



Sachbearbeitung	ZSD/F - Finanzen und Beteiligungen		
Datum	04.06.2019		
Geschäftszeichen	ZSD/F-B Ma		
Vorberatung	Hauptausschuss	Sitzung am 11.07.2019	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 17.07.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 244/19

---

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH  
- Gewährung von Darlehen -

Anlagen: Anlage 1 - Kalkulation KITA und Kinder- und Familienzentrum Am Weinberg

**Antrag:**

1. Der Gewährung eines städtischen Darlehens an die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH zur Finanzierung des Neubaus der Kindertagesstätte einschließlich Kinder- und Familienzentrum Am Weinberg durch die Stadt Ulm in Höhe von bis zu 3.206.000 € zuzustimmen. Das Darlehen wird zweckgebunden zur Finanzierung der Kindertagesstätte und des Kinder- und Familienzentrums Am Weinberg in Abhängigkeit der nachgewiesenen Kosten und des nachgewiesenen Finanzierungsbedarfs abzüglich des beantragten Zuschusses gewährt.

Der Finanzierung des Darlehens für den Neubau der Kindertagesstätte einschließlich Kinder- und Familienzentrum Am Weinberg in Höhe von bis zu 3.206.000 € bei PS 7.61200001 "Gesellschafterdarlehen UWS" zuzustimmen. Die entsprechenden Mittel sind im Haushalt 2019 bei PRC 5220-740 veranschlagt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Konditionen des Darlehensvertrages, die marktüblichen Konditionen am Kreditmarkt für die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH zu entsprechen haben, zu verhandeln und über die Gewährung des Darlehens einen Darlehensvertrag abzuschließen.

2. Der Gewährung eines Kassenkredits an die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH zur Teilfinanzierung des Neubaus eines Bürogebäudes im Science-Park II in der Lise-Meitner-Straße 3/1 in Höhe von bis zu 10.000.000 € zuzustimmen. Der Kassenkredit wird zweckgebunden zur Finanzierung des Bürogebäudes in der Lise-Meitner-Straße 3/1 in Abhängigkeit der nachgewiesenen Kosten und des nachgewiesenen Finanzierungsbedarfs gewährt.

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BM 3, C 2, C 3, GM, KIBU, KITA, LI, OB, SO

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des  
Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

Der Finanzierung des Kassenkredits für den Neubau des Bürogebäudes im Science-Park II in der Lise-Meitner-Straße in Höhe von bis zu 10.000.000 € zuzustimmen, die aus den liquiden Mitteln der Stadt Ulm erfolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Konditionen des Kassenkredits, die marktüblichen Konditionen am Kreditmarkt für die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH zu entsprechen haben, zu verhandeln und über die Gewährung des Kassenkredits einen Vertrag abzuschließen.

Heidi Schwartz

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

---

Finanzielle Auswirkungen:	<b>nein</b>
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<b>nein</b>

---

## Sachdarstellung

### 1. Neubau der Kindertagesstätte Am Weinberg einschl. Kinder- und Familienzentrum

#### 1.1 Bisherige Beschlüsse

- GD 316/17: Beschlussfassung über die Zustimmung zur Mittelfristigen Bedarfsplanung 2017 - 2022 und zum Ausbauprogramm im Rahmen der Ausbauoffensive 2. Der Neubau der Kita Am Weinberg durch die UWS ist Bestandteil des Ausbauprogramms. (Beschluss im Gemeinderat am 11. Oktober 2017 nach Vorberatungen im Jugendhilfeausschuss und im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales)
- GD 090/19: Beschluss zu den Planungen zur Einrichtung eines Kinder- und Familienzentrums Am Weinberg. (Beschluss im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 20. März 2019 nach Vorberatung im Jugendhilfeausschuss)

#### 1.2 Sachstand

Die Mittelfristige Kindertagesstättenbedarfsplanung umfasst die Jahre 2017-2022. Grundlage dieser Planung sind die nach wie vor gültigen und vom Gemeinderat verabschiedeten Ziele zur Weiterentwicklung der vorschulischen Kinderbetreuung in Ulm.

Es zeigt sich, dass die bisher vorhandenen Plätze nicht dauerhaft ausreichen werden. Bereits im Kitajahr 2017/18 sind verstärkt Engpässe aufgetreten, denen mit der kurzfristigen Schaffung von zusätzlichen Betreuungsplätzen im Vorgriff auf die Ausbauoffensive 2 bereits begegnet werden musste. Angesichts der neuen mittelfristigen Entwicklung ist ein zusätzlicher Ausbau zur Sicherstellung der Rechtsansprüche erforderlich.

Im Rahmen der Ausbauoffensive 2 entstand das Konzept zum Neubau der Kita Am Weinberg durch die UWS.

Mit Beschluss des Gemeinderats am 11. Oktober 2017 wurde, im Rahmen des Ausbauprogramms der Ausbauoffensive 2, dem Projekt Neubau Kita Am Weinberg zugestimmt. Die Verwaltung wurde im Zuge dieses Beschlusses beauftragt, die für die Realisierung des Ausbauprogramms erforderlichen weiteren Schritte zu veranlassen. Geplant ist, bei einem Investitionsvolumen von ca. 3.300.000 €, die Schaffung von 4 Ganztagesgruppen (einschl. 3 Stellplätzen).

Mit Beschluss des Fachbereichsausschusses Bildung und Soziales am 20. März 2019 wurde zudem der Einrichtung eines Kinder- und Familienzentrums bei der geplanten Kita Am Weinberg zugestimmt. Die UWS hat hierzu mit den Abteilungen KITA, KIBU und Soziales die Raumplanung für das Kinder- und Familienzentrum abgestimmt. Das Investitionsvolumen des Kinder- und Familienzentrums liegt bei ca. 386.000 € (einschl. 1 Stellplatz).

In Summe liegt das Investitionsvolumen der Kita einschließlich Kinder- und Familienzentrum Am Weinberg bei ca. 3.686.000 €.

Die Investition erfolgt durch die UWS, im Anschluss ist die Anmietung der Räumlichkeiten über eine Laufzeit von voraussichtlich 25 Jahre durch die Stadt Ulm vorgesehen.

### **1.3 Finanzierung der Vorhaben der UWS**

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 Am Weinberg 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. Das Kinder- und Familienzentrum Am Weinberg soll darüber hinaus für junge Familien Möglichkeiten der Begegnung, Vernetzung und Integration bieten. 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. 3 Stellplätze beträgt lt. Finanzierungsübersicht der UWS 3.300.000 €. Die Kosten pro Kita-Gruppe belaufen sich damit auf 802.000 € (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. Das Investitionsvolumen des Kinder- und Familienzentrums liegt bei ca. 386.000 € (einschl. 1 Stellplatz).

Zur Finanzierung der Kita wurde ein Landeszuschuss aus dem Investitionsprogramm des Bundes 2017-2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung in Höhe von 480.000 € beantragt. Die Bewilligung des Zuschusses steht noch aus.

In Summe liegt das Investitionsvolumen der Kita einschließlich Kinder- und Familienzentrum Am Weinberg bei ca. 3.686.000 €. Abzüglich des beantragten Zuschusses für die Kita in Höhe von 480.000 € besteht ein Finanzierungsbedarf in Höhe von ca. 3.206.000 €.

Die Inbetriebnahme der Kita und des Kinder- und Familienzentrums ist bis allerspätestens Juni 2022 geplant.

Der Wegfall des Einlagensicherungsfonds zum 1. Oktober 2017 erfordert 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 Am Weinberg 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".

#### **1.4 Formale Voraussetzungen für die Gewährung des Gesellschafterdarlehens**

Die Voraussetzung der Gewährung eines Darlehens an Dritte ist an § 2 GemO geknüpft und ist nur im Rahmen der allgemeinen gemeindlichen Aufgabenerfüllung möglich.

Der Neubau einer Kita Am Weinberg 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 können bei Bedarf mit dem Schuldendienst aufgerechnet werden.

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.

Zur Vermeidung einer unzulässigen Beihilfe ist es erforderlich, dass die Darlehensgewährung als solche und die Konditionen des Darlehens einschließlich der zu stellenden Sicherheiten so ausgestaltet sind, wie dies auch ein marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsbeteiligter (z. B. Banken) verlangen würden. Diesem Erfordernis wird die Verwaltung durch Einholung mehrerer Vergleichsangebote durch Banken Rechnung tragen.

#### **1.5 Rahmenbedingungen des Gesellschafterdarlehens an die UWS**

Die Stadt Ulm gewährt der UWS ein zweckgebundenes Darlehen für den Neubau der 4-gruppigen Kita einschl. Kinder- und Familienzentrum Am Weinberg in Höhe von bis zu 3.206.000 €.

Die Verwaltung stimmt die Konditionen des Darlehensvertrages, wie Laufzeit, Zinsbindungsfrist, Höhe und Fälligkeit der Darlehens-Tranchen mit der UWS ab. Bei der Abstimmung der Konditionen zum Darlehensvertrag sind das Darlehens- und Liquiditätsmanagement der Stadt Ulm und der Finanzierungsbedarf der UWS zu berücksichtigen.

Die Darlehenskonditionen haben marktüblichen Konditionen des Kreditmarkts, welche der UWS gewährt werden, zu entsprechen.

Der Darlehensvertrag soll ein wechselseitiges Kündigungsrecht mit angemessener Kündigungsfrist enthalten, das den Vertragspartnern erlaubt, flexibel auf mögliche Finanzbedarfe zu reagieren.

Das Darlehen soll in Tranchen, die sich an den von der UWS zu erstellenden Mittelabflussplänen orientieren, ausbezahlt werden.

Die Darlehensauszahlung erfolgt auf Abruf und auf Nachweis des Abflusses der Mittel und unter Berücksichtigung des Zugangs der Mittel aus dem beantragten Landeszuschuss.

Eine Überzahlung der Mittel kann dadurch ausgeschlossen werden.

## 2. Neubau des Bürogebäudes im Science-Park II in der Lise-Meitner-Straße 3/1

### 2.1 Sachstand

Die UWS hat sich seit 1998 maßgeblich an der Entwicklung des Science-Park II beteiligt. Im Bereich Lise-Meitner-Straße 3, 5 und 7 sowie Lise-Meitner-Straße 15 besitzt und bewirtschaftet die UWS Büroflächen von insgesamt 19.535 m<sup>2</sup>. Sie werden vorrangig als Büro-, Labor- und Lagerflächen genutzt, ein unterirdisches Rechenzentrum ist ebenfalls enthalten. Hinzu kommen über 400 vermietete Stellplätze.

Der Einleitung einer Projektentwicklung auf dem Grundstück Lise-Meitner-Straße 3/1 hat der Aufsichtsrat der UWS in seiner Sitzung am 11. November 2018 zugestimmt. Weitere wesentliche Projektbeteiligte sind die Projektentwicklungsgesellschaft mbH (PEG) als Projektsteuerer und das Büro Rapp Architekten als verantwortliches Planungsbüro.

Das Grundstück Lise-Meitner-Straße 3/1 wurde seitens der Abteilung LI der Stadt Ulm für eine Erweiterung der bestehenden Büroflächen durch die UWS vorgehalten. Die UWS sieht vor, das Grundstück von der Stadt Ulm zu erwerben.

Beim geplanten Projekt handelt es sich um einen Baukörper mit 4 Vollgeschossen und 2 zusätzlichen Staffel- bzw. Teilgeschossen. Insgesamt entstehen ca. 7.470 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche.

Der Baubeginn soll im September 2019 erfolgen, steht aber unter dem Vorbehalt eines erfolgreichen Mietvertragsabschlusses mit dem Hauptmieter, einer erteilten Baugenehmigung, einer gesicherten Projektfinanzierung, der Zustimmung des Aufsichtsrates der UWS und dem Grunderwerb bei der Abteilung LI der Stadt Ulm.

Die Nettobaukosten für das Bürogebäude liegen bei ca. 21,264 Mio. €. Da davon auszugehen ist, dass alle zukünftigen Mieter des Bürogebäudes Lise-Meitner-Straße 3/1 vorsteuerabzugsberechtigt sind, sind die Nettobaukosten relevant.

Die Finanzierung des Vorhabens soll mit einem 20 %-igen Eigenkapitalanteil der UWS an den Gesamtbaukosten realisiert werden. Die Fremdkapitalfinanzierung soll über Kapitalmarktdarlehen und ein Liquiditätsdarlehen bzw. einen Kassenkredit bei der Stadt Ulm erfolgen.

Die Stadt Ulm sieht vor, einen Betrag in Höhe von bis zu 10.000.000 € der UWS zur Finanzierung des Neubaus in der Lise-Meitner-Straße 3/1 als Kassenkredit zur Verfügung zu stellen. Es ist eine kurzfristige Laufzeit des Kassenkredites von 5 Jahren vorgesehen.

### 2.2 Formale Voraussetzungen für die Gewährung des Kassenkredits

Die Voraussetzung der Gewährung eines Darlehens bzw. eines Kassenkredits an Dritte ist an § 2 GemO geknüpft und ist nur im Rahmen der allgemeinen gemeindlichen Aufgabenerfüllung möglich.

Gem. § 2 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages der UWS kann die UWS u.a. Gewerbebauten errichten. Die Errichtung des Gebäudes im Science Park II in der Lise-Meitner-Straße 3/1 dient der Erweiterung ansässiger Betriebe im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Dabei stehen die Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und des Branchenmix im Science-Park im Vordergrund. Bei der Wirtschaftsförderung handelt es sich gem. § 2 GemO um eine kommunale Aufgabe einer Gemeinde.

Gem. § 18 Abs. 1 Satz 3 GemKVO sind vorübergehend nicht benötigte Kassenmittel so anzulegen,

dass sie bei Bedarf verfügbar sind. Unter der Verwendung nicht benötigter Kassenmitteln ist eine Geldanlage zu verstehen. Diese sind vom Kassenbestand abgesondert und so anzulegen, dass sie sicher und disponibel verfügbar sind und bleiben. Es ist auf eine sichere und ertragbringende Geldanlage zu achten.

Unter Geldanlagen fallen u.a. Liquiditätshilfen - Kassenkredite - an eigene wirtschaftliche Unternehmen.

Die Finanzierung des Kassenkredits erfolgt aus den liquiden Mitteln der Stadt Ulm.

Zur Vermeidung einer unzulässigen Beihilfe ist es erforderlich, dass die Gewährung des Kassenkredits als solche und die Konditionen des Kassenkredits einschließlich der zu stellenden Sicherheiten so ausgestaltet sind, wie dies auch ein marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsbeteiligter (z. B. Banken) verlangen würden. Diesem Erfordernis wird die Verwaltung durch Einholung mehrerer Vergleichsangebote durch Banken Rechnung getragen.

### **2.3 Rahmenbedingungen des Gesellschafterdarlehens an die UWS**

Die Stadt Ulm gewährt der UWS einen Kassenkredit für den Neubau des Bürogebäudes im Science-Park II in der Lise-Meitner-Straße 3/1 in Höhe von bis zu 10.000.000 €.

Die Verwaltung stimmt die Konditionen des Kassenkredits, wie Laufzeit (bis zu 5 Jahre), Zinsbindungsfrist, Höhe und Fälligkeit der Tranchen mit der UWS ab. Bei der Abstimmung der Konditionen zum Kassenkredit sind das Darlehens- und Liquiditätsmanagement der Stadt Ulm und der Finanzierungsbedarf der UWS zu berücksichtigen.

Die Kassenkredit-Konditionen haben marktüblichen Konditionen des Kreditmarkts, welche der UWS gewährt werden, zu entsprechen.

Der Vertrag über den Kassenkredit soll ein wechselseitiges Kündigungsrecht mit angemessener Kündigungsfrist enthalten, das den Vertragspartnern erlaubt, flexibel auf mögliche Liquiditäts- und Finanzierungsbedarfe zu reagieren.

Der Kassenkredit soll in Tranchen, die sich an den von der UWS zu erstellenden Mittelabflussplänen orientieren, ausbezahlt werden.

Die Auszahlung erfolgt auf Abruf und auf Nachweis des Abflusses der Mittel.

Eine Überzahlung der Mittel kann dadurch ausgeschlossen werden.

Die UWS wird den Kapitaldienst für den Kassenkredit aus dem Cash Flow generieren. Für das Projekt ist im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein jährlicher Mietertrag von rd. 1 Mio. € geplant. Der bis dato verhandelte Mietvertrag mit dem Hauptmieter deckt bereits 70 % der vorhandenen Flächen ab und sichert somit 70 % des Mietertrages.

Eine vollständige Rückzahlung des Kassenkredits nach 5 Jahren aus der laufenden Annuität wird nicht erfolgen. Die Restschuld nach 5 Jahren müsste durch ein Anschlussdarlehen bei der Stadt Ulm oder am freien Kreditmarkt refinanziert werden. Die Höhe der Refinanzierung bemisst sich aus den im Kreditvertrag vereinbarten Konditionen für Zins und Tilgung.