

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/6/0005/2013 - Rechnungsprüfung				
	Status:	öffentlich				
	Sachbearbeiter:	H.Westphal				
	Datum:	27.08.2013				
	Telefon:	038828/330-161				
	E-Mail:	h.westphal@schoenberger-land.de				
Beschluss zur Zinsvereinbarung aus der Darlehensgewährung zur Erschließung des Gewerbegebietes Holmer Berg 3 in Dassow						
Beratungsfolge				Abstimmung:		
10.09.2013	Hauptausschuss Dassow		Ja	Nein	Enth.	
25.09.2013	Stadtvertretung Dassow					

Sachverhalt:

Die Stadt Dassow stellte der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH (GGD mbH) für die Erschließung des Gewerbegebietes Holmer Berg 3 beginnend vom Juni 2005 bis September 2006 Gelder in Höhe von € 205.390,61 zur Verfügung.

Da aus der Vermarktung der erschlossenen Gewerbeflächen in den Gebieten Holmer Berg 1 und 2 bekannt war, dass

- a) die Verkäufe anfangs erheblich langsamere als zunächst erwartet verliefen,
- b) besonders beim Holmer Berg 2 die ursprünglichen kalkulierten Grundstückspreise sich am Markt im Ergebnis nicht realisieren ließen,
- c) die Stadt Dassow zum Ausgleich der Kosten für den Holmer Berg 2 an die Gesellschaft zusätzlich erhebliche Gelder gezahlt hat und immer noch zahlt,

wurde das Darlehen zwar verzinslich vereinbart, jedoch der Zeitpunkt für die Festlegung einer verbindlichen Regelung zu Fälligkeit und Zahlung sollt erst bei absehbarer Deckung der vollen angefallenen Kosten getroffen werden, um sowohl für die Stadt, als auch für die Gesellschaft wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden.

Durch den Abschluss eines weiteren Kaufvertrages im September 2013 zeichnet sich ab, dass die Deckung der anfallenden und noch zu erwartenden Kosten erreicht werden kann.

Die Fälligkeit der Zinsen ist in Analogie zum Erschließungsvertrag (GGD mbH – Stadt Dassow) gewählt worden. Auch dort sind möglicherweise nicht gedeckte Kosten zum Schluss des 8. auf die Abnahme des Gewerbegebietes folgenden Jahres vereinbart.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Dassow beschließt die als Anlage beigefügte Niederschrift zur Zinsvereinbarung aus der Darlehensgewährung zur Erschließung des Gewerbegebietes Holmer Berg 3

Finanzielle Auswirkungen:

Zinserträge von 4,5 % in 8 Jahren

Anlage:

Niederschrift zur Zinsvereinbarung aus der Darlehensgewährung zur Erschließung des Gewerbegebietes Holmer Berg 3

H.Westphal
SB

H.Westphal
FBL

F.Lehmann
LVB

Niederschrift
zur Zinsvereinbarung aus der Darlehensgewährung
zur Erschließung des Gewerbegebietes Holmer Berg 3 in Dassow

zwischen der Stadt Dassow
v. d. d. Bürgermeister, Jörg Ploen,
dienstansässig Am Markt 15, 23923 Schönberg

-nachstehend die Stadt Dassow –

und der GGD - Grundstücksgesellschaft Dassow mbH,
v. d. d. GIB – Gadebuscher Immobilienbetreuungs-GmbH
d. v. d. d. Geschäftsführerin Frau Heike Post,
Steinstraße 18, 19205 Gadebusch

-nachstehend die Gesellschaft-

Präambel

Die Stadt Dassow war und ist alleinige Gesellschafterin der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH. Gegenstand der Gesellschaft war seit 1992 auch die Entwicklung und Erschließung von Gewerbeflächen.

Die Entwicklung der Gewerbegebiete Holmer Berg 1 und 2 hatte gezeigt, dass trotz der Ausschöpfung staatlicher Fördermöglichkeiten und der daraus zur Verfügung stehenden Mittel ein hohes Maß an eigenem finanziellen Engagement der Stadt Dassow und der Gesellschaft unvermeidbar war.

Die Vermarktung der erschlossenen Gewerbeflächen in den Gebieten Holmer Berg 1 und Holmer Berg 2 verlief anfangs erheblich langsamer als zunächst erwartet. Die ursprünglich kalkulierten Grundstückspreise ließen sich im Ergebnis nicht voll realisieren. Infolge dessen konnten der Stadt Einlagen, die sie in die Gesellschaft zur vorübergehenden Deckung der Erschließungskosten des Gewerbegebietes Holmer Berg 2 getätigt hatte, nicht – wie zunächst angenommen – zurückgewährt werden. Zum Ausgleich der Kosten hat die Stadt Dassow an die Gesellschaft zusätzlich Gelder gezahlt.

Gleichwohl war der weitere Ausbau von Gewerbeflächen für die Stadt Dassow und für das Land Mecklenburg-Vorpommern im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Gebietes Dassow unerlässlich.

Die Nachfrage nach größeren – im Jahr 2005 in den Gebieten Holmer Berg 1 und 2 nicht mehr vorhandenen - Gewerbeflächen (u. a. DVD-Werk Dassow) war letztlich der Grund für die Entscheidung der Stadt Dassow, einen dritten Bauabschnitt in Angriff zu nehmen.

Für die Erschließung weiterer Gewerbeflächen sprachen auch folgende Argumente:

- mangelnde wirtschaftliche Erschließung des Bereiches Dassow aufgrund seiner Lage im Grenzgebiet der ehemaligen DDR;
- Schaffung von Arbeitsplätzen und Verdienstmöglichkeiten für die einheimische Bevölkerung, Verringerung der Abwanderung der arbeitsfähigen Bevölkerung in die westlichen Bundesländer, Zurückgewinnung ausgebildeter Fachkräfte;
- Begründung neuer Steuereinnahmen aus Grund- und Gewerbesteuer;

- gute geografische Lage im Einzugsbereich der Großstädte Lübeck, Wismar und Schwerin mit Verkehrsanbindung über B 104 / B 105 und A 20 mit Anbindung an die A 1

Im Jahr 2005 wurde der Fördermittelantrag für die Erschließung des Gewerbegebietes Holmer Berg 3 gestellt. Im Rahmen dieser Antragstellung wurden die beiderseitigen Interessen von Stadt und Gesellschaft unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Risiken, die im Zuge der Vermarktung der Gewerbegebiete Holmer Berg 1 und 2 zutage getreten waren, ausführlich abgewogen und im Ergebnis die Bedingungen ausgehandelt, unter denen

- die Gesellschaft bereit und in der Lage war, die Erschließung des Gewerbegebietes Holmer Berg 3 vorzunehmen und
- die Stadt Dassow erforderliche finanzielle Mittel hierzu zur Verfügung stellen würde.

Letztlich einigten sich die Parteien – unter Berücksichtigung der o. g. Risiken - darauf, dass eine verbindliche Regelung zu Fälligkeit und Zahlung der vereinbarten Zinsen für die Darlehen der Stadt Dassow erst bei absehbarer Deckung der vollen angefallenen Kosten getroffen würde, um sowohl für die Stadt, als auch für die Gesellschaft wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden.

Nachdem im September 2013 ein weiterer Kaufvertrag über eine Teilfläche des Gewerbegebietes Holmer Berg 3 abgeschlossen wurde, zeichnen sich nunmehr die Deckung der angefallenen und noch zu erwartenden Kosten ab.

Die Parteien vereinbaren deshalb nunmehr folgendes:

1.

Die Stadt Dassow hat der Gesellschaft im Zeitraum vom 27.06.2005 bis zum 30.09.2006 die aus der Anlage ersichtlichen mit 4,5 % p. a. zu verzinsenden Beträge in Höhe von insgesamt

205.390,61€

für die Erschließung des Gewerbegebietes Holmer Berg 3 in Dassow zur Verfügung gestellt.

2.

Die Gesellschaft zahlt alle aufgelaufenen vereinbarten Zinsen in einer Summe zum Schluss des 8. auf die Abnahme des Gewerbegebietes folgenden Jahres an die Stadt Dassow, insoweit aus dem Verkauf der erschlossenen Gewerbegrundstücke die entstandenen vollen Kosten realisiert werden.

Hinsichtlich dieses Zinsanspruches verzichtet die Gesellschaft vorsorglich auf die Einrede der Verjährung.

Dassow,Oktober 2013.

.....
Der Bürgermeister der Stadt Dassow

.....
Geschäftsführerin der GGD mbH