

Gemeinde Bempflingen Landkreis Esslingen

Gemeinderatssitzung am 23. Februar 2021

TOP: 5 Sonderfinanzierung des Baugebiets "Obere Au II" - kreditähnliches Rechtsgeschäft

Sitzungsvorlage
öffentlich

Anlagen: 1

Az.: 923.5; 622.446 - Gal

Beschlussantrag:

- Der Gemeinderat stimmt der geplanten Finanzierung des Baugebietes „Obere Au II“ als kreditähnliches Rechtsgeschäft zu.
- Der Finanzierung der Grundstückskäufe und -verkäufe sowie der notwendigen Erschließungskosten über die Landesbank Baden-Württemberg entsprechend dem vorliegenden Angebot (Anlage 1) wird zugestimmt. Der Vertrag beginnt mit der Erforderlichkeit der Finanzmittel.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.

Sachstand:

Im Zusammenhang mit der Einführung des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) wurden die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der Finanzierung von Baugebieten neu definiert. In der Vergangenheit wurde die Vor- und Zwischenfinanzierung von gemeindlichen Erschließungsmaßnahmen einschließlich Grunderwerbe und Veräußerung von Baugrundstücken in der Regel „außerhalb“ des kommunalen Haushaltes abgebildet. Damit wird die vorübergehende Erhöhung des Schuldenstandes einer Gemeinde im Kernhaushalt vermieden.

Grundsätzlich kann eine Finanzierung außerhalb des Haushaltes nur im Rahmen eines echten Erschließungsvertrages durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass alles über einen Erschließungsträger (Städtebau, Erschließung, Grunderwerb und Grundstücksverkauf) auf dessen eigene Rechnung abgewickelt wird. Eine weitere Alternative ist der unechte Erschließungsvertrag. Dies bedeutet, der städtebauliche Vertrag und der Erschließungsvertrag werden über einen Erschließungsträger abgewickelt. Der Grunderwerb, der Grundstücksverkauf und die Finanzierung erfolgt über die Gemeinde. Alle Finanzierungsbewegungen müssen über den Gemeindehaushalt/Kasse erfolgen. Dabei sind die entsprechenden Erschließungsbeiträge von der Gemeinde zu erheben.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18. Februar 2020 mit dem Büro mquadrat Erschließungsträger GmbH den städtebaulichen Vertrag über die Vorbereitung, Projektbegleitung und Bodenordnung für das Baugebiet „Ober Au II“ beschlossen. Der Grundstückskauf soll direkt durch die Gemeinde erfolgen. Nach

Abschluss der Kostentragungsvereinbarungen mit allen beteiligten Grundstückseigentümern, beginnt die Erschließungsträgerschaft von mquadrat. Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt wiederum durch die Gemeinde.

Aufgrund der bisherigen Entscheidungs- und Beschlusslage scheidet ein echter Erschließungsvertrag aus. Die Kosten der Gemeinde Bempflingen für den Grunderwerb, Grundstücksverkauf und anteilige Finanzierung der Erschließungsaufwendungen einschl. der notwendigen Vorfinanzierung soll im Wege einer Sonderfinanzierung mit der Landesbank Baden-Württemberg abgewickelt werden. Damit ist die geplante Finanzierung kein vollständiger unechter Erschließungsvertrag, sondern als „abgewandelter Erschließungsvertrag“ zu sehen. Dieser wurde auch bereits in Nachbarkommunen in dieser Gestalt beschlossen. Die Übertragung des städtebaulichen Vertrages und Erschließungsvertrages erfolgt auf mquadrat Erschließungsträger GmbH. Die Dokumentation im Haushaltsplan 2021 erfolgt über die Darstellung in der Anlage zum Haushaltsplan „Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Schulden (einschließlich Kassenkredite)“. Im Rahmen des Jahresabschlusses erfolgen die Darstellung des kreditähnlichen Rechtsgeschäfts auf der Passivseite und die Anlagenveränderungen auf der Aktivseite der Bilanz.

Der Finanzierungsrahmen der Sonderfinanzierung bei der Landesbank Baden-Württemberg liegt bei 4 Mio. Euro. Hierbei handelt es sich um einen Rahmenvertrag. Es werden keine Bereitstellungszinsen erhoben. Der Abruf der Mittel erfolgt nach Bedarf der Gemeinde Bempflingen. Es wird nur der jeweils in Anspruch genommene Darlehensbetrag verzinst. Es sind jederzeit Einzahlungen (Grundstücksverkäufe) möglich. Das Angebot der Landesbank Baden-Württemberg für die Sonderfinanzierung liegt bei (Anlage 1).

Der Abschluss von Finanzierungsverträgen, sogenannten kreditähnlichen Rechtsgeschäften, bedarf der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt Esslingen). Parallel zur Haushaltsgenehmigung soll daher das kreditähnliche Rechtsgeschäft genehmigt werden. Eine Vorababstimmung mit der Rechtsaufsichtsbehörde ist erfolgt.

Bempflingen, den 11. Februar 2021

gesehen:

Tanja Galesky

Bernd Welser
Bürgermeister