



Beschlussvorlage

Amt: 202 Singler	Datum: 10.01.2013	Az.: 791.30	Drucksache Nr.: 11/2013
---------------------	-------------------	-------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	04.02.2013	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	25.02.2013	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Stabsstelle Recht

Betreff:

- Finanzierung der Konversion auf dem Flughafenareal OST
- Information an den Gemeinderat
- Aktualisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2011

Beschlussvorschlag:

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

Anlage(n):

- KuF 2011 Stand 18.01.2013 - Zusammenfassung
- KuF 2011 Stand 18.01.2013 - gesamt
- Zusammenstellung KuF-Eckdaten 2001 - 2011

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.			

Begründung:**1. Allgemeines**

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

Der Gemeinderat hat am 03.11.2008 folgenden Beschluss gefasst:

(s. Beschlussvorlage Nr. 108/2008)

- Kenntnisnahme der fortgeschriebenen KuF 2008

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

Weiter hat der Gemeinderat am 17.05.2010 folgenden Beschluss gefasst:

(s. Beschlussvorlage Nr. 71/2010)

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

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

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

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

3. Rahmendaten Bund-Kaufvertrag

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

...

Tabelle 1:Übersicht Kaufpreis

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

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

➤ **Abbruch- bzw. Entsiegelungskosten**

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

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

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

➤ **Kosten für Alllastenerkundung /-beseitigung**

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

➤ **Abbruchkosten für Bestandsgebäude**

Aufgrund der z. T. maroden Bausubstanz bzw. unverhältnismäßig hoher Unterhaltungskosten ist davon auszugehen, dass vereinzelt Gebäude, die eigentlich als Bestandsgebäude erworben worden sind abgebrochen werden müssen. Der Bund beteiligt sich an den Abbruchkosten nicht. So muss neben den nicht realisierten Veräußerungserlösen auch noch der Abbruch bezahlt werden. Hierfür wurden insgesamt T€ 430 (T€ 456 indexiert) eingestellt.

...

4. Überarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Jahr 2011

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH hat im Zusammenwirken mit der Stadt Lahr die KuF für das Ostareal aktualisiert (Stand 18.01.2013). Die KuF erstreckt sich über einen Betrachtungszeitraum von 1993 bis in das Jahr 2017 hinein.

Eine Zusammenfassung der KuF 2011 ist in Anlage 1 beigefügt. Die Zusammenstellung der KuF-Eckdaten 2001 – 2011 ist als Anlage 3 beigefügt.

In der Fortschreibung 2012 wurden folgende Eckdaten eingearbeitet:

- Indexierung ab 2012 – 2017 3 %),
- Exakte Ermittlung des Abwasserbeitrags für das Gesamtareal
- Veräußerung von Einrichtungen der Abwasserbeseitigung an den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Lahr
- Wiederaufnahme der Zinsübernahmen aus dem Haushalt im Zeitraum 2010 – 2015
- Wiederaufnahme der Zuführungen aus dem Haushalt im Zeitraum 2014- 2017

Im Ergebnis ergibt sich über den Betrachtungszeitraum bei

indexierten Ausgaben von	€ 43.583.000 und
indexierten Einnahmen von	€ 44.078.000 ein
positiver Saldo von	<u>€ + 495.000</u>

Die KuF 2011 schließt im Vergleich zu der KuF 2010 unter Einrechnung der oben genannten Veränderungen mit einer Verbesserung um insgesamt € 1,237 Mio.

Die Verbesserung resultiert hauptsächlich aus:

Ausgabenseite:

- | | |
|---|----------------|
| - Reduzierung Zinsaufwand aufgrund geringem Zinssatz in 2013-17 | - € 1,268 Mio. |
| - geringerer Abwasserbeitrag durch Neuberechnung | - € 0,450 Mio. |
| - Erhöhte Straßenerschließungskosten aufgrund Indexierung | € 0,199 Mio. |
| - Erhöhte Abbruchkosten im Sektor B aufgrund Indexierung | € 0,053 Mio. |
| - Erhöhter Aufwand zur Altlastenuntersuchung/-sanierung | € 0,094 Mio. |

Einnahmenseite:

- | | |
|---|---------------|
| - Erhöhte Verkaufserlöse aus Ausweitung der verkaufbaren Grundstücksfläche (Sektor B +0,4 ha und Rheinstraße Süd +0,5 ha) | € 0,207 Mio. |
| - Geringere Zinsübernahmen aus dem Haushalt über die Laufzeit der KuF aufgrund geringerer Zinssätze | -€ 0,113 Mio. |

...

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

Tabelle 2: KuF-Entwicklung

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

Kosten- und Finanzierungsübersicht	KuF 2005	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	Stand Rahmenkonto 31.12.2011
jew. Index. Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Einn.incl. Zinsen	35.943	34.599	43.924	42.894	43.984	44.078	25.149
Ausg. incl. Zinsen	40.052	40.282	42.299	41.886	44.727	43.583	33.826
SALDO	-4.109	-5.683	1.625	1.008	-743	495	-8.677

Bei den genannten Beträgen handelt es sich jeweils um indexierte Werte. Sie stellen die Summen über den Gesamtbetrachtungszeitraum 1993 bis 2017 dar. Als Anlage 2 ist die vollständige KuF 2011 beigelegt.

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

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

In Anlage 1 ist eine detaillierte Übersicht über die einzelnen Kosten- und Erlösarten beigelegt.

4.1 Einzelaspekte zur Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht

4.1.1 Einnahmen

➤ Gebäudeerlöse

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

...

Tabelle 3: Gebäudeerlöse KuF

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

Gebäudeerlöse für Bestandsgebäude	KuF 2005	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	Stand Rahmenkonto 31.12.2011
jeweils indizierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Gebäudeerlöse	8.811	8.000	8.000	8.000	8.342	8.342	3.835

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

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

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

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

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

Im Laufe des Jahres 2012 stiegen die Erlöse aus der Veräußerung von Bestandsgebäuden bislang auf € 4,140 Mio.

...

Table 4: Grundstückserlöse

Grundstückserlöse	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
veräußerbare Flächen	48	48	47,4	50,7	50,7	48,4	48,4
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstückserlöse	19.006	18.635	16.672	19.202	20.463	18.809	18.848
Grundstückserlöse	KuF 2005	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	Stand Rahmenkonto 31.12.2011
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	
veräußerbare Flächen	48,4	48,4	48,4	48,4	48,4	49,5	
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstückserlöse	18.442	17.061	20.124	20.124	20.496	20.621	8.181

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

Die KuF 2011 rechnet ab dem Jahr 2007 bis einschließlich Jahr 2012 mit einem Verkaufspreis von € 45,00/m². In den Jahren 2013 und 2014 soll, analog der Vorgehensweise im Gebiet des Zweckverbands „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ eine Anhebung auf € 48,00/m² und ab dem Jahr 2015 eine weitere Anhebung auf € 50,00/m² erfolgen. Nur unter diesen Voraussetzungen ist bei einem Abverkauf aller verfügbaren Flächen bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes das prognostizierte Ergebnis erreichbar.

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

Des Weiteren ist in der KuF 2011 für die Grundstücke im Bereich A 2 (südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße; vormals Rheinstraße Süd) ein gemischter Verkaufspreis von € 75,00/m², € 65,00/m² und € 55,00/m² in Ansatz gebracht worden. Bei diesen Flächen handelt es sich um sehr hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen, welche einen höheren Verkaufspreis rechtfertigen. Es wird daher mit einem raschen Abverkauf der Flächen gerechnet. Eine Indexierung des Verkaufspreises erfolgt somit nicht bzw. ist nicht gerechtfertigt.

Aufgrund des bis zum Jahr 2017 begrenzten Betrachtungszeitraumes werden die nicht getätigten Grundstücksveräußerungen der Vergangenheit nunmehr in einem kürzeren Zeitraum mit höheren Verkaufspreisen zu realisieren sein. Die geplanten jährlichen Verkäufe liegen über dem erzielten Verkaufsdurchschnitt der vergangenen Jahre. Diese sehr optimistische Einschätzung der Entwicklung führt letztlich zu dem ausgewiesenen Ergebnis.

...

Bei einer realitätsnäheren Betrachtungsweise müssten die jährlichen Abverkäufe nach unten reduziert werden mit der Wirkung, dass die Laufzeit der KuF deutlich verlängert werden müsste.

Sollte die Altlastensanierung durch den Bund als Verpflichteten weiterhin so schleppend, bzw. nicht angegangen werden, könnten die Verkäufe im Bereich B (nördliche Erweiterung) nach wie vor nicht im geplanten und erforderlichen Umfang erfolgen. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Bund lassen hier keine raschere Sanierung erwarten.

Mehr als 15 Jahre nach Kauf des Geländes sind noch einige Altlastenflächen bisher nicht saniert bzw. laufen die Kontrollen der Altlastensanierungen noch viele Jahre. Altlastverdachts- und nachgewiesene Altlastenflächen sind nicht oder nur sehr schwer veräußerbar, da die Investoren regelmäßig nicht bereit sind, die Risiken in Kauf zu nehmen. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt Lahr auf die Sanierung der Flächen sind begrenzt, da sie nicht Herrin des Verfahrens ist. Es erfolgt lediglich eine informelle Einbindung. Das Verhalten des Bundes beeinflusst damit maßgeblich das Ergebnis der KuF und somit den Erfolg der Konversion.

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

➤ **Fördermittel des Landes**

Für das Ostareal wurde ein zinsloses Landesdarlehen in Höhe von DM 5,0 Mio (€ 2,556 Mio.) sowie Zinszuschüsse in Höhe von DM 9,0 Mio (€ 4,602 Mio.) im Rahmen des Konversionsstandortprogrammes (KSP) bewilligt. Mit Bescheid vom 21.12.2007 hat das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg den ursprünglichen Förderbescheid zur Konversion des Flughafenareals Ost dahingehend abgeändert, dass das Landesdarlehen in Höhe von DM 5,0 Mio. (€ 2.556 Mio.) nunmehr nicht in einer Summe sondern in zehn gleichen Jahresraten zurückzuführen ist. Diese sehr positive Entscheidung bringt über die Laufzeit der KuF eine deutliche Reduzierung der Zinsbelastung mit sich. Dadurch lassen sich die Chancen aus der Konversion deutlich erhöhen, da die Fördermittel des Landes, welche ursprünglich zum Anschlag der Entwicklung gedacht waren, zeitlich jedoch in eine länger anhaltende Phase der Rezession fielen, nun in einer Phase des Aufschwungs die ursprünglich gedachten positiven Effekte erzielen kann. In den Jahren 2008 – 2011 wurden Darlehensraten in Höhe von zusammen € 1.278.229,71 zurückgeführt.

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

Der Zinszuschuss wurde I. Quartal 2005 vollständig aufgebraucht. Die ungedeckten Zinsen in Höhe von rund T€ 217 wurden in der Folge aus dem Haushalt der Stadt ausgeglichen. Der Zinsaufwand im Jahr 2006 betrug T€ 372 und wurde in Höhe von T€ 340 aus dem Haushalt der Stadt ausgeglichen. Der Zinsaufwand im Jahr 2007 betrug T€ 374 und wurde in Höhe von T€ 367 aus dem Haushalt der Stadt ausgeglichen. Der Zinsaufwand im Jahr 2008 betrug T€ 396 und wurde in Höhe von T€ 340 aus dem Haushalt der Stadt ausgeglichen. Der Zinsaufwand im Jahr 2009 betrug T€ 370 und wurde in Höhe von T€ 413 aus dem Haushalt der Stadt ausgeglichen. Der Zinsaufwand im Jahr 2010 betrug T€ 197. Ein Ausgleich durch die Stadt Lahr erfolgte aufgrund der angespannten Haushaltslage nicht. Der Zinsaufwand im Jahr 2011 betrug T€ 210 und wurde in Höhe von T€ 205 aus dem Haushalt der Stadt ausgeglichen.

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

...

Tabelle 5: Zinsaufwand / Zinszuschüsse

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

Zinsaufwand	KuF 2011 - Werte							
	Ist 10	Ist 11	P 12	P 13	P 14	P 15	P 16	P 17
jeweils indexierte Werte	€	€	€	€	€	€	€	€
Zinsen	197	210	200	123	79	47	28	-5
Zinszuschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0
Zinsübernahme	1	205	200	123	79	47	28	-5
Saldo	-196	-5	0	0	0	0	0	0

P = Planjahr

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

4.1.2 Ausgaben

➤ Erwerb Grundstücke und Gebäude

Tabelle 6: Erwerbskosten

Grundstücke und Gebäude incl. Stundungszinsen	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003	KuF 2005
jeweils indexierte Werte	T€	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	Stand Rahmenkonto zum 31.12.2011
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grunderwerb	17.988	17.996	17.997	17.996	17.996	17.996

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

...

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

Tabelle 7: Erschließungskosten (incl. Erweiterungsflächen)

Erschließungskosten	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003	KuF 2005
jeweils indizierte Werte	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
Kanal und Hebewerke	2.178	1.408	1.393	918	4.348	3.688	3.624	3.559
Abwasserbeitrag	0	0	0	0	0	0	0	0
Erschließung allgemein	0	0	131	113	45	45	45	79
Erschließung -gesamt-	15.638	15.290	13.315	12.031	12.325	11.325	11.188	11.061

Erschließungskosten	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	Stand Rahmenkonto zum 31.12.2011
jeweils indizierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	7.340	7.248	7.297	7.261	7.460	3.643
Kanal und Hebewerke	2.787	2.746	0	0	0	757
Abwasserbeitrag	0	0	3.363	4.027	3.577	451
Erschließung allgemein	79	82	82	82	82	66
Erschließung -gesamt-	10.206	10.076	10.742	11.370	11.119	4.917

Wie bereits ausgeführt sind Kosten für die Erschließung in den Sektoren A und B in Höhe von € 15,34 bei der Kaufpreisbemessung in Abzug gebracht worden.

Nachdem das Bebauungsplangebiet Rheinstraße Nord erschlossen worden ist, zeigt sich, dass für die Erschließung des bestehenden Bebauungsplangebietes Rheinstraße Nord (also ohne die Gebiete südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße; vormals: südlich Rheinstraße / nördliche Erweiterung) Aufwendungen in Höhe von rund **€ 21,02/m²** getätigt worden sind.

Die im Vergleich zu früheren Planungen deutliche zeitliche Verschiebung der nördlichen Erweiterung basiert auf der ungeklärten Altlastensituation im Erweiterungsbereich. Umfangreiche Flächen werden derzeit saniert und bedürfen noch einer längeren Kontrollphase. Daneben sind bei weiteren Altlastenflächen die Sanierungen noch zu beginnen. Bei Teilflächen sind jedoch noch nicht einmal die Sanierungsplanungen durchgeführt worden. Eine geordnete Bauleitplanung und auch Bebauung ist daher derzeit und auf längere Sicht nicht möglich. Das Stadtplanungsamt hat aus diesem Grunde zusammen mit der IGZ GmbH eine unverbindliche Entwicklungsplanung erarbeitet. Diese orientiert an den bereits getätigten Veräußerungen und der zu berücksichtigenden örtlichen Gegebenheiten.

Anhand dieser Entwicklungsplanung soll nunmehr die weitere Entwicklung entsprechend den Interessen der Investoren und der Grundstückseigentümerin Stadt Lahr Zug um Zug vorangetrieben werden.

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

...

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

Abwasserbeitrag

Die Verwaltung ging bislang davon aus, dass im Bereich des Flughafenareals Ost keine Abwasserbeitragspflicht besteht. In einem über mehrere Jahre geführten Rechtsstreit wurde die Abwasserbeitragspflicht für diesen Bereich bejaht. Dies hat zur Folge, dass für sämtliche Grundstücke der Abwasserbeitrag erhoben werden muss. Dies beinhaltet auch die bereits veräußerten Grundstücke. Bei diesen Grundstücken hat das Rahmenkonto Ost den Abwasserbeitrag zu tragen. Bei den noch nicht veräußerten Grundstücken ist der anteilige Abwasserbeitrag Bestandteil des Verkaufspreises. Im Gegenzug übernimmt der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Lahr die Herstellung der bereits erstellten und die künftig zu erstellenden Abwasserbeseitigungsanlagen. Im Jahr 2011 wurden erstmals Abwasserbeiträge in Höhe von T€451 entrichtet. Im Gegenzug wurde die Verbindlichkeit gegenüber dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Lahr reduziert.

Tabelle 8: Erschließungskosten für Erweiterungsflächen

Erschließungskosten	Summe	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
jeweils indizierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Südlich der Rheinstraße									
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	250	5	113	132	0	0	0	0	0
Abwasserbeitrag	172	0	0	172	0	0	0	0	0
Nördliche Erweiterung									
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	3.685	0	0	69	0	0	1.238	1.275	1.103
Abwasserbeitrag	3.405	15	436	1.018	500	500	500	436	0
Erschließung Erweiterung	7.512	20	549	1.391	500	500	1.738	1.711	1.103

Tabelle 10: Abbruchkosten

Abbruchkosten	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€
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	Stand Rahmenkonto zum 31.12.2011		
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€		
Abbruch nach Erstattung Bund	3.933	3.919	3.894	4.466	4.516			
Abbruch Bestandsgebäude	443	440	440	452	456			
Abbruch nach Erstattung Bund	4.376	4.359	4.334	4.918	4.972	3.732		

Die Kosten wurden weitgehend entsprechend den Festlegungen im Bund-Kaufvertrag eingestellt. Gegenüber der BImA wurden die Abbruchmaßnahmen, welche von der Stadt und der IGZ GmbH im Flughafenareal Ost zu koordinieren waren, zur Abrechnung angemeldet. Die Abrechnung ist zwischenzeitlich vollständig durchgeführt worden. Seitens der BImA wurden Rückzahlungsansprüche der Stadt Lahr mit Mietforderungen aus Abbruchgebäuden verrechnet, bzw. mit Forderungen der Stadt Lahr aus der tatsächlich nicht erfolgten Übereignung von Bestandsgebäuden verrechnet. Die vorgenommenen Verrechnungen werden im Jahr 2012 auf dem Rahmenkonto Ost bereinigt.

5. Gründe für die Verbesserung im Vergleich zur KuF 2010 / Risiken in den Einschätzungen der KuF 2011

Die Verbesserung der KuF 2011 gegenüber der vorangegangenen KuF liegt hauptsächlich im sinkenden Zinsaufwand begründet. Die bedingt durch die Preissteigerung sowie aufgrund näherer Erkenntnisse resultierenden Kostensteigerungen können hierdurch mehr als kompensiert werden. Zu dem sinkenden Zinsergebnis haben auch die im Jahr 2011 erfolgten umfangreichen Verkäufe beigetragen. Die exakte Ermittlung des Abwasserbeitrages, welcher bis dahin lediglich grob abgeschätzt werden konnte, führt ebenfalls zu einem sinkenden Erschließungsaufwand.

Die KuF 2011 unterliegt den gleichen Risiken wie die vorangegangene KuF. Sollten sich die geplanten Grundstücksveräußerungen und die geplanten Gebäudeveräußerungen nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt realisieren lassen, wird sich das Ergebnis der KuF am Ende der Laufzeit deutlich verschlechtern. Die Zinsbelastung und in der Folge auch die Zinsübernahmen aus dem Haushalt der Stadt Lahr stiegen deutlich an. Mit der Entscheidung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg das Landesdarlehen in 10 Jahresraten zurückzuführen, wurde bereits eine erhebliche Zinslast vom Rahmenkonto Ost genommen.

Weitere Risiken liegen nach wie vor in der Einschätzung der Leistungsfähigkeit des Haushalts der Stadt Lahr begründet. Im Vergleich zur vorangegangenen KuF war es in der KuF 2011 entsprechend den Planungen im Haushalt der Stadt möglich, in den Jahren 2011 – 2016 vollständig die Zinsen des Rahmenkontos Ost zu übernehmen. Gleichzeitig können im Zeitraum 2014 – 2017 auch die geplanten weiteren Zuführungen geleistet werden.

...

Sollte sich die kommunale Finanzlage wieder verschlechtern bzw. die kommenden Belastungen der Stadt dazu führen, dass Zinsübernahmen und/oder die weiteren geplanten Zuführungen nicht geleistet werden können, müssen diese notwendigen Zuführungen noch mehr gestreckt werden. Dies würde zu insgesamt höheren Zinsaufwendungen führen.

Die Stadt Lahr hat dem Rahmenkonto Ost aus Haushaltsmitteln bisher **€ 6.280 Mio.** zugeführt. Bis zum Ende der Laufzeit der KuF ist geplant, dem Rahmenkonto Ost weitere Haushaltsmittel in Höhe von **€ 1.672 Mio.** zuzuführen. Die von der Stadt Lahr eingebrachten und noch einzubringenden Haushaltsmittel summieren sich dann auf insgesamt **€ 7.952 Mio.** Sollten die Grundstücks- und Gebäudeveräußerungen nicht im geplanten Umfang erfolgen, wird sich das Ergebnis der KuF weiter verschlechtern und den Einsatz weiterer Haushaltsmittel der Stadt erforderlich machen.

Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister

Markus Wurth
stellv. Stadtkämmerer