Entwicklungsträger für die Entwicklungsmaßnahme Grunderwerbenaufwendungen in einem Umfang von insgesamt rd. 42,8 Mio. EUR getätigt, davon ca. 19,3 Mio. EUR in Zone I und 23,5 Mio. EUR in Zone IV.

Für Bau- und Erschließungsmaßnahmen wurde im Zeitraum 1995 – 2003 ein Investitionsvolumen von insgesamt rd. 71,0 Mio. EUR in Anspruch genommen, davon wiederum in Zone I ca. 34,2 Mio. EUR und in Zone IV ca. 36,8 Mio. EUR.

An Fördermitteln konnten aus den unterschiedlichen Programmen und Fördertöpfen insgesamt 55,4 Mio.

EUR zu Gunsten der Entwicklungsmaßnahme gesichert werden, davon ca. 19,8 Mio. EUR in der Zone I und ca. 35,6 Mio. EUR in der Zone IV.

6. Entwicklung der Liquidität

Hinsichtlich der Liquidität des Treuhandvermögens wurde seit Vorlage der letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht die schon dort eingeleitete Konsolidierung weitergeführt.

Dies bedeutet aber auch, dass das zentrale Vorhaben der Entwicklungsmaßnahme – die Neuordnung und Erschließung des südlichen Handelshafens zum Wissenschaftshafen – abgesichert werden muss. Daher ist die Inanspruchnahme des Kreditrahmens von Ende Januar 2004 in Höhe von 69.762.664,71 € bis Ende Juni 2004 in Höhe von 69.848.100,17 € annähernd gleich hoch.

Durch den Vorrang der oben bezeichneten Maßnahme werden zurzeit zahlreiche kleinere Projekte nicht umgesetzt.

7. Anpassungsgebiet Ortslage Rothensee

Die Anpassungsmaßnahme Ortslage Rothensee gehört nach dem besonderen Städtebaurecht gemäß § 170 BauGB zum Entwicklungsbereich. Für diese Maßnahme ist indes die KGE Kommunalgrund GmbH als Treuhänder nicht zuständig. Daher tauchen die entsprechenden Maßnahmepositionen nicht in der Kosten- und Finanzierungsübersicht auf.

Rein nachrichtlich ist darzulegen, dass es derzeit zu der als Anlage 2 beigefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Status des Beschlusses zur Festlegung des Anpassungsgebietes keine Änderungen gibt, weil zur Zeit die Projekte noch nicht angelaufen sind.

Anlagen:

Anlage – nur im Original im Amt 13