

Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-645/21-26	
Datum	16.08.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	27.08.2024	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	17.09.2024	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	26.09.2024	beschließend

Betreff:

Übernahme einer Ausfallbürgschaft zu Gunsten der terramag GmbH zur Erschließung des Baugebietes „Quartier am Ostpark“

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Übernahme einer 100%igen Ausfallbürgschaft für einen Kreditrahmen bis zu 7,0 Mio. € der von unserem Treuhänder, die terramag GmbH zur Finanzierung des Baugebietes „Quartier am Ostpark“ erforderlich wird.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Zinsaufwendungen dem Treuhandkonto zu belasten.

Begründung:

Ziel

Ziel ist es, dem städtischen Treuhänder, die terramag GmbH die Möglichkeit zu geben, Kredite zu günstigen Konditionen abzuschließen.

Ausgangslage

Bereits vor Abschluss des Kaufvertrages sind Erschließungsmaßnahmen für die Vorbereitung der Baumaßnahmen erforderlich (Vollknoten Adam-Opel-Straße/Max-von-Laue-Straße, äußerer Kanalanschluss, provisorische Verkehrsflächen). Die genannte Bürgschaftshöhe sichert den Mittelfluss für das treuhänderische Projekt bis zum Abschluss der Kaufvertragsverhandlungen.

Bei Krediten ohne städtische Bürgschaften besteht die Gefahr, dass der Kreis der Kreditgeber eingeschränkt ist und Kredite zu ungünstigeren Konditionen angeboten werden.

Durch die städtische Übernahme der Ausfallbürgschaft kann der Treuhänder, die terramag GmbH Kredite zu günstigen Kommunalkreditkonditionen zur Finanzierung des Baugebietes abschließen.

Beschlussgeschichte

Die Grundstücke im Quartier am Ostpark befinden sich im städtischen Eigentum. Bereits im Jahr 2007 fasste die Stadtverordnetenversammlung mit der DS-Nr. [146/06-11](#) (Entwicklung der Flächen des SC Opel und des Stadionbades) den Beschluss, das Trainingsgelände des SC Opel an der Georg-Jung-Straße aufzugeben und auf der Fläche des ehemaligen Stadionbades im Bereich des Rüsselsheimer Stadions neu zu errichten. Die aufgegebene Fläche sollte danach einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Umzug des Sportvereins sollte somit durch den Verkauf des zu entwickelnden Baulandes finanziert werden.

Im Jahr 2011 wurde die Verwaltung beauftragt, die Umnutzung des Stadionbades und der Sportflächen des SC Opel in die Wege zu leiten. Für den Umzug wurde seitens der Stadt Haushaltsmittel in Höhe von abschließend 4.105.832,23 EUR verausgabt und vollständig über Kredite zwischenfinanziert.

Mit Entscheidung vom 26.11.2015 (DS-Nr. [571/11-16](#) - Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 149, „Quartier am Ostpark“) hatte die Stadtverordnetenversammlung einen bauleitplanerischen Prozess zur Wohnraumentwicklung auf den Flächen beschlossen.

Mit Beschlussnachtrag vom 12.07.2016 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Konkretisierung der Planungsziele hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung des Quartiers. Gleichzeitig wurde beschlossen, zur weiteren Konkretisierung einen städtebaulichen Wettbewerb für die Bildung von Bebauungs- und Gestaltungszielen durchzuführen.

Mit Beschluss der DS-[348/16-21](#) (Quartier am Ostpark – Umsetzung des Stadtverordnetenbeschlusses vom 12.07.2016 – Durchführung eines Wettbewerbes) vom 21.06.2018 entschied die Stadtverordnetenversammlung, dass das Ergebnis als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans herangezogen werden sollte.

Der Bebauungsplan ist am 23.03.2023 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen worden ([DS-359/21-26](#)) Verbindliche Bauleitplanung, Bebauungsplanverfahren Nr. 149, „Quartier am Ostpark“; Hier: Entscheidung über die Anregungen gemäß § 3, § 4 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB). Er wurde mit seiner Veröffentlichung am 05.07.2023 rechtskräftig.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.06.2024 [DS 606/21-26 1. Ergänzung](#) wurde die Entscheidung getroffen, drei der vier Wohnbauflächen zu veräußern, sowie eine Wohnbaufläche an die gewobau unter bestimmten Rahmenbedingungen zu übertragen.

Gesetzliche Grundlage

Gemäß §104 HGO (Sicherheiten und Gewährleistung für Dritte) darf eine Kommune Ausfallbürgschaften nur im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben übernehmen. Ausfallbürgschaften, die der Förderung des Städte- und Wohnungsbaus dienen, sind nicht genehmigungspflichtig.

Problem

Bereits vor Abschluss des Kaufvertrages sind Erschließungsmaßnahmen für die Vorbereitung der Baumaßnahmen erforderlich (Vollknoten Adam-Opel-Straße/Max-von-Laue-Straße, äußerer Kanalanschluss, provisorische Verkehrsflächen). Die genannte Bürgschaftshöhe sichert den Mittelfluss für das treuhänderische Projekt bis zum Abschluss der Kaufvertragsverhandlungen. Bei Krediten ohne städtische Bürgschaften besteht die Gefahr, dass der Kreis der Kreditgeber eingeschränkt ist und Kredite zu ungünstigeren Konditionen angeboten werden.

Lösung

Übernahme der Ausfallbürgschaft für einen Kredit der terramag GmbH.

Alternativen

Beim Verzicht auf die Übernahme der Ausfallbürgschaft ist zu erwarten, dass die Anzahl der Kreditgeber geringer ist und die terramag GmbH Kredite mit höheren Zinskonditionen abschließen müsste oder es müsste eine Finanzierung direkt über den städtischen Haushalt erfolgen.

Kosten/ Folgekosten

Es entstehen Zinskosten abhängig von der Höhe der tatsächlichen Inanspruchnahme des Kreditrahmens und des tatsächlichen Zinssatzes zu Lasten des Treuhandkontos.

Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Kreditaufnahme durch die terramag GmbH ist die Ausfallbürgschaft der Aufsichtsbehörde lediglich zur Kenntnis zu geben.

Auswirkungen auf das Klima

Keine.

Rüsselsheim am Main, 27.08.2024

Patrick Burghardt
Oberbürgermeister