
KONVERSION IN LAHR

13. SACHSTANDS- UND PERSPEKTIVBERICHT

2014/2015

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
 12. Sachstandsbericht 2013
-

Inhaltsverzeichnis

		Seite/n
	Vorbemerkung	3
I.	FLUGHAFENAREAL O S T	4 – 11
1.	Bebauungspläne "Gewerbegebiet Rheinstraße Nord" und „GE Rheinstraße Süd“	4
2.	Entwicklung des Ostareals	5 – 11
2.1	Abbruch	5
2.2	Erschließung	6
2.3	Grundstücks- und Gebäudevermarktung	7 – 9
3	Mietaufkommen	10
4	Finanzierung	11
II.	FLUGHAFENAREAL W E S T Zweckverband "Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr"	12 – 26
1.	Entwicklung der Bauleitplanung und der ökologischen Planung	12
2.	Entwicklung des Zweckverbandes	13 – 18
2.1	Abbruch	13 – 14
2.2	Erschließung und Ausbau der Infrastruktur	15 – 16
2.3	Grundstücksverkauf und Firmenansiedlung	17 – 18
3.	Mietaufkommen	19
4.	Tätigkeiten des Zweckverbandes 2014 und 2015	20 – 21
5.	Finanzierungssituation	21 – 25
5.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht	21 – 23
5.2	Wirtschaftsplan / Bilanz des Zweckverbandes	23 – 24
5.3	Grund- und Gewerbesteueraufkommen	24 – 25
5.4	Umlageentwicklungen	25
III.	Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH -IGZ GmbH-	26 – 29
IV.	Engagement - Fakten 2014/2015	30
V.	Chancen und Risiken der Konversion	31

Vorbemerkung

Dieser Bericht beschäftigt sich mit der Entwicklung der Jahre 2014/2015 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.

Zum 01.10.2013 konnte mit der Lahrer Flugbetriebs GmbH & Co. KG ein neuer Flughafenbetreiber gefunden werden. Diese betreibt seither kontinuierlich den Flughafen und stellt damit die Infrastruktur den Nutzern zur Verfügung.

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.

Das Nachfolgeprojekt von CODE24, **ERFLS – European Rail Freight Line System**, erforscht die Umsetzung eines innovativen europäischen Güter-Linienzugsystems für kombinierten Verkehr auf dem Rhein-Alpen-Korridor. Der Korridor verbindet die Nordseehäfen Antwerpen, Rotterdam und Amsterdam und verläuft entlang des Rheintals über Basel nach Mailand und zum italienischen Hafen Genua.

Ziel der Europäischen Kommission ist es, durch ERFLS eine Verlagerung des Verkehrs zu Gunsten der Schiene zu erreichen und damit die Treibhaus- und Schadstoffemissionen zu reduzieren.

Projektpartner von ERFLS sind die Universität Duisburg-Essen, die Provinz Gelderland (NL), die Stadt Lahr (DE), SiTI Turin (IT) und Uniontrasporti (IT).

Der Projektzeitraum erstreckt sich vom 01. Dezember 2015 bis zum 30. November 2018.

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 Ende 2015 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
2014/2015 IGZ	Keine Abbrüche

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. Diese Arbeiten sind für das Jahr 2017 eingeplant.

Wie unter Ziff. 1 erwähnt, konnte eine weitere Erschließung (nördliche Erweiterung) im Bebauungsplangebiet „Rheinstraße Nord“ aus Altlasten bedingten 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 im Jahr 2014.

Im Jahr 2015 erfolgten keine weiteren Straßenerschließungsarbeiten.

In den Jahren 2014 und 2015 wurden Abwasserbeiträge in Höhe von € 28.678,31 geleistet. Im Gegenzug werden die abwasserseitigen Erschließungsmaßnahmen vom Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Lahr getätigt. In den kommenden Jahren sind noch Abwasserbeiträge in erheblicher Höhe zu leisten.

2.3 Grundstücks- und Gebäudevermarktung

Folgende Veräußerungen wurden bis Ende 2015 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		
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	B 29
	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		
18.01.2000	9052/100	710	23.596		
21.02.2000	9080/1	4.100	136.259	216.276	B 123
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		
08.06.2001	9166/4 und 9166/3	3.890	125.575	194.291	A 55 (Teil)
03.09.2001	9158 (Teilfläche)	4.599	152.843		
28.03.2001	9156/1	24.440	812.238	859.446	A 27 / A 28
	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		
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		

	Lgb.Nr.	Fläche in m ²	Verkaufspreis		Gebäude- bezeichnung
			Grundstück	Gebäude	
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, u.a.
	Summe 2012	3.605	162.247	394.589	
12.04.2013	90171/103	840	40.800		
17.09.2013	9171/102	28	1.260		
				30.000	A 63, u.a.
	Summe 2013	868	42.060		
				60.000	A 63, u.a.
	Summe 2014	0	0	60.000	
29.05.2015	9034/1 (MEA), 9035 (MEA)			300.000	
07.05.2015	9007/10	5.488	356.720		
20.10.2015	9167/4	3.106	149.088		
				73.775	A 63, u.a.
	Summe 2015	8.594	505.808	373.775	

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 Veräußerung von Gebäuden gestaltet sich nach wie vor als sehr schwierig. Die an den Bund entrichteten Kaufpreise können regelmäßig nicht weitergegeben werden, da bei der Gebäudebewertung durch den Verkäufer von zu hohen Gebäudewerten ausgegangen und diese von der Stadt auch akzeptiert wurden. Darüber hinaus entsprach die Bausubstanz der Gebäude zu keinem Zeitpunkt den heutigen energetischen Anforderungen. Es wären zum Teil sehr hohe Investitionen in die Bestandsgebäude notwendig, um eine Veräußerung, bzw. Vermietung erreichen zu 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 und den Stand des Rahmenkontos 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 %. Mit fortschreitendem Alter der Gebäude verschlechtert sich dieses Verhältnis weiter.

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%

3. Mietaufkommen Flugplatzareal OST

Die Verwendung der Mieteinnahmen im Konversionstandortprogramm ist förderunschädlich, 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.

Jahr	Mietanteil Stadt OST (1997 - 2012: 70 %)	Patronats- erklärung	Übernahme Gebäudeein- standsetz- ungen	Haushalts- mittel 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		
2014	421.063,91		24.064,95	189.652,88		
2015	460.712,93		81.851,02	110.546,37		
	8.303.094,44	642.410,75	1.620.393,33	8.050.859,45		10.313.663,53

- 1) Anteilige Kosten der Stadt am Masterplan.
- 2) Verzicht der Stadt Lahr auf Erstattung der Kosten zur Erstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ auf dem Zweckverbandsareal
- 3) Zuführung an Rahmenkonto OST zur Reduzierung d. z. erw. Defizits (2003)
- 4) Zuführung an Rahmenkonto OST zur Reduzierung d. z. erw. Defizits (2004)
- 5) Zuführung an Rahmenkonto OST zur Reduzierung d. z. erw. Defizits (2008) u. Zinsübernahme
- 6) Haushaltsmittel der Stadt umfassen die Übernahme der Zinsen des Rahmenkontos
- 7) Mietausfallschaden für die Jahre 2009/2010 i.H.v. 38.806,12 € enthalten.
- 8) Inkl. Rücklagenzuführung 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.

Einem aufgelaufenen Mietaufkommen in Höhe von € 8.303.094,44 stehen somit Aufwendungen der Stadt Lahr in Höhe von € 10.313.663,53 gegenüber. Hierin nicht enthalten ist der Anteil der Stadt Lahr an den Umlagen für den Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr.

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.

Finanzierungslimit

Das Regierungspräsidium hat das Kreditlimit auf DM 33.000.000/€ 16.872.632,08 begrenzt. Zum 31.12.2015 hatte das Rahmenkonto Ost einen Stand von € **-9.273.671,07**. Davon waren € 8.000.000 mit einer Festzinsvereinbarung bis zum 26.05.2018 festgeschrieben. Der übersteigende Betrag von € 1.273.671,07 waren Giroverbindlichkeiten. Bei der letzten Kreditfestschreibung ist man davon ausgegangen, dass mehr Grundstücks- und Gebäudeverkäufe getätigt werden können. Angesichts des sehr geringen Zinsniveaus war die Girofinanzierung zuletzt jedoch günstiger als die Festzinsvereinbarung.

Daneben betrug die Verbindlichkeit gegenüber dem Land Baden-Württemberg aus dem in 10 Jahresraten zurückzuzahlenden Darlehen zum 31.12.2015 noch € 255.645,94.

Der Zinsaufwand des Rahmenkontos betrug im Jahr 2015 € 109.344,63 und wurde vollständig vom Haushalt der Stadt Lahr ausgeglichen. Nachdem der Zinszuschuss des Landes bereits Mitte des Jahres 2005 vollständig abgerufen wurde, hat die Stadt Lahr seither den ungedeckten Zinsaufwand übernommen. Bis zum 31.12.2015 hat die Stadt Lahr bereits Zinsen in Höhe von insgesamt € **2.525.173,41** übernommen. Angesichts der geringen Verkäufe wird der zu übernehmende Zinsaufwand auch künftig nicht abnehmen. Angesichts der vertraglich fixierten zu leistenden Ausgaben wird der Finanzierungsbedarf noch steigen.

II. FLUGHAFENAREAL W E S T

Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“

1. Entwicklung der Bauleitplanung, der ökologischen Planung und des Güterverkehrsterminals Lahr

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 2015 ca. 78,6 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 31.12.2015 noch ca. 16,3 ha Verkaufsfläche im B-Plan-Gebiet IGP I 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. Der Bebauungsplan wurde am 12.09.2015 rechtskräftig. In finanzieller Hinsicht stellen insbesondere die Abwasserbeseitigung sowie die Herstellung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen eine Herausforderung dar. Bei der Abwasserbeseitigung sind auch gemarkungsübergreifende 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. Der Bebauungsplan wurde am 12.09.2015 rechtskräftig.

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.

2. Entwicklung des Zweckverbandes

2.1 Abbruch / Entsiegelung

Auf dem Westareal wurden die unten aufgeführten baulichen Anlagen abgebrochen. Hierfür sind bis Ende 2015 Aufwendungen in Höhe von rd. € 6,424 Mio. beim Zweckverband verblieben. Im Jahr 2014 wurden die Gebäude S 22, S 24, S 35 und S 37 und im Jahr 2015 im Zuge der Zalandoansiedlung die Shelter C1 bis C 6, C 21 und C 22, die Munitionsbunker N 112 bis N 115, sowie der Hangar C 50 und die Kläranlage C 17 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
2014 IGZ	S7, S 39, S 22, S 24, S 35 und S 37
2015 IGZ (Goodman/Zalando)	N 110 und 111, N 89 bis N92, N 100 Shelter C1 bis C 6, C 21, C 22 Munitionsbunker N 112 bis N 115 Hangar C 50 Kläranlage C 17

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 € 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.

Die Entsiegelungen wurden in den Jahren 2013-2015 mit Gesamtkosten von € 729.705,45 fortgeführt. Hieraus errechnet sich ein Erstattungsanspruch in Höhe von € 492.213,03, der mit Schreiben vom 11.05.2016 bei der BlmA angemeldet wurde.

Sektor C/N

Im Zuge der Ansiedlung im Sektor C (mittlere Traube) wurden umfassende Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt. Es wurden ca. 25% der Flächen entsiegelt. Hierfür wurden in 2015 insgesamt ca. 462.000 € aufgewendet. Für die gesamten Arbeiten inkl. Entsorgung von teerhaltigem Material fielen bis zum Erstellungszeitpunkt Kosten in Höhe von € 701.955,27 an. Hieraus lässt sich ein vorläufiger Erstattungsanspruch in Höhe von € 345.000,00 ermitteln.

Vorgenannte Zahlen betreffen die reinen Flächenentsiegelungskosten, Abbruchkosten und Erstattungsansprüche für Gebäude werden separat ermittelt.

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, im Jahr 2014 fielen weitere Kosten in Höhe von € 482.397,00 an. In 2015 wurde die Baumaßnahme mit der Verlängerung des Geh- Radweges komplettiert, wofür 2015 insgesamt 146.586,74 € aufgewendet wurden. Der Ausbau der Einsteinallee war zum Erstellungszeitpunkt noch nicht in allen Bereichen schlussgerechnet.

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 hierfür.

Der Endausbau der gesamten Einsteinallee mit Einbau der Verschleißdecke wird voraussichtlich in 2016-2017 mit geplanten Kosten in Höhe von 1.408.000 € erfolgen.

Auch die verbesserte Anbindung des Areals an die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur wird erforderlich werden. Für eine leistungsfähige Anbindung mittels eines Kreisverkehrs und einer verbesserten Anbindung an die Bundesstraße B 415 werden auf Kosten des Zweckverbandes Investitionen von ca. 1,1 Mio. erforderlich sein.

b) Altlastenbeseitigungen

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. Laut Schreiben BlmA vom 29.10.2015 wird die Anerkennung nochmals geprüft. 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.

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 BlmA lehnte die Erstattung des Restbetrags endgültig ab; der Betrag wurde zwischenzeitlich ausgebucht.

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. Zwischenzeitlich wurde der Restbetrag als Eigenschaden bei der BGV angemeldet.

2.3 Grundstücksverkauf und Firmenansiedlung

Seit Beginn der Grundstücksverkäufe hat der Zweckverband bis Ende 2015 Grundstücke inklusive Miteigentumsanteile mit einer Gesamtfläche von 783.038 m² verkauft.

Lahr Logistics GmbH

Am 25.04.2014 wurden die Kaufverträge mit der Lahr Logistics GmbH über den Verkauf von Grundstücksflächen von 127.855 m² unterzeichnet. Es entsteht in mehreren Bauabschnitten ein Logistik-HUB für die Lagerung, Kommissionierung und Verteilung eines Warensortiments von Haus- und Gartenartikeln, Kleintiernahrung, sowie Haushalt- und Freizeitbedarf für die europäischen Genossenschaften. Bislang wurde eines von zukünftig 5 Hallenmodulen errichtet. Im Endausbau sollen in dem europäischen Logistik-HUB ca. 400 bis 500 Mitarbeiter beschäftigt werden.

Goodman/Zalando

Der Investor Goodman erwarb per Kaufvertrag vom 14./15.09.2015 ein Grundstück von 184.591 m² und errichtet dort eine Logistik-Zentrale für Zalando. In einer großen Kraftanstrengung aller Beteiligten wurde der Online-Bekleidungsversender im Bereich mittlere Traube Bebauungsplan IGP II, nach Unterzeichnung des Kaufvertrags am 14./15.09.2015 auf einer Grundstücksfläche von 184.591 m² angesiedelt. Baubeginn war im Oktober 2015 und die Inbetriebnahme erfolgt im 2. Halbjahr 2016. Im Vollbetrieb wird die Firma Zalando ca. 1.000 Mitarbeiter beschäftigen.

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
1996	keine	
1997	keine	
1998	22.041	
1999	15.528	
2000	17.522	
2001	21.227	
2002	1.533	
1998 - 2002*		10.186
2003	keine	
2004	3.322	
2005	keine	
2006	188.525	
2007	14.121	
2008	102.680	
2009	8.956	
2010	9.125	
2011	16.112	
2012	50.383	
2013	5.998	
2014	127.855	
2015	184.591	
Gesamt	783.038	10.186

* verkaufte Miteigentumsanteile bis einschließlich 2002

Somit wurden im gesamten Zeitraum insgesamt **783.038 m² zu insgesamt € 34,8 Mio** 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 2015 waren im Zweckverbandsareal „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ bereits 3.700 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 2015 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
2005	199
2006	353

Jahr	IGP
	T€
2007	395
2008	458
2009	445
2010	410
2011	397
2012	359
2013	381
2014	324
2015	339
Gesamt	5.287

Im Jahr 2015 konnte das Ergebnis gegenüber 2014 trotz einer Vielzahl von Abbrüchen und Umsiedlungen infolge der Ansiedlung von Zalando um 15T € 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 2014 und 2015

Im Wesentlichen hat sich die Zweckverbandsversammlung mit folgenden Themen befasst:

In der **öffentlichen Sitzung am 25.02.2014** wurde dem Grundstücksverkauf über eine noch nicht vermessene Teilfläche mit ca. 127.222 m² des Flurstücks Lgb. Nr. 9084 an die Unternehmen Landi Schweiz AG und ZG Raiffeisen eG zugestimmt.

In der **öffentlichen Sitzung vom 02.10.2014** wurde der 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 festgestellt. Der Jahresüberschuss wird zur Einstellung in die Rücklage verwendet. Die Betriebskostenumlage/Zinsumlage für das Jahr 2013 wurde auf € 94.815,46 festgesetzt. Die Verbandsverwaltung wurde gem. § 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 bekannt gegeben.

In der **nicht-öffentlichen Sitzung vom 02.10.2014** wurde der Entwurf zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Lahr II“ vom 10.09.2014 gebilligt.

Per **Umlaufbeschluss vom 13.11.2014** wurde der Baumaßnahme Fortführung Einsteinallee, Herstellung Geh- und Radweg, mit Kosten in Höhe von € 164.019,84 zugestimmt.

In der **öffentlichen Sitzung vom 25.02.2015** wurde den Verkaufspreisen für Flächen im Bereich des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ über 55,-- €/m² bzw. im Bereich des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II“ über 65,-- €/m² jeweils einschließlich Erschließungsbeitrag, Abwasserbeitrag und Baukostenzuschuss Wasser ab dem Jahr 2015 zugestimmt.

In der **nicht-öffentlichen Sitzung vom 30.06.2015** erklärte sich der Zweckverband grundsätzlich damit einverstanden, die öffentliche Abwasserbeseitigung von der Stadt Lahr und der Gemeinde Friesenheim im Verbandsgebiet zu übernehmen. Weiterhin wurde beschlossen, den Arbeitsvertrag des Verbandsdirektors bis zum 30.11.2020 zu verlängern.

In der **öffentlichen Sitzung vom 31.08.2015** wurde der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II“ in der Fassung vom 31.08.2015 als Satzung beschlossen. In der **nicht-öffentlichen Sitzung vom 31.08.2015** stimmte die Zweckverbandsversammlung dem Verkauf einer Teilfläche mit 184.628 m² des Grundstücks Lgb. Nr. 2695 an die Goodman Cardinal Logistics (Lux) S.A.R.L. zu.

Per **Umlaufbeschluss vom 14.10.2015** wurde der Auftragsvergabe für die Herstellung eines Abwassersammlers und der Regenwasserversickerung mit (Teil-) Straßenbauarbeiten zur Erschließung des Industrie- und Gewerbeparks Raum Lahr II in Höhe von € 1.636.137,-- für den Abwassersammler und € 1.137.284,80 für die Regenwasserversickerung mit Straßenbauarbeiten zugestimmt.

Die Gründung des Eigenbetriebes „Abwasserbeseitigung Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ mit der Betriebssatzung, der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2016 und dem Wirtschaftsplan 2016 wurde in der **öffentlichen Sitzung vom 04.12.2015** beschlossen. Gleichzeitig wurde auch der Globalberechnung zur Ermittlung der Beitragsobergrenze für den Abwasserbeitrag, der Gebührenkalkulation für die zentrale Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung zugestimmt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 mit einer Bilanzsumme von € 17.618.726,72 und einem Jahresgewinn von € 2.765.164,59 wurde nach Kenntnisaufnahme des Prüfberichts des RPA des Ortenaukreises festgestellt. Der Jahresüberschuss wird zur Einstellung in die Rücklage verwendet. Die Betriebskostenumlage/Zinsumlage für das Jahr 2014 wurde auf € 71.066,02 festgesetzt. Die Verbandsverwaltung wurde gem. § 16 Abs. 3 Nr. 3 Eigenbetriebengesetz entlastet. Der Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2014 wurde gemäß § 16 Abs. 4 Eigenbetriebengesetz i.V.m. § 15 der Verbandssatzung durch Einrücken in der Lahrer Zeitung und der Badischen Zeitung bekannt gegeben. Weiterhin wurde auch der Wirtschaftsplan 2016 beschlossen.

In der **nicht-öffentlichen Sitzung vom 04.12.2015** stimmte die Zweckverbandsversammlung dem Verkauf des Flurstücks Nr. 9138 mit 3.320 m² an die „Grundstücksgemeinschaft Einsteinallee GbR“ zur Nutzung durch die Schütz GmbH Messtechnik zu.

5. Finanzierungssituation

5.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) wurde 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 waren.

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 2014/2015

2015 war die KuF erstmals für 2 Bebauungsplangebiete (IGP I und IGP II) zu erstellen. Es wurden weitere Flächen im Nordbereich erschlossen.

Die Grundstücksverkaufspreise teilten sich wie folgt auf:

**Grundstücksverkaufspreis
Flughafenareal WEST (IGP I)**

Grundstücksverkaufspreis in €	50,00	Bemerkung
abzüglich Erschließungsbeitrag	-7,82	-> Bilanz
abzüglich Baureifmachung	-14,54	-> Bilanz
Grundstücksrohanteil	27,64	
abzüglich Bestandsveränderung	-5,87	-> GuV
Netto-Zufluss	21,77	-> GuV

Im Bereich des IGP II ff. wurde von folgender Zusammensetzung des Grundstücksverkaufspreises ausgegangen.

**Grundstücksverkaufspreis
Flughafenareal WEST (IGP II ff.)**

Grundstücksverkaufspreis in €	60,00	Bemerkung
abzüglich Erschließungsbeitrag	-7,82	-> Bilanz
abzüglich Baureifmachung	-27,31	-> Bilanz
Grundstücksrohanteil	24,87	
abzüglich Bestandsveränderung	-2,45	-> GuV
Netto-Zufluss	22,42	-> GuV

Des Weiteren wurden in der KuF die tatsächlichen Zinsbelastungen bis 2015 eingestellt. Für das Jahr 2013-2014 wurde die Finanzierung am Kreditmarkt mit 3,50 % p.a. und ab dem Jahr 2015 mit 2,5 % p.a. Sollzinsen ermittelt.

Der restliche Zinszuschuss vom Land Baden-Württemberg wurde im Laufe des Jahres 2008 abgerufen.

Lt. KuF sollten im Jahr 2015 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 € 1.352.000 aufgenommen werden.

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 2014 wurde von der Verbandsversammlung am 25.02.2014 beschlossen und durch das Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 24.03.2014 genehmigt.

Der Jahresabschluss 2014 wurde durch die Zweckverbandsverwaltung am 04.12.2015 festgestellt.

In der Zweckverbandsversammlung vom 04.12.2015 wurde der Bericht des Rechnungsprüfungsamtes (RPA) des Landkreises über die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2014 des Zweckverbandes „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr bekannt gegeben. Die Zweckverbandsversammlung stellte den Jahresabschluss zum 31.12.2014 mit einer Bilanzsumme von € 17.618.726,72 und einem Jahresgewinn von € 2.765.164,59 nach Kenntnisnahme des Prüfberichts des RPA des Ortenaukreises einstimmig fest. Der Jahresüberschuss in Höhe von € 2.765.164,59 soll zur Einstellung in die Rücklage verwendet werden. Die Bankverbindlichkeiten konnten zum 31.12.2014 auf einen Stand von € 511.291,88 und zum 31.12.2015 auf einen Stand von € 255.646,95 reduziert werden.

Die Betriebskostenumlage/Zinsumlage für das Jahr 2014 wurde auf € 71.066,02 festgesetzt. Die Verbandsverwaltung wurde gem. § 16 Abs. 3 Nr. 3 Eigenbetriebsgesetz entlastet. Der Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2014 wurde gemäß § 16 Abs. 4 Eigenbetriebsgesetz i.V.m. § 15 der Verbandssatzung durch Einrücken in der Lahrer Zeitung und der Badischen Zeitung am 12.12.2015 bekannt gegeben.

Der Jahresabschluss 2015 wurde durch die Zweckverbandsverwaltung am 14.12.2016 festgestellt.

Der Wirtschaftsplan 2015 wurde von der Verbandsversammlung am 25.02.2015 beschlossen. Das Regierungspräsidium Freiburg hat mit Schreiben vom 17.03.2015 dessen Gesetzmäßigkeit bestätigt.

In der Zweckverbandsversammlung vom 14.12.2016 wurde der Bericht des Rechnungsprüfungsamtes (RPA) des Landkreises über die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2015 des Zweckverbandes „Industrie- und Gewerbestpark Raum Lahr“ bekannt gegeben. Die Zweckverbandsversammlung stellte den Jahresabschluss zum 31.12.2015 mit einer Bilanzsumme von € 26.758.500,06 und einem Jahresgewinn von € 2.806.618,44 nach Kenntnisnahme des Prüfberichts des RPA des Ortenaukreises einstimmig fest. Der Jahresüberschuss in Höhe von € 2.806.618,44 soll zur Einstellung in die Rücklage verwendet werden. Die Bankverbindlichkeiten konnten zum 31.12.2015 auf einen Stand von € 255.645,95 reduziert werden.

Eine Betriebskostenumlage/Zinsumlage für das Jahr 2015 ist nicht erforderlich und wird somit auf € 0,00 festgesetzt.

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

Der Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2015 wurde gemäß § 16 Abs. 4 Eigenbetriebsgesetz i.V.m. § 15 der Verbandssatzung durch Einrücken in der Lahrer Zeitung und der Badischen Zeitung 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
2014	659.688	397.511	262.177
2015	1.087.594	712.813	374.781
Summe	6.723.293	4.167.169	2.556.124

Insgesamt konnten in diesem Zeitraum ca. € 2.556.124 an beim Zweckverband verbleibenden Steueranteilen eingestellt werden.

Die beiden Großansiedlungen Lahr Logistics und Zalando werden 2016 zu einem deutlichen Anstieg des Realsteueraufkommens führen.

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
2014	0	71.066	3.250.444
2015	0	0	3.250.444

* 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 2014 wurde mit dem Jahresabschluss per 31.12.2014 die Betriebskostenumlage/ der Zinsaufwand in Höhe von € 71.066,02 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	2014	2015
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
34.822	101.874	154.564	242.339	94.064	63.432	33.762	77.018	110.072	29.555	-19.407	- 5.542

Für den Finanzplanungszeitraum 2016 bis 2018 rechnet die IGZ GmbH mit folgenden Jahresergebnissen:

Geplante Jahresergebnisse

2016	2017	2018
€	€	€
10.200	-57.900	-95.600

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 und der geplanten Neuschaffung von 1.000 Arbeitsplätzen durch die neuangesiedelte Firma Zalando konnten in den zurückliegenden Jahren folgende **Grundstücksveräußerungen** erfolgen:

Grundstücksvermarktung per 31.12.2015:

Ostareal	30,7 ha
Westareal	79,9 ha
Gesamtareal	110,6 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 BlmA 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 2015 betreute die IGZ GmbH 246 Mietverhältnisse. Das Mietaufkommen entwickelte sich im Zeitraum 1997 - 2015 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
2014	1.198	936	301	2.432
2015	1.234	941	440	2.582
Gesamt	23.216	17.695	921	41.795

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 2015 ein Rekordniveau mit insgesamt 196 T€ einen Höchststand. Somit erreicht das Realsteueraufkommen alleine im Westareal insgesamt mittlerweile 6,7 Mio €.

IV. Engagement - Fakten 2014/2015

2014 und 2015 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
Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans IGP II
3. Fortführung der Altlastenerkundung auf dem Flughafenareal
4. Sanierung von Altlasten
5. Weiterhin intensive Vermarktungsbemühungen in vielfältiger Weise
6. Grundstückskauf Fa. LahrLogistics, Fa. Goodman
7. Code24 Subpartnerschaft der IGZ GmbH/Übergang in Projekt ERFLS
8. Übernahme der gemarkungsübergreifenden Abwasserbeseitigung von den Belegengemeinden zum 01.01.2016 geplant und vorbereitet
9. Ansiedlung Firma Zalando

OST-AREAL

1. Mitwirkung Fortführungsplanungen des Flughafens und des Flugbetriebes
 2. Verpachtung der Flugbetriebsflächen an den Flughafenbetreiber
 3. Bewirtschaftung der Flugbetriebsflächen
 4. Entwicklung und Vermarktung Rheinstraße Süd
-

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 startKLÄHR-Areals 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 startLahr-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 Projektpartnerschaft ERFLS (European Rail Freight Line System) ist Ausdruck dieser Entwicklungsstrategie.

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. Dennoch konnte mit Verkauf an LahrLogistics und der Ansiedlung von Zalando ein bemerkenswerter Beleg dafür geliefert werden, dass der Zusammenschluss der Zweckverbandsgemeinden letztendlich ein Erfolgsmodell ist. Diese Ansiedlungen wären ansonsten so in der Region nicht möglich gewesen.

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 flugnahen 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. Zuletzt hat der Flughafenbetreiber die Fortführung des Flugbetriebes im bisherigen Umfang bis 2021 zugesagt. 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 (Straße-Schiene-Luft) als Potenzialflächen 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 wurden und werden aufgegriffen und entwickelt.
