

Begründung zur Beschlussvorlage Nr.

Kreditaufnahme der SALEG GmbH als Treuhänder der Stadt Haldensleben für das Mehrgenerationenhaus 2. BA

Vorbemerkung:

Mit Datum vom 29. Juni 2001 wurde zur Steuerung der Sanierungsmaßnahme „Historischer Stadtkern“ zwischen der Stadt Haldensleben und der SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH ein Treuhändervertrag geschlossen und von der Kommunalaufsicht mit Verfügung vom 29. September 2001 genehmigt (Anlage 2). Die Stadt Haldensleben hatte sich seinerzeit aufgrund der umfangreichen Erfahrungen, die die SALEG als Treuhänder für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch im Land Sachsen-Anhalt nachweisen konnte, für dieses wirtschaftlich starke Unternehmen entschieden.

Kurzbeschreibung des Projektes:

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat am 24. Mai 2007 den zur weiteren Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Historischer Stadtkern“ in den Jahren 2005 bis 2007 erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan beschlossen. Ausgehend von dem seinerzeit erreichten Stand der Sanierung beinhaltete der städtebauliche Rahmenplan eine Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele für den Zeitraum bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Die zur Umsetzung der Sanierungsziele erforderlichen Maßnahmen bzw. Maßnahmenkomplexe wurden herausgearbeitet und der voraussichtliche Finanzierungsbedarf daraus abgeleitet. Die Neuordnung und Revitalisierung des Quartierinnenbereiches zwischen Bülstringer Straße 9/11/11a und Gröperstraße 12-20 wurde als ein Maßnahmenschwerpunkt beschlossen. Die ursprüngliche Absicht bestand darin, durch private Investoren die vorhandene Bausubstanz zu sanieren und durch Neubaumaßnahmen zu ergänzen. Die Finanzierung für ein derartiges umfangreiches Bauvorhaben konnten private Investoren nicht hinreichend gewährleisten. Daraufhin hat sich die Stadt Haldensleben an dem Fördermittelwettbewerb des Landes „Städte- und wohnungswirtschaftliche Modellprojekte in Sachsen-Anhalt“ im Jahr 2009 beteiligt und zunächst für einen ersten Bauabschnitt Wohnungsbaufördermittel durch die Investitionsbank des Landes Sachsen-Anhalt (IB) erhalten. Von September 2010 bis Januar 2012 wurden im Bereich der Bülstringer Straße in einem Gesamtvolumen von gerundet 2.500.000,00 € 19 Wohnungen für unterschiedliche Wohnungsansprüche und 2 Gewerbeeinheiten errichtet. Die Finanzierung erfolgte aus dem Zuschuss der IB in Höhe von 853,5 T€, der Aufnahme eines Kapitalmarktdarlehens in Höhe von 966,6 T€ sowie der Bereitstellung des nach Städtebauförderrichtlinie erforderlichen Eigenkapitalanteils in Höhe von 335,1 T€ aus bewilligten Städtebaufördermitteln sowie weiteren Städtebaufördermitteln zur Errichtung der beiden Gewerbeeinheiten.

Im Rahmen des 2. Bauabschnitts wird im Sinne des Fördermittelwettbewerbs und im Kontext des realisierten 1. Bauabschnitts ein zentraler Ort zeitgemäßen städtischen Lebens realisiert, der mit seiner Lage und Anbindung den Menschen der Stadt Haldensleben und darüber hinaus für Beratungen unterschiedlicher Art und für ein temporäres gemeinsames Leben und Freizeitgestaltung sowie Kontaktaufnahmen offen steht.

Die im 2. Bauabschnitt zu realisierende und im Rohbau bereits fertiggestellte Tiefgarage ist eine öffentliche Parkierungsanlage und wird nach den umfangreichen Abstimmungen mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt und dem zuständigen Städtebauförderreferat des Landesverwaltungsamtes (LVWA) als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung zu 100 % aus Fördermitteln des Stadtumbau Ost-Aufwertung finanziert. Im darüber liegenden Mehrgenerationenhaus werden 934 m² Gemeinbedarfsfläche und 936 m² vermietbare Fläche für Service, Betreuung und Dienstleistungen realisiert. Auch hier werden die Gemeinbedarfsflächen zu 100 % aus Städtebaufördermitteln finanziert.

Nach der Städtebauförderrichtlinie werden bei der Realisierung von vermietbaren Flächen nur die unrentierlichen Kosten einer Baumaßnahme gefördert.

Anhand der mit dem LVwA, Städtebauförderreferat, abgestimmten Gesamtertragsberechnung (Anlage 3) ergibt sich folgender Finanzierungsansatz für die für den Hochbau bereitzustellenden 5.113.063,62 € Gesamtkosten:

1. Zuwendungsfähiger Aufwand	5.113.063,62 €
2. Eigenleistungen (nach Städtebauförderrichtlinie)	369.610,50 €
3. Fremdkapital	939.404,97 €
Zwischensumme	1.309.015,47 €
4. Kostenerstattungsbetrag (Städtebaufördermittel)	3.804.048,15 €
Gesamt:	5.113.063,62 €

Der Kostenerstattungsbetrag in Form von Städtebaufördermitteln setzt sich zusammen aus Fördermitteln des Bundes und des Landes sowie Eigenmittel der Stadt Haldensleben. Diese Summe wurde in unterschiedlichen Programmjahren bewilligt (vgl. MKFZ-Pläne unter Anlage 4).

Im Gegensatz zum 1. Bauabschnitt, bei dem sowohl Wohnungsbaufördermittel als auch Städtebaufördermittel, hier auch für die Bereitstellung des Eigenkapitals/ Eigenleistungen Verwendung fanden, ist eine Kumulierung von Städtebaufördermittel nach Städtebauförderrichtlinie im 2. Bauabschnitt nicht möglich.

Zur Bereitstellung des Fremdkapitals wurde zunächst die Kreissparkasse Börde um ein Angebot für ein Annuitätendarlehen und ein endfälliges Darlehen gebeten. Aus dem in der Anlage 5 beigefügten Angebot der KSK Börde können keine Kredit- bzw. Konditionszusagen hergeleitet werden. Es handelt sich lediglich um eine aktuelle Beispielrechnung. Bis zur tatsächlichen Kreditaufnahme werden von mehreren Banken durch den Treuhänder tagesaktuelle Angebote eingeholt.

Darlehensnehmer wird die SALEG GmbH als Treuhänder der Stadt Haldensleben sein, so dass der Haushalt der Stadt Haldensleben hiervon unmittelbar nicht berührt wird.

Nach § 160 Abs. 4 BauGB gehören Mittel, die der Sanierungsträger von einem Dritten erhält (Kreditinstitut) nur dann zum Treuhandvermögen, wenn die Gemeinde schriftlich zustimmt. Da die hier beschriebene Baumaßnahme eine Darlehensaufnahme zu Lasten des Treuhandvermögens erfordert, hat der Stadtrat gem. § 44 Abs. 3 Nr. 10 Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) über diese Kreditaufnahme der SALEG GmbH als Treuhänder der Stadt Haldensleben zu beschließen.

Mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme (voraussichtlich im Jahr 2017) werden u. a. die im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke, hier die Gröperstraße 12-20, nach § 160 Abs. 6 BauGB auf die Gemeinde übertragen. Von der Übertragung an haftet die Stadt Haldensleben anstelle des Sanierungsträgers für die noch bestehenden Verbindlichkeiten, hier für die Restschuld aus dem Kapitalmarktdarlehen.

In der Sitzung des Stadtrates am 10.04.2014 wurde unter dem Beschluss Nr. 331-(V)/2014 der Betriebsüberlassungsvertrag zwischen der Saleg mbH Magdeburg, der PSW GmbH und der Stadt Haldensleben beschlossen. Im § 6 Abs. 2 dieses Vertrages wurde die Regelung getroffen, dass durch die PSW GmbH die monatliche Zins- und Tilgungsrate übernommen wird (Anlage 6).

Beschlussfassung:

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben beschließt, die Zustimmung zur Kreditaufnahme durch die SALEG GmbH als Treuhänder der Stadt Haldensleben für den 2. BA des Mehrgenerationenhauses in Höhe von 939.404,97 € zu erteilen.