

# Kopie

<b>Eingang Büro Stadtrat</b>	<b>Vorlagen-Nr. Stadtrats-Sitzung</b>	<b>TOP Stadtratssitzung</b>
07.05.2009	961-56/2009	3 ö.T.

## Stadtverwaltung Eisenach

- Beschlussvorlage  
 Berichtsvorlage

<b>Dezernat</b>	<b>Amt</b>	<b>Aktenzeichen</b>
III	65	65.16

<b>Betreff</b>
<b>Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Eisenach/ Ost - „Eichrodter Weg“ Situationsbericht zum Treuhandvermögen per 31.12.2008</b>

vom Fachamt auszufüllen			vom Büro Stadtrat auszufüllen					
Beratungsfolge (Zutreffendes ankreuzen)	Sitzung		Sitzungstermin	TOP	Abstimmungsergebnis			Beschluss Nr.
	öff.	nichtöff.			ja	nein	Enthalt.	
<input type="checkbox"/> Beigeordnetensitzung								
<input type="checkbox"/> Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Familie, Jugend, Soziales und Gesundheitswesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Schule und Sport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Werkausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input checked="" type="checkbox"/> Stadtrat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	08.05.2009	36T				

<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <i>Eine prinzipielle haushaltsmäßige Berührung ergibt sich insofern, da nach Abschluss der Maßnahme die dann anstehende Bilanz des THV in den städtischen Haushalt übernommen werden muss. Da allerdings die Betrachtung der gesamten Finanzierungskonstellation des städtischen Sondervermögens „haushaltsneutral“ angelegt ist, erscheinen keine direkten Kostenansätze in den jeweiligen Haushaltsjahren.</i>			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung	<input checked="" type="checkbox"/> Einnahmen	Haushaltsstelle:	61510.36110.000
<input type="checkbox"/> weitere Ausgaben HH-Stelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben	Haushaltsstelle:	61510.98700.000
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <b>Inanspruchnahme</b> ./i. verausgabt ./i. vorgemerkt			
<b>= verfügbar</b>			
<b>Frühere Beschlüsse</b>			
Beschluss-Nr.: 094/91 Beschluss-Nr.: 676/1997 Beschluss-Nr.: 0166/2000 Beschluss-Nr.: 0367/2001 Beschluss-Nr.: HF 0390/2003 v. 23.07.1991 Top 17 v. 25.04.1997 TOP 3 v. 14.04.2000 TOP 3 v. 18.05.2001 TOP 4 v. 10.12.2003 -			
Beschluss-Nr.: 988/98 Beschluss-Nr.: 367/01 TOP 16 v. 27.02.1998 TOP 3 v. 18.05.2001			

## Kurzb e r i c h t

---

In Anlehnung an die Berichtsvorlage vom Dezember 2006 zum gleichen Betreff werden hiermit in vergleichbarer Struktur folgende aktualisierten Ausführungen gegeben:

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Eichrodter Weg ist wie von Beginn an durch die deutliche zeitliche Entkoppelung von Kosten und Erlösen bestimmt. Dieser Sachverhalt wird in den aktuellen Unterlagen weiter untermauert. Bei einem Kostenerreichungsgrad von **75 %** können erst **69 %** der geplanten Erlöse nachgewiesen werden. Diese Zahlen sind mit dem Stand 2006 nicht direkt vergleichbar, da es inhaltlich Veränderungen gab (z.B. Sanierung Lackfabrik), die andere Verhältniszahlen ergeben.

Die o.g. Maßnahmentendenz ist nach wie vor erkennbar, da die Refinanzierungsseite weiterhin hauptsächlich durch erschlossene Flächenverkäufe, Erhebung von Ausgleichsbeiträgen, Nutzung anwendbarer Förderkulissen und Bewirtschaftungserlösen besteht.

Die Refinanzierungsinstrumente kommen aber erst nach Schaffung bestimmter Voraussetzungen, wie Altlastenerkundungen und –beseitigungen, Abbrüche, Erschließung, Baufeldfreimachung, Bodenordnung, Grundstücksverkäufe, Vermessungen usw. zum Tragen, so dass dadurch im zeitlichen Vorlauf nicht unerhebliche Kosten auflaufen, die dann erst schrittweise nach den jeweiligen Möglichkeiten refinanziert werden.

Hauptsächlich weiterhin verantwortlich für die o.g. Situation sind neben den strukturellen Rahmenbedingungen wie

- planmäßige Vorfinanzierung der für die im Zeitraum 1998-2001 in Anspruch genommenen GA-Fördermittel benötigten Eigenmittel,
- volle Kreditierung mit gleichzeitiger fixer Deckelung bei max. **766.938 €** Darlehensvolumen,
- Bindung der kalkulatorisch nachgewiesenen Deckungsvolumen in, zum Teil, nur mittelfristig aktivierbaren Immobilien

insbesondere die in den vergangenen Jahren zu konstatierenden negativen Marktbedingungen im Immobiliensektor, die durch die aktuelle Finanzmarktkrise und wirtschaftliche Rezession noch verstärkt werden.

Im Ergebnis wurde bei kontinuierlicher Rückführung bzw. Dämpfung des Ausgabenniveaus auf das objektiv erforderliche Volumen ein zunehmendes Ausschöpfen der vorhandenen Barmittelkapazitäten (= Kontokorrentkredit) erforderlich. Parallel wurden, wo möglich, Fälligkeiten von Forderungen deutlich in die Zukunft verschoben. Dadurch entstand u.a. aufgrund der gestundeten Vergütungsansprüche der LEG aus vertraglichen Leistungen aktuell ein zusätzliches Kreditvolumen von ca. **330.000 €**.

Die noch für das Erreichen der Entwicklungsziele erforderlichen Maßnahmen sind insbesondere die Beräumung und Dekontamination der ehem. Lackfabrik, und der Verkauf der noch im Treuhandvermögen befindlichen Immobilien, immerhin ca. **36.000 m<sup>2</sup>**. Die dazu noch ausstehenden Kosten werden mit ca. **2,5 Mio €** (einschließlich der o.g. Honorarrückstände an die LEG) beziffert.

Auf der Einnahmeseite werden insbesondere ca. **1,0 Mio. €** als Erlöse der Immobilienverkäufe, ca. **310.000 €** aus Ausgleichsbeträgen sowie ca. **1,5 Mio €** Fördermittel für Lackfabrik (GA) und Rückbau der Wohnhäuser (Stadtumbau) erwartet. Der Immobilienverkauf ist stark markt- und damit konjunkturabhängig. Erst seit Anfang 2006 kann eine Zunahme seriöser Nachfragen konstatiert werden, auf denen mehrere in die Planung aufgenommene Positionen basieren bzw. auf deren Grundlage seitdem mehrere Erlöse getätigt werden konnten.

Die Erhebung bzw. Ablösung der gesetzlich verankerten Ausgleichsbeträge wurde seit deren Ermittlung 2004 von der Stadt Eisenach bislang zurückgestellt, ohne jedoch (Zwischen-) Finanzierungsalternativen aufzeigen zu können.

Der bereits weitgehend ausgeschöpfte Kontokorrentkredit zwingt zu einer möglichst zügigen und umfassenden Aktivierung aller Einnahmepositionen zur Liquiditätssicherung. Da der freie Immobilienmarkt trotz positiver Nachfragebewegung nur bedingt kalkulierbar bleibt, müssen dringend die im **direkten Einfluss der Stadt** stehenden Maßnahmen aktiviert werden, also die

- Erhebung der **Ausgleichsbeträge**, ggf. befristete Möglichkeit einer vorgezogenen Ablösung,
- Verlängerung der mit der LEG am 04.10./30.10.2007 abgeschlossenen **Honorarstundungsvereinbarung** bis 2011.

Ausserhalb des Entwicklungsgebietes gelegen ist die grundhafte Verbesserung der westlichen Straßenanbindung entlang des ehem. Güterbahnhofes eine wichtige Voraussetzung für die aktuelle Vermarktung wie die nachhaltige Perspektive. Deshalb wurde durch Initiative der LEG und dem Amt für Stadtentwicklung der notwendige GA- Förderbescheid zum Dezember 2007 herbeigeführt und der Straßenbau unter der Federführung des Amtes 67 der Stadtverwaltung im März 2009 begonnen.

Das Gleiche gilt mittelfristig für die praktische Umsetzung des B-Planentwurfes „*Bleiweißmühle*“ mit dem schon lange fälligen verkehrstechnischen Anschluss an die schon seit ca. 10 Jahren existierende Bahnunterführung zur *Gothaer Straße*, um damit die östliche Anbindung des südlich der Hörsel gelegenen gewerblichen Entwicklungsbandes *Eichrodter Weg* zu realisieren.

Als weitere erlöswirksame externe Maßnahme ist die Entwicklung von Wohnbauland im Bereich Karolinenstraße/Wehrecke zu absolvieren. Dieses ehemals zum AWE zählende Areal kam im Zuge eines Grundstückstausches zum Treuhandvermögen hinzu. Aufgrund der aktuellen Nachfragesituation, der Lage und des Standortimages wird von einem relativ unproblematischen Grundstücksverkauf nach Abschluss der Beräumung und Erschließung gerechnet.

Angesichts der aktuellen Situation wird von einem Ende und der Abrechnung der Entwicklungsmaßnahme in **2011** ausgegangen.

aufgestellt: Salberg (LEG)

überarbeitet: Kesselring (Abt. Stadtentwicklung)

Oberbürgermeister

hauptamtliche Beigeordnete

### Anlagen:

- 1) **Kosten- und Finanzierungsübersicht** Stand März 2009 (Kofi)
- 2) **Wirtschaftsplan 2006** zum Stand 01.01.2009 (WP)
- 3) Ist-Stand per 31.12.2009 der **Bilanz des Treuhandvermögens** (THV)
- 4) Übersichtsplan **Eigentums** und **Ist-Nutzung** einschließlich aktueller **Baufeldaktionen**
- 5) Übersichtsplan **Grundstücksverkehr/Ausgleichsbeträge**

Die Positionen **4 + 5** ist als farbiger Originalplan bei den Stadtratsfraktionen, der Abteilung Stadtentwicklung (Markt 22) und dem Stadtratsbüro (Markt 2) einsehbar !  
Die Positionen **1 - 3** werden den Stadtratsmitgliedern per e-mail in Dateiform zur Verfügung gestellt

### III. Unterschriften

Dezernent	Fachamt	federführender Sachbearbeiter
Frau Rexrodt	Frau Menge	Kesselring, Frank Tel.: 03691/670-518

Stellungnahme zu beteiligender Fachämter				
(Bitte im Falle von Bedenken/Anmerkungen diese ggf. als Anlage beifügen)				
Amt	<u>Keine Bedenken</u>	Bedenken Anmerkungen	Datum	Unterschrift
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Stellungnahme der Kämmerei (Amt 20) - im Falle finanzieller Auswirkungen, ggf. Anlage benutzen -	
<input type="checkbox"/> keine Bedenken <input type="checkbox"/> folgende Bedenken / Anmerkungen:	
Datum und Unterschrift	

Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes (Amt 14)	
<input type="checkbox"/> keine Bedenken <input type="checkbox"/> folgende Bedenken / Anmerkungen:	
Datum und Unterschrift	