

	Vorlagen-Nr.	
	1517-BR/2014	

Stadtverwaltung Eisenach

Berichtsvorlage

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.1	61.1.16 Eichrodter Weg

Betreff
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Eisenach/Ost - "Eichrodter Weg", Situationsbericht zum Treuhandvermögen per 31.12.2013

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	26.03.2014	

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung		<input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle:	
<input type="checkbox"/> weitere Ausgaben HH-Stelle:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 61510.987200	
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberesst -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR			1.400.000,00
<u>Inanspruchnahme</u>			
./.	verausgabt		
./.	vorgemerkt		
= verfügbar			1.400.000,00
Frühere Beschlüsse			
Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:

Sachverhalt:

Grundlage für diesen Bericht ist der bestehende Treuhändervertrag der Stadt Eisenach mit der LEG Thüringen (§ 12 Auskunft und Rechnungslegung).

Kurzbericht

In Anlehnung an die letzte Berichtsvorlage vom Juni 2012 zum gleichen Betreff werden hiermit in vergleichbarer Struktur aktualisierte Ausführungen für den Berichtszeitraum 01.07.2012-31.12.2013 gegeben.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Eichrodter Weg wurde auch im Berichtszeitraum so wie bisher durch die noch immer deutliche zeitliche Entkoppelung von Kosten und Erlösen bestimmt. Dieser Sachverhalt wird in den aktuellen Unterlagen erneut untermauert. Bei einem Kostenerreichungsgrad von mittlerweile **98 %** können noch immer erst **89 %** der geplanten Erlöse nachgewiesen werden. Der Kostendeckungsgrad beträgt im Ist derzeit ca. **85 %** bei einem Planwert von maximal erreichbaren **89 %**. Bis zum Maßnahmeabschluss wird keine deutliche Verbesserung dieses Verhältnisses wegen der bis dahin fortwährenden Kreditierung der liquiden Mittel des Treuhandvermögens zu Marktkonditionen erwartet. Folgende strukturelle Rahmenbedingungen kennzeichnen zusammengefasst die Finanzierung der treuhänderisch durchgeführten Entwicklungsmaßnahme:

- planmäßige Vorfinanzierung der für die im Zeitraum 1998-2001 in Anspruch genommenen GA-Fördermittel benötigten Eigenmittel,
- volle Kreditierung mit gleichzeitiger fixer Deckelung bei max. **1.400.000 €** (ab Juni 2012, vorher 1.020.000 €) Darlehensvolumen, Darlehenszins mit Mittel seit Juli 2012 bei ca. 6,5 % p.a.,
- Bindung der kalkulatorisch nachgewiesenen Deckungsvolumen in - zum Teil - nur mittelfristig aktivierbaren Immobilien über längere Zeiträume,
- planmäßig rückläufige Bewirtschaftungserlöse durch Aufgabe bzw. Verlagerung der Nutzungsverhältnisse.

Die anteilige Vorfinanzierung der GRW-Zuschussmittel für die Sanierung der ehem. Lackfabrik, die trotz beantragten Mittelbedarfes in 2011 und 2012 bis ins Jahr 2013 hin gestreckt bewilligt wurden, erforderte Mitte 2012 eine nochmalige Erweiterung des Kontokorrentrahmens auf nunmehr **1.400.000 €**. Hierbei ist zu bemerken, dass in 2013 die laufenden Kreditkosten (Zinsen) zur größten Einzelausgabe geworden sind. Die zur Liquiditätsschonung zusätzlich seit 2008 bestehende Stundungsvereinbarung zu Kommunalkreditkonditionen mit der LEG Thüringen über deren zwischen 2002 und 2006 aufgelaufene Honorarrückstände war Ende 2011 um nochmals 2 weitere Jahre verlängert worden. Der zuletzt noch ca. 163.000 € betragende gestundete Betrag wurde durch die Stadt Eisenach zum 31.12.2013 vollständig abgelöst.

Nach dem operativen Abschluss der Beräumung und Dekontamination des Altstandortes der ehemaligen Eisenacher Lackfabrik wurden im Berichtszeitraum nur noch kleinere Maßnahmen weitergeführt und keine neuen begonnen. Für die GRW-Fördermaßnahme Lackfabrik wurde der Verwendungsnachweis fristgerecht erstellt und dem TLVwA vorgelegt. Der Sanierungsmaßnahme nachgelagert wurde ein bis Ende 2014 laufendes Grundwassermonitoring beauftragt, bei dem eine quartalsweise Beprobung und Auswertung aller neu installierten Grundwassermessstellen erfolgt. Ende 2014 wird dann anhand der Ergebnisse abschließend auch das Erreichen der das Grundwasser betreffenden Sanierungsziele beurteilt. Es zeichnete sich bis Ende 2013 bereits ab, dass eine Verlängerung dieses Monitorings bei einem erweiterten Messstellennetz um weitere 2 Jahre notwendig werden könnte.

Die im nach dem 31.12.2013 noch für das Erreichen der Entwicklungsziele erforderlichen Vorhaben umfassen nunmehr neben dem laufenden Grundwassermonitoring für die ehem. Lackfabrik grundsätzlich die Veräußerung der jetzt noch im Treuhandvermögen befindlichen Immobilien mit noch immer ca. **23.000 m²** Grundstücksfläche. Der größte Teil davon umfasst mit dem sog. Baufeld 5 (ca. 16.200 m²) die potenzielle Erweiterungsfläche für die Firma SKT. Der hierfür vorverhandelte Optionsvertrag konnte wegen unternehmensinterner offener Fragen bis Ende 2013 nicht abgeschlossen werden. Für weitere kleinere Flächen wurden weiter Käufer gesucht und teilweise Verhandlungen begonnen. Als weitere Aufgabe stehen ab 2014 die abschließenden Vorbereitungen für die Aufhebung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme an, hier insbesondere die ergänzende Katasterschlussvermessung. Die in 2014 noch erwarteten Kosten werden mit ca. **70.000 €** beziffert.

Auf der Einnahmeseite wären noch ca. **500.000 €** als Erlöse aus Immobilienverkäufen und ca. **300.000 €** aus Ausgleichsbeträgen erwartbar. Die Erhebung bzw. Ablösung der gesetzlich verankerten Ausgleichsbeträge wurde seit deren Ermittlung 2004 von der Stadt Eisenach bislang zurückgestellt, die abschließende rechtssichere Erhebung wird nach heutigem Stand erst nach Aufhebung der Entwicklungssatzung nach dem Jahr 2014 möglich werden. Insofern können die prognostizierten Ausgleichsbeträge nicht mehr als das Treuhandkonto speisende Einnahme geplant werden, sondern würden direkt in den kommunalen Haushalt fließen.

Abschließend ist zu bemerken, dass nach dem Ausbau des Eichrodter Weges am Güterbahnhof weiter die Umsetzung des im B-Plan-Entwurf "*Bleiweißmühle*" projektierten, verkehrstechnisch leistungsfähigen Anschlusses an die schon seit ca. 15 Jahren existierende Bahnunterführung zur *Gothaer Straße* weiterhin aussteht. Erst damit wäre auch die östliche Anbindung des südlich der Hörsel gelegenen gewerblichen Entwicklungsbandes *Eichrodter Weg* realisiert.

Angesichts der aktuellen Situation wird von einem Abschluss und der Abrechnung der Entwicklungsmaßnahme bis Ende **2014** ausgegangen.

aufgestellt: Salberg (LEG)

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis

- 1) Kosten- und Finanzierungsübersicht Stand 30.06.2013 (KOFI)
- 2) Wirtschaftsplan 2013/2014
- 3) Ist-Stand per 30.12.2013 des Treuhandvermögens (GRW-Maßnahme Lackfabrik separat)
- 4) Übersichtsplan Eigentum und Ausgleichsbeträge 2013
- 5) Übersichtsplan Immobilien Aktivitäten 2011-2014