

**TOP 58/2023**Gemeinderat
öffentlich am 04.09.2023

TOP 58/2023 Sonderfinanzierung Baugebiet „Höllenbart“

I. Sachdarstellung

Die Erschließung des Neubaugebiets Höllenbart soll über eine Sonderfinanzierung erfolgen. Im Haushaltsplan 2023 sind keine Mittel eingeplant.

Die Vor- und Zwischenfinanzierung von gemeindlichen Erschließungsmaßnahmen, aber auch des Grunderwerbs in Neubaugebieten bis zur Veräußerung der Baugrundstücke durch die Gemeinden über einen mehrjährigen Zeitraum „außerhalb des Haushalts“ hat in Baden-Württemberg eine längere Tradition. Auch wenn der finanzielle Handlungsspielraum dadurch nicht erweitert wird, sind solche Finanzierungsverträge nicht unattraktiv, weil damit eine vorübergehende Erhöhung des Schuldenstands im Kernhaushalt vermieden werden kann. Zudem verbindet die Gemeinde mit der Beauftragung eines Sonderfinanzierers die Erwartung, dass die Finanzierung der Baugebieterschließung und die Refinanzierung über spätere Bauplatzerlöse sich mehr oder weniger selbst trägt und die projektbezogene Finanzierung wegen der ergänzend angebotenen Beratungs- und Verwaltungsdienstleistungen „aus einer Hand“ eine schnellere Baulanderschließung und Grundstücksbebauung erwarten lässt.

Die Sonderfinanzierung gilt als kreditähnliches Rechtsgeschäft und bedarf gem. § 87 Abs. 5 GemO der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Mit der Kommunalaufsicht des Landratsamts wurde die Absicht zur Finanzierung des Baugebiets über eine Sonderfinanzierung deshalb vorab abgestimmt. Die finanziellen Eckdaten wurden der Kommunalaufsicht vorgelegt und ein grundsätzliches Einverständnis seitens der Kommunalaufsicht signalisiert. Anschließend hat diese die Gemeinde aufgefordert, entsprechende Angebote bei Banken einzuholen. Nachdem der Gemeinderat sich für eine Bank entschieden hat, muss der Vertragsentwurf mit der entsprechenden Bank dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt werden.

Es wurden Angebote für die Sonderfinanzierung bei drei Kreditinstituten mit folgenden Rahmendaten eingeholt:

- Verkauf von 25 Bauplätzen (sechs in 2024, zehn in 2025 und neun in 2026)
- Grunderwerb bereits teilweise erledigt, Erschließung hauptsächlich im Jahr 2024
- Laufzeit 4 Jahre
- Gesamtausgabevolumen ohne Grunderwerb rd. 2,2 Mio. €
- Einnahmen aus Grundstückserlösen rd. 2,6 Mio. €

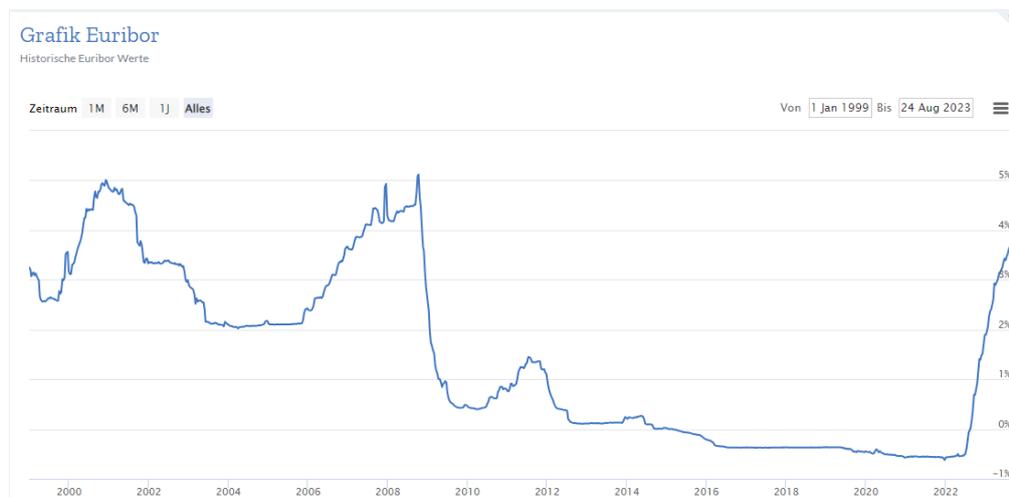
Folgende Angebote wurden abgegeben:

	Zins für 4 Jahre	weitere Konditionen
Bank 1	3 Monats-Euribor + 0,25 % → aktuell (Stand 25.08.2023): 4,03 %	Provision für nicht in Anspruch genommenen Betrag: 0,25 %
Bank 2	3 Monats-Euribor + 0,9 %, mindestens 0 % → aktuell (Stand 25.08.2023): 4,684 %	keine Bereitstellungszinsen Verwaltungskostenbeitrag einmalig 0,2 % aus geleisteten Zahlungen und kapitalisierten Zinsen

Eine dritte Bank hat zwar ein Angebot zugesagt, dieses aber nicht rechtzeitig bis zur Erstellung der Sitzungsvorlage abgegeben.

Bank 1 bietet zusätzlich an, einen Teilbetrag für zeitnah anfallende Kosten über ein normales Kommunaldarlehen zu finanzieren. Dieses würde sechs Monate bereitstellungsfrei zur Verfügung stehen. Bei einer endfälligen Variante mit einer Laufzeit von vier Jahren läge der Zinssatz bei 3,8 %. Dieser Zinssatz wäre für die gesamte Laufzeit gesichert. **Bank 2** übernimmt alle Ausgaben, Zinsen und Einzahlungen in eine separate Finanzbuchhaltung und ordnet diese von der Gemeinde vorgegebenen Kostengruppen zu. Damit ist während der laufenden Maßnahme und bei Abrechnung ein exakter Nachweis gewährleistet. Bank 1 bietet diesen Service auf Nachfrage nicht mehr an.

Der 3 Monats-Euribor beträgt aktuell 3,784 % und hat sich in den letzten Jahren folgendermaßen entwickelt:



Quelle: Euribor Grafik - Historische Euribor Werte (euribor-rates.eu) (25.08.2023)

Aufgrund der Möglichkeit zur Führung einer separaten Finanzbuchhaltung und der großen Erfahrung mit dieser Thematik, empfiehlt die Verwaltung, die Sonderfinanzierung mit Bank 2 abzuschließen.

I. Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Buchheim schließt einen Vertrag zur Sonderfinanzierung des Neubaugebiets Höllenbart mit Bank 2 ab.

Fridingen, 25.08.2023
gez. Sarah Kohler