

Karben, 24.07.2023

Federführung: Fachbereich 2 Finanzen	Vorlagen-Nummer:
AZ.:	FB 2/883/2021-2026
Bearbeiter: Peter Dahlheimer	
Verfasser Peter Dahlheimer	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat		
Haupt- und Finanzausschuss	13.09.2023	
Stadtverordnetenversammlung	15.09.2023	

Gegenstand der Vorlage

Erhöhung der kommunalen Ausfallbürgschaft zur Finanzierung der treuhänderischen Entwicklung des Neubaugebiets "Nördlich der Fuchslöscher"

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat wird ermächtigt, zur Finanzierung der Entwicklung des Wohnbaugebiets „Nördlich der Fuchslöcher / Neue Weide“ im Stadtteil Petterweil die durch die Stadtverordnetenversammlung am **22.08.2019** beschlossene Ausfallbürgschaft für den Kredit zugunsten des Treuhänders Fa. Terramag GmbH, Westbahnhofstraße 36, 63450 Hanau, bei der Sparkasse Oberhessen in Höhe von 6 Mio. € um 3,3 Mio. € zu erhöhen.
2. Durch ein Vier-Augen-Prinzip bei der Anweisung von Rechnungen aus dem Treuhandkonto bei der Stadt und dem Treuhänder wird eine finanzielle Kontrolle von Ausgaben gewährleistet.
3. Der Magistrat und der Finanzausschuss werden über den weiteren Sachstand fortlaufend unterrichtet.

Sachverhalt:

Die Fa. Terramag GmbH wurde im Rahmen eines normierten Vergabeverfahrens mit **Betreuungsvertrag vom 25.06.2019** beauftragt, treuhänderisch die Entwicklung des Wohnbaugebiets im Stadtteil Petterweil „Nördlich der Fuchslöcher“ (südlich der Sauerbornstraße) durchzuführen.

Mit **1. Nachtrag zum Betreuungsvertrag vom 10.03.2020** wurde das ursprüngliche Vertragsgebiet um das angrenzende Gebiet „Neue Weide“ (nördlich der Sauerbornstraße, Reiterhof Klötzl) erweitert.

Die bisherige Finanzierung erfolgt über einen 2019 von der Entwicklungsgesellschaft vereinbarten Kontokorrentkreditrahmen. Grundlage bildete die seinerzeitige Kalkulation für die Entwicklung lediglich des 1. Teilgebietes.

Demnach wurde zu Projektbeginn für die Entwicklung eine maximale Kreditinanspruchnahme von bis zu 6 Mio. € geschätzt. Z

ur Absicherung und zur Erreichung günstiger Konditionen wurde seitens der Stadt 2019 eine Ausfallbürgschaft in Höhe von 6 Mio. € gestellt.

Die bisherige Kreditinanspruchnahme - vollständig vom Entwicklungsträger durch einen aktuellen Baubuchauszug nachgewiesen - beläuft sich auf 5,2 Mio. € und verteilt sich wie folgt:

- Planungs- und Projektsteuerungsleistungen (Umwelt- und Bauleitplanung, zahlreiche Gutachten, Erschließungsplanung): 0,5 Mio. €
- Vorbereitende Tätigkeiten für eine fachgerechte Erschließung (Kampfmittelräumung, archäologische Untersuchungen und Ausgrabungen): 0,3 Mio. €
- Grunderwerbs- und Grunderwerbsnebenkosten inkl. Vermessung (Grundstücksmobilisierung für die Stadt): 4,2 Mio. €
- Abriss und Freilegung und erste Erschließungskosten: 0,1 Mio.€
- Finanzierungs- und sonstige Kosten: 0,1 Mio. €

Das Baugebiet wurde um den nördlichen Teil erweitert/vergrößert. Insbesondere durch den hierdurch verbundenen **zusätzlichen Grunderwerb** sowie die zusätzlichen Erschließungsarbeiten ergibt sich bis zur Refinanzierung durch Grundstücksverkaufserlöse ein Anpassungsbedarf der Finanzierungsvereinbarung mit der Sparkasse Oberhessen von den ursprünglichen 6 Mio. € auf nunmehr 9,3 Mio. €.

Durch den Verkauf der erschlossenen Grundstücke werden die aufgenommenen Mittel vollständig gedeckt / zurückgezahlt.

Gemäß § 2 des 1. Nachtrages zum Betreuungsvertrag soll der Finanzrahmen für das Treuhandkonto auf Grundlage einer abgestimmten Kostenschätzung mit dem bereits finanzierenden Institut möglichst unter gleichen Konditionen entsprechend bedarfsgerecht erweitert werden.

Die neue Kreditlinie ermittelt sich aus der derzeitigen Kreditinanspruchnahme (5,2 Mio. €) und den geschätzten fortlaufenden Entwicklungskosten (insbesondere die Erschließung des Gebietes) bis zum Zeitpunkt der Refinanzierung durch Grundstücksverkaufserlöse.

Gemäß Finanzierungsangebot der Sparkasse Oberhessen erfolgt die Finanzierung unverändert zu einem variablen Zinssatz, der vierteljährlich an den aktuellen 3-Monats-EURIBOR gekoppelt ist (EURIBOR zzgl. Marge 0,45 % p.a.).
Der aktuelle Zinssatz: für die Periode 01.07.2023 bis 30.09.2023 beträgt 4,048 %.
Für die nächsten Zinsperioden ist derzeit von weiter steigenden Zinsen auszugehen.

Nach § 104 Abs. 4 HGO besteht keine kommunalaufsichtliche Genehmigungspflicht,

sofern die Bürgschaft zur Förderung des Städte- und Wohnungsbaus bestimmt ist. Dies ist vorliegend der Fall. Es bestehe auch keine Anzeige- oder Vorlagepflicht an die Kommunalaufsicht bzw. keine Pflicht zur Einholung einer Negativerklärung der Kommunalaufsicht. Die Gesetzesgrundlage ist unverändert.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2023		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular "Erfassung Bestellungen / Aufträge" beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular „Folgekostenberechnung“ beizulegen.			

Darstellung der Folgekosten:

Anlagenverzeichnis:

Überarbeitete Kalkulation inkl. CashFlow
Aktuelles Baubuch Stand 07.07.2023