



STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Finanzverwaltung
Az: 656.6

Gemeinderat

- **Drucksache**

- **Tischvorlage**

Vorlage Nr. 56 / 2017

zu TOP 8 öffentlich

zur Sitzung am 25. September 2017

Betrifft:

**Sonderfinanzierung für die Erschließung des Baugebietes
"Dorfgärten" im Teilort Felldorf**

Beschlussvorschlag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- ◆ **Anlage 1:** Angebote für eine Sonderfinanzierung (haushaltsextern) zur Erschließung des Baugebietes „Dorfgärten“ im Teilort Felldorf **(rot)**
- ◆ **Anlage 2:** Finanzierungsübersichten (Einnahme-Ausgabe-Rechnungen) für die Erschließung des Baugebietes Dorfgärten im Teilort Felldorf

30.08.2017
Datum

Bürgermeister
Thomas Noé

Amtsleiter
Tobias Wannemacher

SACHDARSTELLUNG:

In der Sitzung am 25.07.2017 hat der Gemeinderat die Vergabe der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Dorfgärten“ Felldorf 1. Änderung zusammen mit den Herstellungsarbeiten für einen Stauraumkanal entlang der Herdererstraße im Teilort Felldorf einstimmig beschlossen. In diesem Zusammenhang hat die Verwaltung darauf hingewiesen, dass die Finanzierung der Erschließungsmaßnahme über ein sogenanntes kreditähnliches Rechtsgeschäft erfolgen könnte. Diese Finanzierungsvariante wäre lediglich für die Erschließung des Baugebietes „Dorfgärten“ erforderlich. Für den Bau des Stauraumkanals ist eine Finanzierung über den ordentlichen Haushalt (Haushaltsplanansatz 2016) gesichert. Entsprechende Gespräche zwischen der Gemeindeverwaltung und der Rechtsaufsichtsbehörde zur Auflegung einer solchen Sonderfinanzierung (haushaltsexterne Finanzierung) für die Erschließung des Baugebietes „Dorfgärten“ haben bereits stattgefunden. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 25.07.2017 die Verwaltung damit beauftragt, die Finanzierung der Gesamtmaßnahme sicherzustellen.

Gemäß § 87 Abs. 5 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg bedarf der Abschluss eines kreditähnlichen Rechtsgeschäftes durch die Gemeinde der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Um die entsprechende Genehmigung für den Abschluss eines Finanzierungsvertrags möglichst zeitnah einholen zu können, hat die Verwaltung der Abteilung Kommunalaufsicht des Landkreises Tübingen bereits im Vorfeld einige Informationen übersendet. Insbesondere musste ein detaillierter Einnahme-/Ausgabebplan bezüglich der Erschließung und der anschließenden prognostizierten Bauplatzveräußerungen im Gebiet „Dorfgärten“ erstellt werden um zu sehen, ob der Aufwand für die Erschließung eines neuen Baugebietes auch rentabel ist.

In diesem Zusammenhang hat die Verwaltung als Alternative zum derzeitigen Bauplatzpreis in Höhe von 115 €/m² eine Berechnungsvariante für einen möglichen Quadratmeterpreis in Höhe von 140 € aufgestellt. Unter der Annahme eines um 25 €/qm höheren Bauplatzpreises wäre für das gesamte Baugebiet „Dorfgärten“ der planmäßige Verkaufserlös um ca. 193.000 € höher (ohne Berücksichtigung eines möglichen Kinderzuschusses). Sollte der Gemeinderat im Rahmen einer Grundsatzentscheidung die Erhöhung des Quadratmeterpreises (vollerschlossen) für Baugrundstücke auf 140 € beschließen, könnten diese Mehreinnahmen planmäßig generiert werden. Die an die Abteilung Kommunalaufsicht des Landkreises Tübingen übersendeten Unterlagen zur Beurteilung des Sachverhalts, insbesondere hinsichtlich der Rentabilität der Maßnahme, sind der Drucksache als **Anlage 2** beigefügt.

Wie bereits bei der haushaltsexternen Finanzierung des Baugebietes „Stock-Berg“ 1. Abschnitt im Teilort Bierlingen, hat die Gemeindeverwaltung zwei Angebote zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme angefordert. Zwei Bankinstitute haben ein entsprechendes Angebot abgegeben (**vgl. Anlage 1**). Die Verwaltung hat beide Angebote miteinander verglichen. Unter Einbeziehung der kurzfristig vor der Gemeinderatssitzung nochmals abgefragten Zinssätze und sonstigen Nebenkosten wie Verwaltungskostenbeiträge, hat sich das Angebot der **WL Bank AG, Mitglied der genossenschaftlichen Finanzgruppe der Volksbanken und Raiffeisenbanken**, als das wirtschaftlichere Angebot herausgestellt.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Verwaltung schlägt vor, die Erschließung des Baugebietes „Dorfgärten“ im Teilort Felldorf über eine haushaltsexterne Finanzierung zu realisieren. In der Vergangenheit hat sich mehrfach gezeigt, dass die Gemeinde Starzach aufgrund ihrer finanziellen Rahmenbedingungen auf den Abschluss solcher Sonderfinanzierungen bezüglich der Erschließung neuer Baugebiete angewiesen ist. Eine Finanzierung in der Größenordnung von 600.000 bis 800.000 € über den ordentlichen Haushalt ist für die Gemeinde Starzach ohne Aufnahme von Krediten kaum möglich, da die Bauplatzverkaufserlöse nicht unmittelbar zum Zeitpunkt der Erschließung als Finanzierungsmittel zur Verfügung stehen. Die Gemeinde hat insbesondere beim Baugebiet „Stock-Berg“ 1. Abschnitt sehr gute Erfahrungen mit dem Abschluss und der Abwicklung einer solchen Sonderfinanzierung gemacht.

Die Gemeindeverwaltung befürwortet den Abschluss eines **Kassenkreditangebotes der WL-Bank, Mitglied der genossenschaftlichen Finanzgruppe der Volksbanken und Raiffeisenbanken**. Die Raiffeisenbank Oberes Gäu eG hat sich federführend um die Einreichung eines entsprechenden Angebotes gekümmert und wird im Rahmen der Abwicklung der Finanzierung auch Ansprechpartner sein. Die Raiffeisenbank Oberes Gäu eG hat bezüglich der Finanzierung der Erschließungsmaßnahme starkes Interesse gezeigt und führt in diesem Zusammenhang ihr regionales Interesse an der Zusammenarbeit mit den Kommunen an. Als abzunehmender **Darlehensbetrag** wurde ein Betrag in Höhe von **800 000 €** festgelegt. Die weiteren Konditionen können dem als **Anlage 1** beigefügten Entwurf der Kassenkrediturkunde entnommen werden.

Seitens der Verwaltung ergeht deshalb folgender

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, einen **Kassenkredit zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme „Dorfgärten“ im Teilort Felldorf** nach den Parametern der als **Anlage 1** beigefügten Kassenkrediturkunde mit der WL-Bank AG aus Münster abschließen zu dürfen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen, insbesondere die unterzeichnete Kassenkrediturkunde der Abteilung Rechtsaufsicht des Landratsamtes Tübingen zur Genehmigung vorzulegen.