

# Landkreis Kassel

Der Kreisausschuss



Absender: Kreistags-/Kreisausschussbüro

Vorlage-Nr.: 2009/1645

Veranlasser / Verursacher

Datum: 31.08.2009

Aktenzeichen:

## Beschlussvorlage

**Erwerb weiterer Kommanditanteile an der Zweiten Projektentwicklungs GmbH & Co. Schulen Landkreis Kassel KG und Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an deren Komplementärin, der Zweite Schulen Landkreis Kassel GmbH; Forfaitierung zukünftiger Mietforderungen**

### Beratungsfolge:

Gremium	am	Top	Status
Ausschuss für Wirtschafts- und Strukturpolitik, Bau- und Verkehrswesen	14.09.2009	2	öffentlich
Ausschuss für Bildungswesen und Kultur	17.09.2009	6	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	21.09.2009	8	öffentlich
Kreistag	24.09.2009	15	öffentlich

### Beschlussvorschlag:

Dem Kreistag wird empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) Der Landkreis Kassel erwirbt von der OFB Projektentwicklung GmbH, Frankfurt, deren 94 %igen Kommanditeil an der Zweiten Projektentwicklungs GmbH & Co. Schulen Landkreis Kassel KG mit Sitz in Hofgeismar gegen Zahlung eines Kaufpreises I in Höhe von 1.667.078,00 Euro.  
Haushaltsmittel stehen im Budget des Teilhaushalts 200 – Beteiligungen - zur Verfügung.

Nach dem Erwerb ist der Landkreis alleiniger Kommanditist der genannten Gesellschaft mit einer Einlage von 100.000,00 Euro.

Nach Übergabe der „Weiterentwicklung Kaufungen“ ist ein weiterer Kaufpreis II in Höhe von 515.464,00 Euro an die OFB zu zahlen.

- b) Der Landkreis Kassel erwirbt von der OFB Projektentwicklung GmbH, Frankfurt, 94 % von deren Geschäftsanteil an der Zweite Schulen Landkreis Kassel GmbH, Kassel, (Komplementärin der Zweiten Projektentwicklungs GmbH & Co. Schulen Landkreis Kassel KG) gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von 23.500,00 Euro. Haushaltsmittel stehen im Budget des Teilhaushalts 200 – Beteiligungen - zur Verfügung.  
Nach dem Erwerb hält die OFB Projektentwicklung GmbH weiterhin eine Minderheitsbeteiligung am Gesellschaftskapital der Zweite Schulen Landkreis Kassel GmbH in Höhe von 1.500,00 Euro, entsprechend 6 % der Anteile.
- c) Der Kreistag stimmt der Aufnahme eines Darlehns in Höhe von rd. 59 Mio. Euro durch die Zweite Projektentwicklungs GmbH & Co. Schulen Landkreis Kassel KG zur langfristigen Finanzierung der bei Übernahme der Mehrheitsanteile durch den Landkreis offenstehenden Verbindlichkeiten zu. Zur Erzielung möglichst günstiger Konditionen sind mindestens drei Angebote deutscher Banken, Sparkassen oder Landesbanken abzufragen. Die Zinsbindungsdauer soll mindestens 10 Jahre betragen.
- d) Zur Absicherung der langfristigen Finanzierung durch ein Darlehen in Höhe von rund 59 Mio. Euro erklärt sich der Landkreis mit einer Forfaitierung (Verkauf und Abtretung) der der Gesellschaft gegenüber dem Landkreis Kassel zustehenden Mietforderungen im erforderlichen Umfang einverstanden. Im Rahmen der Forfaitierung erklärt der Landkreis gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut den Verzicht auf alle Einwendungen und Einreden gegenüber der genannten KG.
- e) Der Landkreis Kassel stimmt einer Vereinheitlichung der Mietvertragsdauer der sechs Schulstandorte des 2. ÖPP-Paketes von 25 Jahren ab Beginn der langfristigen Finanzierung zu.
- f) Soweit zur Umsetzung der vorstehenden Beschlüsse Verträge abzuschließen, zu ändern oder Erklärungen abzugeben sind, wird der Kreisausschuss vom Kreistag hierzu ermächtigt.

### **Begründung:**

In seiner Sitzung am 15.12.2006 hatte der Kreistag beschlossen, sich als Kommanditist mit einem Betrag von 6.000,00 Euro (entsprechend 6 % des Kommanditkapitals) an der „Zweite Projektentwicklungs GmbH & Co. Schulen Landkreis Kassel KG“ (im folgenden „Projektentwicklungs KG“ genannt) zu beteiligen.

Die restlichen 94 % an der Projektentwicklungs KG (also 94.000,00 Euro Kommanditkapital) und 100 % Anteile an der Komplementärin, der Zweite Schulen Landkreis Kassel GmbH, mit einem Stammkapital von 25.000,00 Euro, hält die OFB Projektentwicklung GmbH, Frankfurt - eine 100 %ige Tochter der Landesbank Hessen-Thüringen.

Entsprechend dem geschlossenen KG-Vertrag wurden im Rahmen eines ÖPP-Projektes die nachfolgend genannten Schulstandorte saniert, erweitert und instand gesetzt:

- Heinrich-Gruppe-Schule und Burgbergschule, Grebenstein
- Freiherr-vom-Stein-Schule und Lilli-Jahn-Schule, Immenhausen
- Theodor-Heuss-Schule und Schule am Stadtpark, Baunatal
- Marie-Durand-Schule und Sieburgschule, Bad Karlshafen
- Gesamtschule Fuldata, Fuldata
- Gesamtschule Kaufungen, Kaufungen (ohne „Weiterentwicklung Kaufungen“)

In einer Gesellschafterversammlung am 04.05.2007 wurden die aktualisierten Gesamtinvestitionskosten für die Sanierungsmaßnahmen mit 65.544.928,00 Euro beschlossen (ohne Weiterentwicklung IGS Kaufungen). Die vereinbarten Maßnahmen wurden innerhalb des vorgesehenen Zeitrahmens durchgeführt, die aktualisierten Gesamtinvestitionskosten konnten um rund 3,6 Mio. Euro unterschritten werden.

Nach § 21 Abs. 2 a) des KG-Vertrages steht dem Landkreis das Recht zum Erwerb der Kommanditanteile der OFB zu einem Kaufpreis in Höhe von 2,4 % der aktualisierten Gesamtinvestitionskosten zzgl. nominalem Kommanditkapitalbetrag zu.

Bei aktualisierten Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 65.544.928,00 Euro ergibt sich somit ein bei Erwerb der Mehrheitsanteile fälliger Kaufpreis I in Höhe von 1.573.078,00 Euro zzgl. 94.000,00 Euro Kommanditkapital, insgesamt also 1.667.078,00 Euro.

Durch Nachtrag zum Gesellschaftsvertrag vom 20.12.2006 wurde am 13.05.2009 vereinbart, das 2. ÖPP-Paket um die sog. „Weiterentwicklung Kaufungen“ zu erweitern. Hierbei handelt es sich um infolge von Schadstoffbelastung notwendig gewordene Arbeiten (Sanierung TB-Gebäude, Neubau Klassenhäuser, Abbruch AU-Gebäude/Neubau Zentralgebäude). Die hierfür notwendigen Gesamtinvestitionskosten II wurden mit max. 21,5 Mio. Euro vereinbart.

Weiterhin wurde in dem genannten Nachtrag zum Gesellschaftsvertrag vereinbart, dass bei Ausübung der Kaufoption sich der Kaufpreis um 2,4 % der Gesamtinvestitionskosten II, also um 515.464,00 Euro erhöht. Dieser Kaufpreis II ist fällig und vom Landkreis an die OFB zahlbar nach Übergabe der vorstehend genannten Baumaßnahmen an den Landkreis als Mieter.

Nach § 21 Abs. 2 a) des KG-Vertrages entspricht der für den Erwerb der Anteile der OFB an der Komplementärin, der Zweite Schulen Landkreis Kassel GmbH, zu zahlende Kaufpreis dem entsprechenden Anteil am Stammkapital der Gesellschaft. Bei einem GmbH-Stammkapital von 25.000,00 Euro sind für einen Erwerb von 94 % also 23.500,00 Euro zu zahlen.

Zur Vermeidung steuerlicher Nachteile (Zahlung von Grunderwerbsteuer) ist es sinnvoll, dass die OFB weiterhin mit 6 % an der GmbH beteiligt bleibt. Diese Verfahrensweise wurde mit dem zuständigen Finanzamt abgestimmt.

Mit dem Erwerb der vollständigen bzw. der Mehrheitsanteile nach a) und b) des Beschlussvorschlages sichert der Landkreis dauerhaft seine Interessen als Schulträger einerseits und Mieter der Schulen andererseits. De facto erhält der Landkreis damit eine Stellung, wie er sie zuvor als Eigentümer der Schulen inne hatte.

Die Projektentwicklungs KG hat ihre Verbindlichkeiten während der Bauzeit innerhalb des Unternehmensverbundes mit der Landesbank Hessen-Thüringen lediglich kurzfristig finanziert. Nach dem Abschluss des Projektes und Übernahme der vollständigen bzw. mehrheitlichen Gesellschaftsanteile durch den Landkreis sollte der derzeitige Kreditbestand von rund 59 Mio. Euro (ohne die „Weiterentwicklung Kaufungen“) auf eine langfristige Finanzierung mit Tilgung umgestellt werden, bei der sich der Kapitaldienst an den zur Verfügung stehenden Mieterträgen orientiert.

Damit die Gesellschaft in diesem Zusammenhang kommunalkreditähnliche Konditionen erhalten kann, ist eine entsprechende Absicherung durch den Landkreis als öffentlich-rechtliche Körperschaft erforderlich. Aus Gründen des EU-Beihilferechts wäre eine Absicherung über eine Bürgschaft des Landkreises nur bis zu 80 % der Kreditsumme zulässig. Es wird daher vorgeschlagen, die 100 %-ige Absicherung über eine sogenannte Forfaitierung vorzunehmen. Danach verkauft die Projektentwicklungs KG die in den künftigen Jahren entstehenden Mietzinsforderungen gegenüber dem Landkreis an die finanzierende Bank und tritt diese Forderungen ab. Gleichzeitig verzichtet der Landkreis – in seiner Funktion als Mieter - auf mögliche Einwendungen gegen die Mietzinsforderungen (z. B. wegen Mängeln an den Schulgebäuden). Zur Vereinheitlichung der Darlehenskonditionen ist es sinnvoll, die unterschiedliche Laufzeit der Mietverträge für die sechs sanierten Schulstandorte einheitlich auf 25 Jahre ab Darlehnsbeginn festzulegen. Anderenfalls müssten sechs einzelne Darlehnsverträge mit unterschiedlichen Laufzeiten und Tilgungsanteilen abgeschlossen werden.

Die Forfaitierung bedarf der noch einzuholenden Genehmigung durch das Regierungspräsidium als Aufsichtsbehörde.

Aus Sicht des Landkreises als alleiniger Kommanditist der Projektentwicklungs KG und damit als quasi Vermieter müssen die Konditionen der langfristigen Finanzierung so gewählt werden, dass die erzielbaren Einnahmen (Mieten in Höhe von rund 4,9 Mio. Euro jährlich) ausreichen, um sämtliche Verpflichtungen (Zinsen und Tilgung des Darlehens sowie Zahlung von rund 280.000,00 Euro/a Erbbauzinsen an den Landkreis) dauerhaft bedienen zu können. Wegen des derzeit relativ günstigen Zinsniveaus erscheint eine langfristige Zinsbindung von mindestens 10 Jahren wirtschaftlich sinnvoll.

**Der Kreisausschuss hat in seiner Sitzung am 01.09.2009 (DSNR. 2009/1620) dem Kreistag obige Beschlussfassung empfohlen.**

Schmidt  
Landrat

**Anlage/n:**

<b>Beschreibung</b>
Antrag der CDU-Fraktion vom 12.09.2009

