



**startkLahr**

AIRPORT & BUSINESS PARK  
RAUM LAHR

Industrie- und Gewerbezentrum  
Raum Lahr GmbH  
Europastraße 1  
77933 Lahr

startkLahr | IGZ Raum Lahr GmbH Europastraße 1 77933 Lahr

Tel.: +49 (0) 7821 94 03-0  
Fax: +49 (0) 7821 94 03-99

Stadtverwaltung Lahr  
Herrn  
Oberbürgermeister  
Dr. Wolfgang G. Müller  
Rathausplatz 4  
77933 Lahr

info@startklahr.biz  
www.startklahr.biz

Geschäftsführer:  
Markus Ibert

HRB 391205  
Amtsgericht Freiburg

USt-ID Nr.: DE 177654231

06. Februar 2018 Ib/NB

**Positionspapier der IGZ Raum Lahr GmbH zur Entwicklung des Ostareals unter den  
Aspekten  
- Wirtschaftsförderung - Potenziale - Finanzierung**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Müller,

nachdem nun die Stadtkämmerei die Vorlage zur Finanzierung der Konversion auf dem Ostareal modifiziert hat (Stand 12/01/2018), sollte das Positionspapier der IGZ GmbH vom 11.09.2017, welches auf der Kämmereivorlage vom 10.04.2017 basiert, überarbeitet werden. Dies legen wir hiermit vor.

Mit dem Positionspapier soll ergänzend zur finanztechnischen Vorlage der Stadtkämmerei eine Betrachtung zu den Entwicklungspotenzialen dargestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Ibert  
-Geschäftsführer-

**Anlage**  
Positionspapier vom 06.02.2018

**ready for you**

## **Positionspapier der IGZ Raum Lahr GmbH zur Entwicklung des Ostareals unter den Aspekten (06.02.2018)** **- Wirtschaftsförderung – Potenziale – Finanzierung**

Mit Schreiben des Oberbürgermeisters vom 25. Juli 2017 wurde die IGZ Raum Lahr GmbH gebeten zur Entwicklung des stadteigenen und von der IGZ GmbH bewirtschafteten Ostareals deren Einschätzung schriftlich zu formulieren.  
Dieser Bitte kommen wir sehr gerne nach.

### **I. „Wert“ des startkLahr - Areal als Potenzialfläche**

Das gesamte startkLahr-Areal hat einen langfristigen Wert für die gewerblich-industrielle Entwicklung Lahr's und der Region! Dieser Wert reicht deutlich über die monetäre Darstellung hinaus.

Für das Ostareal (also ohne die Flugbetriebsflächen und Flugbetriebsgebäude) lässt sich zusammenfassen, dass alleine bei monetärer Betrachtung die möglichen Einnahmen aus der Veräußerung von Gebäuden und Grundstücken den in der KuF auf Ende 2021 prognostizierten Schuldenstand in Höhe von € 13,25 Mio. perspektivisch in etwa ausgleichen.

Daneben stehen im Betrachtungszeitraum 2017-2021 dem Zinsaufwand in Höhe von € 0,7 Mio. laufende Mietanteile für die Stadt Lahr in Höhe von € 2,1 Mio. gegenüber. Die Mietanteile aus dem Ostareal decken also längerfristig den Zinsaufwand und dies bei einem zumindest bis 2021 gesicherten für die Stadt Lahr kostenneutralen Flugbetrieb.

Neben der Optimierung der Verkehrsanbindung über die Autobahn, der Realisierung eines GVT's kommt der fliegerischen -und damit grundsätzlich möglichen- Nutzungen eine besondere Bedeutung zu. Denn im Zusammenwirken einer möglichst leistungsfähigen multimodalen Infrastrukturanbindung und der Flächenpotenziale am Areal liegt der besondere „Mehrwert“ des startkLahr – Areal.

### **II. Ostareal / Finanzierung**

Inhaltlich werden die von der Stadtkämmerei zusammengestellten und fortgeschriebenen Finanzzahlen zum 31.12.2017 übernommen. Hierbei wird auf die finanztechnische Vorlage der Stadt Lahr Bezug genommen. Haushaltsrechtliche Überlegungen wie z. B. Finanzierung außerhalb Haushalt, NKHR wurden von uns nicht angestellt.

Auf das Ostareal entfällt ein Kaufpreisanteil aus dem Kaufvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland vom 30.12.1996 mit € 17,22 Mio. . Neben verschiedenen Verpflichtungen wie zum Beispiel einer Abbruch- und Entsiegelungsverpflichtung, Fristen für vorzunehmende Gebäudeabbrüche, Abführung von anteiligen Zwischennutzungsentgelten aus der Vermietung von Abbruchgebäuden an den Bund wurden auch Beteiligungen des Bundes an Altlastensanierungsmaßnahmen vereinbart. Die bedeutendsten Altlastensanierungsmaßnahmen werden außerhalb der Regelungen des Bund- Kaufvertrages über das sog. AVL-Verfahren (vereinbarte Ersatzvornahme) unter Leitung des Landratsamtes, auf Kosten der Streitkräfte Kanada's, Frankreichs und der BRD durchgeführt, diese AVL-Sanierungen tangieren die Stadt Lahr finanziell nicht.

Über den Betrachtungszeitraum der KuF; der 1993 beginnt und vorliegend 2021 ein Finanzierungsdefizit ausweist, stehen jedoch weitere Grundstücks- und Gebäudewerte gegenüber, welche das Finanzierungsdefizit 2021 deutlich relativieren.

## Grundstücke und Gebäudewerte

Finanzierungsdefizit Ende KuF (2021)	€ - 13,2 Mio
Grundstücke und Gebäude Ostareal lt. KuF	€ 13,1 Mio (Basis € 55,00/m <sup>2</sup> )
<hr/>	
<b>Saldo</b> (ohne Grundstücke außerhalb FNP)	<b>€ - 0,1 Mio</b>

## Außerhalb Flächennutzungsplan (nachrichtlich)

Wert Grundstücke Richtung Hugsweier -Gewerberiegel- (ca.4,0 ha x 55,00 €/m <sup>2</sup> )	€ 2,2 Mio
---	-----------

Der Grundstückverkaufspreis im Ostareal hat sich von 1997 von 33,23 €/m<sup>2</sup> auf 55,00 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2017 entwickelt, was einer jährlichen Steigerung um 2,55 % entspricht. Für den Zeitraum 2004 – 2017 beträgt die durchschnittliche Steigerungsrate 3,95 % pro Jahr.

Im Zweckverbandsareal beträgt der Verkaufspreis aktuell 65,00 €/m<sup>2</sup>.

Bei Betrachtung des Zinsaufwandes für die Jahre 2017 bis 2021 und Gegenüberstellung der im gleichen Zeitraum an die Stadt Lahr abzuführenden Mietanteile, ergibt sich aus Sicht der Stadt Lahr ein positiver Saldo. Dies selbst, für den Fall, dass alle auf Abbruch vom Bund erworbenen Gebäude ab 2017 aus der Vermietung genommen würden, was angesichts der zugesagten Verlängerung der Abbruchfrist bis 2021 nicht zu erwarten ist.

## Laufende Erlöse / Kosten

Zinsaufwand	€ - 699 T€
Mietabführungen IGZ an Stadt	€ 2.100 T€ (ohne Abbruchgebäude)
<hr/>	
<b>Saldo 2017 – 2021</b>	<b>€ 1.401 T€</b>

Selbst wenn man einen 30%igen Aufwand aus den Mietanteilen für werterhaltende Maßnahmen unterstellt (=630 T€) ist der Saldo immer noch positiv.  
Damit kann der Werterhalt der Gebäude gesichert werden.

Im **Zeitraum 1996 – 2017** beläuft sich aus Sicht der Stadt Lahr der **Finanzsaldo** aus erhaltenen Mietanteilen, Instandsetzungsaufwendungen, Zinsübernahmen und sonstigen Ausgaben auf minus 1,46 Mio. €. Der Saldo alleine 2010-2017 beläuft sich auf plus 2,5 Mio.

Der o. g. positive Saldo ist hier nicht eingerechnet.

Im Ergebnis ergibt sich im Bewusstsein von vorhandenen Unwägbarkeiten und ohne Einrechnung von möglichen Bodenwertsteigerungen, ein zumindest ausgeglichenes finanztechnisches Ergebnis.

### **III. Wert des starkLahr-Areals allgemein und des Ostareals im Besonderen**

Neben den monetären unter Ziff. II. zusammengefassten Eckdaten ist für die weitere Entwicklung der lokalen und regionalen Potenziale von entscheidender Bedeutung, dass der Produktionsfaktor Boden nicht beliebig zu vermehren ist. Dieser ist ein knappes Gut; mit einem besonderen Wert.

In der Verknüpfung der Infrastrukturmöglichkeiten am Areal (Luft, Wasser, Schiene, Straße) und den Flächenpotenzialen am starkLahr-Areal liegt der langfristige Mehrwert. Diesen Mehrwert gilt es sorgfältig zu maximieren, wobei gerade die besonderen Potenziale die besonderen Chancen im Standortwettbewerb ausmachen.

#### **Grundstückspolitik**

Neben der strategischen Entwicklung eines Güterverkehrsterminals und der damit unmittelbar aber auch mittelbar möglichen Wertschöpfungssteigerung stellt auch das Wertschöpfungspotenzial, welches im Flughafenbetrieb begründet ist, einen besonderen Wert dar. Dies ergänzt um die Autobahnnähe, macht das starkLahr – Areal zu etwas Besonderem – zu einem Potenzialareal- im Wirtschaftskorridor Rotterdam – Genua und in der Metropolregion. Ohne verfügbare, entwickel- und vermarktbar Flächen würde dieses Potenzial für die lokale und regionale Entwicklung indessen nahezu ungenutzt bleiben bzw. deutlich geringer wertig entwickelbar sein.

Es ist für uns somit von zentraler Bedeutung eine vorausschauende Flächenpolitik zu betreiben. Die schnellen technologischen Entwicklungen und Umbrüche der letzten beiden Jahrzehnte werden sich auch dauerhaft auf die Gewerbeflächennutzung niederschlagen. Nur mit einer nachhaltigen und gleichzeitig vorsichtigen Flächenpolitik wird es auch in Zukunft möglich sein proaktiv am Markt- und im Standortwettbewerb zu agieren. Auf gewerblich-industrielle Entwicklungen, die erheblich höhere Wertschöpfungen nach sich ziehen, als man sich das heute vorstellen kann, sollte man vorbereitet sein. Auch und gerade deshalb hat die IGZ GmbH den Perspektivprozess 2030 initiiert.

Eine zukunftsgerichtete Flächenpolitik sollte auch in Bezug auf die fliegerische Nutzungsmöglichkeit am starkLahr-Areal gewählt werden. Die Gespräche mit Investoren in Vergangenheit und Gegenwart, aber auch die Beispiele anderer Flughäfen zeigen, dass ein betriebswirtschaftlich erfolgreicher Flugbetrieb immer auch die Möglichkeit bedingt Flächen für korrespondierende Nutzungen vorzuhalten. In Bezug auf den Flughafen Lahr gilt dies vor allem für die im Umfeld an den Flugbereich angrenzenden Flächen. Aus diesem Grund muss der Entwicklung und Vermarktung von Flächen, die im räumlichen Zusammenhang zur Flugbetriebsfläche stehen ein besonderes Augenmerk gelten.

#### **Standortentwicklung durch Vermietungsmöglichkeiten**

Der Standort Lahr bietet zusätzlich zu den vielfältigen Möglichkeiten Gewerbegrundstücke zu erwerben auch die Möglichkeit die früheren Militärimmobilien für gewerbliche Nutzungen anzumieten. Damit besteht ein ganz besonders attraktives Ansiedlungsprofil.

Aus der Eigentümerstellung mit all seinen Möglichkeiten heraus, kann eine aktiv gestaltete Ansiedlungspolitik betrieben werden.

Es ist dadurch möglich Unternehmen anzusprechen, die für lokale bzw. regionale Wirtschaftsförderungen mit den Angeboten eines klassischen Industrie- und Gewerbegebietes eher schwer zu erreichen sind: Existenzgründer, junge Unternehmen, Ausgründungen die größere, flexibel veränderbare Mietflächen zu einem kostengünstigen Mietzins benötigen.

Gerade für Existenzgründer aus dem Produktionsbereich bieten diese Flächen sehr interessante Ansiedlungsmöglichkeiten. Diese Betriebe binden in aller Regel ihr Kapital in der Startphase vornehmlich in entsprechenden Maschinen statt in kostenintensiven Immobilien. In

diesem Segment und für diese Zielgruppe kann sich somit Lahr durch das starkLahr-Areal mit dem eher kleinteilig strukturierten und für die Entwicklungsgesellschaft unmittelbar verfügbaren Flächen und Gebäuden deutlich von anderen Industrie- und Gewerbestandorten abheben. Die bereits erfolgten Ansiedlungen und Erweiterungen einiger solcher Unternehmen sind ein Beleg für die Attraktivität des Standortes z.B. BUT GmbH, Garant Filter GmbH, Schrempp EDV. Dass das starkLahr-Areal damit eine besondere Stellung in der Region einnimmt, zeigt sich auch im Rahmen von Gesprächen und Überlegungen mit der Ortenauer Gründerinitiative GIO.

Eine einmal gewonnene Firma entwickelt sich dann in aller Regel am Standort. Darüber hinaus kann dem Unternehmen eine Perspektive geboten werden; die Mieter von heute können die Grundstückseigentümer bzw. Nutzer von morgen werden. So ist es möglich wertschöpfende Unternehmen an den Standort Lahr zu binden.

### **IGZ GmbH als Eigentümer / Projektentwickler / alternative Überlassungsmodelle**

Damit die Verfügbarkeit von Gebäuden und Flächen längerfristig gewährleistet werden kann, sollte die IGZ GmbH über eigene Immobilien verfügen. So könnte eine proaktive Wirtschaftsförderung mit realen Angeboten an Unternehmen langfristig erhalten bleiben, mit all den vorgenannten Vorteilen für den Wirtschaftsstandort Lahr.

Die Überlassung von Grundstücken und Gebäuden ohne Eigentumsübertragung an Firmen und Interessenten ist ein weiterer Weg, um die eigene letztlich von der öffentlichen Hand gesteuerte Handlungs- und Gestaltungsfähigkeit langfristig zu gewährleisten.

### **Resümee / Empfehlung**

Eine zukunftsorientierte Flächenentwicklung und Vermarktung zur Erhöhung der Wertschöpfungspotenziale ist von großer Bedeutung.

Der Wert von Grund und Boden im starkLahr-Areal hat sich in den letzten Jahren stark erhöht (Westareal 65,00 €/m<sup>2</sup> erschlossen/Ostareal 55,00 €/m<sup>2</sup> erschlossen/Rheinstraße Süd 55,00 €/m<sup>2</sup> bis 75,00 €/m<sup>2</sup> erschlossen), was sich auch daran zeigt, dass die sukzessive Erhöhung des Grundstückspreises am Markt durchgesetzt werden konnte und die Unternehmen den aufgerufenen Preis bezahlt haben. Perspektivisch wird der Bodenwert weiter steigen. Der aktuelle Schuldenstand in Höhe von € 9,05 Mio. auf dem Rahmenkonto Ost stellt ein Liquiditätsproblem dar. Das Areal hingegen ist ein Wert an sich für die zukünftige wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung der Stadt Lahr und der gesamten Region. Und trotz einer solchen vorausschauenden Vorgehensweise liegen die Flächen nicht brach, sie stehen Unternehmen zur Verfügung und erwirtschaften durchaus Erlöse für den städtischen Haushalt. Im Spannungsbogen Schuldenstand und Bodenwert/Wertschöpfungspotenzial ist eine strategische Positionierung absolut wichtig.

Es sollte deshalb ein Ziel einer integrierten Flächenentwicklung und –vermarktung sein, dass auch das Potential welches aus der fliegerischen Nutzung gewachsen ist bzw. noch erwachsen kann gesichert wird, um somit die besonderen Entwicklungs- und Wertschöpfungspotentiale nutzen zu können.

Im Zweckverbandsareal hat sich eine solche Langfristperspektive bewährt. Das Kurshalten - auch und gerade in einer schwierigen finanziellen und politischen Gesamtsituation- hat sich bereits ausgezahlt und zu dem aktuell positiven Entwicklungsstand geführt.



Markus Ibert / 06. Februar 2018