

BETEILIGUNG AN

DER
LEP AÖR

LEP-Fläche Euskirchen/Weilerswist Anstalt des öffentlichen Rechts

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		306.321,11	144.347,86
2. sonstige betriebliche Erträge		0,22	862,92
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für unerschlossene Grundstücke		-580.761,08	-323.941,80
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	0,00		-3.339,56
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>0,00</u>	0,00	-1.009,88
5. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-298,00	-55,42
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		-63.706,59	-73.780,38
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-512.431,75	-497.478,73
- davon aus Aufzinsung EUR -50,94			
8. Ergebnis nach Steuern		-850.876,09	-754.394,99
9. sonstige Steuern		-27.053,23	-27.053,23
10. Erträge aus Verlustübernahme		877.929,32	781.448,22
11. Jahresüberschuss		0,00	0,00
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-10.000,00	-10.000,00
13. Bilanzverlust		-10.000,00	-10.000,00

LEP-Fläche Euskirchen/Weilerswist Anstalt des öffentlichen Rechts

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019



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 2019 konnte ein Grundstückstausch vertraglich vereinbart werden, der dazu dient, eine zusammenhängende Fläche von 80 ha im Eigentum der öffentlichen Hand zu erhalten.

Weitere Flächen wurden nicht erworben. Zusammen mit den ca. 25 ha im Eigentum der Kreisstadt Euskirchen und der Gemeinde Weilerswist stehenden Flächen können damit ca. 143 ha für Ansiedlungen zur Verfügung gestellt werden.

Alle Grundstücke werden weiterhin als Ackerland bewirtschaftet.

1.3. Wesentliche Entwicklungen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr

Grunderwerb

Primäres Ziel war es, im Zentrum des Gebietes eine vermarktungsfähige Fläche in einer Mindestgröße von 80 ha zu arrondieren. Dies Ziel ist mit dem im abgelaufenen Wirtschaftsjahr vereinbarten Tausch erfüllt.

Geeignete Flächen außerhalb des LEP-Gebietes für Eigentümer, die ihre grundsätzliche Bereitschaft zum Tausch ihrer Grundstücke gegen Ersatzland erklärt haben, konnten auch im Jahre 2019 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.

Vor diesem Hintergrund wurde zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres die Ankaufstrategie dahingehend geändert, dass nun in einem Teilbereich der Fläche keine aktiven Ankaufsbemühungen unternommen und in einem weiteren Teilbereich etwaige Möglichkeiten, Grundstücke zu einem angemessenen Preis zu erwerben, wahrgenommen werden sollen. Weiter sollen Flächen für die Errichtung einer Bahntrasse nordwestlich des LEP-Gebiets angekauft sowie geeignete Flächen außerhalb des LEP-Gebiets für Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzes erworben oder gesichert werden. Zudem sollen bei günstigen Gelegenheiten Flächen außerhalb des LEP-Gebiets erworben werden, die für Tauschgeschäfte verwendet werden können.

Bodenordnung

Die eingeleitete Bodenordnungsmaßnahme (Umlegung) wurde 2019 nicht fortgeführt.

Da inzwischen eine zusammenhängende Fläche von 80 ha gebildet werden kann, soll diese Fläche zur Planreife entwickelt werden, bevor die Umlegung weiter verfolgt wird.

Vermarktung, Entwicklung und Ansiedlung

Schwerpunkt der Aktivitäten des Vorstandes im Geschäftsjahr 2019 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 auch in 2019 mit Investoren aus dem Bereich Batteriezellenproduktion an die LEP-AöR herantreten, 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. Ferner wurden seitens NRW.INVEST die Gespräche mit Investoren aus dem Bereich Elektromobilität fortgeführt, die aber bisher nicht zu einer Ansiedlung geführt haben.

Konkreter Schwerpunkt der Ansiedlungsbemühungen war in der zweiten Jahreshälfte des abgelaufenen Geschäftsjahres das Ansiedlungsinteresse eines großen Elektroautoherstellers (geäußerte Zielvorstellung: 300 ha). Der Vorstand hat mit sehr hohem Aufwand zusammen mit dem Wirtschaftsministerium, NRW.INVEST, der Bezirksregierung Köln, den örtlichen Versorgern sowie Vertretern von Stadt und Kreis versucht, alle Anforderungen des Herstellers zu erfüllen. Diese Phase war daher wesentlich von Investorenterminen, Telefonkonferenzen, Behördentreffen und umfangreicher Datenlieferung geprägt. Auch wenn eine offizielle Begründung dafür, sich letztlich in Brandenburg anzusiedeln, nicht gegeben wurde, darf vermutet werden, dass die dort vorhandenen Fördermöglichkeiten die entscheidende Rolle gespielt haben.

Die Bemühungen um die o.g. Großansiedlung sind zwar letztlich gescheitert, haben aber dazu geführt, nicht nur einen Diskussionsprozess über die Zukunft der Fläche einzuleiten, sondern auch in Sachen Entwicklung einige Schritte voranzukommen und die Anstrengungen der Partner der LEP-AöR zur Entwicklung der Fläche zu intensivieren. In diesem Zuge und mit Blick auf die erheblichen Artenschutzmaßnahmen wurde seitens der LEP-AöR im Geschäftsjahr ein Förderantrag gestellt, der neben den Ausgleichsmaßnahmen für Artenschutz und Versiegelung auch die Verlegung der bestehenden Trinkwasserleitung und den Neubau einer Industriewasserleitung beinhaltet. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Da der o.g. Ansiedlungsfall einmal mehr gezeigt hat, dass Investoren Wert auf einen Gleisanschluss sowie eine direkte Anbindung an die Landesstraße legen, wurden für die Revierknoten „Infrastruktur und Mobilität“ sowie „Raum“ entsprechende Projektanträge eingereicht. Ende April 2020 wurde eine Projektskizze beim Rheinischen Revier zur Teilnahme am Sofortprogramm Plus eingereicht. Diese beinhaltet neben dem Flächenerwerb die verkehrliche Anbindung, die Erweiterung des Standortentwicklungskonzeptes sowie der Versorgungskapazitäten.

Vorbereitende Untersuchungen zur Entwicklung des Gebietes

Zur Durchführung der archäologischen Untersuchungen auf der LEP-Fläche in Euskirchen/Weilerswist haben das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das seinerzeitige Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBSWV NRW), der Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (LVR-ABR) und die LEP-AöR am 07./08.10.2012 einen Vertrag geschlossen. In Erfüllung dieses Vertrages wurden seit Vertragsschluss archäologische Untersuchungen entsprechend den vertraglichen Regelungen mit Geld-, Personal- und Sachmitteln der Vertragsparteien durchgeführt. Auf Verlangen des LVR-ABR wurde ein Änderungsvertrag beschlossen. In der Vereinbarung ist vorgesehen, dass die letzte verbleibende Fläche innerhalb des 80-ha-Gebietes bodenarchäologisch untersucht wird. Diese wurde im November vorgenommen.

Bauleitplanung

Aufgrund der in 2015 und 2016 geführten Gespräche mit Projektentwicklern zur vermarktbaren 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.

Der in Auftrag gegebene Artenschutzbericht wurde gemeinsam mit dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde endabgestimmt. Er ist nun so aufgebaut, dass er sowohl für ein Bebauungsplanverfahren als auch für ein Planfeststellungsverfahren genutzt werden kann. Inhaltlich wurde vereinbart, dass bei Auswahl ausreichend großer Flächen ein Ausgleichsflächenbedarf von 37 ha besteht. Des Weiteren ist zusätzlich ein verbleibendes Defizit von 228.760 Biotopwertpunkten auszugleichen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) hat in 2020 die wesentlichen Inhalte bestätigt.

Mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft wurde zunächst ein gemeinsames Gespräch mit der Stadt und dem Gutachter geführt. Danach wurde die gezielte Flächenakquise zum Zwecke der Umsetzung und langfristigen Betreuung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) beauftragt.

Vereinbarung Land / Kommunen / AöR

Der Verwaltungsrat hat in seiner Sitzung am 06.12.2019 vorbehaltlich der Zustimmung durch die Träger die 1. Neufassung der Vereinbarung zur gemeinsamen Finanzierung und Entwicklung der interkommunalen Ansiedlung von flächenintensiven Großvorhaben auf der LEP-Fläche in Euskirchen / Weilerswist beschlossen, die eine Fortsetzung der Vereinbarung für weitere fünf Jahre regelt. Unabhängig davon bzw. ergänzend haben die drei Hauptverwaltungsbeamten am 10.07.2019 den Wirtschaftsminister angeschrieben mit der Bitte, die von ihm am 14.10.2017 angebotene Option einer kommunalen gewerblichen Entwicklung durch Ausweisung von Teilen der LEP-Fläche als Gewerbegebiet aufzugreifen. Angesichts der kurz darauf begonnenen Arbeit an der o.g. Ansiedlung wurde diese Frage zunächst zurückgestellt. Die Angelegenheit wird nun erneut thematisiert. Vorbereitende Gespräche über eine Darlehensprolongation wurden geführt.

Sonstige Entwicklungen

Verwaltungsrat und Projektbeirat tagten am 03.05.2019 und am 06.12.2019.

Der Jahresabschluss 2018 mit dem Lagebericht wurde vom Verwaltungsrat am 03.05.2019 einstimmig festgestellt, dem Vorstand Entlastung für das Jahr 2018 erteilt. Der Jahresabschluss 2018 war ausgeglichen. Der Verwaltungsrat entschied, den verbleibenden Bilanzverlust aus 2018 auf neue Rechnung vorzutragen.

In seiner Sitzung am 06.12.2019 hat der Verwaltungsrat den Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 und die Fortschreibung des Zeit- und Maßnahmenplanes sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht beschlossen.

In seiner Sitzung am 03.05.2019 hat der Verwaltungsrat den Vorstand neu bestellt.

Im Jahre 2019 fanden 9 Sitzungen des Vorstandes statt. Darüber hinaus wurde ein Umlaufbeschluss gefasst.

1.4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Wirtschaftsjahres

Zur aktuellen Corona-Pandemie werden unter 4. Ausführungen gemacht.

2. Darstellung der Lage der Gesellschaft

2.1. Darstellung der Vermögenslage

Das Bilanzvermögen zum 31.12.2019 (19.115.006 €) besteht im Wesentlichen aus dem Wert der erworbenen Grundstücke (13.914.887 €) und den Ansprüchen zum Verlustausgleich gegen das Land NRW (3.091.466 €) sowie die Träger der LEP-AöR (2.050.978 €).

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 07.12.2018 beschlossenen Wirtschaftsplan für 2019 ergaben sich folgende Veränderungen:

Erfolgsplan	Wirtschaftsplan in €	GuV in €	Differenz
1. Umsatzerlöse	650.000	306.321,11	- 343.678,89
a) Umsatzerlöse aus Verkauf unb. Grdst.	600.000	258.455,00	- 341.545,00
b) Erträge aus unbebauten Grdst.	50.000	47.866,11	- 2.133,89
2. sonstige betriebliche Erträge	0	0,22	+ 0,22
3. Materialaufwand (für unerschlossene Grundstücke)	-600.000	-580.761,08	+ 19.238,92
4. Personalaufwand	0	0,00	+ 0,00
5. Abschreibungen	0	-298,00	- 298,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-71.000	-63.706,59	+ 7.293,41
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0,00	+ 0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-658.000	-512.431,75	+ 145.568,25
a) Kreditzinsen	-580.000	-466.109,21	+ 113.890,79
b) Bürgschaftsentgelte	-78.000	-46.322,54	+ 31.677,46
9. Ergebnis nach Steuern	-679.000	-850.876,09	- 171.876,09
10. sonstige Steuern	-50.000	-27.053,23	+ 22.946,77
11. Erträge aus Verlustübernahme	729.000	877.929,32	+ 148.929,32
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)	10.200.000	602.295,89	- 9.597.704,11
2. Grunderwerb einschl. Nebenkosten/Entschäd.	-5.884.000	270.205,45	+ 6.154.205,45
3. Vorbereitende Maßnahmen	-3.589.000	0,00	+ 3.589.000,00
4. Zunahme Forderungen gegen das Land NRW	-437.400	-526.757,59	- 89.357,59
5. Zunahme Forderungen gegen Trägerkommunen	-291.600	-351.171,73	- 59.571,73

Die dargestellten Abweichungen gegenüber dem Wirtschaftsplan erklären sich wie folgt:

Angesichts des eingeplanten Grunderwerbs, der in 2019 nicht realisiert wurde, bleiben verschiedene Positionen, insb. 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 2019 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 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. 0,13 % p.a. (zum Vergleich: Zinsen und Bürgschaftsentgelt für den Investitionskredit: ca. 3,35 % 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 2018 in €	GuV 2019 in €	Differenz
1. Umsatzerlöse	144.347,86	306.321,11	+ 161.973,25
a) Umsatzerlöse aus Verkauf unb. Grdst.	95.246,00	258.455,00	+ 163.209,00
b) Erträge aus unbebauten Grdst.	49.101,86	47.866,11	- 1.235,75
2. sonstige betriebliche Erträge	862,92	0,22	- 862,70
3. Materialaufwand	-323.941,80	-580.761,08	- 256.819,28
4. Personalaufwand	-4.349,44	0,00	+ 4.349,44
5. Abschreibungen	-55,42	-298,00	- 242,58
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-73.780,38	-63.706,59	+ 10.073,79
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	+ 0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-497.478,73	-512.431,75	- 14.953,02
a) Kreditzinsen	-452.463,98	-466.109,21	- 13.645,23
b) Bürgschaftsentgelte	-45.014,75	-46.322,54	- 1.307,79
9. Ergebnis nach Steuern	-754.394,99	-850.876,09	- 96.481,10
10. sonstige Steuern	-27.053,23	-27.053,23	+ 0,00
11. Erträge aus Verlustübernahme	781.448,22	877.929,32	+ 96.481,10
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 31.12.2019 valutierte dieser am 30.06.2020 gesamt fällige Kredit mit 15.418.640 € (Vorjahr: 14.957.201 €).

Mit der Kreditaufnahme ist für die bisher erworbenen Vermögenswerte das Zinsänderungsrisiko bis zum Ende der bisher vereinbarten 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 31.12.2019 mit 3,6 Mio. € in Anspruch genommen (Vorjahr: 3,5 Mio. €).

Den Verbindlichkeiten stehen liquide Mittel in Höhe von 51.442 € (Vorjahr: 92.299 €) 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.

Unter der Voraussetzung, dass die Vereinbarung zwischen Land, AöR und Trägerkommunen verlängert wird, wird die Ansiedlung einer landesbedeutsamen Großinvestition im Sinne der Nr. 6.4. des Landesentwicklungsplanes auf dem Gebiet des Bebauungsplanentwurfes Nr. 14 A bis spätestens 2025 angestrebt.

Die fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht, die vom Verwaltungsrat und vom Projektbeirat am 06.12.2019 gebilligt wurde, berücksichtigt bereits die Verlängerung der Vereinbarung.

4. Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Der Wirtschaftsplan 2020 sowie die fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht, die vom Verwaltungsrat und vom Projektbeirat am 06.12.2019 gebilligt wurden, stellen erstmals nicht mehr die Projektabwicklung in 2020 dar, sondern berücksichtigen ein Szenario, das die fünfjährige Verlängerung der Projektlaufzeit unter Anpassung der Vereinbarung zwischen Land, Trägerkommunen und LEP-AöR beinhaltet. Diese Anpassung sieht angesichts des bisherigen Grunderwerbs und der Erfahrungen mit den Verkaufsbemühungen die Abkehr vom seinerzeitigen Ziel eines vollständigen Flächenerwerbs vor. Es soll vielmehr vereinbart werden, dass die LEP-Fläche in Segmente mit unterschiedlichen Erwerbszielen aufgeteilt wird. Im Wirtschaftsplan werden auf dieser Basis Annahmen über ein Erwerbs- und Veräußerungsszenario getroffen: moderatem Flächenerwerb steht die Annahme einer Teilveräußerung im Jahre 2021 zum Selbstkostenpreis gegenüber. Beide Grundannahmen wirken sich auf die Darlehenssituation aus. Zudem beinhaltet das Szenario Entwicklungsmaßnahmen einschließlich einer dazu erwarteten Landesförderung. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass dieses Szenario nicht eintrifft.

Da nach derzeitigem Stand noch nicht sämtliche Träger die Beschlüsse gefasst haben, besteht zudem das Risiko der Nichtverlängerung, die eine schadenmindernde Abwicklung ab dem 01.07.2020 zur Folge hätte.

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. Ebenso hinderlich ist die Tatsache, dass andere Bundesländer im Falle von Großansiedlungen deutlich bessere Fördermöglichkeiten als Nordrhein-Westfalen vorweisen.

Des Weiteren zeigen die Gespräche mit Investoren, die NRW.INVEST führt, dass ein weiteres Risiko besteht, den erforderlichen Kaufpreis, der sich variantenabhängig zwischen 21 und 25 €/m² bewegt, 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 und die Rückabwicklung.

Im Einzelnen wird auf den Inhalt der Vereinbarung NRW in der bestehenden und in der künftigen 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 2019 ergab sich für das Land NRW eine Verlustübernahme in Höhe von 3.091.466,43 €, welche im Rahmen der Jahresabschlüsse ab 2014 ertragswirksam berücksichtigt wurde. Die Fälligkeit der Forderung wurde entsprechend der vorgenannten Verpflichtungserklärung bis zum Ende der Projektlaufzeit hinausgeschoben.

Seit dem Wirtschaftsjahr 2015 wird – entsprechend § 14 Abs. 2 KUV – eine Forderung gegen die Trägerkommunen bilanziert (Summe bis einschließlich 2019: 2.050.977,63 €), 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.

Die aktuelle Corona-Pandemie wird zu vielfältigen Auswirkungen führen, von denen auch die AöR betroffen sein kann. So ist insbesondere zu befürchten, dass das Investitionsverhalten negativ beeinflusst wird und damit die Aussichten auf eine Ansiedlung eingetrübt werden. Auswirkungen können sich aber auch auf die Grundstückspreise ergeben, wenngleich derzeit nicht greifbar ist, ob weiterer Flächenerwerb erleichtert oder möglicherweise noch weiter erschwert wird.

5. Sonstige Angaben

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 30.04.2020
Der Vorstand

gez. Ingo Hessenius
Vorstandsvorsitzender

gez. Martin Reichwaldt
Vorstandsmitglied

gez. Oliver Knaup
Vorstandsmitglied