

Sitzungsvorlage zur Sitzung des Gemeinderats	Nr. 9 / 2022 am 24.01.2022
--	--



Finanzverwaltung

TOP: 7	öffentlich
---------------	-------------------

BETREFF: Sonderfinanzierung für die Erschließung des Baugebietes „Brühl III“ im Teilort Wachendorf Hier: Verlängerung des am 30.08.2022 auslaufenden Finanzierungsvertrages
--

ANLAGEN:	
Anlage 1: (NÖ)	Vertrag zur Finanzierung kommunaler Grunderwerbsmaßnahmen vom 01.08.2018

Starzach, 11.01.2022	 Thomas Noé Bürgermeister	 Tobias Wannenmacher Amtsleiter
----------------------	--	--

SACHDARSTELLUNG:

In der Sitzung am 25.07.2017 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl III“ im Teilort Wachendorf gefasst. Nach weiteren öffentlichen Gemeinderatssitzungen z.B. vom 23.10.2017 und vom 26.02.2018 wurde der Satzungsbeschluss in öffentlicher Sitzung vom 22.10.2018 gefasst. Mit Beschluss vom 18.11.2021 hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg den Bebauungsplan „Brühl III“ aufgrund festgestellter Verfahrensfehler für unwirksam erklärt. Ein neues Bebauungsplanverfahren wird von Seiten der Verwaltung zeitnah angestrebt.

Damit in einem ersten Schritt die im Plangebiet befindlichen Grundstücke von Seiten der Gemeinde Starzach gekauft werden konnten, beschloss der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 23.04.2018, dass der Grunderwerb über ein kreditähnliches Rechtsgeschäft finanziert werden soll. Ein entsprechender Finanzierungsvertrag wurde zwischen der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) und der Gemeinde Starzach am 01.08.2018 abgeschlossen (vgl. Anlage).

Durch den Finanzierungsvertrag sicherte die LBBW zu, maximal Zahlungen im Rahmen der Grunderwerbs-/Erschließungsmaßnahme bis zu 1.300.000 € inklusive Umsatzsteuer in Vorleistung zu übernehmen. Der entstehende negative Saldo des Abwicklungskontos wird zu den für Kommunalkredite geltenden geldmarktmäßigen Bedingungen verzinst. Die Landesbank legt jeweils zum Quartalersten entsprechend der Geldmarktlage den gültigen Zinssatz für das kommende Vierteljahr neu fest. Seit Beginn des Jahres 2021 liegt der Zinssatz unverändert bei 0,4%. Außerdem ist für den durch die Abwicklung des Vertrages entstehenden Aufwand ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von der Gemeinde in Höhe von 0,2% aus den geleisteten Zahlungen, den auf dem Abwicklungskonto kapitalisierten sowie den bis zum Abrechnungstermin anfallenden Zinsen zu leisten. Der derzeit vorhandene negative Saldo auf dem Abwicklungskonto beträgt infolge des bereits realisierten Grunderwerbs rund 1,1 Mio. €.

Die LBBW hat die Verwaltung per Schreiben vom 01.12.2021 informiert, dass der bestehende Finanzierungsvertrag zum 30.08.2022 ausläuft. Gemäß Ziffer 7 des Finanzierungsvertrages sind Verlängerungen 6 Monate vor Ablauf schriftlich zu beantragen. Die Antragsfrist endet somit am 28.02.2022.

Gemäß § 87 Abs. 5 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg bedarf der Abschluss eines kreditähnlichen Rechtsgeschäftes durch die Gemeinde der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Dies ist auch bei einer Verlängerung des kreditähnlichen Rechtsgeschäftes erforderlich.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Verwaltung spricht sich für die Verlängerung des Finanzierungsvertrages um weitere 4 Jahre aus, da die Erschließungsmaßnahme weiterhin noch bevorsteht und in naher Zukunft – nach Vorliegen eines rechtsgültigen Bebauungsplanes – vollzogen werden soll. Sofern der Gemeinderat die Verlängerung des Finanzierungsvertrages beschließt, wird die Verwaltung im Nachgang zur Sitzung die notwendige Genehmigung bei der Abteilung Kommunalaufsicht des Landratsamtes Tübingen beantragen.

Hingewiesen werden muss in diesem Zusammenhang, dass für die Durchführung der Erschließungsmaßnahme ein zusätzlicher, weitergehender Finanzierungsvertrag in der Größenordnung von 3.000.000 € abgeschlossen werden muss.

Der derzeit bestehende Finanzierungsvertrag umfasst lediglich den im Vorfeld der Erschließungsarbeiten notwendigen Grunderwerb und ist deshalb auf eine maximale Höhe von 1.300.000 € begrenzt. Die Abteilung Kommunalaufsicht des Landratsamtes Tübingen hat darauf hingewiesen, dass ein weitergehender Finanzierungsvertrag für die Durchführung der Erschließungsarbeiten lediglich unter der Prämisse genehmigt werden kann, dass mindestens ein kostendeckender Bauplatzpreis festgelegt wird. Die Verwaltung wird zu gegebener die Thematik dem Gemeinderat zur Beratung vorlegen.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:

Die auf der Grundlage des Finanzierungsvertrags anfallenden Zinsen sind im Ergebnishaushalt zu verbuchen. Derzeit fallen jährlich Zinsaufwendungen von ca. 4.600 € an. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten muss der auf dem Abwicklungskonto vorhandene Negativsaldo durch Bauplatzverkaufserlöse abgelöst werden. Bei einem kostendeckenden Bauplatzpreis wäre dies gewährleistet. Sollte der Bauplatzpreis oberhalb der Kostendeckung festgelegt werden, so könnten zusätzliche Einzahlungsmittel im Finanzhaushalt generiert werden, welche eine zukünftige Kreditbelastung des Starzacher Haushalts verringert.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, den bestehenden Sonderfinanzierungsvertrag **zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme „Brühl III“ im Teilort Wachendorf** mit der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) um weitere 4 Jahre zu verlängern.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen, insbesondere den unterzeichneten Sonderfinanzierungsvertrag der Abteilung Kommunalaufsicht des Landratsamtes Tübingen zur Genehmigung vorzulegen.