



Beschlussvorlage

Amt: 202 Singler	Datum: 26.03.2014	Az.: 791.30	Drucksache Nr.: 91/2014
---------------------	-------------------	-------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	07.04.2014	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	28.04.2014	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

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

Betreff:

Finanzierungsvereinbarung zwischen der Stadt Lahr und der Landesbank Baden-Württemberg für den Erwerb und Baureifmachung des Flugplatzareals Ost

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die durch die die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH fortgeführte Kosten -und Finanzierungsübersicht (KuF) 2013 zur Kenntnis.
 2. Die Finanzierungsvereinbarung zwischen der Stadt Lahr und der Landesbank Baden-Württemberg vom 26. Mai 2014 wird um vier Jahre bis zum 26.05.2018 verlängert.
Alternativ wird eine neue Finanzierungsvereinbarung mit einem anderen Kreditinstitut abgeschlossen. Voraussetzung hierfür ist gleichwertige Leistung im Rahmen der Finanzierung außerhalb des Haushalts und eine kostengünstigere Finanzierung.
- Die Verwaltung wird beauftragt die hierfür notwendige Genehmigung bei der Rechtsaufsichtsbehörde einzuholen.

Anlage(n):

- KuF 2013 - Zusammenfassung
- KuF 2013 - gesamt
- Zusammenstellung KuF-Eckdaten 2001 - 2013

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

Der Gemeinderat hat am 25.02.2013 folgenden Beschluss gefasst:
(s. Beschlussvorlage Nr. 11/2013)

- Kenntnisnahme der fortgeschriebenen KuF 2011

Die Beschlussfassung über die Kenntnisnahme der KuF 2012 ist für die Sitzung des Gemeinderats am 28.04.2014 vorgesehen.

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.

Insbesondere die Verpflichtungen aus dem Bund-Kaufvertrag in Bezug auf die Abbruchverpflichtung im Sektor B (=nördliche Erweiterung und Gebiet Rheinstraße Süd) sowie der Erschließungsverpflichtung im Sektor B sind zum Zeitpunkt des Auslaufens der Finanzierungsvereinbarung noch nicht endgültig vom Bund, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verlängert worden. Hierzu lag lediglich eine Absichtserklärung vor. Die Verwaltung steht hierzu seit längerer Zeit auf Vermittlung eines Mitglieds des Bundestags in Kontakt mit der BImA-Zentrale.

Die Abbruchverpflichtung im Sektor B lief zum 31.12.2008 aus. Im Rahmen einer Einigung über die Abführung von Zwischennutzungsentgelten aus den Abbruchgebäuden wurde diesbezüglich eine Fristverlängerung bis zum 31.12.2012 gewährt. Diese Fristverlängerung ist zwischenzeitlich auch ausgelaufen.

In den Sektoren A und B ist darüber hinaus 15 Jahre nach Vertragsschluss der entstandene Erschließungsaufwand nachzuweisen. Unterschreitet dieser den im Bund-Kaufvertrag angesetzten und vom Kaufpreis abgezogenen Wert von 30 DM/m², dann ist die Stadt dem Bund zur Rückerstattung der Kaufpreisreduzierung verpflichtet. Unabhängig davon, dass die tatsächliche Erschließung der Sektoren A und B zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird.

Der Erschließungsaufwand war zum 31.12.2011 gegenüber dem Bund nachzuweisen. Der Sektor A ist im Rahmen des Bebauungsplanes Rheinstraße Nord neu erschlossen worden. Lediglich die Feindecke ist noch nicht aufgebracht. Die Erschließung im Bereich Rheinstraße Süd erfolgte in den Jahren 2011/2012. Die nördliche Erweiterung konnte noch nicht angegangen werden.

Durch die massive Altlastensituation im nördlichen Erweiterungsbereich können in diesem Bereich keine großflächigen Abbrüche erfolgen. Lediglich einzelne Gebäude könnten abgebrochen werden. Im Weiteren ist in diesem Bereich auch keine geordnete Erschließung möglich. Die Gründe hierfür liegen darin, dass der Vertragspartner Bund nach wie vor seiner Altlastensanierungsverpflichtung nur sehr unzureichend nachkommt. Erst im Jahr 2009 hat die erste große Sanierungsmaßnahme begonnen. Die Nachschauzeiträume hieraus laufen bis zum Jahr 2016. Weitere Sanierungen haben mittlerweile begonnen. Die Nachschauzeiträume hierfür erstrecken sich bis über das Jahr 2020 hinaus. In diesen Zeiträumen können die Grundstücke nur eingeschränkt verwertet werden. Aufgrund der Situation im nördlichen Erschließungsbereich ist es erforderlich, die Abbruchverpflichtung als auch die Erschließungsverpflichtung deutlich zu verschieben. Hierüber steht die Verwaltung mit der Vertrag betreuenden BlmA seit geraumer Zeit in Verhandlungen.

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 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.

➤ **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€ 467 indexiert) eingestellt.

4. Überarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Jahr 2013

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) für das Ostareal wurde aktualisiert. Die KuF erstreckt sich über einen Betrachtungszeitraum von 1993 bis in das Jahr 2022 hinein.

Eine Zusammenfassung der KuF 2013 ist in Anlage 1 beigefügt. Die Zusammenstellung der KuF-Eckdaten 2001 – 2013 ist als Anlage 3 beigefügt.

In der Fortschreibung 2013 wurden folgende Eckdaten eingearbeitet:

- Verlängerung des Betrachtungszeitraumes bis 2022
- Indexierung ab 2014 – 2022 3 %),
- Wiederaufnahme der Zinsübernahmen aus dem Haushalt im Zeitraum 2011 – 2022
- Wiederaufnahme der Zuführungen aus dem Haushalt im Zeitraum 2015- 2018

Im Ergebnis ergibt sich über den Betrachtungszeitraum bei

indexierten Ausgaben von	€ 45.006.000 und
indexierten Einnahmen von	€ 44.717.000 ein
positiver Saldo von	€ - 289.000

...

Die KuF 2013 schließt im Vergleich zu der KuF 2012 unter Einrechnung der oben genannten Veränderungen mit einer Verschlechterung um insgesamt € 982.000.

Die Verbesserung resultiert hauptsächlich aus:

Ausgabenseite:

- Erhöhung Grunderwerb aufgrund Indexierung	T€ 9
- Erhöhte vorbereitende Maßnahmen	T€ 128
- Erhöhte Abbruchkosten aufgrund Indexierung	T€ 272
- Erhöhte Abbruchkosten der Bestandsgebäude	T€ 20
- Erhöhte Erstattung des Bundes für Abbruchgebäude	T€ 112
- Erhöhte Erschließungsaufwendungen aufgrund Indexierung	T€ 437
- Erhöhter Aufwand zur Altlastenerkundung/-sanierung	- T€ 24
- Höhere Erstattung des Bundes für Altlasten	T€ 13
- Erhöhter Zinsaufwand	T€ 565

Einnahmenseite:

- Erhöhte Verkaufserlöse aufgrund Verkaufspreisanhebung	T€ 99
- Geringere Verkaufserlöse Bestandsgebäude	- T€ 322
- Erhöhte sonstige Einnahmen	T€ 3
- Höhere Zinsübernahmen aus Haushalt über die Laufzeit der KuF	T€ 564
- Höhere Optionsentgelte	T€ 14

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

Tabelle 2: KuF-Entwicklung

Kosten- und Finanzierungs-übersicht	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003	KuF 2005
jew. Index. Werte	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
SALDO	-543	1.853	-716	-5.563	-1.003	-2.886	-5.580	-4.109

...

Kosten- und Finanzierungsübersicht	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	Stand Rahmenkonto 31.12.2013
jew. Index. Werte	T€							
Einn.incl. Zinsen	34.599	43.924	42.894	43.984	44.078	44.344	44.717	25.060
Ausg. incl. Zinsen	40.282	42.299	41.886	44.727	43.583	43.651	45.006	34.778
SALDO	-5.683	1.625	1.008	-743	495	693	-289	-9.718

Bei den genannten Beträgen handelt es sich jeweils um indexierte Werte. Sie stellen die Summen über den Gesamtbetrachtungszeitraum 1993 bis 2022 dar. Als Anlage 2 ist die vollständige KuF 2013 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 Marktgehalts 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	KuF 2005
jew. indexierte Werte	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	Stand Rahmenkonto 31.12.2013
jew. indexierte Werte	T€							
Gebäudeerlöse	8.000	8.000	8.000	8.342	8.342	8.342	8.000	4.258

...

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 2011/2012** und **KuF 2013** 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.

Tabelle 4: Grundstückserlöse

Grundstückserlöse	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003	KuF 2005
	ha							
veräußerbare Flächen	48	48	47,4	50,7	50,7	48,4	48,4	48,4
jeweils indizierte Werte	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	Stand Rahmenkonto 31.12.2013
	ha							
veräußerbare Flächen	48,4	48,4	48,4	48,4	49,5	49,5	49,5	
jeweils indizierte Werte	T€							
Grundstückserlöse	17.061	20.124	20.124	20.496	20.621	20.813	20.912	8.385

Die veräußerbare Grundstücksflächen konnten im Jahr 2011 aufgrund eines Verkaufsfalles 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 2013 rechnet ab dem Jahr 2007 bis einschließlich Jahr 2012 mit einem Verkaufspreis von € 45,00/m². In den Jahren 2013 und 2014 soll, wird 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 2013 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 bislang bis zum Jahr 2017 begrenzten Betrachtungszeitraumes waren die nicht getätigten Grundstücksveräußerungen der Vergangenheit in einem kürzeren Zeitraum mit höheren Verkaufspreisen zu realisieren sein. Die geplanten jährlichen Verkäufe lagen allesamt über dem erzielten Verkaufsdurchschnitt der vergangenen Jahre. Diese sehr optimistische Einschätzung der Entwicklung führte letztlich zu einem unrealistischen Ergebnis der KuF. Daher wurde die Laufzeit der KuF um 5 Jahre verlängert und die jährlichen Abverkäufe nach unten reduziert.

Ursächlich für die Verlängerungsnotwendigkeit waren insbesondere die Altlastensanierungen. Mehr als 17 Jahre nach Kauf des Geländes sind einige Altlastenflächen bisher noch 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/der Schadenregulierungsstelle 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 einer Verkaufsfläche 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 Anschub 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. Imn den Jahren 2008 – 2013 wurden Darlehensraten in Höhe von zusammen € 1.789.521,59 zurückgeführt.

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

Jahr	Zinsaufwand T€	Zinszuschuss	Zinsübernahme
		Land	Stadt
2005	290	73	217
2006	372	0	340
2007	374	0	367
2008	396	0	340
2009	370	0	413
2010	197	0	0
2011	210	0	205
2012	189	0	147
2013	192	0	191

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	Ist 10	Ist 11
jeweils indizierte Werte	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Zinsen	124	126	469	565	703	705	482	412	290	372	374	396	370	197	210
Zinszuschüsse	0	773	874	542	681	699	547	414	73	0	0	0	0	0	0
Zinsübernahme									217	340	367	340	417	1	205
Saldo	-124	646	405	-23	-22	-6	65	2	0	-32	-7	56	47	-196	-5

Zinsaufwand	Ist-/Planzahlen										
	Ist 12	Ist 13	P 14	P 15	P 16	P 17	P 18	P 19	P 20	P 21	P 22
jeweils indizierte Werte	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Zinsen	189	192	218	171	137	100	55	19	59	39	9
Zinszuschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zinsübernahme	147	191	218	171	137	100	55	19	59	39	9
Saldo	-42	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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	KuF 2006
jeweils indizierte Werte	T€								
Grunderwerb	19.075	17.748	17.941	18.452	17.988	17.988	17.988	17.988	17.988

Grundstücke und Gebäude incl. Stundungszinsen	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012	KuF 2013	Stand Rahmenkonto zum 31.12.2013
jeweils indizierte Werte	T€						
Grunderwerb	17.996	17.997	17.996	17.996	17.991	18.000	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 7: Erschließungskosten (incl. Erweiterungsflächen)

Erschließungskosten	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003	KuF 2005
jeweils indexierte Werte	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	KuF 2012	KuF 2013	Stand Rahmenkonto zum 31.12.2013
jeweils indexierte Werte	T€							
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	7.340	7.248	7.297	7.261	7.460	7.443	7.879	3.946
Kanal und Hebewerke	2.787	2.746	0	0	0	0	0	0
Abwasserbeitrag	0	0	3.363	4.027	3.577	3.577	3.577	1.830
Erschließung allgemein	79	82	82	82	82	82	82	86
Erschließung -gesamt-	10.206	10.076	10.742	11.370	11.119	11.102	11.538	5.862

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.

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. Verhandlungen über eine weitere Verlängerung laufen bereits.

Abwasserbeitrag

Ursprünglich war davon auszugehen, dass im Bereich des Flughafenareals Ost keine Abwasserbeitragspflicht besteht. In einem über mehrere Jahre geführten Rechtsstreit wurde die Abwasserbeitragspflicht für diesen Bereich jedoch 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 Jahr 2012 wurden Abwasserbeiträge in Höhe von € 1.374.087,71 entrichtet. Die Abwasserbeitragshöhe im Jahr 2013 lag bei € 5.409,60 Die bestehende Verbindlichkeit des Rahmenkonto Ost gegenüber dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Lahr in Höhe von € 1.103.288,70 wurde in den Jahren 2011 und 2012 vollständig zurückgeführt.

Tabelle 8: Erschließungskosten für Erweiterungsflächen

Erschließungskosten	Summe	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Südlich der Rheinstraße										
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abwasserbeitrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nördliche Erweiterung										
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	3.933	0	0	0	0	0	0	1.353	1.393	1.187
Abwasserbeitrag	1.747	100	100	200	200	200	200	250	250	247
Erschließung Erweiterung	5.680	100	100	200	200	200	200	1.603	1.643	1.434

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. Im Jahr 2013 wurden die Abbruchmaßnahmen im Gebiet Rheinstraße Süd mit der BImA abgerechnet. Die Erstattung der BImA erfolgt im Jahr 2014.

5. Gründe für die Verschlechterung im Vergleich zur KuF 2012 / Risiken in den Einschätzungen der KuF 2013

Die Verschlechterung der KuF 2013 gegenüber der vorangegangenen KuF liegt hauptsächlich darin begründet, dass die Aufwendungen erst zu einem späteren Zeitpunkt getätigt werden können. Des Weiteren steigt durch die Verlängerung der der KuF-Laufzeit der Zinsaufwand. Dieser wird entsprechend den Planungen aus dem Haushalt der Stadt Lahr gedeckt.

Die KuF 2013 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. 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 **€ 6.617 Mio.** zugeführt. Bis zum Ende der Laufzeit der KuF ist geplant, dem Rahmenkonto Ost weitere Haushaltsmittel in Höhe von **€ 2.007 Mio.** zuzuführen. Die von der Stadt Lahr eingebrachten und noch einzubringenden Haushaltsmittel summieren sich dann auf insgesamt **€ 8.624 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

Jürgen Trampert
Stadtkämmerer