

Mitteilungsvorlage

Beschließendes Gremium:

Errichtung von Sporthallen im Rahmen eine Public-Private-Partnership-Projektes ("PPP-Projekt")

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	14.06.2021	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
Ö	22.06.2021	Sportausschuss
N	24.06.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	01.07.2021	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Für die Schulstandorte GTS Igelschule, GTS Lüne und GTS Hasenburger Berg ist jeweils der Neubau einer Zwei-Feld-Sporthalle vorgesehen als Ersatz für die sanierungsbedürftigen und dem Bedarf nicht abdeckenden Ein-Feld-Sporthallen. Am Standort GTS Igelschule wurde die Turnhalle bereits im Jahr 2019 abgerissen, um Platz für den jetzigen Schul-Erweiterungsbau zu schaffen. Des Weiteren ist im Hanseviertel die Errichtung einer Drei-Feld-Halle geplant, welche zur Deckung des Sportflächenbedarfs erforderlich ist, da die angemieteten Schlieffenpark-Sporthallen - ebenfalls sanierungsbedürftig - abgerissen werden.

Für die Bauprojekte wurden jeweils im Vorfeld Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass der Abriss und vollständige Neubau langfristig wirtschaftlicher ist als die Sanierungen der Hallen mit einer entsprechenden Sportfeld-Erweiterung. Des Weiteren wurde ermittelt, dass eine Kooperation in Form eines „PPP-Großprojektes“ für alle 4 Hallen wirtschaftlicher ist als die Umsetzung in konventioneller Herstellung.

In der Ratssitzung am 25.06.2019 wurde beschlossen, dass die Verwaltung beauftragt wird, das mehrstufige Prüf- und Genehmigungsverfahren zur Auswahl eines PPP-Partners durchzuführen.

Das PPP-Projekt soll jeweils Planungs-, Bau-, Finanzierungs- und Instandhaltungsleistungen umfassen. Die Hallen gehen ab Fertigstellung in das Eigentum der Hansestadt Lüneburg über. Damit hat die Hansestadt von Beginn an das vollumfängliche Nutzungs- und Belegungsrecht. Die Dienstleistung der Instandhaltung wird für einen Zeitraum von 25 Jahren vergeben. Die Reinigungsdienstleistung verbleibt bei der Stadt.

Im Juni 2019 erfolgte nach entsprechender Beschlusslage die Beauftragung des Unternehmens VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH, 10178 Berlin, (VBD) mit der Vorbereitung und Durchführung eines PPP-Vergabeverfahrens.

Die Funktionale Leistungsbeschreibung als Grundlage des Ausschreibungsverfahrens beschreibt die Anforderungen an Bauweise, Raumanforderungen, Spielfeldmaßen, Haustechnik und Ausstattung und setzt damit den Standard für die Errichtung und Instandhaltung. Die Funktionale Leistungsbeschreibung für alle 4 Hallen wurde auf Grundlage der sportfachlichen Anforderungen von den technischen Mitarbeitern des Fachbereichs Gebäudewirtschaft detailliert erstellt. Alle 4 Hallen sind für den Schul- und Vereinssport ausgerichtet. Die Dreifeld-Halle im Hanseviertel ist zudem mit einer Tribüne für bis zu 150 Personen und zusätzlich 15 Rollstuhlplätze ausgestattet.

Die Option zur Errichtung einer Ein-Feld-Sporthalle am Ebensberg auf Adendorfer Gemeindegebiet wurde nicht weiter verfolgt.

Zum Verfahren wird in der Sitzung vorgetragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 43 Euro

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n: Fragenkatalog PPP-Projekte

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein-stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Beschluss-vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto-kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Bereich 20 - Kämmerei und Stadtkasse

05S - Sportreferat

Bereich 53 - Bildung und Betreuung

04 - Rechnungsprüfungsamt

Fragenkatalog PPP-Projekte

1. Wurden die übrigen durch Stadt Lüneburg beauftragten ÖPP-Projekte ebenfalls mit der Kondition ‚Forfaitierung mit Einredeverzicht‘ durchgeführt?

- Ja, sowohl die ÖPP-Projekte ‚Turnhalle Häcklingen‘ und ‚Sporthalle Kreideberg‘ als auch das ‚Kultur- und Bildungszentrum Saline‘ wurden mittels Forfaitierung mit Einredeverzicht umgesetzt. Es handelt sich um ein gängiges Finanzierungsinstrument für ÖPP-Verfahren, welches auch die Stadt schon mehrfach angewendet hat.

2. Muss die Hansestadt Lüneburg bei einer Forfaitierung mit Einredeverzicht die Finanzierungsraten auch dann an die Bank zahlen, wenn der Auftragnehmer eine Schlechtleistung geliefert hat?

- Nein, der Einredeverzicht wird grundsätzlich erst nach erfolgter Abnahme für die Endfinanzierung gültig, d.h. bei Schlechtleistung bzw. wesentlichen Mängeln kann die Abnahme verweigert werden. In diesem Fall sind noch keine Zahlungen zu leisten.
- Erst nach erfolgter Abnahme der Bauleistungen werden die Finanzierungsraten einrededefrei gestellt. Der Einredeverzicht hat die Funktion, die finanzierende Bank „störungsfrei“ zu stellen von etwaigen Auseinandersetzungen zwischen dem öffentlichen Auftraggeber (Hansestadt Lüneburg) und dem Auftragnehmer (Generalübernehmer). Wie auch bei einem (Kommunal-)Kredit sind die Finanzierungsraten dann trotz ggf. später auftretender Mängel zu leisten. Diese Mängel werden jedoch durch eine Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von 5% der Bauleistungen abgesichert.
- Mit dem Einredeverzicht verliert die Hansestadt Lüneburg keine Rechte gegenüber dem Generalübernehmer, da der Einredeverzicht erst nach eingehender Prüfung und Abnahme der erbrachten Bauleistung und auch nur auf Bauleistung (nicht auf die Betriebsphase) erfolgt.

3. Was passiert, wenn der Auftragnehmer nicht mehr leistungsfähig ist und Insolvenz anmelden muss?

- Wenn bei einem Generalübernehmervertrag ein Handwerksbetrieb nicht mehr leistungsfähig ist, liegt es in der Alleinverantwortung des Generalübernehmers einen anderen, leistungsfähigen Betrieb zu finden, um die Leistung fristgerecht zu erbringen. Der Generalübernehmer garantiert für den angebotenen Preis und die fristgerechte Fertigstellung. Bei einer Eigenrealisierung hingegen müsste die Stadt den Handwerksbetrieb mahnen, in Verzug setzen, kündigen und eine erneute Ausschreibung durchführen. Das Risiko für Mehrkosten und Bauzeitenverzug läge bei ihr.
- Sollte der Generalübernehmer insolvent gehen, wird zunächst der Insolvenzverwalter versuchen, das Projekt fertigzustellen.

- Das Insolvenzrisiko des Auftragnehmers liegt jedoch schlussendlich bei der zwischenfinanzierenden Bank. Der Auftragnehmer hat erst dann einen Vergütungsanspruch in Höhe des Pauschalpreises, wenn das Gebäude zur Nutzung übergeben wird. Die entsprechenden Forderungen tritt der Auftragnehmer als Sicherheit für die Bauzwischenfinanzierung an die finanzierende Bank ab. Im Fall der Insolvenz des Auftragnehmers hat die finanzierende Bank im Interesse des Entstehens der Forderungen, die sie angekauft hat, dafür Sorge zu tragen, dass das Bauvorhaben fertig gestellt wird. Die finanzierenden Banken vereinbaren daher in der Regel für den Fall der Insolvenz des ÖPP-Partners Eintrittsrechte in die Bau- und Finanzierungsverträge.
- Bei ÖPP-Verfahren bewirbt der Generalübernehmer sich mit Banken als Finanzierungspartner. Diese prüfen sehr genau die Leistungsfähigkeit, Kreditfähigkeit und Bonität des Unternehmers. Diese Prüfung ist eine zusätzliche Kontrollinstanz vor Vertragsabschluss mit der Stadt.
- Beim Bau von Autobahnen wurde häufig mit den Einnahmen aus den Mautgebühren kalkuliert. Wenn diese nicht in erwarteten Umfang fließen, fehlen Einnahmen und der Auftragnehmer geht in die Insolvenz oder fordert einen finanziellen Ausgleich durch den Auftraggeber. Dieses Autobahn-Modell ist nicht zu vergleichen mit dem vorliegenden Vorhaben für die Errichtung und den Betrieb von Sporthallen. Das Projekt lässt sich im Vorwege detailliert beschreiben und die Nutzung erfolgt in Regie der Stadt, so dass keine weiteren unkalkulierbaren Faktoren Einfluss nehmen.

4. Ist die vertragliche Bindung an einen Generalübernehmer über die Bauphase hinaus ein neuartiges Vorhaben für die Hansestadt Lüneburg?

- Die bisherigen ÖPP-Projekte der Hansestadt Lüneburg endeten mit der Bauphase und erstreckten sich nicht auf die Betriebsphase. Aufgrund der bisher guten Erfahrungen mit ÖPP-Projekten soll bei diesem Vorhaben in Teilen auch die Betriebsphase eingeschlossen werden.
- Die Zuständigkeit und Verantwortung des Generalübernehmers für bestimmte Leistungsbereiche in der Betriebsphase (wie z.B. die bauliche Instandhaltung) veranlassen ihn dazu, schon beim Bau langfristig wirtschaftlich zu planen, um den Unterhaltungsaufwand gering zu halten.
- Hinzu kommt, dass aufgrund der zunehmenden Bewirtschaftungsflächen städtischer Liegenschaften mit den vorhandenen Kapazitäten mittel- und langfristige Unterhaltung nicht mehr bedarfsgerecht sichergestellt werden kann.
- Die Versorgung und Betreuung der Gebäude umfasst vielzählige Aufgaben von der Inspektion, Wartung, Instandsetzung, Sanierung über Reinigung, Versicherung, Energiever- und Entsorgung, hausmeisterlichen Betreuung bis zum Auslastungsmanagement. Durch die Abgabe eines Teiles dieser Aufgaben wird das städtische Personal entlastet und kann andere Aufgaben wahrnehmen. Im Zuge des ÖPP-Projektes für die Sporthallen soll dieses Instrument erstmalig und mit Bedacht verwendet werden. Es werden nicht alle Bewirtschaftungsaufgaben abgegeben, sondern nur der Teil, der bei der Stadt Personalkapazitäten im baulichen Bereich bindet.

5. Hat die Stadt während der Betriebsphase noch Einfluss auf die Leistungsausführung oder sind die Konditionen über 25 Jahre hinweg fixiert, so dass Anpassungen nicht mehr möglich sind, sollte man mit der Leistung nicht zufrieden sein?

- Grundsätzlich gibt es verschiedene Regelungsmöglichkeiten für unterschiedliche Leistungsbereiche.
- In der Regel werden die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude für den Gesamtzeitraum kalkuliert und angeboten. Allerdings werden die Zahlungen für Instandsetzungsleistungen und Schönheitsreparaturen zu einem bestimmten Anteil auf ein beim Auftragnehmer geführtes Rücklagenkonto eingezahlt, über dessen Guthaben der Auftraggeber und Auftragnehmer gemeinsam verfügen können. So ist gewährleistet, dass die Gelder für das Projekt zur Verfügung stehen und die Stadt ein Mitspracherecht bei größeren Instandhaltungsinvestitionen und Schönheitsreparaturen hat.
- Für den Fall von Schlechtleistung werden vertraglich Sanktionsmöglichkeiten vereinbart (Malusregelungen). Anpassungen der Leistung sind während der Betriebsphase möglich und werden als Mehr- oder Minderkostennachtrag vereinbart.

6. Die Beraterfirmen ermitteln im Vorwege und nach Angebotsprüfung die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens im Vergleich zur Eigenrealisierung. Da die Unternehmen von dieser Dienstleistung profitieren und somit ein Eigeninteresse haben, sind die Aussagen nicht objektiv.

- Die Berechnungen basieren auf bundesweiten Erfahrungswerten und Indizes und nicht auf subjektiven Annahmen der Beratungsunternehmen.
- Manche Wirtschaftlichkeitsvoruntersuchungen kommen auch zu dem Ergebnis, dass Vorhaben in der vorgesehenen Form nicht wirtschaftlich umgesetzt werden können. In diesen Fällen sind Anpassungen im Vorhaben vorzunehmen oder eine andere Realisierungsvariante zu wählen.
- Alle ÖPP-Projekte sind genehmigungspflichtig und die Vorhaben werden daher zusammen mit den Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen von der Kommunalaufsicht geprüft.

7. Das Vertragswerk eines ÖPP-Vorhabens ist komplex und umfangreich und kann durch kommunale Instanzen nicht ausreichend geprüft werden? Wer trägt die Haftung?

- ÖPP-Vorhaben haben durch die Finanzierungsleistung und ggf. vereinbarte Leistungen für die Betriebsphase eine längere Laufzeit als Verträge für Eigenrealisierungen. Außerdem umfasst der Vertrag die Regelungen für sämtliche Gewerke. Diese Verträge benötigen daher Regeln zur Ausführung, zu Vertragsanpassungen und Risikoverteilung. Außerdem bedarf es Regelungsmechanismen bei Schlechtleistung oder

Meinungsverschiedenheiten. Hierdurch sind die Verträge deutlich komplexer. Bezogen auf die Vertragslaufzeit hingegen sind die Vertragsunterlagen nicht umfangreicher, denn im Falle von Einzelbeauftragungen sind wesentlich mehr Verträge zu schließen. In den letzten 10-15 Jahren wurden die Verträge zu ÖPP-Vorhaben erprobt und standardisiert. Dadurch sind die Regelungen klarer und transparenter formuliert.

- Vertragspartner sind der öffentliche Auftraggeber (Hansestadt Lüneburg) und der Generalübernehmer. Beide Vertragspartner haften für ihre jeweiligen Verantwortlichkeiten. Das Vergabeverfahren ist europaweit durchzuführen und wird in mehrere Phasen gegliedert. Die Vergabeunterlagen (Funktionale Leistungsbeschreibung, Vertragswerk usw.) sind im Vorfeld zu erstellen und Grundlage der Angebotserstellung. Derartige Verfahren (z.B. bei Versicherungs- oder Reinigungsausschreibungen) werden auch bei Eigenrealisierungen häufig durch Beratungsunternehmen begleitet, um sich der nötigen Fachkompetenz auf aktuellen Standard zu bedienen. Die kompetente Beratung, Transparenz und Sachinformation reduziert das Schadensrisiko, was bei allen Geschäften zu tragen ist.

An den Oberbürgermeister
Rat der Hansestadt Lüneburg
Rathaus
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 01.07.2021

Zusatzantrag zum Tagesordnungspunkt Ö 28
(Errichtung von Sporthallen im Rahmen eine Public-Private-Partnership-Projektes ("PPP-Projekt"))

Der Rat der Hansestadt Lüneburg möge beschließen, falls der Zusatzantrag „Kein PPP für Lüneburg“ beschlossen werden sollte:

Wenn schon PPP-Projekte, dann nur „schlüselfertig“

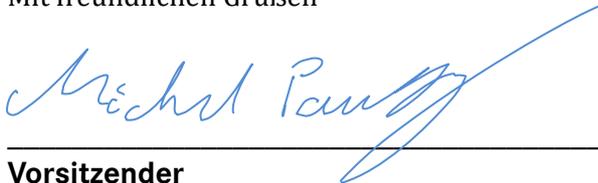
Lüneburg sieht davon ab, bei PPP-Projekten Betrieb oder Betriebsbestandteile wie die Sanierung durch private Partner durchzuführen. Sollte es PPP-Projekte geben, sind diese ausschließlich bis zur schlüselfertigen Übergabe durchzuführen, unter Beibehaltung der üblichen Gewährleistungen. Eine dauerhafte Vertragsbeziehung darüber hinaus mit privaten Partnern wird ausgeschlossen.

Begründung

Die Begründung ist dem Zusatzantrag „Kein PPP für Lüneburg“ zu entnehmen.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen



Vorsitzender
DIE LINKE. Gruppe
im Rat der Hansestadt Lüneburg

Lüneburg, den 01.07.2021

An den Oberbürgermeister
Rat der Hansestadt Lüneburg
Rathaus
21335 Lüneburg

Zusatzantrag zum Tagesordnungspunkt Ö 28
(Errichtung von Sporthallen im Rahmen eine Public-Private-Partnership-Projektes ("PPP-Projekt"))

Der Rat der Hansestadt Lüneburg möge beschließen:

Kein PPP für Lüneburg

Lüneburg sieht davon ab, die geplanten Ersatzneubauten für Turnhallen an den Schulstandorten Igelschule, Lüne und Hasenburger Berg im PPP-Verfahren durchzuführen. Stattdessen sollen die Turnhallen unverzüglich konventionell in Eigenrealisierung gebaut werden.

Begründung

„Wären die Projekte konventionell vergleichbar und zum selben Zeitpunkt ausgeschrieben worden, so wären ähnliche Angebote zu erwarten gewesen. Die errechneten Kostenvorteile bei ÖPP sind daher unrealistisch.“

So fasst der Bayerische Rechnungshof die Erfahrungen seiner Kommunen mit PPPs zusammen. Angebliche Kostenvorteile entstehen nicht, Gewinne werden privatisiert, Risiken werden sozialisiert. Und das ist auch logisch, denn die privaten Partner kommen nicht als weiße Ritter mit Geld und noblen Absichten daher, sondern mit einem Gewinnerzielungsinteresse. Wo aber Gewinne erwirtschaftet werden müssen, muss zwangsläufig anderes hintenan stehen. Dies kann zu Lohndrückerei führen, zu mangelhafter Bauqualität oder auch zu Baurisiken.

Erstmals sollen in Lüneburg nicht mehr nur schlüsselfertige Gebäude im PPP-Verfahren hergestellt werden, sondern auch die Sanierung als Teil des Betriebs einem privaten Unternehmen überlassen worden. Doch kommunale Infrastruktur wie Schulen gehören nicht privat bewirtschaftet oder saniert. Sie sind Teil der kommunalen Daseinsvorsorge. Statt eines renditeorientierten privaten Partners sollte daher weiterhin die Kommune selbst ihre Gebäude besitzen, bewirtschaften und sanieren.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bau und mit über 25 Jahre auch die Sanierung an private Dritte zu geben. Doch in 25 Jahren verändert sich die Welt rasant. Anforderungen an die Schulinfrastruktur verändern sich rasant. Treten solche Veränderungen ein, etwa durch neue Baustandards, durch andere Heizsysteme, Lüftungsansprüche und digitale Anforderungen, muss zwangsläufig mit dem privaten Partner, der ja einen laufenden Vertrag hat, nachverhandelt werden. Dabei wird dann keine übliche Vergabe mit verschiedenen Anbietern durchgeführt, vielmehr wäre Lüneburg dann an nur einen Anbieter gebunden, der nunmehr einen monopolistischen Preis durchsetzen kann.

Gleichzeitig ist die Haftung des privaten Investors auf das in die Gesellschaft eingelegte Kapital begrenzt. Ein Rückgriff auf das Vermögen der Eigentümer des privaten Partners ist selbst dann nicht möglich, wenn der Investor seinen Pflichten nicht mehr nachkommen kann und etwa Sanierungen nicht mehr durchgeführt werden. Gewinne aus dem PPP-Verfahren werden privatisiert, die Risiken sozialisiert.

Hinzu kommt, dass ein Investor kein Interesse an einer nachhaltigen Nutzung des Gebäudes hat. Selbst für den Fall, dass der Investor seinen vertraglichen Pflichten im Laufe der gesamten Vertragslaufzeit nachkommt, endet das Erhaltungsinteresse des Investors spätestens an jenem Tag, an dem die Vertragsbeziehung nach 25 Jahren endet. Er hat kein Interesse daran, das Gebäude über die vertraglichen Pflichten hinaus auf dem Stand der dann aktuellen Technik zu halten, weder bei

Dämmung noch bei Heizung oder Instandhaltung. Doch kein Vertrag der Welt kann die technischen und baulichen Entwicklungen der kommenden 25 Jahre vorwegnehmen.

Die vorgeblichen Wirtschaftlichkeitsvorteile betrachten dies nicht. Sie sind aber schon von Anfang an zu hinterfragen. Die Gesellschaften, die uns einen Nutzen durch PPP-Realisierung versprechen sind keineswegs neutral. Beraterfirmen wie VBD oder die ÖPP Deutschland AG existieren nur weil es PPP gibt. Sie zu fragen, ob PPP vorteilhaft ist, ist völlig widersinnig.

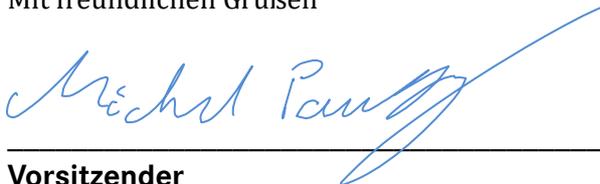
Bei der Beurteilung bestehender PPP-Projekte sollte zweierlei bedacht werden:

1. Bisher hat Lüneburg lediglich „schlüsselfertige PPPs“ gebaut. Eine langfristige vertragliche Beziehung über den Bau hinaus gab es bei Neubauten nicht. In einem anderen Fall von PPP, bei der Privatisierung der Lüneburger Beleuchtung, ist uns dieses Konstrukt – im allzu wahren Wortsinne – auf die Füße gefallen.
2. Andere Kommunale PPPs können öffentlich nicht transparent beurteilt werden, da die Verträge dazu regelmäßig streng vertraulich sind. Wir haben als Politik lediglich die Berichte von Rechnungshöfen zu PPPs als Anhaltspunkt, die in das Vertragswerk und seine Auswirkungen hineinschauen können. Sie aber sagen, einfach gesagt: Finger weg von PPPs.

Lüneburg sollte keine finanziellen oder baulichen Risiken eingehen, vor allem nicht dann, wenn es um Gebäude für unsere Kinder geht. Wir sollten daher vom Irrweg der Public-Private-Partnerships absehen und unsere öffentlichen Gebäude weiterhin selbst bauen, betreiben und sanieren.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen



**Vorsitzender
DIE LINKE. Gruppe
im Rat der Hansestadt Lüneburg**

Herrn Oberbürgermeister Mädge

Zusatzanträge zum TOP 28 der Ratssitzung am 01.07.2021

von der Gruppe Die Linke vom 01.07.2021

„Kein PPP für Lüneburg“ und „Wenn schon PPP-Projekte, dann nur „schlüsselfertig“

Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag ‚Kein PPP‘

- Unter den Oberbegriff ‚PPP-Projekt‘ werden in der Literatur und im Internet viele Realisierungsformen gefasst. Daher kann man PPP-Projekt auch nicht generell miteinander vergleichen, ohne im Einzelfall die Konstellation und die Konditionen zu berücksichtigen. Im hier vorbereiteten PPP-Projekt tritt der Generalübernehmer nicht als Investor auf. Er vermietet die Hallen nicht wie ein Investor an die Stadt, sondern er errichtet die 4 Hallen im Auftrag der Stadt zusammen mit Subunternehmern für die jeweiligen Gewerke. Die Stadt erteilt den Auftrag, indem sie im Vorwege genau beschreibt, welche Anforderungen bei Planung und Errichtung einzuhalten sind. Der Unterschied zur Eigenrealisierung ist, dass die Stadt gehalten ist, Planer und Ausführung gewerkeweise auszuschreiben. Durch die Beauftragung eines PPP-Partners werden diese Leistungen, einschließlich des Finanzierungsvertrages mit einer Bank, gebündelt.
- Der PPP-Partner ist ebenso an den Mindestlohn und an das Tariftreuegesetz gebunden wie Vertragspartner bei konventioneller Eigenrealisierung.
- Auch bei konventioneller Eigenrealisierung bedient sich die Stadt externer privater Partner wie Planungsbüros oder Handwerksbetriebe. Auch diese Vertragspartner arbeiten gewinnorientiert. Es ist davon auszugehen, dass in jeglicher Form der Kooperation von den Partnern Gewinne erzielt werden wollen. Der Einspareffekt kommt durch die Synergien, in diesem Fall vom Bau - gleich 4 artgleicher- Hallen. Der Generalübernehmer kann verhandeln, wo die Stadt an strikte Vergabevorgaben gebunden ist, z.B. lange Bindefristen.
- Die Stadt ist Eigentümer der Grundstücke. Mit der Übergabe der Hallen gehen diese ebenfalls in das städtische Eigentum über. Die Stadt besitzt die Gebäude und hat die Verfügungsgewalt, einschließlich Haus- und Belegungsrecht. Mit dem PPP-Partner wird ein Dienstleistungsvertrag über eine Vertragslaufzeit geschlossen.
- Für die Dauer der Betriebsphase nimmt der PPP-Partner die Stelle des Dienstleistungsunternehmens ein.
- Der PPP-Partner muss die durch die Stadt festgelegten Standards auch während der Betriebsphase einhalten. Ersatzbeschaffungen sind in gleicher Art und Güte zu erbringen wie sie für die Ausschreibung der Errichtung festgelegt wurden.
- Die Instandhaltungspauschalen werden nicht für 25 Jahre im Voraus gezahlt. Es wird somit auch keine Leistung bezahlt, die nicht erbracht wurde.

- Die Beträge für Instandhaltungen werden auf ein Rücklagenkonto der Stadt eingezahlt. Auf dieses Konto haben nur AN und AG gemeinsam ein Zugriffsrecht. Die Abrechnung erfolgt vierteljährlich, so dass die Stadt immer einen Überblick hat über die durchgeführten und in Rechnung gestellten Arbeiten. Es erfolgt jährlich ein Planungsgespräch mit dem Vertragspartner, so dass größere Instandsetzungen vorab miteinander besprochen werden.
- Bei Schlechtleistungen sind Malus-Regelungen (Einbehalte) vorgesehen. Es kann während der gesamten Vertragslaufzeit abgemahnt und gekündigt werden.
- Bei größeren Sanierungen muss der AN ebenfalls Vergleichsangebote einholen und die Wirtschaftlichkeit der Preise nachweisen, so dass er die Preise nicht diktieren kann.
- Sollte das Guthaben auf dem Rücklagenkonto aufgebraucht sein, aber noch Vertragsleistungen offen, muss der AN diese Leistungen dennoch erbringen.
- Sollte der AN zu diesem Zeitpunkt nicht mehr zahlungsfähig sein, erhält die Stadt keine Leistung, hat aber auch keine Zahlung getätigt.
- Die Stadt ist Eigentümer und kann immer Veränderungen am Gebäude vornehmen. Z.B. nachträgliche Klimatisierungen einbauen oder zusätzliche festeingebaute Sportgeräte für Schulsportanforderungen oder einen Verkaufstresen etc. Diese Arbeiten müssen nicht vom AN ausgeführt werden.
- Die Stadt hat bereits bei der Funktionalen Leistungsbeschreibung darauf geachtet, kompatible Haustechnikelemente vorzugeben. Die Systeme sind somit integrierbar in von der Stadt nutzbare Mess- und Regeltechniken.
- Die Stadt hat sich fachlich qualifiziert beraten lassen, wie dies auch bei Reinigungs- oder Versicherungsausschreiben üblich ist. Auch PPP-Berater raten bei Unwirtschaftlichkeit oder zu hohen Risiken von Vorhaben ab. Am Ende wird die erstellte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Vorhabens der Kommunalaufsicht gegenüber dargelegt werden. Die Kommunalaufsicht prüft das Vorhaben gründlich. PPP-Berater raten daher durchaus auch von Vorhaben ab (häufig bei Sanierungen im Bestand) oder empfehlen im Zuge der Beratung andere Vertragsformen.

Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag ‚Wenn PPP dann schlüsselfertig‘

- Gemeint ist, nur die Errichtung zu beauftragen und nicht auch zusätzlich die Dienstleitung der Instandhaltung in der Betriebsphase.
- Die Beauftragung einer Teilleistung ist nicht möglich. Im Vergabeverfahren ist die Leistung bereits im Zuge des Teilnahmewettbewerbs klar zu definieren. Eine nachträglich bedeutende Änderung der Vergabesache führt unweigerlich zur Beendigung des Vergabeverfahrens.
- Das Verfahren wäre somit aufzuheben und vollständig zu wiederholen, bereits ab der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Ebenso wäre der Teilnahmewettbewerb und alle Verfahrensschritte zu wiederholen. Der Zeitverzug würde ca. 1 Jahr bedeuten. Die Hallen würden somit mindestens 1 Jahr später errichtet werden. Alle bisher getätigten Ausgaben würden erneut anfallen: Beraterhonorare, hinzu kämen Entschädigungsansprüche für die bisher erbrachten Leistungen der Bieter.

Aufgrund des verlangten Detailierungsgrades, müsste mit mehreren Hunderttausend Euros als Entschädigungsforderung gerechnet werden.

- Die Festpreise für die Errichtung in einem späteren Verfahren würden voraussichtlich ansteigen.
- Der Umfang des PPP-Projektes „Errichtung plus Betriebsphase“ wurde bereits mehrheitlich im Rat am 25.06.2019 entschieden.
- Durch die Einbindung von Betrieb und Instandhaltung kann der private Partner bereits in der Planungsphase den gesamten Lebenszyklus berücksichtigen und optimieren (z.B. Revisionsschächte, robuste Materialien).
- Die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hat bereits ergeben, dass neben der kostengünstigeren Errichtung auch durch die Einbeziehung der Betriebsphase zusätzliche Einsparungen erzielt werden können.
- Jegliche Gewährleistungsansprüche gegenüber die Handwerker werden von dem PPP-Partner gewissenhaft verfolgt, weil er ein Eigeninteresse daran hat.
- Die Stadt wird durch diese langjährige Dienstleistungsvereinbarung personell entlastet. Es gibt Projekte im Umfang von mindestens 50 Mio. Euro in den nächsten Jahren zu bewältigen hinsichtlich Brandschutz, sicherheitsrelevante Sanierungen, energieeffiziente Sanierungen, Lüftungsanlagen und Bauwerterhalt. Hinzu kommen notwendige Erweiterungen aufgrund von angekündigten Rechtsansprüchen wie dem Ganztagschulplatz. Auch vor diesem Hintergrund stellen langjährige Kooperationen eine sinnvolle Entlastung dar.

gez. Lucht

Kosten für die Erarbeitung der Stellungnahme: 75 €