Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0048/2017
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	22.02.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

1. Änderung des Wirtschaftsplans des Immobilienbetriebes der Stadt Bergisch Gladbach für das Wirtschaftsjahr 2017

Beschlussvorschlag:

1. Auf eine Vorberatung im Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr wird verzichtet.
2. Die 1. Änderung des Wirtschaftsplans des Immobilienbetriebes der Stadt Bergisch Gladbach für das Wirtschaftsjahr 2017 wird in der Fassung der Vorlage beschlossen

Sachdarstellung / Begründung:

Erläuterung:

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, das besondere Vorkaufsrecht zum Erwerb von Flächen der Firma Zanders GmbH auszuüben. Auf die gesonderte Vorlage wird verwiesen.

Um das besondere Vorkaufsrecht ausüben zu können, ist die Sicherstellung der Finanzierung dieses Ankaufs erforderlich.

Die Vorkaufsrechtsausübung kann aus rechtlichen Gründen nur durch die Stadt Bergisch Gladbach erfolgen. Daher käme eine Finanzierung über den städtischen Kernhaushalt oder den Wirtschaftsplan der rechtlich unselbstständigen eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Immobilienbetrieb in Frage. Sowohl aus strukturellen Gründen (Der Immobilienbetrieb nimmt entsprechend seiner Betriebssatzung grundsätzlich für die Stadt die Funktion des zentralen Immobiliendienstleisters wahr.) als auch aus Praktikabilitätsgründen (Das formale Nachtragshaushaltsverfahren für den Kernhaushalt bedürfte eines größeren Zeitvorlaufs.) wird eine Finanzierung über den Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebs empfohlen. Hierzu ist der vom Rat am 13.12.2016 beschlossene Wirtschaftsplan 2017 gemäß § 14 Abs. 2 b) der Eigenbetriebsverordnung zu ändern.

In der beigefügten 1. Änderung des Wirtschaftsplanes sind der Ankauf der Zanders-Flächen (Kaufpreis inklusive Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Notarkosten) und die Kreditfinanzierung (inklusive ihrer Folgen wie Zinsaufwand und Tilgung) dargestellt.

Die Umsatzsteuerpflicht des Kaufpreises bzw. die Vorsteuerabzugsmöglichkeit sollen durch verbindliche Auskunft der Finanzverwaltung geklärt werden. Diese wird jedoch bis zur Ratssitzung voraussichtlich nicht vorliegen. Zur Sicherstellung einer in jedem Fall auskömmlichen Finanzierung wird die Umsatzsteuer in der Wirtschaftsplanänderung mit berücksichtigt.

Bei der Kreditfinanzierung wird aus Gründen der Risikominimierung grundsätzlich mit einer 30jährigen Zinsbindung kalkuliert. Da für den Kaufgegenstand 2 (Entwicklungsareale 1 und 2) eine künftige Vermarktung vorgesehen ist und somit dann eine Teilablösung des Kredites sinnvoll wäre, wird für die Hälfte der Kreditsumme eine 5jährige Zinsbindungsdauer unterstellt.

Mit der vorgeschlagenen zusätzlichen Kreditaufnahme wird eine Anhebung des von der Aufsichtsbehörde vorgegebenen Kreditdeckels erforderlich. Dies ist nur zulässig, wenn die Aufsichtsbehörde diese Investition als rentierlich anerkennt. Eine entsprechende Rentierlichkeitsberechnung wurde auf der Basis des vorliegenden Kaufvertrags und seiner Anlagen sowie von gutachterlichen Bewertungsaussagen erstellt. Die Zustimmung der Kommunalaufsicht liegt vor.