
KONVERSION IN LAHR

10. SACHSTANDS- UND PERSPEKTIVBERICHT

2010/2011

Grundlage KSP-Förderbescheid vom 14.11.1997

1. Sachstandsbericht für 1997/1998 vom 15.07.1998
 2. Sachstandsbericht für 1998/1999 vom 28.06.1999
 3. Sachstandsbericht für 1999/2000
Sachstands- und Perspektivbericht "Chance Konversion" Stand 08.02.2000 /
 4. Sachstands- und Perspektivbericht 2000 – 2002 /
Sachstandsbericht des Zweckverbands "Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr"
zum 31.12.2003
 5. Sachstands- und Perspektivbericht 2003 – 2005
 6. Sachstandsbericht 2006
 7. Sachstandsbericht 2007
 8. Sachstandsbericht 2008
 9. Sachstandsbericht 2009
-

Inhaltsverzeichnis

		Seite/n
	Vorbemerkung	3
I.	FLUGHAFENAREAL O S T	4 – 25
1.	Bebauungspläne "Gewerbegebiet Rheinstraße Nord" und „GE Rheinstraße Süd“	4
2.	Entwicklung des Ostareals	5 – 23
2.1	Abbruch	5
2.2	Erschließung	5 - 6
2.3	Grundstücks- und Gebäudevermarktung	6 – 8
2.4	Finanzierung	8 – 22
3.	2.4.1 Fortführung KuF 2011 Mietaufkommen Flugplatzareal Ost	11 – 23 24 - 25
II.	FLUGHAFENAREAL W E S T Zweckverband "Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr"	26 - 41
1.	Entwicklung der Bauleitplanung und der ökologischen Planung	26
2.	Entwicklung des Zweckverbandes	27 – 41
2.1	Abbruch	27 – 28
2.2	Erschließung und Ausbau der Infrastruktur	28 – 30
2.3	Grundstücksverkauf und Firmenansiedlung	31 – 33
3.	Mietaufkommen	33 – 34
4.	Tätigkeiten des Zweckverbandes 2010/2011	34 – 36
5.	Finanzierungssituation	37 – 40
5.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht	37 – 38
5.2	Wirtschaftsplan / Bilanz des Zweckverbandes	38 – 39
5.3	Grund- und Gewerbesteueraufkommen	39
5.4	Umlageentwicklungen	40
III.	Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH -IGZ GmbH-	41 - 43
IV.	Engagement - Fakten 2010/2011	44
V.	Chancen und Risiken der Konversion	45 - 46

Vorbemerkung

Dieser Bericht beschäftigt sich mit der Entwicklung der Jahre 2010/2011 und baut auf den bisherigen Sachstandsberichten auf. Wiederholungen zu bisherigen Sachstandsberichten wurden weitestgehend vermieden.

Die Entwicklung auf dem Gesamtareal gestaltet sich als dynamischer Prozeß; bei einem Sachstandsbericht kann es sich immer nur um eine Momentaufnahme handeln.

Wie bisher wird eine getrennte Darstellung der Entwicklung im Ost- und Westareal des Flughafengeländes vorgenommen.

Nach dem Rückzug des australischen Investors **Babcock & Brown** führt seit Mitte 2012 die britische **Integral-Gruppe** die Geschäfte der Flugbetriebsgesellschaft Black Forest Airport Lahr GmbH.

Im Dezember 2012 hat die Stadt Lahr die Flugbetriebsflächen von der Bundesrepublik Deutschland erworben. Somit ist das gesamte Flughafenareal Lahr wieder in kommunaler Hand.

Dieser Sachstandsbericht wurde für das Ostareal von der Stadtverwaltung Lahr und für das Westareal vom Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ ausgearbeitet. Er ist in seiner Gesamtfassung mit der Stadt Lahr und dem Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ abgestimmt.

I. FLUGPLATZAREAL O S T

1. Bebauungspläne „Gewerbegebiet Rheinstraße Nord“ und „GE Rheinstraße Süd“

Der gesamte Ostbereich des ehemaligen NATO-Flugplatzes ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kippenheim als gewerbliche Baufläche dargestellt. Er soll in drei Bauabschnitten entwickelt werden. Für den ersten Abschnitt wurde der Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD aufgestellt.

Nachdem die Gewerbeflächen des Bebauungsplangebietes "Rheinstraße Nord" zu einem Großteil bereits veräußert worden sind, zeigt sich die Notwendigkeit, weitere Flächen bebauungsplanrechtlich einer Nutzung zuzuführen. In Frage kommen die Flächen nördlich des bestehenden Bebauungsplangebietes bzw. die Flächen südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße (ehem. Rheinstraße), welche zu einem Großteil ebenfalls Konversionsflächen sind.

Die ursprünglich angedachte zügige Erweiterung des Bebauungsplangebietes nach Norden ist aufgrund der umfangreichen Altlastenproblematik derzeit nicht möglich. Dies hat naturgemäß zur Folge, dass die erworbenen und vollständig bezahlten Flächen und Gebäude nur äußerst eingeschränkt vermarktet werden können. Um dennoch eine Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen, hat das Stadtplanungsamt zusammen mit der IGZ GmbH außerhalb eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens eine unverbindliche Entwicklungsplanung erarbeitet. Diese orientiert sich an den bereits getätigten Veräußerungen und den zu berücksichtigenden örtlichen Gegebenheiten.

Wegen der verzögerten Entwicklung nach Norden wird das Gebiet südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße (ehem. Rheinstraße) vorgezogen. Aufgrund der vormaligen Nutzung des dortigen Gebietes ist keine Altlasten bedingte Verzögerung zu erwarten.

Die Entwicklung des Gebietes südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße (ehem. Rheinstraße) erfolgte ab dem Jahr 2011 nach durchgeführtem Abbruch der Gebäude. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „GE Rheinstraße Süd“ wurde am 30.05.2005 gefasst. Der Bebauungsplan ist seit 29.10.2011 rechtsverbindlich.

Durch den großflächigen Verkauf an die Fa. Zehnder Group Grundstücksverwaltungs GmbH und zur Sicherstellung deren geplante Baumaßnahmen war es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan Gewerbegebiet Rheinstraße Nord zu ändern und zu erweitern. Der Bebauungsplan ist ebenfalls seit 29.10.2011 rechtsverbindlich.

2. Entwicklung des Ostareals

2.2 Abbruch

Auf dem Ostareal wurden die unten aufgeführten baulichen Anlagen abgebrochen. Hierfür sind bis heute Aufwendungen in Höhe von rd. **€ 3.732 Mio.** angefallen. Darin enthalten sind Aufwendungen für den Rückbau von Bestandsgebäuden in Höhe von rd. € 1,445 Mio.

Die voraussichtlichen Abbruchkosten (rd. DM 6.500.000 / € 3.323.397,23) wurden vom ursprünglichen Kaufpreis in Abzug gebracht. Lt. Kaufvertrag erfolgt eine Nachzahlung, wenn die angesetzten Kosten nicht erreicht werden. Im umgekehrten Fall ist der Bund ebenfalls erstattungspflichtig. Die Abbruchkosten für den Rückbau von Bestandsgebäuden sind hingegen nicht erstattungsfähig.

Abbrucharbeiten Ostareal

Ab dem Jahr 2000 wurden diese durch die IGZ GmbH koordiniert, zuvor von der Hochbauabteilung der Stadt Lahr.

Jahr	Gebäude
1999 Stadt	A 20, A 24, A 25, A 30, A 31, A 32, A 33, A 34, A 40, A 41, A 42, A 43, A 44, A 45 (APU-Gebäude), A 49, A 50, A 51, A 60, A 61, A 66, A 67, A 75, A 76, A 77, A 87, A 88, B 1, B 2, B 31, B 151,
2000 Stadt	A 17, A 35
2000 IGZ	B 146, B 147
2001 IGZ	A 36, A 45 (Transformator), B 39, B 44, B 55/56A, B 60, B 61, B 63, B 128, B 129, B 152
2002 IGZ	A 57/58, B 148
2003 IGZ	B 15, B 64, B 71, B 72, B 157, B 161, B 175
2004 IGZ	B 23, B 34, B 65, B 66, B 82, B 83, B 90, B 105, B 113, B 118
2005 IGZ	A 59, B 95, B 96
2006 IGZ	Keine Abbrüche
2007 IGZ	Keine Abbrüche
2008 IGZ	B 10, B 11
2009 IGZ	Keine Abbrüche
2010 IGZ	A 23
2011 IGZ	A 1, A 2, A 3, A 4, A 5, A 6, A 7, A 8, A 9, A 10, A 11, A 12

2.2 Erschließung

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rheinstraße Nord“ am 01.02.1997 waren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des Teilbereiches Ost geschaffen. Nach umfangreichen Vorbereitungen im Vorfeld der eigentlichen Erschließungsmaßnahmen im Zeitraum 1998 bis 2000 konnte die Erschließungsmaßnahme komplett abgeschlossen werden. Das Aufbringen der Verschleißdecke (AFB-Belag) auf die einzelnen Straßenzüge erfolgt wie praxisüblich zu einem späteren Zeitpunkt.

Wie unter Ziff. 1 erwähnt, konnte eine weitere Erschließung (nördliche Erweiterung) im Bebauungsplangebiet „Rheinstraße Nord“ aus altlasten- und finanztechnischen Gründen bis heute nicht erfolgen.

Im Jahr 2011 erfolgte der Rückbau der vorhandenen Gebäude im Gebiet „Rheinstraße Süd“. Im gleichen Jahr wurden auch die Erschließungsanlagen in diesem Bebauungsplangebiet hergestellt.

2.3 Grundstücks- und Gebäudevermarktung

Folgende Veräußerungen wurden bis Ende 2011 auf dem Ostareal vorgenommen:

	Lgb.Nr.	Fläche in m ²	Verkaufspreis		Gebäudebezeichnung
			Grundstück	Gebäude	
03.12.1997	9181 / 9182 / 9176	7.164	238.088	194.291	B 5
23.12.1997	9160 und 9160/1	22.072	1.241.656		
	Summe 1997	29.236	1.479.744	194.291	
10.02.1998	9162/1	1.801	59.854		B 29
19.03.1998	9166/1	2.393	79.529		
14.05.1998	9158/3, 9162, 9162/3	18.591	617.853		
20.07.1998	9180 / 9176 (1/2 MEA)	5.992	199.138	222.838	
	Summe 1998	28.777	956.374	222.838	
29.03.1999	9052/1	717	46.627	151.830	B 38 teil
14.07.1999	9052/2	2.243	145.797	374.373	B 38 teil
03.09.1999	9162/3	31	1.030		
	Summe 1999	2.991	193.455	526.203	
18.01.2000	9156/4	72	2.393		B 123
18.01.2000	9052/100	710	23.596		
21.02.2000	9080/1	4.100	136.259	216.276	
28.09.2000	9063/1 und 9064	7.221	239.983		
07.02.2000	9052/101	593	19.708		
28.09.2000	9166/2	2.513	81.673		
12.07.2000	9008, 9008/2 (DM 5,--), 9156/2, 9178/2, 26769 (DM 5,--)	12.076	342.205		
15.08.2000	9014/1+ 6/10 aus 9014/3	2.279	73.573		
25.10.2000	9167/2	41	1.363		
27.09.2000	9178/1	1.482	49.253		
	Summe 2000	31.087	970.005	216.276	
15.03.2001	9172	5.095	169.493	186.405	B 150
25.04.2001	9158/102	69	2.293		A 55 (Teil)
08.06.2001	9166/4 und 9166/3	3.890	125.575	194.291	
03.09.2001	9158 (Teilfläche)	4.599	152.843		A 27 / A 28
28.03.2001	9156/1	24.440	812.238	859.446	
	Summe 2001	38.093	1.262.443	1.240.142	
22.01.2002	9166/5	2.111	70.191		
19.07.2002	9052/103	558	18.553		
12.11.2002	9162/2	1.817	60.386		
12.12.2002	9170	2.934	97.509		
18.12.2002	9158/4	3.725	123.797		
	Summe 2002	11.145	370.436		

	Lgb.Nr.	Fläche in m ²	Verkaufspreis		Gebäudebezeichnung
			Grundstück	Gebäude	
29.01.2003	9158/5	4.964	165.053	150.433	A 22
18.02.2003	9166/6	2.061	68.495	68.000	A 55
25.02.2003	9166/2	-2.513	-70.989		
28.04.2003	9073/1	8.942	297.178	427.000	B 80
20.10.2003	9166/2	2.513	96.374		
	Summe 2003	15.967	556.111	645.433	
25.06.2004	9158/4	-3.725	-105.227		
05.05.2004	9178/1	-1.482	-41.865		
	Summe 2004	-5.207	-147.092		
10.02.2005	9051/102, 9052/104 und 9174/100	1.058	35.158		
03.11.2005	9068	3.027	116.085	130.000	B46
24.11.2005	9178/1	1.482	56.835		
	Summe 2005	5.567	208.078	130.000	
13.01.2006	9166/7	2.897	111.100		
13.01.2006	9166/101	746	24.790		
02.05.2006	9156/5	4.636	177.791		
22.09.2006	9171/1	1.955	74.975		
29.09.2006	9174	6.179	236.965		
19.10.2006	9158/10	1.871	71.748		
	Summe 2006	18.284	697.369		
17.01.2007	9068/100	432	16.568		
23.04.2007	9171/2	1.570	70.650		
13.06.2007	9167/1	3.033	116.316		
	Summe 2007	5.035	203.534		
14.04.2008	9052/3	1.612	72.540		
09.07.2008	9056/2	2.889	130.005	295.000	
	Summe 2008	4.501	202.545	295.000	
09.11.2009	9034/1, 9035 (MEA)	1.653	25.000	485.000	
	Summe 2009	1.653	25.000	485.000	
keine					
	Summe 2010	0	0	0	
20.04.2011	9167	2.599	116.955		
27.09.2011	9160	10.544	474.480		
16.10.2011	9042/100, 9055/108, 9057/100	1.428	64.260		
16.10.2011	9056/101	-12	540		
24.10.2011	9178, 9177, 9183, 9057/1, 9055,	46.797	1.589.915	328.000	A 63, B 3, B 27, B 12, B 13, B 21, B 22
24.10.2011	9179, 9008/1, 9156/7, 9008/2	-382	-13.427		
	Summe 2011	61.356	2.246.150	328.000	
	Gesamt	248.485	9.224.151	3.955.184	

Verkauf durch Bund im Zeiraum 1994 – 1996: 49.000 m².

Die Vermarktung der Grundstücksflächen im erschlossenen Bereich läuft insgesamt zufrieden stellend. Herausragend war hierbei der Veräußerungserfolg im Jahr 2011. Mittlerweile sind jedoch kaum noch veräußerbare Flächen in diesem Bereich vorhanden. Die Nachfrage nach Grundstücken im noch unerschlossenen Bereich läuft dagegen äußerst schleppend. Erst bei weiterer Erschließung können dort Flächen veräußert werden. Große Erwartungen werden hier an die veräußerbaren Flächen im Bereich des Gebietes südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße (ehem. Rheinstraße) geknüpft.

Die Veräußerung von Gebäuden gestaltet sich nach wie vor als sehr schwierig. Die dem Bund ggü. entrichteten Kaufpreise können regelmäßig nicht weitergegeben werden, da bei der Gebäudebewertung durch den Verkäufer grundsätzliche Fehler mit der Folge von zu hohen Gebäudewerten begangen wurden. Darüber hinaus entsprach die Bausubstanz der Gebäude zu keinem Zeitpunkt den heutigen energetischen Anforderungen. Es sind sehr hohe Investitionen in die Bestandsgebäude notwendig, um eine Veräußerung, bzw. Vermietung erreichen zu können. Es ist davon auszugehen, dass die im Zeitraum 2011 – 2017 angesetzten Veräußerungserlöse von Bestandsgebäuden in Höhe von € 4,8 Mio. nicht realisiert werden können. Angesichts der Gebäudesubstanz und des Alters der vom Bund erworbenen Bestandsgebäude zeichnet sich weiterer Korrekturbedarf bei den geplanten Veräußerungserlösen nach unten ab, welche sich stark negativ auf das Ergebnis der KuF auswirken werden.

Eine Gegenüberstellung der ggü. dem Bund entrichteten Kaufpreise mit den Ergebnissen der vom Gutachterausschuss der Stadt Lahr ermittelten Ertragswerte von sechzehn Gebäuden prognostiziert Erlöse von lediglich ca. 64 %.

Einschätzung durch Gutachterausschuss:

Gebäude	Ertragswert	Erwerbskosten ggü. Bund	Gutachterausschuss	Defizit	in % bezogen auf Ertragswert	in % bezogen auf Erwerbskosten
	€	€	€	€	%	
A 63	466.552	326.587	245.000	-81.587	52,51%	75,02%
A 70	3.156.826	2.209.778	1.623.782	-585.996	51,44%	73,48%
A 90	386.601	270.621	100.000	-170.621	25,87%	36,95%
B 3	149.365	104.556	32.000	-72.556	21,42%	30,61%
B 12	155.582	108.907	71.612	-37.295	46,03%	65,76%
B 13	379.676	265.774	121.388	-144.386	31,97%	45,67%
B 21	291.365	203.956	113.000	-90.956	38,78%	55,40%
B 22	252.744	176.921	113.000	-63.921	44,71%	63,87%
B 27	226.851	158.796	61.000	-97.796	26,89%	38,41%
B 42	950.143	665.100	401.000	-264.100	42,20%	60,29%
B 80	713.248	499.274	427.000	-72.274	59,87%	85,52%
B 87	215.534	150.874	106.860	-44.014	49,58%	70,83%
B 122	268.030	187.621	122.000	-65.621	45,52%	65,02%
B 123	355.600	248.920	216.276	-32.644	60,82%	86,89%
B 124	270.103	189.072	55.000	-134.072	20,36%	29,09%
B 150	331.431	232.001	186.405	-45.596	56,24%	80,35%
	8.238.221	5.766.756	3.995.323	-1.957.838	48,50%	69,28%

Bis zum Jahresende 2011 waren auf dem Flughafenareal bereits etwa 3.400 Arbeitsplätze vorhanden.

2.4 Finanzierung

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.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (früher: Kommunalentwicklung LEG) hat im Zusammenwirken mit der Stadt eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) erstellt. Diese wird jährlich fortgeschrieben, zuletzt im Oktober 2012.

Aufgrund bedeutender Ausfälle gerade bei den Erlösen für die Gebäude und der nicht wie vorgesehen erfolgten Flächenveräußerungen war es in der Vergangenheit notwendig, die Finanzierung zu konsolidieren.

Nachfolgend wird die Finanzierungssituation der über das Rahmenkonto Ost ausserhalb des Haushaltes der Stadt Lahr finanzierten Erwerbs- und Infrastrukturmaßnahmen zusammenfassend dargestellt.

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasste am 15.10.2001 folgende Beschlüsse zur weiteren Finanzierung der Entwicklungsmaßnahmen auf dem Ost-Areal

1. Kenntnisnahme der fortgeschriebenen KuF 2001
2. Grundsätzliche Bereitschaft und Prüfungsauftrag an die Verwaltung zur Erhöhung des Grundstücksverkaufspreises
3. Bindung eines Teilbetrages der allgemeinen Rücklage in Höhe von DM 5,0 Mio. (€ 2,556 Mio.) zum teilweisen Ausgleich eines Finanzierungsdefizits für das Rahmenkonto OST; zu leisten in 2007
4. Zuführung eines Betrages in Höhe von DM 600.000 p.a. (€ 306.775) in den Jahren 2008 bis 2011; im Jahr 2012 DM 500.000 (€ 255.646) aus Haushaltsmitteln der Stadt
5. Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung zwischen der Landesbank Baden-Württemberg und der Stadt Lahr ab 01.01.2002 auf vier Jahre mit einem Ausgabevolumen von max. DM 75,0 Mio. (€ 38,347 Mio.) und einem Kreditrahmen von max. DM 33,0 Mio. (€ 16,872 Mio.)

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasste am 04.11.2002 folgende Beschlüsse zur weiteren Finanzierung der Entwicklungsmaßnahmen auf dem Ost-Areal

1. Der Gemeinderat nimmt die durch die Kommunalentwicklung LEG fortgeführte Kosten -und Finanzierungsübersicht (KuF) 2002 zur Kenntnis.
2. Dem Rahmenkonto OST wird im Jahr 2003 ein Betrag in Höhe von € 1.534.000 (DM 3.000.000) aus Haushaltsmitteln der Stadt Lahr zur Reduzierung des negativen Saldos zur Verfügung gestellt.
3. Einer Erhöhung der Verkaufspreise wird für die Grundstücke im Ostareal des Flugplatzgeländes auf € 38,35/m² (DM 75,00/m²) zugestimmt. Dieser Verkaufspreis gilt ab dem Jahr 2003.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Land Baden-Württemberg Verhandlungen mit dem Ziel aufzunehmen, das zinslose Darlehen über DM 5,0 Mio. (€ 2,556 Mio.) zur weiteren Finanzierung der Konversionsmaßnahme über das Jahr 2007 zur Verfügung gestellt zu bekommen.

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasste am 01.12.2003 folgende Beschlüsse zur weiteren Finanzierung der Entwicklungsmaßnahmen auf dem Ost-Areal

1. Kenntnisnahme der fortgeschriebenen KuF 2003
 2. Zuführung von € 2.556.000 in 2004 an das Rahmenkonto Ost aus Haushaltsmitteln
-

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasste am 18.12.2006 folgenden Beschluss

Die Stadt Lahr beschließt den Verkaufspreis für den Erwerb von Grundstücken im Bebauungsplangebiet RHEINSTRASSE NORD einschließlich künftige Erweiterung mit Wirkung ab 1. Januar 2007 von 38,35 €/m² auf 45,- €/m² festzusetzen.

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasste am 23.07.2007 folgenden Beschluss

Der Gemeinderat nimmt die durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (vormals Kommunalentwicklung LEG) fortgeführte Kosten -und Finanzierungsübersicht (KuF) 2007 zur Kenntnis und erklärt sich mit den getroffenen Annahmen einverstanden.

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasste am 03.11.2008 folgenden Beschluss

Der Gemeinderat nimmt die durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (vormals Kommunalentwicklung LEG) fortgeführte Kosten -und Finanzierungsübersicht (KuF) 2008 zur Kenntnis und erklärt sich mit den getroffenen Annahmen einverstanden.

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasste am 17.05.2010 folgenden Beschluss

1. Der Gemeinderat nimmt die durch die die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH fortgeführte Kosten -und Finanzierungsübersicht (KuF) 2010 zur Kenntnis.
2. Die Finanzierungsvereinbarung zwischen der Stadt Lahr und der Landesbank Baden-Württemberg vom 26. Mai 2010 wird um vier Jahre bis zum 26.05.2014 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.

2.4.1 Fortführung KuF

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 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 vereinzelte 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 die Jahre 2009/2010

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.

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

eingearbeitet.

Im Ergebnis ergibt sich über den Betrachtungszeitraum bei	
indexierten Ausgaben von	€ 43.583.000 und
indexierten Einnahmen von	<u>€ 44.078.000</u> ein
postiver 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 geringerm 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€						
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€						
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 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.

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.

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 Marktlageabschlages 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 indexierte Werte	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 indexierte Werte	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.

Tabelle 4: Grundstückserlöse

Grundstückserlöse	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003
	ha						
veräußerbare Flächen	48	48	47,4	50,7	50,7	48,4	48,4
jeweils indexierte Werte	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€						
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 realitätsnaheren 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 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 – 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€							
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 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	Stand Rahmenkonto zum 31.12.2011
jeweils indexierte 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 Grundstückseigentü-
merin Stadt Lahr Zug um Zug vorangetrieben werden.

Aufgrund der beschriebenen massiven Altlastensituation im nördlichen Er-
weiterungsbereich konnte die im Bund-Kaufvertrag festgelegte Abbruchver-
pflichtung bis Ende 2008 nicht umgesetzt werden. Zum einen verhindern die
Altlastenflächen teilweise einen fristgerechten Abbruch zum anderen könn-
ten 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 Be-
trieben kostengünstige Produktionsbedingungen. Bei der für die Regelungen
des Bund-Kaufvertrages zuständigen Bundesanstalt für Immobilienangele-
genheiten (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 Flughafenare-
als 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 Abwasser-
beitrag erhoben werden muss. Dies beinhaltet auch die bereits veräußerten
Grundstücke. Bei diesen Grundstücken hat das Rahmenkonto Ost den Ab-
wasserbeitrag zu tragen. Bei den noch nicht veräußerten Grundstücken ist
der anteilige Abwasserbeitrag Bestandteil des Verkaufspreises. Im Gegen-
zug übernimmt der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Lahr die Herstellung
der bereits erstellten und die künftig zu erstellenden Abwasserbeseitigungs-
anlagen. 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 indexierte 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€							
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 BlmA 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 BlmA 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 aus der Durchführung der Landesgartenschau 2018 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.

3. Mietaufkommen Flugplatzareal OST

Bezüglich der Verwendung der Mieteinnahmen allgemein wurde vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg mit Schreiben vom 30.10.2000 darauf hingewiesen, dass Mieteinnahmen im Konversionstandortprogramm förderunschädlich sind, wenn diese für weitere Konversionsmaßnahmen auf dem Konversionsgelände eingesetzt werden. Dies bedeutet, dass die durch die IGZ GmbH an die Stadt Lahr abgeführten Mieten bei der Stadt Lahr verbleiben können, und nicht an die Rahmenkonten abgeführt werden müssen, sofern die Mieten für Konversionszwecke eingesetzt werden.

Mit Erstellung des Sachstandsberichtes kann die Mittelverwendung nachgewiesen werden.

Jahr	Mietanteil Stadt OST (1997 - 2011: 70 %)	Patronats-erklärung	Übernahme Gebäudeinstandsetzungen	Haushaltsmittel der Stadt	Summe
	€	€	€	€	€
1996				410.567,38 ¹⁾	
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 ²⁾	
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 ³⁾	
2004	294.250,71		148.374,44	2.556.000,00 ⁴⁾	
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	642.531,10 ⁵⁾	
2009	488.811,14		13.016,69	417.153,48 ⁶⁾	
2010	488.819,62		24.064,95	196.931,74 ⁷⁾	
2011	540.044,89		24.480,72	210.189,27 ⁸⁾	
2011	286.715,09		5.362,69		⁹⁾
	6.482.599,51	642.410,75	1.620.393,33	7.369.204,96	9.632.009,04

- 1) Anteilige Kosten der Stadt am Masterplan
- 2) Verzicht der Stadt Lahr auf Erstattung der Kosten zur Erstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ auf dem Zweckverbandsareal
- 3) Zuführung an Rahmenkonto OST zur Reduzierung des zu erwartenden Defizits (2003)
- 4) Zuführung an Rahmenkonto OST zur Reduzierung des zu erwartenden Defizits (2004)
- 5) Zuführung an Rahmenkonto OST zur Reduzierung des zu erwartenden Defizits (2008) und Zinsübernahme
- 6) Die Haushaltsmittel der Stadt umfassen die Übernahme der Zinsen des Rahmenkontos
- 7) In der Mietabrechnung 2010 ist ein Mietausfallschaden für die Jahre 2009/2010 aus einer AVL-Sanierungsmaßnahme mit 38.806,12 € enthalten. Die Gebäudeinstandsetzungsaufwendungen beinhalten vollständig die Rücklagenzuführung bei einer Teileigentümergeinschaft
- 8) Die Gebäudeinstandsetzungsaufwendungen beinhalten die Rücklagenzuführung bei einer Teileigentümergeinschaft in Höhe von 24.064,95 €
- 9) Die Stadt Lahr hat zum 01.07.2005 die Auskehrung von Mietanteilen aus Abbruchgebäuden wegen nicht gerechtfertigter Bereicherung des Bundes eingestellt. Mit Vereinbarung v. 02.11/13.12.2011 wurde eine rückwirkende Vereinbarung geschlossen. Demnach hat die Stadt Lahr ab 01.01.1997 lediglich 60 % (vorher 70 %) an den Bund abzuführen. Im Gegenzug beteiligt sich der Bund auch nur an 60 % der Instandhaltungskosten.

Einem aufgelaufenen Mietaufkommen in Höhe von € 6.482.599,51 stehen somit Aufwendungen der Stadt Lahr in Höhe von € 9.632.009,04 gegenüber. Hierin nicht enthalten ist der Anteil der Stadt Lahr an den Umlagen für den Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr.

Ausweislich der KuF 2011 werden dem Rahmenkonto Ost in den Jahren 2011 – 2017 weitere Haushaltsmittel zugeführt. Die Höhe der Haushaltsmittelzuführung wird sich am Ende der Laufzeit der KuF auf insgesamt rd. € 8.837.000 summieren.

II. FLUGHAFENAREAL W E S T

Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“

1. Entwicklung der Bauleitplanung und der ökologischen Planung

Zur Fortschreibung der in den 90er Jahren erstellten Masterplanung für die zivile Nutzung des Flughafens Lahr wurde die Städtebauliche Rahmenplanung an die Büros Körber, Barton, Fahle aus Freiburg und faktorgrün aus Denzlingen vergeben. Der Abschlussbericht wurde am 06.06.2002 der Verbandsversammlung vorgelegt.

Zum Inhalt der Rahmenplanung wird auf den 9. Sachstandsbericht verwiesen.

Im Planungsbereich des Rahmenplans mit insgesamt 657,4 ha sind Bauflächen einschließlich Straßen von 216,96 ha enthalten. Die übrigen Flächen sind als Grünkorridore und sonstige Ausgleichsflächen definiert.

Der Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ (IGP) wurde 1998 gebildet. Sitz des Verbands ist Lahr. Das Verbandsgebiet umfasst insgesamt ca. 364 ha (hierin sind auch Flächen enthalten, die nicht dem Zweckverband gehören) und liegt auf den Gemarkungen der Stadt Lahr bzw. der Gemeinde Friesenheim. Die im Eigentum des Zweckverbands stehenden Flächen umfassen ca. 310,1 ha, wovon bis Ende des Wirtschaftsjahres 2011 ca. 43,1 ha (davon ca. 1,0 ha Mieteigentumsanteile) verkauft wurden.

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ wurde am 01.02.1997 rechtsgültig.

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“, 1. Änderung und Erweiterung und die hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften wurden in der Fassung vom 31.03.2008 als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 26.04.2008. Dies bedeutet, dass sich die Nettofläche von 53 ha auf 75 ha erhöhte.

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“, 2. Änderung und Erweiterung und die hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie die planungsrechtliche Festsetzungen wurden als Satzungen beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 27.02.2010.

Dies bedeutet, dass sich die Nettofläche von 75 ha auf 76,2 ha erhöhte.

So stehen nach Abzug der bereits veräußerten Flächen per 31.12.2011 noch ca. 34,8 ha Verkaufsfläche im B-Plan-Gebiet zur Verfügung.

Die weitere Entwicklung ab dem Bereich der Seen nach Norden ist Gegenstand von aktuellen Überlegungen. Neben finanziellen Einschränkungen bestimmen auch Fragen der Abwasserbeseitigung sowie ökologische Ausgleichsmöglichkeiten das weitere Vorgehen. Die verbesserte überörtliche Anbindung im Süden an die B 36 sowie im Norden über eine auch schon in der Rahmenplanung 2002 dargestellte zusätzliche Autobahnausfahrt, ist für die langfristige adäquate Entwicklung des Areals von großer Bedeutung.

Ebenso sind der weitere Ausbau der Autobahn sowie eine Gleisanbindung des Areals von besonderer Bedeutung. Im Rahmen des EU-Projektes „Code 24“ wird die Machbarkeit eines Güterverkehrszentrum (GVZ) aktuell untersucht.

Im März 2012 wurde die Fortführung der Rahmenplanung aus dem Jahr 2002 – die Rahmenplanung 2012 ff beschlossen. Dies ist ein noch nicht abgeschlossener Prozess.

2. Entwicklung des Zweckverbandes

2.1 Abbruch / Entsiegelung

Auf dem Westareal wurden die unten aufgeführten baulichen Anlagen abgebrochen. Hierfür sind bis Ende 2011 Aufwendungen in Höhe von rd. € 3,355 Mio. beim Zweckverband verblieben. Im Jahr 2011 wurden keine Rückbaumaßnahmen an Abbruchgebäuden durchgeführt. Aus dem bereits getätigten Bauabschnitt II wurde eine Abbruchkostennachzahlung fällig. Kleinere Entsiegelungen wurden getätigt.

Die Abbruch- bzw. Entsiegelungskosten (rd. DM 14.900.000/ € 7.607.900) wurden vom ursprünglichen Kaufpreis in Abzug gebracht. Lt. Kaufvertrag erfolgt eine Nachzahlung, wenn die angesetzten Kosten nicht erreicht werden. Im umgekehrten Fall ist der Bund ebenfalls zahlungspflichtig.

Abbrucharbeiten Westareal

Ab dem Jahr 2000 wurden diese durch die IGZ GmbH koordiniert, zuvor von der Hochbauabteilung der Stadt Lahr.

Jahr	Gebäude
	I. BA = Kosten DM 553.421,29 (€ 282.959,81)
1996 Stadt	S 10, S 11, S 12, S 16
	II. BA = Kosten DM 1.878.173,14 (€ 960.294,68)
1997 Stadt	S 178, S 183 bis S 195, S 9, S 15, S 81, S 82, S 85, S 161 – S 164, S 169, S 172, S 175, S 8, S 21, S 23, S 24, S 25, S 28
1998 Stadt	Keine
1999 Stadt	Keine
2000 IGZ	Keine
2001 IGZ	C 18, C 27, C 36, N 7, N 22, N 25, N 27, N 30, N 31, N 35, N 36, N 37, N 79, N 81, N 82, N 95, S 30, S 33, S 34, S 40 bis S 46, S 48, S 61
2002 IGZ	Shelter S 1 bis S 3, S 5, S 6, S 14, S 18, S 63, S 64, Gebäude C 26, C 35, C 37, C 39 bis C 42, C 82, C 88
2003 IGZ	Shelter S 37
2004 IGZ	Shelter S 59
2005 IGZ	C 75 bis C 77

Jahr	Gebäude
2006 IGZ	div. Ölabscheider, Tanks C 71 bis C 76 , C 79, S 30, S 46, S 48, S 61, Entsiegelungen Sektor III
2007 IGZ	Keine
2008 IGZ	C 24, Bodenplatte S59
2009 IGZ	Entsiegelungen Sektor II
2010 IGZ	Entsiegelungen Sektor I

Entsiegelungsarbeiten Westareal

Die Entsiegelungs- und Abbruchfrist für die baulichen Anlagen im Sektor I ist zum Ende 2007 abgelaufen; lt. Bundkaufvertrag besteht jedoch eine vierjährige Überziehungsfrist bis zum 31.12.2011, um die noch verbliebenen Anlagen rückzubauen. Ab dem 01.01.2008 werden lt. Bundkaufvertrag für Nachzahlungsverpflichtungen Zinsen in Höhe von 2% über dem aktuellen Basiszinssatz gefordert.

Die Entsiegelungsarbeiten im Sektor I wurden Ende 2010 abgeschlossen.

Die restlichen Rückbaumaßnahmen wurden durchgeführt. Über die Nachzahlung des Bundes in Höhe von € 28.938,68 erklärte die BlmA die Aufrechnung, welche zum 31.12.2011 mit den ausstehenden Mietanteilen verrechnet wurde.

Im Sektor II wurden insgesamt € 170.410,55 angemeldet. Dies überschreitet den Ansatz des Bundkaufvertrages von € 136.344,50 um € 34.066,05. Hierüber hat die BlmA ebenfalls die Aufrechnung erklärt. Per 31.12.2011 wurde diese Aufrechnung ebenfalls mit den ausstehenden Mietanteilen verrechnet.

Für Sektor III wurden insgesamt € 55.352,98 angemeldet. Dem Ansatz des Bundkaufvertrages von € 136.344,50 stehen somit noch € 80.991,52 als Nachzahlungsbetrag offen. Die Entsiegelungs- und Abbruchfrist endet mit Ablauf des Jahres 2012. Auch hier gilt die vierjährige Überziehungsfrist bis zum 31.12.2016. Zur Verlängerung der Entsiegelungs- und Abbruchfrist wurde auch schriftlich Kontakt mit der BlmA aufgenommen. Eine Lösung im Sinne einer Verlängerung der Entsiegelungsfrist zeichnet sich ab.

2.2 Erschließung und Ausbau der Infrastruktur

a) Verlängerung Einsteinallee

Die dringend erforderliche Fortführung der Einsteinallee im II. BA zur Anbindung an die Haupteerschließungsstraße im westlichen ZV-Areal konnte in der Vergangenheit nicht realisiert werden, da die finanziellen Rahmenbedingungen dies als zu riskant erscheinen ließen.

In der Zweckverbandsversammlung vom 29.11.2012 wurde die Zweckverbandsverwaltung mit der Umsetzung der Fortführung Erschließung der Einsteinallee (2.Bauabschnitt) beauftragt. Der Ausbau bzw. Verlängerung der Einsteinallee soll im Jahre 2013 erfolgen.

b) AC 06 Deponie 1.+2. BA

Mit den Erschließungsarbeiten für den 1. Abschnitt im Bereich der Einsteinallee incl. Teilabräumung der Deponie wurde im Frühjahr 2002 begonnen.

Bei Gesamtkosten der Maßnahme von rund € 1,784 Mio. ergeben sich altlastenbedingte Mehrkosten von ca. € 1,239 Mio.. Nach mehreren Anläufen und schriftlichen Darlegungen hat die BImA mittlerweile (zuletzt mit Schreiben vom 01.12.2008) bis auf einen Betrag von € 23.922,22 anerkannt.

Gesamtkosten	€ 1.784.155,51
altlastenbedingte Mehrkosten	€ 1.238.784,36
davon 90% (s. Bund-Kaufvertrag)	€ 1.114.905,92
davon anerkannt	€ 1.090.983,70

Der Restbetrag in Höhe von € 23.922,22 wurde geprüft und eingefordert.

Die Deponie selbst konnte in diesem Teilbereich im Jahr 2002 weitgehend geräumt werden.

Das restliche im POL-Bereich zwischengelagerte und belastete Bodenmaterial aus dem I. + II. Bauabschnitt wurde in den Jahren 2009 und 2010 entsorgt.

Bei Gesamtkosten der Maßnahmen von rund T€ 351 ergeben sich altlastenbedingte Mehrkosten von ca. T€ 351.

Gesamtkosten	€ 350.883,62
altlastenbedingte Mehrkosten	€ 350.883,62
davon 90% (s. Bund-Kaufvertrag)	€ 315.796,26
davon anerkannt	€ 315.796,26

Mit Schreiben vom 21.10.2009 und 15.03.2010 wurde diese Maßnahme bei der BimA abgerechnet. Eine Bestätigung der geltend gemachten Kosten liegt zwischenzeitlich vor.

Per 31.12.2011 wurde der Erstattungsanspruch in Höhe von € 315.795,27 mit den ausstehenden Mietanteilen verrechnet.

c) AC 06 Deponie 3.BA

Der Restrückbau der Deponie AC 06 3. BA wurde aufgrund der großflächigen Veräußerung an die Firma Penny Eins GmbH im Jahr 2009 durchgeführt.

Die Maßnahme ist abgeschlossen.

Gesamtkosten	€ 853.737,26
altlastenbedingte Mehrkosten	€ 679.764,37
davon 90% (s. Bund-Kaufvertrag)	€ 611.787,93
davon anerkannt	€ 605.127,05

Der Restbetrag in Höhe von € 6.660,88 wird derzeit geprüft und ggf. eingefordert.

d) AC 06 Auffüllungen (Penny-Fläche)

In den Jahren 2009 und 2010 wurde die Maßnahme durchgeführt.

Bei Gesamtkosten der Maßnahmen von rund € 1,898 Mio. ergeben sich altlastenbedingte Mehrkosten von ca. € 1,826 €. Zwischenzeitlich wurden durch die BI mA 90 % der altlastenbedingten Mehrkosten in Höhe von rund € 1,567 Mio. anerkannt.

Gesamtkosten, Abschlagsforderungen 21.10.2009 / 12.03.2010 / 07.09.2010 / 15.07.2011	€ 1.897.695
altlastenbedingte Mehrkosten	€ 1.826.369
davon 90% (s. Bund-Kaufvertrag)	€ 1.643.732
davon anerkannt	€ 1.566.613

Der Restbetrag in Höhe von € 77.118,86 wurde eingefordert. Mit Antwortschreiben der BI mA wurden die vorgetragenen Einwände abgelehnt. Die Aufrechnung den ausstehenden Mietanteilen wurde zum 01.01.2012 erklärt.

2.3 Grundstücksverkauf und Firmenansiedlung

Seit Beginn der Grundstücksverkäufe hat der Zweckverband bis Ende 2009 Grundstücke inklusive Miteigentumsanteile mit einer Gesamtfläche von 405.618 m² verkauft.

Im Jahr 2010 konnte mit dem Grundstücksverkauf an die Wagner System GmbH mit 9.125 m² und im Jahr 2011 an Herrn Eric Männle (Kroma GmbH) mit 4.500 m² sowie K.-H. Beck Verwaltungs GmbH mit einer Größe von 11.612 m² Grundstücksfläche weitere Vermarktungserfolge erzielt werden.

Somit konnten in den Wirtschaftsjahren 2010 und 2011 insgesamt 25.237 m² (25.607 m² Verkäufe und 370 m² Rückerwerb von verkauften Flächen für Radwegebau) verbucht werden.

Wagner System GmbH

Bereits 1998 hat die Firma Wagner System GmbH das Grundstück Lgb. Nr. 9141 mit einer Grundstücksfläche von 12.041 m² erworben und im Jahr 1999 ein auch für das Zweckverbandsareal architektonisch überzeugendes und werbewirksames Gebäude errichtet. Aufgrund der beabsichtigten westlichen Erweiterung wurde der Kauf des Grundstücks in 2010 realisiert. Durch die Verlagerung des Stammsitzes in der Tullastr. sollen auf der Erweiterungsfläche Bürobereiche, Produktion, zusätzliche Logistikflächen sowie eine Ausstellungsfläche entstehen.

Durch den Kauf einer Erweiterungsfläche mit 9.125 m² stehen dem Investor nunmehr rund 2,1 ha zur Verfügung.

Eric Männle (Kroma GmbH)

Die Firma Kroma GmbH errichtete ihr Werk in 1999 auf einer Fläche mit 11.500 m². Aufgrund der beabsichtigten nördlichen Erweiterung wurde der Kauf des Grundstücks in 2011 realisiert. Auf der Fläche entsteht die Erweiterung einer Leichtbauhalle als Lager.

Durch den Kauf einer Erweiterungsfläche mit 4.500 m² stehen dem Investor nunmehr rund 1,6 ha zur Verfügung.

K.-H. Beck Verwaltungs GmbH

Kauf einer Grundstücksfläche von 11.612 m² (Kaufvertrag v. 04.08.2011)

Am Standort soll ein mehrgeschossiger Bürotrakt entstehen an den rückseitig eine Produktionshalle angeschlossen ist.

Die geplante Entwicklung umfasst:

- ein Gelände mit ca. 11.600 m²
 - eine Produktionsfläche mit ca. 3.500 m²
 - eine Bürofläche mit 1.500 m² sowie ein Ausstellungsbereich
 - am Standort sollen mehr als 80 Mitarbeiter beschäftigt werden
-

Eine Übersicht über die seit 1996 erfolgten Grundstücksverkäufe und die dabei erzielten Einnahmen gibt die folgende Tabelle:

Jahr	Verkauf Gewerbe- flächen m²	Verkauf von Miteigentums- anteilen m²	Netto- Einnahmen Grundstücke in €
1996	keine		
1997	keine		
1998	22.041		701.832
1999	15.528		516.057
2000	17.522		582.326
2001	21.227		705.458
2002	1.533		50.942
1998 - 2002*		10.186	338.132
2003	keine		-
2004	3.322		126.967
2005	keine		-
2006	188.525		6.155.060
2007	14.121		567.945
2008	102.680		4.606.998
2009	8.956		272.651
2010	9.125		410.625
2011	16.112		694.530
Gesamt	420.692	10.186	15.729.523

* verkaufte Miteigentumsanteile bis einschließlich 2002

Somit wurden im gesamten Zeitraum insgesamt **430.878 m²** veräußert.

Bei den Firmenansiedlungen auf verkauften Grundstücken handelt es sich um Unternehmen u.a. aus den Bereichen Logistik, Metallverarbeitung, Kunststoffverarbeitung, Dienstleistung und Entsorgung.

Bis zum Jahresende 2011 waren im Zweckverbandsareal „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ bereits 1.200 Arbeitsplätze vorhanden.

Bereits seit dem Abzug der Kanadier im Jahre 1993 sind die frei gewordenen Gebäude schrittweise an zahlreiche Firmen, überwiegend als Lagerflächen, vermietet worden. Wegen der in der Zwischenzeit durchgeführten Gebäudeabbrüche hat sich die Zahl dieser Zwischennutzer bis Ende 2011 reduziert.

Laut Bund-Kaufvertrag stehen der BRD 70% der erzielten Mieteinnahmen aus Abbruchgebäuden zu. Seit dem 01.07.2005 führt der IGP keine Mieteinnahmen an die BRD mehr ab, da sich die Lastenverteilung aus dem Bund-Kaufvertrag mittlerweile so auswirkt, dass von einer gravierenden Änderung der Geschäftsgrundlage auszugehen ist. Die zurückbehaltenen Mieten belaufen sich kumuliert per 31.12.2011 vor etwaigen Aufrechnungen auf € 2.864.980.

Eine Nachtragsvereinbarung zum Kaufvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland bezüglich der Mietverteilungsregelung wurde Ende 2011 geschlossen. Die Nachtragsvereinbarung wurde rückwirkend auf das Jahr 1997 und für die Zukunft geschlossen. Der dem IGP zur Deckung des Verwaltungsaufwands verbleibende Mietanteil, wurde von 30% auf 40% der Nettomieten angepasst.

Aufgrund der Aufrechnungen für Abbruch- und Entsiegelungskosten, der Kosten für die Altlastensanierungen, der Kosten für die Altlastenerkundungen, sowie den nachträglichen Einnahmen aus Mietanteilen (lt. Nachtragsvereinbarung) mit den noch offenen Mietanteilen (70%, 7/2005 – 12/2011) ergibt sich eine Forderung gegenüber der BlmA per 31.12.2011 in Höhe von rund T€ 1.154.

Eine endgültige Abrechnung (z.B. Zinsberechnung) der offenen Forderungen bzw. Verbindlichkeiten zwischen der BlmA und dem Zweckverband liegt derzeit noch nicht vor, mit dem Abschluss ist im Laufe des Jahres 2013 zu rechnen. Durch die Nachtragsvereinbarung mit der Bundesrepublik Deutschland konnte eine Erstattung für den IGP von rund T€ 812 (1997 bis 2011) als nachträgliche Einnahmen aus Mietanteilen (10%) erzielt werden.

3. Mietaufkommen

Bezüglich der Verwendung der Mieteinnahmen allgemein wurde vom Wirtschaftsministerium in einem Schreiben vom 30.10.2000 darauf hingewiesen, dass Mieteinnahmen im Konversionsstandortprogramm förderunschädlich sind, wenn diese für weitere Konversionsmaßnahmen auf dem Konversionsgelände eingesetzt werden. Dies bedeutet, dass die Mieteinnahmen beim Zweckverband verbleiben können, und nicht an die Rahmenkonten abgeführt werden müssen, sofern die Mieten für Konversionszwecke eingesetzt werden.

Mit Erstellung des Sachstandsberichtes kann die Mittelverwendung nachgewiesen werden.

Jahr	IGP
	T€
1997	125
1998	182
1999	232
2000	156
2001	92
2002	121
2003	117
2004	202
2005	199
2006	353
2007	395
2008	458
2009	445
2010	410
2011	397
	3.884 (nach Neuverteilung)

Eine Nachtragsvereinbarung zum Kaufvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland bezüglich der Mietverteilungsregelung wurde Ende 2011 geschlossen. Die Nachtragsvereinbarung wurde rückwirkend auf das Jahr 1997 und für die Zukunft geschlossen. Der dem Zweckverband zur Deckung des Verwaltungsaufwands verbleibende Mietanteil, wurde von 30% auf 40% der Nettomieten angepasst.

Im Jahr 2011 konnte das Ergebnis aus 2010 nicht erreicht werden, da die Vermietungen von Freiflächen sowie Bestandsgebäuden rückläufig sind.

4. Tätigkeiten des Zweckverbands 2010/2011

Im Wesentlichen hat sich die Zweckverbandsversammlung mit folgenden Themen befasst:

In der **öffentlichen Sitzung am 24.02.2010** erfolgten folgende Beschlüsse zum Bebauungsplan „INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I“, 2. Änderung mit der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Offenlage:

Die Abwägung vom 14.01.2010 zu den während der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan „INDUSTRIE-UND GEWERBE-PARK RAUM LAHR I“, 2. Änderung und den hierzu erlassenen örtlichen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften wurde beschlossen.

Der Bebauungsplan „INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I“ 2. Änderung und die hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften wurden in der Fassung vom 14.01.2010 als Satzung beschlossen.

Der Wirtschaftsplan 2010 des Zweckverbands „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ nebst der Erhebung einer Betriebskostenumlage/Zinsumlage für das Jahr 2010 mit € 418.000 wurde einstimmig beschlossen.

Die Räum- und Streupflichtsatzung wurde durch die Zweckverbandsversammlung einstimmig beschlossen.

In der **öffentlichen Sitzung am 30.09.2010** wurde der Bericht des Rechnungsprüfungsamtes (RPA) des Landkreises über die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2009 des Zweckverbandes „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ bekannt gegeben. Die Zweckverbandsversammlung stellte den Jahresabschluss 31.12.2009 mit einer Bilanzsumme von € 18.997.775,97 und einem Jahresgewinn von € 111.566,00 nach Kenntnisnahme des Prüfberichts des RPA des Ortenaukreises einstimmig fest. Die Verwendung des Jahresgewinns in Höhe von € 111.566,00 wurde satzungsgemäß auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Betriebskostenumlage/Zinsumlage für das Jahr 2009 wurde auf € 459.000 festgesetzt.

Die Verbandsverwaltung wurde gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 3 Eigenbetriebsgesetz entlastet.

Der Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2009 wurde gemäß § 16 Abs. 4 Eigenbetriebsgesetz i.V.m. § 15 der Verbandssatzung durch Einrücken in der Lahrer Zeitung und der Badischen Zeitung am 13.10.2010 bekannt gegeben.

Zum Entwurf des Generalverkehrsplan Baden-Württemberg beauftragte die Zweckverbandsversammlung die Zweckverbandsverwaltung eine Stellungnahme zum Luftverkehrskonzept abzugeben und an geeigneten Stellen wie Wirtschaftsministerium, bw-i, IHK, WRO, IGZ GmbH etc. zur Unterstützung einzubinden.

In der **nichtöffentlichen Sitzung vom 30.09.2010** stimmte die Zweckverbandsversammlung der Veräußerung einer Teilfläche des Grundstücks Lgb.Nr. 9140 mit einer Fläche von 9.495 m² an die Firma Wagner System GmbH zu. Gleichzeitig wurde der Erwerb einer Teilfläche des Grundstücks Lgb.Nr. 9141 mit 370 m² für einen geplanten Radweg beschlossen.

Die begleitenden Maßnahmen des Zweckverbandes im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Penny- Distributionslagers nahm die Zweckverbandsversammlung Kenntnis und stimmte dem Abschluss des Nachtragsvertrages Nr. 3 mit der Firma SRS Deponiebau GmbH, Karlsruhe über brutto € 446.040,07 zu

Der Arbeitsvertrag des Verbandsdirektors wurde bis zum 30.11.2015 verlängert.

In der **öffentlichen Sitzung vom 21.12.2010** wurde der Wirtschaftsplan 2011 des Zweckverbandes „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ nebst der Erhebung einer Betriebskostenumlage/Zinsumlage für das Jahr 2011 mit € 387.000 einstimmig beschlossen

In der **nichtöffentlichen Sitzung vom 21.12.2010** wurde über den Bericht der überörtlichen Prüfung der Bauausgaben für den Zeitraum 2006 - 2009 durch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg die Zweckverbandsversammlung über die wesentlichen Ergebnisse der überörtlichen Prüfung und den zwischenzeitlich veranlassten Maßnahmen in Kenntnis gesetzt.

Die Zweckverbandsversammlung nahm den 9. Sachstands- und Perspektivbericht Konversion Lahr zur Kenntnis und beauftragte die Zweckverbandsverwaltung diesen dem Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg sowie dem Regierungspräsidium Freiburg zuzusenden.

Der Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ (ZV IGP) wurde von der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA) für die Jahre 2002 -2006 einer allgemeinen Finanzprüfung unterzogen. Im Rahmen der Prüfung wurden Regelungsnotwendigkeiten der bestehenden Verbandssatzung angemerkt, denen im Wege einer Änderung der Satzung Rechnung zu tragen ist. In der **öffentlichen Sitzung vom 14.03.2011** wurde die Änderung der Satzung des Zweckverbandes „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ beschlossen.

Der Übernahme eines Geschäftsanteils in Höhe von € 10.400 an der Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH stimmte die Verbandsversammlung einstimmig zu.

Über die allgemeine Finanzprüfung des Zweckverbandes „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ 2002 bis 2006 durch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg wurde die Zweckverbandsversammlung über den Abschluss der allgemeinen Finanzprüfung in Kenntnis gesetzt.

Die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2011 durch das Regierungspräsidium Freiburg vom 19.01.2011 wurde durch die Zweckverbandsversammlung zur Kenntnis genommen.

In der **nichtöffentlichen Sitzung vom 14.03.2011** wurde das Kommunikations- und Werbekonzept für das Flughafenareal vorgestellt.

Die Benennung des Flughafengeländes solle künftig bei allen Werbemaßnahmen / der Vermarktung / im Außenauftritt durchgängig unter dem Namen „startkLahr –Airport & Business Park Raum Lahr“ erfolgen.

Der Errichtung entsprechender Werbeanlagen auf dem Zweckverbandsareal wurde dem Grunde nach zugestimmt.

Die Zweckverbandsversammlung wurde darüber informiert, dass eine Option aus 2006 über ein Grundstück mit 4.500 m² gezogen wurde.

Mit Umlaufbeschluss vom **22.07.2011** stimmte die Zweckverbandsversammlung dem Verkauf des Flurstückes Lgb. Nr. 9141/1 mit 11.612 m² an die K. Beck Verwaltungs-GmbH zu.

In der **öffentlichen Sitzung vom 07.12.2011** wurde der Bericht des Rechnungsprüfungsamtes (RPA) des Landkreises über die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2010 des Zweckverbandes „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ bekannt gegeben. Die Zweckverbandsversammlung stellte den Jahresabschluss 31.12.2010 mit einer Bilanzsumme von € 19.284.515,11 und einem Jahresgewinn von € 578.620,94 nach Kenntnisnahme des Prüfberichts des RPA des Ortenaukreises einstimmig fest. Die Verwendung des Jahresgewinns in Höhe von € 578.620,94 wurde satzungsgemäß auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Betriebskostenumlage/Zinsumlage für das Jahr 2009 wurde auf € 418.000 festgesetzt. Die Verbandsverwaltung wurde gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 3 Eigenbetriebsgesetz entlastet. Der Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2010 wurde gemäß § 16 Abs. 4 Eigenbetriebsgesetz i.V.m. § 15 der Verbandssatzung durch Einrücken in der Lahrer Zeitung und der Badischen Zeitung am 14.12.2011 bekannt gegeben.

Der Abschluss einer Nachtragsvereinbarung (Änderung der Mietverteilungsregelung für Abbruchgebäude - 60% Bund und 40% IGP / Erwerber) zum Kaufvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland vom 30.12.1996 wurde beschlossen.

In der **nichtöffentlichen Sitzung vom 07.12.2011** erfolgte die Bekanntgabe des im schriftlichen Verfahren erfolgten Veräußerungsbeschlusses des Flurstückes Lgb. Nr. 9141/1 mit 11.612 m² an die die K. Beck Verwaltungs-GmbH.

Die Zweckverbandsversammlung nahm von der Bestätigung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 15.06.2011 Kenntnis, wonach die Feststellung im Prüfbericht der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg vom 07.09.2010 erledigt wurde.

Die Studie zum Entwicklungspotenzial des startLahr Airport & Business Park Raum Lahr im Bereich Luft- und Raumfahrt wurde der Zweckverbandsversammlung vorgestellt und zur Kenntnis genommen.

5. Finanzierungssituation

5.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) wird in Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg für den südlichen Bereich, sprich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ incl. Erweiterungsbereich, erstellt. Wobei der Erwerb des gesamten ehemals militärisch genutzten Westareals (Flächen lt. Kaufvertrag Bund 280,815 ha), sowie die Kosten der bisher getätigten Abbrüche über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, enthalten sind.

Finanzierungslimit

Das Regierungspräsidium hat das Kreditlimit bis Ende 2007 auf € 12,5 Mio. begrenzt. Danach gilt ein Kreditlimit in Höhe von € 12,0 Mio. Ausgaben dürfen nur getätigt werden, wenn hierfür konkrete Einnahmen zu erwarten sind.

KuF 2010/2011

Die Verbandsverwaltung hat in Zusammenarbeit mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (LBBW) im Oktober 2010 eine Fortschreibung der KuF vorgenommen.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) für das Jahr 2011 wird mit einem Grundstücksverkauf von 60.000 m² auf Basis des Grundstücksverkaufspreises von 45,00 € pro m² gerechnet. Ausgehend von dieser Veräußerung stellt sich die Einnahmesituation beim Zweckverband derzeit wie folgt dar:

Geplante Grundstücksveräußerungserlöse Flughafenareal WEST

	1 m ²	60.000 m ²
Grundstücksrohanteil	21,94 €	1.316.400 €
Baureifmachung	15,24 €	914.400 €
Erschließungsbeitrag	7,82 €	469.200 €
Grundstückspreis	45,00 €	2.700.000 €

Grundstücksverkaufspreis Flughafenareal WEST

Grundstücksverkaufspreis in €	45,00 €	Bemerkung
abzüglich Erschließungsbeitrag	-7,82 €	-> Bilanz
abzüglich Baureifmachung	-15,24 €	-> Bilanz
Grundstücksrohanteil	21,94 €	
abzüglich Bestandsveränderung	-5,87 €	-> GuV
Netto-Zufluss	16,07 €	-> GuV

Insgesamt wurden somit für das Jahr 2011 Grundstücksveräußerungserlöse mit gesamt € 2.700.000 gerechnet.

Des Weiteren wurden in der KuF die tatsächlichen Zinsbelastungen bis 2009 eingestellt. Für die Jahre 2010 und 2012 wurde die Finanzierung am Kreditmarkt mit 5,00 % p.a. und ab dem Jahr 2013 mit 6,00 % p.a. Sollzinsen ermittelt.

Der restliche Zinszuschuss vom Land Baden-Württemberg wurde im Laufe des Jahres 2008 abgerufen. Da der Zinsdienst somit vom IGP aufzubringen ist, fällt für das Jahr 2011 eine Zinsumlage (Betriebskostenumlage) in Höhe von € 387.000 an

Lt. KuF sollen im Jahr 2011 Tilgungen von Krediten bei Dritten in Höhe von € 2.336.000 vorgenommen werden; inklusive des Tilgungsdarlehens in Höhe von € 2.556.459 (Stand 31.12.2010 € 1.533.876) des Landes Baden-Württemberg, welches in zehn Jahresraten (€ 255.645) zurückzuzahlen ist.

Somit wurde im Jahr 2011 die fünfte Tilgungsrate in Höhe von € 255.645 fällig.

Für diese Rückzahlungen sowie für die Schaffung von Sachanlagen (Straßenbau, Planung Anbindung Kreisel B 36, Erwerb Ausgleichflächen, ökologischer Ausgleich) und Umlaufvermögen (Abwasserbeiträge, Baukostenzuschuss Wasser, Altlastensanierung, Grundstücksanschlüsse, Baureifmachung etc.) wird mit keiner zusätzlichen Kreditaufnahme von Dritten gerechnet.

Durch die geplanten Tilgungen in den Jahren 2010 bis 2014 können die Verbindlichkeiten mit Kredittilgungen von insgesamt T€ 10.477 reduziert werden. Eine Schuldenrückführung ist jedoch nur bei ausreichendem Abverkauf möglich.

Gesamtbetrachtung

Die KuF's können die Entwicklung jeweils nur unter den gegenwärtig überschaubaren Zeiträumen und unter derzeit realistischen Prognosen darstellen. Der Saldo 2016/2017 kann nicht als Endsaldo betrachtet werden. Hierbei handelt es sich vielmehr um ein „Zwischenergebnis“.

Inwieweit die eingerechneten Veräußerungserlöse erzielt werden können, ist naturgemäß nicht mit Sicherheit vorherzusagen. Bei konkreten Verhandlungen werden Lage, Größe, Nutzungsabsicht und anzusiedelnde Arbeitskräfte immer eine wertbestimmende Rolle spielen.

5.2 Wirtschaftsplan / Bilanz des Zweckverbandes

Für die Erschließung und Baureifmachung des Geländes wird ein Wirtschaftsplan erstellt. Grundlage für diesen Wirtschaftsplan ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (s. Ziffer 5.1), welche die Kosten der Erschließung und Baureifmachung sowie die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf im Zeitablauf einschließlich der Kostensteigerungen und Zinsaufwendungen darstellt. Der erste Wirtschaftsplan nach eigenbetriebsrechtlichen Vorschriften wurde für das Jahr 2000 erstellt.

Seit dem Wirtschaftsjahr 2002 ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht, welche durch die LBBW erstellt wird, in den Wirtschaftsplan integriert.

Der Wirtschaftsplan 2011 wurde von der Verbandsversammlung am 21.12.2010 beschlossen. Das Regierungspräsidium Freiburg hat mit Schreiben vom 19.01.2011 dessen Gesetzmäßigkeit bestätigt.

Der Jahresabschluss 2011 wurde durch die Zweckverbandsverwaltung am 16.11.2012 erstellt.

In der Zweckverbandsversammlung vom 29.11.2012 wurde der Bericht des Rechnungsprüfungsamtes (RPA) des Landkreises über die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2011 des Zweckverbandes „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ bekannt gegeben. Die Zweckverbandsversammlung stellte den Jahresabschluss zum 31.12.2011 mit einer Bilanzsumme von € 19.077.123,97 und einem Jahresgewinn von € 1.885.907,77 nach Kenntnisnahme des Prüfberichts des RPA des Ortenaukreises einstimmig fest. Der Jahresüberschuss in Höhe von € 1.885.907,77 wurde zur Einstellung in die Rücklage verwendet.

Die Betriebskostenumlage/Zinsumlage für das Jahr 2011 wurde auf € 187.238,49 festgesetzt.

Die Verbandsverwaltung wurde gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 3 Eigenbetriebsgesetz entlastet.

Der Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2011 wurde gemäß § 16 Abs. 4 Eigenbetriebsgesetz i.V.m. § 15 der Verbandssatzung durch Einrücken in der Lahrer Zeitung und der Badischen Zeitung am 05.11.2012 bekannt gegeben.

5.3 Grund- und Gewerbesteueraufkommen

In den vergangenen Jahren entwickelte sich das Grund- und Gewerbesteueraufkommen wie folgt:

Jahr	Grund- und Gewerbesteueraufkommen €	FAG-Belastung €	Verbleibender Betrag €
2000	99.400	48.432	50.968
2001	105.382	51.324	54.058
2002	114.781	55.789	58.992
2003	154.118	95.325	58.793
2004	197.148	104.220	92.928
2005	217.746	142.402	75.344
2006	256.436	158.264	98.172
2007	353.893	237.075	116.818
2008	559.921	347.810	212.111
2009	532.180	358.442	173.738
2010	361.764	218.299	143.466
2011	599.866	366.216	233.650

Insgesamt konnten in diesem Zeitraum ca. 1.369.037 € an Steueranteilen eingestellt werden.

5.4 Umlageentwicklungen

In den vergangenen Jahren entwickelte sich die Betriebskostenumlage bzw. die Kapitalkostenumlage wie folgt:

Jahr	Betriebskostenumlage ohne Zinsaufwand €	Betriebskostenumlage mit Zinsaufwand €	Gesamtsumme kumuliert €
1999	63.911		63.911
2000	94.333		158.244
2001	218.833		377.077
2002	270.000		647.077
2003	270.000		917.077
*2004	270.000		1.187.077
*2005	220.000		1.407.077
2006	25.000		1.432.077
2007	25.000		1.457.077
2008	0	433.000	1.890.077
2009	0	459.000	2.349.077
2010	0	418.000	2.767.077
2011	0	187.238	2.954.315

* Deckelung Betriebskostenumlage für Nicht-Belegenheitsgemeinden nach Mediationsergebnis.

In den Jahren 1997 und 1998 wurde keine Betriebskostenumlage erhoben.

Der restliche Zinszuschuss vom Land Baden-Württemberg wurde im Laufe des Jahres 2008 abgerufen. Für das Wirtschaftsjahr 2011 wurde mit dem Jahresabschluss per 31.12.2011 die Betriebskostenumlage /Zinsaufwand in Höhe von 187.238,49 € festgesetzt.

III. Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH

1. Allgemeines / Gesellschafter / Gesellschaftszweck / wichtige Unternehmensverträge

Gegenstand der Gesellschaft sind die Entwicklung des Flughafengeländes auf den Gemarkungen Lahr und Friesenheim zu einem Industrie- und Gewerbezentrum für zivile Zwecke.

Dazu gehören insbesondere:

- Neuordnung des gesamten Areals, soweit nicht Rechte Dritter entgegenstehen
- Beratung und Dienstleistungen für Interessenten
- Ansiedlung von Industrie- und Gewerbetreibenden mit einem Schwerpunkt von logistikintensiven Unternehmen
- Bewirtschaftung der baulichen Anlagen
- Unterbringung von sozialen, sportlichen und kulturellen Einrichtungen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die zur Erreichung des genannten Gesellschaftszwecks dienlich sind.

Seit dem 01.12.2005 ist Markus Ibert Geschäftsführer.

Gesellschafter der IGZ sind:

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| ▪ Stadt Lahr | 45 % |
| ▪ Gemeinde Friesenheim | 20 % |
| ▪ Landkreis Ortenaukreis | 15 % |
| ▪ Zweckverband IGP Raum Lahr | 20 % (seit März 2011) |

Die Organe der Gesellschaft sind:

- a) die Gesellschafterversammlung
- b) die Geschäftsführung

Wichtige Unternehmensverträge sind:

- Bewirtschaftungsvertrag mit der Stadt Lahr für das Ostareal.
 - Bewirtschaftungsvertrag mit dem Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ (IGP) für das Westareal.
 - Dienstleistungsvertrag mit dem Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ (IGP)
-

2. Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH (IGZ GmbH)

Die IGZ GmbH ist die Entwicklungs-, Vermarktungs- und Bewirtschaftungsgesellschaft für das Flughafenareal mit Ausnahme der reinen Flugbetriebsflächen. Diese befinden sich nach wie vor im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und sind vom Flughafenbetreiber, der Black Forest Airport Lahr GmbH, angepachtet.

Die IGZ GmbH ist somit der eine Ansprechpartner für das Ost- und Westareal. Sie stellt die Kontakte zu Investoren und Mietern her, pflegt diese und kümmert sich darüber hinaus um grundsätzlich alle standortbezogenen Belange der Mieter und Eigentümer auf dem Areal. Die Abstimmung mit den beteiligten Gemeinden und Behörden/Institutionen ist eine weitere zentrale Aufgabe. Die IGZ GmbH ist u. a. für die Bewirtschaftung von insgesamt 240.000 m² vermietbare Gebäude- und Freifläche verantwortlich.

Wesentliche Handlungsgrundlage für die IGZ GmbH sind zum einen Bewirtschaftungsverträge mit den Geländeeigentümern Stadt Lahr für das Ostareal sowie mit dem Geländeeigentümer Zweckverband für das westliche Flughafenareal. Für den Zweckverband übernimmt die IGZ GmbH per Dienstleistungsvertrag darüber hinaus die Aufgabe der Verbandsverwaltung sowie die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Anlagen. Die enge Aufgabenverflechtung findet ihren Ausdruck auch darin, dass der Verbandsdirektor in Personalunion auch Geschäftsführer der IGZ GmbH ist.

2.1 Wirtschaftliche Verhältnisse der IGZ GmbH

Die IGZ GmbH konnte in den letzten Jahren folgende Jahresergebnisse erwirtschaften.

Jahresergebnisse IGZ GmbH:

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
12.996	31.610	596	130.710	34.822	101.874	154.564	242.339	94.064	63.432	33.762	77.018

Für den anstehenden Finanzplanungszeitraum 2012 bis 2014 rechnet die IGZ GmbH mit folgenden Jahresergebnissen:

Geplante Jahresergebnisse:

2012	2013	2014
€	€	€
-150.000	-138.500	-116.500

Eine Nachschusspflicht ist im Gesellschaftervertrag nicht vorgesehen. Insoweit ist die Haftung der Gesellschafter auf das Stammkapital beschränkt.

2.2 Leistungsspektrum der IGZ GmbH

Neben den rein finanzwirtschaftlichen Zahlen lässt sich die bisherige Entwicklung jedoch auch wesentlich an Faktoren wie geschaffenen Arbeitsplätzen, Vermarktungsergebnissen, Abführung der Mietanteile an die Gebäudeeigentümer sowie dem Realsteueraufkommen im Areal koppeln bzw. hieraus ableiten.

Neben derzeit rund 3.400 **Arbeitsplätzen**, welche inkl. der Firma Zehnder und dem Postfrachtzentrum der DHL vorhanden sind, konnten in den zurückliegenden Jahren folgende **Grundstücksveräußerungen** erfolgen:

Grundstücksvermarktung per 31.12.2011:

Ostareal	29,8 ha
Westareal	43,1 ha
Gesamtareal	72,9 ha

Finanziell getragen wird die IGZ GmbH im Wesentlichen durch die **Mietanteile**, welche nach einem Aufteilungsschlüssel zwischen dem jeweiligen Geländeeigentümer sowie der IGZ GmbH per Bewirtschaftungsvertrag vereinbart worden sind. Dem Bund fließen durch den Bund-Kaufvertrag von 1996 (Erwerb des östlichen bzw. westlichen Flughafenareals) Mietanteile aus den zum Abbruch vorgesehenen Gebäude zu.

Eine Nachtragsvereinbarung zum Kaufvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland bezüglich der Mietverteilungsregelung wurde Ende 2011 geschlossen. Die Nachtragsvereinbarung wurde rückwirkend auf das Jahr 1997 und für die Zukunft geschlossen. Der dem Zweckverband zur Deckung des Verwaltungsaufwands verbleibende Mietanteil, wurde von 30% auf 40% der Nettomieten angepasst.

Durch diese Nachtragsvereinbarung mit der BlmA zugunsten des Zweckverbandes, aber auch der Stadt Lahr konnte für den Zeitraum 1997 bis 2011 erreicht werden, dass den jeweiligen Geländeeigentümern deutlich höhere Mietanteile zugeflossen sind.

Einen weiteren Indikator zur Abbildung des wirtschaftlichen Wachstums im Ost- und Westareal ist die Entwicklung des **Realsteueraufkommens**.

Diese folgt in den letzten Jahren einem durchaus positiven Trend. Im Jahr 2010/2011 konnte erstmals die Dreimillionen-Grenze überschritten werden.

IV. Engagement - Fakten 2010/2011

In Jahren 2010 und 2011 wurden vielfältige Aktivitäten aufgenommen bzw. fortgeführt. Die wichtigsten sind nachfolgend dargestellt:

WEST-AREAL

1. Der Bebauungsplan „IGP Raum Lahr I“ 2. Änderung wurden am 27.02.2010 rechtsgültig.
2. Weitere Erschließung West-Areal
3. Fortführung der Altlastenerkundung auf dem Flughafenareal
4. Sanierung von Altlasten
5. Begleitende Maßnahmen insbesondere Übernahme von Bodenmaterial im Zuge der Penny-Ansiedlung, Geltendmachung von Ansprüchen des Zweckverbandes i. Zshg. mit der Altlastensanierung aus dem Bund-Kaufvertrag 1996
6. Weiterhin intensive Vermarktungsbemühungen in vielfältiger Weise
7. Grundstückserweiterung der Firma Wagner System GmbH
8. Grundstückserweiterung der Firma Kroma GmbH
9. Grundstückskauf Firma K.-H.Beck Verwaltungs GmbH
10. Nachtragsvereinbarung zum Kaufvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland
11. Begleitung der BImA-Insertionsverfahren zum Erwerb der Flugbetriebsflächen durch die Stadt Lahr

OST-AREAL

1. Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung zweier polizeipflichtiger Altlastenflächen
 2. Beginn der Sanierung zweier polizeipflichtiger Altlastenflächen.
 3. Verkauf an die Freie Evangelische Schule zur Errichtung eines Schulgebäudes
 4. Verkauf an die Fa. Solar Sepp
 5. Großflächiger Verkauf an die Fa. Zehnder zur Errichtung eines zentralen Logistik-Hubs
 6. Erweiterung und Änderung Bebauungsplan „Rheinstraße Nord“
 7. Erschließungsarbeiten im Gebiet „Rheinstraße Nord“
 8. Rechtskraft Bebauungsplan „GE Rheinstraße Süd“
 9. Rückbau der Abbruchgebäude im Gebiet Rheinstraße Süd
 10. Beginn der Erschließung des Gebietes Rheinstraße Süd
-

V. C H A N C E N und R I S I K E N der K O N V E R S I O N !

Die Konversion der ehemals militärisch genutzten Flächen bietet für die Stadt Lahr, die Gemeinde Friesenheim und die Region eine Vielzahl von Chancen aber auch Risiken.

Die Chancen bestehen zweifelsohne darin, der gesamten Region durch eine erfolgreiche Konversion wieder Anschluss an die wirtschaftliche Entwicklung im Land zu ermöglichen. Ziel ist es, neue Arbeitsplätze für die in der Region lebenden Menschen zu schaffen und damit die im Vergleich zu anderen Regionen Baden-Württembergs bestehenden Defizite im Einkommensniveau ein Stück weit aufzuholen.

Die Konversion des startkLahr Airport- and Business Park Raum Lahr ist aber auch eine Chance für das Land Baden-Württemberg, um im internationalen Standortwettbewerb mit einem großzügigen Flächenangebot mit herausragenden Standortfaktoren konkurrieren zu können.

Die mit der Konversion verbundenen Risiken liegen in der enormen finanziellen Belastung durch den Erwerb des Flughafenareals und den erforderlichen weiteren Investitionen in das Gelände und in die infrastrukturelle Anbindung. Sowohl die Stadt, bezogen auf das Ostareal, als auch der Zweckverband, bezogen auf das Westareal, sind dabei sehr stark finanziell belastet. Durch den verstärkten Zuzug von Menschen aus den ehemaligen Ostblockländern infolge der geopolitischen Umwälzungen und der lokal freigewordenen Infrastruktur stiegen die Ausgaben der Stadt Lahr gerade im sozialen Bereich sehr stark an. Gleichzeitig haben sich die zu Beginn der Konversion erhofften Entwicklungen so nicht eingestellt. Mittlerweile zeigt sich auch, dass die im Bund-Kaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen kaum zu finanzieren sind. Der Bund profitiert ungleich mehr von den Vertragsbestandteilen als die Stadt Lahr und der Zweckverband. Insbesondere bei der Beseitigung der zahlreichen Altlasten ist bereits wertvolle Zeit verstrichen. Dadurch wird die Vermarktungsfähigkeit des Geländes stark eingeschränkt; teilweise sogar verhindert. Darüber hinaus stehen die Stadt Lahr und der Zweckverband vermehrt im direkten Wettbewerb mit lokalen Anbietern von Gewerbeflächen.

Bei Großinvestitionen konkurriert insbesondere der Zweckverband darüber hinaus gegen Anbieter, welche durch Landes-, Bundes- aber auch EU-Zuschüsse deutlich attraktivere Finanzkonditionen bieten können.

Der aktive Betrieb des Flughafens ist eine wesentliche Chance für eine prosperierende Entwicklung des Areals und somit der Region. Der Bund (Zollstation für Frachtflug / Bund-Kaufvertrag mit Altlastenklausel) und das Land (genehmigungsrechtliche Voraussetzung für wirtschaftlichen Flughafenbetrieb) sind in der Pflicht entsprechende Rahmenbedingungen zuzulassen, damit private Investoren vor Ort aber auch die in der Finanz- und Entwicklungsverantwortung stehenden Kommunen zukunftsorientiert zum Wohle des Wirtschaftsstandortes Baden-Württemberg agieren können. Die Stadt Lahr hat im Jahr 2012 mit dem Erwerb der Flugbetriebsflächen ein deutliches Zeichen gesetzt. Hierdurch befindet sich nunmehr das gesamte Flughafenareal in kommunaler Hand; somit in kommunaler Hoheit. Nach einer sehr langen fremdbestimmten Entwicklung liegen nun die Steuerungshebel für das Gesamtareal wieder in der Selbstverwaltungshoheit vor Ort.

Mit der Verlängerung der Konversionsfördermittel hat das Land ein beachtliches, für den Zweckverband und die Stadt Lahr wichtiges Zeichen gesetzt.

Mit der Erteilung der eingeschränkten Passagierfluglizenz für die BFAL GmbH wurde jedoch kein Zeichen gesetzt, welches einen dauerhaft wirtschaftlichen Flugbetrieb ermöglicht. Aufgelegte Handicaps sind durch verstärktes Durchhaltevermögen zu kompensieren. Mögliche Vermarktungschancen im fliegerischen und im flugnahen Sektor werden hierdurch ausgebremst.

Mit der Aufnahme der Stadt Lahr / startkLahr in das Interreg IV-Programm „Code 24“ wurden die langjährigen Bemühungen anerkannt, das Gesamtareal mittels eines Güterverkehrszentrums auch in hervorragender Weise an das Schienennetz anzuschließen.

In der intelligenten Verbindung aller Verkehrsträger mit der Flächenkompetenz sehen wir einen Schlüssel für eine langfristig positive Entwicklung für die Stadt Lahr, die Gemeinde Friesenheim, den Zweckverband, die Region aber auch für das Land Baden-Württemberg.

Gerade die Chancen des Areals als Potenzialfläche für eine Entwicklung als gewerblich-industrieller Standort kombiniert mit einem hervorragenden Flächenreservoir liegen auf der Hand und sind von allen Akteuren im wirtschaftlich-politischen Bereich verantwortungsvoll und zukunftsfähig zu nutzen.

Die Entwicklung muss weiter gehen. Eine erfolgreiche Entwicklung ist daher alternativlos. Vorhandene Potenziale würden leichtfertig und ohne Not vertan.