Stadt Fürth

Beschlussvorlage

Käm/1293/2026

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Finanz- und Verwaltungsausschuss	25.11.2026	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	25.11.2026	öffentlich - Beschluss

Übernahme einer Ausfallbürgschaft für die WBG Fürth gegenüber der Annaliese-Roth-Stiftung zu maximal 4,3 Mio. €

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	

Anlagen:
1 - Kennzahlen Projekt Annaliese-Roth-Park
2 – Bürgschaftsurkunde Entwurf

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Fürth beschließt die Übernahme einer Ausfallbürgschaft für die WBG Fürth in Höhe von maximal 4,3 Mio. € gegenüber der Annaliese-Roth-Stiftung im Rahmen des Grundstücks-Kaufvertrags für den „Annaliese-Roth-Park“.
Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Regierungsgenehmigung und der EU-Beihilferechtlichen Zulässigkeit.

Sachverhalt:

Vorhaben

Die WBG Fürth plant als Grundlage der Entwicklung des „Annaliese-Roth-Parks“ den Erwerb der betreffenden Grundstücke zwischen Würzburger Straße und Hardstraße. Auf dem 19.475 m² großen Areal sollen dann Wohnanlagen entstehen (sowohl geförderter Wohnraum, preisgedämpfte Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen), die sich unter Erhalt von 88% des schützenswerten Baumbestands in eine öffentlich zugängliche parkähnliche Grünfläche einfügen. Erhalten und neu genutzt werden soll auch die denkmalgeschützte sog. „Hirschmann-Villa“, die sich auf dem Areal befindet.
Die Planungen des Gesamtprojekts sind bereits weit fortgeschritten. Der aktuelle Stand der Zielplanung ist öffentlich einsehbar (offizieller LINK der WBG Fürth), dieser Vorlage ist zum Verständnis eine Übersicht mit Projektkennzahlen beigefügt.

Finanzierung Grundstückskauf

Zur Realisierung der städtebaulichen Grundstücksentwicklung plant die WBG, die Grundstücke des „Annaliese-Roth-Parks“ von der aktuellen Eigentümerin, der Annaliese-Roth-Stiftung, zu erwerben. In Verhandlungen zwischen WBG und Stiftung wurde eine Einigung über den Kauf-

preis erzielt, dieser liegt nun bei ca. 9,3 Mio. €. Die Höhe orientiert sich am Wert der Grundstücke unter Berücksichtigung der zukünftigen Bebauung (sowohl mit deren Investitionskosten als auch deren Rendite).
Die Stiftung hat einer teilweisen Stundung der Kaufpreisraten zugestimmt. So soll eine erste Rate zu 1 Mio. € sofort nach Vertragsschluss fließen, eine zweite zu 4 Mio. € nach Inkrafttreten des aufzustellenden Bebauungsplans. Nach Zahlung dieser beiden Raten soll der Eigentumsübergang erfolgen.
Eine dritte, abschließende Rate zu ca. 4,3 Mio. € soll nach Fertigstellung der Wohnbebauung erfolgen, spätestens zum 31.12.2032. Um der Konstellation des Eigentumsübergangs vor vollständiger Kaufpreiszahlung zu begegnen, verlangt die Stiftung zur Sicherung des Stiftungsvermögens zusätzlich zu den regulären Vollstreckungsmöglichkeiten des Kaufvertrags eine besondere Sicherung der Stadt Fürth für eben jene letzte Rate in Form einer verbindlichen Garantieerklärung.

Bürgschaft

Eine verbindliche Garantieerklärung kommt rechtlich einer kommunalen Ausfallbürgschaft gleich, sie entspricht in jedem Fall dem Einstehen für fremde Schuld nach Art.72 GO. Sie unterliegt insoweit den Voraussetzungen, die für eine Ausfallbürgschaft gelten.

Grundsätzlich ist eine Bürgschaft in diesem Fall möglich. Der ungewöhnliche Fall, dass hier eine Gewährleitung direkt gegenüber einem Dritten übernommen wird (und nicht wie „normalerweise“ gegenüber einem Kreditinstitut für ein Investitionsdarlehen), spielt hierfür keine Rolle. Zur rechtssicheren Ausgestaltung sollen die folgenden Punkte erfüllt werden:

- Die Bürgschaftszusage erhält einen absoluten Maximalbetrag zu 4,3 Mio. €. Die grundsätzlich vorzunehmende Beschränkung auf 80 % der zu Grunde liegenden Ausgangssumme wird hier im Vergleich zur Gesamtkaufvertragssumme zu 9,3 Mio. € erfüllt.
- Die Bürgschaft ist klar bestimmt und zeitlich begrenzt. Hierzu erhält sie eine zeitliche Befristung bis 31.12.2035, somit bis drei Jahre nach Fälligkeit der Rate. Dies trägt dem besonderen Charakter Rechnung, dass es sich um eine endfällige Summe handelt und im Fall der Fälle zunächst alle anderen Sicherungen und Vollstreckungsmaßnahmen verwertet werden müssen.
- Die Bürgschaft trägt keinen selbstschuldnerischen Charakter. Dies wird über eine Urkunde sichergestellt, nach der eine Inanspruchnahme erst in Frage kommt, wenn alle anderen Maßnahmen erfolglos geblieben sind, inklusive Zwangsvollstreckung in das Vermögen der WBG.
- Es wird geprüft, ob die Bürgschaft mit einem marktüblichen Entgelt belegt werden muss, damit sie europarechtlichen Anforderungen entspricht. Dies wäre der Fall, wenn die WBG durch die Bürgschaft einen relevanten wirtschaftlichen Vorteil im Marktumfeld erhält. Die entsprechende Prüfung ist derzeit noch in Arbeit. Grundsätzlich sprechen aber keine grundlegenden Vorschriften gegen die Möglichkeit zur Bürgschaftsvergabe.

Vereinbarkeit mit kommunalen Aufgaben

Ziel des Vorhabens ist die Entwicklung eines sozial ausgewogenen, durchmischten und nachhaltig gestalteten Wohnquartiers, das einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in der Stadt leistet.
Durch die Schaffung von gefördertem Wohnraum, preisgedämpften/frei finanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen wird ein vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen geschaffen. Die gezielte Kombination verschiedener Wohnformen und Preissegmente fördert eine ausgewogene soziale Durchmischung und trägt zur langfristigen Stabilität und Attraktivität des Quartiers bei.
Das Vorhaben dient damit unmittelbar der kommunalen Aufgabe der Wohnraumversorgung (hohe Nachfrage) und unterstützt die städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Fürth. Insoweit werden die Anforderungen an einen öffentlichen Zweck gemäß Art. 83 Abs. 1 BV, Art. 7 und Art. 57 Abs. 1 GO erfüllt.

Die Verwaltung soll beauftragt werden, die Bürgschaft so auszugestalten, dass sie allen rechtlichen Vorgaben genügt und bei der Regierung von Mittelfranken genehmigungsfähig ist.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen [x] nein [ ] ja Gesamtkosten €	jährliche Folgelasten [x] nein [ ] ja €
Veranschlagung im Haushalt [x] nein [ ] ja Hst. Budget-Nr. im [ ] Vwhh [ ] Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:	

Prüfung der Klimarelevanz:

[x]	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
[ ] -- Stark negative Klimawirkung	[ ] - Negative Klimawirkung	[ ] 0 Keine oder geringe Klimawirkung	[ ] + Positive Klimawirkung	[ ] ++ Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Kämmerei**

Fürth, 12.11.2026

gez. Dr. Ammon

Unterschrift der Referentin bzw. des Referenten

Kämmerei

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Finanz- und Verwaltungsausschuss am 25.11.2026
Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss:

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 25.11.2026
Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: