

## Beschlussvorlage

Datum	Abteilung/Dienst	Aktenzeichen	Beschlussverteiler
17.08.2007	31 Bildung und Liegenschaften	31.1 ga-gö (PPP)	12, 14, 31, 13,

Gremium	Sitzungsdatum	Beschluss	Bemerkung
Kreisausschuss	2007-09-12 00:00:00		
Ausschuss für Bildung, Jugend und Familie	2007-10-16 00:00:00		
Bauen und Gebäudemanagement	2007-10-15 00:00:00		
Haupt-, Finanz- und Organisationsausschuss	2007-11-29 00:00:00	Zur Kenntnis genommen	

Die Mittel stehen im Budget haushaltsrechtlich zur Verfügung

- Kostenstelle/CO-Auftrag

### Anlagen

Anlage 1 - PPP-Genehmigung RP vom 27.04.2007

Anlage 2 - Gutachten Reimann vom 05.04.2007

Anlage 3 - Übersicht Verbuchung PPP-Projekt

### PPP-Projekt - 1. Sachstandsbericht

#### 1 BESCHLUSS

- 1.1 Der Kreisausschuss sowie die Ausschüsse Bildung, Jugend und Familie und Bauen und Gebäudemanagement werden gebeten, den Sachstandsbericht zur Kenntnis zu nehmen.
- 1.2 Der Kreisausschuss ermächtigt den Landrat, abweichend von Ziff. 3.16.4 des Projektvertrages die Zinskonditionen für die anfänglichen Bauleistungen schon vorzeitig verbindlich für die Vertragslaufzeit festzuschreiben, sofern dies aufgrund einer sachgerechten Prognose der Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt für den Kreis wirtschaftlich vorteilhaft ist. Der Kreisausschuss wird in diesem Fall umgehend über die Ausübung der Option und die Ver-

tragsänderung in Kenntnis gesetzt.

## **2 ALTERNATIVEN UND KONSEQUENZEN**

### **2.1 Alternative/n zum Beschluss/Entscheidungsvorschlag**

- keine -

### **2.2 Finanzielle Auswirkungen/Folgekostenbelastungen:**

Mit dem Sachstandsbericht sind keine finanziellen Auswirkungen verbunden. Sollten sich im Zuge der Nachträge (siehe 2.3) Auswirkungen ergeben, so wird hierüber gesondert berichtet.

### **2.3 Auswirkungen, die Frauen anders oder in stärkerem Maße als Männer betreffen**

- keine -

### **2.4 Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen**

- keine -

### **2.5 Befristung der Regelung/en**

- keine -

## **3 BEGRÜNDUNG**

### **1. Vorbemerkung / Ausgangslage**

Am 20. Dezember 2006 wurde vom Kreisausschuss nach vorangegangener europaweiter Ausschreibung der Zuschlag für das PPP-Projekt zum Neubau und Betrieb der Pestalozzischule, einer Drei-Feld-Halle mit Mensa sowie Sanierung und Betrieb der Freiherr-vom-Stein-Schule an die JAGO Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Mannheim erteilt. Hinter der JAGO Projektgesellschaft steht BAM-Deutschland (früher Müller-Altwater) für die Bereiche Bau und Betrieb sowie die LHI (früher SüdLeasing) für den Bereich Finanzierung.

Nachdem vom Regierungspräsidium Gießen mit Schreiben vom 18. Januar 2007 die Genehmigung für den Fall verbindlich zugesichert wurde, dass die Projektverträge in der vorgelegten Form unterzeichnet werden, wurden die Projektverträge sowie die damit verbundenen Dienstleistungsverträge und die Schiedsgutachtenabrede am 26. Januar 2007 unterzeichnet.

### **2. Projektstand und vorliegende Nachtragsforderungen**

Nachfolgend wird der aktuelle Projektstand getrennt für die Neubau- und Sanierungsmaßnahme dargestellt.

#### **2.1 Pestalozzischule**

Die Neubaumaßnahme Schule befindet sich im Zeitplan. Sachstandsberichte werden in standardisierter Form monatlich dem Lahn-Dill-Kreis von der Baustelle vorgelegt. Danach ist nach wie vor von einer Fertigstellung der Schule zum 31. März 2008 auszugehen.

Derzeit liegen für die Pestalozzischule zwei Mitteilungen über Mehrkosten vor.

### **2.1.1 Entsorgung des Belages auf dem alten Sportplatz nördlich der Freiherr-vom-Stein-Schule**

Der Lahn-Dill-Kreis vertritt hier die Auffassung, dass kein versteckter Mangel vorliegt, da eine Besichtigung des Sportplatzes im Rahmen der durchgeführten Begehungen jederzeit möglich war. Der Belag war „offensichtlich“, die notwendige Entsorgung zu erwarten. Der Wunsch zu weitergehenden Untersuchungen wurde von keinem der Bieter gestellt.

Außerdem war der Oberflächenbelag an mehreren Stellen defekt, so dass der darunter befindliche Asphaltbelag sichtbar war. Unabhängig davon, musste für einen kundigen Baufachmann klar sein, dass unter dem Kunststoffbelag ein Aufbau vorhanden sein musste. Die Kosten sind von BAM Deutschland mit 49.821,93 € beziffert.

### **2.1.2 Baustraße / innere Erschließung Pestalozzischule**

Die Baustraße wurde bereits im Januar / Februar 2007 errichtet. Mit Schreiben vom 20. August 2007 ist nun der BAM-Deutschland AG aufgefallen, dass dafür Mehraufwendungen entstanden sind, die aus dem bereit gestellten Bodengutachten nicht ersichtlich waren. Die Kosten werden mit 119.408,16 € beziffert.

Der Nachtrag kann vom Lahn-Dill-Kreis, nicht zuletzt aufgrund des zeitlichen Abstandes zwischen Ausführung und Mitteilung von Mehrkosten, weder nachvollzogen noch anerkannt werden.

### **2.2 Drei-Feld-Halle und Mensa**

Hinsichtlich der neuen Drei-Feld-Halle ist derzeit die Frage der Kostenübernahme für im Bereich der Drei-Feld-Halle notwendige Spezialtiefbauarbeiten (Pfahlgründung) noch ungeklärt. Während die JAGO die Auffassung vertritt, dass dies aus den Verdingungsunterlagen nicht erkennbar war, geht der Lahn-Dill-Kreis davon aus, dass aufgrund des im Dezember 2005 den Bietern zur Verfügung gestellten Bodengutachtens zumindest die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen in Abhängigkeit von den konkreten Planunterlagen.

Für die Maßnahme liegt ein Nachtrag der BAM Deutschland vor. Zunächst wurde gem. Schreiben vom 7. März 2007 Mehrkosten in Höhe von 164.523,50 € angemeldet. Nachdem der Lahn-Dill-Kreis diese Forderung aufgrund der oben dargelegten Rechtsauffassung zurückgewiesen hatte, wurde die Summe mit Schreiben vom 27. Juni 2007 auf 454.494,13 € erhöht. Außerdem wird darin eine durch die Maßnahme bedingte Bauzeitverlängerung von 3 Monaten angekündigt.

Allerdings wurde die Bodenplatte gem. Bautagebuch exakt mit Angebotslegung vorgelegtem Terminplan abgewickelt, so dass dies für den Lahn-Dill-Kreis in keiner Weise nachvollziehbar ist.

Die Gespräche hierzu sind noch nicht abgeschlossen. Daher steht derzeit ein Fertigstellungstermin erst zum **31. März 2008** zumindest im Raum.

### **2.3 Freiherr-vom-Stein-Schule**

Die bisherigen Erfahrungen mit dem Ablauf der Sanierungsmaßnahme sind weitgehend negativ. Eine Reihe von Punkten ist hier zu kritisieren:

- Das ursprüngliche schlüssige und nachvollziehbare Sanierungskonzept (Sanierung im laufenden Betrieb ohne Containerstellung) wurde von Anfang an nicht umgesetzt. Die Osterferien 2007, in denen eigentlich bereits erste Bauabschnitte umgesetzt werden sollten, sind nahezu ungenutzt verstrichen. Der Bauleiter für die Freiherr-vom-Stein-Schule wurde bereits (zum 1. Mai 2007 und zum 1. September 2007?) gewechselt.
- **Es ist unwahrscheinlich, dass der Zeitplan (Fertigstellung zum 30. Juni 2008) eingehalten werden kann.**
- Es werden immer neue Nachträge vorgelegt bzw. versteckte Mängel angezeigt. Außerdem führt der Umgang damit (schrittweise Erhöhung der Summen, Nachvollziehbarkeit der Kalkulation, Darstellung der Konsequenzen etc.) beim LDK zum Eindruck, dass aus der Baustelle „das maxima-

le herausgeholt“ werden soll, ein gravierender Kalkulationsfehler in der Angebotsphase aufgefangen werden muss oder die zwischenzeitlich gestiegenen Preise auf dem Baumarkt nicht aufgefangen werden können.

- Der Umgang entspricht eher den üblichen „Spielchen“ bei GU-Verträgen, als einem gelebten PPP-Projekt.
- Insbesondere entsteht der Eindruck, dass der LDK nicht als PPP-Partner und damit letztlich Mieter, sondern als eigentlicher Bauherr der Maßnahme angesehen wird.
- Darüber hinaus besteht der Eindruck, dass Qualitäten reduziert werden sollen, ohne dass dies offen kommuniziert wird.
- Der Vertrag wird nicht als Funktionalausschreibung verstanden.
- Zusagen und Termine werden nicht eingehalten (Bsp. Denkmalschutz, Terminliste Bemusterungen).

Bereits zu Beginn des Jahres 2007 hat sich der Kreisausschuss dafür entschieden, die Begleitung der Bau- und Betriebsphase im Wesentlichen verwaltungsintern (durch die Abteilungen Bildung und Liegenschaften sowie Recht) vorzunehmen. Lediglich verschiedene Teilleistungen wurden an die bisherigen externen Berater im wirtschaftlich, technischen Bereich vergeben. Mit der bisherigen Rechtsberatung, der Fa. MKRG, wurde eine Rahmenvereinbarung geschlossen. Ebenso mit der Kanzlei Kleyermann, Karpenstein & Partner, um auch Ansprechpartner vor Ort, ursprünglich gedacht, insbesondere für Probleme in der Betriebsphase, zu haben.

Der verwaltungsinterne Aufwand für die Begleitung der Maßnahme ist aufgrund der oben geschilderten Probleme wesentlich höher, als dies erwartet und auch von externen Beratern dargestellt wurde. Die für die weitere externe Beratung im Haushalt 2007 bereitgestellten Mittel werden dennoch voraussichtlich für die gesamte Bauphase ausreichend sein.

Im Einzelnen liegen derzeit folgende Nachträge bzw. Meldungen bezüglich angeblich versteckter Mängel vor. Neben der Auffassung der JAGO wird dabei auch die jeweilige Auffassung des Lahn-Dill-Kreises dargelegt:

**a) Statische Maßnahmen UG (Fluraufweitung) und EG**

Kosten UG: 127.572,95 €  
 Kosten EG: 49.821,93 €  
 Auswirkungen auf Bauzeit: 22 AT + 35 AT

Position LDK:	Position BAM
Die Maßnahmen sind keine „Wünsche“ des LDK sondern Vorschläge der BAM (Fluraufweitung, bedingt durch Brandschutzkonzept – zweiter Fluchtweg). Daher musste der LDK davon ausgehen, dass die Maßnahmen sorgfältig kalkuliert wurden. Sollte dies nicht der Fall sein, so liegt hier ein Kalkulationsirrtum der BAM vor, der nicht zu Lasten des LDK gehen kann. Unabhängig davon, war für einen kundigen Baufachmann bei der vorhandenen Deckenkonstruktion leicht erkennbar, dass bei einer Versetzung von Wänden statische Probleme zu erwarten sind.	Auch für einen kundigen Baufachmann war die Maßnahme im voraus nicht erkennbar. Insbesondere fehlten in den Verdingungsunterlagen die für diesen Bereich relevanten statischen Unterlagen.

**b) Fehlende Abdichtung erdberührende Bereiche UG und EG  
 Heizkanal unter Estrich**

**Zusätzliche Entsorgungskosten Schadstoff unter Estrich**

Kosten: ursprünglich 55.930 €, erweitert auf insgesamt 456.700,05€  
 Auswirkungen auf Bauzeit: 53 AT

Position LDK	Position BAM
Der Mangel war nicht erkennbar und wird daher grundsätzlich anerkannt. Allerdings bestehen Einwände bzgl. der mitgeteilten Kosten und Massen. Außerdem werden in der zuletzt vorliegenden Mitteilung wiederum „Beschleunigungsmaßnahmen“ mit pauschal 130.000 € berechnet sowie Kosten für eine Bauzeitverlängerung mit pauschal 130.221 € angesetzt. Bei der Entfernung des Estrichs wurde ein Heizkanal gefunden. Für	--

den zusätzlichen Aufwand (Handabbruch) werden von der BAM in einem ergänzenden Nachtrag rd. 1.900 € gefordert. Außerdem ist in Teilbereichen unter dem Estrich eine Bitumenschicht. Hierfür entstehen zusätzliche Entsorgungskosten. Diese sind noch nicht näher beziffert. Nach letzter Mitteilung sind davon insgesamt 233 m <sup>2</sup> betroffen. Nach den Erfahrungen mit anderen „Nachträgen“ muss jedoch davon ausgegangen werden, dass dies nicht als endgültige Rückmeldung zu verstehen ist.	
---	--

**c) Unzureichende Auflage PI Plattensteg UG**

Kosten: 759,70 €  
Auswirkungen auf Bauzeit: angekündigt, aber nicht konkretisiert.

Position LDK	Position BAM
Aufgrund der durchgeführten Begehungen konnte sich für die einzelnen Bieter ein guter Gesamteindruck des Gebäudes gewonnen werden. Darüber hinaus, muss ein kundiger Baufachmann bei Gebäuden dieses Alters mit dem dargestellten Mangel rechnen.	Aus den Verdingungsunterlagen ging die unzureichende Auflage PI Plattensteg nicht hervor. Sie war auch für den kundigen Baufachmann nicht zu erwarten.

**d) Vorhandene Wand- und Deckendurchbrüche  
Entsorgung Stopfmasse / Füllschnüre**

Kosten: 33.062,07 €  
Auswirkungen auf Bauzeit: angekündigt, aber nicht konkretisiert

Position LDK	Position BAM
Im Rahmen der Besichtigungen und der durchgeführten Deckenöffnungen waren an verschiedenen Stellen Wand- und Deckendurchbrüche sichtbar. Dieser Zustand musste daher für den kundigen Baufachmann für das Gesamtgebäude angenommen werden. Die Annahme, dass sich die Wand- und Deckendurchbrüche nur im Bereich der geöffneten Decken befinden ist grob fahrlässig. Außerdem hat der Bieter bestätigt, dass durch die Deckenöffnungen ein ausreichendes Gesamtbild gewonnen werden konnte u. somit von weiteren Deckenöffnungen, die möglich waren u. angeboten wurden, abgesehen werden kann.	Die vorhandenen Wand- und Deckendurchbrüche die zum vorliegenden „Nachtrag“ geführt haben, sind in Bereichen, in denen keine Deckenöffnungen durchgeführt wurden. Sie waren für einen kundigen Baufachmann weder erkennbar noch zu erwarten.

**e) Feuchteschäden Außenwand**

Kosten: 4.174,36 €  
Auswirkungen auf Bauzeit: angekündigt, aber nicht konkretisiert

Position LDK	Position BAM
Putzschäden infolge von Wasserschäden sowie von außen eindringende Feuchtigkeit stellen keine ungewöhnlichen Schäden bei einem sanierungsbedürftigen Gebäude dar. Das sich die Stelle hinter einem Schrank befand, führt nicht zu einem versteckten Mangel	Die Feuchteschäden waren auch im Rahmen der durchgeführten Besichtigungen nicht erkennbar, da sie sich hinter einem Schrank befanden. Sie waren auch für einen kundigen Baufachmann nicht zu erwarten.

**f) Verlegung Gasleitung**

Kosten: 4.878,05,05 €  
Auswirkungen auf Bauzeit: noch nicht absehbar

Position LDK	Position BAM
Die notwendige Verlegung der Gasleitung resultiert aus der von BAM vorgeschlagenen Fluraufweitung im UG und der damit verbundenen statischen Maßnahmen. Da es sich hierbei um eine von BAM vorgeschlagene Maßnahme handelt, hätte eine sorgfältigere Kalkulation stattfinden müssen. Darüber hinaus befindet sich der Bereich unter den naturwissenschaftlichen Räumen der Schule mit so genannten Energiesäulen, für die ein Gasanschluss vorhanden war. Wenn nicht bekannt war, wie die Versorgungsleitungen verlaufen, hätte im Rahmen der Angebotsaufstellung eine sorgfältige Prüfung vorgenommen werden müssen. Nach derzeitigem Kenntnisstand konnte durch Umplanung auf die Verlegung verzichtet werden, so dass der Nachtrag mgl. als erledigt	Das sich in dem Bereich der Auffangkonstruktion eine Gasleitung befindet war nicht erkennbar und auch für einen kundigen Baufachmann nicht zu erwarten.

angesehen werden kann.	
------------------------	--

**g) Ausstattung Naturwissenschaftliche Räume F-Schule**

Kosten: ca. 150.000 € (noch nicht genau beziffert)  
 Auswirkungen auf Bauzeit: noch nicht konkretisiert

Position LDK	Position BAM
In der BQA ist beschrieben, dass 3 Räume der Schule eine deckenabhängige Stromversorgung erhalten, 3 weitere mit einem deckenabhängigen System ausgestattet werden und die übrigen 3 Räume im naturwissenschaftlichen Bereich der Schule künftig als Gruppenräume genutzt werden. Der LDK wünscht eine entsprechende Umsetzung. Streitig ist (sh. Position BAM) somit die Entsorgung von 10 Energiesäulen sowie die Versorgung von 3 Räumen mit einer (dezentralen) Gasversorgung über Decke. Wie die BAM hierbei auf eine Summe von 150.000 € kommt ist schleierhaft.	Die BAM interpretiert die BQA so, dass in den 6 Räumen lediglich eine deckenabhängige Stromversorgung geschuldet ist und nicht erkennbar war, dass die vorhandenen Energiesäulen zu entfernen sind.

**h) zusätzliche Leistung TGA**

Kosten: 145.275,20 €

Position LDK	Position BAM
Der Zustand der TGA der Freiherr-vom-Stein-Schule war in der Bestandsaufnahme erkennbar und konnte darüber hinaus bei verschiedenen Ortsterminen überprüft werden. Teilweise sind die geltend gemachten „Mehrleistungen“ bereits im Angebot 11/06 als Leistungen ausdrücklich beschrieben.	Mehrleistungen u. a. für die Erneuerung von Grundleistungen im WC, Erneuerung von Zuleitungen zu Unterverteilungen, Erneuerung Hausalarmanlage waren im Vorfeld nicht erkennbar.

**i) Dachausbildung Brandüberschlag**

Kosten: ca. 35.000,00 €

Position LDK	Position BAM
Das Brandschutzgutachten wurde durch den AN in Auftrag gegeben. Etwaige Mängel darin können nicht dem AG zugerechnet werden. Darüber hinaus ist die Maßnahme im Gutachten beschrieben, daher ist nicht nachvollziehbar, warum sie nicht erkennbar gewesen sein soll.	Die Mehrleistungen konnten dem vorliegenden Brandschutzgutachten nicht entnommen werden.

Der Schulbetrieb zum Schuljahresbeginn 2007/08 konnte zwar sichergestellt werden. Allerdings sind nicht, wie nach dem ursprünglichen Umzugs- und Sanierungskonzept vorgesehen, alle Räumlichkeiten nutzbar. Die nachfolgend dargestellten Einschränkungen sind mit der Schule abgesprochen und werden von dort akzeptiert:

- Mehrzweckraum EG mit einem Nachlauf von 2 Wochen
- Naturwissenschaftliche Räume (8 Räume) – Fertigstellung bis zum 19. Oktober 2007
- 4 Räume im UG/EG 58er Bau – Fertigstellung bis 19. Oktober 2007

Darüber hinaus steht aufgrund eines Wasserschadens die 1-Feld-Halle nicht zur Verfügung. Hier muss ein Austausch des Bodens sowie eine Erneuerung der Fußbodenheizung vorgenommen werden. Der Schaden ist über die Versicherung abgedeckt.

**2.4 Fazit und weiteres Vorgehen**

Die gewonnenen Erfahrungen zwischen Neubau- und Sanierungsmaßnahme sind sehr unterschiedlich. Während die Neubaumaßnahme nahezu reibungslos läuft und lediglich die für eine solche Maßnahme beinahe obligatorische Frage der Gründung (Baustraße, Gebäude) und die damit verbundenen Kosten noch einer Klärung bedürfen, sind die Erfahrungen mit der Sanierungsmaßnahme so, dass seitens der Verwaltung die weitere Umsetzung von grundhaften Sanierungen im Rahmen von PPP-Projekten

**nicht** empfohlen werden kann. Eine so genannte Funktionalausschreibung, wie sie in PPP Verfahren üblich ist, lässt naturgemäß größeren Interpretationsspielraum hinsichtlich des beinhalteten Sanierungsumfangs. Von einem partnerschaftlichen Umgang, wie er eigentlich angesichts der positiven Erfahrungen in der Angebotsphase erwartet werden konnte, ist die aktuelle Entwicklung jedoch weit entfernt.

Es wurde zwischenzeitlich mit der JAGO Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH in einem Krisengespräch unter Einbeziehung der Geschäftsleitung der BAM am 17. Juli 2007 vereinbart, dass alle noch streitigen Punkte hinsichtlich Nachträgen und versteckten Mängeln nach einheitlichem Muster aufgearbeitet werden. Weiter ist vereinbart, für die Punkte, die der Lahn-Dill-Kreis dann nicht anerkennen kann, dass nach dem Projektvertrag vorgesehene Schiedsgerichtsverfahren einzuleiten. Allerdings hat sich an dem Vorgehen der BAM auch danach keine Änderung ergeben. Nach wie vor erhalten wir nahezu täglich diverse Schreiben.

In einer „Paketlösung“ wird dabei u. a. angeboten, alle Nachträge mit einer Summe von 2.094.400 € abzugelten und gleichzeitig die nachfolgend Fertigstellungstermine zu akzeptieren:

Freiherr-vom-Stein-Schule	-	01. August 2008	(bisher 30. Juni 2008)
Halle / Mensa	-	31. März 2008	(bisher 02. Januar 2008)
Pestalozzischule	-	31. März 2008	

Darin beinhaltet ist ein Budget für künftige Risiken i. H. v. 500.000 €, eine Überschreitung dieser Summe führt wieder zu einer Budgeterhöhung.

Dieses „Angebot“ ist für den Lahn-Dill-Kreis völlig inakzeptabel und wirft ein bezeichnendes Bild auf die Arbeitsweise der BAM-Deutschland AG.

### **3. Genehmigung des kreditähnlichen Rechtsgeschäftes durch Aufsichtsbehörde**

Die abschließende Genehmigung des PPP Projektes erfolgte mit Verfügung vom 27. April 2007 (Anlage 1). Dort wird u.a. ausgeführt, dass bis auf weiteres, beginnend zum 01. Juli 2007 der Aufsichtsbehörde über den Projektstand zu berichten ist.

Mit dem Regierungspräsidium wurde vereinbart, dass diese Frist auf September 2007 verschoben wird. Der vorliegende Sachstandsbericht wird der Aufsichtsbehörde parallel vorgelegt.

### **4. Einbindung von IZBB Mitteln**

Zwischenzeitlich liegt der Bewilligungsbescheid des Hessischen Kultusministeriums für das PPP Projekt vor. Danach werden, wie beantragt, insgesamt 2,9 Mio. € für die Maßnahme bewilligt. Ein erster Mittelabruf ist bereits erfolgt.

Die Mittel werden an die JAGO Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH weitergeleitet und reduzieren die Gesamtkosten für die anfängliche Bauleistung und damit die monatlichen Zahlungen an den Investor. Bei der Angebotslegung wurde dies bereits von den Bietern so berücksichtigt.

### **5. Bilanzielle Auswirkungen des PPP-Projektes**

Im Rahmen der Zuschlagserteilung im Dezember 2006 wurde im Kreisausschuss auch die Frage der bilanziellen Bewertung der PPP Maßnahme aufgeworfen, insbesondere die Frage einer Teilaktivierung der monatlichen Zahlungen. Hierzu wurde zwischenzeitlich eine Stellungnahme der Wirtschaftsprüfer Dr. Hudel & Reimann GbR eingeholt, welche diesem Bericht als Anlage 2 beigefügt ist. Die dort beschriebene Vorgehensweise wird darüber hinaus in einem als Anlage 3 beigefügten Beispiel konkretisiert.

## 6. Endfinanzierung des Projektes

Die Vertragsstruktur des Projektes sieht vor, dass der Zinssatz für die Endfinanzierung des Projektes nach Abschluss der anfänglichen Bauleistung festgelegt wird. Hierzu wurde von den Bietern im Angebot ein verbindlicher Margenzuschlag auf einen Referenzzinssatz angeboten. Der Stand Referenzzinssatz zum Zeitpunkt des Abschlusses der Baumaßnahme zzgl. Margenaufschlag ist dann der Zinssatz für die Eindeckung der langfristigen Refinanzierung. Ein vergleichbares Verfahren gilt für die Bauzwischenfinanzierung.

Von der finanzierenden Bank, der LHI Leasing GmbH (Tochterunternehmen der LBBW und der Nord LB), wurde zwischenzeitlich angeboten, abweichend von dieser Regelung die Zinskonditionen schon vorzeitig verbindlich für die Vertragslaufzeit (25 Jahre) festzuschreiben.

Entscheidend für die Beurteilung dieses Angebotes ist die Frage, wie sich die Zinsen bis April 2008 (Pestalozzischule) bzw. Juli 2008 (Freiherr-vom-Stein-Schule) entwickeln werden. Um sich eine „Zinsmeinung“ zu bilden, wurde durch den Landrat, die Fachbereichsleitung 3, den Abteilungen Finanz- und Rechnungswesen (12) sowie Bildung und Liegenschaften (31) unter Einbeziehung eines Vertreters der Sparkasse Wetzlar die aktuelle Entwicklung in einem Termin am 27. August 2007 diskutiert. Aufgrund der Immobilienkrise in den USA, die vor allem den Geldmarktzins deutlich verteuert hat, ist es nahezu unmöglich, die Entwicklung mit hinreichender Sicherheit zu prognostizieren. Es bestand jedoch bei dem Termin einheitlich die Auffassung, dass das Zinsniveau im Bereich der langfristigen Finanzierungen bis Mitte nächsten Jahres, nach evtl. kurzzeitigem Anstieg im Herbst 2007, gegenüber dem heutigen Stand rückläufig sein dürfte.

Von daher schlägt die Verwaltung vor, vom Angebot der LHI jedenfalls derzeit kein Gebrauch zu machen und es bei der ursprünglichen Regelung im Projektvertrag zu belassen.

Sollte allerdings kurzfristig auf dem Kapitalmarkt eine Situation eintreten, die eine vorzeitige Festschreibung des Zinssatzes wirtschaftlich vorteilhaft erscheinen lässt, müsste die Verwaltung sehr kurzfristig handlungsfähig sein. Zu diesem Zweck wird vorgeschlagen, den Landrat zu einer entsprechenden Entscheidung zu ermächtigen, die dann auch zu einer Änderung des Projektvertrages entsprechend der oben dargestellten Option der LHI führt.

gez.

Wegricht

Hauptamtlicher Kreisbeigeordneter