

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 06.12.2022		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 128/22/1	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Hauptausschuss						
Gemeindevertretung				15.12.2022		
Betreff: Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow - Kreditprolongation						
Beschlussvorschlag: Der Prolongation der zwischen der Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow (P&E) und der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) abgeschlossen Kreditverträge: ILB Nr.: 160 019 550 über 2,0 Mio. EUR ILB Nr.: 160 024 404 über 3,5 Mio. EUR ILB Nr.: 160 021 853 über 1,5 Mio. EUR wird zugestimmt. Der Bürgschaftsrahmen der Gemeinde i.H.v. 7,0 Mio. EUR bleibt unverändert bestehen.						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☐ ja	☒ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☐ nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☐ nein

Problembeschreibung/Begründung:

Die P&E hat als Geschäftsbesorger der Gemeinde Kleinmachnow mit der InvestitionsBank des Landes Brandenburg (ILB) zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ die folgenden Kreditverträge abgeschlossen:

Darlehenskonto ILB	Kredithöhe	Beginn	Laufzeitende	Zins	Zinssatz	Stand Auszahlung 14.11.2022	verfügbar
160 019 550	2.000.000 €	17.07.2013	30.12.2022	fest	0,610%	-2.000.000 €	0 €
160 024 404	3.500.000 €	01.01.2019	31.12.2022	Euribor (6 M) + 0,45%	0,450%	-519.161 €	2.980.839 €
160 021 853	1.500.000 €	01.01.2016	30.12.2022	fest	0,150%	-1.500.000 €	0 €
Summe:	7.000.000 €					-4.019.161 €	2.980.839 €

Die Laufzeit der abgeschlossenen Kreditverträge endet am 30./31.12.2022. Die Inanspruchnahme der Kreditverträge zum 14.11.2022 beträgt 4.019.161 EUR.

Der Gesamtkredit i.H.v. 7,0 Mio. EUR wurde bereits im Jahr 2018 prolongiert. Zu diesem Zeitpunkt war davon auszugehen, dass die Vermarktung bis Ende 2022 im Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ einen Stand erreicht hat, der die Rückzahlung der Kredite zum Laufzeitende 2022 ermöglicht hätte. Aufgrund der Verzögerungen bei der Baurechtschaffung für die Bebauungspläne KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ und KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ konnten die Veräußerungen und die Realisierung der Vermarktungserlöse noch nicht umfassend erfolgen.

In den genannten Bebauungsplangebieten sind durch die P&E weiterhin Leistungen der bedarfsgerechten Erschließung und Vermarktung zu beauftragen und zu koordinieren. Dazu ist es notwendig, dass in den kommenden Jahren Finanzmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen.

Die ILB hat der durch die P&E im November 2022 wieder beantragte Prolongation zugestimmt unter der Voraussetzung den Beschluss der Gemeindevertretung zur Darlehensprolongation sowie eine modifizierte Ausfallbürgschaft der Gemeinde Kleinmachnow vorzulegen. Die ILB hat jedoch die Darlehenskonditionen wie folgt neu festgesetzt:

Darlehenskonto ILB	Kredithöhe	Beginn	Laufzeitende	Zins	Zinssatz	Stand Auszahlung 14.11.2022	verfügbar
160 019 550 & 160 021 853	3.500.000 €	01.01.2023	30.12.2025	fest	3,236 %	-3.500.000 €	0 €

160 024 404	3.500.000 €	01.01.2019	30.12.2025	variabel	Euribor (6M) + 0,45 %	-519.161 €	2.980.839 €
Summe:	7.000.000 €					-4.019.161 €	2.980.839 €

Die Rückzahlung der Kredite soll im Wesentlichen aus der Vermarktung der P&E eigenen Grundstücke der Bebauungsplangebiete „östlich Pascalstraße“ und KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ erfolgen. Die erwartete Gesamtfinanzierung ist im Kosten- und Finanzierungsplan (Stand September 2022) dargestellt. Im November 2022 wurde mit dem Eigentümer der Flächen nördlich des Stahnsdorfer Damms eine Ablösevereinbarung geschlossen, die eine Zahlung an die Gemeinde/P&E von ca. 5,0 Mio. EUR vorsieht. Für die Veräußerung der Wohnbauflächen östlich der Pascalstraße werden ca. 8,0 Mio. EUR an Einnahmen kalkuliert. Die vollständige Realisierung dieser Beträge wird mit Fertigstellung der inneren Erschließung, voraussichtlich im Jahr 2025, erwartet. Die Einnahmen aus zukünftigen Grundstücksveräußerungen werden genutzt, um die laufenden Entwicklungskosten zu finanzieren und die Kreditrückzahlung zu gewährleisten.

Die Darlehenshöhe der drei Kreditverträge beträgt 7,0 Mio. EUR und ist mit einer Gemeindebürgschaft in selber Höhe zu sichern.

Die zwei festverzinslichen Verträge (Nr. 160 019 550 und Nr. 160 021 853) werden ab dem 01.01.2023 in einem neuen Darlehensvertrag zusammengefasst und bis zum 30.12.2025 prolongiert. Das variabel verzinsliche Darlehen (Nr. 160 024 404) wird weiterhin auf Basis des 6-Monats-Euribors inkl. 0,45% p.a. Marge berechnet und ebenfalls bis zum 30.12.2025 prolongiert. Bei einem negativen Euribor wird ein Zinssatz von 0,0% p.a. angesetzt. Für den neuen Darlehensvertrag ist eine Bürgschaftserklärung (modifizierte Ausfallbürgschaft) der Gemeinde erforderlich.“

Die unterschiedlichen Tilgungsmöglichkeiten wurden in Anbetracht der aktuellen Vermarktungssituation gewählt. So kann einerseits der revolvingende Kredit bei weiteren Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen zeitnah getilgt werden und andererseits wird das aktuelle Zinsniveau durch ein festverzinsliches Darlehen für die kommenden Jahre gesichert. Da der variable Teil des Kredites revolvingend in Anspruch genommen werden kann, können die Mittel für eine an der Vermarktung orientierten Erschließung des Gebietes zeitlich flexibel in Anspruch abgerufen werden.