

Vorlage an

Haupt- und Finanzausschuss für die Sitzung am
Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am

Bürgschaftserteilung der Stadt Weiterstadt für Ansprüche der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) gegen „Bauen für Griesheim AG,,

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Weiterstadt verpflichtet sich als Bürge in einer Bürgschaftserklärung, eine Ausfallbürgschaft ohne zeitliche Begrenzung in Höhe von 902.000,00 € für alle Ansprüche, die der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) gegen „Bauen für Griesheim AG“ aus der Gewährleistung eines Darlehens in Höhe von 902.000,00 € zustehen oder zustehen werden, zu übernehmen.
2. Eine entsprechende Bürgschaftserklärung wird von der Stadt Weiterstadt erst unterzeichnet, nachdem mit notarieller Urkunde zwischen der Stadt Weiterstadt und der „Bauen für Griesheim AG“ das aus der Ausfallbürgschaft für die Stadt resultierende finanzielle Risiko im Grundbuch abgesichert wurde.

Sachverhalt:

Im Bereich der Darmstädter Straße 20 („Dalles“) beabsichtigt die „Bauen für Griesheim AG“ die Errichtung seniorengerechter Wohnungen. Neben der Errichtung seniorengerechter Wohnungen, die frei verkauft werden, entstehen nach dem Modell der „Bauen für Griesheim AG“ als wesentliches Merkmal auch öffentlich geförderte seniorengerechte Mietwohnungen. Der Stadt Weiterstadt steht für diese Mietwohnungen ein Belegungsrecht für 20 Jahre zu. Dies schafft die Möglichkeit, zukünftig „bezahlbaren“ seniorengerechten Wohnraum in Weiterstadt anbieten zu können. Wegen dieser Möglichkeit und der zu erwartenden demographischen Entwicklung wurde am 02.04.2009 von der Stadtverordnetenversammlung mit großer Mehrheit beschlossen, das Projekt mit der „Bauen für Griesheim AG“ zu realisieren. Der entsprechende Erbbaurechtsvertrag wurde 2012 beurkundet.

Die „Bauen für Griesheim AG“ hat in ihren Projektkalkulationen stets die öffentliche Förderung berücksichtigt. Diese Förderung ist für die Realisierung des Projektes notwendig und erfolgt in Form eines günstigen Darlehens in Höhe von 902.000,00 € durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank).

Seit Beginn des Jahres liegt nun die Förderzusage des Landes Hessen beziehungsweise der WIBank vor. Die WIBank teilte hierzu bereits vorab mit, dass sie die Absicherung des Förderdarlehens durch eine Bürgschaftserklärung seitens der Stadt Weiterstadt einfordern werde.

Drucksache IX/0538/1

Begründet wurde dies von der WIBank in der Hauptsache damit, dass es ihr nicht möglich sei, einer grundbuchlichen Sicherung des Förderdarlehens zuzustimmen, die gegenüber der Komplettfinanzierung für das gesamte Bauvorhaben durch das frei finanzierende Kreditinstitut der "Bauen für Griesheim AG" im Nachrang steht.

Die WIBank betrachtet nämlich nicht das Gesamtprojekt „Dalles“, sondern ausschließlich den Anteil der geförderten 14 Wohnungen. Deshalb wäre sie bezüglich einer grundbuchlichen Sicherung des Förderdarlehens auch nur bereit, dem freifinanzierten Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus von etwa 584.000,00 € den Vorrang einzuräumen.

Nachvollziehbarer Weise kann die freifinanzierende Bank der "Bauen für Griesheim AG" diese Forderung nicht erfüllen, da über deren Mittel das ganze Projekt erstellt und auch vorfinanziert wird und diesen Mitteln deshalb der komplette grundbuchliche Vorrang eingeräumt werden muss. Das Förderdarlehen selbst hat in der Projektfinanzierung lediglich die Wirkung einer Tilgungszahlung auf die Gesamtfinanzierung, vergleichbar den nach Baufortschritt eingehenden Kaufpreisen bei den frei zum Verkauf stehenden Wohnungen.

Um das Projekt, das kurz vor dem Baubeginn steht nicht zu gefährden, empfiehlt die Verwaltung eine Ausfallbürgschaft in Höhe von 902.000,00 € zu übernehmen. Die Bürgschaft soll jedoch erst erteilt und unterschrieben werden, wenn das für die Stadt entstehende finanzielle Risiko im Grundbuch auf Basis einer notariell abzuschließenden Urkunde abgesichert ist.

Sollte also für die Dauer der Bürgschaft jemals der Fall eintreten, dass die WIBank die Stadt Weiterstadt als Bürgen in Anspruch nehmen möchte, so wäre die Stadt Weiterstadt ihrerseits durch die grundbuchlich gewährte Absicherung automatisch berechtigt, ihre Ansprüche gegenüber der "Bauen für Griesheim AG" an den geförderten Wohnungen zu befriedigen.

Gemäß § 104 (4) HGO ist die Bestellung von Sicherheiten zugunsten Dritter möglich, wenn sie zur Förderung des Städte- und Wohnungsbaus abgeschlossen werden oder für den Haushalt der Gemeinde keine besondere Belastung bedeuten und bedürfen keiner Genehmigung der Aufsichtsbehörde.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Bereitstellung von Finanzierungsmitteln ist nicht notwendig.

Das Risiko der Stadt wird durch einen Grundbucheintrag zugunsten der Stadt abgesichert.

Der Sachverhalt wurde am 05.02.2013 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 11 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss vorgelegt.

- Rohrbach -
Bürgermeister