

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Verwaltung**

Betreff: Bürgschaftsübernahmen zu Gunsten der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH (WIT)

Bezug: Vorlage 370/2010 Bebauungsplan „Alte Weberei“, Tübingen – Lustnau – Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes und Vorlage 22/2011 Foyer – Sachstand und Kaufabschluss

Anlagen: 0 Bezeichnung:

Beschlussantrag:

1. Die Universitätsstadt Tübingen übernimmt folgende Ausfallbürgschaften zu Gunsten der WIT:
 - a) 6.600.000 € zur Sicherung einer Kreditaufnahme für die Entwicklung des Areals „Alte Weberei“ in Tübingen.
 - b) 2.500.000 € zur Sicherung einer Kreditaufnahme für den Erwerb des Grundstücks Friedrichstrasse 12 (Foyer) in Tübingen.
2. Für die Bürgschaften werden Bürgschaftsgebühren in Höhe von 0,4 % jährlich aus den durchschnittlichen Darlehensrestständen erhoben.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Stellung einer Sicherheit für die oben genannten Bankkredite der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH (WIT) mit dem Ziel die Kredite zu günstigen Kommunalkreditkonditionen für die Finanzierung der oben genannten Projekte zu erhalten.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die WIT hat bei der Stadt die Übernahme der Bürgschaften zur Sicherung der Kreditaufnahmen beantragt.

2. Sachstand

Die Stadt ist mit 98,73% an der WIT beteiligt. Die WIT umfasst die Bereiche Wirtschaftsförderung und Projektentwicklung.

Zu Beschlussantrag 1a:

Die Stadt hat der WIT die Entwicklung des ehemaligen Egeria Areals (Alte Weberei) übertragen, um dort ein lebendiges Stadtquartier zu schaffen, das Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet. Dazu wird auf die Vorlage 370/2010 Bebauungsplan „Alte Weberei“ verwiesen. Die WIT hat die dafür nötigen Grundstücke erworben. Sie benötigt zur Finanzierung dieser Maßnahme neben vorhandenen Rücklagen auch Kredite.

In der Vergangenheit hat die WIT bereits verschiedene Gebiete mit Erfolg entwickelt. Das letzte Projekt war das Mühlenviertel. Mit den Einnahmen aus dem Projekt Mühlenviertel konnte die WIT nicht nur die hierfür aufgenommenen Kredite zurückzahlen, sondern darüber hinaus auch finanzielle Rücklagen erwirtschaften. Diese wurden durch den Erwerb der beiden Egeria-Grundstücke jedoch weitgehend reduziert. Mit der weiteren Fortführung des Projekts „Alte Weberei“ entstehen der WIT in den kommenden beiden Jahren erhebliche Kosten. Mit ersten Einnahmen aus Grundstücksverkäufen kann voraussichtlich erst Anfang 2012 gerechnet werden. Zur Überbrückung dieses Zeitraums ist die Aufnahme eines Kredits notwendig.

Da der größte Teil des notwendigen Grunderwerbs bereits finanziert ist, wird sich das errechnete Kreditvolumen hauptsächlich aus verschiedenen Einzelbeträgen, wie z. B. Ausgleichsbeträge, Erwerb von weiteren Grundstücksflächen, Kosten für Erschließungsmaßnahmen etc. zusammensetzen. Die jeweiligen Kosten für diese Maßnahmen können derzeit noch nicht genau benannt werden. Die Finanzmittel müssen im Bedarfsfall aber relativ kurzfristig abrufbar sein. Daher ist eine flexible Kreditfinanzierung mit einem vorgegebenen Kreditrahmen notwendig.

Zu Beschlussantrag 1b:

Auf dem Grundstück Friedrichstraße 12, dem ehemaligen französischen Foyer an der Blauen Brücke, wurde 1998 mit dem privat finanzierten Bau eines Konzerthauses begonnen. Nach Finanzierungsproblemen wurde der Bau jedoch nach kurzer Zeit eingestellt, seitdem befinden sich auf dem Grundstück eine Bauruine sowie das alte, 1955 erbaute, Foyergebäude. Bis auf eine temporäre Nutzung des Altbaus als Musikclub ist das gesamte Grundstück seit 1998 ungenutzt.

Bereits seit vielen Jahren ist die Stadtverwaltung bestrebt Lösungen für eine Entwicklung des Grundstücks zu finden. Anfang 2010 hat der Gemeinderat einem vom bisherigen Eigentümer und der Stadtverwaltung gemeinsam entwickelten Nutzungskonzept zugestimmt. Gespräche mit potentiellen Interessenten führten zu keinem positiven Ergebnis. Daher haben Verwaltungsspitze und Geschäftsführung der WIT entschieden, in eigene Verhandlungen über das Grundstück einzusteigen, um eine Ent-

wicklung dieses für die Stadt entscheidenden und wichtigen Grundstücks zu ermöglichen. Die WIT und die Verwaltungsspitze haben sich mit der Gläubigerbank auf einen Kaufpreis in Höhe von 2 Mio. € geeinigt. Zusammen mit den Nebenkosten des Grunderwerbs und den Kosten für den Abbruch der Bau ruine wird von einem Fremdfinanzierungsbedarf in Höhe von 2,5 Mio. € ausgegangen.

Aus Sicht der Verwaltung und der Geschäftsführung können auf diesem Weg die bestehenden Entwicklungshemmnisse reduziert oder beseitigt werden. Mit der Vorlage 22/2011 stellen Verwaltung und Geschäftsführung die Potentiale und Risiken einer Entwicklung des Grundstücks Friedrichstraße 12 vor. Auf die Ausführungen in Vorlage 22/2011 wird deshalb verwiesen.

Kreditmodell Mühlenviertel

Das Kreditmodell, das beim Projekt Mühlenviertel erfolgreich praktiziert wurde und mit dem die Geschäftsführung gute Erfahrungen gemacht hat, soll deshalb auch beim Projekt „Alte Weberei“ und zum Erwerb des Grundstücks Friedrichstraße 12 wieder genutzt werden. Bei dieser Finanzierung wird ein fester Kreditrahmen mit einem Zinssatz vereinbart, der aus dem jeweils aktuellen Euribor (der Referenzzinssatz im Euroraum) und einem vorher vereinbarten fixen Zuschlag zu diesem Zinssatz besteht. Die benötigten Kreditsummen können in variablen Tranchen kurzfristig abgerufen werden. Um das Risiko einer allgemeinen Zinssteigerung zu begrenzen, wird ein zusätzliches Zinssicherungsgeschäft (Zinscap) abgeschlossen. Damit ist gewährleistet, dass eine bestimmte vorher vereinbarte Zinsgrenze nicht überschritten wird. Die Kosten dieses Zinssicherungsgeschäfts richten sich nach der Höhe der vereinbarten Zinsobergrenze und dem Kreditvolumen. Dabei besteht auch die Möglichkeit, nur einen Teil des Kreditrahmens abzusichern. Die Geschäftsführung erachtet derzeit eine Begrenzung auf 3-4% für angemessen. Dieser Zinssatz dient auch gleichzeitig als Kalkulationsgrundlage für die Berechnung der Finanzierungskosten des Projekts. Zu prüfen ist noch, ob der gesamte Kreditrahmen abgesichert werden soll, da der o. g. Kreditrahmen voraussichtlich nur für einen sehr kurzen Zeitraum in Anspruch genommen werden muss.

Um möglichst kostengünstige Angebote zu erhalten hat die Geschäftsführung eine Bürgschaftsübernahme bei der Stadt beantragt. Gem. § 88 Abs. 2 GemO darf die Stadt Bürgschaften zu Gunsten Dritter nur übernehmen, wenn der Dritte eine städtische Aufgabe an Stelle der Stadt erledigt. Die Bereitstellung von Baugrundstücken für Wohn- und Gewerbebauten ist eine direkte Aufgabe der Stadt. Die WIT erledigt diese Aufgabe für und in Zusammenarbeit mit der Stadt.

Die Bürgschaftsübernahme bedarf der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zuzustimmen, damit die Finanzierung der Projekte „Alte Weberei“ und der Erwerb des Grundstücks Friedrichstraße 12 sichergestellt ist. Gleichzeitig können die aktuell günstigen Zinskonditionen ausgenutzt werden.

4. Lösungsvarianten

Die Stadt lehnt die Bürgschaftsübernahme ab. Die WIT GmbH müsste dann höhere Zinsen für die notwendigen Kredite zahlen. Die Rentabilität der Projekte würde sich verschlechtern.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt zunächst keine. Im Falle der Insolvenz der WIT GmbH wird die Stadt aus den Bürgschaften zu dem dann gültigen Wert des Darlehens in Anspruch genommen.

Für die Bürgschaftsübernahmen wird eine jährliche Bürgschaftsgebühr in Höhe von 0,4% aus dem durchschnittlichen Darlehensreststand erhoben. Diese wird im städt. Haushalt (HH Stelle 1.9100.2631.000) vereinnahmt.

6. Anlagen

keine