



STARZACH

# Sitzungsvorlage

Amt: Finanzverwaltung  
Az: 656.6

Gemeinderat

- **Drucksache**

- **Tischvorlage**

Vorlage Nr. 16 / 2015

zu TOP 7 öffentlich

zur Sitzung am 23. März 2015

## Betrifft:

**Verlängerung des Finanzierungsvertrags mit der KommunalFinanz der LBBW hinsichtlich der Grunderwerbs- und Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet „Stock-Berg“**

## Beschlussvorschlag:

- siehe Drucksache -

## Anlagen:

Anlage 1: Vertragsentwurf zur Verlängerung der Sonderfinanzierung

Anlage 2: Finanzierungsübersicht über die Erschließung des Baugebiets „Stock-Berg“  
- Stand 10.03.2015

Anlage 3: Finanzierungsplan

12.03.2015

Datum

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

**Amtsleiter**  
Tobias Wannemacher

## **SACHDARSTELLUNG:**

Der Bebauungsplan „Stock-Berg“ wurde seitens des Gemeinderats Starzach in der Gemeinderatssitzung vom 19.11.2007 als Satzung beschlossen. Im Jahr 2010 wurde die Erschließung des Baugebiets „Stock-Berg“ geplant und auch begonnen. In diesem Zuge wurden Überlegungen hinsichtlich der Finanzierung der Erschließungsmaßnahme angestellt. Aufgrund der damals angenommenen Erschließungs- und Umliegungskosten in Höhe von rund 2,6 Mio. € war man der Ansicht, dass eine Finanzierung im ordentlichen Vermögenshaushalt der Gemeinde Starzach aufgrund der begrenzten Finanzierungsmöglichkeiten nicht möglich ist. Aus diesem Grunde beschloss der Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung vom 26.04.2010 den Abschluss eines Finanzierungsvertrags mit der Kommunalfinanz der Landesbank Baden-Württemberg hinsichtlich der Erschließung des Baugebiets „Stock-Berg“ im Teilort Bierlingen. Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen konnte somit in der Folgezeit **haushaltsextern** abgewickelt werden. Das bedeutet, dass bei der Landesbank Baden-Württemberg ein Sonderkonto eingerichtet wurde, über das zunächst die gesamten Erschließungs- und Umliegungskosten finanziert werden konnten. Der negative Stand des Sonderkontos wird durch den sukzessiven Verkauf von gemeindeeigenen Bauplätzen im Baugebiet „Stock-Berg“ ausgeglichen. Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses wurde der Finanzierungsvertrag mit der Landesbank Baden-Württemberg mit Datum vom 18.05.2010 abgeschlossen. Die Rechtsaufsichtsbehörde hatte den Abschluss des Finanzierungsvertrags vorher genehmigt.

Da der Finanzierungsvertrag mit der Landesbank Baden-Württemberg nur befristet für fünf Jahre abgeschlossen werden konnte, läuft dieser nun zum 18.05.2015 aus. Die Landesbank Baden-Württemberg gibt der Gemeinde Starzach nun die Möglichkeit, den Vertrag zu verlängern. Einen Nachtrag zum Vertrag (**vgl. Anlage 1**) hat die Landesbank Baden-Württemberg bereits übersendet. Demnach kann der Finanzierungsvertrag vorerst bis zum 17.05.2019 verlängert werden. Die Rechtsaufsichtsbehörde hat der Gemeindeverwaltung Starzach bereits eine Genehmigung der Vertragsverlängerung in Aussicht gestellt.

## **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

Bei der ursprünglichen Finanzierungsplanung im Jahre 2010 wurde davon ausgegangen, dass ab dem Jahr 2011 pro Jahr jeweils zwei Bauplätze je 500 m<sup>2</sup> im Baugebiet „Stock-Berg“ verkauft werden können. Man rechnete damals mit jährlichen Einnahmen in Höhe von 115.000 €. Aus beigefügter Finanzierungsübersicht (**vgl. Anlage 2**) ist ersichtlich, dass diese geplanten Verkaufserlöse in den Jahren 2013 und 2014 sogar deutlich übertroffen werden konnten. In den genannten beiden Jahren konnten insgesamt 11 gemeindeeigene Bauplätze veräußert werden, so dass in beiden Jahren jeweils über 300.000 € an Einnahmen generiert werden konnten, welche zur Tilgung auf das Sonderkonto der Landesbank Baden-Württemberg überwiesen worden sind (**vgl. Anlage 2 Nr. 3**). Das Sonderkonto weist derzeit einen Stand in Höhe von -711.621,55 € auf.

Derzeit sind noch 20 gemeindeeigene Baugrundstücke im Baugebiet „Stock-Berg“ vorhanden. Dies entspricht einer Fläche von 9.406 m<sup>2</sup>. Bei einem festgelegten Quadratmeterpreis von 115 € sind in Zukunft noch Verkaufserlöse in Höhe von 1.081.690 € möglich, so dass im Falle der Veräußerung von allen noch vorhandenen gemeindeeigenen Baugrundstücken 373.255 € nicht zur Tilgung der Sonderfinanzierung verwendet werden müssten, sondern für den ordentlichen Haushalt der Gemeinde Starzach als Ersatzdeckungsmittel verwendet werden könnten. Der Verkauf aller Baugrundstücke hängt allerdings von der Nachfrage ab. Unter Berücksichtigung der Annahme aus dem Jahr 2010, wonach lediglich zwei Bauplätze pro Jahr veräußert werden können, wurde der Finanzierungsplan für das Baugebiet „Stock-Berg“ für die kommenden Jahre fortgeschrieben (**vgl. Anlage 3**). Unter Berücksichtigung dieser Annahme würde die vollständige Ablösung der externen Verbindlichkeit im Jahre 2021 möglich sein.

Neben den überplanmäßigen Bauplatzveräußerungen, tragen auch die Finanzierungskosten zur derzeit sehr guten Finanzierungsentwicklung im Rahmen der Sonderfinanzierung des Baugebietes „Stock-Berg“ bei. Der derzeit sehr niedrige variable Zinssatz von 0,9 % per anno, verursacht nominal derzeit sehr geringe Zinsausgaben. Wie in **Anlage 2 Nr. 2** ersichtlich, fielen die Finanzierungskosten in den Jahren 2010 bis 2014 deutlich geringer aus, als ursprünglich geplant.

Seit dem Jahr 2010 war bekannt, dass die Umsetzung der Erschließungsmaßnahme „Stock-Berg“ nur realisiert werden kann, wenn die entsprechenden Ausgaben haushaltsextern abgewickelt werden können. Dies wurde durch Abschluss eines Finanzierungsvertrags über die Kommunalfinanz der Landesbank Baden-Württemberg erreicht. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Fortsetzung der Vertragsbeziehung mit der Landesbank Baden-Württemberg angestrebt werden, um die derzeit noch vorhandenen Restverbindlichkeiten bis zum Jahr 2021 weiterhin haushaltsextern abbauen zu können.

Seitens der Verwaltung ergeht deshalb folgender

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

1. Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Nachtrag zum Vertrag „Gründerwerbs- und Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet „Stock-Berg“ in Starzach“ vom 07.04./18.05.2010 (Vertragsnummer: 147/2010) mit der Kommunalfinanz der Landesbank Baden-Württemberg zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen, insbesondere die diesbezügliche Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde einzuholen.