



Beschlussvorlage

Amt: 202 Singler	Datum: 02.12.2019	Az.: 791.30	Drucksache Nr.: 323/2019
---------------------	-------------------	-------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	16.12.2019	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 2020**
- **Verlängerung des Finanzierungsvertrages**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die fortgeschriebene Kosten -und Finanzierungsübersicht (KuF) 2020 zur Kenntnis und erklärt sich mit den getroffenen Annahmen einverstanden.
2. Der Gemeinderat beschließt die Finanzierungsvereinbarung zwischen der Stadt Lahr und der Landesbank Baden-Württemberg bis zum 31.12.2024 zu verlängern.

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

Anlage(n):

- KuF 2020 - Zusammenfassung
- KuF 2020 - gesamt

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:	Bearbeitungsvermerk	
<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.			

Sachdarstellung:**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. Auf der Grundlage der zuletzt für das Jahr 2018 aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgte am 14.05.2018 die Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Diese ist bis zum 31.12.2019 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:

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

Neben dem reinen Kaufpreis sind im Bund-Kaufvertrag 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 abzurechnen.

...

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 abzurechnen. 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.

➤ **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.

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
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Gebäudeerlöse	24.029	23.687	22.789	12.928	10.398	8.766

Gebäudeerlöse für Bestandsgebäude	KuF 2003	KuF 2005	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Gebäudeerlöse	8.811	8.811	8.000	8.342	8.000	8.342

Gebäudeerlöse für Bestandsgebäude	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	KuF 2018	KuF 2020	Stand Rahmenkonto 11.11.19
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Gebäudeerlöse	8.342	8.342	8.342	4.738	5.539	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 2020 um insgesamt **€ 18,490 Mio.** reduziert werden. Gegenüber den Erwerbskosten ist derzeit mit einem Veräußerungsverlust von rund **€ 9,5 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
	ha	ha	ha	ha	ha	ha
veräußerbare Flächen	48	48	47,4	50,7	50,7	48,4
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstückserlöse	19.006	18.635	16.672	19.202	20.463	18.809

Grundstückserlöse	KuF 2003	KuF 2005	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010
	ha	ha	ha	ha	ha	ha
veräußerbare Flächen	48,4	48,4	48,4	48,4	48,4	48,4
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstückserlöse	18.848	18.442	17.061	20.124	20.124	20.496

Grundstückserlöse	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	KuF 2018	KuF 2020	Stand Rahmenkonto 11.11.19
	ha	ha	ha	ha	ha	
veräußerbare Flächen	48,4	48,4	49,5	48,4	49,5	
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstückserlöse	20.621	20.813	20.912	11.575	12.859	10.542

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 im Rahmen der Vermögensbewertung durchgeführter Flächenabgleich ergab eine gesamte veräußerbare Fläche von 49,87 ha. Davon können/konnten im Betrachtungszeitraum der KuF 28,55 ha veräußert werden. Im Jahr 2020 wird mit einem Abverkauf von 2,41 ha gerechnet.

Nach dem im Zeitraum der KuF geplanten Abverkauf stehen noch Grundstücke mit einer Fläche von ca. 21,32 ha als veräußerbare Flächen im Eigentum der Stadt Lahr. Der nach NKHR zu bilanzierende Restbuchwert der vom Bund erworbenen Grundstücke beträgt nach Bewertung zum 31.12.2019 voraussichtlich noch **€ 7.050.421,05**.

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

Zinsaufwand	Ist-Zahlen									
	Ist 07	Ist 08	Ist 09	Ist 10	Ist 11	Ist 12	Ist 13	Ist 14	Ist 15	Ist 16
jeweils indexierte Werte	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Zinsen	374	396	370	197	210	189	192	120	112	115
Zinszuschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zinsübernahme	367	340	417	1	205	147	191	189	109	80
Saldo	-7	56	47	196	-5	-42	-1	69	-3	-35

Zinsaufwand	Ist- /Planzahlen								
	Ist 17	Ist 18	Ist 19	P 20	P 21	P 22	P 23	P 24	
jeweils indexierte Werte	€	€	€	€	€	€	€	€	
Zinsen	110	106	99	95	153	142	133	125	
Zinszuschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zinsübernahme	125	70	99	95	153	142	133	124	
Saldo	15	-36	0	0	0	0	0	-1	

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 30.11.2019 wurden von der Stadt Zinsen in Höhe von **€ 2.824.945,30** übernommen. Bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes Ende des Jahres 2021 werden weitere, den Haushalt der Stadt belastende Zinsübernahmen in Höhe von **€ 0,647 Mio.** 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
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grunderwerb	19.075	17.748	17.941	18.452	17.988	17.988

Grundstücke und Gebäude incl. Stundungszinsen	KuF 2003	KuF 2005	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grunderwerb	17.988	17.988	17.988	17.996	17.997	17.996

Grundstücke und Gebäude incl. Stundungszinsen	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	KuF 2018	KuF 2020	Stand Rahmenkonto 11.11.19
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grunderwerb	17.996	17.991	18.000	17.991	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
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	13.460	13.882	11.791	11.000	7.932	7.592
Kanal und Hebewerke	2.178	1.408	1.393	918	4.348	3.688
Abwasserbeitrag	0	0	0	0	0	0
Erschließung allgemein	0	0	131	113	45	45
Erschließung - gesamt-	15.638	15.290	13.315	12.031	12.325	11.325

Erschließungskosten	KuF 2003	KuF 2005	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	7.519	7.423	7.340	7.248	7.297	7.261
Kanal und Hebewerke	3.624	3.559	2.787	2.746	0	0
Abwasserbeitrag	0	0	0	0	3.363	4.027
Erschließung allgemein	45	79	79	82	82	82
Erschließung - gesamt-	11.188	11.061	10.206	10.076	10.742	11.370

Erschließungskosten	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	KuF 2018	KuF 2020	Stand Rahmenkonto 11.11.19
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	7.460	7.443	7.879	8.522	8.522	4.658
Kanal und Hebewerke	0	0	0	0	0	0
Abwasserbeitrag	3.577	3.577	3.577	3.578	3.578	2.271
Erschließung allgemein	82	82	82	82	82	83
Erschließung - gesamt-	11.119	11.102	11.538	12.182	12.182	7.012

Für die erstmalige Erschließung der nördlichen Erweiterung des Bebauungsplangebietes Rheinstraße Nord wird mit Ausgaben in Höhe von insgesamt € 5,370 Mio. gerechnet.

...

Tabelle 6: Erschließungskosten für Erweiterungsflächen

Erschließungs- kosten	Summe	2020	2021	2022	2023	2024
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Südlich der Rheinstraße						
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	160	160	0	0	0	0
Abwasserbeitrag	0	0	0	0	0	0
Rheinstraße Nord						
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	0	0	0	0	0	0
Abwasserbeitrag	0	0	0	0	0	0
Nördliche Erwei- terung						
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	3.900	0	3.900			
Abwasserbeitrag	1.310	0	1.310			
Erschließung Erweiterung	5.370	160	5.210	0	0	0

Nachdem die Bebauungsplangebiete Rheinstraße Nord und Süd zwischenzeitlich erschlossen worden sind, zeigt sich, dass die für die Erschließung angefallenen Ausgaben die beim Grunderwerb in Abzug gebrachten Erschließungsausgaben deutlich übersteigen. Kaufvertragliche Rückzahlungen fallen daher nicht an.

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. € 3,900 Mio. geschätzt. Darüber hinaus fallen noch Abwasserbeiträge in Höhe von € 1,310 Mio. an. Der für die nördliche Erweiterung noch zu tätige Erschließungsaufwand beträgt insgesamt € 5,370 Mio.

Tabelle 7: Abbruchkosten

Abbruchkosten	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Abbruch nach Erstattung Bund	3.837	2.948	2.892	3.421	3.564	3.557
Abbruch Bestandsgebäude					282	263
Abbruch nach Erstattung Bund	3.837	2.948	2.892	3.421	3.846	3.820

Abbruchkosten	KuF 2003	KuF 2005	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Abbruch nach Erstattung Bund	4.031	3.941	3.933	3.919	3.894	4.466
Abbruch Bestandsgebäude	455	445	443	440	440	452
Abbruch nach Erstattung Bund	4.486	4.386	4.376	4.359	4.334	4.918

Abbruchkosten	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	KuF 2018	KuF 2020	Stand Rahmenkonto 11.11.19
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Abbruch nach Erstattung Bund	4.516	4.470	4.630	4.981	5.300	
Abbruch Bestandsgebäude	456	447	467	386	386	
Abbruch nach Erstattung Bund	4.972	4.917	5.097	5.367	5.686	3.783

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. € 0,966 Mio.. 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 € 0,200 Mio. 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 € 0,500 Mio. geht voll zu Lasten der Stadt.

...

4. Grundlagen für die Fortschreibung der KuF

Die KuF für das Ostareal wurde mit Stand vom 30.11.2019 aktualisiert. Sie erstreckt sich wie die vorherige KuF über einen Betrachtungszeitraum von 1993 bis in das Jahr **2024** hinein. Rahmendaten für die Fortschreibung der KuF waren die Verpflichtungen aus dem Bund-Kaufvertrag.

In der Fortschreibung der KuF 2020 wurden folgende Eckdaten eingearbeitet:

- Einnahmen aus Verkäufen für die sich abzeichnenden Veräußerungen im Gebiet Rheinstraße Süd sowie Rheinstraße Nord,
- Aktualisierung der Erschließungskosten
- Aktualisierung Abwasserbeiträge
- Aktualisierung Abbruchkosten,
- Indexierung ab 2021 – 2024 (2 %),
- Zuführung von jährlichen Haushaltsmitteln in Höhe von jeweils € 0,500 Mio. in den Jahren 2020 - 2024.

Im Ergebnis ergibt sich über den Betrachtungszeitraum bis Ende 2021 bei	
indexierten Ausgaben von	€ 46.932.000 und
indexierten Einnahmen von	€ 36.539.000 ein
negativer Saldo von	<u>€ - 10.393.000</u>

Die KuF 2020 schließt im Vergleich zu der KuF 2018 unter Einrechnung der oben genannten Veränderungen mit einer Verbesserung um insgesamt **€ 2,845 Mio.**

Die Verbesserung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Stadt jährlich € 0,500 Mio. einbringt. Daneben wirken die sich derzeit abzeichnenden Veräußerungen positiv auf das zu erwartende Ergebnis aus.

Bei der KuF 2020 verbessert sich ggü. der KuF 2018 die Einnahmeseite um insgesamt € 3,390 Mio. Die Ausgabenverschlechterung beläuft sich auf lediglich € 0,515 Mio..

Eine Zusammenfassung der KuF 2020 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
jew. Index. Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Einn.incl. Zinsen	46.364	46.439	44.843	37.097	42.033	40.315
Ausg. incl. Zinsen	46.907	44.586	45.559	42.660	43.036	43.201
SALDO	-543	1.853	-716	-5.563	-1.003	-2.886

Kosten- und Finanzierungsübersicht	KuF 2003	KuF 2005	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010
jew. Index. Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Einn.incl. Zinsen	40.410	35.943	34.599	43.924	42.894	43.984
Ausg. incl. Zinsen	45.990	40.052	40.282	42.299	41.886	44.727
SALDO	-5.580	-4.109	-5.683	1.625	1.008	-743

Kosten- und Finanzierungsübersicht	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	KuF 2018	KuF 2020	Stand Rahmenkonto 11.11.19
jew. Index. Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Einn.incl. Zinsen	44.078	44.344	44.717	33.149	36.539	26.165
Ausg. incl. Zinsen	43.583	43.651	45.006	46.417	46.932	34.339
SALDO	495	693	-289	13.268	10.393	-8.175

Bei den genannten Beträgen handelt es sich jeweils um indexierte Werte. Sie stellen die Summen über den Gesamtbeobachtungszeitraum 1993 bis 2024 dar. Als Anlage 2 ist die vollständige KuF 2020 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.

Im Betrachtungszeitraum der KuF 2020 fallen zwar alle Ausgaben für Erwerb und Geländeentwicklung an. Die Einnahmen können teilweise jedoch erst später generiert werden. Nach Vollzug der eingeplanten Grundstücksveräußerungen im KuF-Betrachtungszeitraum stehen immer noch bilanzielle Grundstücks- und Gebäudewerte von € 8.677.897,03 zur Verfügung. Diese wurden mit dem Einstandspreis von 65 DM/m² bewertet. Eine Orientierung am beschlossenen Verkaufspreis von 90 €/m² ergibt erzielbare Grundstücks- und Gebäudeeinnahmen von rd. € 19,8 Mio.. **Nach Abzug der Verbindlichkeiten ist daher ein Überschuss von insgesamt rd. € 9,4 Mio. zu erwarten.**

Tabelle 9: Haushaltsmittel der Stadt

Jahr	Einnahmen		Ausgaben			
	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	
2018	504.376,39		27.626,84	500.000,00	69.440,30	
2019	569.632,97		68.616,23	500.000,00	27.583,70	
	10.323.793,71	642.410,75	2.154.755,02	5.392.700,00	2.827.482,26	889.136,58
				11.906.484,61		

Im Zeitraum 1996 – 2019 hat die Stadt Lahr 1.582.690,90 € mehr Haushaltsmittel eingebracht als Rückflüsse aus der Vermietung erfolgt sind.

Tabelle 10: Verschuldungsentwicklung

Jahr	Stand Rahmenkonto zum 31.12.	Stand zinsloses Landesdarlehen	Gesamtverschuldung
1998	3.788.161,98	2.556.459,41	6.344.621,39
1999	16.454.070,55	2.556.459,41	19.010.529,96
2000	17.278.654,07	2.556.459,41	19.835.113,47
2001	16.009.093,12	2.556.459,41	18.565.552,52
2002	16.723.169,70	2.556.459,41	19.279.629,10
2003	13.863.681,17	2.556.459,41	16.420.140,58
2004	11.331.275,43	2.556.459,41	13.887.734,84
2005	10.996.325,72	2.556.459,41	13.552.785,13
2006	10.221.353,44	2.556.459,41	12.777.812,85
2007	10.086.058,98	2.556.459,41	12.642.518,39
2008	9.359.913,32	2.045.167,52	11.405.080,84
2009	9.397.044,64	1.789.521,58	11.186.566,22
2010	10.111.884,73	1.533.875,64	11.645.760,37
2011	8.703.965,08	1.278.229,70	9.982.194,78
2012	9.384.842,31	1.022.583,76	10.407.426,07
2013	9.717.926,42	766.937,82	10.484.864,24
2014	9.839.681,73	511.291,88	10.350.973,61
2015	9.273.671,07	255.645,94	9.529.317,01
2016	9.527.474,93	0,00	9.527.474,93
2017	9.048.603,07	0,00	9.048.603,07
2018	8.580.978,88	0,00	8.580.978,88
2019	8.142.500,00	0,00	8.142.500,00

* Stand zum 11.11.2019

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 wird Ende 2019 ihren Tiefststand erreichen. Perspektivisch steigt die Verschuldung in den kommenden beiden Jahren aufgrund der anstehenden Ausgaben für die Abbrüche und die Erschließung wieder an. Nach erfolgten Gebäudeabbrüchen und Erschließungen werden wieder Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen erwartet, die das Defizit kontinuierlich sinken lassen.

...

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 14.05.2018 vom Regierungspräsidium Freiburg als Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt. Die Laufzeit der genehmigten Finanzierungsvereinbarung endet am 31.12.2019. Die Genehmigung wurde ohne weitere Bedingungen und ohne ausdrückliche Auflage bezüglich der Defizitgrenze erteilt.

Die Finanzierung des Erwerbs und der Erschließung des Flughafenareals Ost wurde nach bisherigem kameralem Haushaltsrecht von Anfang an außerhalb des Haushalts der Stadt finanziert und dementsprechend die Ausgaben und Einnahmen in einer Sonderrechnung dargestellt. Nach Einführung des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts zum 01.01.2020 soll für eine kurze Zeitspanne bis Ende des Jahres 2024 zum Abschluss der Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen die Finanzierung weiterhin außerhalb des Haushalts fortgeführt und die Ausgaben und Einnahmen in einer Sonderrechnung dargestellt werden. Dadurch können sämtliche Ausgaben für den Erwerb, die getätigten Abbrüche, die vorgenommenen Erschließungsmaßnahmen und die für die Altlastenerkundung und -beseitigung vorgenommenen Aufwendungen auch nach Einführung des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts zum 01.01.2020 klar innerhalb des gleichen eigenständigen Rechnungswerkes dargestellt werden. Eine Gesamtabrechnung der Flughafenkonversion ist damit ohne viel Aufwand möglich. Bei einer Überführung in den Haushalt der Stadt müssten Konsolidierungsrechnungen vorgenommen werden. Dies würde die Gesamtabrechnung erschweren.

Bis Ende 2021 sind die Abbrüche und Erschließungen entsprechend der kaufvertraglichen Pflichten durchzuführen. Danach schließt sich die Abrechnung gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an. Innerhalb des Verlängerungszeitraumes bis Ende 2024 ist von der vollständigen Abwicklung und Abrechnung der erforderlichen Ausgaben auszugehen.

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. 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 € 5,393 Mio. zugeführt. In den Jahren 2020 – 2024 sollen weitere Mittel in Höhe von € 2,5 Mio. zugeführt werden. Daneben trägt die Stadt Lahr seit Auslaufen der Zinsförderung die Zinsbelastung des Rahmenkontos. Bislang wurden hierfür Zinsen in Höhe von € 2,796 Mio. € übernommen. Bis Ende 2024 werden weitere Zinsaufwendungen von € 0,647 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.

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. Ein großer Teil der Einnahmen fließt jedoch über die jährlichen Haushaltszuführungen. Lediglich ein kurzfristiges Abspringen der Erwerber bei den gerade laufenden Verkaufsverhandlungen könnte dazu führen, dass die eingeplanten Veräußerungserlöse nicht wie erwartet fließen. Davon ist angesichts des Verhandlungsstandes jedoch nicht auszugehen. Daher ist insgesamt nicht mit wesentlichen Ergebnisabweichungen im Betrachtungszeitraum der KuF zu rechnen.

Die Verwaltung empfiehlt die Beschlussfassung.

Markus Ibert
Oberbürgermeister

Jürgen Trampert
Stadtkämmerer