



# Beschlussvorlage

Amt: 20 Singler	Datum: 12.02.2018	Az.: 791.30	Drucksache Nr.: 39/2018
--------------------	-------------------	-------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	05.03.2018	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	19.03.2018	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

## Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

### **Finanzierung der Konversion auf dem Flughafenareal OST**

- **Information an den Gemeinderat**
- **Aktualisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2018**
- **Verlängerung des Finanzierungsvertrages**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt
  - a) die fortgeschriebene Kosten -und Finanzierungsübersicht (KuF) 2018,
  - b) die Darstellung der noch möglichen Gebäude- und Grundstückserlöse und
  - c) die Auswirkungen der Fristüberschreitungen aus dem Bund-Kaufvertrag (Nachzahlungspflicht) zur Kenntnis und erklärt sich mit den getroffenen Annahmen einverstanden.
2. Die Finanzierungsvereinbarung zwischen der Stadt Lahr und der Landesbank Baden-Württemberg wird bis zum 31.12.2019 verlängert.  
Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür notwendige Genehmigung einzuholen.

### Anlage(n):

- KuF 2018 - Zusammenfassung
- KuF 2018 - gesamt
- KuF 2032 - Ergebnisübersicht
- Grundstücksübersicht
- Positionspapier IGZ

<b>BERATUNGSERGEBNIS</b>	<b>Sitzungstag:</b>	<b>Bearbeitungsvermerk</b>	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit   Ja-Stimmen   Nein-Stimmen   Enthalt.			

## Begründung:

### **1. Allgemeines**

Die Finanzierung des Grunderwerbs und der Baureifmachung des Flughafenareals Ost wird als kreditähnliches Rechtsgeschäft nach § 87 Abs. 5 Gemeindeordnung (GemO) außerhalb des Haushaltes über das Rahmenkonto OST bei der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) finanziert. Grundgedanke der Rahmenkontofinanzierung ist, dass sämtliche Ausgaben durch Einnahmen nur aus Grundstücksverkäufen refinanziert werden. Andere aus dem Erwerb resultierende Einnahmen, wie etwa Mieteinnahmen oder Grund- und Gewerbesteuer aus erfolgten Verkäufen und Ansiedlungen bleiben in dieser Betrachtung außen vor.

Grundlage für die Ermittlung des voraussichtlichen Kreditbedarfs sowie der voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen bildet für das Ostareal eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF). Diese wird grundsätzlich jährlich fortgeschrieben. Die Fortschreibung für die Jahre 2014/2015 musste aufgrund einer Großansiedlung auf dem Flughafenareal und der in der Folge erforderlichen Änderung bei der Zuständigkeit in der Abwasserbeseitigung zunächst zurückgestellt werden. In der Folgezeit wurden die Abbruch- und Erschließungsverpflichtungen sowie die veräußerbaren Flächen und Gebäude einerseits anhand der Verpflichtungen aus dem Bund-Kaufvertrag und andererseits im Zuge der Einführung des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) neu bewertet und flossen dann in die Fortschreibung der KuF ein.

Auf der Grundlage der zuletzt für das Jahr 2013 aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgte am 10.06.2014 die Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Diese ist bis zum 26.05.2018 befristet. Die Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg wurde mit der Maßgabe verbunden, dass die Stadt mit Vorlage der jährlichen Haushaltssatzung dem Regierungspräsidium eine Übersicht über den Stand der Grunderwerbs- und Erschließungsmaßnahme (Flughafenareal Ost) sowie die möglichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt vorlegt.

## 2. 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 Flughafenareals erworben. Der Kaufpreis für das Gesamtareal betrug 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:

	<b>OST</b>	<b>WEST</b>	<b>GESAMT</b>
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	<b>17.217.893,66 €</b>	<b>1.950.438,97 €</b>	<b>19.168.332,63 €</b>
Anteil Lahr		1.703.221,39 €	
Anteil Friesenheim		247.217,58 €	

Neben dem reinen Kaufpreis sind im Bund-Kaufvertrag weitere ausgabenrelevante Regelungen getroffen, welche heute besonders negativ ausgaberelevant auswirken. Dies sind im Folgenden:

### ➤ **Abbruch- bzw. Entsiegelungskosten**

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

Für das Ostareal wurden kaufvertraglich keine Entsiegelungskosten in Abzug gebracht. Tatsächlich entstehende Entsiegelungs- und in diesem Zusammenhang i.d.R. anfallende Entsorgungskosten sind in voller Höhe von der Stadt zu tragen.

### ➤ **Abbruchkosten für Abbruchgebäude ohne kaufvertraglich angesetzte Kosten**

In der Anlage 4 zum Kaufvertrag sind die Abbruchgebäude aufgelistet. Bezogen auf das Ostareal sind insgesamt 137 Gebäude zum Abbruch vorgesehen. Davon sind 49 Gebäude ohne Abbruchkosten versehen. Diese Gebäude sind nach den Regelungen des Kaufvertrages ebenfalls abzurechnen. Die entstehenden Abbruchkosten gehen dabei zu Lasten der Stadt. Zwischenzeitlich wurden 19 dieser Gebäude abgebrochen. Die Abbruchkosten lagen bei € 397.590,23. Drei Gebäude wurden anderweitig entfernt und 12 Gebäude dieser Kategorie wurden aus der Abbruchverpflichtung entlassen. Bei den restlichen 15 noch abzubrechenden Gebäuden ist mit weiteren Abbruchkosten zu rechnen, für die es keine Abbruchkostenerstattung des Bundes geben wird.

➤ **Nicht anerkennungsfähige Abbruchkosten**

Im Rahmen der Abrechnung von Abbruchmaßnahmen werden teilweise entstandene Abbruchkosten nicht als erstattungsfähig anerkannt. Im Rahmen der Kaufverhandlungen wurde z.B. die Wiederverfüllung der Keller von der Abrechnung ausgeschlossen. Die hierfür anfallenden Kosten gehen als Grundstücksherrichtungskosten zu Lasten der Stadt.

➤ **Baupreissteigerungen der Abbruchkosten**

Im Kaufvertrag wurde geregelt, dass die Abbruchkosten auf den durchschnittlichen Baupreisindex der Jahre 1994 – 1996 herunterzurechnen sind. Die zwischenzeitlich eingetretenen Baupreissteigerungen gehen als Differenz zu den tatsächlichen Abbruchkosten zu Lasten der Stadt.

➤ **Abbruchkosten für Bestandsgebäude**

Die als Bestandsgebäude erworbenen Gebäude sind teilweise nicht marktgängig und müssen abgebrochen werden (z.B. Geb. A1). Des Weiteren sind Bestandsgebäude z.T. aufgrund der mittlerweile maroden Bausubstanz bzw. unverhältnismäßig hoher Unterhaltungskosten abzuberechnen. Die Verkäuferin beteiligt sich an diesen Abbruchkosten nicht. So muss neben den nicht realisierten Veräußerungserlösen auch noch der Abbruch bezahlt werden. Hierfür wurden an Abbruchkosten insgesamt T€ 386 eingestellt. Der eigentliche Buchwertabgang kann auf dem Rahmenkonto bzw. in der KuF nicht abgebildet werden. Dies wäre nur bei einer bilanziellen Betrachtung möglich. Da der Erwerb jedoch über Kredit getätigt wurde ist der so entstehende Buchwertverlust im Schuldenstand abgebildet.

➤ **Nachzahlungspflicht bei Fristüberschreitung**

Im Bund-Kaufvertrag sind die Fristen zum Rückbau der auf Abbruch gesetzten Gebäude festgelegt. Nach einer ersten Verlängerung waren die Gebäude im für das Ostareal noch maßgeblichen Sektor B bis zum 31.12.2008 abzuberechnen. Die Fristen zum Abbruch dürfen um vier Jahre überschritten werden. Diese Überziehungsfrist ist bereits am 30.12.2012 ausgelaufen. Zwischenzeitlich liegt eine Nachtragsvereinbarung zur Verlängerung der Abbruch- und Erschließungsfrist bis zum **31.12.2021** vor. Bei der Abbruchfrist schließt sich hieran eine 4-jährige Überziehungsfrist an, die dann bis 31.12.2025 läuft.

➤ **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. Nicht unter diese kaufvertragliche Obergrenze fallen die Kosten der im sog. AVL-Verfahren bereits durchgeführten und noch durchzuführenden Altlastensanierungen.

### ➤ Auswirkung der Kaufvertragsregelungen

Die Bedeutung des Kaufvertrags aus 1996 darf durchaus epochal genannt werden. Es waren Voraussetzungen, Ziele und Auswirkungen unterschiedlichster Art zu berücksichtigen und die Stadt darf sich noch heute glücklich schätzen, die Flächen erworben zu haben. Neben guten Regelungen für die Stadt –etwa im Bereich der Altlasten- enthält der Vertrag auch Bestimmungen, die für die Stadt sehr ungünstig sind und bis heute nachwirken. So zum Beispiel die Details der Abbruch- und Erschließungspflichten, sowie hauptsächlich die Festlegung von Nachzahlungspflichten bei Fristüberschreitung. Dies bleibt auch für die Zukunft Gegenstand von Verhandlungen zwischen der Stadt und der BlmA mit weitreichender Bedeutung für den Haushalt der Stadt Lahr.

## 3. Überarbeitung der KuF für das Jahr 2018

### 3.1 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 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 1: Gebäudeerlöse KuF

Gebäudeerlöse für Bestandsgebäude	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003	KuF 2005	
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Gebäudeerlöse	24.029	23.687	22.789	12.928	10.398	8.766	8.811	8.811	
Gebäudeerlöse für Bestandsgebäude	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	KuF 2018	Stand Rahmenkonto 04.01.18
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Gebäudeerlöse	8.000	8.000	8.000	8.342	8.342	8.342	8.342	4.738	4.605

Die recht optimistischen Einschätzungen zu Beginn konnten sich nicht realisieren lassen. So erfolgte bereits in den KuF 2000 und KuF 2002 eine deutliche Korrektur der Einnahmeerwartungen. Die Einnahmeerwartungen mussten bis zur KuF 2018 um insgesamt **€ 19,291 Mio.** reduziert werden. Gegenüber den Erwerbskosten ist derzeit mit einem Veräußerungsverlust von rund **€ 10,3 Mio.** zu rechnen.

Der nach NKHR zu bilanzierende Restbuchwert der vom Bund erworbenen Bestandsgebäude beträgt nach Bewertung zum 31.12.2020 voraussichtlich noch **€ 3.737.092,38.**

Tabelle 2: Grundstückserlöse

Grundstückserlöse	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003	KuF 2005	
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	
veräußerbare Flächen	48	48	47,4	50,7	50,7	48,4	48,4	48,4	
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
Grundstückserlöse	19.006	18.635	16.672	19.202	20.463	18.809	18.848	18.442	
Grundstückserlöse	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	KuF 2018	Stand Rahmen- konto 04.01.18
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	
veräußerbare Flächen	48,4	48,4	48,4	48,4	49,5	49,5	49,5	49,87	
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstückserlöse	17.061	20.124	20.124	20.496	20.621	20.813	20.912	11.575	10.410

Durch einen Verkaufsfall im Jahr 2011, bei dem vormals nicht zur Veräußerung anstehende Flächen (Gleisgrundstück) mitveräußert werden konnten, stieg die Verkaufsfläche im Sektor B zunächst um 0,4 ha. Daneben stieg die veräußerbare Fläche im Gebiet „Rheinstraße Süd“ aufgrund des für diesen Bereich aufgestellten Bebauungsplanes. Ein aktuell im Rahmen der Vermögensbewertung durchgeführter Flächenabgleich ergab eine gesamte veräußerbare Fläche von 49,87 ha. Davon konnten bislang 29,89 ha veräußert werden.

Derzeit stehen noch Grundstücke mit einer Fläche von ca. 19,98 ha als veräußerbare Flächen im Eigentum der Stadt Lahr. Neben diesen verkaufbaren Flächen sind im Sektor B im Bund-Kaufvertrag aus dem Jahr 1996 ca. 9,2 ha als Grünfläche und Brache von einer Bebauung ausgenommen. Von dieser ausgenommenen Fläche wurden bereits ca. 12.000 m<sup>2</sup> im Gebiet Rheinstraße Süd, welches ebenfalls dem Sektor B zuzuordnen ist, nachgewiesen.

Der nach NKHR zu bilanzierende Restbuchwert der vom Bund erworbenen Grundstücke beträgt nach Bewertung zum 31.12.2020 voraussichtlich noch **€ 5.866.341,93**.

Tabelle 3: Zinszuschüsse / Zinsübernahmen

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
jeweils indexierte Werte	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Zinsen	124	126	469	565	703	705	482	412	290	372	374	396
Zinszuschüsse	0	773	874	542	681	699	547	414	73	0	0	0
Zinsübernahme									217	340	367	340
Saldo	-124	646	405	-23	-22	-6	65	2	0	-32	-7	56

Zinsaufwand	Ist-/Planzahlen													
	Ist 09	Ist 10	Ist 11	Ist 12	Ist 13	Ist 14	Ist 15	Ist 16	P 17	P 18	P 19	P 20	P 21	
jeweils indexierte Werte	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Zinsen	370	197	210	189	192	145	109	102	138	123	116	136	199	
Zinszuschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zinsübernahme	417	1	205	147	191	190	111	80	125	123	116	136	199	
Saldo	47	196	-5	-42	-1	45	2	-22	-13	0	0	0	0	

P = Planjahr

Die Zinszuschüsse des Landes in Höhe von € 4,602 Mio. waren Mitte des Jahres 2005 aufgebraucht. Seither trägt die Stadt Lahr den ungedeckten Zinsaufwand. Bis zum 04.01.2018 wurden von der Stadt Zinsen in Höhe von **€ 2.730.458,26** übernommen. Bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes Ende des Jahres 2021 werden weitere, den Haushalt der Stadt belastende Zinsübernahmen in Höhe von **T€ 571** anfallen.

### 3.2 Ausgaben

#### ➤ Erwerb Grundstücke und Gebäude

Tabelle 4: 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€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grunderwerb	19.075	17.748	17.941	18.452	17.988	17.988	17.988	17.988	
Grundstücke und Gebäude incl. Stundungszinsen	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	KuF 2018	Stand Rahmenkonto 04.01.18
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grunderwerb	17.988	17.996	17.997	17.996	17.996	17.991	18.000	17.991	17.990

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 5: Erschließungskosten (incl. Erweiterungsflächen)

Erschließungskosten	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003	KuF 2005	KuF 2006
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	13.460	13.882	11.791	11.000	7.932	7.592	7.519	7.423	7.340
Kanal und Hebewerke	2.178	1.408	1.393	918	4.348	3.688	3.624	3.559	2.787
Abwasserbeitrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erschließung allgemein	0	0	131	113	45	45	45	79	79
Erschließung -gesamt-	15.638	15.290	13.315	12.031	12.325	11.325	11.188	11.061	10.206

Erschließungskosten	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	KuF 2018	Stand Rahmenkonto 04.01.18
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	7.248	7.297	7.261	7.460	7.443	7.879	8.522	4.462
Kanal und Hebewerke	2.746	0	0	0	0	0	0	0
Abwasserbeitrag	0	3.363	4.027	3.577	3.577	3.577	3.578	2.261
Erschließung allgemein	82	82	82	82	82	82	82	70
Erschließung -gesamt-	10.076	10.742	11.370	11.119	11.102	11.538	12.182	6.793

...



Für die Resterschließung der Bebauungsplangebiete Rheinstraße Nord und Rheinstraße Süd sowie die erstmalige Erschließung der nördlichen Erweiterung des Bebauungsplangebietes Rheinstraße Nord wird mit Ausgaben in Höhe von insgesamt € 6,374 Mio. gerechnet. Diese fließen aufgrund der kaufvertraglichen Verpflichtungen und der von der BlmA gewährten Verlängerung der Abbruch- und Erschließungsfristen in den Betrachtungszeitraum bis Ende 2021 ein.

Tabelle 6: Erschließungskosten für Erweiterungsflächen

Erschließungskosten	Summe	2017	2018	2019	2020	2021
jeweils indizierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Südlich der Rheinstraße</b>						
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	<b>357</b>	0	357	0	0	0
Abwasserbeitrag	<b>0</b>	0	0	0	0	0
	<b>0</b>					
<b>Rheinstraße Nord</b>	<b>0</b>					
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	<b>513</b>	513	0	0	0	0
Abwasserbeitrag	<b>0</b>	0	0	0	0	0
<b>Nördliche Erweiterung</b>						
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	<b>3.789</b>	0	0	0	0	3.789
Abwasserbeitrag	<b>1.715</b>	398	237	0	0	1.080
<b>Erschließung Erweiterung</b>	<b>6.374</b>	<b>911</b>	<b>594</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.869</b>

Nachdem die Bebauungsplangebiete Rheinstraße Nord und Süd nahezu erschlossen worden sind, zeigt sich, dass für die Erschließung bislang Ausgaben in Höhe von rund € 21,02/m<sup>2</sup> getätigt worden sind. In 2017 wurden für das Aufbringen der Feindecke im Bereich Rheinstraße Nord T€ 513 und werden 2018 im Bereich Rheinstraße Süd T€ 357 verausgabt. Dadurch steigen die Erschließungsausgaben in der Gesamtheit und bezogen auf den m<sup>2</sup> nochmals an. Die in diesen Gebieten angefallenen Erschließungsausgaben übersteigen somit die beim Grunderwerb in Abzug gebrachten Erschließungsausgaben.

Für die nördliche Erweiterung des Bebauungsplangebietes Rheinstraße Nord sind bislang lediglich Abwasserbeiträge für bereits bebaute Grundstücke geleistet worden. Ausgaben für die Straßenerschließung wurden bislang nur in untergeordnetem Umfang, für die Erschließung einer etwas abseits gelegenen Firma, getätigt. Der für die nördliche Erweiterung anfallende Ausgabenbedarf wird auf ca. € 3,789 Mio. geschätzt. Darüber hinaus fallen noch Abwasserbeiträge in Höhe von € 1,317 Mio. an. Der für die nördliche Erweiterung noch zu tätige Erschließungsaufwand beträgt insgesamt € 5,106 Mio.

Tabelle 7: Abbruchkosten

Abbruchkosten	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003	KuF 2005
jeweils indizierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	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	KuF 2018	Stand Rahmen- konto 04.01.18
jeweils indizierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Abbruch nach Erstattung Bund	3.933	3.919	3.894	4.466	4.516	4.470	4.630	4.981	
Abbruch Bestandsgebäude	443	440	440	452	456	447	467	386	
Abbruch nach Erstattung Bund	4.376	4.359	4.334	4.918	4.972	4.917	5.097	5.367	3.738

Die Kosten wurden entsprechend den Festlegungen im Bund-Kaufvertrag eingestellt. Im Ostareal sind derzeit noch 25 Gebäude abzurechnen. Darunter sind auch einige Gebäude, für die keine Abbruchkosten im Kaufvertrag festgelegt wurden. Die im Bund-Kaufvertrag für den Abbruch festgelegten und zuvor vom Kaufpreis abgezogenen Abbruchkosten belaufen sich auf DM 1.889.400 bzw. T€ 966. Die Abbruchkosten sind auf den durchschnittlichen Baupreisindex der Jahre 1994 - 1996 herunterzurechnen. Die aufgrund der inzwischen eingetretenen Steigerung des Baupreisindexes höheren tatsächlichen Abbruchkosten gehen zu Lasten der Stadt. Darüber hinaus sind auch einzelne Bestandteile der Abbruchkosten mit dem Bund nicht abrechnungsfähig. Insgesamt wird entsprechend den Erfahrungswerten mit Abbruchkosten von € 1,7 Mio. gerechnet. Es ist davon auszugehen, dass davon lediglich T€ 200 in Form von Erstattungen des Bundes zurück fließen. Die Nettobelastung liegt somit bei € 1,5 Mio. €. Die Differenz im Vergleich zum Ansatz des Bund-Kaufvertrages von mehr als T€ 500 geht voll zu Lasten der Stadt.

#### **4. Grundlagen für die Fortschreibung der KuF**

Die KuF für das Ostareal wurde mit Stand vom 04.01.2018 aktualisiert. Sie erstreckt sich wie die vorherige KuF über einen Betrachtungszeitraum von 1993 bis in das Jahr **2021** hinein. Rahmendaten für die Fortschreibung der KuF waren die Verpflichtungen aus dem Bund-Kaufvertrag.

In der Fortschreibung der KuF 2018 wurden folgende Eckdaten eingearbeitet:

- Einnahmen aus Verkäufen nur für die beschlossenen Veräußerungen im Gebiet Rheinstraße Süd sowie sich abzeichnenden Verkäufe im Bereich Rheinstraße Nord (erschlossener Bereich),
- Erschließungsarbeiten im erschlossenen Bereich Rheinstraße Nord (Aufbringen der Feindecke im Jahr 2017). Resterschließungsarbeiten nach zuvor vorgenommenen Abbrüchen im Jahr 2021.
- Teilfälligkeit des Abwasserbeitrags in den Jahren 2017/2018 und Restfälligkeit nach Abschluss der Erschließungsarbeiten im Erweiterungsbereich,
- Aktualisierung der Erschließungskosten
- Aktualisierung Abbruchkosten,
- Aktualisierung der veräußerbaren Flächen,
- Indexierung ab 2018 – 2021 2 %),
- Zuführung von jährlichen Haushaltsmitteln in Höhe von jeweils 500 T€ in den Jahren 2018 - 2021.

Hinweis:

Andere Einnahmen aus der Erwerbsfläche, vor allem Mieteinnahmen, sind in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt.

Im Ergebnis ergibt sich über den Betrachtungszeitraum bis Ende 2021 bei	
indexierten Ausgaben von	€ 46.415.000 und
indexierten Einnahmen von	€ 33.177.000 ein
negativer Saldo von	<b><u>€ - 13.238.000</u></b>

Die KuF 2018 schließt im Vergleich zu der KuF 2013 unter Einrechnung der oben genannten Veränderungen mit einer Verschlechterung um insgesamt **€ 12,950 Mio.**

Die Verschlechterung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Betrachtungszeitraum zwar die Ausgaben in voller Höhe anfallen, die Generierung der Einnahmen aus größeren Grundstücksverkäufen jedoch erst außerhalb des Betrachtungszeitraumes erwartet wird. Mittlerweile sind im erschlossenen Bereich nur noch sehr wenige Grundstücke veräußerbar. Es handelt sich vorwiegend um Grundstücke, die mit Bestandsgebäuden bebaut sind. Freie Grundstücke sind dort fast nicht mehr vorhanden. Im nördlichen Bereich stehen aktuell noch sehr viele Abbruchgebäude. Diese Grundstücke können bis zum erfolgten Rückbau der Gebäude nicht veräußert werden. Daneben unterliegen einige Grundstücke Veräußerungsrestriktionen aufgrund vorhandener Belastungen im Untergrund. Nach wie vor ist längst nicht für alle Grundstücke abschließend geklärt, ob eine Altlastensanierung erforderlich ist.

In den vorangegangenen Kosten- und Finanzierungsübersichten wurden jeweils unterstellt, dass im Betrachtungszeitraum alle Ausgaben getätigt und alle Einnahmen erzielt werden können. Dies hätte bedeutet, dass innerhalb des aktuellen Betrachtungszeitraumes ein unrealistischer Abverkauf hätte unterstellt werden müssen oder es hätte der Betrachtungszeitraum deutlich ausgeweitet werden müssen.

Andererseits sind die noch möglichen Erlöse aus Gebäudeverkauf mit € 3,73 Mio. und Geländeverkäufen mit € 5,86 Mio. nicht in dieser Betrachtung enthalten.

Bei KuF 2018 verschlechtert sich ggü. der KuF 2013 die Einnahmeseite um insgesamt € 11,540 Mio. Die Ausgabenverschlechterung beläuft sich auf € 1,411 Mio.. Einerseits steigen die Zinsausgaben an und andererseits ist zwischenzeitlich klarer, dass deutlich geringere Rückflüsse der BlmA aus den Gebäudeabbrüchen zu erwarten sind. Ohne die weitere Zuführung an Haushaltsmitteln wäre das KuF-Ergebnis noch deutlich schlechter ausgefallen.

Eine Zusammenfassung der KuF 2018 ist in Anlage 1 beigefügt.

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

Tabelle 8: KuF-Entwicklung

Kosten- und Finanzierungsübersicht	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003	KuF 2005	
jew. Index. Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
Einn.incl. Zinsen	46.364	46.439	44.843	37.097	42.033	40.315	40.410	35.943	
Ausg. incl. Zinsen	46.907	44.586	45.559	42.660	43.036	43.201	45.990	40.052	
<b>SALDO</b>	<b>-543</b>	<b>1.853</b>	<b>-716</b>	<b>-5.563</b>	<b>-1.003</b>	<b>-2.886</b>	<b>-5.580</b>	<b>-4.109</b>	
Kosten- und Finanzierungsübersicht	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	KuF 2018	Stand Rahmenkonto 04.01.18
jew. Index. Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Einn.incl. Zinsen	34.599	43.924	42.894	43.984	44.078	44.344	44.717	33.177	25.039
Ausg. incl. Zinsen	40.282	42.299	41.886	44.727	43.583	43.651	45.006	46.415	34.088
<b>SALDO</b>	<b>-5.683</b>	<b>1.625</b>	<b>1.008</b>	<b>-743</b>	<b>495</b>	<b>693</b>	<b>-289</b>	<b>-13.238</b>	<b>-9.049</b>

Bei den genannten Beträgen handelt es sich jeweils um indexierte Werte. Sie stellen die Summen über den Gesamtbetrachtungszeitraum 1993 bis 2021 dar. Als Anlage 2 ist die vollständige KuF 2018 beigefügt.

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.

Aufgrund der Tatsache, dass es innerhalb des Betrachtungszeitraumes nicht möglich sein wird alle Grundstücke und Bestandsgebäude zu veräußern, wurde eine Alternativrechnung ohne zeitliche Limitierung angestellt. Anhand der bislang getätigten Verkäufe wurde der bisherige durchschnittliche jährliche Abverkauf auch für die Zukunft unterstellt. Unter der Voraussetzung und bisherigen Annahme, dass alle Grundstücke und Gebäude verkauft werden, ist im Jahr **2032** mit den letzten Verkäufen zu rechnen. Trotz der weiteren Zuführung von Haushaltsmitteln wird am Ende der KuF-Laufzeit ein geringfügiges Defizit erwartet. Bis zum endgültigen Abverkauf werden weitere Zinsaufwendungen von rd. T€ 750 entstehen, die aus dem Haushalt der Stadt auszugleichen sind. Nach derzeitigem Stand sind die Abbruchgebäude in den Jahren 2020/2021 abzuberechnen.

Nach deren Abbruch fließen für die Abbruchgebäude dem Haushalt der Stadt keine Mietanteile aus Abbruchgebäuden mehr zu. Mit dem zunehmenden Verkauf von Bestandsgebäuden fallen auch deren Mietanteile aus. Die Belastungen aus dem Areal werden zunehmend aus allgemeinen Haushaltsmitteln zu tragen sein. Ein besseres Ergebnis wäre nur durch eine Erhöhung des Verkaufspreises (derzeit € 55,-/m<sup>2</sup>) möglich.

Tabelle 9: Haushaltsmittel der Stadt

Jahr	Einnahmen	Ausgaben				
		Zuführungen aus dem Haushalt der Stadt				
	Mietanteile	Patronats- erklärung	Instand- setzungen	Zuführungen	Zinsüber- nahmen	Sonstiges
€	€	€	€	€	€	
1996						410.567,38
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
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		
2004	294.250,71		148.374,44	2.556.000,00		
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	302.700,00	339.831,10	
2009	488.811,14		13.016,69		417.153,48	
2010	488.819,62		24.064,95		630,67	
2011	540.044,89		24.480,72		205.171,18	
2011	286.715,09		5.362,69			
2012	498.710,88		57.140,22		146.768,09	
2013	440.007,21		48.129,90		191.442,79	
2014	421.063,91		24.064,95		189.652,88	
2015	460.712,93		81.851,02		111.260,43	
2016	482.507,56		70.266,35		80.049,83	
2017	464.182,36		156.666,18		125.235,02	
	<b>9.249.784,35</b>	<b>642.410,75</b>	<b>2.058.511,95</b>	<b>4.392.700,00</b>	<b>2.730.458,26</b>	<b>889.136,58</b>
				<b>10.713.217,54</b>		

Im Zeitraum 1996 – 2017 hat die Stadt Lahr 1.463.433,19 € mehr Haushaltsmittel eingebracht als Rückflüsse aus der Vermietung erfolgt sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Defizit auf die Jahre 1996 bis 2009 zurückzuführen ist. Diese Zeit schließt vor allem die schwierigen Anfangsjahre sowie die Rezessionsjahre der Finanzkrise mit ein. Der Saldo der Jahre 2010 bis 2017 ist mit in der Summe etwa plus 2,5 € Mio. Überschuss positiv und konnte dem Haushalt der Stadt Lahr zugeführt werden.

## **5. Finanzierungsvereinbarung / Genehmigung durch die Kommunalaufsicht**

Die Vereinbarung zur Finanzierung des Grunderwerbs und der Erschließung des Flughafenareals Ost außerhalb des Haushalts der Stadt wurde zuletzt am 10.06.2014 vom Regierungspräsidium Freiburg als Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt. Die Laufzeit der genehmigten Finanzierungsvereinbarung endet am 26.05.2018. Die Genehmigung wurde ohne weitere Bedingungen und ohne ausdrückliche Auflage bezüglich der Defizitgrenze erteilt.

Bei der nun angestrebten Verlängerung werden die eingetretenen Entwicklungen sowie die zwischenzeitlich geänderten rechtlichen Voraussetzungen für Finanzierungen außerhalb des Haushalts nach neuem Haushaltsrecht in die Entscheidung über eine weitere Verlängerung der Rahmenkontofinanzierung mit einbezogen. Nach § 59 Abs. 1 GemHVO gilt, dass Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die vor der Umstellung der Haushaltswirtschaft begonnen haben, in der bisherigen Form noch abgewickelt werden können. Die Finanzierung des Erwerbs und der Baureifmachung des Flughafenareals fällt jedoch nicht unter diese Voraussetzung, da es sich bei der Finanzierung und Entwicklung des Flughafenareals Ost nicht um Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen handelt. In einem vorab mit der Rechtsaufsichtsbehörde geführten Gespräch konnte eine Rahmenkontofinanzierung nach Einführung von NKHR daher **nicht** in Aussicht gestellt werden. Ab dem Jahr 2020 ist das außerhalb des Haushalts geführte Rahmenkonto damit in den Haushalt zu überführen. Somit sind die Verpflichtungen aus dem Bund-Kaufvertrag und die Zins- und Tilgungslasten für den Kredit künftig direkt aus dem Haushalt der Stadt zu leisten. Insbesondere die verpflichtend vorzunehmenden Abbrüche, Erschließungsmaßnahmen sowie Abwasserbeiträge belasten dann direkt den jeweiligen Haushalt und engen die Spielräume in den jeweiligen Haushaltsjahren deutlich ein.

Bis zur Einführung des NKHR zum 01.01.2020 soll eine weitere Verlängerung der Rahmenkontofinanzierung auf Basis des bisher geltenden und angewandten Rechts beantragt werden.

Die Verschuldung aus der Finanzierung des Erwerbs und der Baureifmachung des Ostareals hat sich wie folgt entwickelt:

*Tabelle 10: Verschuldungsentwicklung*

<b>Jahr</b>	<b>Stand Rahmenkonto zum 31.12.</b>	<b>Stand zinsloses Landesdarlehen</b>	<b>Gesamtverschuldung</b>
2007	10.086.058,98	2.556.459,41	<b>12.642.518,39</b>
2008	9.359.913,32	2.045.167,52	<b>11.405.080,84</b>
2009	9.397.044,64	1.789.521,58	<b>11.186.566,22</b>
2010	10.111.884,73	1.533.875,64	<b>11.645.760,37</b>
2011	8.703.965,08	1.278.229,70	<b>9.982.194,78</b>
2012	9.384.842,31	1.022.583,76	<b>10.407.426,07</b>
2013	9.717.926,42	766.937,82	<b>10.484.864,24</b>
2014	9.839.681,73	511.291,88	<b>10.350.973,61</b>
2015	9.273.671,07	255.645,94	<b>9.529.317,01</b>
2016	9.527.474,93	0,00	<b>9.527.474,93</b>
2017	9.048.603,07	0,00	<b>9.048.603,07</b>

Für das Ostareal wurden zu Beginn der Konversion 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. Zum 31.12.2016 war das Landesdarlehen vollständig zurückgeführt.

Bei der Ausweisung der Verschuldung war das zurückzuzahlende Landesdarlehen mit dem jeweiligen Restbetrag dem Darlehensstand des Rahmenkontos hinzuzuaddieren. Die Gesamtverschuldung hat im Jahr 2017 ihren Tiefststand erreicht. Perspektivisch steigt die Verschuldung in den kommenden Jahren aufgrund der anstehenden Ausgaben für die Abbrüche und die Erschließung aber wieder deutlich an. Ab 2022, nach erfolgten Gebäudeabbrüchen und Erschließungen, werden wieder Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen erwartet, die das Defizit kontinuierlich sinken lassen.

## **6. Zusammenfassung**

Die Rahmenkontofinanzierung des Erwerbs und der Baureifmachung des Ostareals basiert auf der Grundannahme, dass die Ausgaben für den Geländeerwerb, die Abbrüche, die Erschließungsmaßnahmen und sonstigen für die Baureifmachung erforderlichen Ausgaben über Kredit finanziert werden. Durch die zu tätigen Veräußerungen wird dann der Kredit zurückgeführt. Idealerweise gleichen sich die Einnahmen und Ausgaben dabei aus. Ist dies nicht der Fall, muss der Ausgleich über den Haushalt der Stadt erfolgen. Dass der Ausgleich ohne erhebliche Zuführung von Haushaltsmitteln nicht gelingen kann, hat verschiedene Ursachen, die im Kaufvertrag des Jahres 1996 begründet sind. Im Wesentlichen ist dies darin begründet, dass für die übernommenen Bestandsgebäude ein viel zu hoher Preis bezahlt wurde. Die Erwerbskosten können bei einem Weiterverkauf in der Regel nicht mehr erzielt werden. Je älter die Gebäude werden, desto größer ist die Differenz zwischen Erwerbspreis und Wiederverkaufspreis. Mittlerweile ist davon auszugehen, dass orientiert am Gebäudewert maximal ein Verkaufspreis von € 6,838 Mio. € (Betrachtung bis 2032) erzielt werden kann. Gegenüber dem Erwerbspreis ist dies ein Abschlag von ca. € 8,24 Mio.. Daneben sind die Ausgaben für Abbrüche, welche nicht vom Bund erstattet werden und die Erschließungsaufwendungen mittlerweile so hoch, dass eine vollständige Refinanzierung über die derzeitigen Verkaufspreise nicht mehr gelingen kann.

Bislang hat die Stadt Lahr dem Rahmenkonto Haushaltsmittel in Höhe von € 4,393 Mio. zugeführt. In den Jahren 2018 – 2021 sollen weitere Mittel in Höhe von € 2 Mio. zugeführt werden. Daneben trägt die Stadt Lahr seit Auslaufen der Zinsförderung die Zinsbelastung des Rahmenkontos. Bislang wurden hierfür Zinsen in Höhe von € 2,730 Mio. € übernommen. Bis zum endgültigen Abverkauf aller Grundstücke, welches bei gleichbleibendem Abverkauf im Jahr 2032 zu erwarten ist, werden weitere Zinsaufwendungen von € 1,301 Mio. € erwartet.

...



Die bislang getätigten Zinsübernahmen entschärfen die Situation auf dem Rahmenkonto insgesamt, da dadurch kein Zinseszinsseffekt eingetreten ist. Der Stadt kommt das nunmehr seit Jahren geringe Zinsniveau entgegen.

Bei steigenden Zinsen wird auch die Haushaltsbelastung für die Zinsübernahmen ansteigen. Bis zum prognostizierten Abverkauf aller Grundstücke und Gebäude wird die Stadt Lahr dann mehr als 10 Mio. € an Haushaltsmitteln dem Rahmenkonto zugeführt haben.

Die Höhe des am Ende der KuF-Laufzeit zu erwartenden Ergebnisses hängt weniger von den zu tätigen Ausgaben ab. Deren Höhe ist mit ausreichender Sicherheit abzuschätzen, da sich diese aus den Verpflichtungen aus dem Bund-Kaufvertrag ergeben. Lediglich die Ausschreibungsergebnisse können hier noch zu Verschiebungen führen. Das Ergebnis der KuF wird maßgeblicher von den Einnahmen bestimmt.

Die laufenden jährlichen Einnahmen aus der Vermietung der Gebäude und Grundstücke übersteigen zwar aktuell die laufenden Ausgaben für Zinsübernahmen und Gebäudeunterhaltungen, insgesamt übersteigen die Mittel aus dem Haushalt jedoch die Einnahmen um rd. 1,4 Mio. €. Zukünftig, nach Abbruch und Verkauf der Gebäude werden die laufenden Einnahmen aus der Vermietungstätigkeit jedoch nicht mehr ausreichen um die laufenden Ausgaben für Zins- und Tilgung des Kredites zu decken. Mit den geplanten, bis spätestens zum Jahr 2021 zu tätigen Gebäudeabbrüchen, fallen in naher Zukunft zunächst die Vermietungserträge aus den Abbruchgebäuden weg. Mit den Verkäufen der Bestandsgebäude fallen dann auch deren Vermietungserträge weg.

Sollten die Abbrüche und die Erschließung nicht bis zur gewährten Verlängerung im Jahr 2021 abgeschlossen sein und auch keine Anschlussvereinbarung mit der BlmA verhandelt werden können, welche von der BlmA in den geführten Gesprächen ausgeschlossen wurde, droht eine Rückzahlungspflicht an die BlmA in Millionenhöhe. In der Folge würden die Belastungen des Haushalts aus Zinsen und Tilgungen nochmals deutlich ansteigen.

Mit der Einführung des NKHR zum 01.01.2020 ist das Rahmenkonto aufzulösen und der Kredit ist in den Haushalt der Stadt zu überführen. Damit entfällt die Pflicht zur Aufstellung einer KuF, im Haushalt werden dann stattdessen alle anfallenden Einnahme- und Ausgabearten enthalten sein. Die in den Jahren 2020/2021 zwingend vorzunehmenden Abbrüche, Erschließungsarbeiten und Abwasserbeitragsleistungen belasten neben den laufenden Zins- und Tilgungsleistungen dann die jeweiligen Haushalte direkt und binden entsprechend Finanzmittel. Durch die Übernahme des Kredites in den Haushalt wird dieser künftig jährlich getilgt. Dadurch sinkt die Gesamtverschuldung kontinuierlich. In den Jahren mit Verkaufserlösen tragen diese dann zur Finanzierung der Kreditbelastungen bei. Sollte es im Laufe der Jahre gelingen, die restlichen Grundstücke erfolgreich zu vermarkten bzw. diese so zu verwerten, dass die Rückflüsse die eingebrachten Haushaltsmittel übersteigen, trägt dies dazu bei, den bisherigen Einsatz von Haushaltsmitteln auszugleichen.

Neben der bereits im Haushalt 2018 beschlossenen Zuführung in Höhe von 500 T€ und den im Finanzplanungszeitraum bis 2020 vorgesehenen jährlichen Zuführungen von ebenfalls 500 T€, also im Zeitraum 2018 – 2020 in Höhe von 2 Mio. €, schlägt die Verwaltung vor, Verbesserungen bei der jährlichen Haushaltsplanstellung ggü. den Annahmen des Finanzplanungszeitraumes dazu zu nutzen, dem Rahmenkonto diese Differenz in anteiliger Höhe als weitere Mittel zuzuführen. Des Weiteren schlägt die Verwaltung vor, Verbesserungen bei den jeweiligen Jahresabschlüssen dazu nutzen, diese in anteiliger Höhe ebenfalls dem Rahmenkonto zuzuführen. Dadurch ließen sich die laufenden Belastungen aus dem Areal deutlich reduzieren.

Die Verwaltung empfiehlt die Beschlussfassung.

Hinweis:

**Diese Vorlage stellt die verpflichtend aufzustellende Kosten- und Finanzierungsübersicht entsprechend den seinerzeit mit der Genehmigungsbehörde vereinbarten Regularien dar. Sie endet mit einem Negativsaldo von 13,2 Mio Euro: Dieser Saldo stellt allerdings weder eine gesamtheitliche Finanzbetrachtung der Erwerbsfläche in der Laufzeit seit 1996 dar, noch enthält er eine gesamtwirtschaftliche Betrachtung. Und keineswegs ist in ihm eine Bewertung des Flächenerwerbs und der Entwicklungspotentiale an sich zu sehen oder gar eine Standortevaluation.**

**Die Vorgaben der KuF lassen eine gesamtheitliche Betrachtung nur eingeschränkt zu. Zur Ergänzung der KuF-statistischen Auswertung dieser Vorlage hat deshalb die IGZ eine mehr standortbezogene und entwicklungsperspektivische Potentialbetrachtung in einem Positionspapier zusammengefasst. Dieses Papier liegt den Sitzungsunterlagen bei.**

Dr. Wolfgang G. Müller  
Oberbürgermeister

Jürgen Trampert  
Stadtkämmerer