Markt Cadolzburg

Mitteilung
Käm/4891/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Finanzverwaltung / Kämmerei	Leiter Fachbereich III Herr Tiefel

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	11.11.2026	öffentlich	Kenntnisnahme

Betreff

Gewerbegebiet Schwadermühle West: Finanzierung und aktueller Sachstand nach Abstimmung mit BayernGrund GmbH

Mitteilung:

Sachstand zur Abstimmung mit BayernGrund GmbH

Die Verwaltung befindet sich gerade in regelmäßigem Austausch mit den Projektverantwortlichen der BayernGrund GmbH, um die Fertigstellung der Entwicklung des Gewerbegebiets Schwadermühle West gewährleisten zu können.
Die Erste Bürgermeisterin, als auch die Bau- und Finanzverwaltung hat in diesem Zuge am 26.10.2026 ein Abstimmungsgespräch mit den Vertretern der BayernGrund GmbH geführt, in dem u. a. die Finanzierung der am 31.12.2026 endenden Geschäftsbesorgungsverträge zur Entwicklung des Gewerbegebiets Schwadermühle West thematisiert wurde.

Während die BayernGrund GmbH zur Abwicklung der noch nicht mangelfrei hergestellten Erschließungsteile (z. B. Pumpwerk) eine Verlängerung der Verträge um weitere drei Jahre forciert, die auch zusätzliche Honorarkosten und hohe Zinslasten verursachen würde, spricht sich der Markt Cadolzburg gerade aus diesem Grund für eine zeitnahe Ablöse der Verbindlichkeiten aus.

Finanzierung des kreditähnlichen Rechtsgeschäfts

Die ursprünglich dafür vorgesehene Refinanzierung aus den Grundstücksverkäufen des Gewerbegebiets kann aktuell nicht erfolgen, da diesbezüglich bislang noch keine Einnahmen verzeichnet werden konnten. Eine Deckung aus dem Liquiditätsbestand des Marktes, der nur für einen Teil der o. g. Verbindlichkeit ausreichen würde, ist ebenfalls nicht realisierbar (siehe TOP Ö 2). Demzufolge ist eine Finanzierung aus Fremdmitteln notwendig.

Die Verwaltung hat folglich alle realistischen Finanzierungsvarianten analysiert und abgewogen, sodass sich eine Umschuldung der Verbindlichkeiten als wirtschaftlichste Lösung darstellt. Diese Finanzierungsart wurde auch mit der Kommunalaufsicht am Landratsamt Fürth rechtlich abgestimmt. Die Umschuldung hat den Vorteil, dass hier eine Genehmigung seitens der Rechtsaufsicht nicht erforderlich ist und bereits nach Beschluss schnellstmöglich durchgeführt werden könnte.

Die Finanzierungsform wurde mit der Kommunalaufsicht rechtlich abgestimmt. Nach Abwägung aller Möglichkeiten, handelt die Finanzverwaltung verhältnismäßig im Sinne des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.

Weiteres Vorgehen und Ausblick

Demzufolge holt die Kämmerei nun die entsprechenden Angebote verschiedener Kreditinstitute ein, sodass der erforderliche Beschlussvorschlag zur Aufnahme der Kredite dem Marktgemeinderat in der Sitzung am 23.11.2026 vorgelegt werden kann.

Um möglichst flexibel reagieren zu können, schlägt die Finanzverwaltung die Aufnahme zwei verschiedener Kredite, jeweils analog den Einnahmen aus dem Grunderwerb und der Erschließung, mit Sondertilgungsmöglichkeiten vor. So können beide Darlehen mit den erwarteten Erträgen aus den Gewerbegrundstücksverkäufen (insgesamt ca. 11,8 Mio. Euro) unabhängig voneinander und flexibel getilgt werden.

Der Abschluss von Krediten mit Sondertilgungen sind von enormer Bedeutung, da dies dem Markt Cadolzburg eine flexible und schnelle Entschuldung ermöglicht.