



Sachbearbeitung	ZSD/F - Finanzen und Beteiligungen		
Datum	18.01.2019		
Geschäftszeichen	ZSD/F		
Vorberatung	Hauptausschuss	Sitzung am 14.02.2019	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 20.02.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 045/19

---

Betreff: Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Gewährung eines Darlehens

Anlagen: -

**Antrag:**

1. Der Gewährung eines zweckgebundenen städtischen Darlehens durch die Stadt Ulm in Höhe von 4.720.000,00 EURO für den Ausbau des Kunstdepots zuzustimmen.  
Die Verwaltung wird ermächtigt, über die Gewährung des Darlehens zwischen der Projektgesellschaft mbH und der Stadt Ulm einen Darlehensvertrag zu schließen.
2. Der Finanzierung des Darlehens in Höhe von 4.720.000,00 EURO bei PS 7.61200001.61.22 zuzustimmen. Die entsprechenden Mittel sind im Haushalt 2019 bei PC 6120-900 veranschlagt.

Martin Bendel

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
GM, OB _____	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

---

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

---

## Sachdarstellung

### 1. Bisherige Beschlüsse und Anträge

- GD 312/14: Beschluss über die Ertüchtigung der Pionierkaserne zur Einbringung der Bedarfe der städtischen Kultureinrichtungen (Vorberatung im Fachbereichsausschuss Kultur am 10. Oktober 2014, Beschluss im Gemeinderat am 15. Oktober 2014)
- Anträge der Fraktionen (CDU, FWG, Grüne) zur Einrichtung eines Zentralen Kunstdepots (7. - 17. März 2015)
- GD 166/15: Beauftragung der Verwaltung, die Einrichtung eines Zentralen Kunstdepots zu prüfen sowie auf Basis der Machbarkeitsstudie eines Zentralen Kunstdepots zu prüfen sowie auf Basis der Machbarkeitsstudie einen konkreten Realisierungsvorschlag zu erarbeiten (Beschluss im Fachbereichsausschuss Kultur sowie Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 17. April 2015)
- GD 130/16: Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines Zentralen Kunstdepots sowie Beauftragung der Verwaltung, die weiteren Planungsschritte auf der Grundlage der Nutzer-Variante II voranzutreiben. (Beschluss im Fachbereichsausschuss Kultur am 8. April 2016)
- GD 088/17: Beauftragung der Verwaltung die weiteren Planungen und Abstimmungen für das Areal Blaubeurer Straße 71, Ulm als favorisierte Lösung als Standort für das Zentrale Kunstdepot voranzutreiben, jedoch das Thema "Neubau" als Alternative weiterhin in Erwägung zu ziehen, sowie die weiteren, in der Beschlussvorlage unter Ziffer 6 dargestellten Schritte anzugehen. (Beschluss im Fachbereichsausschuss Kultur am 24. März 2017)
- GD 228/17: Beschlussfassung der Eckdaten eines Mietvertrages zum Zentralen Kunstdepot zwischen der Stadt Ulm und der Projektgesellschaft Ulm mbH (PEG) sowie den damit verbundenen finanziellen Auswirkungen. (Vorberatung im Fachbereichsausschuss Kultur am 23. Juni 2017 und Beschluss im Gemeinderat am 19. Juli 2017)
- GD 135/18: Übernahme einer Patronatserklärung der Stadt Ulm für den Gewerbemietvertrag der PEG mit den Eigentümern des Gebäudes Blaubeurer Straße 71 für die Realisierung des städtischen Zentralen Kunstdepots (Vorberatung im Hauptausschuss am 14. Juni 2018 und Beschluss im Gemeinderat am 20. Juni 2018)

### 2. Sachstand

Die Verwaltung wurde am 24. März 2017 durch den Fachbereichsausschuss Kultur beauftragt, die weiteren Planungen und Abstimmungen für das Areal Blaubeurer Straße 71 als favorisierte Standortlösung für die Errichtung eines Zentrale Kunstdepots voranzutreiben. Diesem Beschluss ging eine ca. zweijährige Prüfungs- und Planungsphase durch die Verwaltung voraus.

Bereits im Vorfeld wurden hinsichtlich der geplanten Anmietung des Gebäudes Blaubeurer Straße 71 von der PEG, der Kulturabteilung und des Gebäudemanagements der Stadt Ulm Gespräche mit

den Eigentümern des Gebäudes Blaubeurer Straße 71 über die wesentlichen Rahmenbedingungen eines Mietvertrages geführt. Priorität des Vermieters war die ganzheitliche Vermietung des Gebäudes entweder an die Stadt Ulm oder an Dritte (hier: PEG). Im Fachbereichsausschuss Kultur erfolgte am 24. März 2017 der Beschluss, dass die PEG als Generalmieter gegenüber den Eigentümern des Objektes Blaubeurer Straße 71 auftreten soll.

Am 23. März 2018 wurde nach intensiven Verhandlungen der Gewerbemietvertrag unterzeichnet. Dieser beinhaltet die Anmietung einer Gesamtfläche im EG und OG des Gebäudes von insgesamt 4.954 m<sup>2</sup>. Der Beginn des Mietverhältnisses wurde auf 1. Januar 2019 auf eine Dauer von 20 Jahren mit zweimaliger Verlängerungsoption der Vertragslaufzeit um jeweils fünf Jahre festgelegt. Der Mietzins beträgt (inkl. Betriebskosten) monatlich 8,60 €/m<sup>2</sup>.

Damit die Sondernutzung des Gebäudes Blaubeurer Straße 71 als städtisches Kunstdepot möglich ist, bedarf es von Seiten des Vermieters vorab Investitionen in Höhe von ca. 2,4 Mio. € in das Mietobjekt. Um dem Vermieter eine langfristige Planungssicherheit zu gewährleisten, wurde nach intensiven Vertragsverhandlungen und begründet in dem Sicherungsverlangen des Vermieters von Seiten der Stadt Ulm eine Patronatserklärung unterzeichnet. In dieser Patronatserklärung verpflichtet sich die Stadt Ulm gegenüber dem Vermieter des Gebäudes Blaubeurer Straße 71 für die mietseitigen Verpflichtungen der PEG an den Flächen, die für die Zwecke des Kunstdepots genutzt werden, einzustehen, sollte die PEG ihren Verbindlichkeiten in Zukunft nicht nachkommen können. Hierbei handelt es sich um eine "harte" Patronatserklärung, in der sich die Stadt Ulm verpflichtet, die PEG stets finanziell so auszustatten, dass sie ihren mietseitigen Verpflichtungen nachkommen kann, kombiniert mit einer Ausfallbürgschaft der Stadt Ulm für den Fall, dass die PEG als Schuldnerin ausfällt. Der Gemeinderat der Stadt Ulm hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2018 der Übernahme einer Patronatserklärung für die PEG gegenüber dem Vermieter des Gebäudes Blaubeurer Straße 71 zugestimmt.

Die PEG beabsichtigt, mit der Stadt Ulm einen Mietvertrag über die für das städtische Zentrale Kunstdepot genutzten Flächen abzuschließen. Die PEG wird die an die Stadt vermieteten Flächen entsprechend den Anforderungen an ein Zentrales Kunstdepot ausbauen, wofür lt. Kostenschätzung der PEG vom 2. Oktober 2018 ca. 4,72 Mio. € an Kosten anfallen.

### **3. Finanzierung Ausbau Zentrales Kunstdepot**

Die PEG finanziert die von ihr geplanten und durchgeführten Investitionen üblicherweise mit Krediten vom Kapitalmarkt. Denkbar ist im Zusammenhang mit der Liquiditätsplanung der Stadt Ulm im vorliegenden Fall des Ausbaus des städtischen Zentralen Kunstdepots jedoch auch die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens an die PEG.

Der Wegfall des Einlagensicherungsfonds zum 1. Oktober 2017 erfordert auch bei der Stadt Ulm eine Anpassung des bisherigen Geldanlagemanagements (GD 264/18). Die Verwaltung sieht vor, künftig keine Gelder mehr bei Privatbanken anzulegen, solange dort keine Einlagensicherung besteht. Dies bedeutet, dass eine sichere Geldanlage seit 1. Oktober 2017 nur noch bei Instituten, die der Institutssicherung (Garantiefond) unterliegen, möglich ist. Dies führt unweigerlich zu einer Konzentration der kommunalen Geldanlagen bei diesen Banken. Dadurch können kaum mehr nennenswerte Zinserträge erwirtschaftet werden. In der derzeitigen Negativzinsphase zahlen diese Banken für Guthaben i. d. R. gar keine Zinsen mehr.

Die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens an die PEG zu einem marktüblichen Zinssatz bedeutet für die Stadt Ulm, dass sie ihre nicht benötigten liquiden Mittel sicher (PEG ist eine 100 %-ige Tochter der Stadt Ulm) zur Erzielung eines angemessenen Zinsertrages über einen festgelegten Zeitraum einsetzen kann.

#### **4. Formale Voraussetzungen für die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens**

Die Voraussetzung der Gewährung eines Darlehens an Dritte ist an § 2 GemO geknüpft, der besagt, dass dies nur im Rahmen der allgemeinen gemeindlichen Aufgabenstellung möglich ist. Die Bestimmungen für Bürgschaften und Gewährverträge gem. § 88 GemO sind hinsichtlich der Sicherheiten analog anzuwenden.

Die Einrichtung eines städtischen Kunstdepots betrifft den Kulturbereich und zählt zu den freiwilligen Selbstverwaltungsaufgaben einer Gemeinde. Für die Rückzahlung des Darlehens bestehen keine Risiken, da die Rückzahlung über die Vermietung der Räumlichkeiten an die Stadt Ulm refinanziert werden soll.

Für die Auszahlung eines Gesellschafterdarlehens an die PEG sind im Haushalt 2019 der Stadt Ulm die entsprechenden Mittel bei PC 6120-900, PS 7.61200001.61.22 eingestellt.

Der Beschluss über die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens muss lt. Hauptsatzung von Seiten des Gemeinderates getroffen werden.

#### **5. Rahmenbedingungen des Gesellschafterdarlehens an die PEG**

Die Stadt Ulm gewährt der PEG ein zweckgebundenes Darlehen für den Ausbau des Zentralen Kunstdepots in der Blaubeurer Straße 71 in Höhe von 4.720.000,00 €. Der aktuelle marktübliche Zinssatz für das Darlehen der PEG wird vor Abschluss des Darlehensvertrages am freien Kreditmarkt abgefragt.

Das Darlehen soll über eine Laufzeit von 20 Jahren, analog der vertraglich vereinbarten Mietlaufzeit mit dem Eigentümer des Gebäudes und der geplanten Mietlaufzeit mit der Stadt Ulm und einer Zinsbindung von 10 Jahren abgeschlossen werden. Nach Ablauf der Zinsbindung muss neu über den Darlehensvertrag verhandelt werden.

Der Darlehensvertrag soll ein gegenseitiges einvernehmliches Kündigungsrecht enthalten, sodass bei Veränderungen am Kapitalmarkt oder bei Änderung des Mietverhältnisses zwischen Mieter und Eigentümer des Gebäudes, eine Handlungsmöglichkeit besteht.

Das Darlehen soll in vier Raten (1. April 2019, 1. Juli 2019, 1. Oktober 2019, Schlussrate im Dezember 2019) die sich an einem von der PEG zu erstellenden Mittelabflußplan orientieren, ausbezahlt werden.

Die Darlehensauszahlung erfolgt nur auf Abruf und auf Nachweis des Mittelabflusses, eine Überzahlung der Mittel an die PEG kann dadurch ausgeschlossen werden.

Die Tilgung des Darlehens erfolgt mit der Verrechnung der Mietzahlungen aus dem zwischen der Stadt Ulm, GM und der PEG abzuschließenden Mietvertrag für die städtisch genutzten Flächen für das Zentrale Kunstdepot.