

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/1035/2003 <b>Status:</b> nichtöffentlich <b>Datum:</b> 21.01.2003	<b>TOP</b>
<b>Magistrat</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	I	
<b><u>Amt:</u></b>	61 K - Amt für Stadtentwicklung und städtebauliche Planung	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Burkhard Neuer	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat	

**Sanierung nach dem Baugesetzbuch;**  
**- Reinvestition von langfristigen Rückflüssen aus Städtebauförderungsdarlehen**  
**- Aufnahme eines Kommunalkredites**  
**Sanierungsgebiet: Nordwestliche Oberstadt und Weidenhausen**

Der Magistrat wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt Marburg nimmt ein Kommunalkredit in Höhe von bis zu 1,4 Mio. € auf, um diesen in der Restlaufzeit der Alt-Sanierungsgebiete Nordwestliche Oberstadt und Weidenhausen zur Förderung von privaten und öffentlichen Stadterneuerungsprojekten über das Sanierungsbüro in den beiden Gebieten zu investieren.

Der Kredit wird ausschließlich über Darlehensrückflüsse (Annuitätsleistungen) finanziert, die von Januar 2003 bis Juni 2023 aus den Subventionsverfahren der Stadt kontinuierlich auf dem Sanierungs-Treuhandkonto eingehen.

## Begründung

### Finanzbefund

Seit Ende der 70iger Jahre subventioniert die Stadt Marburg in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Nordwestliche Oberstadt und in Weidenhausen Stadterneuerungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken durch Vergabe von Städtebauförderungsmitteln (StBauFM). Sie wurden teils als Zuschuss, teils als zinsgünstiges bzw. als zinsfreies Sanierungsdarlehen gewährt. Die Konditionen dieser Förderung sind in einer sog. Modernisierungsvereinbarung geregelt, so u.a. die Verzinsung und Tilgung der Darlehen, d.h. die Laufzeit und Höhe der Darlehensrückflüsse, der Annuitätsleistungen.

Nach dem aktuellen Vertragsstand beläuft sich die Summe der rückfließenden Sanierungsgelder (zweckgebundene Einnahmen) auf 1.591.087,- €. Die Rückflussdauer erstreckt sich weit über das Aufhebungsdatum der Sanierungssatzung beider Gebiete, dem 31.12.2004 hinaus, bis ins Jahr 2023 (vgl. Anlage 2, Spalte 3: ‚Darlehensrückflüsse‘).

Im Hinblick auf die lange Laufzeit der Rückflüsse und die Vielzahl der bestehenden Verträge dürfte der Verfahrensansatz des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMfWVL), den Mittelrückfluss über eine Darlehensabzinsung ‚zu steuern‘ (vgl. Vorgabe der Verwaltungsrichtlinien, VV-StBauF II.8.5), nicht ‚attraktiv‘ sein.

Begründet ist dies zum Einen in dem zu erwartenden Verwaltungs-/Arbeitsaufwand (vgl. die Neuverhandlung der Modernisierungsvereinbarung).

Zum Anderen ist dies im Hinblick auf das Gleichbehandlungsprinzip gegenüber den Darlehensnehmern, die bereits in voller Höhe getilgt haben, nicht ‚attraktiv‘.

Darüber hinaus muss aufgrund der Sozialstruktur der Darlehensnehmer davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Darlehensnehmer trotz der pekuniären Vergünstigungen aus dem Abzinsungsangebot nicht in der Lage sein wird, eine beschleunigte Resttilgung zu vollziehen.

Schließlich aber hat die Stadt ein nachhaltiges Interesse daran, den Rückfluss der StBauFM in die beiden Sanierungsgebiete zu lenken und noch während der Restlaufzeit der Gebietsbindung in notwendige Sanierungsmaßnahmen zu reinvestieren.

### **Kreditkonzept**

Diese Sachlage hat das Sanierungsbüro veranlasst, dem Ministerium ein neues Refinanzierungsmodell vorzuschlagen:

Die v.g. Annuitätsleistungen aus den Sanierungsverträgen werden von der Stadt zur Finanzierung eines Kommunalkredits verwendet, indem das Land Hessen in Abweichung von dem Abzinsungsverfahren die Darlehensrückflüsse zur Kreditfinanzierung freigibt. Mit Schreiben vom 15.01.2003 hat das Ministerium (HMfWVL) auf Antrag der Stadt seine förderrechtliche Zustimmung zu diesem Refinanzierungs- bzw. Kreditmodell gegeben.

Die zweckgebundene Freigabe der StBauF-Rückflüsse verpflichtet die Stadt folgendermaßen:

- Sie beschafft sich kurzfristig bei einem Kreditinstitut ein zinsgünstiges Darlehen (vgl. Anlage 1, Modellrechnung auf Basis einer Verzinsung 4,8%) und reinvestiert diese StBauFM kurzfristig in die Förderung noch anstehender Gebietsprojekte.
- Sie regelt die Tilgung des Kredites über die Annuitätsrückflüsse auf dem Treuhandkonto über Zwischenfinanzierungen so, dass sich die Laufzeit des Darlehens auf etwa 12 bis 13 Jahre beschränkt (vgl. Anlage 2).
- Sie sichert den Kredit über die Verankerung im Haushalt ab.
- Sie verwendet den Kredit als ‚zweckgebundene Einnahme‘ im Sinne der VV-StBauF und überträgt ihn auf das Treuhandkonto des Sanierungsträgers.
- Sie veranlasst und regelt die vollständige Reinvestition dieser Städtebauförderungsmittel zur Deckung von zuwendungsfähigen Sanierungskosten gebiets- und zweckkonform bis zum 31.12.2005.

Die auf das Treuhandkonto rückfließenden Annuitätsleistungen werden vom Sanierungsträger in Halbjahresraten an die Stadt (Kämmerei) zur Kreditfinanzierung angewiesen.

Die Rechenschaft über die Verwendung des Kredits erfolgt über die jährlich vorzulegenden Zwischennachweise bzw. über die Endabrechnung des Abschlussberichtes durch den Sanierungsträger im Rahmen seiner (stereotypen) Treuhandverwaltung.

Der mit dem v.g. Kredit eröffnete Handlungsspielraum wird dringend für noch anstehende Sanierungsprojekte, für Nachfinanzierungen, Gebäudemodernisierungen und den Ausbau von Erschließungsanlagen, benötigt.

Dietrich Möller  
Oberbürgermeister

Anlage  
Tilgungsplan,  
Übersicht über die Finanzierung des Kommunalkredits.