



|                  |                                    |                       |           |
|------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung  | ZSD/F - Finanzen und Beteiligungen |                       |           |
| Datum            | 23.01.2019                         |                       |           |
| Geschäftszeichen | ZSD/F-B La                         |                       |           |
| Vorberatung      | Hauptausschuss                     | Sitzung am 21.03.2019 | TOP       |
| Beschlussorgan   | Gemeinderat                        | Sitzung am 27.03.2019 | TOP       |
| Behandlung       | öffentlich                         |                       | GD 057/19 |

---

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH - Gewährung eines Darlehens  
-

Anlagen:

**Antrag:**

1. Der Gewährung eines zweckgebundenen städtischen Darlehens durch die Stadt Ulm in Höhe von 2.319.000 EURO an die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH für die Finanzierung des Neubaus der Kindertagesstätte Im Wiblinger Hart 4 zuzustimmen. Die Verwaltung wird ermächtigt, über die Gewährung des Darlehens zwischen der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH und der Stadt Ulm einen Darlehensvertrag zu schließen.
2. Der Finanzierung des Darlehens in Höhe von 2.319.000 EURO bei PS 7.61200001 "Gesellschafterdarlehen UWS" zuzustimmen. Die entsprechenden Mittel sind im Haushalt 2019 bei PRC 5220-740 veranschlagt.

Heidi Schwartz

---

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Zur Mitzeichnung an:           | Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des |
| BM 1, BM 2, GM, KIBU, KITA, 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

- GD 434/14: Beschluss, den Zielen der vorschulischen Kinderbetreuung in Ulm und der darauf beruhenden Mittelfristigen Kindertagesstättenplanung 2015 bis 2020 zuzustimmen. Im Rahmen der Bedarfsplanung 2015 bis 2020 wurde aufgezeigt, dass in Wiblingen ein Engpass an Plätzen besteht und die angestrebte Versorgungsquote nicht erreicht wird. (Beschluss im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 10. Dezember 2014).
- GD 087/15: Beschluss, die planerischen und finanziellen Voraussetzungen eines Neubaus Sozialraum-Kindertagesstätte mit Kinder- und Familienzentrum Wiblingen auf Basis des vorliegenden Raumprogramms zu prüfen und entsprechende Schritte in die Wege zu leiten. (Beschluss Gemeinderat am 6. Mai 2015)
- GD 262/16: Beschluss über die Beauftragung der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS) in der (Vor) Planung zu einem möglichen Bauvorhaben Im Wiblinger Hart 4 eine 4-gruppige Kindertagesstätte mit vorzusehen. Die Verwaltung wird ermächtigt mit der UWS die weiteren Planungen vorzunehmen. (Beschluss im Fachbereich Bildung und Soziales am 6. Juli 2016).
- GD 240/17: Beschluss über kurzfristige ergänzende Maßnahmen KJ 2017/2018 und Raumprogramme für zukünftige Kita-Neubauten, u. a. wurde dem Raumprogramm für die 4-gruppige Kita Im Wiblinger Hart 4 zugestimmt. (Beschluss im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 5. Juli 2017).
- GD 316/17: Beschlussfassung über die Zustimmung zur Mittelfristigen Bedarfsplanung 2017 - 2022 und zum Ausbauprogramm im Rahmen der Ausbauoffensive 2. Der Neubau der Kita Im Wiblinger Hart 4 durch die UWS ist Bestandteil des Ausbauprogramms. (Beschluss im Gemeinderat am 11. Oktober 2017 nach Vorberatungen im Jugendhilfeausschuss und im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales)

### 2. Sachstand

Bereits Ende 2014 wurde im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales im Rahmen der mittelfristigen Kitabedarfsplanung für den Zeitraum 2015 - 2020 ein künftiger Engpass an Kitaplätzen für Kinder von 3 Jahren bis zum Schuleintritt im Stadtteil Wiblingen aufgezeigt. Offensichtlich war auch, dass die angestrebte Versorgungsquote von 43 % für Kinder unter 3 Jahren nicht erreicht wird.

Die Verwaltung wurde am 6. Mai 2015 damit beauftragt, die planerischen und finanziellen Voraussetzungen auf Basis des vorliegenden Raumprogramm für den Neubau einer Sozialraum-Kindertagesstätte mit Großtagespflege und Familienzentrum (Sozialraumkita) zu prüfen und entsprechende Schritte in die Wege zu leiten.

Die erforderliche rasche Verwirklichung der Sozialraumkita war allerdings aufgrund der Gesamtheit der städtischen Bauvorhaben zu diesem Zeitpunkt nicht möglich.

Mit Beschluss des Fachbereichsausschusses Bildung und Soziales am 6. Juli 2016 wurde die UWS beauftragt, in der Planung zu einem möglichen Bauvorhaben in Form eines Mehrfamilienhauses Im Wiblinger Hart 4 eine 4-gruppige Kindertagesstätte im EG mit vorzusehen.

Um dem Investor UWS Planungssicherheit zu geben und das Gesamtprojekt nicht zu gefährden, wurde mit Beschluss des Fachbereichsausschusses Bildung und Soziales am 5. Juli 2017 neben anderen Projekten dem Raumprogramm für den zukünftigen Neubau für eine 4 - gruppige Kita Im Wiblinger Hart 4 im EG einer Wohnbebauung durch die UWS zugestimmt.

Mit Beschluss des Gemeinderats am 11. Oktober 2017 wurde, im Rahmen des Ausbauprogramms der Ausbauoffensive 2, dem Projekt Neubau Kita Im Wiblinger Hart 4 zugestimmt. Die Verwaltung wurde im Zuge dieses Beschlusses beauftragt, die für die Realisierung des Ausbauprogramms erforderlichen weiteren Schritte zu veranlassen. Geplant ist, bei einem geschätzten Investitionsvolumen von ca. 2.400.000 EURO, die Schaffung von 4 Ganztagesgruppen. Es besteht die Möglichkeit einen Bundeszuschuss in Höhe von max. 480.000 EURO zu beantragen. Die Investition erfolgt durch die UWS, im Anschluss ist die Anmietung der Kita-Räume über eine Laufzeit von voraussichtlich 25 Jahre durch die Stadt Ulm vorgesehen.

### **3. Finanzierung Neubau Kita Im Wiblinger Hart 4**

Die Finanzierung der Baumaßnahmen der UWS erfolgt üblicherweise über die L-Bank bzw. am Kapitalmarkt.

Eine weitere Möglichkeit der Finanzierung ist in diesem Fall die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens der Stadt Ulm an die UWS.

Mit dem Bau der Kita Im Wiblinger Hart 4 werden im Rahmen der Ausbauoffensive 2 Kindergartenplätze geschaffen. Die Schaffung von Kindergartenplätzen ist aufgrund der "Sozialen Daseinsfürsorge" eine Pflichtaufgabe der Gemeinde gem. § 2 Abs. 2 GemO. Die Stadt hat großes Interesse an einer zügigen Umsetzung und Fertigstellung der Baumaßnahme, kann dies aber mit eigenen Kapazitäten, aufgrund der Vielzahl an laufenden städtischen Baumaßnahmen, derzeit nicht leisten.

Der Kostenanteil der Kindertagesstätte inkl. 6 Stellplätze beträgt lt. Finanzierungsübersicht der UWS 2.799.000 EURO. Die Kosten pro Kita-Gruppe belaufen sich damit auf 700.000 € (ohne Möblierung). Die Ausstattung wird üblicherweise von GM beschafft und kostenseitig getragen. Im vorliegenden Fall wird sich die UWS um die Beschaffung der Ausstattung kümmern, die Kosten werden von GM getragen.

Zur weiteren Finanzierung wurde ein Landeszuschuss aus dem Investitionsprogramm des Bundes 2017 - 2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung in Höhe von 480.000 € genehmigt. Der Förderbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen ist zwischenzeitlich an die UWS erteilt worden.

Nach Berücksichtigung des Zuschusses ergibt sich ein Finanzierungsbetrag in Höhe von 2.319.000 €. Die Inbetriebnahme der Kita ist auf Mai 2020 geplant.

Der Wegfall des Einlagensicherungsfonds zum 1. Oktober 2017 erfordert auch bei der Stadt Ulm eine Anpassung des bisherigen Geldanlagenmanagements (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 Niedrigzinsphase zahlen diese Banken für Guthaben i. d. R. gar keine Zinsen mehr.

Zum anderen werden für hohe Liquiditätsbestände bei den Banken bei einigen Kommunen Negativzinsen erhoben. Dies ist bei der Stadt Ulm bisher nicht der Fall. Die Anforderung an das städtische Liquiditätsmanagement ist jedoch, drohende Negativzinsen zu vermeiden und Liquiditätsbestände auf das Notwendige zu begrenzen.

Die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens an die UWS zur Aufgabenerfüllung eines Neubaus einer Kita Im Wiblinger Hart 4 zu marktüblichen Konditionen bzw. zu einem marktüblichen Zinssatz ist wirtschaftlich sinnvoll. Dies ist für die Stadt Ulm eine sichere Geldanlage innerhalb des Konzerns. Nicht benötigte liquide Mittel werden sicher zur Erzielung eines angemessenen Zinsertrages über einen festgelegten Zeitraum angelegt.

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

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

Der Neubau einer Kita Im Wiblinger Hart 4 dient zur Schaffung von Kindergartenplätzen. Dies zählt zu den Pflichtaufgaben einer Gemeinde. Für die Rückzahlung des Darlehens bestehen keine Risiken, da die Rückzahlung über die Vermietung der Kita-Räumlichkeiten an die Stadt Ulm refinanziert werden soll. Die Mietzahlungen aus dem abzuschließenden Mietvertrag zwischen der Stadt Ulm und der UWS werden als Sicherheit gem. § 88 GemO von der UWS an die Stadt Ulm abgetreten.

Für die Auszahlung eines Gesellschafterdarlehens an die UWS sind im Haushalt 2019 der Stadt Ulm die entsprechenden Mittel bei PRC 5220-740, PS 7.61200001 eingestellt.

Die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens der Stadt Ulm an die UWS liegt lt. Hauptsatzung § 13 Nr. 30 in der Zuständigkeit des Gemeinderates.

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

Die Stadt Ulm gewährt der UWS ein zweckgebundenes Darlehen für den Neubau der 4-gruppigen Kita Im Wiblinger Hart 4 in Höhe von 2.319.000 €. Der aktuelle marktübliche Zinssatz für das Darlehen der UWS wird bei Abschluss des Darlehensvertrages am freien Kreditmarkt abgefragt. Das Darlehen soll über eine Laufzeit von 20 Jahren und mit einer Zinsbindung von 20 Jahren abgeschlossen werden.

Der Darlehensvertrag soll ein gegenseitiges einvernehmliches Kündigungsrecht enthalten, das den Vertragspartnern erlaubt, flexibel auf mögliche Finanzbedarfe zu reagieren. Sofern es die Haushaltssituation und/oder der Finanzbedarf im Investitionshaushalt der Stadt Ulm erfordert, besteht ein Kündigungsrecht. Eine Kündigung des Darlehens soll jedoch nur mit einem Vorlauf von neun Monaten und nach vorheriger Abstimmung zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer möglich sein.

Als Sicherheit für den Darlehensgeber Stadt Ulm dient die Abtretung der Mietzahlungen aus dem noch abzuschließenden Mietvertrag zwischen der Stadt Ulm, GM und der UWS über die Anmietung der Kita-Räumlichkeiten im Gebäude Im Wiblinger Hart 4.

Das Darlehen soll in Raten, die sich an einem von der UWS zu erstellenden Mittelabflussplan

orientieren, ausbezahlt werden.

Die Darlehensauszahlung erfolgt auf Abruf und auf Nachweis des Abflusses der Mittel durch die UWS und unter Berücksichtigung des Zugangs der Mittel aus dem gewährten Landeszuschuss aus dem Investitionsprogramm des Bundes 2017 - 2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung.

Eine Überzahlung der Mittel kann dadurch ausgeschlossen werden.