

BETEILIGUNG AN

DER
LEP AÖR

LEP-Fläche Euskirchen/Weilerswist Anstalt des öffentlichen Rechts
Euskirchen

Bilanz zum 31.12.2018

AKTIVA	EUR	EUR	Vorjahr EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR	PASSIVA
A. Anlagevermögen							
Sachanlagen							
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	839,00	839,00	0,00				10.000,00
							-10.000,00
							0,00
B. Umlaufvermögen							
I. Vorräte							
Grundstücke ohne Bauten	14.185.092,91		14.317.635,56				25.645,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen	2.564.708,84		2.095.839,91				24.436,17
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.564.708,84 (Vj. EUR 2.095.839,91)							
2. Forderungen gegen Trägerkommunen	1.699.805,90		1.387.226,61				17.809.571,90
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 1.699.805,90 (Vj. EUR 1.387.226,61)							
3. sonstige Vermögensgegenstände	5.665,09		5.691,79				
III. Guthaben bei Kreditinstituten	92.299,04		94.172,13				
		18.547.571,78	17.900.566,00				
		<u>18.548.410,78</u>	<u>17.900.566,00</u>				
							18.508.458,01
							17.859.403,74
							43.807,08
							15.516,60
							<u>18.548.410,78</u>
							<u>17.900.566,00</u>

LEP-Fläche Euskirchen/Weilerswist Anstalt des öffentlichen Rechts

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		144.347,86	51.043,88
2. sonstige betriebliche Erträge		862,92	138,76
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für unerschlossene Grundstücke	-323.941,80		0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>0,00</u>	-323.941,80	0,00
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.339,56		-10.750,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-1.009,88</u>	-4.349,44	-2.486,20
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-55,42	0,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		-73.780,38	-61.081,02
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	10,58
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus Aufzinsung EUR -69,82		-497.478,73	-482.434,17
9. Ergebnis nach Steuern		-754.394,99	-505.558,17
10. sonstige Steuern		-27.053,23	-27.053,23
11. Erträge aus Verlustübernahme		781.448,22	532.611,40
12. Jahresüberschuss		0,00	0,00
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-10.000,00	-10.000,00
14. Bilanzverlust		<u>-10.000,00</u>	<u>-10.000,00</u>

LEP-Fläche Euskirchen/Weilerswist Anstalt des öffentlichen Rechts

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018



1. Überblick über den Geschäftsverlauf

1.1. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Aufgabe der 2009 gegründeten LEP-AöR ist die Finanzierung und Entwicklung einer interkommunalen Ansiedlung von flächenintensiven Großvorhaben auf der im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ausgewiesenen und im Landesentwicklungsplan vorgesehenen Fläche in Euskirchen und Weilerswist. Zur Erfüllung dieser Aufgabe soll das gemeinsame Kommunalunternehmen

- die erforderlichen Grundstücksflächen erwerben oder deren Verfügbarkeit auf andere Weise sicherstellen,
- die Grundstücke zur Baureife entwickeln,
- die erworbenen Grundstücksflächen an ansiedlungswillige Unternehmen veräußern,
- alle hiermit zusammenhängenden oder dem Unternehmensziel förderlichen Aufgaben und Tätigkeiten wahrnehmen (wie z. B. Finanzierung, Erschließung, Tausch, Verpachtung, Vermietung, Bestellung von Erbbaurechten, Regionalmarketing, Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Verbesserung der Infrastruktur, Beratung ansiedlungswilliger Unternehmen).

Am 25.06.2009 haben das Land Nordrhein-Westfalen, die Trägerkommunen und die LEP-AöR die „Vereinbarung zur gemeinsamen Finanzierung und Entwicklung der interkommunalen Ansiedlung von flächenintensiven Großvorhaben auf der LEP-Fläche in Euskirchen / Weilerswist“ (nachfolgend Vereinbarung NRW genannt) abgeschlossen.

Nach § 5 der Vereinbarung NRW begleitet ein Projektbeirat, bestehend aus Vertretern der Trägerkommunen und des Landes NRW, das Vorhaben. Nach § 4 Abs. 3 der Vereinbarung NRW übernimmt das Land zur Absicherung der Darlehen eine modifizierte Ausfallbürgschaft in Höhe von 60 % der Projektkosten, maximal 25 Millionen € zugunsten der LEP-AöR.

1.2. Rahmenbedingungen

1.2.1. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Rechte und Pflichten der LEP-AöR und ihrer Organe ergeben sich aus

- der Unternehmenssatzung vom 28.04.2009 (geändert am 26.08.2011),
- der Vereinbarung NRW,
- den §§ 27 und 28 des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit des Landes Nordrhein-Westfalen (GkG), § 114a der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und die gemäß Abs. 11 anzuwendenden §§ 14 Abs. 1, 31, 74, 75 Abs. 1, 77, 84 sowie die Bestimmungen des 13. Teils aaO.,
- der Verordnung über kommunale Unternehmen und Einrichtungen als Anstalt öffentlichen Rechts (Kommunalunternehmensverordnung – KUV),
- dem dritten Buch des Handelsgesetzbuches (HGB), das gemäß § 114a Abs. 10 der GO NRW und § 20 Abs. 2 der KUV anzuwenden ist.

1.2.2. Eigentumsverhältnisse

Im Jahr 2018 konnte ein Grundstückstausch vertraglich vereinbart werden, der dazu dient, eine zusammenhängende Fläche von 80 ha im Eigentum der öffentlichen Hand zu erhalten. Die Verhandlungen für einen weiteren Grundstückstausch waren zum Jahresende noch nicht abgeschlossen.

Weitere Flächen wurden nicht erworben. Zusammen mit den ca. 23 ha im Eigentum der Kreisstadt Euskirchen und der Gemeinde Weilerswist stehenden Flächen können damit ca. 144 ha für Ansiedlungen zur Verfügung gestellt werden.

Alle Grundstücke werden weiterhin als Ackerland bewirtschaftet.

1.3. Wesentliche Entwicklungen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr

Grunderwerb

Primäres Ziel bleibt, im Zentrum des Gebietes eine vermarktungsfähige Fläche in einer Mindestgröße von 80 ha zu arrondieren. Geeignete Flächen außerhalb des LEP-Gebietes für Eigentümer, die ihre grundsätzliche Bereitschaft zum Tausch ihrer Grundstücke gegen Ersatzland erklärt haben, konnten auch im Jahre 2018 nicht erworben werden. Der Markt für landwirtschaftliche Grundstücke in der Region ist weiterhin durch eine deutliche Verknappung des Angebotes und gestiegene Preise gekennzeichnet, die sich mittlerweile im zweistelligen Bereich pro Quadratmeter befinden. Zur fehlenden Verkaufsbereitschaft bei gleichzeitig erhöhter Nachfrage tragen offensichtlich die deutlich gesunkenen Renditen für übliche Geldanlagen bei.

Dem Ziel, eine zusammenhängende Fläche von 80 ha zu erhalten, konnte sich durch einen Grundstückstauschvertrag genähert werden (siehe 1.2.2). Ein weiterer Tauschvertrag wurde vorbereitet und beschlossen, konnte jedoch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr noch nicht abgeschlossen werden.

Bodenordnung

Die eingeleitete Bodenordnungsmaßnahme (Umlegung) wurde 2018 nicht fortgeführt. Allen betroffenen Eigentümern liegen unterschriftsreife Kauf- und Tauschvertragsentwürfe vor.

Da inzwischen eine zusammenhängende Fläche von 80 ha gebildet werden kann, bei der sich nur noch zwei Grundstücke in einer Größe von ca. 2,3 ha in Privateigentum befinden, soll diese Fläche zur Planreife entwickelt werden, bevor die Umlegung weiter verfolgt wird.

Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans

Der Landesentwicklungsplan und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan wurden am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW (Nr. 4/2017) veröffentlicht; sie sind am 08.02.2017 in Kraft getreten.

Der Landesentwicklungsplan 2017 ist als Rechtsverordnung des Landes verbindlich bei der Entwicklung der LEP-Fläche zu berücksichtigen. Leider wurde die Chance verpasst, die Erfolgsaussichten unserer Ansiedlungsbemühungen durch eine Flexibilisierung der Vorschriften des Landesentwicklungsplanes entsprechend unserer Anregungen zu verbessern.

In Folge des Regierungswechsels auf Landesebene haben die Träger der LEP-AöR in 2017 die Regierungsfractionen angeschrieben und eine Anpassung der Vorgaben für die LEP-Flächen angeregt. Das Landeskabinett hat am 19.12.2017 im Rahmen des sog. Entfesselungspaketes II beschlossen, die im Landesentwicklungsplan vorgegebene Mindestfläche für Erstansiedlungen an Standorten, die für landesbedeutende flächenintensive Großvorhaben reserviert sind, von 80 ha auf 50 ha abzusenken. Das zur Änderung des LEP erforderliche Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Vermarktung

Schwerpunkt der Aktivitäten des Vorstandes im Geschäftsjahr 2018 war die Bereitstellung und Vermarktung einer mindestens 80 ha großen zusammenhängenden Fläche für eine Ansiedlung entsprechend der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

Nachdem in 2016 festgestellt wurde, dass die Fläche für Produktionsstätten im Bereich der zukunfts-trächtigen Elektromobilität und Batterieproduktion hervorragend geeignet ist, hat NRW.INVEST in 2017 in Abstimmung und unter Mitfinanzierung der LEP-AöR eine Machbarkeitsstudie zur Standortanalyse hinsichtlich einer Batteriezellenproduktion beauftragt. Die Studie liegt mittlerweile vor. Sie bestätigt die

Eignung der Fläche für eine Batteriezellenfertigung. Auf Basis dieser Studie versucht NRW.INVEST, die Fläche unter dem Label „Green Battery Park“ zu vermarkten. Das Projekt konnte zudem im offenen Projektspeicher der Strukturentwicklung der Region Aachen platziert werden.

NRW.INVEST ist in 2018 und 2019 mit Investoren aus dem Bereich Batteriezellenproduktion an die LEP-AöR herangetreten, die die Fläche in Augenschein genommen haben und mit denen unter Beteiligung der LEP-AöR Gespräche geführt wurden. Die LEP-AöR ermittelt und bereitet jeweils für die Gespräche, die NRW.INVEST führt, die erforderlichen Unterlagen, Daten und sonstigen Angaben auf. Einer der Investoren hat sich im Laufe des Jahres 2018 für einen anderen Standort entschieden.

Ferner wurden seitens NRW.INVEST die Gespräche mit Investoren aus dem Bereich Elektromobilität fortgeführt, die aber bisher nicht zu einer Ansiedlung geführt haben.

Vorbereitende Untersuchungen zur Entwicklung des Gebietes

Nach Abschluss der bodenarchäologischen Erkundungen durch die Firma Troll Archäologie GbR wurde mit dem Amt für Bodendenkmalpflege des LVR vereinbart, dass eine der im 80 ha Kernbereich liegenden Flächen vom LVR und die andere Fläche im Auftrag der LEP-AöR archäologisch untersucht wird. Da nur eine der beiden Flächen in das Eigentum der LEP-AöR übernommen werden konnte, hat die LEP-AöR diese Fläche untersuchen lassen. Es wurden keine besonderen Befunde festgestellt. Die Fläche wurde vom LVR mit Schreiben vom 16.11.2018 freigegeben. Die Untersuchung der anderen Fläche musste um ein weiteres Jahr zurückgestellt werden.

Bauleitplanung

Aufgrund der in 2015 und 2016 geführten Gespräche mit Projektentwicklern zur vermarktbareren Größenordnung wurde Ende 2016 ein erneuter Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für eine 80 ha große Fläche im Stadtgebiet Euskirchen vom zuständigen Ausschuss des Rates der Stadt Euskirchen gefasst. Die Größe von 80 ha resultiert aus den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes in der Fassung 2017. Ansonsten spiegelt der Planentwurf die Konzeptvorstellungen der Projektentwickler wieder.

Für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 A müssen die Gutachten angepasst werden, was in 2018 geschehen ist. Es wurde ein Verkehrsgutachten abgeschlossen. Es kommt zum Ergebnis, dass der verkehrliche Anschluss an die Straße Am Silberberg kein Problem darstellt, jedoch die Leistungsfähigkeit der Landstraße L182 Richtung Autobahn A61 an einigen Knotenpunkten sowie am Autobahnanschluss selbst heute bereits an die Kapazitätsgrenze stößt. Insofern ist das Land aufgefordert, eine Verbesserung vorzunehmen. Hierzu wurde das Gutachten dem Leiter der Niederlassung Eifel-Ville übergeben.

Außerdem wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises und der Biologischen Station im Kreis Euskirchen eine Artenschutzhebung auf der gesamten LEP-Fläche von 205 ha und weiteren rund 600 ha nördlich und nordöstlich der LEP-Fläche erhoben. Dies sollte dazu dienen nicht nur den Bestand, sondern auch die möglichen Potenziale zur Verlagerung von Brutrevieren geschützter Vogelarten (Grauammer, Kiebitz, Lerche) festzustellen.

Das Gutachten hat ergeben, dass erstaunlicherweise die Populationsdichte von Kiebitz und Feldlerche auf der LEP-Fläche gegenüber den umliegenden Flächen signifikant höher ist. Der Gutachter konnte dieses Phänomen nicht erklären. Die deutlich geringere Populationsdichte im Umfeld lässt jedoch erwarten, dass eine Umsiedlung (Verdrängung) in die nähere Umgebung möglich ist. Dazu müsste ein Bewirtschaftungsmanagement mit den bewirtschaftenden Landwirten organisiert werden. Hierzu ist jedoch die LEP-AöR weder fachlich noch personell in der Lage. In 2019 ist ein Gespräch mit der Rheinischen Stiftung vereinbart, um auszuloten, ob diese ein solches Management organisieren kann.

Sonstige Entwicklungen

Verwaltungsrat und Projektbeirat tagten am 11.06.2018 und am 07.12.2018.

Der Jahresabschluss 2017 mit dem Lagebericht wurde vom Verwaltungsrat am 11.06.2018 einstimmig festgestellt, dem Vorstand Entlastung für das Jahr 2017 erteilt. Der Jahresabschluss 2017 war ausgeglichen. Der Verwaltungsrat entschied, den verbleibenden Bilanzverlust zum 31.12.2017 auf neue Rechnung vorzutragen.

In seiner Sitzung am 07.12.2018 hat der Verwaltungsrat den Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 und die Fortschreibung des Zeit- und Maßnahmenplanes sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht beschlossen.

Im Jahre 2018 fanden 7 Sitzungen des Vorstandes statt.

Vorstand und Hauptverwaltungsbeamte führten im Geschäftsjahr 2018 darüber hinaus Gespräche mit Herrn Staatssekretär Dammermann im April sowie mit Herrn Minister Dr. Pinkwart im Juni über die weitere Entwicklung und die Perspektiven der Fläche.

Gespräche mit dem Wirtschaftsministerium über das ab dem 30.06.2020 zu gestaltende Vertragsverhältnis wurden 2018 aufgenommen, konnten aber bis Ende März 2019 aufgrund von Termenschwierigkeiten auf Landesseite nicht fortgeführt werden.

2. Darstellung der Lage der Gesellschaft

2.1. Darstellung der Vermögenslage

Das Bilanzvermögen zum 31.12.2018 (18.548.411 €) besteht im Wesentlichen aus dem Wert der erworbenen Grundstücke (14.185.093 €) und den Ansprüchen zum Verlustausgleich gegen das Land NRW (2.564.709 €) und die Träger der LEP-AÖR (1.699.806 €).

Das Stammkapital in Höhe von 10.000 € (§ 3 der Unternehmenssatzung) ist eingezahlt.

2.2. Darstellung der Ertragslage und des Geschäftsergebnisses

Gegenüber dem vom Verwaltungsrat am 07.12.2017 beschlossenen Wirtschaftsplan für 2018 ergaben sich folgende Veränderungen:

Erfolgsplan	Wirtschaftsplan in €	GuV in €	Differenz
1. Umsatzerlöse	751.000	144.347,86	- 606.652,14
a) Umsatzerlöse aus Verkauf unb. Grdst.	680.000	95.246,00	- 584.754,00
b) Erträge aus unbebauten Grdst.	71.000	49.101,86	- 21.898,14
2. sonstige betriebliche Erträge	0	862,92	+ 862,92
3. Materialaufwand (für unerschlossene Grdst.)	-800.000	-323.941,80	+ 476.058,20
4. Personalaufwand	-8.000	-4.349,44	+ 3.650,56
5. Abschreibungen	0	-55,42	- 55,42
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-70.000	-73.780,38	- 3.780,38
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0,00	+ 0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-608.000	-497.478,73	+ 110.521,27
a) Kreditzinsen	-544.000	-452.463,98	+ 91.536,02
b) Bürgschaftsentgelte	-64.000	-45.014,75	+ 18.985,25
9. Ergebnis nach Steuern	-735.000	-754.394,99	- 19.394,99
10. sonstige Steuern	-50.000	-27.053,23	+ 22.946,77
11. Erträge aus Verlustübernahme	785.000	781.448,22	- 3.551,78
12. Jahresüberschuss	0	0,00	+ 0,00
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-10.000	-10.000,00	+ 0,00
14. Bilanzverlust	-10.000	-10.000,00	+ 0,00

Im Vermögensplan sind folgende wesentliche Abweichungen zu verzeichnen:

Vermögensplan	Wirtschaftsplan in €	Abschluss in €	Differenz
1. Einzahlungen aus Krediten (netto)	8.152.000	649.502,39	- 7.502.497,61
2. Grunderwerb einschl. Nebenkosten/Entsch.	-5.700.000	132.542,65	+ 5.832.542,65
3. Vorbereitende Maßnahmen	-1.667.000	0,00	+ 1.667.000,00
4. Zunahme Forderungen gegen das Land NRW	-471.000	-468.868,93	+ 2.131,07
5. Zunahme Forderungen gegen Trägerkommunen	-314.000	-312.579,29	+ 1.420,71

Die dargestellten Abweichungen gegenüber dem Wirtschaftsplan erklären sich wie folgt:

Angesichts des eingeplanten Grunderwerbs, der in 2018 nicht realisiert wurde, bleiben verschiedene Positionen, insbesondere im Erfolgsplan die Erträge aus unbebauten Grundstücken (Pachten), Zinsen, Bürgschaftsentgelte sowie sonstige betriebliche Aufwendungen und im Vermögensplan die Auszahlungen für den Grunderwerb, vorbereitende Maßnahmen sowie die Krediteinzahlungen, deutlich unterhalb des Planansatzes.

Erträge

Die 2018 erzielten Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Bilanzierung der Verpflichtungserklärung des Landes zur anteiligen Verlustübernahme, des Verlustausgleichs der Trägerkommunen nach § 14 Abs. 2 KUV und der Pachten für die bereits erworbenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Umsatzerlöse aus dem Verkauf bzw. Tausch unbebauter Grundstücke fielen ebenso wie der Materialaufwand für unerschlossene Grundstücke aufgrund des oben erwähnten Grundstückstauschvertrages an.

Materialaufwand

Materialaufwand für unerschlossene Grundstücke fiel aufgrund des oben erwähnten Grundstückstauschvertrages an.

Zinsaufwand und Entgelte

Die erhebliche Zinsersparnis ist auf die im Vergleich zur Planung wesentlich geringere Kreditaufnahme zurück zu führen. Durch die Aufnahme sehr zinsgünstiger kurzfristiger Liquiditätskredite wurden weitere Einsparungen erzielt. Der durchschnittliche Jahreszins für die Liquiditätskredite betrug ca. 0,14 % p.a. (zum Vergleich: Zinsen und Bürgschaftsentgelt für den Investitionskredit: ca. 3,55 % p.a.).

Einzahlungen aus Krediten / Grunderwerbsaufwand

Im Wirtschaftsplan waren ausreichende Mittel vorgesehen, um alle noch zu erwerbenden Grundstücke zu kaufen. Da wegen der fehlenden Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer kein Grunderwerb möglich war, reduzierten sich die Einnahmen aus Kreditaufnahmen und die Ausgaben für den Grunderwerb entsprechend.

Gegenüber dem Vorjahr ergeben sich in der Gewinn- und Verlustrechnung folgende Veränderungen:

Erfolgsplan	GuV 2017 in €	GuV 2018 in €	Differenz
1. Umsatzerlöse	51.043,88	144.347,86	+ 93.303,98
a) Umsatzerlöse aus Verkauf unb. Grdst.	0,00	95.246,00	+ 95.246,00
b) Erträge aus unbebauten Grdst.	51.043,88	49.101,86	- 1.942,02
2. sonstige betriebliche Erträge	138,76	862,92	+ 724,16
3. Materialaufwand	0,00	-323.941,80	- 323.941,80
4. Personalaufwand	-13.236,20	-4.349,44	+ 8.886,76
5. Abschreibungen	0,00	-55,42	- 55,42
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-61.081,02	-73.780,38	- 12.699,36
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10,58	0,00	- 10,58
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-482.434,17	-497.478,73	- 15.044,56
a) Kreditzinsen	-438.838,33	-452.463,98	- 13.625,65
b) Bürgschaftsentgelte	-43.595,84	-45.014,75	- 1.418,91
9. Ergebnis nach Steuern	-505.558,17	-754.394,99	- 248.836,82
10. sonstige Steuern	-27.053,23	-27.053,23	+ 0,00
11. Erträge aus Verlustübernahme	532.611,40	781.448,22	+ 248.836,82
12. Jahresüberschuss	0,00	0,00	+ 0,00
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-10.000,00	-10.000,00	+ 0,00
14. Bilanzverlust	-10.000,00	-10.000,00	+ 0,00

Zur weiteren Erläuterung wird auf den Anhang zum Jahresabschluss verwiesen.

2.3. Darstellung der Finanzlage

Aufgrund der Beschlüsse des Verwaltungsrates und des Projektbeirates vom 07.07.2011 wurde ein Kredit in Höhe von 12 Millionen € (Auszahlungsbetrag) zu einem Festzinssatz von 3,05 % jährlich aufgenommen. Die Zinsfestschreibung erfolgte gemäß den Beschlüssen bis zum 30.06.2020. Der Kredit ist zu 60 % landesverbürgt. Für die Landesbürgschaft ist ein jährliches Entgelt in Höhe von 0,5 % des jeweils verbürgten Kreditbetrages zu zahlen. Am 31.12.2018 valutierte dieser am 30.06.2020 gesamt fällige Kredit mit 14.957.201 € (Vorjahr: 14.509.572 €).

Mit der Kreditaufnahme ist für die bisher erworbenen Vermögenswerte das Zinsänderungsrisiko bis zum Ende der voraussichtlichen Projektlaufzeit (30.06.2020) nahezu ausgeschlossen.

Weiterer Finanzbedarf wird zunächst durch erheblich günstigere Liquiditätskredite (Kassenkredite) und dann durch weitere Tranchen eines zu 60 % vom Land verbürgten Bankkredites gedeckt. Der Kreditrahmen für Liquiditätskredite gemäß den Beschlüssen vom 07.07.2011 (13,0 Mio. €) war am 31.12.2018 mit 3,5 Mio. € in Anspruch genommen (Vorjahr: 3,3 Mio. €).

Den Verbindlichkeiten stehen liquide Mittel in Höhe von 92.299 € (Vorjahr: 94.172 €) gegenüber.

Aufgrund der Trägerhaftung gemäß §§ 27 Abs. 1 und 28 Abs. 3 GkG in Verbindung mit § 114a Abs. 5 GO NRW ist die finanzielle Leistungsfähigkeit der LEP-AöR jederzeit gegeben.

3. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung

Die weitere Entwicklung des Gebietes hängt im Wesentlichen davon ab, wie flexibel die landesplanerischen Vorgaben im Landesentwicklungsplan im Interesse einer baldigen Vermarktung der Fläche gehandhabt werden.

Vorrangig ist weiterhin die Arrondierung der Flächen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 A der Stadt Euskirchen. Für diese ca. 80 ha große Fläche wird ein Standortprofil entwickelt.

Das Bauleitplanverfahren wird von der Stadt Euskirchen weitergeführt, sobald die Ausgleichsproblematik gelöst werden kann und sich ein Investor findet. Denn die Bauleitplanung soll möglichst passgenau auf das Großvorhaben festgesetzt werden.

Angestrebt wird die Ansiedlung einer landesbedeutsamen Großinvestition im Sinne der Nr. 6.4. des Landesentwicklungsplanes auf dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 A bis spätestens 2019.

Sollte die vorrangige Entwicklung nicht gelingen, ist die Verlängerung oder Beendigung des Projektes mit dem Land zu vereinbaren. Bis zum vereinbarten Projektablauf am 30.6.2020 verbleibt nur noch wenig Zeit, so dass es misslich ist, dass die angebotenen und vereinbarten Abstimmungstermine vom Land nicht wahrgenommen wurden.

4. Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

In der fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersicht, die vom Verwaltungsrat und vom Projektbeirat am 07.12.2018 gebilligt wurde, ist ein Betrag zur Risikoabdeckung (Zinssteigerungsrisiko, Schadensersatzpflichten aus Bodenuntersuchungen, ungewisse Aufwände bei der Aufstellung der Bauungspläne etc.) in Höhe von 2.350.000 € einkalkuliert.

Die Attraktivität als Standort für eine industrielle Großansiedlung wurde durch mehrere Projektentwickler im Rahmen von Workshops bei NRW.INVEST in den Jahren 2015/16 bestätigt, die Rahmenbedingungen des Landesentwicklungsplanes aber als große Hürde angesehen.

Des Weiteren zeigen die Gespräche mit Investoren, die die NRW.INVEST führt, dass ein weiteres Risiko besteht, den erforderlichen Kaufpreis, der sich nach Kosten- und Finanzierungsübersicht in Höhe von 20,51 €/m² ergibt, zu erzielen. Der Vorstand der LEP-AöR ist der Auffassung, dass dieses Risiko alleine vom Land getragen werden muss, da die Belegenheitskommunen weder in der Lage sind noch in der Pflicht stehen, aus Landesinteressen bedingte Verluste zu übernehmen.

Das Risiko, dass möglicherweise der Grunderwerb und die Vermarktung der Fläche in einem vertretbaren Zeitraum nicht oder nicht vollständig gelingen, ist in der Vereinbarung NRW berücksichtigt. Sie enthält deshalb Regelungen zur Risikominimierung wie z.B.

- einstimmige Beschlüsse oder Beschlüsse mit 80 %- Mehrheit im Projektbeirat,
- begrenzte Laufzeit, danach Vermarktungsmöglichkeit als überregionales Gewerbegebiet,
- Landesbürgschaft,
- Rückabwicklungsbestimmungen usw.

Für den Fall, dass innerhalb der vereinbarten Laufzeit kein geeigneter Investor gefunden wird und die Laufzeit nicht verlängert wird, ist eine Umwandlung der Zweckbestimmung der Fläche in ein überregionales Gewerbegebiet in § 1 Abs. 2 der Vereinbarung NRW vereinbart. Für diesen Fall regelt die Vereinbarung NRW Kündigungsmöglichkeiten (§ 9) und die Rückabwicklung (§ 10 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 und 4).

Im Einzelnen wird auf den Inhalt der Vereinbarung NRW verwiesen.

Das Land NRW hat sich durch eine schriftliche Erklärung vom 07.01.2015 verpflichtet, rückwirkend ab Gründung der LEP-AöR 60 % des im Jahresabschluss der LEP-AöR ausgewiesenen Jahresfehlbetrages vor Berücksichtigung des Ertrages aus dieser Ausgleichsforderung nach Verrechnung mit Gewinnvorträgen auszugleichen. Für die Jahre 2009 bis einschließlich 2018 ergab sich für das Land NRW eine Verlustübernahme in Höhe von 2.564.708,84 €, welche im Rahmen der Jahresabschlüsse ab 2014 ertragswirksam berücksichtigt wurde. Die Fälligkeit der Forderung wurde entsprechend der vorgenannten Verpflichtungserklärung bis zum Ende der Projektlaufzeit hinaus geschoben.

Seit dem Wirtschaftsjahr 2015 wird – entsprechend § 14 Abs. 2 KUV – eine Forderung gegen die Trägerkommunen bilanziert (Summe bis einschließlich 2018: 1.699.805,90 €), da die Eigenkapitalausstattung der LEP-AöR durch einen Verlustvortrag gefährdet wird. Zukünftige Verluste sind in entsprechender Weise durch die Trägerkommunen auszugleichen.

In 2014 wurde einem privaten Grundstückseigentümer von der LEP-AöR und der Gemeinde Weilerswist ein notarielles Angebot zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages unterbreitet (befristet bis 31.12.2029). Hieraus ergibt sich eine finanzielle Verpflichtung von 866.000 € zuzüglich in Zukunft darauf entfallender Anschaffungsnebenkosten. Durch Vereinbarung zwischen der LEP-AöR, der Gemeinde Weilerswist und dem Land NRW vom 24.03.2014 ist geregelt, dass die Gemeinde Weilerswist nur auf Anforderung der LEP-AöR in die Kaufverpflichtung eintritt, und dass das Land NRW - im Rahmen seiner Bürgschaftserklärung - einen 60 %igen Anteil trägt, sofern es überhaupt zu einem Zahlungseintritt der LEP-AöR kommt. Die Beteiligten gehen von einer guten Vermarktbarkeit des Grundstücks aus und erwarten einen mindestens die Aufwände deckenden Verkaufserlös.

Sofern die Gemeinde Weilerswist Eigentum am Grundstück erlangt, wird sie der LEP-AöR den Kaufpreis und die Anschaffungsnebenkosten sowie hälftig darüber hinaus gehende Weiterverkaufserlöse erstatten.

Aufgrund der jüngeren bundesweiten Entwicklung mit Einsetzung der Kommission für Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung („Kohlekommission“), die Vorschläge und Maßnahmen erarbeiten soll, wie den negativen Auswirkungen des Strukturwandels begegnet werden sollte, ergibt sich neben den Chancen, an etwaigen Programmen partizipieren zu können, auch ein höherer Konkurrenzdruck in der eigenen Region. Das Risiko der Nichtveräußerbarkeit steigt hierdurch.

5. Sonstige Angaben

5.1. Risikomanagement und Finanzinstrumente

Die Gesamtfinanzierung des Projektes ist durch den am 01.07./07.07.2011 erfolgten Abschluss des Darlehensvertrages mit der NRW.BANK im Gesamtvolumen von 43,4 Mio. € gesichert.

Der Wirtschaftsminister hat mit der Bürgschaftserklärung vom 28.09.2011 die in der Vereinbarung NRW zugesagte Bürgschaft des Landes übernommen.

Durch die erste Tranche des am 30.06.2020 gesamt fälligen Darlehens sind Investitionen von 12 Mio. € einschließlich der darauf entfallenden Zinslasten durch eine Festzinsvereinbarung gegen Zinserhöhungen gesichert.

Wann die nächste Tranche des Investitionsdarlehens abgerufen wird, ist nach Lage des Kapitalmarktes zu entscheiden.

Darüber hinaus ist die ständige Zahlungsfähigkeit der LEP-AöR durch Liquiditätskredite sichergestellt.

Euskirchen, den 29.03.2019

Der Vorstand

gez.

Oliver Knaup
Vorstandsvorsitzender

gez.

Martin Reichwaldt
Vorstandsmitglied

gez.

Ingo Hessenius
Vorstandsmitglied