

BETEILIGUNG

AN DER

LEP-AÖR

Bilanz zum 31. Dezember 2020

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
AKTIVA			PASSIVA	
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital	
- Sachanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	10.000,00
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	243,00	541,00	II. Bilanzverlust	-10.000,00
				0,00
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen	20.511,63
I. Vorräte	14.582.566,45	13.914.887,46	- Sonstige Rückstellungen	
Grundstücke ohne Bauten				20.215.003,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten	19.018.640,14
1. Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen	3.300.773,25	3.091.466,43	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
2. Forderungen gegen Trägerkommunen	2.190.515,51	2.050.977,63	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.877,25	5.691,39	EUR 200.000,00 (Vj: EUR 19.018.640,14)	
	5.497.166,01	5.148.135,45	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	14.809,89
			EUR 14.809,89 (Vj: EUR 12.965,48)	
III. Guthaben bei Kreditinstituten	239.918,78	51.442,09	3. Sonstige Verbindlichkeiten	54.385,97
	20.319.651,24	19.114.465,00	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	
			EUR 54.385,97 (Vj: EUR 44.362,15)	
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	15.183,03
	20.319.894,24	19.115.006,00		
				19.075.967,77
				15.516,60
				20.319.894,24
				19.115.006,00

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	2020	2019
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	59.746,15	306.321,11
2. Sonstige betriebliche Erträge	665,90	0,22
3. Materialaufwand		
- Aufwendungen für unerschlossene Grundstücke	0,00	-580.761,08
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-298,00	-298,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-69.374,86	-63.706,59
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-313.138,01	-512.431,75
7. Ergebnis nach Steuern	-322.398,82	-850.876,09
8. Sonstige Steuern	-26.445,88	-27.053,23
9. Erträge aus Verlustübernahme	348.844,70	877.929,32
10. Jahresüberschuss	0,00	0,00
11. Verlustvortrag	-10.000,00	-10.000,00
12. Bilanzgewinn/-verlust	-10.000,00	-10.000,00

LEP-Fläche Euskirchen/Weilerswist Anstalt des öffentlichen Rechts

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020



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.

Am 23.09.2020 wurde die Verlängerung der Vereinbarung NRW im Rahmen einer 1. Neufassung der Vereinbarung unterzeichnet. Die Ausfallbürgschaft bleibt demnach bestehen, die Ankaufstrategie wurde modifiziert.

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 in der am 23.09.2020 unterzeichneten Fassung,
- 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 2020 wurden keine weiteren Grundstücke 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, davon 80 ha annähernd rechteckig zusammenhängend.

Alle Grundstücke werden weiterhin als Ackerland bewirtschaftet.

In 2020 wurden darüber hinaus Ökopunkte für im Rahmen der Bauleitplanung notwendige Ausgleichsmaßnahmen erworben.

1.3. Wesentliche Entwicklungen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr

Vereinbarung Land / Kommunen / AöR und Darlehensprolongation

Die Verhandlungen über eine Verlängerung der Vereinbarung NRW einschließlich der notwendigen Zwischenlösungen ab dem 30.06.2020 beanspruchten einen Großteil des abgelaufenen Geschäftsjahres. Letztlich wurde am 23.09.2020 die Verlängerung der Vereinbarung NRW im Rahmen einer 1. Neufassung der Vereinbarung unterzeichnet. Die Ausfallbürgschaft bleibt demnach bestehen, die Ankaufstrategie wurde modifiziert. Das Darlehen wurde zu einem geringeren Zinssatz prolongiert. Die Verlängerung bewirkt, dass die Undurchführbarkeit der Maßnahme zum 30.06.2025 gegeben ist.

Grunderwerb

Primäres Ziel war es, im Zentrum des Gebietes eine vermarktungsfähige Fläche in einer Mindestgröße von 80 ha zu arrondieren. Dies Ziel wurde im vorangegangenen Wirtschaftsjahr 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 2020 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 mit der Neufassung der Vereinbarung NRW die Ankaufstrategie dahingehend geändert, dass nun in einem Teilbereich der Fläche keine aktiven Ankaufsbemühungen unternommen und in zwei weiteren Teilbereichen 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 2020 nicht fortgeführt.

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

Vermarktung, Entwicklung und Ansiedlung

Konkrete Ansiedlungsgespräche wurden seitens des Vorstandes im Geschäftsjahr 2020 nicht geführt, ein Batteriehersteller, der bei NRW.INVEST (jetzt: NRW.Global Business) angefragt hatte, entschied sich 2020 letztlich für einen anderen Standort.

Schwerpunkt der Aktivitäten und Gespräche im Geschäftsjahr 2020 waren die Standortstrategie sowie Fördermöglichkeiten für Entwicklungsmaßnahmen.

Der im Zuge der Bemühungen um die Tesla-Ansiedlung 2019 bei der BR Köln gestellte Förderantrag, der neben den Ausgleichsmaßnahmen für Artenschutz und Versiegelung auch die Verlegung der bestehenden Trinkwasserleitung und den Neubau einer Industrierwasserleitung beinhaltete, wurde nach intensiver Rücksprache mit dem Fördermittelgeber wegen möglicher förder- und beihilferechtlicher Probleme im Geschäftsjahr 2020 zurückgezogen. Gleichzeitig wurde jedoch angeregt, einen neuen Antrag zu stellen, der förderunschädliche Aspekte aufgreift. Hierzu soll 2021 ein Antrag nach der LHO in Abstimmung mit dem MWIDE erarbeitet werden.

Seitens der LEP-AöR wurde im Geschäftsjahr eine Projektskizze beim Rheinischen Revier zur Teilnahme am Sofortprogramm Plus eingereicht. Die im Rahmen des Sofortprogramms Plus zum Rheinischen Revier eingereichte Projektskizze hat durch den Aufsichtsrat der Zukunftsagentur den sogenannten ersten Stern („substanzielle Idee“) erhalten. Da nunmehr die Variantenplanung nicht über das Rheinische Revier, sondern in privilegierter Form über die LHO gefördert werden soll, werden im Einvernehmen mit dem MWIDE die Arbeiten an der Weiterqualifizierung des Projektes zum zweiten Stern („tragfähiges Vorhaben“) zunächst zurückgestellt. Mit dem MWIDE besteht Einigkeit, nach Vorliegen der Variantenplanung die weiteren Arbeitspakete der Projektskizze bedarfsgerecht weiter zu qualifizieren.

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 war vorgesehen, dass die letzte verbleibende Fläche innerhalb des 80-ha-Gebietes bodenarchäologisch untersucht wird. Diese wurde im November 2019 vorgenommen.

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.

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. Die Ökopunkte wurden im Geschäftsjahr erworben.

Parallel zum Ankauf von Ökopunkten für Kompensationsmaßnahmen wurde auch die Sicherung von Ausgleichsflächen für den Artenschutz im vorgesehenen Suchraum (600 ha nördlich des LEP-Gebietes) durch die damit beauftragte Stiftung Rheinische Kulturlandschaft weiter forciert. Angesichts des Fortschritts der Arbeiten sind 2021 konkrete Entscheidungen zu treffen.

Sonstige Entwicklungen

Verwaltungsrat und Projektbeirat tagten am 29.05.2020 und am 14.12.2020.

Der Jahresabschluss 2019 mit dem Lagebericht wurde vom Verwaltungsrat am 29.05.2020 einstimmig festgestellt, dem Vorstand Entlastung für das Jahr 2019 erteilt. Der Jahresabschluss 2019 war ausgeglichen. Der Verwaltungsrat entschied, den verbleibenden Bilanzverlust aus 2019 auf neue Rechnung vorzutragen.

In seiner Sitzung am 14.12.2020 hat der Verwaltungsrat den Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 und die Fortschreibung des Zeit- und Maßnahmenplanes sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht beschlossen.

Im Jahre 2020 fanden 8 Sitzungen des Vorstandes statt. Darüber hinaus wurde ein Umlaufbeschluss gefasst.

2. Darstellung der Lage der Gesellschaft

2.1. Darstellung der Vermögenslage

Das Bilanzvermögen zum 31.12.2020 (20.319.894 €) besteht im Wesentlichen aus dem Wert der erworbenen Grundstücke (14.582.566 €) und den Ansprüchen zum Verlustausgleich gegen das Land NRW (3.300.773 €) sowie die Träger der LEP-AöR (2.190.516 €).

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 06.12.2019 beschlossenen Wirtschaftsplan für 2020 ergaben sich folgende Veränderungen:

Erfolgsplan	Wirtschaftsplan in €	GuV in €	Differenz
1. Umsatzerlöse	850.000	59.746,15	- 790.253,85
a) Umsatzerlöse aus Verkauf unb. Grdst.	800.000	0,00	- 800.000,00
b) Erträge aus unbebauten Grdst.	50.000	59.746,15	+ 9.746,15
2. sonstige betriebliche Erträge	0	665,90	+ 665,90
3. Materialaufwand (für unerschlossene Grdst.)	-800.000	0,00	+ 800.000,00
4. Personalaufwand	0	0,00	+ 0,00
5. Abschreibungen	-200,00	-298,00	- 98,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-74.800	-69.374,86	+ 5.425,14
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0,00	+ 0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-404.000	-313.138,01	+ 90.861,99
a) Kreditzinsen	-286.000	-253.093,00	+ 32.907,00
b) Bürgschaftsentgelte	-118.000	-60.045,01	+ 57.954,99
9. Ergebnis nach Steuern	-429.000	-322.398,82	+ 106.601,18
10. sonstige Steuern	-40.000	-26.445,88	+ 13.554,12
11. Erträge aus Verlustübernahme	469.000	348.844,70	- 120.155,30
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 Kreditmitteln	23.500.000	1.007.886,89	- 22.492.113,11
2. Einzahlungen aus Landeszuweisungen	2.626.000	0,00	- 2.626.000,00
3. Grunderwerb einschl. NK und Entschädigungen	-2.000.000	-667.678,99	+ 1.332.321,01
4. Vorbereitende Maßnahmen	-5.126.000	0,00	+ 5.126.000,00
5. Zunahme Forderungen gegen das Land NRW	0	-209.306,82	- 209.306,82
6. Zunahme Forderungen gegen Trägerkommunen	0	-139.537,88	- 139.537,88
7. Auszahlungen aus Kreditwirtschaft	-19.000.000	0,00	+ 19.000.000,00

2020 Anlage 4 / 4

Die dargestellten Abweichungen gegenüber dem Wirtschaftsplan erklären sich wie folgt:

Angesichts des eingeplanten Grunderwerbs, der in 2020 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. Die ursprünglich geplanten und über eine Landeszuweisung teilfinanzierten Entwicklungsmaßnahmen konnten nicht durchgeführt werden. Aufgrund der Darlehensprolongation verminderten sich die Ein- und Auszahlungen aus Kreditmitteln erheblich (auf die Darstellung von Umschuldungen wurde in o.g. Tabelle verzichtet).

Erträge

Die 2020 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. Mangels Tauschgeschäften entfielen entsprechende Umsatzerlöse.

Materialaufwand

Materialaufwand für unerschlossene Grundstücke fiel nicht an.

Zinsaufwand und Entgelte

Die erhebliche Zinsersparnis ist auf die im Vergleich zur Planung wesentlich geringere Kreditaufnahme sowie die zu deutlich günstigeren Konditionen erfolgte Darlehensprolongation zurück zu führen. Durch die Aufnahme sehr zinsgünstiger kurzfristiger Liquiditätskredite wurden weitere Einsparungen erzielt.

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

Erfolgsplan	GuV 2019 in €	GuV 2020 in €	Differenz
1. Umsatzerlöse	306.321,11	59.746,15	- 246.574,96
a) Umsatzerlöse aus Verkauf unb. Grdst.	258.455,00	0,00	- 258.455,00
b) Erträge aus unbebauten Grdst.	47.866,11	59.746,15	+ 11.880,04
2. sonstige betriebliche Erträge	0,22	665,90	+ 665,68
3. Materialaufwand	-580.761,08	0,00	+ 580.761,08
4. Personalaufwand	0,00	0,00	+ 0,00
5. Abschreibungen	-298,00	-298,00	+ 0,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-63.706,59	-69.374,86	- 5.668,27
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	+ 0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-512.431,75	-313.138,01	+ 199.293,74
a) Kreditzinsen	-466.109,21	-253.093,00	+ 213.016,21
b) Bürgschaftsentgelte	-46.322,54	-60.045,01	- 13.722,47
9. Ergebnis nach Steuern	-850.876,09	-322.398,82	+ 528.477,27
10. sonstige Steuern	-27.053,23	-26.445,88	+ 607,35
11. Erträge aus Verlustübernahme	877.929,32	348.844,70	- 529.084,62
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 €. Weiterer Finanzbedarf wird zunächst durch erheblich günstigere Liquiditätskredite (Kassenkredite) und erst 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.

Im Juni 2020 wurde eine zweite Tranche des landesverbürgten Darlehens in Höhe von 4.345.196,35 € in Anspruch genommen. Der Liquiditätskredit konnte gleichzeitig um 3,7 Mio. € gesenkt werden.

Das landesverbürgte Darlehen wurde bis zum 30.06.2025 prolongiert.

Am 31.12.2020 valutierte das landesverbürgte Darlehen mit 20.015.003,72 €, der Liquiditätskredit war am 31.12.2020 mit 200.000,00 € in Anspruch genommen.

Mit der Kreditprolongation ist für die bisher erworbenen Vermögenswerte das Zinsänderungsrisiko bis zum Ende der bisher vereinbarten Projektlaufzeit (30.06.2025) nahezu ausgeschlossen.

Den Verbindlichkeiten stehen liquide Mittel in Höhe von 239.919 € (Vorjahr: 51.442 €) 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.

Nach der Verlängerung der Vereinbarung zwischen Land, AöR und Trägerkommunen 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.

4. Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Der Wirtschaftsplan 2021 sowie die fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht, die vom Verwaltungsrat und vom Projektbeirat am 14.12.2020 gebilligt wurden, 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 wurde vielmehr vereinbart, 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 Veräußerung im Jahre 2025 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.

Die Attraktivität als Standort für eine industrielle Großansiedlung wurde durch mehrere Projektentwickler im Rahmen von Workshops bei NRW.INVEST in den Jahren 2015/16 sowie auch in späteren Jahren 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 (jetzt: NRW.Global Business) führt, dass ein weiteres Risiko besteht, den erforderlichen Kaufpreis zu erzielen. Der Vorstand der LEP-AöR ist der Auffassung, dass dieses Risiko alleine vom Land getragen werden muss, da die Belegheitskommunen 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 2020 ergab sich für das Land NRW eine Verlustübernahme in Höhe von 3.300.773,25 €, 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 2020: 2.190.515,51 €), 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, wengleich 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 Prolongation des am 30.06.2025 gesamt fälligen Darlehens sind Investitionen von 20 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 30.04.2021

Der Vorstand



Ingo Hessenius
Vorstandsvorsitzender



Martin Reichwaldt
Vorstandsmitglied



Oliver Knaup
Vorstandsmitglied