

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr. 1471/IX

öffentlich
nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Rat	02.03.2016
-----	------------

TOP:

Darlehen der Stadt Mönchengladbach an die Borussia VfL 1900 Mönchengladbach GmbH

hier: Städtische Sicherheiten in Bezug auf den geplanten Gebäudeneubau der Darlehensnehmerin

Beschlussentwurf:

Der Rat beschließt:

Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Borussia VfL 1900 Mönchengladbach GmbH (Darlehensnehmerin) einen Tausch der Sicherheiten für die Finanzierung des Stadions im Borussia-Park zu vereinbaren und dazu gegenüber allen Beteiligten sämtliche erforderlichen Erklärungen im Namen der Stadt Mönchengladbach abzugeben.

Die Veränderungen der Besicherung des Grundbesitzes sind der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Finanzwirksamkeit:

Keine; alle Kosten und Gebühren trägt die Darlehensnehmerin.

Auswirkung auf die Kinder und Familienfreundlichkeit:

Keine.

Begründung:

Der Borussia VfL 1900 Mönchengladbach GmbH – Borussia GmbH – wurden 2002 und 2004 fünf Darlehen in Höhe von insg. 35.790.431,68 € zum Erwerb des Grundbesitzes im Nordpark und zum Bau des Stadions gewährt. In den Darlehensverträgen wurde seinerzeit eine Zinsbindung von je zehn Jahren vereinbart (sog. Festperiode), die jeweils 2012 und 2014 endeten.

Entsprechend den vorherigen Vereinbarungen wurde durch Ratsbeschluss vom 27.09.2012 eine Prolongation der Darlehen vorgenommen (s. Vorlage 2509/VIII und 2510/VIII), die im Darlehensvertrag vom 12.12.2012 schriftlich fixiert wurden.

Diese beinhaltet sowohl die Kapitalisierung der bis dahin aufgelaufenen Zinsen, sowie eine konkrete Festlegung der Rückführungsmodalitäten.

Gem. der ursprünglichen Vereinbarung von 2002 erfolgte eine Besicherung zu Gunsten der Stadt in allen Grundstücken erstrangig und gleichrangig mit den Krediten des Bankenkonsortiums in Höhe von 35.790.431,68 € (s. Anlage).

In der Prolongationsvereinbarung von 2012 wurde geregelt, dass die bis zum Ende der Festperiode aufgelaufenen Zinsen kapitalisiert werden und erneut eine Stundung der Zinsen bis zum 30.06.2018 erfolgt. Zudem regelt der Darlehensvertrag vom 12.12.2012 zum

01.07.2018 eine alleinige, erstrangige Nachbesicherung auf den bis dahin bestehenden gesamten Darlehensbetrag in Höhe von 52.049.984,54 €, auf den bisherigen Grundstücken. Des Weiteren beginnt die Borussia GmbH ab dem 30.09.2018 mit einer quartalsweisen, annuitätischen Tilgung an die Stadt.

Die Borussia VfL 1900 Mönchengladbach GmbH plant nun neben dem Stadion im Borussia-Park einen Gebäudeneubau, in dem unter anderem ein Hotel betrieben werden soll. Dieser Neubau soll die derzeitige Grundstücksgrenze zum Stadion überschreiten, weshalb ein entsprechender Neuzuschnitt durch Grenzänderung und Herauslösen einer Teilfläche von 3.040 m² aus dem Stadiongrundstück (insg. 69.611 m²), das bisher als Besicherung dient, erfolgen soll. Dieser herauszulösende Teil ist bisher nicht bebaut, sondern eine Fläche vor dem Stadiongebäude.

Als Kompensation für den Verzicht auf die erstrangige Sicherheit (Grundschild) auf dem heraus zu parzellierenden Teilstück von rd. 3.040 m² ist die Borussia GmbH bereit, einer Änderung der Besicherung in folgender Weise zuzustimmen:

- neue, unverzügliche Besicherung in Höhe von 52.049.984,54 € auf dem bisher nicht zugunsten der Stadt belasteten neu zu bildenden Neubaugrundstück mit einer Fläche von 7.327 m² (s. Anlage), die das herausgelöste Teilstück von 3.040 m² enthält;

Die Besicherung erfolgt im Rang unmittelbar nach den finanzierenden Banken, um der Borussia die Finanzierung mittels Fremdkapital zu ermöglichen.

Die Borussia GmbH verpflichtet sich zudem, dass die Belastungen durch finanzierende Banken auf dem Neubaugrundstück ausschließlich der objektbezogenen Finanzierung dienen.

Aus Sicht der Stadt verliert das Stadion-Grundstück mit insg. 69.611 m² allein durch das herausparzellierte Teilstück von rd. 3.040 m² nicht maßgeblich an Besicherungswert. Zudem erfolgt als Kompensation eine nachrangige Besicherung auf einem Grundstück von 7.327 m².

Auf dem o.g. Grundstück plant die Borussia GmbH die Errichtung eines Gebäudes, in dem u.a. ein Hotel betrieben werden soll. Zudem sollen dort Arztpraxen, Fitness-/Rehazentrum, sowie Fanshop und Museum untergebracht werden.

Durch die Borussia GmbH werden nach aktueller Planung für dieses Projekt rd. 8,5 Mio. € an Eigenkapital erbracht, so dass auch eine nach der Objektfinanzierung nachrangige Besicherung im Grundbuch des Neubaugrundstückseine eine (mindestens) adäquate wirtschaftliche Kompensation für die Reduzierung der als Sicherheit dienenden Grundstücksfläche des Stadions darstellt.

Der beschriebene Tausch der Sicherheiten ist zur von der Borussia GmbH geplanten wirtschaftlichen Entwicklung, die auch im Interesse der Stadt als Gläubiger liegt, erforderlich.

Hans Wilhelm Reiners

Anlage/n:

Übersicht des Grundbesitzes

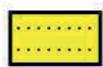
Anlage zur Beratungsvorlage Nr. 1471/IX

Übersicht des Grundbesitzes

Bearbeitete, auszugsweise Fassung einer Darstellung der Borussia VfL 1900 Mönchengladbach GmbH
Stand: 23.02.2016



Legende

-  1. Bisherige Sicherheiten (erstrangig/gleichrangig mit Bankenkonsortium)
-  2. Neue Sicherheit (im Rang unmittelbar nach den finanzierenden Banken)
-  3. heraus zu parzellierende Fläche, 3.040 m², bisher unbebaut (Sicherheit wie 2.)

Es ist beabsichtigt, die Flächen zu 2. und zu 3. zu einem Grundstück zu vereinigen.