



STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Finanzverwaltung
Az: 656.6, 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**

- **Tischvorlage**

Vorlage Nr. 47 / 2018

zu TOP 11 öffentlich

zur Sitzung am 23. April 2018

Betrifft:

**Sonderfinanzierung für die Erschließung des Baugebietes
„Brühl III“ im Teilort Wachendorf**

Beschlussvorschlag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- **Anlage 1:** Angebote für eine Sonderfinanzierung (haushaltsextern) zur Erschließung des Baugebietes „Brühl III“ im Teilort Wachendorf **(rot)**
- **Anlage 2:** Gesamtübersicht Einnahmen/Ausgaben Baugebiet „Brühl III“
- **Anlage 3:** Vergleich Erschließungskosten Baugebiete „Dorfgrärten“/„Brühl III“

05.04.2018
Datum

Bürgermeister
Thomas Noé

Amtsleiter
Tobias Wannemacher

SACHDARSTELLUNG:

In der Sitzung am 25.07.2017 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl III“ im Teilort Wachendorf gefasst. In weiteren öffentlichen Gemeinderatssitzungen vom 23.10.2017, vom 29.01.2018 und vom 26.02.2018 wurden die entsprechenden Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens beraten und die notwendigen Beschlüsse hierzu gefasst. Noch keine Einigkeit besteht nach mehrfacher Diskussion im Gremium über die Verkehrsführung im zu erschließenden Baugebiet bzw. über die Realisierung möglicher Verkehrsberuhigungsmaßnahmen. Der Verwaltungsvorschlag hierfür wurde bereits erläutert. Die Fraktionen haben angekündigt, jeweils einen Alternativvorschlag zur Verkehrsführung rechtzeitig der Verwaltung zu übermitteln, damit diese in der Gemeinderatssitzung vorgestellt werden können.

Der Vorsitzende hat außerdem auf der Grundlage einer Beauftragung durch den Gemeinderat bereits Grundstücksverhandlungen mit den Grundstückseigentümern im genannten Gebiet geführt, damit alle Flächen vor der möglichen Erschließung und ohne die Durchführung einer Baulandumlegung erworben werden können. Damit in einem ersten Schritt die Grundstücke von Seiten der Gemeinde Starzach gekauft werden können, sollte vorab die Finanzierung sichergestellt sein. Hier wird wie bereits bei der früheren Erschließung anderer Baugebiete in der Gemeinde Starzach eine so genannte **haushaltsexterne Finanzierung** (kreditähnliches Rechtsgeschäft) vorgeschlagen.

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-/Ausgabeplan bezüglich der Erschließung und der anschließenden prognostizierten Bauplatzveräußerungen im Gebiet „Brühl III“ erstellt werden. Eine Rückantwort bzw. eine Genehmigung steht derzeit noch aus.

Wie bereits bei der haushaltsexternen Finanzierung des Baugebietes „Dorfgärten“ im Teilort Felldorf, hat die Gemeindeverwaltung Angebote zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme angefordert. Zwei Bankinstitute haben ein Angebot abgegeben (**vgl. Anlage 1**). Aus gemeindefinanzrechtlicher Sicht entspricht lediglich ein Angebot den Vorgaben der kommunalen Sonderfinanzierung. Es handelt sich hierbei um ein Angebot der **Landesbank Baden-Württemberg (LBBW)**, welche landesweit für ihre haushaltsexternen Sonderfinanzierungen zur Erschließung kommunaler Baugebiete bekannt ist. Die angebotenen Konditionen der LBBW werden von der Verwaltung als marktgerecht eingestuft und sind im Vergleich zum Konkurrenzangebot und unter Zugrundelegung der voraussichtlich fällig werdenden Bauplatzverkaufserlöse als wirtschaftlicher einzustufen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Verwaltung schlägt grundsätzlich vor, die Erschließung des Baugebietes „Brühl III“ im Teilort Wachendorf 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 3.600.000 € 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. Bis auf die Erschließung des Baugebiets „Dorfärten“ im Teilort Felldorf wurden mit der LBBW alle größeren Baugebiete in der Gemeinde finanziert, für welche eine haushaltsexterne Finanzierung notwendig war.

Gegenüber früheren Sonderfinanzierungen steht die Gemeinde bei der Erschließungsmaßnahme „Brühl III“ vor der Problematik, dass auf der Grundlage erster Prognosen im Falle der Veräußerung aller derzeit im genannten Baugebiet geplanten Bauplätze aufgrund der sehr hoch kalkulierten Erschließungskosten (**vgl. Anlage 3**) keine Ersatzdeckungsmittel (positiver Saldo zwischen Einnahmen und Ausgaben) übrig bleiben wird. Im Rahmen einer Einnahmen-Ausgaben-Rechnung (**vgl. Anlage 2**) muss die Gemeinde momentan sogar mit einem **rechnerischen Verlust in Höhe von 978.429 €** kalkulieren, wenn im Rahmen der Baulandveräußerung ein Bauplatzpreis pro Quadratmeter in Höhe von 140 € (vollerschlossen) angesetzt wird. Aus diesem Grund sollte der angedachte Bauplatzpreis pro Quadratmeter (vollerschlossen) zumindest nochmals im Gremium diskutiert werden.

Entscheidend wird sein, wie ein mögliches Ausschreibungsergebnis ausfallen wird. Nach Abklärung mit der LBBW wäre neben der Gesamtfinanzierung der Erschließungsmaßnahme inklusive des Grundstückserwerbs auch zunächst nur der Grundstückserwerb ohne Erschließung des Gebiets mit den gleichen Finanzierungsbedingungen denkbar. Insofern könnte der vorgelegte Sonderfinanzierungsvertrag mit einem Finanzierungsrahmen bis zu 3.600.000 € abgeschlossen werden. Zinsnachteile würden der Gemeinde Starzach im Falle einer Nichtrealisierung der Erschließungsmaßnahme dadurch nicht entstehen, dennoch könnte der Grundstückserwerb zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen.

Klargestellt werden muss jedoch, dass der Gemeinde Starzach sowohl im Falle der Erschließung als auch im Falle des Erwerbs der Grundstücke ohne Erschließung ein Defizit von rund 1.000.000 € entsteht, welches stufenweise in den nächsten Haushaltsjahren über den ordentlichen Haushalt auszugleichen wäre! Ob die Abteilung Rechtsaufsicht des Landratsamtes Tübingen den Sonderfinanzierungsvertrag unter diesen Auswirkungen genehmigen wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

Die Gemeindeverwaltung befürwortet den Abschluss einer Sonderfinanzierung mit der LBBW gemäß den in Anlage 1 genannten Konditionen.

Seitens der Verwaltung ergeht deshalb folgender

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, einen Sonderfinanzierungsvertrag **zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme „Brühl III“ im Teilort Wachendorf** auf der Grundlage der in Anlage 1 genannten Konditionen mit der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) abzuschließen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen, insbesondere den unterzeichneten Sonderfinanzierungsvertrag der Abteilung Rechtsaufsicht des Landratsamtes Tübingen zur Genehmigung vorzulegen.

Gesamtübersicht Einnahmen/Ausgaben Baugebiet Brühl III im Teilort Wachendorf

	Wasserversorgung	Abwasserentsorgung	Sonst. Erschließung	Grundstückserwerb/-verkauf	Gesamt
Kosten	288.489,00 €	857.000,00 €	1.258.000,00 €	1.050.000,00 €	3.453.489,00 €
Beitrag	88.395,00 €	163.495,39 €	1.005.955,00 €	1.217.214,61 €	2.475.060,00 €
Saldo	-200.094,00 €	-693.504,61 €	-252.045,00 €	167.214,61 €	-978.429,00 €
Kostendeckung	30,64%	19,08%	79,96%	115,93%	71,67%
Beitrag/GFZ + Preis/qm	5,00 €	9,25 €	56,90 €	68,85 €	140,00 €

Starzach, den 22.03.2018

Tobias Wannemacher

Erschließungskosten Baugebiete im Vergleich

1.) Baugebiet Dorfgärten

	Wasser	Abwasser	Erschließung	Gesamt
Baukosten	55.363,81 €	131.267,86 €	234.274,32 €	420.905,99 €
Honorar	14.669,39 €	17.012,12 €	34.738,92 €	66.420,43 €
Gesamt	70.033,20 €	148.279,98 €	269.013,24 €	487.326,42 €

Gesamtfläche Baugebiet:	14.820 qm	14.820 qm	14.820 qm	14.820 qm
-------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Kosten pro qm (Gesamtfläche):	4,73 €	10,01 €	18,15 €	<u>32,88 €</u>
--------------------------------------	--------	---------	---------	-----------------------

2.) Baugebiet Brühl III

	Wasser	Abwasser	Erschließung	Gesamt
Baukosten	303.505,09 €	758.378,75 €	1.113.162,72 €	2.175.046,56 €
Honorar	39.494,91 €	98.621,25 €	144.837,28 €	282.953,44 €
Gesamt	343.000,00 €	857.000,00 €	1.258.000,00 €	2.458.000,00 €

Gesamtfläche Baugebiet:	28.700 qm	28.700 qm	28.700 qm	28.700 qm
-------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Kosten pro qm (Gesamtfläche):	11,95 €	29,86 €	43,83 €	<u>85,64 €</u>
--------------------------------------	---------	---------	---------	-----------------------

Starzach, den 22.03.2018

Tobias Wannemacher