
KONVERSION IN LAHR

12. SACHSTANDS- UND PERSPEKTIVBERICHT

2013

Grundlage KSP-Förderbescheid vom 14.11.1997

1. Sachstandsbericht für 1997/1998 vom 15.07.1998
 2. Sachstandsbericht für 1998/1999 vom 28.06.1999
 3. Sachstandsbericht für 1999/2000
Sachstands- und Perspektivbericht "Chance Konversion" Stand 08.02.2000 /
 4. Sachstands- und Perspektivbericht 2000 – 2002 /
Sachstandsbericht des Zweckverbands "Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr"
zum 31.12.2003
 5. Sachstands- und Perspektivbericht 2003 – 2005
 6. Sachstandsbericht 2006
 7. Sachstandsbericht 2007
 8. Sachstandsbericht 2008
 9. Sachstandsbericht 2009
 10. Sachstandsbericht 2010/2011
 11. Sachstandsbericht 2012
-

Inhaltsverzeichnis

		Seite/n
	Vorbemerkung	3
I.	FLUGHAFENAREAL O S T	4 – 26
1.	Bebauungspläne "Gewerbegebiet Rheinstraße Nord" und „GE Rheinstraße Süd“	4
2.	Entwicklung des Ostareals	5 – 23
2.1	Abbruch	5
2.2	Erschließung	5 - 6
2.3	Grundstücks- und Gebäudevermarktung	6 – 9
2.4	Finanzierung	9 – 23
2.4.1	Fortführung KuF 2013	12 – 24
3.	Mietaufkommen Flugplatzareal Ost	25 – 26
II.	FLUGHAFENAREAL W E S T Zweckverband "Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr"	26 – 39
1.	Entwicklung der Bauleitplanung und der ökologischen Planung	26
2.	Entwicklung des Zweckverbandes	27 – 39
2.1	Abbruch	28 – 29
2.2	Erschließung und Ausbau der Infrastruktur	29 – 31
2.3	Grundstücksverkauf und Firmenansiedlung	31 – 32
3.	Mietaufkommen	33
4.	Tätigkeiten des Zweckverbandes 2013	34 – 35
5.	Finanzierungssituation	36 – 39
5.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht	36 – 37
5.2	Wirtschaftsplan / Bilanz des Zweckverbandes	37 – 38
5.3	Grund- und Gewerbesteueraufkommen	38
5.4	Umlageentwicklungen	39
III.	Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH -IGZ GmbH-	40 – 43
IV.	Engagement - Fakten 2013	44
V.	Chancen und Risiken der Konversion	45

Vorbemerkung

Dieser Bericht beschäftigt sich mit der Entwicklung des Jahres 2013 und baut auf den bisherigen Sachstandsberichten auf. Wiederholungen zu bisherigen Sachstandsberichten wurden weitestgehend vermieden.

Die Entwicklung auf dem Gesamtareal gestaltet sich als dynamischer Prozeß; bei einem Sachstandsbericht kann es sich immer nur um eine Momentaufnahme handeln.

Wie bisher wird eine getrennte Darstellung der Entwicklung im Ost- und Westareal des Flughafengeländes vorgenommen.

Im Dezember 2012 hat die Stadt Lahr die Flugbetriebsflächen von der Bundesrepublik Deutschland erworben. Somit ist das gesamte Flughafenareal Lahr wieder in kommunaler Hand.

Nach dem Rückzug des australischen Investors **Babcock & Brown** führte ab Mitte 2012 die britische **Integral-Gruppe** die Geschäfte der Flugbetriebsgesellschaft Black Forest Airport Lahr GmbH. Nachdem die Integral-Gruppe die Zahlungen einstellte, war der Geschäftsführer der Black Forest Airport Lahr GmbH gezwungen am 31.01.2013 Insolvenz zu beantragen. Zum 01.10.2013 konnte mit der Lahrer Flugbetriebs GmbH & Co. KG ein neuer Flughafenbetreiber gefunden werden.

Dieser Sachstandsbericht wurde für das Ostareal von der Stadtverwaltung Lahr und für das Westareal vom Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ ausgearbeitet. Er ist in seiner Gesamtfassung mit der Stadt Lahr und dem Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ abgestimmt.

I. FLUGPLATZAREAL O S T

1. Bebauungspläne „Gewerbegebiet Rheinstraße Nord“ und „GE Rheinstraße Süd“

Der gesamte Ostbereich des ehemaligen NATO-Flugplatzes ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kippenheim als gewerbliche Baufläche dargestellt. Er soll in drei Bauabschnitten entwickelt werden. Für den ersten Abschnitt wurde der Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD aufgestellt.

Nachdem die Gewerbeflächen des Bebauungsplangebietes "Rheinstraße Nord" zu einem Großteil bereits veräußert worden sind, zeigt sich die Notwendigkeit, weitere Flächen bebauungsplanrechtlich einer Nutzung zuzuführen. In Frage kommen die Flächen nördlich des bestehenden Bebauungsplangebietes bzw. die Flächen südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße (ehem. Rheinstraße), welche zu einem Großteil ebenfalls Konversionsflächen sind.

Die ursprünglich angedachte zügige Erweiterung des Bebauungsplangebietes nach Norden ist aufgrund der umfangreichen Altlastenproblematik derzeit nicht möglich. Dies hat naturgemäß zur Folge, dass die erworbenen und vollständig bezahlten Flächen und Gebäude nur äußerst eingeschränkt vermarktet werden können. Um dennoch eine Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen, hat das Stadtplanungsamt zusammen mit der IGZ GmbH außerhalb eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens eine unverbindliche Entwicklungsplanung erarbeitet. Diese orientiert sich an den bereits getätigten Veräußerungen und den zu berücksichtigenden örtlichen Gegebenheiten.

Durch den großflächigen Verkauf an die Fa. Zehnder Group Grundstücksverwaltungs GmbH und zur Sicherstellung deren geplante Baumaßnahmen war es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan Gewerbegebiet Rheinstraße Nord zu ändern und zu erweitern. Der Bebauungsplan ist seit 29.10.2011 rechtsverbindlich.

Wegen der verzögerten Entwicklung nach Norden wird die Entwicklung des Gebietes südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße (ehem. Rheinstraße) vorgezogen. Aufgrund der vormaligen Nutzung des dortigen Gebietes ist keine Altlasten bedingte Verzögerung zu erwarten. Lediglich im Zuge der Gebäudeabbrüche kam es zu Kontaminationen des Erdreiches durch einen Heizöltank.

Die Entwicklung des Gebietes südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße (ehem. Rheinstraße) erfolgte ab dem Jahr 2011 nach durchgeführten Abbrüchen der Gebäude. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „GE Rheinstraße Süd“ wurde am 30.05.2005 gefasst. Der Bebauungsplan ist ebenfalls seit 29.10.2011 rechtsverbindlich.

2. Entwicklung des Ostareals

2.1 Abbruch

Auf dem Ostareal wurden die unten aufgeführten baulichen Anlagen abgebrochen. Hierfür sind bis heute Aufwendungen in Höhe von rd. **€ 4.309 Mio.** angefallen. Darin enthalten sind Aufwendungen für den Rückbau von Bestandsgebäuden in Höhe von rd. € 1,631 Mio.

Die voraussichtlichen Abbruchkosten (rd. DM 6.500.000 / € 3.323.397,23) wurden vom ursprünglichen Kaufpreis in Abzug gebracht. Lt. Kaufvertrag erfolgt eine Nachzahlung, wenn die angesetzten Kosten nicht erreicht werden. Im umgekehrten Fall ist der Bund ebenfalls erstattungspflichtig. Die Abbruchkosten für den Rückbau von Bestandsgebäuden sind hingegen nicht erstattungsfähig.

Abbrucharbeiten Ostareal

Ab dem Jahr 2000 wurden diese durch die IGZ GmbH koordiniert, zuvor von der Hochbauabteilung der Stadt Lahr.

Jahr	Gebäude
1999 Stadt	A 20, A 24, A 25, A 30, A 31, A 32, A 33, A 34, A 40, A 41, A 42, A 43, A 44, A 45 (APU-Gebäude), A 49, A 50, A 51, A 60, A 61, A 66, A 67, A 75, A 76, A 77, A 87, A 88, B 1, B 2, B 31, B 151,
2000 Stadt	A 17, A 35
2000 IGZ	B 146, B 147
2001 IGZ	A 36, A 45 (Transformator), B 39, B 44, B 55/56A, B 60, B 61, B 63, B 128, B 129, B 152
2002 IGZ	A 57/58, B 148
2003 IGZ	B 15, B 64, B 71, B 72, B 157, B 161, B 175
2004 IGZ	B 23, B 34, B 65, B 66, B 82, B 83, B 90, B 105, B 113, B 118
2005 IGZ	A 59, B 95, B 96
2006 IGZ	Keine Abbrüche
2007 IGZ	Keine Abbrüche
2008 IGZ	B 10, B 11
2009 IGZ	Keine Abbrüche
2010 IGZ	A 23
2011/2012/2013 IGZ	A 1, A 2, A 3, A 4, A 5, A 6, A 7, A 8, A 9, A 10, A 11, A 12

2.2 Erschließung

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rheinstraße Nord“ am 01.02.1997 waren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des Teilbereiches Ost geschaffen. Nach umfangreichen Vorbereitungen im Vorfeld der eigentlichen Erschließungsmaßnahmen im Zeitraum 1998 bis 2000 konnte die Erschließungsmaßnahme komplett abgeschlossen werden. Das Aufbringen der Verschleißdecke (AFB-Belag) auf die einzelnen Straßenzüge erfolgt wie praxisüblich zu einem späteren Zeitpunkt.

Wie unter Ziff. 1 erwähnt, konnte eine weitere Erschließung (nördliche Erweiterung) im Bebauungsplangebiet „Rheinstraße Nord“ aus altlasten- und finanztechnischen Gründen bis heute nicht erfolgen. Im Zuge der Baumaßnahmen der Fa. Zehnder erfolgte eine Straßenerschließung eines Nachbargrundstückes im Gebiet der nördlichen Erweiterung. Diese Straßenerschließung wird dauerhaft Bestand haben. Die Restzahlung der Erschließungsstraße erfolgte im Jahr 2013.

In den Jahren 2011/2012 erfolgte der Rückbau der vorhandenen Gebäude im Gebiet „Rheinstraße Süd“. Nach Abschluss der Abbruchmaßnahmen wurden die Erschließungsanlagen in diesem Bebauungsplangebiet hergestellt. Die Restzahlung der Erschließungsstraße erfolgte ebenfalls im Jahr 2013.

2.3 Grundstücks- und Gebäudevermarktung

Folgende Veräußerungen wurden bis Ende 2013 auf dem Ostareal vorgenommen:

	Lgb.Nr.	Fläche in m ²	Verkaufspreis		Gebäude- bezeichnung
			Grundstück	Gebäude	
03.12.1997	9181 / 9182 / 9176	7.164	238.088	194.291	B 5
23.12.1997	9160 und 9160/1	22.072	1.241.656		
	Summe 1997	29.236	1.479.744	194.291	
10.02.1998	9162/1	1.801	59.854		B 29
19.03.1998	9166/1	2.393	79.529		
14.05.1998	9158/3, 9162, 9162/3	18.591	617.853		
20.07.1998	9180 / 9176 (1/2 MEA)	5.992	199.138	222.838	
	Summe 1998	28.777	956.374	222.838	
29.03.1999	9052/1	717	46.627	151.830	B 38 teil
14.07.1999	9052/2	2.243	145.797	374.373	B 38 teil
03.09.1999	9162/3	31	1.030		
	Summe 1999	2.991	193.455	526.203	
18.01.2000	9156/4	72	2.393		B 123
18.01.2000	9052/100	710	23.596		
21.02.2000	9080/1	4.100	136.259	216.276	
28.09.2000	9063/1 und 9064	7.221	239.983		
07.02.2000	9052/101	593	19.708		
28.09.2000	9166/2	2.513	81.673		
12.07.2000	9008, 9008/2 (DM 5,-), 9156/2, 9178/2, 26769 (DM 5,-)	12.076	342.205		
15.08.2000	9014/1+ 6/10 aus 9014/3	2.279	73.573		
25.10.2000	9167/2	41	1.363		
27.09.2000	9178/1	1.482	49.253		
	Summe 2000	31.087	970.005	216.276	
15.03.2001	9172	5.095	169.493	186.405	B 150
25.04.2001	9158/102	69	2.293		A 55 (Teil)
08.06.2001	9166/4 und 9166/3	3.890	125.575	194.291	
03.09.2001	9158 (Teilfläche)	4.599	152.843		A 27 / A 28
28.03.2001	9156/1	24.440	812.238	859.446	
	Summe 2001	38.093	1.262.443	1.240.142	
22.01.2002	9166/5	2.111	70.191		
19.07.2002	9052/103	558	18.553		
12.11.2002	9162/2	1.817	60.386		
12.12.2002	9170	2.934	97.509		
18.12.2002	9158/4	3.725	123.797		
	Summe 2002	11.145	370.436		

	Lgb.Nr.	Fläche in m ²	Verkaufspreis		Gebäude- bezeichnung
			Grundstück	Gebäude	
29.01.2003	9158/5	4.964	165.053	150.433	A 22
18.02.2003	9166/6	2.061	68.495	68.000	A 55
25.02.2003	9166/2	-2.513	-70.989		
28.04.2003	9073/1	8.942	297.178	427.000	B 80
20.10.2003	9166/2	2.513	96.374		
	Summe 2003	15.967	556.111	645.433	
25.06.2004	9158/4	-3.725	-105.227		
05.05.2004	9178/1	-1.482	-41.865		
	Summe 2004	-5.207	-147.092		
10.02.2005	9051/102, 9052/104 und 9174/100	1.058	35.158		
03.11.2005	9068	3.027	116.085	130.000	B46
24.11.2005	9178/1	1.482	56.835		
	Summe 2005	5.567	208.078	130.000	
13.01.2006	9166/7	2.897	111.100		
13.01.2006	9166/101	746	24.790		
02.05.2006	9156/5	4.636	177.791		
22.09.2006	9171/1	1.955	74.975		
29.09.2006	9174	6.179	236.965		
19.10.2006	9158/10	1.871	71.748		
	Summe 2006	18.284	697.369		
17.01.2007	9068/100	432	16.568		
23.04.2007	9171/2	1.570	70.650		
13.06.2007	9167/1	3.033	116.316		
	Summe 2007	5.035	203.534		
14.04.2008	9052/3	1.612	72.540		
09.07.2008	9056/2	2.889	130.005	295.000	
	Summe 2008	4.501	202.545	295.000	
09.11.2009	9034/1, 9035 (MEA)	1.653	25.000	485.000	
	Summe 2009	1.653	25.000	485.000	
keine					
	Summe 2010	0	0	0	
20.04.2011	9167	2.599	116.955		
27.09.2011	9160	10.544	474.480		
16.10.2011	9042/100, 9055/108, 9057/100	1.428	64.260		
16.10.2011	9056/101	-12	540		
24.10.2011	9178, 9177, 9183, 9057/1, 9055,	46.797	1.589.915	328.000	A 63, B 3, B 27, B 12, B 13, B 21, B 22
24.10.2011	9179, 9008/1, 9156/7, 9008/2	-382	-13.427		
	Summe 2011	60.974	2.232.722	328.000	
16.05.2012	9158/4	1.854	83.430		
	9156/3 u.a. für Abwasserbe- seit.	1.751	78.817	304.589	
				90.000	A 63, B 3, B 27, B 12, B 13, B 21, B 22
	Summe 2012	3.605	162.247	394.589	

	Lgb.Nr.	Fläche in m ²	Verkaufspreis		Gebäude- bezeichnung
			Grundstück	Gebäude	
12.04.2013	9171/103	840	40.800		A 63, B 3, B 27, B 12, B 13, B 21, B 22
17.09.2013	9171/102	28	1.260		
				28.521	
	Summe 2013	868	42.060	28.521	
	Gesamt	252.577	9.415.030	4.706.294	

Verkauf durch Bund im Zeitraum 1994 – 1996: 49.000 m².

Die Vermarktung der Grundstücksflächen im erschlossenen Bereich läuft insgesamt zufrieden stellend. Herausragend war hierbei der Veräußerungserfolg im Jahr 2011. Mittlerweile sind jedoch kaum noch veräußerbare Flächen in diesem Bereich vorhanden. Die Nachfrage nach Grundstücken im noch unerschlossenen Bereich läuft dagegen äußerst schleppend. Erst bei weiterer Erschließung können dort Flächen veräußert werden. Große Erwartungen werden hier an die veräußerbaren Flächen im Bereich des Gebietes südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße (ehem. Rheinstraße) geknüpft.

Die Veräußerung von Gebäuden gestaltet sich nach wie vor als sehr schwierig. Die dem Bund ggü. entrichteten Kaufpreise können regelmäßig nicht weitergegeben werden, da bei der Gebäudebewertung durch den Verkäufer grundsätzliche Fehler mit der Folge von zu hohen Gebäudewerten begangen wurden. Darüber hinaus entsprach die Bausubstanz der Gebäude zu keinem Zeitpunkt den heutigen energetischen Anforderungen. Es sind sehr hohe Investitionen in die Bestandsgebäude notwendig, um eine Veräußerung, bzw. Vermietung erreichen zu können. Es ist davon auszugehen, dass die im Zeitraum 2013 – 2022 angesetzten Veräußerungserlöse von Bestandsgebäuden in Höhe von € 3,770 Mio. nicht realisiert werden können. Angesichts der Gebäudesubstanz und des Alters der vom Bund erworbenen Bestandsgebäude zeichnet sich weiterer Korrekturbedarf bei den geplanten Veräußerungserlösen nach unten ab, welche sich stark negativ auf das Ergebnis der Kosten- und Finanzierungsübersicht auswirken werden.

Eine Gegenüberstellung der ggü. dem Bund entrichteten Kaufpreise mit den Ergebnissen der vom Gutachterausschuss der Stadt Lahr ermittelten Ertragswerte von sechzehn Gebäuden prognostiziert Erlöse von lediglich ca. 69 %.

Einschätzung durch Gutachterausschuss:

Gebäude	Ertragswert	Erwerbskosten ggü. Bund	Gutachterausschuss	Defizit	in % bezogen auf Ertragswert	in % bezogen auf Erwerbskosten
	€	€	€	€	%	
A 63	466.552	326.587	245.000	-81.587	52,51%	75,02%
A 70	3.156.826	2.209.778	1.623.782	-585.996	51,44%	73,48%
A 90	386.601	270.621	100.000	-170.621	25,87%	36,95%
B 3	149.365	104.556	32.000	-72.556	21,42%	30,61%
B 12	155.582	108.907	71.612	-37.295	46,03%	65,76%
B 13	379.676	265.774	121.388	-144.386	31,97%	45,67%
B 21	291.365	203.956	113.000	-90.956	38,78%	55,40%
B 22	252.744	176.921	113.000	-63.921	44,71%	63,87%
B 27	226.851	158.796	61.000	-97.796	26,89%	38,41%
B 42	950.143	665.100	401.000	-264.100	42,20%	60,29%
B 80	713.248	499.274	427.000	-72.274	59,87%	85,52%
B 87	215.534	150.874	106.860	-44.014	49,58%	70,83%
B 122	268.030	187.621	122.000	-65.621	45,52%	65,02%
B 123	355.600	248.920	216.276	-32.644	60,82%	86,89%
B 124	270.103	189.072	55.000	-134.072	20,36%	29,09%
B 150	331.431	232.001	186.405	-45.596	56,24%	80,35%
	8.238.221	5.766.756	3.995.323	-1.957.838	48,50%	69,28%

2.4 Finanzierung

Die Finanzierung des Grunderwerbs und der Baureifmachung des Flughafenareals Ost wird außerhalb des Haushaltes der Stadt Lahr über das Rahmenkonto OST bei der Landesbank Baden-Württemberg finanziert.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (früher: Kommunalentwicklung LEG) hat im Zusammenwirken mit der Stadt eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) erstellt.

Aufgrund bedeutender Ausfälle gerade bei den Erlösen für die Gebäude und der nicht wie vorgesehen erfolgten Flächenveräußerungen war es in der Vergangenheit notwendig, die Finanzierung zu konsolidieren.

Nachfolgend wird die Finanzierungssituation der über das Rahmenkonto Ost ausserhalb des Haushaltes der Stadt Lahr finanzierten Erwerbs- und Infrastrukturmaßnahmen zusammenfassend dargestellt.

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasste am 15.10.2001 folgende Beschlüsse zur weiteren Finanzierung der Entwicklungsmaßnahmen auf dem Ost-Areal

1. Kenntnisnahme der fortgeschriebenen KuF 2001
2. Grundsätzliche Bereitschaft und Prüfungsauftrag an die Verwaltung zur Erhöhung des Grundstücksverkaufspreises
3. Bindung eines Teilbetrages der allgemeinen Rücklage in Höhe von DM 5,0 Mio. (€ 2,556 Mio.) zum teilweisen Ausgleich eines Finanzierungsdefizits für das Rahmenkonto OST; zu leisten in 2007

4. Zuführung eines Betrages in Höhe von DM 600.000 p.a. (€ 306.775) in den Jahren 2008 bis 2011; im Jahr 2012 DM 500.000 (€ 255.646) aus Haushaltsmitteln der Stadt
5. Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung zwischen der Landesbank Baden-Württemberg und der Stadt Lahr ab 01.01.2002 auf vier Jahre mit einem Ausgabevolumen von max. DM 75,0 Mio. (€ 38,347 Mio.) und einem Kreditrahmen von max. DM 33,0 Mio. (€ 16,872 Mio.)

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasste am 04.11.2002 folgende Beschlüsse zur weiteren Finanzierung der Entwicklungsmaßnahmen auf dem Ost-Areal

1. Der Gemeinderat nimmt die durch die Kommunalentwicklung LEG fortgeführte Kosten -und Finanzierungsübersicht (KuF) 2002 zur Kenntnis.
2. Dem Rahmenkonto OST wird im Jahr 2003 ein Betrag in Höhe von € 1.534.000 (DM 3.000.000) aus Haushaltsmitteln der Stadt Lahr zur Reduzierung des negativen Saldos zur Verfügung gestellt.
3. Einer Erhöhung der Verkaufspreise wird für die Grundstücke im Ostareal des Flugplatzgeländes auf € 38,35/m² (DM 75,00/m²) zugestimmt. Dieser Verkaufspreis gilt ab dem Jahr 2003.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Land Baden-Württemberg Verhandlungen mit dem Ziel aufzunehmen, das zinslose Darlehen über DM 5,0 Mio. (€ 2,556 Mio.) zur weiteren Finanzierung der Konversionsmaßnahme über das Jahr 2007 zur Verfügung gestellt zu bekommen.

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasste am 01.12.2003 folgende Beschlüsse zur weiteren Finanzierung der Entwicklungsmaßnahmen auf dem Ost-Areal

1. Kenntnisnahme der fortgeschriebenen KuF 2003
2. Zuführung von € 2.556.000 in 2004 an das Rahmenkonto Ost aus Haushaltsmitteln

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasste am 18.12.2006 folgenden Beschluss

Die Stadt Lahr beschließt den Verkaufspreis für den Erwerb von Grundstücken im Bebauungsplangebiet RHEINSTRASSE NORD einschließlich künftige Erweiterung mit Wirkung ab 1. Januar 2007 von 38,35 €/m² auf 45,- €/m² festzusetzen.

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasste am 23.07.2007 folgenden Beschluss

Der Gemeinderat nimmt die durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (vormals Kommunalentwicklung LEG) fortgeführte Kosten -und Finanzierungsübersicht (KuF) 2007 zur Kenntnis und erklärt sich mit den getroffenen Annahmen einverstanden.

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasste am 03.11.2008 folgenden Beschluss

Der Gemeinderat nimmt die durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (vormals Kommunalentwicklung LEG) fortgeführte Kosten -und Finanzierungsübersicht (KuF) 2008 zur Kenntnis und erklärt sich mit den getroffenen Annahmen einverstanden.

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasste am 17.05.2010 folgenden Beschluss

1. Der Gemeinderat nimmt die durch die die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH fortgeführte Kosten -und Finanzierungsübersicht (KuF) 2010 zur Kenntnis.
2. Die Finanzierungsvereinbarung zwischen der Stadt Lahr und der Landesbank Baden-Württemberg vom 26. Mai 2010 wird um vier Jahre bis zum 26.05.2014 verlängert.
Alternativ wird eine neue Finanzierungsvereinbarung mit einem anderen Kreditinstitut abgeschlossen. Voraussetzung hierfür ist gleichwertige Leistung im Rahmen der Finanzierung außerhalb des Haushalts und eine kostengünstigere Finanzierung.

Die Verwaltung wird beauftragt die hierfür notwendige Genehmigung bei der Rechtsaufsichtsbehörde einzuholen.

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasste am 25.02.2013 folgenden Beschluss

Der Gemeinderat nimmt die durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH fortgeführte Kosten -und Finanzierungsübersicht (KuF) 2011 zur Kenntnis und erklärt sich mit den getroffenen Annahmen einverstanden.

2.4.1 Fortführung KuF

1. Allgemeines

Die Finanzierung des Grunderwerbs und der Baureifmachung des Flughafenareals Ost wird außerhalb des Haushaltes der Stadt Lahr über das Rahmenkonto OST bei der Landesbank Baden-Württemberg finanziert.

Der Gemeinderat hat am 03.11.2008 folgenden Beschluss gefasst:
(s. Beschlussvorlage Nr. 108/2008)

- Kenntnisnahme der fortgeschriebenen KuF 2008

Im Wege der Eilentscheidung des Oberbürgermeisters wurde am 15.03.2010 die Finanzierungsvereinbarung zwischen der Stadt Lahr und der Landesbank Baden-Württemberg vom 28./30. Januar 2001 um drei Monate bis zum 26.05.2010 verlängert. Die Eilentscheidung wurde am 19.04.2010 dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Weiter hat der Gemeinderat am 17.05.2010 folgenden Beschluss gefasst:
(s. Beschlussvorlage Nr. 71/2010)

- Kenntnisnahme der fortgeschriebenen KuF 2010
- Verlängerung der Finanzierungsvereinbarung zwischen der Stadt Lahr und der Landesbank Baden-Württemberg vom 26.05.2010 um vier Jahre bis zum 26.05.2014

Der Gemeinderat hat am 25.02.2013 folgenden Beschluss gefasst:
(s. Beschlussvorlage Nr. 11/2013)

- Kenntnisnahme der fortgeschriebenen KuF 2011

Die Beschlussfassung über die Kenntnisnahme der KuF 2012 erfolgte in der Sitzung des Gemeinderats am 28.04.2014.

2. Finanzierungsvereinbarung / Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) / Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg

Grundlage für die Ermittlung des voraussichtlichen Kreditbedarfs sowie der voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen bildet für das Ostareal eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF). Diese wird jährlich im Zusammenwirken mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH fortgeschrieben.

Auf der Grundlage der für das Jahr 2010 aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg am 29.07.2010 erteilt. Die Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg wurde ohne weitere Bedingungen und ohne ausdrückliche Auflage bezüglich der Defizitgrenze erteilt.

Insbesondere die Verpflichtungen aus dem Bund-Kaufvertrag in Bezug auf die Abbruchverpflichtung im Sektor B (=nördliche Erweiterung und Gebiet Rheinstraße Süd) sowie der Erschließungsverpflichtung im Sektor B sind zum Zeitpunkt des Auslaufens der Finanzierungsvereinbarung noch nicht endgültig vom Bund, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verlängert worden. Hierzu lag lediglich eine Absichtserklärung vor. Die Verwaltung steht hierzu seit längerer Zeit auf Vermittlung eines Mitglieds des Bundestags in Kontakt mit der BImA-Zentrale.

Die Abbruchverpflichtung im Sektor B lief zum 31.12.2008 aus. Im Rahmen einer Einigung über die Abführung von Zwischennutzungsentgelten aus den Abbruchgebäuden wurde diesbezüglich eine Fristverlängerung bis zum 31.12.2012 gewährt. Diese Fristverlängerung ist zwischenzeitlich auch ausgelaufen.

In den Sektoren A und B ist darüber hinaus 15 Jahre nach Vertragsschluss der entstandene Erschließungsaufwand nachzuweisen. Unterschreitet dieser den im Bund-Kaufvertrag angesetzten und vom Kaufpreis abgezogenen Wert von 30 DM/m², dann ist die Stadt dem Bund zur Rückerstattung der Kaufpreisreduzierung verpflichtet. Unabhängig davon, dass die tatsächliche Erschließung der Sektoren A und B zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird.

Der Erschließungsaufwand war zum 31.12.2011 gegenüber dem Bund nachzuweisen. Der Sektor A ist im Rahmen des Bebauungsplanes Rheinstraße Nord neu erschlossen worden. Lediglich die Feindecke ist noch nicht aufgebracht. Die Erschließung im Bereich Rheinstraße Süd erfolgte in den Jahren 2011/2012. Die nördliche Erweiterung konnte noch nicht angegangen werden.

Durch die massive Altlastensituation im nördlichen Erweiterungsbereich können in diesem Bereich keine großflächigen Abbrüche erfolgen. Lediglich einzelne Gebäude könnten abgebrochen werden. Im Weiteren ist in diesem Bereich auch keine geordnete Erschließung möglich. Die Gründe hierfür liegen darin, dass der Vertragspartner Bund nach wie vor seiner Altlastensanierungsverpflichtung nur sehr unzureichend nachkommt. Erst im Jahr 2009 hat die erste große Sanierungsmaßnahme begonnen. Die Nachschauzeiträume hieraus laufen bis zum Jahr 2016. Weitere Sanierungen haben mittlerweile begonnen. Die Nachschauzeiträume hierfür erstrecken sich bis über das Jahr 2020 hinaus. In diesen Zeiträumen können die Grundstücke nur eingeschränkt verwertet werden. Aufgrund der Situation im nördlichen Erschließungsbereich ist es erforderlich, die Abbruchverpflichtung als auch die Erschließungsverpflichtung deutlich zu verschieben. Hierüber steht die Verwaltung mit der Vertrag betreuenden BImA seit geraumer Zeit in Verhandlungen.

3. Rahmendaten Bund-Kaufvertrag

Mit Kaufvertrag vom 30.12.1996 wurde durch die Stadt Lahr und die Gemeinde Friesenheim sowohl das West- als auch das Ostareal des ehemaligen Flughafenareals erworben. Der Kaufpreis für das Gesamtareal beträgt insgesamt € 19,17 Mio. Hiervon entfallen auf den Osten € 17,22 Mio. und auf den Westbereich € 1,95 Mio. Über die Zusammensetzung des Kaufpreises gibt die nachfolgende Tabelle Auskunft.

Tabelle 1:Übersicht Kaufpreis

	OST	WEST	GESAMT
	€	€	€
Fläche	6.406.501,72	8.439.706,00	14.846.207,72
Gebäude	21.523.865,06	1.952.610,40	23.476.475,46
Abzgl. Abbruchkosten	-3.350.419,00	-6.431.934,27	-9.782.353,27
Abzgl. Entsiegelung Flächen		-1.175.971,33	-1.175.971,33
Zwischensumme	24.579.947,78	2.784.410,81	27.364.358,58
Davon 70 % (Marktlageabschlag)	17.205.963,59	1.949.087,57	19.155.051,16
Nach Differenzausgleich	17.217.893,66	1.950.438,97	19.168.332,63
Anteil Lahr		1.703.221,39	
Anteil Friesenheim		247.217,58	

Neben dem reinen Kaufpreis sind im Bund-Kaufvertrag Regelungen getroffen, welche sich im Nachhinein ausgaberelevant auswirken.

➤ **Abbruch- bzw. Entsiegelungskosten**

Hierfür wurden für das Gesamtareal vom ursprünglichen Kaufpreis von € 38.322.683,18 insgesamt € 10.958.324,60 in Abzug gebracht. Laut Kaufvertrag erfolgt eine Nachzahlung, wenn die angesetzten Kosten nicht erreicht werden. Für Erstattungen des Bundes gilt die Obergrenze von € 19,168 Mio. bezogen auf das Gesamtareal.

➤ **Erschließungskosten € 15,34 / m²**

Diese wurden im Ostteil bei der Kaufpreisermittlung gutgeschrieben; werden diese nicht erreicht, hat die Stadt Lahr eine Nachschusspflicht zu erfüllen. Im umgekehrten Fall ist der Bund nicht zahlungspflichtig.

➤ **Kosten für Altlastenerkundung /-beseitigung**

Die Vertragsregelungen sehen eine Beteiligung des Bundes bis zur Höhe des Kaufpreises von € 19,168 Mio. vor. Dies gilt sowohl für das Ost- als auch für das Westareal. Die betragsmäßige Begrenzung gilt auch unter Einbeziehung eventueller Erstattungsleistungen des Bundes für die Abbruchkosten von auf Abbruch gesetzten Gebäuden.

➤ **Abbruchkosten für Bestandsgebäude**

Aufgrund der z. T. maroden Bausubstanz bzw. unverhältnismäßig hoher Unterhaltungskosten ist davon auszugehen, dass vereinzelte Gebäude, die eigentlich als Bestandsgebäude erworben worden sind abgebrochen werden müssen. Der Bund beteiligt sich an den Abbruchkosten nicht. So muss neben den nicht realisierten Veräußerungserlösen auch noch der Abbruch bezahlt werden. Hierfür wurden insgesamt T€ 430 (T€ 467 indexiert) eingestellt.

4. Überarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Jahr 2012

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) für das Ostareal wurde aktualisiert. Die KuF erstreckt sich über einen Betrachtungszeitraum von 1993 bis in das Jahr 2022 hinein.

In der Fortschreibung 2013 wurden folgende Eckdaten eingearbeitet:

- Verlängerung des Betrachtungszeitraumes bis 2022
- Indexierung ab 2014 – 2022 (3 %),
- Wiederaufnahme der Zinsübernahmen aus dem Haushalt im Zeitraum 2011 – 2022
- Wiederaufnahme der Zuführungen aus dem Haushalt im Zeitraum 2015-2018

Im Ergebnis ergibt sich über den Betrachtungszeitraum bei indexierten Ausgaben von € 45.006.000 und indexierten Einnahmen von € 44.717.000 ein negativer Saldo von **€ - 289.000**

Die KuF 2013 schließt im Vergleich zu der KuF 2012 unter Einrechnung der oben genannten Veränderungen mit einer Verschlechterung um insgesamt € 982.000.

Die Verbesserung resultiert hauptsächlich aus:

Ausgabenseite:

- | | |
|--|----------|
| - Erhöhung Grunderwerb aufgrund Indexierung | T€ 9 |
| - Erhöhte vorbereitende Maßnahmen | T€ 128 |
| - Erhöhte Abbruchkosten aufgrund Indexierung | T€ 272 |
| - Erhöhte Abbruchkosten der Bestandsgebäude | T€ 20 |
| - Erhöhte Erstattung des Bundes für Abbruchgebäude | - T€ 112 |
| - Erhöhte Erschließungsaufwendungen aufgrund Indexierung | T€ 437 |
| - Erhöhter Aufwand zur Altlastenerkundung/-sanierung | T€ 24 |
| - Höhere Erstattung des Bundes für Altlasten | - T€ 13 |
| - Erhöhter Zinsaufwand | T€ 565 |

Einnahmenseite:

- | | |
|--|----------|
| - Erhöhte Verkaufserlöse aufgrund Verkaufspreisanhebung | T€ 99 |
| - Geringere Verkaufserlöse Bestandsgebäude | - T€ 322 |
| - Erhöhte sonstige Einnahmen | T€ 3 |
| - Höhere Zinsübernahmen aus Haushalt ü. d. Laufzeit d. KuF | T€ 564 |
| - Höhere Optionsentgelte | T€ 14 |
-

Zusammenfassend entwickelte sich die KuF in den vergangenen Jahren wie folgt:

Tabelle 2: KuF-Entwicklung

Kosten- und Finanzierungsübersicht	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003
jew. Index. Werte	T€						
Einn.incl. Zinsen	46.364	46.439	44.843	37.097	42.033	40.315	40.410
Ausg. incl. Zinsen	46.907	44.586	45.559	42.660	43.036	43.201	45.990
SALDO	-543	1.853	-716	-5.563	-1.003	-2.886	-5.580

Kosten- und Finanzierungsübersicht	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	Stand Rahmenkonto 31.12.2013
jew. Index. Werte	T€							
Einn.incl. Zinsen	34.599	43.924	42.894	43.984	44.078	44.344	44.717	25.060
Ausg. incl. Zinsen	40.282	42.299	41.886	44.727	43.583	43.651	45.006	34.778
SALDO	-5.683	1.625	1.008	-743	495	693	-289	-9.718

Bei den genannten Beträgen handelt es sich jeweils um indexierte Werte. Sie stellen die Summen über den Gesamtbetrachtungszeitraum 1993 bis 2013 dar.

Es wird anhand dieser Zahlen deutlich, dass die wesentliche Einflussgröße des KuF-Ergebnisses nicht bei den Ausgaben, sondern vielmehr bei den Einnahmeerwartungen zu finden ist.

Bei der KuF handelt es sich jeweils um eine Momentaufnahme, die aus heutiger Sicht die Entwicklung prognostiziert. Sie wird von unterschiedlichsten Entwicklungen beeinflusst und ist immer unter gewissen Unsicherheitsfaktoren zu erstellen. Wesentliche Einflussgrößen sind die Erlöse aus der Veräußerung der vom Bund erworbenen Gebäude sowie die geplanten Grundstücksveräußerungen. Sollten diese nicht wie geplant eintreten, wird sich das Ergebnis der KuF am Ende der Laufzeit deutlich verschlechtern.

4.1 Einzelaspekte zur Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht

4.1.1 Einnahmen

➤ Gebäudeerlöse

Lt. Bund-Kaufvertrag entfallen für das Ostareal Erwerbskosten für Bestandsgebäude in Höhe von rd. € 21,53 Mio. Nach Abzug des mit dem Bund vereinbarten Marktlageabschlages betrug also der Kaufpreis gegenüber dem Bund immer noch € 15,08 Mio. Aufgrund anfangs optimistischer Einschätzungen, die sich im Laufe der Zeit jedoch deutlich nicht erfüllten, wurden die Gebäudeerlöse in der KuF wie folgt eingestellt.

Tabelle 3: Gebäudeerlöse KuF

Gebäudeerlöse für Bestandsgebäude	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003
jeweils indexierte Werte	T€						
Gebäudeerlöse	24.029	23.687	22.789	12.928	10.398	8.766	8.811

Gebäudeerlöse für Bestandsgebäude	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	Stand Rahmenkonto 31.12.2013
jeweils indexierte Werte	T€							
Gebäudeerlöse	8.000	8.000	8.000	8.342	8.342	8.342	8.000	4.258

Hier liegt der eigentliche Grund, warum die KuF über den Betrachtungszeitraum ohne Zuführungen aus dem Haushalt der Stadt Lahr nicht ausgeglichen werden kann.

Die recht optimistischen Einschätzungen zu Beginn konnten sich nicht realisieren lassen.

- In der **KuF 2000** wurde eine Reduzierung um rund **€ 9,7 Mio.** vorgenommen.
- In der **KuF 2001** wurde eine weitere Korrektur **um € 2,55 Mio.** vorgenommen.
- In der **KuF 2002/2003** erfolgte eine Reduzierung um weitere **€ 1,6 Mio.** und
- In der **KuF 2006** wurde der Wert nochmals um **T€ 811** reduziert.
- In der **KuF 2010** wurden Veräußerungserlöse um **T€ 342** erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Übertragung von bislang auf Abbruch gesetzten Bauwerken an den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung.
- In der **KuF 2011** und der **KuF 2012** und **KuF 2013** wurde der Wert fortgeschrieben.

Insgesamt erfolgte eine Wertberichtigung um rund **€ 14,319 Mio.**

Inwieweit der angestrebte Veräußerungswert zu realisieren sein wird ist fraglich, da die ohnehin in die Jahre gekommenen Gebäude zusehends an Wert verlieren werden, bzw. im Rahmen der Erschließung abgebrochen werden müssen und somit keine Erlöse gegenüberstehen.

Im Laufe des Jahres 2012 stiegen die Erlöse aus der Veräußerung von Bestandsgebäuden bislang auf € 4,230 Mio.

Tabelle 4: Grundstückserlöse

Grundstückserlöse	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003
	ha						
veräußerbare Flächen	48	48	47,4	50,7	50,7	48,4	48,4
jeweils indexierte Werte	T€						
Grundstückserlöse	19.006	18.635	16.672	19.202	20.463	18.809	18.848

Grundstückserlöse	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	Stand Rahmenkonto 31.12.2013
	ha							
veräußerbare Flächen	48,4	48,4	48,4	48,4	49,5	49,5	49,5	
jeweils indexierte Werte	T€							
Grundstückserlöse	17.061	20.124	20.124	20.496	20.621	20.813	20.912	8.385

Die veräußerbare Grundstücksflächen konnten im Jahr 2011 aufgrund eines Verkaufsfalles im Sektor B um 0,4 ha erweitert werden. Bei diesem Verkauf konnten vormals nicht zur Veräußerung anstehende Flächen mitveräußert werden. Daneben stieg die veräußerbare Fläche im Gebiet „Rheinstraße Süd“ aufgrund des Bebauungsplanes.

Die KuF 2013 rechnet ab dem Jahr 2007 bis einschließlich Jahr 2012 mit einem Verkaufspreis von € 45,00/m². In den Jahren 2013 und 2014 soll, wird analog der Vorgehensweise im Gebiet des Zweckverbands „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ eine Anhebung auf € 48,00/m² und ab dem Jahr 2015 eine weitere Anhebung auf € 50,00/m² erfolgen. Nur unter diesen Voraussetzungen ist bei einem Abverkauf aller verfügbaren Flächen bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes das prognostizierte Ergebnis erreichbar.

Auf eine durchgängige Indexierung des Verkaufspreises mit einer jährlichen Steigerung um 3,0 % wird seitens der Verwaltung verzichtet, da die Durchsetzung der erhöhten Verkaufspreise als nicht realisierbar eingeschätzt wird. Mit der Erhöhung des Verkaufspreises ab dem Jahr 2007 auf € 45,00/m² und € 48,00/m² ab 2013 wurden bereits deutliche Anhebungen des Verkaufspreises vorgenommen. Weitere Steigerungen sind am Markt wohl nicht, bzw. nur sehr schwer durchsetzbar. Zudem stehen nunmehr aufgrund der Lage erheblich weniger attraktive Industrie- und Gewerbegrundstücke den Bereichen A (nördlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße; vormals: Rheinstraße Nord) und B (nördliche Erweiterung) zur Verfügung. Der Verkaufspreis läge bei einer jährlichen Indexierung um 3,0 % schnell deutlich über den Verkaufspreisen konkurrierender Gewerbegebiete.

Des Weiteren ist in der KuF 2013 für die Grundstücke im Bereich A 2 (südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße; vormals Rheinstraße Süd) ein gemischter Verkaufspreis von € 75,00/m², € 65,00/m² und € 55,00/m² in Ansatz gebracht worden.

Bei diesen Flächen handelt es sich um sehr hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen, welche einen höheren Verkaufspreis rechtfertigen. Es wird daher mit einem raschen Abverkauf der Flächen gerechnet. Eine Indexierung des Verkaufspreises erfolgt somit nicht bzw. ist nicht gerechtfertigt.

Aufgrund des bislang bis zum Jahr 2017 begrenzten Betrachtungszeitraumes waren die nicht getätigten Grundstücksveräußerungen der Vergangenheit in einem kürzeren Zeitraum mit höheren Verkaufspreisen zu realisieren sein. Die geplanten jährlichen Verkäufe lagen allesamt über dem erzielten Verkaufsdurchschnitt der vergangenen Jahre. Diese sehr optimistische Einschätzung der Entwicklung führte letztlich zu einem unrealistischen Ergebnis der KuF. Daher wurde die Laufzeit der KuF um 5 Jahre verlängert und die jährlichen Abverkäufe nach unten reduziert.

Ursächlich für die Verlängerungsnotwendigkeit waren insbesondere die Altlastensanierungen. Mehr als 17 Jahre nach Kauf des Geländes sind einige Altlastenflächen bisher noch nicht saniert bzw. laufen die Kontrollen der Altlastensanierungen noch viele Jahre. Altlastverdachts- und nachgewiesene Altlastenflächen sind nicht oder nur sehr schwer veräußerbar, da die Investoren regelmäßig nicht bereit sind, die Risiken in Kauf zu nehmen. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt Lahr auf die Sanierung der Flächen sind begrenzt, da sie nicht Herrin des Verfahrens ist. Es erfolgt lediglich eine informelle Einbindung. Das Verhalten des Bundes/der Schadenregulierungsstelle des Bundes beeinflusst damit maßgeblich das Ergebnis der KuF und somit den Erfolg der Konversion.

Im Jahr 2009 begann die erste große Sanierung im Ostareal. Im Bereich einer Verkaufsfläche wurden im Jahr 2011 zwei weitere Sanierungen begonnen. Die Sanierungsflächen gelten jedoch nach Rechtsauffassung des Landratsamtes Ortenaukreis auch nach erfolgter Sanierung nicht als altlastenfrei, da nicht gänzlich auszuschließen ist, dass nicht noch Verschmutzungen vorhanden sind. Diese Haltung des zuständigen Landratsamtes erschwert die Vermarktung des Geländes zusätzlich.

➤ **Fördermittel des Landes**

Für das Ostareal wurde ein zinsloses Landesdarlehen in Höhe von DM 5,0 Mio (€ 2,556 Mio.) sowie Zinszuschüsse in Höhe von DM 9,0 Mio (€ 4,602 Mio.) im Rahmen des Konversionsstandortprogrammes (KSP) bewilligt. Mit Bescheid vom 21.12.2007 hat das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg den ursprünglichen Förderbescheid zur Konversion des Flughafenareals Ost dahingehend abgeändert, dass das Landesdarlehen in Höhe von DM 5,0 Mio. (€ 2.556 Mio.) nunmehr nicht in einer Summe sondern in zehn gleichen Jahresraten zurückzuführen ist. Diese sehr positive Entscheidung bringt über die Laufzeit der KuF eine deutliche Reduzierung der Zinsbelastung mit sich. Dadurch lassen sich die Chancen aus der Konversion deutlich erhöhen, da die Fördermittel des Landes, welche ursprünglich zum Anschub der Entwicklung gedacht waren, zeitlich jedoch in eine länger anhaltende Phase der Rezession fielen, nun in einer Phase des Aufschwungs die ursprünglich gedachten positiven Effekte erzielen kann. Imn den Jahren 2008 – 2013 wurden Darlehensraten in Höhe von zusammen € 1.789.521,59 zurückgeführt.

➤ **Das Landesdarlehen ist ab 2008 in 10 gleichen Jahresraten zurückzuzahlen.**

Der Zinszuschuss wurde I. Quartal 2005 vollständig aufgebraucht. Die ungedeckten Zinsen wurden in der Folge aus dem Haushalt der Stadt ausgeglichen. Der Zinsaufwand des Jahres 2010 konnte aufgrund der angespannten Haushaltslage nicht ausgeglichen werden.

Die Zinsen des IV. Quartals eines jeden Jahres werden regelmäßig im Folgejahr aus dem Haushalt der Stadt ausgeglichen.

Jahr	Zinsaufwand T€	Zinszuschuss		Zinsübernahme	
		Land	Stadt	Land	Stadt
2005	290	73		217	
2006	372	0		340	
2007	374	0		367	
2008	396	0		340	
2009	370	0		413	
2010	197	0		0	
2011	210	0		205	
2012	189	0		147	
2013	192	0		191	

Tabelle 5: Zinsaufwand / Zinszuschüsse

Zinsaufwand	Ist-Zahlen														
	Ist 97	Ist 98	Ist 99	Ist 00	Ist 01	Ist 02	Ist 03	Ist 04	Ist 05	Ist 06	Ist 07	Ist 08	Ist 09	Ist 10	Ist 11
jeweils indexierte Werte	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Zinsen	124	126	469	565	703	705	482	412	290	372	374	396	370	197	210
Zinszuschüsse	0	773	874	542	681	699	547	414	73	0	0	0	0	0	0
Zinsübernahme									217	340	367	340	417	1	205
Saldo	-124	646	405	-23	-22	-6	65	2	0	-32	-7	56	47	-196	-5

Zinsaufwand	Ist-/Planzahlen										
	Ist 12	Ist 13	P 14	P 15	P 16	P 17	P 18	P 19	P 20	P 21	P 22
jeweils indexierte Werte	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Zinsen	189	192	218	171	137	100	55	19	59	39	9
Zinszuschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zinsübernahme	147	191	218	171	137	100	55	19	59	39	9
Saldo	-42	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

P = Planjahr

Bei den Zinszuschüssen 1998 und 1999 sind auch Stundungszinsen enthalten, da Kaufpreis ggü. Bund noch nicht abgelöst war.

4.1.2 Ausgaben

➤ Erwerb Grundstücke und Gebäude

Tabelle 6: Erwerbskosten

Grundstücke und Gebäude incl. Stundungszinsen	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003	KuF 2005
jeweils indexierte Werte	T€							
Grunderwerb	19.075	17.748	17.941	18.452	17.988	17.988	17.988	17.988

Grundstücke und Gebäude incl. Stundungszinsen	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	Stand Rahmenkonto zum 31.12.2013
jeweils indexierte Werte	T€						
Grunderwerb	17.996	17.997	17.996	17.996	17.991	18.000	17.990

Im Jahr 1998 wurde zum Kaufpreis von € 447.380 das ehem. Staatl. Hochbauamt (Gebäude A 21 jetziger Sitz der IGZ GmbH) erworben.

➤ Erschließungskosten

(Abbruch / Straßen / Wege / Öfftl. Grün / Kanäle und Hebewerke / Abwasserbeitrag)

Tabelle 7: Erschließungskosten (incl. Erweiterungsflächen)

Erschließungskosten	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003	KuF 2005
jeweils indexierte Werte	T€							
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	13.460	13.882	11.791	11.000	7.932	7.592	7.519	7.423
Kanal und Hebewerke	2.178	1.408	1.393	918	4.348	3.688	3.624	3.559
Abwasserbeitrag	0							
Erschließung allgemein	0	0	131	113	45	45	45	79
Erschließung -gesamt-	15.638	15.290	13.315	12.031	12.325	11.325	11.188	11.061

Erschließungskosten	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	Stand Rahmenkonto zum 31.12.2013
jeweils indexierte Werte	T€							
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	7.340	7.248	7.297	7.261	7.460	7.443	7.879	3.946
Kanal und Hebewerke	2.787	2.746	0	0	0	0	0	0
Abwasserbeitrag	0	0	3.363	4.027	3.577	3.577	3.577	1.830
Erschließung allgemein	79	82	82	82	82	82	82	86
Erschließung -gesamt-	10.206	10.076	10.742	11.370	11.119	11.102	11.538	5.862

Die im Vergleich zu früheren Planungen deutliche zeitliche Verschiebung der nördlichen Erweiterung basiert auf der ungeklärten Altlastensituation im Erweiterungsbereich. Umfangreiche Flächen werden derzeit saniert und bedürfen noch einer längeren Kontrollphase. Daneben sind bei weiteren Altlastenflächen die Sanierungen noch zu beginnen. Bei Teilflächen sind jedoch noch nicht einmal die Sanierungsplanungen durchgeführt worden. Eine geordnete Bauleitplanung und auch Bebauung ist daher derzeit und auf längere Sicht nicht möglich.

Aufgrund der beschriebenen massiven Altlastensituation im nördlichen Erweiterungsbereich konnte die im Bund-Kaufvertrag festgelegte Abbruchverpflichtung bis Ende 2008 nicht umgesetzt werden. Zum einen verhindern die Altlastenflächen teilweise einen fristgerechten Abbruch zum anderen könnten die Grundstücke wegen der zu erwartenden fehlenden Sanierung über einen längeren Zeitraum keiner Verwendung zugeführt werden.

Durch den Abbruch würden hohe Unterhaltungskosten entstehen um die drohenden verwilderten Brachflächen zu vermeiden. Zudem sind die meisten Abbruchgebäude derzeit vermietet und bieten insbesondere kleineren Betrieben kostengünstige Produktionsbedingungen. Bei der für die Regelungen des Bund-Kaufvertrages zuständigen Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BImA) wurde ein Antrag auf Verlängerung der zum Ende des Jahres 2008 ausgelaufenen Abbruchverpflichtung gestellt. Diese wurde im Rahmen der Einigung über die eingestellten Mietzahlungen nunmehr auf Ende 2012 verlängert. Verhandlungen über eine weitere Verlängerung laufen bereits.

Abwasserbeitrag

Ursprünglich war davon auszugehen, dass im Bereich des Flughafenareals Ost keine Abwasserbeitragspflicht besteht. In einem über mehrere Jahre geführten Rechtsstreit wurde die Abwasserbeitragspflicht für diesen Bereich jedoch bejaht. Dies hat zur Folge, dass für sämtliche Grundstücke der Abwasserbeitrag erhoben werden muss. Dies beinhaltet auch die bereits veräußerten Grundstücke. Bei diesen Grundstücken hat das Rahmenkonto Ost den Abwasserbeitrag zu tragen. Bei den noch nicht veräußerten Grundstücken ist der anteilige Abwasserbeitrag Bestandteil des Verkaufspreises. Im Gegenzug übernimmt der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Lahr die Herstellung der bereits erstellten und die künftig zu erstellenden Abwasserbeseitigungsanlagen. Im Jahr 2011 wurden erstmals Abwasserbeiträge in Höhe von T€451 entrichtet. Im Jahr 2012 wurden Abwasserbeiträge in Höhe von € 1.374.087,71 entrichtet. Die Abwasserbeitragshöhe im Jahr 2013 lag bei € 5.409,60 Die bestehende Verbindlichkeit des Rahmenkonto Ost gegenüber dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Lahr in Höhe von € 1.103.288,70 wurde in den Jahren 2011 und 2012 vollständig zurückgeführt.

Tabelle 8: Erschließungskosten für Erweiterungsflächen

Erschließungskosten	Summe	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
jeweils indizierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Südlich der Rheinstraße										
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abwasserbeitrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nördliche Erweiterung										
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	3.933	0	0	0	0	0	0	1.353	1.393	1.187
Abwasserbeitrag	1.747	100	100	200	200	200	200	250	250	247
Erschließung Erweiterung	5.680	100	100	200	200	200	200	1.603	1.643	1.434

Tabelle 10: Abbruchkosten

Abbruchkosten	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003	KuF 2005
jeweils indizierte Werte	T€							
Abbruch nach Erstattung Bund	3.837	2.948	2.892	3.421	3.564	3.557	4.031	3.941
Abbruch Bestandsgebäude					282	263	455	445
Abbruch nach Erstattung Bund	3.837	2.948	2.892	3.421	3.846	3.820	4.486	4.386

Abbruchkosten	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	Stand Rahmenkonto zum 31.12.2013
jeweils indizierte Werte	T€							
Abbruch nach Erstattung Bund	3.933	3.919	3.894	4.466	4.516	4.470	4.630	
Abbruch Bestandsgebäude	443	440	440	452	456	447	467	
Abbruch nach Erstattung Bund	4.376	4.359	4.334	4.918	4.972	4.917	5.097	3.771

Die Kosten wurden weitgehend entsprechend den Festlegungen im Bund-Kaufvertrag eingestellt. Gegenüber der BlmA wurden die Abbruchmaßnahmen, welche von der Stadt und der IGZ GmbH im Flughafenareal Ost zu koordinieren waren, zur Abrechnung angemeldet. Die Abrechnung ist zwischenzeitlich vollständig durchgeführt worden. Im Jahr 2013 wurden die Abbruchmaßnahmen im Gebiet Rheinstraße Süd mit der BlmA abgerechnet. Die Erstattung der BlmA erfolgt im Jahr 2014.

5. Gründe für die Verschlechterung im Vergleich zur KuF 2012 / Risiken in den Einschätzungen der KuF 2013

Die Verschlechterung der KuF 2013 gegenüber der vorangegangenen KuF liegt hauptsächlich darin begründet, dass die Aufwendungen erst zu einem späteren Zeitpunkt getätigt werden können. Des Weiteren steigt durch die Verlängerung der der KuF-Laufzeit der Zinsaufwand. Dieser wird entsprechend den Planungen aus dem Haushalt der Stadt Lahr gedeckt.

Die KuF 2013 unterliegt den gleichen Risiken wie die vorangegangene KuF. Sollten sich die geplanten Grundstücksveräußerungen und die geplanten Gebäudeveräußerungen nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt realisieren lassen, wird sich das Ergebnis der KuF am Ende der Laufzeit deutlich verschlechtern. Die Zinsbelastung und in der Folge auch die Zinsübernahmen aus dem Haushalt der Stadt Lahr stiegen deutlich an. Mit der Entscheidung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg das Landesdarlehen in 10 Jahresraten zurückzuführen, wurde bereits eine erhebliche Zinslast vom Rahmenkonto Ost genommen.

Weitere Risiken liegen nach wie vor in der Einschätzung der Leistungsfähigkeit des Haushalts der Stadt Lahr begründet. Sollte sich die kommunale Finanzlage wieder verschlechtern bzw. die kommenden Belastungen der Stadt dazu führen, dass Zinsübernahmen und/oder die weiteren geplanten Zuführungen nicht geleistet werden können, müssen diese notwendigen Zuführungen noch mehr gestreckt werden. Dies würde zu insgesamt höheren Zinsaufwendungen führen.

Die Stadt Lahr hat dem Rahmenkonto Ost aus Haushaltsmitteln bisher **€ 6.617 Mio.** zugeführt. Bis zum Ende der Laufzeit der KuF ist geplant, dem Rahmenkonto Ost weitere Haushaltsmittel in Höhe von **€ 2.007 Mio.** zuzuführen. Die von der Stadt Lahr eingebrachten und noch einzubringenden Haushaltsmittel summieren sich dann auf insgesamt **€ 8.624 Mio.** Sollten die Grundstücks- und Gebäudeveräußerungen nicht im geplanten Umfang erfolgen, wird sich das Ergebnis der KuF weiter verschlechtern und den Einsatz weiterer Haushaltsmittel der Stadt erforderlich machen.

3. Mietaufkommen Flugplatzareal OST

Bezüglich der Verwendung der Mieteinnahmen allgemein wurde vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg mit Schreiben vom 30.10.2000 darauf hingewiesen, dass Mieteinnahmen im Konversionstandortprogramm förderunschädlich sind, wenn diese für weitere Konversionsmaßnahmen auf dem Konversionsgelände eingesetzt werden. Dies bedeutet, dass die an die Stadt Lahr abgeführten Mieten bei der Stadt Lahr verbleiben können, und nicht an die Rahmenkonten abgeführt werden müssen, sofern die Mieten für Konversionszwecke eingesetzt werden. Mit Erstellung des Sachstandsberichtes kann die Mittelverwendung nachgewiesen werden.

Jahr	Mietanteil Stadt OST (1997 - 2012: 70 %)	Patronats-erklärung	Übernahme Gebäudeinstandsetzungen	Haushaltsmittel der Stadt		Summe
	€	€	€	€		€
1996				410.567,38	1)	
1997	414.524,61	205.728,29				
1998	531.224,35	96.169,98	103.892,18			
1999	592.535,39	340.512,48	57.544,84	478.569,20	2)	
2000	413.490,12		201.264,50			
2001	322.619,11		177.719,36			
2002	228.088,73		204.398,55			
2003	200.922,08		182.190,76	1.534.000,00	3)	
2004	294.250,71		148.374,44	2.556.000,00	4)	
2005	310.920,79		146.667,56	216.922,70		
2006	437.366,81		82.206,00	339.830,68		
2007	429.880,84		86.958,09	366.509,41		
2008	502.385,22		162.252,00	642.531,10	5)	
2009	488.811,14		13.016,69	417.153,48	6)	
2010	488.819,62		24.064,95	196.931,74	7)	
2011	540.044,89		24.480,72	210.189,27	8)	
2011	286.715,09		5.362,69		9)	
2012	498.710,88		57.140,22	189.194,91		
2013	440.007,21		48.129,90	192.260,33		
	7.421.317,60	642.410,75	1.620.393,33	7.750.660,20		10.013.464,28

- 1) Anteilige Kosten der Stadt am Masterplan
- 2) Erstattungsverzicht der Kosten zur Erstellung des Bplanes „IGP“ auf dem ZV-Areal
- 3) Zuführung Rahmenkonto OST zur Reduzierung des Defizits (2003)
- 4) Zuführung Rahmenkonto OST zur Reduzierung des Defizits (2004)
- 5) Zuführung Rahmenkonto OST zur Reduzierung des Defizits (2008) und Zinsübernahme
- 6) Die Haushaltsmittel der Stadt umfassen die Übernahme der Zinsen des Rahmenkontos
- 7) In der Mietabrechnung 2010 ist ein Mietausfallschaden für die Jahre 2009/2010 aus einer AVL-Sanierungsmaßnahme mit 38.806,12 € enthalten. Die Gebäudeinstandsetzungsaufwendungen beinhalten vollständig die Rücklagenzuführung bei einer Teileigentümergeinschaft
- 8) Die Gebäudeinstandsetzungsaufwendungen beinhalten die Rücklagenzuführung bei einer Teileigentümergeinschaft in Höhe von 24.064,95 €
- 9) Die Stadt Lahr hat zum 01.07.2005 die Auskehrung von Mietanteilen aus Abbruchgebäuden wegen nicht gerechtfertigter Bereicherung des Bundes eingestellt. Mit Vereinbarung v. 02.11/13.12.2011 wurde eine rückwirkende Vereinbarung geschlossen. Demnach hat die Stadt Lahr ab 01.01.1997 lediglich 60 % (vorher 70 %) an den Bund abzuführen. Im Gegenzug beteiligt sich der Bund auch nur an 60 % der Instandhaltungskosten.

Einem aufgelaufenen Mietaufkommen in Höhe von € 7.421.317,60 stehen somit Aufwendungen der Stadt Lahr in Höhe von € 10.013.464,28 gegenüber. Hierin nicht enthalten ist der Anteil der Stadt Lahr an den Umlagen für den Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr.

Ausweislich der KuF 2013 werden dem Rahmenkonto Ost in den Jahren 2013 – 2022 weitere Haushaltsmittel zugeführt. Die Höhe der Haushaltsmittelzuführung wird sich am Ende der Laufzeit der KuF auf insgesamt rd. € 8.624.000 summieren.

II. FLUGHAFENAREAL W E S T

Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“

1. Entwicklung der Bauleitplanung und der ökologischen Planung

Im Planungsbereich des Rahmenplans 2002 (Körper, Barton, Fahle - Freiburg) mit insgesamt 657,4 ha sind Bauflächen einschließlich Straßen von 216,96 ha enthalten. Die übrigen Flächen sind als Grünkorridore und sonstige Ausgleichsflächen definiert.

Der Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ (IGP) wurde 1998 gebildet. Sitz des Verbands ist Lahr. Das Verbandsgebiet umfasst insgesamt ca. 364 ha (hierin sind auch Flächen enthalten, die nicht dem Zweckverband gehören) und liegt auf den Gemarkungen der Stadt Lahr bzw. der Gemeinde Friesenheim. Die im Eigentum des Zweckverbands stehenden Flächen umfassen ca. 310,1 ha, wovon bis Ende des Wirtschaftsjahres 2013 ca. 48,7 ha (davon ca. 1,0 ha Mieteigentumsanteile) verkauft wurden.

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ wurde am 01.02.1997 rechtsgültig.

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“, 1. Änderung und Erweiterung und die hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften wurden in der Fassung vom 31.03.2008 als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 26.04.2008. Dies bedeutet, dass sich die Nettofläche von 53 ha auf 75 ha erhöhte.

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“, 2. Änderung und Erweiterung und die hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden am 25.02.2010 als Satzungen beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 27.02.2010.

Dies bedeutet, dass sich die Nettofläche von 75 ha auf 76,2 ha erhöhte.

So stehen nach Abzug der bereits veräußerten Flächen per 31.12.2013 noch ca. 28,1 ha Verkaufsfläche im B-Plan-Gebiet zur Verfügung.

Die weitere Entwicklung ab dem Bereich der Seen nach Norden ist Gegenstand von aktuellen Überlegungen; die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II“ wurde am 26.04.2013 von der Verbandsversammlung beschlossen. Am 02.10.2014 wurde der Beschluss zur Offenlage gefasst. In finanzieller Hinsicht stellen insbesondere die Abwasserbeseitigung sowie die Herstellung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen eine Herausforderung dar. Bei der Abwasserbeseitigung sind auch markungsübergreifende Belange von besonderer Bedeutung. Die verbesserte überörtliche Anbindung im Süden an die B 36 sowie im Norden über eine auch schon in der Rahmenplanung 2002 dargestellte zusätzliche Autobahnausfahrt, ist für die langfristige adäquate Entwicklung des Areals von großer Bedeutung.

Ebenso sind der weitere Ausbau der Autobahn sowie eine Gleisanbindung des Areals von besonderer Bedeutung.

Im März 2012 wurde die Fortführung der Rahmenplanung aus dem Jahr 2002 – die Rahmenplanung 2012 ff beschlossen. Dies ist ein noch nicht abgeschlossener Prozess.

Im September 2012 erfolgte die Aufnahme der Stadt Lahr und der IGZ GmbH als Partner in das EU-kofinanzierte Projekt Code 24. Hierbei steht in Verbindung zum Areal die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für ein Güterverkehrsterminal im Fokus. Diese Studie wurde 2012 beauftragt und in 2014 abgeschlossen.

2. Entwicklung des Zweckverbandes

2.1 Abbruch / Entsiegelung

Auf dem Westareal wurden die unten aufgeführten baulichen Anlagen abgebrochen. Hierfür sind bis Ende 2013 Aufwendungen in Höhe von rd. € 3,355 Mio. beim Zweckverband verblieben. Im Jahr 2013 wurde das Gebäude C 25 zurückgebaut.

Die Abbruch- bzw. Entsiegelungskosten (rd. DM 14.900.000/ € 7.607.900) wurden vom ursprünglichen Kaufpreis in Abzug gebracht. Lt. Kaufvertrag erfolgt eine Nachzahlung, wenn die angesetzten Kosten nicht erreicht werden. Im umgekehrten Fall ist der Bund ebenfalls zahlungspflichtig.

Abbrucharbeiten Westareal

Ab dem Jahr 2000 wurden diese durch die IGZ GmbH koordiniert, zuvor von der Hochbauabteilung der Stadt Lahr.

Jahr	Gebäude
	I. BA = Kosten DM 553.421,29 (€ 282.959,81)
1996 Stadt	S 10, S 11, S 12, S 16
	II. BA = Kosten DM 1.878.173,14 (€ 960.294,68)
1997 Stadt	S 178, S 183 bis S 195, S 9, S 15, S 81, S 82, S 85, S 161 – S 164, S 169, S 172, S 175, S 8, S 21, S 23, S 24, S 25, S 28
1998 Stadt	Keine
1999 Stadt	Keine
2000 IGZ	Keine
2001 IGZ	C 18, C 27, C 36, N 7, N 22, N 25, N 27, N 30, N 31, N 35, N 36, N 37, N 79, N 81, N 82, N 95, S 30, S 33, S 34, S 40 bis S 46, S 48, S 61
2002 IGZ	Shelter S 1 bis S 3, S 5, S 6, S 14, S 18, S 63, S 64, Gebäude C 26, C 35, C 37, C 39 bis C 42, C 82, C 88
2003 IGZ	Shelter S 37
2004 IGZ	Shelter S 59
2005 IGZ	C 75 bis C 77

Jahr	Gebäude
2006 IGZ	div. Ölabscheider, Tanks C 71 bis C 76 , C 79, S 30, S 46, S 48, S 61, Entsiegelungen Sektor III
2007 IGZ	Keine
2008 IGZ	C 24, Bodenplatte S59
2009 IGZ	Entsiegelungen Sektor II
2010 IGZ	Entsiegelungen Sektor I
2011 IGZ	Keine
2012 IGZ	Keine
2013 IGZ	C 25/Entsiegelung Sektor SIII Rückbau Bodenplatten S1-6

Entsiegelungsarbeiten Westareal

Die Entsiegelungsarbeiten im Sektor I wurden Ende 2010 abgeschlossen. Die restlichen Rückbaumaßnahmen wurden durchgeführt. Über die Nachzahlung des Bundes in Höhe von € 28.938,68 erklärte die BlmA die Aufrechnung, welche zum 31.12.2011 mit den ausstehenden Mietanteilen verrechnet wurde.

Im Sektor II wurden insgesamt € 170.410,55 Entsiegelungskosten angemeldet. Dies überschreitet den Ansatz des Bundkaufvertrages von € 136.344,50 um € 34.066,05. Hierüber hat die BlmA ebenfalls die Aufrechnung erklärt. Per 31.12.2011 wurde diese Aufrechnung ebenfalls mit den ausstehenden Mietanteilen verrechnet.

Für Sektor III wurden bislang insgesamt € 55.352,98 angemeldet. Dem Ansatz des Bundkaufvertrages von € 136.344,50 standen per 31.12.2011 somit noch € 80.991,52 als Nachzahlungsbetrag offen. Die Entsiegelung- und Abbruchfrist endet mit Ablauf des Jahres 2012. Auch hier gilt die vierjährige Überziehungsfrist bis zum 31.12.2016. Zur Verlängerung der Entsiegelungs- und Abbruchfrist wurde auch schriftlich Kontakt mit der BlmA aufgenommen. Für die Entsiegelungen der noch bestehenden Flächen wurden in 2013 insgesamt 223.815,90 € aufgewendet, für die restlichen Entsiegelungen im Sektor S III wird mit Kosten in Höhe von derzeit voraussichtlich 98.000,00 € ausgegangen. Somit ergibt sich eine voraussichtliche Nachzahlungspflicht der BlmA in Höhe von 241.000,00 €.

2.2 Erschließung und Ausbau der Infrastruktur

a) Verlängerung Einsteinallee

In der Zweckverbandsversammlung vom 29.11.2012 wurde die Verbandsverwaltung mit der Umsetzung der Fortführung der Einsteinallee beauftragt. Im Dezember 2012 wurde mit ersten Rodungsarbeiten begonnen. Im Jahr 2013 wurden Maßnahmen mit Kosten in Höhe von 201.442,11 € durchgeführt. Die Verlängerung der Einsteinallee wurde Anfang 2014 für den Verkehr freigegeben werden. Die Baukosten in 2014 belaufen sich bis zum Erstellungszeitpunkt auf ca. 465.000 €. Der Geh- und Radwegbau wird voraussichtlich noch mit 190.000 € zu Buche schlagen.

Der Endausbau der gesamten Einsteinallee mit Einbau der Verschleißdecke und einem dreispurigen Ausbau in Teilstücken wird voraussichtlich in 2016 mit geplanten Kosten in Höhe von 1.250.000 € erfolgen.

Die korrespondierenden Anlagen der Abwasserbeseitigung wurden parallel hergestellt. Diese Kosten hat der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Lahr mit ca. 1.310.000,00 € getragen; der Zweckverband entrichtete Abwasserbeiträge

b) AC 06 Deponie 1.+2. BA

Mit den Erschließungsarbeiten für den 1. Abschnitt im Bereich der Einsteinallee incl. Teilabräumung der Deponie wurde im Frühjahr 2002 begonnen.

Bei Gesamtkosten der Maßnahme von rund € 1,784 Mio. ergeben sich altlastenbedingte Mehrkosten von ca. € 1,239 Mio.. Nach mehreren Anläufen und schriftlichen Darlegungen hat die BlmA mittlerweile diese Kosten (zuletzt mit Schreiben vom 01.12.2008) bis auf einen Betrag von € 23.922,22 anerkannt.

Gesamtkosten	€ 1.784.155,51
altlastenbedingte Mehrkosten	€ 1.238.784,36
davon 90% (s. Bund-Kaufvertrag)	€ 1.114.905,92
davon anerkannt	€ 1.090.983,70

Der Restbetrag in Höhe von € 23.922,22 wird derzeit geprüft und mit Schreiben vom 04.07.2012 und vom 23.12.2013 eingefordert. Die Verhandlungen über den Restbetrag sind noch nicht abgeschlossen.

Die Deponie selbst konnte in diesem Teilbereich im Jahr 2002 weitgehend geräumt werden.

Das restliche im POL-Bereich zwischengelagerte und belastete Bodenmaterial aus dem I. + II. Bauabschnitt wurde in den Jahren 2009 und 2010 entsorgt.

Bei Gesamtkosten der Maßnahmen von rund T€ 351 ergeben sich altlastenbedingte Mehrkosten von ca. T€ 351.

Gesamtkosten	€ 350.883,62
altlastenbedingte Mehrkosten	€ 350.883,62
davon 90% (s. Bund-Kaufvertrag)	€ 315.796,26
davon anerkannt	€ 315.796,26

Mit Schreiben vom 21.10.2009 und 15.03.2010 wurde diese Maßnahme bei der BlmA abgerechnet.

Per 31.12.2011 wurde der Erstattungsanspruch in Höhe von € 315.795,27 mit den ausstehenden Mietanteilen verrechnet.

c) AC 06 Deponie 3.BA

Der Restrückbau der Deponie AC 06 3. BA wurde aufgrund der großflächigen Veräußerung an die Firma Penny Eins GmbH im Jahr 2009 durchgeführt.

Die Maßnahme ist abgeschlossen.

Gesamtkosten	€ 853.737,26
altlastenbedingte Mehrkosten	€ 679.764,37
davon 90% (s. Bund-Kaufvertrag)	€ 611.787,93
davon anerkannt	€ 605.127,05

Der Restbetrag in Höhe von € 6.660,88 wurde geprüft und mit Schreiben vom 23.12.2013 nochmalig eingefordert. Die Verhandlungen über den Restbetrag sind noch nicht abgeschlossen.

d) AC 06 Auffüllungen (Penny-Fläche)

In den Jahren 2009 und 2010 wurde die Maßnahme durchgeführt.

Bei Gesamtkosten der Maßnahmen von rund € 1,898 Mio. ergeben sich altlastenbedingte Mehrkosten von ca. € 1,826 Mio. Zwischenzeitlich wurden durch die BlmA 90 % der altlastenbedingten Mehrkosten in Höhe von rund € 1,567 Mio. anerkannt.

Gesamtkosten, Abschlagsforderungen 21.10.2009/12.03.2010/07.09.2010/15.07.2011	€ 1.897.695
altlastenbedingte Mehrkosten	€ 1.826.369
davon 90% (s. Bund-Kaufvertrag)	€ 1.643.732
davon anerkannt	€ 1.566.613

Der Restbetrag in Höhe von € 77.118,86 wurde mit Schreiben vom 05.07.2012 eingefordert. Mit Antwortschreiben der BlmA vom 25.10.2012 wurden die vorgetragenen Einwände abgelehnt. Die Aufrechnung mit den ausstehenden Mietanteilen wurde zum 01.01.2012 erklärt. Mit Schreiben vom 23.12.2013 wurde der Standpunkt der BlmA gegenüber nochmals dargestellt, wonach der genannte Restbetrag weiterhin beansprucht wird. Die Verhandlungen über den Restbetrag sind noch nicht abgeschlossen.

2.3 Grundstücksverkauf und Firmenansiedlung

Seit Beginn der Grundstücksverkäufe hat der Zweckverband bis Ende 2013 Grundstücke inklusive Miteigentumsanteile mit einer Gesamtfläche von 477.073 m² verkauft.

Im Jahr 2013 konnte mit dem Grundstücksverkauf an die Gebrüder Förster GmbH mit 5.998 m² einem bereits angesiedelten Unternehmen in direkter Nachbarschaft eine Erweiterung des Firmengeländes ermöglicht werden.

Gebrüder Förster GmbH

Das Unternehmen ist mit seinem Wertstoffhof bereits seit 2001 am Standort angesiedelt. Östlich des bereits bestehenden Gebäudes sollte ein weiteres Betriebsgebäude zur Anlieferung, Verpressung, Lagerung von Papier und Kunststoffen errichtet werden. Zusätzlich soll in einem eingezäunten Bereich ein Ballenlager für Papier und Kunststoffe sowie eine weitere Lagerfläche für Leercontainer und Kunststoffschüttgut eingerichtet werden. Sollte Schüttgut lose anfallen, wird dies in Containern gelagert werden.

Eine Übersicht über die seit 1996 erfolgten Grundstücksverkäufe und die dabei erzielten Einnahmen gibt die folgende Tabelle:

Jahr	Verkauf Gewerbeflächen m²	Verkauf von Miteigentumsanteile Grünflächen in m²	Netto - Einnahmen Grundstücke in €
1996	keine		
1997	keine		
1998	22.041		701.832
1999	15.528		516.057
2000	17.522		582.326
2001	21.227		705.458
2002	1.533		50.942
1998 - 2002*		10.186	338.132
2003	keine		-
2004	3.322		126.967
2005	keine		-
2006	188.525		6.155.060
2007	14.121		567.945
2008	102.680		4.606.998
2009	8.956		272.651
2010	9.125		410.625
2011	16.112		694.530
2012	50.383		2.141.278
2013	5.998		269.910
Gesamt	477.073	10.186	18.140.711

* verkaufte Miteigentumsanteile bis einschließlich 2002

Somit wurden im gesamten Zeitraum insgesamt **487.259 m²** veräußert.

Bei den Firmenansiedlungen auf verkauften Grundstücken handelt es sich um Unternehmen u.a. aus den Bereichen Logistik, Metallverarbeitung, Maschinenbau, Kunststoffverarbeitung, Dienstleistung und Entsorgung.

Bis zum Jahresende 2014 waren im Zweckverbandsareal „Industrie- und Gewerbetpark Raum Lahr“ bereits 1.306 Arbeitsplätze vorhanden.

Bereits seit dem Abzug der Kanadier im Jahre 1993 sind die frei gewordenen Gebäude schrittweise an zahlreiche Firmen, überwiegend als Lagerflächen, vermietet worden. Wegen der in der Zwischenzeit durchgeführten Gebäudeabbrüche hat sich die Zahl dieser Zwischennutzer bis Ende 2013 reduziert.

Laut Bund-Kaufvertrag stehen der BRD unter Berücksichtigung der Nachtragsvereinbarung vom 13.12.2011 60% der erzielten Mieteinnahmen aus Abbruchgebäuden zu.

3. Mietaufkommen

Bezüglich der Verwendung der Mieteinnahmen allgemein wurde vom Wirtschaftsministerium in einem Schreiben vom 30.10.2000 darauf hingewiesen, dass Mieteinnahmen im Konversionsstandortprogramm förderunschädlich sind, wenn diese für weitere Konversionsmaßnahmen auf dem Konversionsgelände eingesetzt werden. Dies bedeutet, dass die Mieteinnahmen beim Zweckverband verbleiben können, sofern die Mieten für Konversionszwecke eingesetzt werden.

Mit Erstellung des Sachstandsberichtes kann die Mittelverwendung nachgewiesen werden.

Jahr	IGP
	T€
1997	125
1998	182
1999	232
2000	156
2001	92
2002	121
2003	117
2004	202

(nach Neuverteilung)

Jahr	IGP
	T€
2005	199
2006	353
2007	395
2008	458
2009	445
2010	410
2011	397
2012	359
2013	381
Gesamt	4.624

Im Jahr 2013 konnte das Ergebnis gegenüber 2012 trotz eines Gebäudeabbruches um 22 T€ gesteigert werden. Mittelfristig werden die Mieteinnahmen jedoch rückläufig sein, da im Zuge der Ansiedlungen im nördlichen IGP I und im Rahmen Entwicklung IGP II + Nord weitere Gebäude in naher Zukunft abzubrechen sind.

4. Tätigkeiten des Zweckverbands 2013

Im Wesentlichen hat sich die Zweckverbandsversammlung mit folgenden Themen befasst:

In der **nicht-öffentlichen Sitzung am 12.03.2013** wurde die Fortführung der Einsteinallee und die Herstellung der Abwasserbeseitigung mit Schätzkosten von insgesamt 2,46 Mio € beschlossen.

Weiterhin wurde die Entsiegelung der restlichen Flächen im Sektor III mit Schätzkosten von 770 T€ sowie der Rückbau der baulichen Anlagen im Sektor III festgelegt.

Da die Entwicklung der Flächen nicht kongruent zu den vereinbarten Abbruch- und Entsiegelungsfristen verläuft wurde die Verlängerung der Abbruch- und Entsiegelungsfristen von zuletzt 12/2012 für Sektor III und 12/2014 für Sektor F und C/N beantragt. Es wurde die Gegenforderung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur Verlängerung der Nachzahlungsverpflichtungen bei späterer größerer, oder höherwertiger Flächenausweisung gestellt. Die Verhandlungen hierzu dauern an.

Die im Rahmen des EU-geförderten Projektes Code24 durch die Stadt Lahr beauftragte Machbarkeitsstudie wurde erläutert und erste Zwischenergebnisse vorgestellt.

Als Gesellschafter der IGZ Raum Lahr GmbH stimmte der Zweckverband dem zwischen der IGZ GmbH und der Stadt Lahr geschlossenen Bewirtschaftungsvertrag für die Flugbetriebsflächen zu.

In der Sitzung wurde der Verbandsversammlung eine Ansiedlungsanfrage aus dem Bereich Internetversandhandel vorgetragen. Sie befasste sich in diesem Zusammenhang mit den sich daraus ergebenden Handlungsnotwendigkeiten zur Fortentwicklung des Zweckverbandsareals. Die Verbandsverwaltung wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes IGP II beauftragt.

In der **öffentlichen Sitzung am 12.03.2013** wurde der Wirtschaftsplan 2013 mit Erträgen in Höhe von € 2.780.800 Aufwendungen in Höhe von € 1.347.500 und einen daraus resultierenden Gewinn von € 731.300 beschlossen. Eine Zinskostenumlage in Höhe von € 208.000,- wurde veranschlagt.

In der nicht-öffentlichen Sitzung vom 26.04.2013 wurde die Zweckverbandsversammlung über den aktuellen Stand hinsichtlich des Flughafenbetriebes durch die Insolvenzverwaltung der Black Forest Airport Lahr informiert. Die Stadt Lahr stellte deren finanzielles Engagement sowie die Beauftragung einer Markterkundung zur Ansprache potenzieller Betreiber vor.

Weiterhin wurde der Auftragsvergabe zur Fortführung der Einsteinallee nach Prüfung der Angebote im schriftlichen Verfahren zugestimmt. Die Zustimmung zur Vergabe von Straßenbau/Entsiegelungsarbeiten sowie der Herstellung der Entwässerungsanlagen mit Kosten in Höhe von 1.996.980,38 € wurde dann per **Umlaufbeschluss am 15.07.2013** erteilt.

In der **öffentlichen Sitzung vom 28.11.2013** wurde der Entwurf des Regionalplanes Südlicher Oberrhein sowie die Eckpunkte der abgestimmten Position erörtert. Demnach soll u.a. keine Mindestgröße für Baugrundstücke festgelegt werden und eine Herausnahme des regionalen Grünzugs nördlich der B 36 (Dreispez) erfolgen.

Der Bericht des Rechnungsprüfungsamtes (RPA) des Landkreises über die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2012 des Zweckverbandes „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ wurde bekannt gegeben. Die Zweckverbandsversammlung stellte den Jahresabschluss zum 31.12.2012 mit einer Bilanzsumme von € 18.095.631,11 und einem Jahresgewinn von € 1.458.074,49 nach Kenntnisnahme des Prüfberichts des RPA des Ortenaukreises einstimmig fest. Die Verwendung des Jahresgewinns in Höhe von € 1.458.074,49 wird zur Einstellung in die Rücklage verwendet.

Die Betriebskostenumlage/Zinsumlage für das Jahr 2012 wurde auf € 130.247,52 festgesetzt.

Die Verbandsverwaltung wurde gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 3 Eigenbetriebsgesetz entlastet.

Der Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2012 wurde gemäß § 16 Abs. 4 Eigenbetriebsgesetz i.V.m. § 15 der Verbandssatzung durch Einrücken in der Lahrer Zeitung und der Badischen Zeitung am 07.12.2013 bekannt gegeben.

Hinsichtlich der Markterkundung und Investorensuche stimmte die Verbandsversammlung zu, sich mit einem Betrag von max. 100.000,- € an den Kosten zu beteiligen. Die Beteiligungsquote richtet sich nach dem Verhältnis der Bruttoflächen Westareal und Ostareal.

5. Finanzierungssituation

5.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) wird in Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg für den südlichen Bereich, sprich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ incl. Erweiterungsbereich, erstellt. Wobei der Erwerb des gesamten ehemals militärisch genutzten Westareals (Flächen lt. Kaufvertrag Bund 280,815 ha), sowie die Kosten der bisher getätigten Abbrüche über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, enthalten sind.

Finanzierungslimit

Das Regierungspräsidium hat das Kreditlimit bis Ende 2007 auf € 12,5 Mio. begrenzt. Danach gilt ein Kreditlimit in Höhe von € 12,0 Mio. Ausgaben dürfen nur getätigt werden, wenn hierfür konkrete Einnahmen zu erwarten sind.

KuF 2012/2013

Die Verbandsverwaltung hat in Zusammenarbeit mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (LBBW) im Dezember 2012 eine Fortschreibung der KuF vorgenommen.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) für das Jahr 2013 wird mit einem Grundstücksverkauf von 50.000 m² auf Basis des Grundstücksverkaufspreises von 48,00 € pro m² gerechnet. Ausgehend von dieser Veräußerung stellt sich die Einnahmesituation beim Zweckverband derzeit wie folgt dar:

Geplante Grundstücksveräußerungserlöse Flughafenareal WEST

	1 m ²	50.000 m ²
Grundstücksrohanteil	24,68 €	1.233.800 €
Baureifmachung	15,50 €	775.200 €
Erschließungsbeitrag	7,82 €	391.000 €
Grundstückspreis	48,00 €	2.400.000 €

Grundstücksverkaufspreis Flughafenareal WEST

Grundstücksverkaufspreis in €	48,00 €	Bemerkung
abzüglich Erschließungsbeitrag	-7,82 €	-> Bilanz
abzüglich Baureifmachung	-15,50 €	-> Bilanz
Grundstücksrohanteil	24,68 €	
abzüglich Bestandsveränderung	-5,87 €	-> GuV
Netto-Zufluss	18,81 €	-> GuV

Insgesamt wurden somit für das Jahr 2013 Grundstücksveräußerungserlöse mit gesamt € 2.400.000 gerechnet.

Des Weiteren wurden in der KuF die tatsächlichen Zinsbelastungen bis 2012 eingestellt. Für das Jahr 2013-2014 wurde die Finanzierung am Kreditmarkt mit 3,50 % p.a. und ab dem Jahr 2015 mit 4,00 % p.a. Sollzinsen ermittelt.

Der restliche Zinszuschuss vom Land Baden-Württemberg wurde im Laufe des Jahres 2008 abgerufen. Da der Zinsdienst somit vom IGP aufzubringen ist, wird für das Jahr 2013 eine Zinsumlage (Betriebskostenumlage) in Höhe von € 208.000 eingeplant.

Lt. KuF sollen im Jahr 2013 für die Rückzahlung des Landesdarlehens, die Schaffung von Sachanlagen (Straßenbau, Planung Anbindung Kreisel B 36, Erwerb Ausgleichflächen, ökologischer Ausgleich) und Umlaufvermögen (Abwasserbeiträge, Baukostenzuschuss Wasser, Grundstücksanschlüsse, Baureifmachung etc.) neue Kredite in Höhe von 2.213.000 aufgenommen werden.

Eine Tilgung von Krediten außerhalb des Tilgungsdarlehens des Landes Baden-Württemberg erfolgte in 2013 nicht. Dieses Darlehen in Höhe von € 2.556.459 (Stand 31.12.2013 € 766.937) des Landes Baden-Württemberg, ist in zehn Jahresraten (€ 255.645) zurückzuzahlen.

Somit wurde im Jahr 2013 die siebte Tilgungsrate in Höhe von € 255.645 fällig.

Durch die geplanten Tilgungen in den Jahren 2013 bis 2017 können die Verbindlichkeiten mit Kredittilgungen von insgesamt T€ 3.798 reduziert werden. Eine Schuldenrückführung ist bei ausreichendem Abverkauf möglich.

Gesamtbetrachtung

Die KuF's können die Entwicklung jeweils nur unter den gegenwärtig überschaubaren Zeiträumen und unter derzeit realistischen Prognosen darstellen. Der Saldo 2018/2019 kann nicht als Endsaldo betrachtet werden. Hierbei handelt es sich vielmehr um ein „Zwischenergebnis“.

Inwieweit die eingerechneten Veräußerungserlöse erzielt werden können, ist naturgemäß nicht mit Sicherheit vorherzusagen. Bei konkreten Verhandlungen werden Lage, Größe, Nutzungsabsicht und anzusiedelnde Arbeitskräfte immer eine wertbestimmende Rolle spielen.

5.2 Wirtschaftsplan / Bilanz des Zweckverbandes

Für die Erschließung und Baureifmachung des Geländes wird ein Wirtschaftsplan erstellt. Grundlage für diesen Wirtschaftsplan ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (s. Ziffer 5.1), welche die Kosten der Erschließung und Baureifmachung sowie die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf im Zeitablauf einschließlich der Kostensteigerungen und Zinsaufwendungen darstellt.

Seit dem Wirtschaftsjahr 2002 ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht, welche durch die LBBW erstellt wird, in den Wirtschaftsplan integriert.

Der Wirtschaftsplan 2013 wurde von der Verbandsversammlung am 12.03.2013 beschlossen. Das Regierungspräsidium Freiburg hat mit Schreiben vom 03.04.2013 dessen Gesetzmäßigkeit bestätigt.

Der Jahresabschluss 2013 wurde durch die Zweckverbandsverwaltung am 02.10.2014 festgestellt.

In der Zweckverbandsversammlung vom 02.10.2014 wurde der Bericht des Rechnungsprüfungsamtes (RPA) des Landkreises über die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2013 des Zweckverbandes „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ bekannt gegeben. Die Zweckverbandsversammlung stellte den Jahresabschluss zum 31.12.2013 mit einer Bilanzsumme von € 17.736.669,30 und einem Jahresgewinn von € 306.259,99 nach Kenntnisnahme des Prüfberichts des RPA des Ortenaukreises einstimmig fest. Der Jahresüberschuss in Höhe von € 306.259,99 soll zur Einstellung in die Rücklage verwendet werden. Die Bankverbindlichkeiten konnten zum 31.12.2013 auf einen Stand von 3.767.266,96 € reduziert werden.

Die Betriebskostenumlage/Zinsumlage für das Jahr 2013 wurde auf € 94.815,46 festgesetzt. Die Verbandsverwaltung wurde gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 3 Eigenbetriebsgesetz entlastet. Der Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2013 wurde gemäß § 16 Abs. 4 Eigenbetriebsgesetz i.V.m. § 15 der Verbandssatzung durch Einrücken in der Lahrer Zeitung und der Badischen Zeitung am 11.12.2014 bekannt gegeben.

5.3 Grund- und Gewerbesteueraufkommen

In den vergangenen Jahren entwickelte sich das Grund- und Gewerbesteueraufkommen wie folgt:

Jahr	Grund- und Gewerbesteueraufkommen €	FAG-Belastung €	Verbleibender Betrag €
2000	99.400	48.432	50.968
2001	105.382	51.324	54.058
2002	114.781	55.789	58.992
2003	154.118	95.325	58.793
2004	197.148	104.220	92.928
2005	217.746	142.402	75.344
2006	256.436	158.264	98.172
2007	353.893	237.075	116.818
2008	559.921	347.810	212.111
2009	532.180	358.442	173.738
2010	361.764	218.299	143.466
2011	599.866	366.216	233.650
2012	532.198	320.051	212.147
2013	891.178	553.196	337.983

Insgesamt konnten in diesem Zeitraum ca. € 1.919.167 an Steueranteilen eingestellt werden.

5.4 Umlageentwicklungen

In den vergangenen Jahren entwickelte sich die Betriebskostenumlage bzw. die Kapitalkostenumlage wie folgt:

Jahr	Betriebskostenumlage ohne Zinsaufwand €	Betriebskostenumlage mit Zinsaufwand €	Gesamtsumme kumuliert €
1999	63.911		63.911
2000	94.333		158.244
2001	218.833		377.077
2002	270.000		647.077
2003	270.000		917.077
*2004	270.000		1.187.077
*2005	220.000		1.407.077
2006	25.000		1.432.077
2007	25.000		1.457.077
2008	0	433.000	1.890.077
2009	0	459.000	2.349.077
2010	0	418.000	2.767.077
2011	0	187.238	2.954.315
2012	0	130.248	3.084.563
2013	0	94.815	3.179.378

* Deckelung Betriebskostenumlage für Nicht-Belegenheitsgemeinden nach Mediationsergebnis.

In den Jahren 1997 und 1998 wurde keine Betriebskostenumlage erhoben.

Der restliche Zinszuschuss vom Land Baden-Württemberg wurde im Laufe des Jahres 2008 abgerufen. Für das Wirtschaftsjahr 2013 wurde mit dem Jahresabschluss per 31.12.2013 die Betriebskostenumlage/Zinsaufwand in Höhe von 94.815,46 € festgesetzt.

III. Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH

1. Allgemeines / Gesellschafter / Gesellschaftszweck / wichtige Unternehmensverträge

Gegenstand der Gesellschaft sind die Entwicklung des Flughafengeländes auf den Gemarkungen Lahr und Friesenheim zu einem Industrie- und Gewerbezentrum für zivile Zwecke.

Dazu gehören insbesondere:

- Neuordnung des gesamten Areals, soweit nicht Rechte Dritter entgegenstehen
- Beratung und Dienstleistungen für Interessenten
- Ansiedlung von Industrie- und Gewerbetreibenden mit einem Schwerpunkt von logistikintensiven Unternehmen
- Bewirtschaftung der baulichen Anlagen
- Unterbringung von sozialen, sportlichen und kulturellen Einrichtungen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die zur Erreichung des genannten Gesellschaftszwecks dienlich sind.

Seit dem 01.12.2005 ist Markus Ibert Geschäftsführer.

Gesellschafter der IGZ sind:

- | | |
|------------------------------|------|
| ▪ Stadt Lahr | 45 % |
| ▪ Gemeinde Friesenheim | 20 % |
| ▪ Landkreis Ortenaukreis | 15 % |
| ▪ Zweckverband IGP Raum Lahr | 20 % |

Die Organe der Gesellschaft sind:

- a) die Gesellschafterversammlung
- b) die Geschäftsführung

Wichtige Unternehmensverträge sind:

- Bewirtschaftungsvertrag mit der Stadt Lahr für das Ostareal.
 - Bewirtschaftungsvertrag mit dem Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ (IGP) für das Westareal.
 - Dienstleistungsvertrag mit dem Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ (IGP)
 - Bewirtschaftungsvertrag mit der Stadt Lahr für die Flugbetriebsflächen
-

2. Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH (IGZ GmbH)

Die IGZ GmbH ist die Entwicklungs-, Vermarktungs- und Bewirtschaftungsgesellschaft für das Ost- und Westareal des Flughafengeländes. Im Dezember 2012 hat die Stadt Lahr nun auch die Flugbetriebsflächen erworben und die IGZ GmbH mit deren Bewirtschaftung beauftragt. Die IGZ GmbH ist somit der eine Ansprechpartner für das gesamte Flughafenareal. Sie stellt die Kontakte zu Investoren und Mietern her, pflegt diese und kümmert sich darüber hinaus um grundsätzlich alle standortbezogenen Belange der Mieter und Eigentümer auf dem Areal. Die Abstimmung mit den beteiligten Gemeinden und Behörden/ Institutionen ist eine weitere zentrale Aufgabe. Die IGZ GmbH ist u. a. für die Bewirtschaftung von insgesamt 240.000 m² vermietbare Gebäude- und Freifläche verantwortlich.

Wesentliche Handlungsgrundlage für die IGZ GmbH sind zum einen Bewirtschaftungsverträge mit den Geländeeigentümern Stadt Lahr für das Ostareal und die Flugbetriebsflächen sowie mit dem Geländeeigentümer Zweckverband für das westliche Flughafenareal. Für den Zweckverband übernimmt die IGZ GmbH per Dienstleistungsvertrag darüber hinaus die Aufgabe der Verbandsverwaltung sowie die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Anlagen. Die enge Aufgabenverflechtung findet ihren Ausdruck auch darin, dass der Verbandsdirektor in Personalunion auch Geschäftsführer der IGZ GmbH ist.

2.1 Wirtschaftliche Verhältnisse der IGZ GmbH

Die IGZ GmbH konnte in den letzten Jahren folgende Jahresergebnisse erwirtschaften.

Jahresergebnisse IGZ GmbH:

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
34.822	101.874	154.564	242.339	94.064	63.432	33.762	77.018	110.072	29.555

Für den anstehenden Finanzplanungszeitraum 2014 bis 2016 rechnet die IGZ GmbH mit folgenden Jahresergebnissen:

Geplante Jahresergebnisse

2014	2015	2016
€	€	€
-12.000	-38.400	-132.400

Eine Nachschusspflicht ist im Gesellschaftervertrag nicht vorgesehen. Insoweit ist die Haftung der Gesellschafter auf das Stammkapital beschränkt.

2.2 Leistungsspektrum der IGZ GmbH

Neben den rein finanzwirtschaftlichen Zahlen lässt sich die bisherige Entwicklung jedoch auch wesentlich an Faktoren wie geschaffenen Arbeitsplätzen, Vermarktungsergebnissen, Abführung der Mietanteile an die Gebäudeeigentümer sowie dem Realsteueraufkommen im Areal koppeln bzw. hieraus ableiten.

Neben derzeit rund 3.700 Arbeitsplätzen, welche inkl. der Firma Zehnder und dem Postfrachtzentrum der DHL vorhanden sind, konnten in den zurückliegenden Jahren folgende Grundstücksveräußerungen erfolgen:

Grundstücksvermarktung per 31.12.2013:

Ostareal	30,2 ha
Westareal	48,7 ha
Gesamtareal	78,7 ha

Finanziell getragen wird die IGZ GmbH im Wesentlichen durch die **Mietanteile**, welche nach einem Aufteilungsschlüssel zwischen dem jeweiligen Geländeeigentümer sowie der IGZ GmbH per Bewirtschaftungsvertrag vereinbart worden sind. Dem Bund fließen durch den Bund-Kaufvertrag von 1996 (Erwerb des östlichen bzw. westlichen Flughafenareals) Mietanteile aus den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden zu.

Eine Nachtragsvereinbarung zum Kaufvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland bezüglich der Mietverteilungsregelung wurde Ende 2011 geschlossen. Der dem Zweckverband und der Stadt Lahr zur Deckung des Verwaltungsaufwands verbleibende Mietanteil, wurde von 30% auf 40% der Nettomieten angepasst.

Durch diese Nachtragsvereinbarung mit der BIWA zugunsten des Zweckverbandes, aber auch der Stadt Lahr konnte für den Zeitraum 1997 bis 2011 erreicht werden, dass den jeweiligen Geländeeigentümern deutlich höhere Mietanteile zugeflossen sind und künftig zufließen.

Zuletzt in 2013 betreute die IGZ GmbH 247 Mietverhältnisse. Das Mietaufkommen entwickelte sich im Zeitraum 1997 - 2013 wie auf der Folgeseite dargestellt:

Mietaufkommen Flughafenareal in T€

Aufteilung nach Gebieten Ost/West und Flugbetriebsflächen (FBF)

Jahr	Ost	West	FBF	Gesamt
1997	1.021	390	0	1.411
1998	1.268	563	0	1.831
1999	1.379	717	0	2.097
2000	1.353	786	0	2.138
2001	1.274	864	0	2.138
2002	1.303	888	0	2.191
2003	1.156	866	0	2.022
2004	1.127	1.120	0	2.247
2005	1.247	1.103	0	2.350
2006	1.183	1.033	0	2.217
2007	1.180	1.143	0	2.323
2008	1.247	1.129	0	2.376
2009	1.199	1.106	0	2.305
2010	1.190	1.020	0	2.209
2011	1.305	1.036	0	2.341
2012	1.197	1.007	0	2.204
2013	1.155	1.047	180	2.381
Gesamt	20.784	15.817	180	36.781

Für die Übernahme der Bewirtschaftung der Flugbetriebsflächen erfolgt eine anteilige Personal-/Sach- und Raumkostenerstattung. Mit der Stadt Lahr erfolgt unter Einberechnung einer Erstattung danach ein Ergebnisausgleich bezogen auf den Bewirtschaftungsgegenstand Flugbetriebsflächen.

Einen weiteren Indikator zur Abbildung des wirtschaftlichen Wachstums im Ost- und Westareal ist die Entwicklung des **Realsteueraufkommens**.

Dieses folgt in den letzten Jahren einem durchaus positiven Trend und erreichte bezogen auf das Westareal (=ZV-Areal) im Jahr 2013 ein Rekordniveau mit insgesamt mit fast 300 T€ über dem bisherigen Höchststand. Somit erreicht das Realsteueraufkommen alleine im Westareal insgesamt mittlerweile 5 Mio €.

IV. Engagement - Fakten 2013

In 2013 wurden vielfältige Aktivitäten aufgenommen bzw. fortgeführt. Die wichtigsten sind nachfolgend dargestellt:

WEST-AREAL

1. Fortführung Einsteinallee, Bauliche Umsetzung
2. Weitere Flächenentwicklung im Bereich nördlich der Seen;
Entwicklung Bebauungsplan IGP II, Planungen Ökologischer Ausgleich
3. Fortführung der Altlastenerkundung auf dem Flughafenareal
4. Sanierung von Altlasten
5. Weiterhin intensive Vermarktungsbemühungen in vielfältiger Weise
6. Grundstückskauf Gebr. Förster GmbH

OST-AREAL

1. Bewirtschaftung der Flugbetriebsflächen

FLUGBETRIEBSFLÄCHEN

1. Mitwirkung Fortführungsplanungen des Flughafens und des Flugbetriebes
 2. Verpachtung der Flugbetriebsflächen an den Flughafenbetreiber
-

V. C H A N C E N der K O N V E R S I O N !

Die Konversion der ehemals militärisch genutzten Flächen bietet für die Stadt Lahr, die Gemeinde Friesenheim und die Region eine Vielzahl von Chancen.

Die Chancen bestehen zweifelsohne darin, der gesamten Region durch eine erfolgreiche Entwicklung des starkLAHR-Areals wieder Anschluss an die wirtschaftliche Entwicklung im Land zu ermöglichen. Ziel ist es, neue Arbeitsplätze für die in der Region lebenden Menschen zu schaffen und damit die im Vergleich zu anderen Regionen Baden-Württembergs bestehenden Defizite im Einkommensniveau und beim Bruttosozialprodukt ein Stück weit aufzuholen.

Die Konversion des Flughafenareals, des starkLahr-Areals, ist aber auch eine Chance für das Land Baden-Württemberg, um im internationalen Standortwettbewerb mit einem großzügigen Flächenangebot mit herausragenden Standortfaktoren konkurrieren zu können. Die Realisierung eines Güterverkehrsterminals im Logistik-Leistungs-Zentrum Lahr (LLZ) könnte Standortnachteile ganz wesentlich auffangen. In der Verbindung der Verkehrsträger Schiene, Straße, Wasser, Luft mit den Flächenpotentialen liegt das einmalige Entwicklungspotenzial.

Die mit der Konversion verbundenen Risiken liegen in der enormen finanziellen Belastung durch den Erwerb des Flughafenareals und den erforderlichen weiteren Investitionen in das Gelände und in die infrastrukturelle Anbindung. Sowohl die Stadt, bezogen auf das Ostareal und die Flugbetriebsfläche, als auch der Zweckverband, bezogen auf das Westareal, sind dabei sehr stark gefordert. Bei der Beseitigung der zahlreichen Altlasten ist schon viel wertvolle Zeit verstrichen, wenngleich mehrere für die Entwicklung des Areals wichtige Altlastenbereiche schon saniert werden konnten. Darüber hinaus stehen die Stadt Lahr und der Zweckverband im direkten Wettbewerb mit lokalen Anbietern von Gewerbeflächen.

Bei Großinvestitionen konkurriert insbesondere der Zweckverband darüber hinaus gegen Anbieter, welche durch Landes-, Bundes- aber auch EU-Zuschüsse deutlich attraktivere Finanzkonditionen bieten können.

Der aktive Betrieb des Flughafens ist neben der Realisierung eines Güterverkehrsterminals eine wesentliche Chance für eine prosperierende Entwicklung des Areals und somit der Region. Der Bund, das Land und die Region sind in der Pflicht entsprechende Rahmenbedingungen zuzulassen, damit private Investoren vor Ort aber auch die in der Finanz- und Entwicklungsverantwortung stehenden Kommunen zukunftsorientiert zum Wohle des Wirtschaftsstandortes Baden-Württemberg agieren können.

Der Betrieb des Flughafens hat weiterhin mit auferlegten Einschränkungen zu kämpfen. Auferlegte Handicaps sind durch verstärktes Durchhaltevermögen zu kompensieren.

Mögliche Vermarktungschancen im fliegerischen und im flughnahen Sektor werden hierdurch nach wie vor deutlich erschwert. Die Gewinnung eines privaten Flughafenbetreibers ist trotz dieser widrigen Gesamtumstände zum 01.10.2013 erfolgt. Eine Stabilisierung und somit eine verlässliche Planungsgrundlage konnte erreicht werden.

Sicherlich hätte dies ohne den Einsatz der Stadt Lahr u.a. durch den Erwerb der Flugbetriebsflächen aber auch der Unterstützung des Landes zum Fortbestand der luftrechtlichen Lizenzen nicht erfolgen können.

Gerade die Chancen des Areals, insbesondere des Flugbetriebsbereiches und den Möglichkeiten eines multimodalen Frachtumschlages als Potentialflächen für eine Entwicklung als gewerblich-industrieller Bereich kombiniert mit einem hervorragenden Flächenreservoir liegen auf der Hand und sind von allen Akteuren im wirtschaftlich-politischen Bereich verantwortungsvoll und zukunftsfähig zu nutzen. Wenn der Flugbetrieb einmal aufgegeben ist, eine direkte Ansiedlung an das Schienennetz nicht erfolgt, bedeutet dies den Verlust dieser Infrastrukturmöglichkeiten für immer. Die Entwicklung wird weiter gehen. Vorhandene Chancen würden jedoch leichtfertig und ohne Not vertan.
