



Beschlussvorlage-Nr. VI-DS-05850-DS-05

Status: **öffentlich**

Eingereicht von:
Dezernat Umwelt, Klima, Ordnung und Sport

Betreff:

**Ausreichung einer ergänzenden Bürgschaft für das Bauvorhaben
"Stadthafen Leipzig" (nach VI-DS-05850-DS-03)**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung	15.09.2023	Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	25.09.2023	Bestätigung
FA Finanzen		Vorberatung
FA Umwelt, Klima und Ordnung		Vorberatung
SBB Mitte		Vorberatung
Ratsversammlung	15.11.2023	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, an den Konzessionsnehmer des Stadthafens Leipzig eine ergänzende Ausfallbürgschaft in Höhe bis zu 2.608.000 € (entspricht 80 % des Fremdkapitalmehrbedarfs in Höhe von 3.260.000 EUR) als Sicherheit für den Kreditvertrag zur Finanzierung der Hochbauten im Stadthafen Leipzig befristet für die Errichtungsphase der Hochbauten, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde, auszureichen.

Räumlicher Bezug

Zentrum West

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Der Beschluss trägt den pandemie- und kriegsbedingten, nicht vorhersehbaren Baupreisentwicklungen Rechnung.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	<input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung	<input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	<input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge	09/24	03/26	61.940,00	1.100.61.2.0.01 *
		2024	2024	26.080,00	1.100.61.2.0.01 *
	Aufwendungen				
Finanzaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen				
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?				nein	wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				

Steuerrechtliche Prüfung	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen	<input type="checkbox"/>	ja		nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:	Vorgesehener Stellenabbau:			

* PSP-Element wird zum gegebenen Zeitpunkt noch angelegt

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

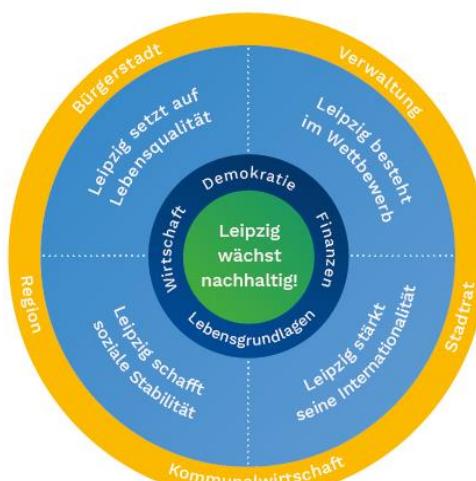
Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraum-angebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschafts-management
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadtrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)

Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input checked="" type="checkbox"/> keine / Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> erneuerbar	<input type="checkbox"/> fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u>	<input type="checkbox"/> ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input checked="" type="checkbox"/> ja (<i>Prüfschema endet hier.</i>)		

Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)

ja nein (*Begründung s. Abwägungsprozess*) nicht berührt (*Prüfschema endet hier.*)

Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz

- Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t/a): _____
- liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____
- wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

- entfällt -

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

- entfällt -

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

- entfällt -

III. Strategische Ziele

Die mit Vertrag vom 16.11.2021 vergebene Konzession umfasst die Bewirtschaftung und den Betrieb des Stadthafens Leipzig als öffentliche Einrichtung sowie die Errichtung mehrerer Hochbauten durch einen Dritten (Konzessionär).

Mit Umsetzung des Bauvorhabens Stadthafen Leipzig und Aufnahme des Betriebes durch den Konzessionär werden zahlreiche, wohnortnahe Nutzungen entstehen. Mit seinen sportlichen Angeboten auf und am Wasser, seinen geplanten, ganzjährigen kulturellen Angeboten und den vorgesehenen Veranstaltungen und Events verschiedener Art, stellt er einen attraktiven Anlaufpunkt für Menschen jeder Altersgruppe dar und trägt zu einer lebendigen Kultur- und Sportlandschaft bei.

Am Stadthafen werden in zahlreichen verschiedenen Nutzungsbereichen Bürger und Bürgerinnen einen Arbeitsplatz finden. Dabei werden neben klassischen Arbeitsplätzen in bspw. Service, Gastronomie, Sicherheitsüberwachung und Facilitymanagement auch spezielle Arbeitsfelder wie Hafenmeister, Bootsführer und Verleiher von Booten abgedeckt.

Auf Grund der Entsiegelung der Flächen, Schaffung einer größeren Wasseroberfläche sowie der zahlreichen Pflanzungen werden zudem positive mikroklimatische Auswirkungen auf das Stadtklima im bisher überwiegend versiegelten Raum erwartet.

Der Stadthafen ist in folgenden Beschlüssen und Konzepten verankert:

a) Beschlüsse:

- Bau- und Finanzierungsbeschluss Nr. RBIII-1663/04 vom 07.07.2004, Bauvorhaben Öffnung Elstermühlgraben
- Bau- und Finanzierungsbeschluss Nr. RBIV-1552/09 vom 18.03.2009, Änderung zum Bau- und Finanzierungsbeschluss für das städtische Bauvorhaben „Öffnung Elstermühlgraben, 2. Bauabschnitt – Stadthafen Leipzig“
- Beschluss Nr.VI-DS-01162 vom 20.05.2015, Charta Leipziger Neuseenland
- Beschluss Nr. VI-DS-02249-NF01 vom 24.08.2016, Tourismuswirtschaftliches Gesamtkonzept für die Gewässerlandschaft im mitteldeutschen Raum (TWGK)
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2008 (sowie Entwurf im Zuge der Gesamtfortschreibung vom 14.12.2017)
- Beschluss Nr. VI-DS-04451 vom 28.05.2018, Regionales Handlungskonzept (RHK)
- Beschluss Nr. VI-DS-04159-NF-01 vom 31.05.2018, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (insbesondere INSEK-Raumstrategie, INSEK-Ortsteilstrategie, Fachkonzept Freiraum & Umwelt, Fachkonzept Wirtschaft und Arbeit, Freiraumstrategien)
- Bau- und Finanzierungsbeschluss Nr. VI-DS-05850 vom 22.05.2019, „Änderung des RBIV-1552/09 für das Bauvorhaben „Stadthafen Leipzig“
- Beschluss VI-DS-05850-DS-03 vom 15.10.2021, Konzessionsvergabe für Betreiber/Investor Stadthafen Leipzig, Ausreichung einer Bürgschaft

b) Konzepte:

- Wassertouristisches Nutzungskonzept (WTNK)
- Programm des OBM 2020 (Leipzig! Arbeitsprogramm 2020)

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Im Rahmen der Konzession sind durch den Konzessionsnehmer mehrere Hochbauten zu errichten.

Eine Grundschatzbewilligung zur Sicherung des Darlehens zur Finanzierung des Vorhabens durch den Konzessionär ist rechtlich nicht möglich, da sich die zu bebauenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Eigentum der Stadt Leipzig befinden. Daher verlangt die finanzierende Bank eine weitere Sicherheit. Der Bank reicht dabei der vertraglich geregelte Ausgleichsanspruch allein, zumindest während der Errichtungsphase, nicht aus. Eine entsprechende Bürgschaft des Konzessionsgebers, der Stadt Leipzig, würde die Bank akzeptieren.

Die Bürgschaft soll daher befristet auf die Dauer der Errichtung gewährt werden, was für die Stadt Leipzig vertretbar ist, da sie als Grundstückseigentümer Zugriff auf alle auf ihren Grundstücken errichteten Bauteile hat und anderenfalls die Finanzierung des Bauvorhabens hätte selbst leisten müssen.

Im Rahmen des Beschlusses VI-DS-05850-DS-03 wurde daher der Ausreichung einer Bürgschaft bis zu 2,1 Mio € vorbehaltlich der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde zugestimmt.

Die Kommunalrechtliche Genehmigung einer Ausfallbürgschaft der Stadt Leipzig zu Gunsten des Konzessionärs in Höhe von bis 2,1 Mio € wurde im Dezember 2021 durch die Rechtsaufsichtsbehörde erteilt.

Auf Grund der branchenweiten, deutlichen Erhöhung der Baupreise, wurde durch den Konzessionär nunmehr ein erhöhter Finanzierungsbedarf festgestellt. Ursächlich hierfür sind neben der Auswirkung der Pandemie insbesondere die infolge des Ukrainekrieges deutlich über das normale Maß hinaus gestiegenen Baupreise. In Anwendung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure steigen in Abhängigkeit der Baupreise zudem auch die Honorare für Planungsleistungen sowie die weiteren Baunebenkosten.

Zur Sicherung des erhöhten Finanzierungsbedarfes soll daher in Anwendung der Regelung der Stadt Leipzig zur Gewährung von Bürgschaften (RBV-588/10 vom 18.11.2010) dem Betreiber/Investor eine ergänzende, modifizierte Ausfallbürgschaft in Höhe von nun 2.608.000 € (max. 80% der Erhöhung der Kreditsumme) als Sicherheit für den Kreditvertrag zur Finanzierung der Hochbauten während der Errichtungsphase befristet bis zur Zustandsfeststellung gemäß Konzessionsvertrag bereitgestellt werden. Die Höhe der ergänzenden Ausfallbürgschaft entspricht 80 % des Fremdkapitalmehrbedarfs in Höhe von 3.260.000 €.

Für die Ausreichung der Bürgschaft kommen die Regelungen der Stadt Leipzig zur Gewährung von Bürgschaften und die Entgeltordnung der Stadt Leipzig für die Übernahme von Bürgschaften nach § 83 SächsGemO zur Anwendung.

Die Bürgschaftsgewährung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.

2. Realisierungs- / Zeithorizont

Die bauliche Umsetzung der Hochbauten durch den Konzessionär ist ab August 2024 terminiert.

Grundlage zur Umsetzung (Hochbauten) bildet die Finanzierungssicherung des Konzessionärs.

3. Finanzielle Auswirkungen

Erwirtschaftung von folgenden Erträgen:

- einmaliges Bearbeitungsentgelt: 1 % von 2.608.000,00 = 26.080,00 EUR
- laufendes Bürgschaftsentgelt: 1,5 % p.a. auf 2.608.000,00 = 39.120,00 EUR p.a.

4. Auswirkungen auf den Stellenplan

- keine -

5. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

6. Besonderheiten

- entfällt -

7. Folgen bei Nichtbeschluss

Der Konzessionär könnte seine Finanzierung nicht sichern und somit seinen vertraglichen Verpflichtungen aus dem Konzessionsvertrag nicht nachkommen.

Dies könnte zur Kündigung des bestehenden Konzessionsvertrages führen. Hieraus bedingt müsste die Konzession erneut europaweit ausgeschrieben werden. Damit könnte der Stadthafen nicht betriebsfertig hergestellt werden, was zu einer erheblich eingeschränkten Nutzung führen würde.

Anlage/n
Keine