

PPP in Rathäusern

Faktenblatt Nr. 14 zum Handbuch PPP • Hrsg. Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB)

Zusammengestellt von Carl Waßmuth – Juli 2014

Nicht nur in Rathäusern wird über PPP entschieden – Rathäuser sind auch selbst oft als Immobilien im Fokus von PPP-Lobby und Bauindustrie. Nachfolgend eine Zusammenstellung von Beispielen und Argumenten zu PPP in Rathäusern.

Inhalt

A: Beispiele	2
1. Rathaus Gladbeck	2
2. Rathaus Moers mit Bildungszentrum	2
3. Rathaussanierung Witten	2
4. Rathaus Freudenberg	3
5. Rathausneubau Königswinter	3
6. Rathaussanierung Mülheim	3
7. Rathäuser in Köln	4
8. Weitere PPP Rathäuser gemäß der PPP-Datenbank des Bundes.....	4
B: Argumente	5
1. Haushaltssanierung	5
2. Zutrauen in die eigene kommunale Leistungsfähigkeit	5
3. Gesellschaftliche und weltanschauliche Grundhaltung	6
4. Transparenz	7
C: Rathaus Witten, Sanierung und Erhöhung der Anzahl der Büroarbeitsplätze.....	8
1. Ist die vorgeschlagene Form der Rathaussanierung an sich sinnvoll?	8
2. Ist der zugrunde gelegte Zeitplan realistisch?.....	10
3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Assmann Beraten + Planen.....	12
D: Literatur	17
1. Weiterführende Literatur zu PPP in Witten	17
2. Weiterführende Literatur zu PPP (Deutschland).....	18
3. Weiterführende Literatur zu PPP (international)	18

A: Beispiele

1. Rathaus Gladbeck

2006 wurde das neue Rathaus der Stadt Gladbeck eröffnet. Es wurde als erstes PPP-Verwaltungsgebäude in NRW gelobt. Nach dem PPP-Muster baute der Investor Hochtief das Rathaus und vermietet es bis 2031 an die Stadt. Damit schnell und billig gereinigt werden kann, dürfen die Beschäftigten im Büro keine Pflanzen aufstellen. Die Mieten im Gesamtwert von etwa 100 Millionen Euro wurden an eine Bank verkauft (Forfaitierung mit Einredeverzicht) und verteuern die Mängelbeseitigung zulasten der Stadt. Für das eingebaute Restaurant fanden sich nacheinander drei Pächter, die alle nach kurzer Zeit aufgaben: Eine ausreichende Zahl an Gästen kommt an dieser Stelle nicht zustande. Jetzt stehen die Räume leer, für die die Stadt trotzdem Miete zahlen muss. Die Anfragen des Architekten Luggenhölscher, wie viele Zinsen die Stadt zusätzlich für die Kredite aufbringen muss, mit denen die Stadt die Mieten bezahlt, wurden nicht beantwortet. Was bleibt, ist die hohe Miete für ungenutzte Räume und die Kosten für alle Mängel.

2. Rathaus Moers mit Bildungszentrum

Die Stadt Moers hat die HOCHTIEF PPP Solutions 2009 beauftragt, das neue Rathaus mit benachbartem Kultur- und Bildungszentrum auf Basis eines PPP-Vertrags zu planen, zu finanzieren, zu bauen und anschließend 23 Jahre lang zu betreiben. Das Vertragsvolumen beläuft sich auf zirka 150 Mio. Euro. Der investive Anteil liegt bei 41 Mio. Euro. Die Baumaßnahmen werden im Konzernverbund von HOCHTIEF Construction übernommen. Mit dem anschließenden Betrieb der Immobilien ist HOCHTIEF Facility Management beauftragt. Da Hochtief in das Projekt kein eigenes Kapital einbrachte, musste die Stadt Moers bei Vertragsabschluss eine Anzahlung in Höhe von 67,1 Mio. Euro leisten, hierfür wurde ein Kredit aufgenommen, der mit Monatsraten von

0,4 Mio. Euro bei der DKB-Bank abgezahlt wird. Zusätzlich wird die Miete an Hochtief bereits Monate vor Beginn der Baumaßnahmen gezahlt, also noch bevor auch nur mit einer entsprechenden Gegenleistung begonnen wird. Bis Ende des ersten Baujahres kassierte Hochtief so bereits 3,2 Mio. Euro Miete, die Stadt musste auch hierfür einen Kredit aufnehmen, was 80.000 Euro Zinsen kostete. Die Kritik der Gemeindeprüfungsanstalt war folgerichtig vernichtend. 2010 wurde schließlich das Bildungszentrum eingeweiht, 2012 folgte das Rathaus. Zu den Baukosten von 150 Mio. Euro kommen auf die Stadt bis Ende der Laufzeit vermutlich noch etwa 120 Mio. Euro Zins und Zinseszinsen für die Kreditaufnahmen hinzu.

3. Rathaussanierung Witten

2012 wurde der Vorschlag gemacht, das Rathaus in Witten per PPP zu sanieren. Assmann Beraten + Planen wurden mit einem Wirtschaftlichkeitsgutachten beauftragt.



Rathaus von Witten (Bild: Frank Vincentz, Lizenz: [CC BY 3.0](https://creativecommons.org/licenses/by/3.0/))

Aufgrund schlechter Erfahrungen mit zwei PPP-Schulprojekten waren die Bürger vor Ort bereits sensibilisiert, es regte sich schnell Widerstand. Gemeingut in BürgerInnenhand wurde daraufhin mit einem Gegengutachten beauftragt. Auszüge aus dem Gutachten finden sich in diesem Dokument unter Abschnitt C. Es konnte nachgewiesen werden, dass

- das Sanierungskonzept an sich sehr fragwürdig war

- die lange Dauer der PPP-Ausschreibung einen erheblichen Nachteil im anvisierten Terminplan darstellte und dass
- Kosten und Terminrisiken aus der sehr weitreichende Umgestaltung der denkmalgeschützten Innenräume nicht berücksichtigt worden waren.

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung konnten zahlreiche Unstimmigkeiten aufgezeigt werden, unter anderem dass

- der Zinssatz für die Finanzierung der Eigenrealisierung viel zu hoch angesetzt worden war
- das Risiko des Mietausfall vernachlässigt worden war und dass
- Transaktionskosten nicht berücksichtigt waren

Nach umfangreichen öffentlichen Diskussionen wurde die PPP-Variante im Frühjahr 2013 abge sagt.

4. Rathaus Freudenberg

Die Stadt Freudenberg hat den Neubau des Rathauses im Rahmen eines PPP-Projektes realisiert. Ziel war die Zentralisierung der Verwaltung von bisher drei Standorten auf nunmehr einen. Die alten Gebäude waren durch einen hohen Instandsetzungszustand so marode, dass die Sanierung und der Weiterbetrieb nicht mehr wirtschaftlich darstellbar erschienen. Die Finanzierung des Neubaus wird über den Zeitraum von 25 Jahren erfolgen.

Da die Stadt hochverschuldet ist, wurden die Pläne von Anfang an von Kritik begleitet. Neben den hohen Schulden war zudem problematisch, dass die komplizierten PPP-Verträge kaum in Gänze zu durchschauen sind, das gilt umso mehr als es in der kleinen Stadt viele ehrenamtlich tätige KommunalpolitikerInnen gibt. Das Projekt war einst mit einer Investitionssumme von 3,6 Mio. Euro geplant, inzwischen stellte sich heraus, dass das Vorhaben wohl mehr als 9 Mio.

Euro kosten wird. Entsprechend haben sich auch die Mietzahlungen an den PPP-Betreiber erhöht. Die Stadtverwaltung spricht von „Marktschwankungen und steigenden Referenzzinssätzen“, beteiligt sich darüber hinaus aber kaum an der Aufklärung dieser Kostenexplosion, daher bleiben ihre Ursachen und genau Höhe weitgehend unbekannt.

5. Rathausneubau Königswinter

Die Stadt Königswinter plante 2010 zwei Rathausstandorte und einen Verwaltungsbau zusammenzuführen und dafür einen Rathausneubau via PPP zu errichten. 14 Millionen Euro hätte das Projekt gekostet und die Zusammenführung hätte damit, über 30 Jahre gerechnet, günstiger als der Betrieb der drei Standorte sein sollen. Der Einspareffekt wurde zuerst auf rund 300.000 Euro jährlich beziffert. Später sprach die CDU-Fraktion davon, dass es die Einsparung von mindestens 200 000 bis 250 000 Euro geben sollte. Zum Schluss schmolz das Einsparpotenzial dahin, die Vermarktung der Alt-Standorte funktionierte nicht wie geplant und die Bürgerinitiative „Kein Rathausneubau in Königswinter“ baute so viel öffentlichen Druck auf, dass die Ratsmehrheit von CDU und FDP das Vorhaben endlich absagen mussten. Unterstützt wurden die Initiatoren des Begehrens von der SPD Königswinter und den Freien Wählern Königswinter. Auf eine Anfrage der SPD-Fraktion wurde bekannt gegeben, dass für die Planungen für das zentrale Rathaus insgesamt mehr als 160.000 Euro für Gutachter, Rechtsberater sowie Personalkosten in der Verwaltung und in den Stadtbetrieben ausgegeben worden sind.

6. Rathaussanierung Mülheim

In der letzten Ratssitzung vor der Sommerpause 2009 hat die hoch verschuldete Stadt Mülheim die Sanierung des alten Rathauses und den Abriss des neuen Rathausbaus beschlossen. Per Dringlichkeitsbeschluss und unter Geheimhaltung hat die große Koalition unter der SPD-Oberbürgermeisterin Dagmar Mühlendorf die 40

Millionen Euro teure Ausgabe genehmigt. Da die Stadt dies von der Kommunalaufsicht nicht genehmigt bekommen hätte, wurde auf PPP ausgewichen: Das Mülheimer Rathaus wurde für 50 Jahre an die Firma SWB übertragen und dann zurückgemietet. SWB finanzierte das Projekt ohne eigenes Kapital und nahm einen Kredit bei der Sparkasse auf, den die Stadt mit einer Ausfallbürgschaft in der Höhe von 40,5 Millionen Euro garantieren musste. Damit sollte SWB die günstigen Kommunalkonditionen für den Kredit bekommen, gleichzeitig konnte die Stadt so Verschuldungsobergrenzen umgehen. Die Übertragung an SWB erfolgte ohne ein ordentliches Vergabeverfahren, weil die SWB als eine Tochtergesellschaft gehandhabt wurde. Dabei wurde übersehen, dass die Hälfte der SWB dem Energiekonzern RWE gehört.

Im Laufe der Sanierungsarbeiten mussten weitere bislang unvorhersehbare Kostenfaktoren berücksichtigt werden, die drei Mal jeweils mit 700.000 Euro zu Buche schlugen, insgesamt also mit 2,1 Mio. Euro. Und nach der Sanierung kommt die Erhaltung, und beides zusammen ergibt den Gesamtbetrag von 77 Millionen Euro für die ersten fünfundzwanzig Jahre.

7. Rathäuser in Köln

Die Stadt Köln hat zwei den PPP-Verträgen zu den Messehallen Köln ähnliche Verträge mit dem Oppenheim-Esch-Fonds abgeschlossen: über das Technische Rathaus Deutz und über das Bezirksrathaus im Stadtteil Nippes. Am 29. Oktober 2009 erklärt der Europäische Gerichtshof den Public Private Partnership-Vertrag über die Kölner Messhallen für nichtig. Die Stadt Köln hat zugunsten ihres heimischen Vorzugsinvestors Oppenheim-Esch-Holding trickreich das Recht gebrochen. Die Stadt hatte am 6.8.2004 mit der Grundstücksgesellschaft KölnMesse 8-11 GbR (GKM), einer Tochtergesellschaft der Holding, einen „Mietvertrag über die Anmietung eines Grundstücks mit vier Messehallen“ geschlossen. Der Investor hat die Messehallen gebaut, die Stadt mietet sie bis 2035. Das stellt aber, so der

EUGH, der Substanz nach keinen Mietvertrag dar, sondern einen Bauauftrag.

8. Weitere PPP Rathäuser gemäß der PPP-Datenbank des Bundes

- Rathaus sowie Kultur- und Bildungszentrum in Moers, Nordrhein-Westfalen 99 Millionen Euro Investitionsvolumen, 142 Millionen Euro Projektvolumen
- Rathaus in Dietzenbach, Hessen, 16 Millionen Euro Investitionsvolumen
- Verwaltungsgebäude und Rathaus in Nordrhein-Westfalen, 16 Millionen Euro Investitionsvolumen
- Rathaus Hannover Linden, Niedersachsen (ohne Angabe von Projekt- und Investitionsvolumen)

B: Argumente

Die Argumente gegen PPP sind zahlreich. Aber welche Bereiche sind überhaupt dazu angetan, z.B. Ratsmitglieder im Zuge einer Diskussion umzustimmen? In der Untersuchung „Public Private Partnership [...] Evaluierung von Fallbeispielen für die Praxis.“, von Gahrmann/Mönnich/Moewes/Overmann/Reinhardt/Wüst wurde unter anderem betrachtet, welche Kriterien bei kommunalen Entscheidungen für oder gegen PPP eine Rolle spielten. Von 18 untersuchten Aspekten stachen nur drei signifikant hervor. Diese mit Abstand wichtigsten Gesichtspunkte sind die Haushaltssanierung, das Zutrauen in die eigene kommunale Leistungsfähigkeit und die eigene fachliche Kompetenz sowie die gesellschaftliche bzw. weltanschauliche Grundhaltung. Aus der Erfahrung der Arbeit der Gruppen, die sich bereits gegen PPP-Vorhaben zur Wehr gesetzt haben, ist noch der Aspekt der Transparenz hinzuzufügen. Nachfolgend zu diesen vier Hauptpunkte kurze Hinweise.

1. Haushaltssanierung

PPP wird fast immer unabsehbar teuer. Und es ist ein haushaltspolitisches Abenteuer. Wenn das glaubhaft belegt werden kann, werden sich nur wenige weiter für PPP einsetzen.

Um diese Wirkung zu erzielen, ist es notwendig:

- die vorliegende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nachdrücklich zu hinterfragen
- sich nicht von den absoluten Zahlen beeindrucken zu lassen, sondern
 - die Kosten des Projekts ins Verhältnis zu setzen zur bisherigen Haushaltsposition für den Erhalt und den Betrieb des Rathauses sowie zur Summe aller Haushaltspositionen. Welchen Anteil der Mittel für alle Verwaltungsbauten verbraucht allein dieses Rathausprojekt über den projektierten Zeitraum Jahren?

- die mit dem PPP-Projekt verbundenen Risiken in Zahlen oder anderen Projekterfahrungen zu packen: „Wenn wir hier eine Kostensteigerung erleben wie das Projekt im Landkreis Offenbach, dann können wir das in vier Jahren nicht mehr bezahlen.“

- Eindruck macht auch eine Liste von gescheiterten oder bereits als sehr teuer bekannten PPP-Projekten, z.B. ...

- Landkreis Offenbach: in nur fünf Jahren 50% Kostensteigerung.
- Leimen: Die Kommune musste weiterzahlen, obwohl das Stadtbad schon geschlossen war.
- Bonn: Investor ging erst Pleite und wurde dann wegen Betruges verhaftet, die Kosten trug die Stadt Bonn
- Elbphilharmonie Hamburg: Kosten verzehnfacht.

Gemeingut in BürgerInnenhand arbeitet an solchen Listen: www.gemeingut.org/wp-content/uploads/2012/01/FB-08-Erfahrungen-mit-PPP.pdf.

www.gemeingut.org/2013/10/gesucht-wir-die-nachste-elbphilharmonie/

Verdi hat eine eigene Zusammenstellung veröffentlicht: <http://kommunalverwaltung.verdi.de/themen/ppp - public private partnership>

2. Zutrauen in die eigene kommunale Leistungsfähigkeit

Ein gängiges, allerdings selten öffentlich geäußertes Argument ist:

„Das können wir doch gar nicht mehr! Ein Projekt dieser Größe bekommen wir alleine gar nicht hin, das läuft uns finanziell und terminlich völlig aus dem Ruder. Die Berater werden uns wie überall völlig übers Ohr hauen. Am Ende

müssen wir komplexe Verträge unterschreiben, deren Implikationen wir nicht im Ansatz überblicken.“

Hier muss die Überzeugungsarbeit geleistet werden. Die öffentliche Hand ist in der Regel – entgegen allem Gerede – zu besonderen Leistungen fähig, sofern sie nicht bereits kaputtgespart ist. Man kann oft die Beschäftigten in den Ämtern an ihrer fachlichen Kompetenz und ihrer Verantwortung für das Ganze packen. Auf jeden Fall sollten die Beschäftigten des durch PPP bedrohten Bereichs in die Abwehr aktiv einbezogen werden. Dass Private „es besser können“, ist kein Naturgesetz:

- Unsere Verwaltung mag manchen im Moment nicht gerade Vertrauen erweckend vorkommen. Aber genau das, was als Alternative zu PPP gefordert ist – die konventionelle Vergabe – hat sie jahrzehntelang in Deutschland in einer Art bewältigt, dass wir weltweit immer noch in vielen Bereichen die besten Infrastrukturen vorweisen können.
- Lebenszyklusbetrachtungen können die Verwaltungen und machen sie konventionell längst. Darüber hinaus kann man eine kommunale Planung über fünfundzwanzig Jahre, unterstützt von einer informierten Öffentlichkeit, besonders wirkungsvoll und transparent aufstellen und öffentlich darlegen.
- Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen lassen an vielen Stellen den erforderlichen fachlichen Sachverstand außen vor. Einmal offengelegt, sind sie an vielen Stellen mit Hilfe elementarer Kenntnisse zu widerlegen bzw. als schön gerechnet zu kritisieren. Das zeigen die zahllosen Beispiele in den Prüfberichten der Rechnungshöfe. Zu diesen vergleiche man unser Faktenblatt www.gemeingut.org/material/faktenblatter
- Wenn wir uns von den zumeist nicht unvoreingenommenen Beratern abhängig machen, sind wir in Kürze völlig entmacht.
- Die öffentliche Verwaltung kann über ein In-house-Angebot darlegen, ob und wie sie das Projekt durchführen kann.
- Sowohl PSC als auch PPP werden in allen Gutachten prognostiziert. Dabei geht es um enorme Langzeitprognosen, die mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind. Eine vor 30 Jahren erstellte Prognose hätte weder den Fall der Mauer, die Anschläge auf das World Trade Center noch die Weltwirtschaftskrise ab 2008 berücksichtigt. Auch spartenspezifische Ereignisse wie die Umstellung auf das Gesamtschulkonzept in NRW wären vermutlich nicht enthalten gewesen. Der Prognosespekulation folgt bei PPP das Betonieren der zugehörigen Bedingungen in ultralanglaufende Verträge. Demgegenüber kann die öffentliche Verwaltung in konventioneller Ausschreibung sukzessive und sachorientiert auf Ereignisse reagieren.

3. *Gesellschaftliche und weltanschauliche Grundhaltung*

3.1 „Die Privatwirtschaft ist effizienter“

Das Argument, die privaten Unternehmungen würden schneller und effektiver sein, ist durch keine belastbaren Forschungsergebnisse gestützt. Dennoch ist es oft schwer, die quasi-religiöse Überzeugung zu erschüttern, Private wären per se effizienter. Man kann und sollte sich dennoch auch hier trauen, zu argumentieren. So kann man Effekte höherer Effizienz – ohne sie zu bestreiten - in ihrer Größenordnung zu anderen Faktoren in Beziehung setzen. Die organisatorischen Probleme hier und dort sind weitgehend die gleichen. Bei einer Eigenerledigung macht sich die öffentliche Hand die Vorteile privater Planungs- und Arbeitsorganisation - soweit solche existieren – ebenfalls zu Nutze, indem sie die Aufträge an Unternehmen vergibt – allerdings in eigener Regie und oft auch an regionale Firmen, deren Gründlichkeit und Zuverlässigkeit sie aus eigener Anschauung einschätzen kann. Aber sie verfügt zusätzlich über

Kontrollmöglichkeiten zwischen den jeweiligen Vergaben, bis hin zu einer Art „Notbremse“. Bei PPP gibt es keine Notbremse für die öffentliche Hand, wie der Fall der Elbphilharmonie Hamburg eindrucksvoll belegt.

3.2 Wettbewerb regelt alles besser

Bei PPP findet Wettbewerb kaum bis gar nicht statt. Nicht selten gibt es nur einen Bieter. Die Großfirmen bilden Kartelle; von der Pflicht zur europaweiten Ausschreibung der Projekte profitieren nur sie. Der Mittelstand wird fast völlig ausgeschlossen oder in Nachunternehmerposition gedrängt. Und das heißt im Preis gedrückt und mit Risiken gut eingedeckt.

Eine ähnliche Monopolisierung des Marktes gilt für die Beratung: Eine überschaubare Zahl von Großkanzleien und international tätigen Unternehmensberatungen, die ganz oder vor allem für die Großen der Bauindustrie arbeiten, wird mit den Planungen mit der Erstellung der Verträge beauftragt. Das ist so teuer, dass die Kleinen und Mittleren Unternehmen schon aus diesem Grunde nur sehr geringe Chancen am Markt haben.

3.3 PPP ist Privatisierung

Wenn ein angesprochenes Publikum dem Zusammenhang zustimmt, dass PPP eine Form von Privatisierung ist, kann auf die breite generelle Ablehnung gegenüber Privatisierung zurückgegriffen werden. Gemäß einer gemeinsamen repräsentativen Umfrage des deutschen Beamten-Bundes (dbb) zusammen mit dem Meinungsforschungsinstitut forsa wollen 78% der Bevölkerung keine weiteren Privatisierungen oder fordern sogar die Rückabwicklung bestehender Privatisierungen.

4. Transparenz

Eine zentrale Erfahrung der Arbeit vieler Gruppen zu PPP ist: Je mehr über die geplanten Projekte öffentlich diskutiert wird, desto unwahrscheinlicher wird die Realisierung per PPP. Ein ganz wesentlicher Teil der Auseinandersetzung

findet daher dazu statt, ob etwas und gegebenenfalls wie viel von der Fülle an skandalträchtigen Informationen ans Licht der Öffentlichkeit gebracht werden kann. Es hilft auf der anderen Seite wenig, mit Fachdiskussionen im abgeschlossenen Rahmen Recht zu behalten. Möglichkeiten, Öffentlichkeit herzustellen sind:

- Öffentliche parlamentarische Anfragen
- Anfragen gemäß Informationsfreiheitsgesetz
- Öffentliche parlamentarische Anhörungen
- Formlose Anfragen durch offenen Brief / Leserbrief
- Offene Ratssitzungen oder - falls das verwehrt wird - öffentliche Fraktionssitzungen
- Bürgerbegehren sowie formlose Unterschriftensammlungen
- Öffentliche Diskussionsveranstaltungen
- Infostände und Flyer

C: Rathaus Witten, Sanierung und Erhöhung der Anzahl der Büroarbeitsplätze

Gemeingut in BürgerInnenhand hat 2013 ein Gutachten zu PPP-Schulden sowie der geplanten Rathaussanierung erstellt. Nachfolgend werden Auszüge aus dem Gutachten zitiert, die die Rathaussanierung betreffen (siehe auch <http://www.gemeingut.org/wp-content/uploads/2013/12/FB-11-Gutachterliche-Stellungnahme-zu-PPP-Projekten-in-Witten.pdf>)

1. Ist die vorgeschlagene Form der Rathaussanierung an sich sinnvoll?

Es kommt nicht selten vor, dass die Diskussion "PPP oder konventionell?" die Frage überdeckt, ob die betreffende Maßnahme an sich sinnvoll ist. Diese Frage scheint auch im vorliegenden Fall nicht geklärt. Von außen betrachtet mutet das Projekt fragwürdig an: Die Stadt Witten hat seit 90 Jahren ein Rathaus, seit 60 Jahren den zugehörigen Anbau. Beide Gebäude sind im Grunde intakt, bedürfen jedoch der stets in größeren Zeitabständen erforderlichen Sanierungsmaßnahmen. Zudem steht aus ökologischen und ökonomischen Gründen eine energetische Sanierung an.

Nun soll jedoch diese verhältnismäßig kleine und keineswegs ungewöhnliche Maßnahme zu einem gigantischen, finanziell und denkmalpflegerisch riskanten Umbau erweitert werden. Einzige Motivation ist die Hoffnung, dadurch auf sehr lange Sicht Mietkosten einsparen zu können. Dazu soll die Stadt jedoch Verpflichtungen von sage und schreibe über 70 Millionen Euro eingehen, und es ist noch nicht einmal gesichert, dass daraus nicht 100 Millionen oder mehr werden. Der erhofften und durchaus noch nicht schlüssig belegten Einsparung stehen erhebliche finanzielle Risiken gegenüber. Diese ergeben sich insbesondere aus dem engen Zeitplan, aber auch aus dem Auftreten als Investor für fremdvermietete Büroimmobilien. Dazu kommen Risiken, die nicht unmittelbar kostenwirksam quantifizierbar sind, aber doch eine enorme Relevanz für die Allgemeinheit haben:

- Sollen Stellen im öffentlichen Dienst abgebaut und durch "Dumping-Jobs" des privaten Bieters ersetzt werden?
- Soll der Denkmalschutz ökonomischen Erwägungen geopfert werden?
- Soll das Rathaus als Sitz und Hort der kommunalen Selbstverwaltung künftig 30 Jahre lang in fremde Hände gegeben werden?
- Soll man sich an der zunehmenden Privatisierung der öffentlichen Daseinsvorsorge, an der Umwandlung der Daseinsvorsorge in handelbare Finanzprodukte aktiv beteiligen?
- Soll man einen Großteil des städtischen Auftragsvolumens der kommenden 30 Jahre an einen Großkonzern (gegebenenfalls mit Sitz in Spanien oder in Luxemburg) und nicht mehr an den regionalen Mittelstand vergeben?

Zunächst ist deswegen einzufordern, die ergebnisoffene Prüfung fortzusetzen. Es wird dazu empfohlen, vorrangig vor den Kosten einen Kriterienkatalog zu entwickeln, der dann für alle drei Anforderungen (Sanierung/energetische Sanierung/Kostenreduktion Miete bzw. Betrieb) einzeln nach "+" bzw. "-" abgearbeitet werden kann.

Anforderung 1: Das Gebäude muss saniert werden. Dabei geht es um eine Grundsanierung, da sich in der Vergangenheit aufgeschobene Maßnahmen aus dem Bauwerksunterhalt aufgestaut haben.

„Insgesamt ist allerdings die Mehrheit der Bauteile am Ende ihrer Lebensdauer angekommen und zu ersetzen“

(2), 10.2 Situation

Anforderung 2: Es hat sich der Standard der energetischen Ausstattung und des nachhaltigen Betriebs geändert. Das Gebäude soll daher auch eine energetische Sanierung erfahren.

„Das Rathaus (Marktstr. 16) besteht aus dem Hauptgebäude (Altbau – Baujahr 1922 – 1927) und einem Anbau (Neubau – Baujahr 1950 – 1951), der in den 50er Jahren erstellt wurde.“

ebd.

Anforderung 3: Das Gebäude fasst derzeit 350 MitarbeiterInnen, das sind jedoch nicht alle Angestellten der Stadt. Ca. 150 weitere sind in einem angemieteten Gebäude (technisches Rathaus in der Annenstraße) untergebracht. Die Miete für diese Arbeitsplätze wird als zu hoch angesehen. Es wird daher vorgeschlagen, durch Verdichtung im denkmalgeschützten Rathaus diese 150 Arbeitsplätze zu schaffen.

„Im Rathaus stehen 14.000 m² für 358 Mitarbeiter (Stand September 2011) zur Verfügung.“

„Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass mit einer verdichteten Planung, die hochwertige Arbeitsplätze enthält, ca. 500 Mitarbeiter untergebracht werden können.“

(2), 10.5

Im Kriterienkatalog sollten mindestens die folgenden Fragen enthalten sein:

- Erfüllt die Maßnahme die elementaren Aufgaben der Kommune im Rahmen der Daseinsvorsorge?
- Liegt die Maßnahme hinsichtlich der Dringlichkeit und hinsichtlich ihrer finanziellen Ausstattung vor anderen anstehenden elementaren Aufgaben?
- Liegt ein ausgearbeiteter und qualifizierter Bedarfsplan vor?
- Widerspricht die Erfüllung einer Anforderung der Erfüllung einer der anderen Anforderungen? (z.B. ökologisch kontraproduktive Entkernung versus energetische Sanierung: Eine Verdichtung wie vorgeschlagen erfordert erhebliche Abriss- und Umbaumaßnahmen. Diese Maßnahmen verursachen maßgebliche Emissionen und verbrauchen Energie und Rohstoffe, eigentlich noch intakte Bausubstanz muss Jahrzehnte vor ihrem erforderlichen Rückbau weggeworfen bzw. recycelt werden. Dennoch wird durch so einen Umbau bei weitem noch kein Niedrig-Energie-Standard zu schaffen sein. Es sollte daher im Zuge einer Ökobilanz der Umbaumaßnahme geprüft werden, ob die Umbaumaßnahme bezogen auf die Restlebensdauer des Altbaus und unter Berücksichtigung von Emissionen und Energieverbrauch ökologischer ist als z.B. ein Neubau oder die Einmietung in einem energetisch hochwertigen Neubau.)
- Ist die konkret vorgeschlagene Maßnahme zur Erfüllung einer Anforderung innerhalb der Kategorie alternativlos bzw. das erwiesene Optimum? (Wurden z.B. Varianten wie eine maßvolle Verdichtung ohne nennenswerte Umbauten, alternative Mietstandorte, Nachverhandlungen bezüglich der Miethöhen oder ein Neubau qualifiziert geprüft?)

Bei Hinzuziehung externer Beratung hinsichtlich der Bewertung der Kriterien sollte für jeden Berater extra geprüft werden: Wurde im Wettbewerb vergeben? Ist auszuschließen, dass der Berater Eigeninteressen an einer bestimmten Variante hat? Hat die Stadt mit diesem Berater in der Vergangenheit

positive Erfahrungen gemacht? Ist eine der Fragen mit "nein" zu beantworten, sollte die entsprechende "+" bzw. "-" -Bewertung nur eingeschränkt mit in Betracht gezogen werden, kenntlich zu machen z.B. durch "(+)" oder "(-)".

2. Ist der zugrunde gelegte Zeitplan realistisch?

Geht man davon aus, dass die Grundfrage 1 dahingehend beantwortet wird, dass eine Sanierung, eine energetische Sanierung und ein Umbau zur Mietkostenreduktion gewünscht wird, stellt sich im weiteren die Frage, ob die dritte der Anforderungen im vorgesehenen Zeitplan realistisch und kostensicher umsetzbar ist.

Das Projekt ist enorm zeitkritisch. Ist das umzubauende Rathaus Ende 2018 nicht bezugsfertig, verwandelt sich der anvisierte Einsparvorteil in einen enormen Kostennachteil. Es stehen dann 500 Angestellte buchstäblich über Nacht auf der Straße: Das technische Rathaus ist gekündigt und wird vom Eigentümer vermutlich anderweitig vermietet. Die für die Bauzeit umgesetzten MitarbeiterInnen können nicht an ihre Arbeitsplätze zurück, müssen möglicherweise aber ihre zwischengemieteten Räume verlassen. Mit enormem Zeitdruck und hohen Kosten müssen neue Zwischenlösungen gefunden werden, die Verwaltungstätigkeit wird durch Mehrfach-Umzüge blockiert und möglicherweise dauerhaft beschädigt (Verlust von Unterlagen). Der Stadt drohen in der Folge Schadensersatzansprüche, in anderen Fällen kann sie ihre Interessen nicht fristgerecht wahren und erleidet Vermögensschäden.

Wird einer Fristüberschreitung mit Blick auf 2018 durch den Kauf der Objekte in den Annenstraße vorgebeugt, können zwar ca. 150 Beschäftigte auch über das anvisierte Datum zunächst an ihrem Arbeitsplatz verbleiben, es entstehen jedoch erhebliche andere Risiken.

2.1 Denkmalschutz

"Seit 04.09.1985 besteht Denkmalschutz für die innere und äußere Architektur."

(2), 10.2 Situation

„Die reglementierenden Faktoren für die Planung waren Aspekte des Denkmalschutzes und Brandschutz. Hinsichtlich der reglementierenden Aspekte wurden die entsprechenden Ämter einbezogen, um eine realisierbare und wirtschaftliche Lösung zu bestätigen.“

(2), 10.5

Bauen im Bestand birgt an sich schon zahlreiche Unvorhersehbarkeiten. Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) sieht deswegen bei ansonsten gleichen Bedingungen 20 bis 80 Prozent höhere Kosten vor (als sogenannter Umbauszuschlag):

„§ 35 Leistungen im Bestand: (1) Für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen kann für Objekte ein Zuschlag bis zu 80 Prozent vereinbart werden. Sofern kein Zuschlag schriftlich vereinbart ist, fällt für Leistungen ab der Honorarzone II ein Zuschlag von 20 Prozent an.“

http://www.hoai.de/online/HOAI_2009/HOAI_2009.php#35

Damit wird der Erfahrung Rechnung getragen, dass zwischen ursprünglicher Planung und gebautem Endzustand auf zahlreiche im Bestandsbau vorgefundene Entitäten eingegangen werden muss. Das können beschädigte Materialien, gesundheitsgefährdende Substanzen oder Fehler in der ursprünglichen Planung sein, die nun korrigiert werden müssen. Diese Maßnahmen verursachen nicht nur höhere Kosten, sondern erfordern auch zusätzliche Zeit. Das Risiko für solche Zusatzmaßnahmen trägt

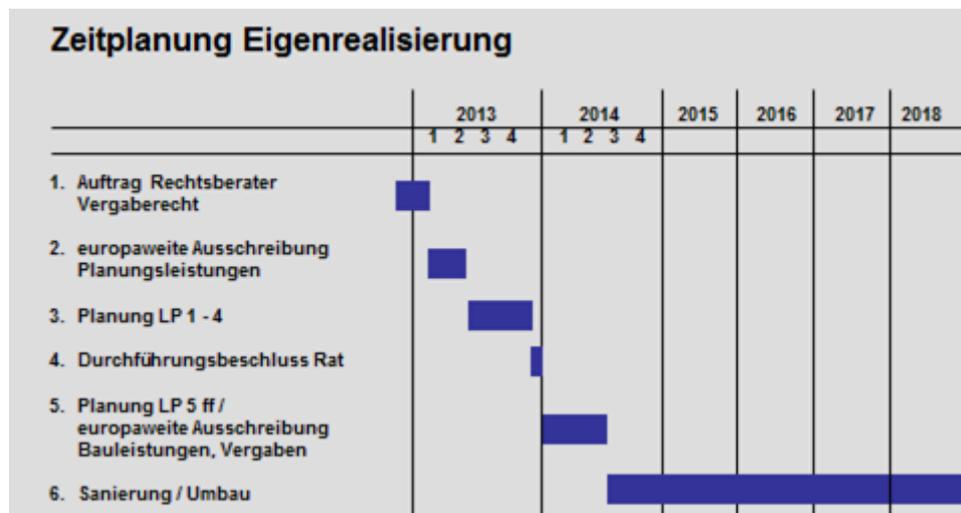
stets der Bauherr. Der Auftragnehmer kann dergleichen in seinem Angebot nicht einkalkulieren, da es sich um für ihn unsichtbare Mängel oder Besonderheiten des Bestandsbaus handelt. Selbst wenn er vor der Angebotserstellung eine vollständige Bestandsaufnahme mit Aufmaß und Materialprobenentnahme vornimmt – was sehr teuer und deswegen unüblich ist –, verbleiben Besonderheiten des Bestandsbaus, die erst im Zuge der Baumaßnahme offenbar werden, z.B. weil sie erst im Zuge von Abbrucharbeiten sichtbar oder wirksam werden.

Besteht nun Denkmalschutz wie im vorliegenden Fall, so ist bei jeder aufgefundenen Besonderheit im Zuge der Baumaßnahme die für den Denkmalschutz zuständige Behörde einzuschalten. So ist z.B. abzuwägen, ob und wie eine Wand oder Fassade, deren Erhalt Bedingung für die Baugenehmigung war, auch unter den Bedingungen einer bisher unbekanntem Vorschädigung erhalten werden kann. In diesem Prozess bestehen erhebliche Interessenkonflikte zwischen dem Bauherrn, der möglichst geringe zusätzliche Erhaltungskosten tragen möchte, der bauausführenden Firma, die Kosten infolge Umplanung und Baustillstand nicht tragen möchte und der Denkmalpflege, die verhindern möchte, dass die zu schützenden kulturellen Inhalte der Bausubstanz im Zuge des Baufortschritts Schritt für Schritt ökonomischen Zwängen geopfert werden. Ein simpler „Einbezug“ im Vorfeld einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist hier alles andere als ausreichend oder gar abschließend zu betrachten. Die erforderlichen Abstimmungsprozesse können dementsprechend viel Zeit in Anspruch nehmen.

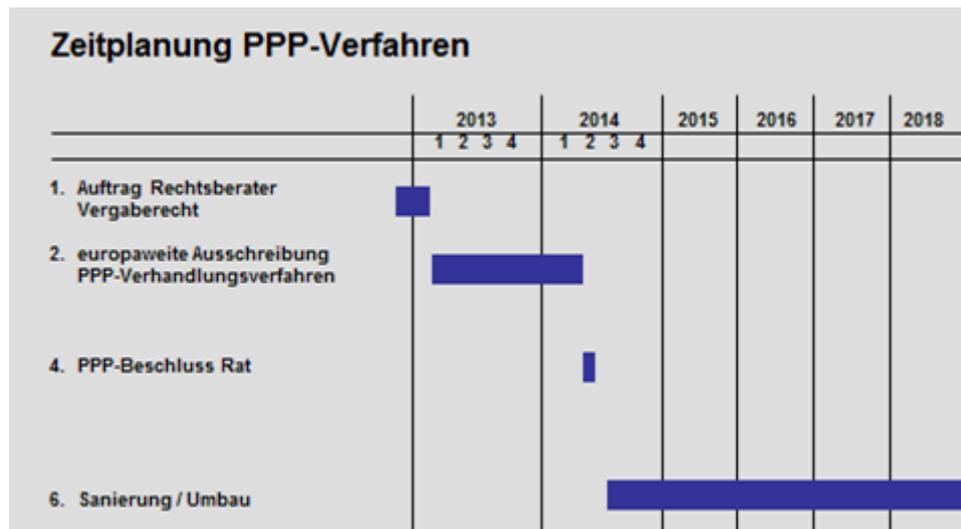
Im vorliegenden Fall ist eine sehr weitreichende Umgestaltung der denkmalgeschützten Innenräume vorgesehen, das Risiko einer bedeutenden Verlängerung geplanter Planungs- und Bauabläufe ist als hoch bis sehr hoch einzuschätzen.

2.2 Lange Dauer der PPP-Ausschreibung verschlingt das Zeitpolster

PPP hat – insbesondere bei europaweiter Ausschreibung – eine enorm lange Verfahrensdauer allein für die Ausschreibung. Diesem Umstand trägt Dokument (9) Rechnung:



In Dokument (2) ist kein Zeitplan enthalten. Eine Risikobewertung hinsichtlich Bauverzug und anderer möglicher Verzögerungen fehlt. Gerade diese Risiken sind jedoch elementar und können, sofern sie wirksam werden, Effizienzgewinne durch Einbezug privater Partner in Bau und Betrieb um ein Vielfaches überschreiten.



Aus der Präsentation wird deutlich, dass im Falle einer PPP-Ausschreibung frühestens im 3. Quartal 2014 mit der Planung begonnen wird – ein Jahr später als bei konventioneller Ausschreibung. Die Planungsdauer selbst wird auf ein Jahr geschätzt. Beide Schätzungen sind, vorsichtig ausgedrückt „ambitioniert“. In jedem Fall aber beginnen die ersten Bauleistungen im Falle einer Vergabe per PPP nicht vor Mitte 2015. Deutlich realistischer erscheinen ein Vergabezeitpunkt Ende 2014 und ein Baubeginn nach anderthalbjähriger Planungsdauer, also Mitte 2016.

Es wird dringend empfohlen, zunächst eine realistische Risikobewertung für das enorm zeitkritische Vorhaben zu erstellen. Dazu muss von der PPP-Task-Force NRW oder alternativ von der ÖPP Deutschland AG eine Liste bisheriger Altbau-PPP-Projekte angefordert werden, die die Dauer vom (Rats-)Beschluss bis zur Vertragsunterzeichnung ausweist, um die Dauer der PPP-Ausschreibung realistisch einschätzen zu können. Für den Rathaus-Altbau ist eine detaillierte Bestandsanalyse hinsichtlich der Bausubstanz, der vorhanden Materialien und der vorhanden technischen Bestandsunterlagen vorzunehmen, mit deren Hilfe das Risiko von terminkritischen Bauleistungen in dem denkmalgeschützten Gebäude besser bewertet werden kann.

2.3 Widerstand von Bevölkerung und Beschäftigten zu erwarten

PPP-Projekte sind in der Bevölkerung umstritten. 2012 verhinderten die BürgerInnen Frankfurts a.M. ein PPP-Projekt im Volumen von über einer halben Milliarde Euro. In Niedersachsen wurde das Thema Autobahnprivatisierung per PPP zum Thema im Wahlkampf, ein geplantes A7-PPP-Projekt wurde in der Folge gestoppt. Es ist damit zu rechnen, dass Informationsbegehren, Bürgerbegehren und Klagen von BürgerInnen das Verfahren bedeutend verzögern.

Auch der Personalrat muss beteiligt werden. Es sind alle Arbeitsplätze (räumlich) sowie einige Stellen betroffen. Es müssen ca. 350 Beschäftigte für die Zeit der Umbaumaßnahme umgesetzt werden. Auch für die Bedingungen der Arbeitsplätze der Zwischennutzung besteht Beteiligungspflicht. Die Beteiligung könnte durchaus aufschiebende Wirkung haben. Die Beteiligung des Personals ist in der Zeitschiene gar nicht einkalkuliert.

3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Assmann Beraten + Planen

Von der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (hier Wirtschaftlichkeitsbetrachtung) liegt nur der 44-seitige Schlussbericht vor. Das vergebene Ziel ist ambitioniert:

„Dabei hat ASSMANN BERATEN + PLANEN das Ziel, nicht nur die Vorteilhaftigkeit oder Nachteiligkeit der bisherigen Bauunterhaltsstrategie zu bestätigen, sondern darzustellen, in welcher Ausprägung eine Sanierung sinnvoll ist. Somit nicht nur ob, sondern wie eine wirtschaftliche Lösung aussieht.“

(2), 10.3 Aufgabenstellung

Allerdings wird in dieser Zielstellung bereits eine ungute Verquickung verschiedener Beratungsleistungen deutlich. Im Interesse der Stadt Witten liegt es, möglichst bis zum Ende der Bedarfsplanung in technischer und in ökonomischer Hinsicht ergebnisoffen beraten zu werden. Das Gutachten von Assmann erfüllt auch nach eigener Aussage diesen Anspruch nicht.

Der angegebene Effizienzvorteil ist in Frage zu stellen. Der Text (2) enthält zahlreiche Grundannahmen, die zu hinterfragen sind. So sind die Auswirkungen der Forfaitierung mit Einredeverzicht nicht berücksichtigt und andere spezifische Risiken der öffentlichen Hand bei PPP vernachlässigt.

Nachfolgend werden weitere zu problematisierende Punkte des Textes (2) exemplarisch aufgeführt. Dabei besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit, vielmehr lässt der vorgegebene Zeitrahmen in vielen Punkten nur ein Anreißen der betreffenden Problematik zu. Es wird empfohlen, das Gutachten (möglichst auch mit den derzeit nicht öffentlichen Teilen 1 bis 9) in seiner Gänze kritisch untersuchen zu lassen.

3.1 Mögliche Interessenkonflikte nicht offen gelegt

Assmann B+P sind keine unabhängigen Gutachter. Sie haben Aussicht auf (sehr) gute Geschäfte, wenn das Projekt im Rahmen von PPP zustande kommt. Dann können sie vom ganzen Volumen (ca. 45 Millionen Euro) profitieren und nicht nur vom Investitionsvolumen.

Assmann B+P sind als Berater nicht die einzigen, die versuchen, die öffentliche Hand zur Privatisierung ihres künftigen Auftragsvolumens im Rahmen von PPP zu bewegen. Der Bundesrechnungshof hat in einem Bericht zu PPP bereits 2011 festgestellt, dass „die Grenze zwischen Beratung und Lobbying teilweise fließend ist.“

Sicher nicht hinreichend, aber aufschlussreich wäre es, Assmann B+P um eine Erklärung zu bitten, nicht für einen der Bieter tätig zu werden. In einem zweiten Schritt müsste so eine Erklärung für weitere Beratungsaufträge mit einer Strafzahlung im Falle der Abweichung bewehrt werden. Die Verwaltung ist zu fragen, warum ein derartiger Ausschluss von möglichen Interessenkonflikten nicht im Zuge der Vergabe des Beratungsauftrags erfolgt ist.

3.2 Lebenszyklus

„In jedem Fall wird die Sanierung aller Bauteile in den Betrachtungsraum (25-50 Jahre) fallen.“

(2), 10.8.2

Der Betrachtungsraum (bis 50 Jahre) steht im Widerspruch zur maximal möglichen PPP-Vertragsdauer von 30 Jahren. Tatsächlich beträgt die maximale Lebensdauer öffentlicher Gebäude sogar 80 Jahre und mehr, wie das 90 Jahre alte Rathaus eindrücklich belegt. Was hier fälschlicherweise Lebenszyklus genannt wird, ist somit zum einen hinsichtlich der eigenen Aussagen inkonsistent und behandelt zum anderen nicht den für die öffentliche Hand bedeutsamen Zeitraum, sondern nur den für den privaten Partner relevanten Zeitabschnitt davon.

3.3 Zinssatz für die Finanzierung der Eigenrealisierung viel zu hoch angesetzt

Im Vergleich dazu hat die Eigenrealisierungsvariante 6.165.356 Euro Finanzierungskosten (ohne Kassenkredit), die PPP-Variante 5.733.781 Euro (S. 18). Diese Annahme erscheint enorm unrealistisch. Es sind keine Fälle bekannt, in denen bei PPP die Finanzierungskosten niedriger sind als die der öffentlichen Hand. Hingegen sind zahlreiche Fälle und auch zusammenfassende Auswertungen bekannt, bei denen allein die Finanzierungskosten der privaten Bieter 20 bis 40% höher lagen als die der öffentlichen Hand.

Auf eine detaillierte Zinsberechnung wird an dieser Stelle verzichtet, es wird auf die Beispielrechnung in Kapitel 5.4.2 verwiesen. Der Finanzausschuss des britischen Unterhauses hat 2011 den systematischen und gravierenden Zinsnachteil von PPP (dort: PFI, Private Finance Initiative) wie folgt zusammengefasst:

„Assuming that PFI does not deliver efficiencies in construction, maintenance and/or services then, for the same present value of finance-related payments, the government could have secured 71% more investment by borrowing on its own account.“

„Sofern sich das PPP-Modell bei Bau, Instandhaltung und/oder Leistungserbringung nicht als effizienter erweist, hätte der Staat für denselben Kapitalwert der Finanzierungsaufwendungen 71 % mehr Investitionen vornehmen können, wenn er Gelder auf eigene Rechnung aufgenommen hätte.“(Übersetzung: Übersetzungsdienst des dt. Bundestags)

(31), Box 1: Private finance comparison with public finance – worked example

“The price of finance is significantly higher with a PFI. The financial cost of repaying the capital investment of PFI investors is therefore considerably greater than the equivalent repayment of direct government investment. We have not seen evidence to suggest that this inefficient method of financing has been offset by the perceived benefits of PFI from increased risk transfer. On the contrary there is evidence of the opposite.“

„Die Finanzierung einer PPP ist erheblich teurer. Die Kosten für die Rückzahlung der Aufwendungen an die PFI-Investoren sind daher erheblich höher als bei der Tilgung entsprechender direkter staatlicher Investitionen. Wir haben keine Anhaltspunkte dafür gefunden, dass die Nachteile dieser ineffizienten Finanzierungsmethode durch die angeblichen Vorteile der PPP in Form einer verstärkten Risikoübertragung aufgewogen würden. Es gibt vielmehr starke Belege für das Gegenteil.“(Übersetzung: Übersetzungsdienst des dt. Bundestags)

(31), Value for money

3.4 Risiko Mietausfall vernachlässigt

Im Zusammenhang mit dem Text steht eine Präsentation von Assmann B+P (8). Darin wird der Kauf des technischen Rathauses in die Planung einbezogen:

“Um langfristig die Mieten für das technische Rathaus einzusparen wird der Kauf der Mietobjekte Annenstr. 111b und Annenstr. 113 vorausgesetzt (Szenario 1) bzw. betrachtet (Szenarien 2 bis 3).“ (8), Seiten 10 bis 12

Wird das umgesetzt, so verwandelt sich die heute bestehende Unterkapazität (Arbeitsplätze müssen angemietet werden) 2019 in eine Überkapazität (Arbeitsplätze müssen vermietet werden). 150 Angestellte ziehen dann in das neu sanierte Rathaus, das dann ehemalige technische Rathaus muss von der Stadt anderweitig vermietet werden. Ein Auftreten als Vermieter von Büroflächen steht im Wi-

derspruch zum primären Daseinsvorsorgeauftrag für steuergeldfinanzierte Investitionen. Zudem entsteht der Stadt Witten das beträchtliche Risiko, überhaupt eine angemessene Anschlussvermietung für die Immobilie zu erreichen.

3.5 Risiko Personalbeteiligung vernachlässigt

Die wesentlichen Einsparbehauptungen betreffen die Reduktion von Personalkosten in den Bereichen "Gebäudemanagement", "Verwaltungsaufgaben" und "arbeitsplatzbezogene Sachkosten". Hier wird davon ausgegangen, dass ab 2015 ca. 266.000 Euro jährlich eingespart werden können. (Eigenrealisierung: -8.089.937 Euro, PPP: -2.402.094 Euro, ab 2015 ca. 266.000 Euro jährlich). Das ganze Projekt steht und fällt jedenfalls mit Stellenabbau im öffentlichen Dienst. Die betroffenen Beschäftigten werden sich vermutlich zur Wehr setzen. Dem Personalrat müssen erhebliche Mitspracherechte eingeräumt werden, die sich an vielen Stellen auf die kalkulierte Wirtschaftlichkeit auswirken.

3.6 Transaktionskosten nicht berücksichtigt

Es fehlen weitere Kostenbestandteile der PPP-Variante. Unterstellt man, dass der PSC zutreffend prognostiziert wurde – tatsächlich ist er viel zu hoch – reichen bei dem enorm geringen errechneten Kostenvorteil die folgenden Unvorhersehbarkeiten aus, um diesen Vorteil aufzuzehren:

- Remanenzkosten, d.h. die Stellen können nicht sofort abgebaut werden, Abfindungen oder vorgezogene Pensionen sind zu zahlen.
- Wiederaufbau der Verwaltungsbereichs nach 30 Jahren. Um die Immobilie und ihren Betrieb wieder zu übernehmen, müssen die Stellen, die zu 2015 abgebaut werden, bis spätestens 2039 wieder aufgebaut werden. Andernfalls ist die Stadt erpressbar, der private Betreiber (dann möglicherweise ein Infrastrukturinvestment-Fonds mit Sitz im Ausland) kann eine Fortsetzung des Betriebs zu deutlich höheren Kosten verlangen.
- Zusätzliche Vertragscontrolling-Kosten im Vor- und Nachgang der Wiederübernahme nach 30 Jahren. Hintergrund: Das eingeplante Vertragscontrolling kann (bestenfalls) die Einhaltung der Bedingungen für den Betrieb überwachen. Die Prüfung, ob die Infrastruktur und ihre Dokumentation zum Übergabezeitpunkt im vereinbarten Zustand ist, bedarf eines erheblichen zusätzlichen Personaleinsatzes. Kommt es zu festgestellten Mängeln, sind die Nachbesserungen zu begleiten.
- Kosten für die wirtschaftliche Beratung. Diese sind zumeist ganz erheblich, siehe auch 5.4.11.
- Kosten für die Bieterentschädigung sowie für Gerichtskosten zur Abwendung von Forderungen nicht berücksichtigter Bieter.
- Kosten für die Angebotserstellung bei den Bietern. Laut Aussage des Vertreter des deutschen Bauhauptgewerbes in der Bundestagsanhörung am 24.10.2012 liegen diese Kosten pro Bieter im sechs- bis siebenstelligen Bereich. Es ist zu befürchten, dass sich ohne eine zumindest teilweise Entschädigung für die Angebotserstellung kein ausreichender Wettbewerb einstellt.
- Kosten in der Verwaltung durch die PPP-Ausschreibung. Da bei PPP die Ausschreibung der Aufträge für Wartung, Instandhaltung Betrieb und Verwertung für die kommenden 30 Jahre auf einen Schlag erfolgt, sind erhebliche zusätzliche juristische und administrative Anstrengungen zu leisten, um gegenüber der konventionellen und somit sukzessiven Ausschreibung keinen finanziellen Nachteil zu erleiden. Diese Zusatzleistung ist unter anderem am Umfang der Unterlagen für die Ausschreibung ablesbar. Im Fall der PPP-Ausschreibung für 72,5 km

Autobahn (A1 vom Bremer Kreuz bis zum Autobahndreieck Buchholz) betrogen die Ausschreibungs-Unterlagen nach Aussage des Bundesrechnungshofs 155 Leitz-Ordner. Der (nichtöffentliche) Vertrag soll nach einem Bericht des NDR („Todesfalle Autobahnbaustelle“ – NDR Markt vom 09.11.2009 20:15 Uhr) 36.000 Seiten umfassen. Das Projektvolumen lag bei ca. 650 Millionen Euro, dem zehnfachen des vorliegenden Projekts. Geht man von linearen Zusammenhängen aus, ist mit Ausschreibungs-Unterlagen im Umfang von 15 Leitz-Ordnern und einem Vertragswerk im Umfang von 3.600 Seiten zu rechnen.

- Kosten für die juristische Beratung in der Phase der Vertragsausarbeitung.
- Kosten für Rechtsstreitigkeiten im Vertragszeitraum. PPP-Verträge müssen die Entwicklungen, die ansonsten im Verlauf von 30 Jahren sukzessive angepasst würden, soweit irgend möglich antizipieren. Je länger die Laufzeit und je umfangreicher das Vertragswerk, umso größer ist das Risiko, dass Dinge nicht geregelt wurden oder getroffene Regelungen sich als mehrdeutig erweisen.

Die PPP-Kostenaufstellung ist derart unvollständig, dass die getroffene Aussage für eine Bewertung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens wertlos ist.

D: Literatur

1. Weiterführende Literatur zu PPP in Witten

- (10) „Bewusste Manipulation: Das Wittener PPP-Schulprojekt ist ein finanzielles Desaster für die Stadt“, Elisa Rodé, Fachbeitrag der Antiprivatisierungswerkstatt, veröffentlicht am 03.2.2013, www.antiprivatisierungswerkstatt.de/?p=586#more-586, abgerufen am 5.2.13
- (11) „PPP für BBB. Stadt Witten will mit PPP wieder Millionen an Baukonzerne, Banken und Berater verschenken“, Elisa Rodé, Fachbeitrag der Antiprivatisierungswerkstatt, veröffentlicht am 22. November 2012, www.antiprivatisierungswerkstatt.de/?cat=21
- (12) Schlussbericht ASSMANN Rathaus Witten, www.antiprivatisierungswerkstatt.de/wp-content/uploads/2012/11/0550_V_15_Anlage_2_Schlussbericht_und_Handlungsempfehlung.pdf
- (13) Variantenvergleich Rathaus Witten, www.antiprivatisierungswerkstatt.de/wp-content/uploads/2012/11/0550_V_15_Anlage_3_Variantenvergleich.pdf
- (14) Nominalwerte Rathaus Witten, www.antiprivatisierungswerkstatt.de/wp-content/uploads/2012/11/0550_V_15_Anlage_4_Nominalwerte.pdf
- (15) Beschlussvorlage 647 aus 2012 Rathaus Witten, www.antiprivatisierungswerkstatt.de/wp-content/uploads/2012/11/0647_V_15_Vorlage-1.pdf
- (16) „Trotz der Zeitverzögerung durch zwei Bombenfunde wurde der Neubau in weniger als einem Jahr erstellt“, Rede des Schulleiters Gerhard Koch zur Einweihung des Erweiterungsbaus am Schiller-Gymnasium am 25.11.2005, www.schiller-witten.de/PREVIOUS/history/redekoch.html
- (17) „PPP-Schulmanagement: Altbaudach wird in Ferien saniert“, lokales online-Magazin, Beitrag von Thomas Strehl aus Witten am 13.07.2011, www.lokalkompass.de/witten/politik/ppp-schulmanagement-altbaudach-wird-in-ferien-saniert-d75562.html
- (18) „Die Adolf-Reichwein-Realschule in der Almstraße 11 im Stadtteil Heven befindet sich seit 2007 an diesem neuen Standort“, www.arr-witten.de/index.php?menuid=26&reporeid=36
- (19) „PPP-Variante: Tauziehen um Rathausanierung“, Der Westen, 29.11.2012, www.derwesten.de/staedte/witten/tauziehen-um-rathausanierung-id7343391.html
- (20) „PPP-Projekt: Schiller-Gymnasium und Adolf-Reichwein-Realschule, Sanierung, Modernisierung und Nutzungsverdichtung des Rathauses“, Präsentation Stadt Witten, Stadtkämmerer Matthias Kleinschmidt auf der Regionalkonferenz für wirtschaftliche Infrastruktur im Regierungsbezirk Arnsberg, „Die Wittener Beispiele“, www.ppp-nrw.de/veranstaltungen_dokumentation/regionalkonferenzen/11-11-03_kleinschmidt_regionalkonferenz_arnsberg.pdf
- (21) Schulen in Witten in der ÖPP-Plattform der deutschen Bauindustrie, www.oepplattform.de/projekt Datenbank/offentlicher-hochbau/hochbau-projekte-nach-bundesland/hochbau-nordrhein-westfalen/_artikel/schulen-witten/
- (22) Schulen Witten in der PPP-Projekt Datenbank des Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Wohnen, [www.ppp-projekt Datenbank.de/index.php?id=27&tx_ppp_controller_searchmap\[projectId\]=41&tx_ppp_controller_searchmap\[action\]=showProject](http://www.ppp-projekt Datenbank.de/index.php?id=27&tx_ppp_controller_searchmap[projectId]=41&tx_ppp_controller_searchmap[action]=showProject)

- (23) Schulen Witten auf der Seite der PPP-Task-force NRW,
www.ppp.nrw.de/pilotprojekte/bildung/schulen/witten/witten_start.php

2. Weiterführende Literatur zu PPP (Deutschland)

- (24) „Gemeinsamer Erfahrungsbericht zur Wirtschaftlichkeit von ÖPP-Projekten“, herausgegeben von den Präsidentinnen und Präsidenten der Rechnungshöfe des Bundes und der Länder, Wiesbaden, 14. September 2011,
www.orh.bayern.de/files/ORH/Aufgaben/Zusammenarbeit/Bund%20und%20Laender/Gemeinsamer%20Erfahrungsbericht%20OEP-PP-Projekte.pdf
- (25) >>Heuschrecken<< im öffentlichen Raum, Public Private Partnership – Anatomie eines globalen Finanzinstruments, Werner Rügemer, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage, Bielefeld 2011
- (26) „Public Private Partnership – Organisationsvarianten für eine nachhaltigkeitsgerechte Entsorgung. Evaluierung von Fallbeispielen für die Praxis. ‘Studien zur Öffentlichen Verwaltung Bände 1 und 2’“, Arno Gahrman, Ernst Mönnich, Malte Moewes, Silke Overmann, Benno Reinhardt, Thomas Wüst, Lit Verlag, 2012
- (27) Bundestagsausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung „Öffentlich Private Partnerschaften im Verkehrswesen“, Dipl.-Ing. [Carl-Friedrich Waßmuth](#), 24.10.2012;
www.bundestag.de/bundestag/ausschuesse17/a15/oeffentliche_anhoerungen/2012/2012_10_24_oeffentlich_private_partnerschaften/Stellungnahmen/A-Drs_17_15_446-B.pdf
- (28) Bundestagsausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung „Öffentlich Private Partnerschaften im Verkehrswesen“, [Prof. Dr. Thorsten Beckers](#), 24.10.2012,
www.bundestag.de/bundestag/ausschuesse17/a15/oeffentliche_anhoerungen/2012/2012_10_24_oeffentlich_private_partnerschaften/Stellungnahmen/A-Drs_17_15_446-C.pdf
- (29) Bundestagsausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung „Öffentlich Private Partnerschaften im Verkehrswesen“, [Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e. V. \(ZDB\)](#), 24.10.2012,
www.bundestag.de/bundestag/ausschuesse17/a15/oeffentliche_anhoerungen/2012/2012_10_24_oeffentlich_private_partnerschaften/Stellungnahmen/A-Drs_17_15_446-A.pdf

3. Weiterführende Literatur zu PPP (international)

- (30) Global Auction of Public Assets: Public sector alternatives to the infrastructure market & Public Private Partnerships, Dexter Whitfield, Director, European Services Strategy Unit, and Adjunct Associate Professor, University of Adelaide, Spokesman, 2010
- (31) “Private Finance Initiative: Seventeenth Report of Session 2010–12”, House of Commons, Treasury Committee, www.parliament.uk/business/committees/committees-a-z/commons-select/treasury-committee/inquiries1/private-finance-initiative/
- (32) “SALE OF EQUITY IN PFI COMPANIES, Private Finance Initiative – Treasury Contents, Written evidence”, submitted by Dexter Whitfield,
www.publications.parliament.uk/pa/cm201012/cmselect/cmtreasy/1146/1146vw43.htm
- (33) PPP Wealth Machine: UK and Global trends in trading project ownership, Launch of a UK PPP Equity Database and full report, **Dexter Whitfield**, 2012, www.european-services-

strategy.org.uk/publications/essu-research-reports/essu-research-report-no-6-ppp-wealth-machine-u/ppp-wealth-machine.pdf

- (34) “Financing PPPs with project bonds Issues for public procuring authorities”, European PPP Expertise Centre (EPEC), 10/2012,
www.eib.org/epec/resources/Financing%20PPPs%20with%20project%20bonds%20-%20October%202012.pdf

Gemeingut in BürgerInnenhand

... tritt ein für die Bewahrung und umfassende Demokratisierung aller öffentlichen Institutionen, insbesondere der Daseinsvorsorge, und für die gesellschaftliche Verfügung über die naturgegebenen Gemeingüter. Wir setzen uns dafür ein, dass Gemeingüter wie Wasser, Bildung, Mobilität, Energie und vieles andere zurückgeführt werden unter demokratische Kontrolle.



Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, bundesweit Kämpfe gegen Privatisierung zu vernetzen und mit Schwerpunktkampagnen zu bündeln.

Ein inhaltlicher Schwerpunkt unserer Arbeit gegen Privatisierung ist die Aufklärung über Public Privat Partnership (PPP). Unser erstes Projekt 2011 war die Kampagne "Wollt-ihr-wissen" zum Wasser-Volksentscheid in Berlin zur Offenlegung der PPP-Geheimverträge am 13. Februar.

GiB basiert auf aktiven Gruppen in verschiedenen Städten und Gemeinden, die lokal gegen Privatisierung streiten. Das sind derzeit viele attac-Gruppen, lokale Zusammenschlüsse gegen PPP und gegen die Bahnprivatisierung, sowie lokale Antiprivatisierungsbündnisse.

Gemeingut in BürgerInnenhand" ist organisatorisch und politisch unabhängig. Der Verein "Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB)" ist mittelbar aus den bundesweiten Kampagnen gegen Public Privat Partnership (PPP-Irrweg) und gegen die Bahnprivatisierung hervorgegangen.

Um mitzumachen bedarf es keiner besonderen Formalitäten. GiB wird wie attac von denen gestaltet, die sich dazu einbringen. Nehmt mit uns Kontakt auf, sagt uns, wozu ihr arbeitet oder arbeiten wollt, an welchen Informationen oder Kampagnen ihr interessiert seid.

Die Vereinsstruktur von GiB dient den formalen Aufgaben (wie Konto, Anmietung Büro, Arbeitsverträge). Um mitzumachen, muss man nicht im Trägerverein Mitglied werden! Einzige Einschränkung (insbesondere zur Verhinderung der Unterwanderung z.B. durch Nazis etc.) sind unsere Grundsätze: gewaltfrei, frei von Rassismus, frei von Sexismus

Unsere Arbeit kostet Geld: Auch wenn ein Großteil ehrenamtlich erfolgt, wollen und müssen wir auch Hauptamtliche (in Teilzeit) beschäftigen, ein Büro vorhalten und Druckkosten bestreiten. Dafür werben wir um Spenden und Fördermitglieder. Zum Start von GiB konnten wir Fördermittel von der Bewegungsstiftung einwerben, die uns die Zeit überbrücken helfen, bis ausreichend Spendengelder eingegangen sind. GiB wird jedoch nur dann erfolgreich werden, wenn es von euch als PrivatisierungsgegnerInnen getragen wird – auch finanziell.

Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB):

Weidenweg 37, 10249 Berlin, Telefon: 030-37300442

Mail: info@Gemeingut.org

Internet www.gemeingut.org

Unterstützt durch:

