



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2024/06950**
Datum: 18.03.2024
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/5810220
Verfasser:
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	16.04.2024	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.04.2024	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Übernahme einer Bürgschaft zugunsten der Entwicklungsgesellschaft
Industriegebiet Halle-Saalkreis mbH & Co. KG für die Entwicklung des
RAW-Geländes**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, dass die Stadt Halle (Saale) eine Ausfallbürgschaft zugunsten der Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis mbH & Co. KG in Höhe von bis zu 10.000.000 EUR übernimmt. Mit der Ausfallbürgschaft wird die Kreditfinanzierung der Planungs- und Entwicklungskosten bis zur Erteilung eines vorläufigen Fördermittelbescheides nach dem Investitionsgesetz Kohleregionen (InvKG) besichert. Die Bürgschaft endet mit der Fertigstellung des Projektes, spätestens jedoch am 31.12.2038 mit dem Ende der Förderung nach dem InvKG.

Dr. Bernd Wiegand
Oberbürgermeister

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Begründung:

Die Entwicklung des RAW-Geländes gehört zu den Leuchtturmprojekten der Stadt Halle (Saale) im Strukturwandel. Dies hat der Stadtrat am 25.11.2020 beschlossen (VII/2020/01894). Am 21.07.2021 hat der Stadtrat die Umsetzung des Projektes „Revitalisierung des RAW-Geländes“ im Rahmen des Investitionsgesetz Kohleregionen (InvKG) beschlossen (VII/2021/02818) und die Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis mbh & Co. KG (EgIG) mit der Umsetzung beauftragt.

Die EgIG hat das Projekt seitdem planmäßig bearbeitet. Mittlerweile liegt eine umfassende Machbarkeitsstudie für die Beseitigung der Altlasten auf dem 20 Hektar großen Areal vor. Auch die Machbarkeit der Verkehrserschließung des derzeitigen Inselareals am Hauptbahnhof wurde in einer Planungsstudie überprüft. Hinsichtlich der Mediierschließung sind die Abstimmungen mit der Netz Halle GmbH und der Halleschen Wasser- und Stadtwirtschaft erfolgt.

Im Dezember 2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für das RAW-Gelände in den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) eingebracht. Zugleich läuft mit der Deutschen Bahn AG und dem Eisenbahnbundesamt die Beantragung der Freistellung von Bahnbetriebszwecken. Dies ist zwingende Voraussetzung, um den Bebauungsplan in Kraft setzen zu können.

Die EgIG hat im Dezember 2022 einen Fördermittelantrag bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt nach dem Investitionsgesetz Kohleregionen für die Entwicklung des RAW-Geländes eingereicht, in den die bis dahin vorliegenden Grobkostenschätzungen in Anlehnung an eine Leistungsphase 2 eingeflossen sind. Zuvor hatte das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) seitens des Bundes die Förderwürdigkeit des Projektes bestätigt.

Die Investitionsbank Sachsen-Anhalt hat allerdings mitgeteilt, dass ein vorläufiger Fördermittelbescheid erst auf Grundlage einer abgeschlossenen Planung gemäß der Leistungsphase 2 erfolgen kann. Erst mit Vorliegen dieses Bescheides können Fördermittel für Planungsleistungen und vorbereitende Arbeiten direkt abgerufen werden.

Bisher war davon ausgegangen worden, dass der vorläufige Fördermittelbescheid auf Grundlage einer Planung in Anlehnung an die Leistungsphase 2 erteilt wird. Damit hätte die EgIG für die jetzt anstehenden Leistungen schon Fördermittel abrufen können und nur den Eigenanteil über Kredit finanzieren müssen. Diese bisher geltenden Regularien wurden durch die Investitionsbank geändert, so dass nunmehr schon eine vorgezogene Kreditaufnahme notwendig ist, um die notwendigen Leistungen für die Erreichung eines auszahlungsfähigen, vorläufigen Fördermittelbescheides zu beauftragen.

Dies bedeutet, dass die EgIG neben dem Eigenanteil bis zur Fertigstellung der Leistungsphase 2 auch die notwendigen Vorarbeiten vorfinanzieren muss, um einen abruffähigen Fördermittelbescheid zu erreichen. Nach dem bisherigen Zeitplan wird davon ausgegangen, dass dies im Jahr 2025 erfolgen wird.

Dies setzt allerdings eine zügige Ausschreibung und Erbringung der entsprechenden Leistungen voraus. Die notwendigen Vorleistungen bis zur Erstellung der Leistungsphase 2 und dem Erreichen eines vorläufigen Fördermittelbescheides umfassen dabei folgende Punkte:

- Beauftragung von Planern und Fachplaner für die Erstellung der Leistungsphase 2
- Beauftragung eines Büros für die Erstellung des Bebauungsplanes
- Kosten für den städtebaulichen Wettbewerb

- Beauftragung der notwendigen Gutachten für den Bebauungsplan (Schallschutz, Artenschutz, Klima, Umweltbericht, Verkehrskonzept, Hydrologie etc.)
- Beauftragung einer Projektsteuerung
- Beauftragung eines bauhistorischen Gutachtens
- Beauftragung eines Fachplaners und eines Dienstleisters mit der Erarbeitung des Freistellungsantrages von Bahnbetriebszwecken.

Die Kosten für diese notwendigen Vorleistungen werden – je nach späterem Ausschreibungsergebnis – auf bis zu 10 Millionen Euro geschätzt.

Die EglG verfügt derzeit dafür nicht über ausreichend liquide Eigenmittel, so dass diese Vorleistungen über eine Kreditaufnahme finanziert werden müssen.

Um für die notwendige Vorfinanzierung einen Kreditvertrag zu den günstigeren, für die Kommune geltenden Zinssätzen abschließen zu können, ist eine kommunale Besicherung der Kreditaufnahme notwendig. Die EglG müsste anderenfalls zu deutlich höheren Zinskonditionen einen Kreditvertrag abschließen.

Für die Aufnahme entsprechender Kreditmittel durch die EglG zur Vorfinanzierung der Vorleistungen bis zur Erstellung der Leistungsphase 2, ist daher eine Ausfallbürgschaft der Stadt Halle (Saale) in Höhe von bis zu 10.000.000 EUR vorgesehen.

Dabei sind die in § 109 KVG LSA geregelten Voraussetzungen für eine Bürgschaftserteilung zu beachten.

Die Kommune darf danach nur Ausfallbürgschaften übernehmen, wenn die mögliche Inanspruchnahme ihre finanzielle Leistungsfähigkeit nicht überschreitet. Dabei ist zu beachten, dass nach 5.6 der Richtlinie Sachsen-Anhalt Revier 2038 Kreditaufnahmen für die Finanzierung der Eigenanteile (und damit auch der Leistungen, die notwendig für einen Fördermittelbescheid sind) für Vorhaben nach dem Investitionsgesetz Kohleregionen durch die Kommunalaufsicht genehmigungsfähig sind. Die Investitionen gelten als grundsätzlich unabweisbar, da sie „zur Schaffung gesamtgesellschaftlicher Ersatzwerte für die wegfallende Struktur in Kommunen des Kohlereviere“ notwendig sind. Damit dürfte die Stadt Halle (Saale), wenn sie das Projekt in Eigenregie umsetzen würde, Kommunalkredite zur Finanzierung aufnehmen.

Die Erteilung einer Bürgschaft für die EglG ist im Vergleich zur direkten Kreditaufnahme der Kommune das risikoärmere Mittel. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommune wird nicht überschritten.

Weiterhin darf die Kommune nur Ausfallbürgschaften im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenerfüllung übernehmen. Bei der Entwicklung des RAW-Geländes handelt es sich um ein Projekt des Städtebaus und der Wirtschaftsförderung. Beide Bereiche fallen direkt in den kommunalen Aufgabenbereich.

Das RAW-Gelände ist aktuell medien- und verkehrstechnisch nicht erschlossen und großflächig mit ruinösen Gebäuden und denkmalgeschützten, ebenfalls verfallenen, Industriehallen bebaut. Die Nutzung des Geländes wurde von der Deutschen Bahn schon Mitte der 1990er Jahre aufgegeben. Seitdem verfällt das RAW. Zudem befinden sich dort Altlasten, deren Eintrag bis in den nahegelegenen Hufeisensee ausstrahlt. Die Entwicklung des Geländes in der Förderkulisse des Strukturwandels ist die einzige Chance, dieses innerstädtische Gebiet nutzbar zu machen und einen gravierenden städtebaulichen Missstand direkt am Hauptbahnhof und nahe dem geplanten Zukunftszentrum des Bundes zu beseitigen.

Geplant ist, das Gelände so zu erschließen und vorzubereiten, dass dort die

Voraussetzungen für privatwirtschaftliche Investitionen geschaffen werden. Aktuell soll dabei in der Vermarktung der Schwerpunkt auf die innovativen Wirtschaftsbereiche Informationstechnik und Digitalisierung gelegt werden. Dabei spielen die Standortvorteile des RAW eine herausragende Bedeutung. Es ist das letzte innerstädtische, entwicklungsfähige Gebiet mit einer künftig direkten Anbindung an den Hauptbahnhof und damit an die ICE-Sprinterstrecke nach München, Berlin und Frankfurt. Zugleich werden die Vermarktungschancen des Areals durch die geplanten Investitionen am Riebeckplatz (Zukunftszentrum des Bundes, Hotel etc.) deutlich erhöht.

Weitere Voraussetzung ist, dass die Bonität der Gesellschaft so gesichert ist, dass die Inanspruchnahme der Bürgschaft nicht zu erwarten ist. Die EglG als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Halle (Saale) wurde im Jahr 2000 gegründet, um das Industriegebiet Star Park mit Fördermitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ zu entwickeln. Nach Fertigstellung der Maßnahme hat die EglG zusammen mit ihrer Komplementärgesellschaft, der Entwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft Halle-Saalekreis mbH (EVG), die Vermarktung des Gebietes erfolgreich durchgeführt. Mittlerweile sind von den rund 230 Hektar Ansiedlungsfläche nur noch wenige Hektar nicht verkauft. Ein weiterer Teil ist durch Optionsverträge gesichert.

Die Gesellschaft verfügt somit über große Erfahrung in der Entwicklung und Vermarktung von Industrie- und Gewerbegebieten sowie im Management von Fördermittelprojekten. Aufgrund der bestehenden Optionsverträge sowie den noch nicht verkauften Teilflächen ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren noch relevante Einnahmen aus Grundstücksverkäufen im Star Park erzielt werden.

Alle konsumtiven Kosten (Personal, Geschäftsbedarf, Mieten), die der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Projektentwicklung im Strukturwandel entstehen, werden zu 95 Prozent durch eine Förderung aus dem Programm STARK (Stärkung der Transformationsdynamik und Aufbruch in den Revieren und an den Kohlekraftwerkstandorten) des Bundes finanziert.

Das Projekt „Entwicklung des RAW-Geländes“ ist im Rahmen des Investitionsgesetz Kohleregionen vom Bund (BAFA) als förderfähig bestätigt worden (24.09.2021). Aufgrund der bestehenden Stadtratsbeschlüsse wurde das Vorhaben gegenüber dem Land Sachsen-Anhalt als prioritäres Projekt der Stadt Halle (Saale) gemeldet. Dies bedeutet, dass die Stadt Halle (Saale) im Strukturwandel – seit dem Abschluss der Vereinbarung zur Reviergerechtigkeit im März 2023 steht jeder Gebietskörperschaft im Mitteldeutschen Revier ein festgelegter Fördermittelanteil zu – das entsprechende Budget für das Projekt in Höhe von aktuell ca. 133 Millionen Euro Fördermitteln geblockt hat. Damit ist die künftige Förderung, so denn ein bescheidfähiger Antrag erarbeitet werden kann, mit einer hohen Wahrscheinlichkeit gesichert.

Die vorliegenden Machbarkeitsstudien (Altlasten, Verkehr, Medien) bestätigen, dass das Projekt im Rahmen des zur Verfügung stehenden finanziellen Rahmens umsetzbar ist.

Die Bürgerschaft erstreckt sich dabei nur auf die notwendige Vorfinanzierung von Leistungen, die Voraussetzung für die Erreichung eines vorläufigen Fördermittelbescheides sind. Sobald dieser erfolgt ist, können 95 Prozent der kreditfinanzierten Kosten über Fördermittel direkt abgerufen werden. Auch alle weiteren mit dem Projekt im Zusammenhang stehenden späteren Kosten können ab diesem Zeitpunkt direkt über Fördermittel finanziert werden. Damit steht der Gesellschaft ab diesem Zeitpunkt der Fördermittelbescheid als zusätzliche Sicherheit für die Aufnahme von Krediten zur Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung.

Grundsätzlich soll die Refinanzierung des notwendigen Eigenanteils (maximal 10 Prozent der Gesamtinvestitionskosten zzgl. Zinskosten) über spätere Grundstücksverkäufe verfolgen.

Dazu liegen auf der Grundlage des nach den Machbarkeitsstudien abzuschätzenden Investitionsvolumens Berechnungen vor. Die abgeschätzten durchschnittlichen Quadratmeterpreise liegen dabei deutlich unterhalb der Bodenrichtwerte der umliegenden Stadtquartiere, insbesondere unterhalb der Bodenrichtwerte, die am benachbarten Riebeckplatz gelten.

Weiterhin liegen der EglG, seitdem die Entwicklungsabsicht für das RAW-Gelände öffentlich dokumentiert ist, zahlreiche Investitionsanfragen vor. Dies zeigt, dass die Vermarktbarkeit der Flächen mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit gegeben ist und damit die Refinanzierung gesichert werden kann. Sowohl in der Stadt Halle (Saale) als auch in den angrenzenden Städten (u. a. Leipzig) sind innerstädtische Ansiedlungsflächen in dieser Größenordnung kaum bis gar nicht mehr vorhanden.

Angesichts der Lage der Gesellschaft, ihrer Erfahrung mit Fördermittelprojekten, der Budgethoheit der Stadt Halle (Saale) nach dem Investitionsgesetz Kohleregionen, des Fördermittelzulaufes nach der Erreichung des vorläufigen Bescheides und der Vermarktungschancen des Areals ist eine Inanspruchnahme der Ausfallbürgschaft der Stadt Halle (Saale) nicht zu erwarten.

Die Laufzeit der Ausfallbürgschaft soll auf die Laufzeit des Investitionsgesetzes Kohleregionen bis zum 31.12.2038 begrenzt werden.

Die mit der Bürgschaft verfolgte Förderung der Erschließungs- und Revitalisierungsmaßnahme stellt dabei keine Beihilfe im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV dar. Mit der Bürgschaft soll die Erschließung und Revitalisierung des RAW-Geländes aus Fördermitteln des InvKG abgesichert werden. Die Stadt Halle (Saale) hat mit Stadtratsbeschluss ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft, die EglG, damit beauftragt.

Gemäß der Entscheidung der Europäischen Kommission vom 27.03.2014, [C(2014) 1811, Schreiben des Vizepräsidenten der EU-Kommission Almunia an den Bundesminister des Auswärtigen, Frank-Walter Steinmeier] ist die Förderung der Erschließung von Grundstücken für die industrielle und gewerbliche Nutzung keine staatliche Beihilfe im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV.

Dies hat mehrere Gründe. Zunächst handelt es sich bei einer Erschließungsmaßnahme per se nicht um eine wirtschaftliche Tätigkeit, sondern um einen Teil des öffentlichen Auftrages der Kommune, der in der Bereitstellung und Kontrolle von Grundstücken im Einklang mit den örtlichen Plänen der Stadt- und Raumentwicklung besteht. Dabei spielt es auch keine Rolle, ob diese Maßnahme von der Kommune selbst oder einem anderen Träger durchgeführt wird. Hintergrund ist die sogenannte Wertabschöpfungsklausel, die auch Teil des InvKG bzw. der Richtlinie Sachsen-Anhalt Revier 2038 ist. Danach sind etwaige Überschüsse aus den späteren Grundstücksverkäufen an den Zuwendungsgeber abzuführen. Damit ist ein wirtschaftlicher Vorteil auf der Ebene des Trägers ausgeschlossen. Es liegt somit keine Begünstigung vor.

Auch auf der Ebene der späteren Erschließungsunternehmen ist keine Beihilfe gegeben, da diese im Rahmen eines offenen, transparenten und diskriminierungsfreien Vergabeverfahrens ausgewählt und ihre Leistungen entsprechend gegen ein marktübliches Entgelt erbringen. Die entsprechenden Vergaberegeln sind im InvKG sowie in den Fördermittelbescheiden festgelegt. Es liegt also keine Begünstigung vor.

Auch der spätere Käufer wird nicht begünstigt, wenn der Verkauf der Grundstücke im Einklang mit den Empfehlungen aus der Mitteilung der Kommission über den Verkauf von Grundstücken erfolgt. Dies ist ebenfalls nach dem InvKG sowie auf Grundlage der Richtlinie Sachsen-Anhalt Revier 2038 vorgesehen.

Da die Bürgschaft zweckgebunden zur Refinanzierung des Eigenanteils der EglG für die Umsetzung eines beihilfefreien Vorhabens gewährt werden soll und damit Teil der Gesamtfinanzierung der Fördermaßnahme ist, kann sie ebenfalls keine Maßnahme im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV sein. Darüber hinaus wird vorsorglich für die Bürgschaftsübernahme mit der EglG ein marktübliches Entgelt (Avalprovision) vereinbart werden, dessen konkrete Höhe noch zu ermitteln ist.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gewährung einer Ausfallbürgschaft begründet keine unmittelbaren Zahlungsverpflichtungen für die Stadt Halle (Saale). Das Ausfallrisiko ist aufgrund der beschriebenen Systematik als sehr gering einzuschätzen.

Genehmigungsverfahren

Gemäß § 109 Abs. 2 Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA) bedarf die beabsichtigte Bürgschaftsübernahme der kommunalaufsichtlichen Genehmigung.

Der Antrag auf Genehmigung der geplanten Bürgschaftsübernahme ist durch das städtische Beteiligungsmanagement mit Schreiben vom 18.12.2023 gegenüber der Kommunalaufsicht erfolgt. Das Landesverwaltungsamt hat nach Verlängerung der Entscheidungsfrist bis zum 15.03.2024 mit Bescheid vom 13.03.2024 die kommunalaufsichtliche Genehmigung zur Übernahme einer Ausfallbürgschaft zu Gunsten der Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis mbH & Co. KG bis zu einer Höhe von insgesamt 10.000.000 EUR erteilt.