

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 202 Sachbearbeitung: Singler	Drucksache Nr.: 164/2024 Az.: 923.5
---------------------------------------------------------------------	----------------------------------------

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	15.10.2024	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Haupt- und Personalausschuss	04.11.2024	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	18.11.2024	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Finanzierung der Konversion auf dem Flughafenareal OST

- Information an den Gemeinderat
- Aktualisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2024
- Verlängerung des Finanzierungsvertrages

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt
 - die fortgeschriebene Kosten -und Finanzierungsübersicht (KuF) 2024 und die Darstellung der noch möglichen Gebäude- und Grundstückserlöse zur Kenntnis und erklärt sich mit den getroffenen Annahmen einverstanden.
2. Die Finanzierungsvereinbarung zwischen der Stadt Lahr und der Landesbank Baden-Württemberg wird bis zum 31.12.2027 verlängert.
 - Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür notwendige Genehmigung einzuholen.

Zusammenfassende Begründung:

1. **Aktuelle Situation:**
 - Die bestehende Finanzierung für den Erwerb und die Erschließung des Areals ist bis zum 31.12.2024 befristet. Da die Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind, schlägt die Verwaltung eine Verlängerung der Rahmenkontenfinanzierung bis zum 31.12.2027 vor.
2. **Ziel:**
 - Die Fortführung der Maßnahmen zur vollständigen Erschließung und Entwicklung des Geländes durch die Verlängerung der Finanzierung.

3. Finanzierung:

- Die Ausgaben werden über Kredit finanziert, wobei Einnahmen aus Grundstücksverkäufen die Rückführung der Kredite ermöglichen sollen.
- Aufgrund gestiegener Kosten, etwa bei Abbrucharbeiten und Baupreisen, kann eine vollständige Refinanzierung nicht erreicht werden.

4. Kostenentwicklung:

- Ursprünglich geplante Einnahmen aus Verkäufen konnten nicht vollständig realisiert werden, was zu einem Defizit führt. Die Einnahmeerwartungen aus den Gebäudeverkäufen wurden bis 2020 um rund 18,5 Mio. EUR reduziert.
- Der aktuelle negative Saldo beläuft sich zum 31.12.2027 auf etwa 12,37 Mio. EUR, obwohl die Stadt Lahr bereits erhebliche Haushaltsmittel zugeführt hat.

5. Empfehlung:

- Die Verwaltung schlägt vor, den Gemeinderat über die fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht 2024 zu informieren und die Genehmigung zur Verlängerung des Finanzierungsvertrags bis Ende 2027 einzuholen.

Sachdarstellung

Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:

Die Rahmenkontenfinanzierung für den Erwerb und die Erschließung des stadteigenen Flughafenareals Ost ist aufsichtsrechtlich derzeit befristet bis 31.12.2024. Bei der letzten Verlängerung ging man davon aus, dass bis dahin sämtlich Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sind. Für die Abbrucharbeiten wurde die kaufvertraglich gewährte vierjährige Überziehungsfrist in Anspruch genommen. Die Arbeiten beginnen nach derzeitigem Stand Anfang 2026. Die Erschließungsmaßnahmen laufen aktuell und dauern ebenfalls über den 31.12.2024 hinaus. Aus diesem Grunde schlägt die Verwaltung eine weitere Verlängerung der Rahmenkontenfinanzierung vor, um alle Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen abschließend wie ursprünglich geplant auf dem Rahmenkonto abzuwickeln.

Zielsetzung:

Verlängerung der Rahmenkontenfinanzierung bis zum 31.12.2027.

Maßnahmen:

Beschlussfassung durch den Gemeinderat über die Verlängerung sowie Vorlage des Beschlusses an die Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung.

Alternativ geprüfte Maßnahmen:

Alternativ müssten sämtliche noch folgende Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen über den Haushalt der Stadt finanziert werden.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt

Begründung:

1. Allgemeines

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

Grundlage für die Ermittlung des voraussichtlichen Kreditbedarfs sowie der voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen bildet für das Ostareal eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF). Diese wird grundsätzlich jährlich fortgeschrieben.

Auf der Grundlage der zuletzt für das Jahr 2020 aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgte am 07.01.2020 die Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Diese ist bis zum 30.12.2024 befristet. Die Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg wurde mit der Maßgabe verbunden, dass die Stadt mit Vorlage der jährlichen Haushaltssatzung dem Regierungspräsidium eine Übersicht über den Stand der Grunderwerbs- und Erschließungsmaßnahme (Flughafenareal Ost) sowie die möglichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt vorlegt.

2. Rahmendaten Bund-Kaufvertrag

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

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

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

➤ **Abbruch- bzw. Entsiegelungskosten**

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

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

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

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

➤ **Nicht anerkennungsfähige Abbruchkosten**

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

➤ **Baupreissteigerungen der Abbruchkosten**

Im Kaufvertrag wurde geregelt, dass die Abbruchkosten auf den durchschnittlichen Baupreisindex der Jahre 1994 – 1996 herunterzurechnen sind. Die zwischenzeitlich eingetretenen Baupreissteigerungen gehen als Differenz zu den tatsächlichen Abbruchkosten zu Lasten der Stadt. Inzwischen stiegen die Baupreise um den Faktor 2,25.

➤ **Abbruchkosten für Bestandsgebäude**

Die als Bestandsgebäude erworbenen Gebäude sind teilweise nicht marktgängig und müssen abgebrochen werden (z.B. Geb. A1). Des Weiteren sind Bestandsgebäude z.T. aufgrund der mittlerweile maroden Bausubstanz bzw. unverhältnismäßig hoher Unterhaltungskosten abzurechnen. Die Verkäuferin beteiligt sich an diesen Abbruchkosten nicht. So muss neben den nicht realisierten Veräußerungserlösen auch noch der Abbruch bezahlt werden. Hierfür wurden an Abbruchkosten insgesamt T€ 877 eingestellt. Auch hier wirken sich die deutlichen Preissteigerungen aus. Der eigentliche Buchwertabgang kann auf dem Rahmenkonto bzw. in der KuF nicht abgebildet werden. Dieser ist in der Eröffnungsbilanz der Stadt darzustellen. Da der Erwerb über Kredit getätigt wurde, ist der so entstehende Buchwertverlust im Schuldenstand abgebildet.

➤ **Nachzahlungspflicht bei Fristüberschreitung**

Im Bund-Kaufvertrag sind die Fristen zum Rückbau der auf Abbruch gesetzten Gebäude festgelegt. Nach einer ersten Verlängerung waren die Gebäude im für das Ostareal noch maßgeblichen Sektor B bis zum 31.12.2008 abzurechnen. Die Fristen zum Abbruch dürfen um vier Jahre überschritten werden. Diese Überziehungsfrist war kaufvertraglich am 30.12.2012 ausgelaufen. Zwischenzeitlich liegen zwei Nachtragsvereinbarung zur Verlängerung der Abbruch- und Erschließungsfrist bis zum **31.12.2023** vor. Hieran schließt sich kaufvertraglich eine 4-jährige Überziehungsfrist an. In dieser Zeit sind die beim Erwerb abgezogenen Abbruchkosten zu verzinsen.

➤ **Kosten für Altlastenerkundung / -beseitigung**

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

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

3. Überarbeitung der KuF für das Jahr 2024

3.1 Einnahmen

➤ Gebäudeerlöse

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

Tabelle 1: Gebäudeerlöse KuF

Gebäudeerlöse für Bestandsgebäude	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Gebäudeerlöse	24.029	23.687	22.789	12.928	10.398	8.766	8.811
Gebäudeerlöse für Bestandsgebäude	KuF 2005	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Gebäudeerlöse	8.811	8.000	8.342	8.000	8.342	8.342	8.342
Gebäudeerlöse für Bestandsgebäude	KuF 2013	KuF 2018	KuF 2020	KuF 2022	KuF 2024	Stand Rahmenkonto 05.09.24	
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
Gebäudeerlöse	8.342	4.738	5.539	5.539	5.122	4.605	

...

Die recht optimistischen Einschätzungen zu Beginn konnten sich nicht realisieren lassen. So erfolgte bereits in den KuF 2000 und KuF 2002 eine deutliche Korrektur der Einnahmeerwartungen. Die Einnahmeerwartungen mussten bis zur KuF 2020 um insgesamt **€ 18,490 Mio.** reduziert werden. Gegenüber den Erwerbskosten ist derzeit mit einem Veräußerungsverlust von knapp **€ 10 Mio.** zu rechnen.

Der nach NKHR zu bilanzierende Restbuchwert der vom Bund erworbenen Bestandsgebäude beträgt nach Bewertung in der vorläufigen Eröffnungsbilanz zum 01.01.2020 noch **€ 2,45 Mio. €.**

Tabelle 2: 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	KuF 2012
	ha						
veräußerbare Flächen	48,4	48,4	48,4	48,4	48,4	48,4	48,4
jeweils indexierte Werte	T€						
Grundstückserlöse	18.442	17.061	20.124	20.124	20.496	20.621	20.813

Grundstückserlöse	KuF 2013	KuF 2018	KuF 2020	KuF 2022	KuF 2024	Stand Rahmenkonto 05.09.24
	ha	ha	ha	ha	ha	
veräußerbare Flächen	49,5	48,4	49,87	53,05	53,05	28,61
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstückserlöse	20.912	11.575	12.859	13.864	12.815	10.899

Durch einen Verkaufsfall im Jahr 2011, bei dem vormals nicht zur Veräußerung anstehende Flächen (Gleisgrundstück) mitveräußert werden konnten, stieg die Verkaufsfläche im Sektor B zunächst um 0,4 ha. Daneben stieg die veräußerbare Fläche im Gebiet „Rheinstraße Süd“ aufgrund des für diesen Bereich aufgestellten Bebauungsplanes.

Ein im Rahmen der Vermögensbewertung durchgeführter Flächenabgleich ergab eine gesamte veräußerbare Fläche von 49,87 ha. Davon konnten/können im Betrachtungszeitraum der KuF 30,29 ha veräußert werden.

Nach dem im Zeitraum der KuF-Betrachtung geplanten Abverkauf stehen noch Grundstücke mit einer Fläche von 19,58 ha als veräußerbare Flächen im Eigentum der Stadt Lahr. Der nach NKHR zu bilanzierende Restbuchwert der vom Bund erworbenen Grundstücke beträgt nach Bewertung in der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2020 noch **€ 3,81 Mio.** Der Verkehrswert der Grundstücke hingegen liegt deutlich darüber.

Tabelle 3: Zinszuschüsse / Zinsübernahmen

	Ist-Zahlen										
Zinsaufwand	Ist 97	Ist 98	Ist 99	Ist 00	Ist 01	Ist 02	Ist 03	Ist 04	Ist 05	Ist 06	
jeweils indexierte Werte	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Zinsen	124	126	469	565	703	705	482	398	290	372	
Zinszuschüsse	0	773	874	542	681	699	547	414	73	0	
Zinsübernahme										557	
Saldo	-	124	647	405	-23	-22	-6	65	16	217	185

	Ist-Zahlen										
Zinsaufwand	Ist 07	Ist 08	Ist 09	Ist 10	Ist 11	Ist 12	Ist 13	Ist 14	Ist 15	Ist 16	
jeweils indexierte Werte	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Zinsen	374	396	370	197	210	189	192	145	109	102	
Zinszuschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zinsübernahme	358	339	426	1	205	147	191	190	111	80	
Saldo	-16	-57	56	196	-	-5	-42	-1	45	2	-22

	Ist-/Planzahlen											
Zinsaufwand	Ist 17	Ist 18	Ist 19	Ist 20	Ist 21	Ist 22	Ist 23	P 24	P 25	P 26	P 27	
jeweils indexierte Werte	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Zinsen	102	74	53	19	3	14	27	128	366	395	371	
Zinszuschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zinsübernahme	125	70	51	19	2	14	23	128	366	395	371	
Saldo	23	-4	-2	0	-1	0	-4	0	0	0	0	

P = Planjahr

Die Zinszuschüsse des Landes in Höhe von € 4,602 Mio. waren Mitte des Jahres 2005 aufgebraucht. Seither trägt die Stadt Lahr den ungedeckten Zinsaufwand. Bis zum 31.12.2023 wurden von der Stadt Zinsen in Höhe von **€ 2.909.336,01** übernommen. Bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes Ende des Jahres 2027 werden weitere, den Haushalt der Stadt belastende Zinsübernahmen, in Höhe von **€ 1,26 Mio.** anfallen.

3.2 Ausgaben

➤ Erwerb Grundstücke und Gebäude

Tabelle 4: Erwerbskosten

Grundstücke und Gebäude incl. Stundungszinsen	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003
jeweils indexierte Werte	T€						
Grunderwerb	19.075	17.748	17.941	18.452	17.988	17.988	17.988

Grundstücke und Gebäude incl. Stundungszinsen	KuF 2005	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012
jeweils indexierte Werte	T€						
Grunderwerb	17.988	17.988	17.996	17.997	17.996	17.996	17.991

Grundstücke und Gebäude incl. Stundungszinsen	KuF 2013	KuF 2018	KuF 2020	KuF 2022	KuF 2024	Stand Rahmenkonto 05.09.24
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grunderwerb	18.000	17.991	17.991	17.991	17.991	17.990

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

➤ Erschließungskosten

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

Tabelle 5: Erschließungskosten (incl. Erweiterungsflächen)

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

Erschließungskosten	KuF 2005	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012
jeweils indizierte Werte	T€						
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	7.423	7.340	7.248	7.297	7.261	7.460	7.443
Kanal und Hebewerke	3.559	2.787	2.746	0	0	0	0
Abwasserbeitrag	0	0	0	3.363	4.027	3.577	3.577
Erschließung allgemein	79	79	82	82	82	82	82
Erschließung -gesamt-	11.061	10.206	10.076	10.742	11.370	11.119	11.102

Erschließungskosten	KuF 2013	KuF 2018	KuF 2020	KuF 2022	KuF 2024	Stand Rahmenkonto 05.09.24
jeweils indizierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	7.879	8.522	8.522	10.449	9.792	6.145
Kanal und Hebewerke	0	0	0	0	0	0
Abwasserbeitrag	3.577	3.578	3.578	3.747	3.747	2.751
Erschließung allgemein	82	82	82	82	82	69
Erschließung -gesamt-	11.538	12.182	12.182	14.278	13.621	8.965

Für die erstmalige Erschließung der nördlichen Erweiterung des Bebauungsplangebietes Rheinstraße Nord wird mit Ausgaben in Höhe von insgesamt € 5,78 Mio. gerechnet.

Tabelle 6: Erschließungskosten für Erweiterungsflächen

Erschließungskosten	Summe	2024	2025	2026	2027
jeweils indizierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€
Rheinstraße Nord					
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	0	0	0	0	0
Abwasserbeitrag	0	0	0	0	0
Nördliche Erweiterung *					
Straßen / Wege / Öfftl. Grün	4.310	1.800	1.545	965	0
Abwasserbeitrag	1.470	474	815	0	181
Erschließung Erweiterung	5.780	2.274	2.360	965	181

Nachdem die Bebauungsplangebiete Rheinstraße Nord und Süd zwischenzeitlich vollständig erschlossen worden sind, zeigt sich, dass die für die Erschließung angefallenen Ausgaben, selbst nach Bereinigung um die Baupreissteigerungen, die beim Grunderwerb in Abzug gebrachten Erschließungsausgaben deutlich übersteigen. Kaufvertragliche Rückzahlungen fallen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht an. Die angefallenen Erschließungsausgaben wurden der BImA angezeigt. Die baufachtechnische Prüfung steht derzeit noch aus.

Für die nördliche Erweiterung des Bebauungsplangebietes Rheinstraße Nord sind bislang lediglich Abwasserbeiträge für bereits bebaute Grundstücke geleistet worden. Ausgaben für die Straßenerschließung wurden bis zum Ausbau der nördlichen Erweiterung nur in untergeordnetem Umfang, für die Erschließung einer etwas abseits gelegenen Firma, getätigt. Der für die nördliche Erweiterung anfallende Ausgabenbedarf wird auf ca. € 3,900 Mio. geschätzt. Darüber hinaus fallen noch Abwasserbeiträge in Höhe von € 1,310 Mio. an. Der für die nördliche Erweiterung noch zu tätige Erschließungsaufwand beträgt insgesamt € 5,370 Mio.

Tabelle 7: Abbruchkosten

Abbruchkosten	KuF 1997	KuF 1998	KuF 1999	KuF 2000	KuF 2001	KuF 2002	KuF 2003
jeweils indexierte Werte	T€						
Abbruch nach Erstattung Bund	3.837	2.948	2.892	3.421	3.564	3.557	4.031
Abbruch Bestandsgebäude					282	263	455
Abbruch nach Erstattung Bund	3.837	2.948	2.892	3.421	3.846	3.820	4.486

Abbruchkosten	KuF 2005	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012
jeweils indexierte Werte	T€						
Abbruch nach Erstattung Bund	3.941	3.933	3.919	3.894	4.466	4.516	4.470
Abbruch Bestandsgebäude	445	443	440	440	452	456	447
Abbruch nach Erstattung Bund	4.386	4.376	4.359	4.334	4.918	4.972	4.917

Abbruchkosten	KuF 2013	KuF 2018	KuF 2020	KuF 2022	KuF 2024	Stand Rahmenkonto 05.09.24
jeweils indexierte Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Abbruch nach Erstattung Bund	4.630	4.981	5.300	5.089	6.954	
Abbruch Bestandsgebäude	467	386	386	486	877	
Abbruch nach Erstattung Bund	5.097	5.367	5.686	5.575	7.831	4.570

Die Kosten wurden entsprechend den Festlegungen im Bund-Kaufvertrag eingestellt. Im Ostareal sind derzeit noch 25 Gebäude abzurechnen. Darunter sind auch einige Gebäude, für die keine Abbruchkosten im Kaufvertrag festgelegt wurden. Die im Bund-Kaufvertrag für den Abbruch festgelegten und zuvor vom Kaufpreis abgezogenen Abbruchkosten belaufen sich auf DM 1.889.400 bzw. € 0,966 Mio.. Die Abbruchkosten sind auf den durchschnittlichen Baupreisindex der Jahre 1994 -1996 herunterzurechnen. Die aufgrund der inzwischen eingetretenen Steigerung des Baupreisindexes höheren tatsächlichen Abbruchkosten gehen zu Lasten der Stadt. Darüber hinaus sind auch einzelne Bestandteile der Abbruchkosten mit dem Bund nicht abrechnungsfähig.

Insgesamt wird entsprechend den Erfahrungswerten mit Abbruchkosten von € 1,7 Mio. gerechnet. Es ist davon auszugehen, dass davon lediglich € 0,200 Mio. in Form von Erstattungen des Bundes zurückfließen. Die Nettobelastung liegt somit bei € 1,5 Mio.. Die Differenz im Vergleich zum Ansatz des Bund-Kaufvertrages von mehr als € 0,5 Mio. geht voll zu Lasten der Stadt.

4. Grundlagen für die Fortschreibung der KuF

Die KuF für das Ostareal wurde mit Stand vom 17.09.2024 aktualisiert. Sie erstreckt sich über einen Betrachtungszeitraum von 1993 bis in das Jahr **2027** hinein. Rahmendaten für die Fortschreibung der KuF waren die Verpflichtungen aus dem Bund-Kaufvertrag.

In der Fortschreibung der KuF 2024 wurden folgende Eckdaten eingearbeitet:

- Einnahmen aus Verkäufen für die sich abzeichnenden Veräußerungen im Gebiet Rheinstraße Süd sowie Rheinstraße Nord,
- Aktualisierung der Erschließungskosten
- Aktualisierung Abwasserbeiträge
- Aktualisierung Abbruchkosten,
- Indexierung ab 2024 – 2027 3 %),
- Zuführung von jährlichen Haushaltsmitteln für die Kredittilgung in Höhe von jeweils € 0,5 Mio. in den Jahren 2024 - 2027.

Im Ergebnis ergibt sich über den Betrachtungszeitraum bis Ende 2027 bei	
indexierten Ausgaben von	€ 50.954.000 und
indexierten Einnahmen von	€ 38.583.000 ein
negativer Saldo von	<u>€ - 12.371.000</u>

Der negative Stand der KuF stellt den Schuldenstand am 31.12.2027 dar.

Die KuF 2024 schließt im Vergleich zur KuF 2022 unter Einrechnung der oben genannten Veränderungen mit einer Verbesserung um insgesamt **€ 1,839 Mio.**

Die Verbesserung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Stadt über einen längeren Zeitraum jährlich € 0,5 Mio., somit insgesamt 1,5 Mio. € mehr, einbringt. Daneben wirken die sich derzeit abzeichnenden Veräußerungen positiv auf das zu erwartende Ergebnis aus.

Eine Zusammenfassung der KuF 2024 ist in Anlage 1 beigefügt. Zusammenfassend entwickelte sich die KuF in den vergangenen Jahren wie folgt:

Tabelle 8: KuF-Entwicklung

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

Kosten- und Finanzierungsübersicht	KuF 2005	KuF 2006	KuF 2007	KuF 2008	KuF 2010	KuF 2011	KuF 2012
jew. Index. Werte	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Einn.incl. Zinsen	35.943	34.599	43.924	42.894	43.984	44.078	44.344
Ausg. incl. Zinsen	40.052	40.282	42.299	41.886	44.727	43.583	43.651
SALDO	-4.109	-5.683	1.625	1.008	-743	495	693

Kosten- und Finanzierungsübersicht	KuF 2013	KuF 2018	KuF 2020	KuF 2022	KuF 2024
jew. Index. Werte	T€	T€	T€	T€	T€
Einn.incl. Zinsen	44.717	33.149	37.451	35.482	38.583
Ausg. incl. Zinsen	45.006	46.417	52.107	49.691	50.954
SALDO	-289	-13.268	-14.656	-14.209	-12.371

Bei den genannten Beträgen handelt es sich jeweils um indexierte Werte. Sie stellen die Summen über den Gesamtbetrachtungszeitraum 1993 bis 2027 dar. Als Anlage 2 ist die vollständige KuF 2024 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.

Im Betrachtungszeitraum der KuF 2024 fallen zwar alle Ausgaben für Erwerb und Geländeentwicklung an. Die Einnahmen können teilweise jedoch erst später generiert werden. Nach Vollzug der eingeplanten Grundstücksveräußerungen im KuF-Betrachtungszeitraum stehen immer noch bilanzielle Grundstücks- und Gebäudewerte von € 6,26 Mio. zur Verfügung. Die Grundstücksflächen wurden mit einem Erwerbspreis von 4,89 €/m² bewertet. Eine Orientierung am beschlossenen Verkaufspreis von inzwischen 120 €/m² ergibt potentiell erzielbare Grundstücks- und Gebäudeeinnahmen von rd. **26 Mio. €**. Dieser Wert übersteigt die Verbindlichkeiten damit deutlich.

Tabelle 9: Haushaltsmittel der Stadt

Jahr	Einnahmen	Ausgaben				
		Zuführungen aus dem Haushalt der Stadt				
	Mietanteile	Patronats- erklärung	Instand-set- zungen	Zuführun- gen	Zinsüber- nahmen	Sonstiges
	€	€	€	€		€
1996						410.567,38
1997	414.524,61	205.728,29				
1998	531.224,35	96.169,98	103.892,18			
1999	592.535,39	340.512,48	57.544,84			478.569,20
2000	413.490,12		201.264,50			
2001	322.619,11		177.719,36			
2002	228.088,73		204.398,55			
2003	200.922,08		182.190,76	1.534.000,00		
2004	294.250,71		148.374,44	2.556.000,00		
2005	310.920,79		146.667,56		216.922,70	
2006	437.366,81		82.206,00		339.830,68	
2007	429.880,84		86.958,09		366.509,41	
2008	502.385,22		162.252,00	302.700,00	339.831,10	
2009	488.811,14		13.016,69		417.153,48	
2010	488.819,62		24.064,95		630,67	
2011	540.044,89		24.480,72		205.171,18	
2011	286.715,09		5.362,69			
2012	498.710,88		57.140,22		146.768,09	
2013	440.007,21		48.129,90		191.442,79	
2014	421.063,91		24.064,95		189.652,88	
2015	460.712,93		81.851,02		111.260,43	
2016	482.507,56		70.266,35		80.049,83	
2017	464.182,36		156.666,18		125.235,02	
2018	504.376,39		27.626,84	500.000,00	69.506,85	
2019	569.632,97		68.616,23	500.000,00	51.458,70	
2020	538.728,33		55.253,68		19.025,79	
2021	508.497,68		27.626,84		2.330,87	
2022	556.796,51		22.626,84		13.926,25	
2023	543.808,70		93.080,06	1.500.000,00	22.629,29	
2024	412.754,63		30.741,65	1.000.000,00	67.465,68	
	12.469.854,95	642.410,75	2.384.084,09	7.892.700,00	2.976.801,69	889.136,58
				14.785.133,11		

2024er-Werte mit Stand 19.09.2024.

Im Zeitraum 1996 – 2024 hat die Stadt Lahr 2.315.278,16 € mehr Haushaltsmittel eingebracht als Rückflüsse aus der Vermietung erfolgt sind.

Tabelle 10: Verschuldungsentwicklung

Jahr	Stand Rahmenkonto zum 31.12.	Stand zinsloses Landesdarlehen	Gesamtverschuldung
1998	3.788.161,98	2.556.459,41	6.344.621,39
1999	16.454.070,55	2.556.459,41	19.010.529,96
2000	17.278.654,07	2.556.459,41	19.835.113,47
2001	16.009.093,12	2.556.459,41	18.565.552,52
2002	16.723.169,70	2.556.459,41	19.279.629,10
2003	13.863.681,17	2.556.459,41	16.420.140,58
2004	11.331.275,43	2.556.459,41	13.887.734,84
2005	10.996.325,72	2.556.459,41	13.552.785,13
2006	10.221.353,44	2.556.459,41	12.777.812,85
2007	10.086.058,98	2.556.459,41	12.642.518,39
2008	9.359.913,32	2.045.167,52	11.405.080,84
2009	9.397.044,64	1.789.521,58	11.186.566,22
2010	10.111.884,73	1.533.875,64	11.645.760,37
2011	8.703.965,08	1.278.229,70	9.982.194,78
2012	9.384.842,31	1.022.583,76	10.407.426,07
2013	9.717.926,42	766.937,82	10.484.864,24
2014	9.839.681,73	511.291,88	10.350.973,61
2015	9.273.671,07	255.645,94	9.529.317,01
2016	9.527.474,93	0,00	9.527.474,93
2017	9.048.603,07	0,00	9.048.603,07
2018	8.580.978,88	0,00	8.580.978,88
2019	8.142.500,00	0,00	8.142.500,00
2020	7.621.951,40	0,00	7.621.951,40
2021	8.051.885,49	0,00	8.051.885,49
2022	8.342.979,45	0,00	8.342.979,45
2023	7.076.861,53	0,00	7.076.861,53
* 2024	8.537.593,85	0,00	8.537.593,85

* Stand zum 17.09.2024

Für das Ostareal wurden zu Beginn der Konversion ein zinsloses Landesdarlehen in Höhe von DM 5,0 Mio. (€ 2,556 Mio.) sowie Zinszuschüsse in Höhe von DM 9,0 Mio (€ 4,602 Mio.) im Rahmen des Konversionsstandortprogrammes (KSP) bewilligt. Mit Bescheid vom 21.12.2007 hat das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg den ursprünglichen Förderbescheid zur Konversion des Flughafenareals Ost dahingehend abgeändert, dass das Landesdarlehen in Höhe von DM 5,0 Mio. (€ 2.556 Mio.) nunmehr nicht in einer Summe, sondern in zehn gleichen Jahresraten zurückzuführen ist. Zum 31.12.2016 war das Landesdarlehen vollständig zurückgeführt.

Bei der Ausweisung der Verschuldung war das zurückzuzahlende Landesdarlehen mit dem jeweiligen Restbetrag dem Darlehensstand des Rahmenkontos hinzuzuaddieren. Die Gesamtverschuldung hat Ende 2023 ihren Tiefststand erreicht. Perspektivisch steigt die Verschuldung in den kommenden Jahren aufgrund der anstehenden Ausgaben für die Abbrüche und die Erschließung wieder an. Nach erfolgten Gebäudeabbrüchen und Erschließungen werden wieder Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen erwartet, die das Defizit kontinuierlich sinken lassen.

5. Finanzierungsvereinbarung / Genehmigung durch die Kommunalaufsicht

Die Vereinbarung zur Finanzierung des Grunderwerbs und der Erschließung des Flughafenareals Ost außerhalb des Haushalts der Stadt wurde zuletzt am 07.01.2020 vom Regierungspräsidium Freiburg als Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt. Die Laufzeit der genehmigten Finanzierungsvereinbarung endet am 31.12.2024. Die Genehmigung wurde bei Annahme jährlicher Zuführungen in Höhe von € 0,5 Mio. ohne weitere Bedingungen und ohne ausdrückliche Auflage bezüglich der Defizitgrenze erteilt.

6. Zusammenfassung

Die Rahmenkontofinanzierung des Erwerbs und der Baureifmachung des Ostareals basiert auf der Grundannahme, dass die Ausgaben für den Geländeerwerb, die Abbrüche, die Erschließungsmaßnahmen und sonstigen für die Baureifmachung erforderlichen Ausgaben über Kredit finanziert werden. Durch die zu tätigen Veräußerungen wird dann der Kredit zurückgeführt. Idealerweise gleichen sich die Einnahmen und Ausgaben dabei aus. Ist dies nicht der Fall, muss der Ausgleich über den Haushalt der Stadt erfolgen. Dass der Ausgleich ohne erhebliche Zuführung von Haushaltsmitteln nicht gelingen kann, hat verschiedene Ursachen, die im Kaufvertrag des Jahres 1996 begründet sind. Im Wesentlichen ist dies darin begründet, dass für die übernommenen Bestandsgebäude ein viel zu hoher Preis bezahlt wurde.

Die Erwerbskosten können bei einem Weiterverkauf in der Regel nicht mehr erzielt werden. Je älter die Gebäude werden, desto größer ist die Differenz zwischen Erwerbspreis und Wiederverkaufspreis. Daneben sind die Ausgaben für Abbrüche, welche nicht vom Bund erstattet werden und die Erschließungsaufwendungen mittlerweile so hoch, dass eine vollständige Refinanzierung über die derzeitigen Verkaufspreise nicht mehr gelingen kann.

Bislang hat die Stadt Lahr dem Rahmenkonto Haushaltsmittel in Höhe von € 7,892.700 zugeführt. In den Jahren 2025 – 2027 sollen weitere Mittel in Höhe von € 1,5 Mio. zugeführt werden. Daneben trägt die Stadt Lahr seit Auslaufen der Zinsförderung die Zinsbelastung des Rahmenkontos. Bislang wurden hierfür Zinsen in Höhe von € 2,976.801,69 € übernommen. Bis Ende 2027 werden weitere Zinsaufwendungen von € 1,132 Mio. € erwartet.

Die bislang getätigten Zinsübernahmen entschärfen die Situation auf dem Rahmenkonto insgesamt, da dadurch kein Zinseszinsseffekt eingetreten ist. Der Stadt kam das seit Jahren geringe Zinsniveau entgegen. Derzeit sehen wir wieder ein deutlich gestiegenes Zinsniveau.

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

Das Ergebnis der KuF wird maßgeblicher von den Einnahmen bestimmt. Ein großer Teil der Einnahmen fließt jedoch über die jährlichen Haushaltszuführungen.

Die Verwaltung empfiehlt die Beschlussfassung.

Markus Ibert
Oberbürgermeister

Markus Wurth
Stadtkämmerer

Anlage(n):

KUF-Entwicklung 1993 bis 2024 - Ende 2027

KuF 2024

Anlage 0

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.