

Stadt Burgdorf Der Bürgermeister

Stadt Burgdorf, 31300 Burgdorf

Herrn
Lukas Kirstein
Heinrichstr. 8
31303 Burgdorf



BURGDORF
Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt
Fischer, Andreas
Rathaus IV
Vor dem Hannoverschen Tor 27
Zimmer 25
Tel.: 05136/898-363
Fax: 05136/898-372
E-Mail: fischer@burgdorf.de

(vorerst nur für formlose Mitteilungen
ohne elektronische Signatur)

Ihre Nachricht vom:
11.12.2017

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen:
3.1-Fis

Datum:
06.02.2018

Anfrage: „Einbindung lokaler Investoren“

Sehr geehrter Herr Kirstein,

die o.g. Anfrage beantworte ich wie folgt:

wie Sie zutreffend festgestellt haben, werden in den nächsten Jahren sowohl für die Bauunterhaltung als auch für investive Maßnahmen erhebliche finanzielle Belastungen auf die Stadt Burgdorf zukommen. Abgesehen von den finanziellen Belastungen müssen alle diese Planungs- und Bauleistungen durch städtische Mitarbeiter/innen begleitet werden. Da jedoch die eigenen personellen Ressourcen begrenzt sind, werden schon seit einiger Zeit immer mehr Aufgaben an freiberuflich Tätige vergeben. Für die Bauunterhaltung ist es bei kleineren Projekten in der Regel unwirtschaftlich, zunächst externe Planungs- und Baubegleitungsleistungen auszuschreiben. Deshalb werden für verschiedene Gewerke Ausschreibungen für sog. Rahmenverträge durchgeführt, die es dann nach Vergabe an den wirtschaftlichsten Bieter ermöglichen, kleinere Einzelaufträge in diesem Gewerk nach dem jeweiligen Standardleistungsbuch ohne weitere Angebotseinholung direkt zu beauftragen und durch städtische Mitarbeiter/innen zu betreuen. Hingegen bei großen Baumaßnahmen werden die im Hause selbst wahrnehmbaren Aufgaben auf die nicht delegierbaren Bauherrnaufgaben begrenzt. Hierzu zählen beispielsweise die Beschaffung des Grundstücks mit den herzustellenden Baurechten, die Aufgabenbeschreibung, das Raumprogramm mit Funktionsverteilung, die Beauftragung und Abrechnung von Planern und Ausführenden. Jedoch ist zu bedenken, je mehr Leistungen an Externe vergeben werden, desto mehr muss seitens der Stadt (als Bauherr) auf die vertragsgerechte Erfüllung geachtet werden. Das wiederum macht eine intensive Begleitung durch städtisches Personal und ggf. externe Projektsteuerer und/oder Controller notwendig, um die vorgegebenen Kosten einzuhalten sowie die Termine und Qualitäten zu sichern.

Konkret zu Ihrer Anfrage zur Einbindung eines privaten Investors ist

31303 Burgdorf
Rathaus I, Marktstraße 55
Rathaus II, V. d. Hann. Tor 1
Rathaus III, Spittaplatz 4
Rathaus IV, V. d. Hann. Tor 27
Schloss, Spittaplatz 5

www.burgdorf.de

Tel.: 05136/898-0
Fax: 05136/898-112

Stadtsparkasse Burgdorf
IBAN:
DE94 2515 1371 0000 0158 59
BIC: NOLA DE 21 BUF
Gläubiger-ID:
DE11 BU10 0000 0977 41

Allgemeine Sprechzeiten:

Mo.	08.00-12.00 Uhr 13.30-15.30 Uhr
Mi. und Fr.	08.00-13.00 Uhr
Do.	08.00-12.00 Uhr 14.00-18.00 Uhr

Sprechzeiten Bürgerbüro:

Mo. und Do.	08.00-18.00 Uhr
Di.	08.00-16.00 Uhr
Mi. und Fr.	08.00-13.00 Uhr

zunächst festzustellen, dass dieser selbstverständlich eigene Interessen verfolgt. Bei einem Investor handelt es sich nicht um ein Unternehmen mit der Bereitstellung von baulichen Leistungen (wie bei einem Generalunternehmer oder Totalunternehmer), sondern um einen Projektpartner als Kapitalgeber, der sein finanzielles Engagement und Risiko über eine Rendite einspielt. Diese Rendite soll in der Regel maximiert werden, was beispielsweise im Schulbau zu Lasten der Lernbedingungen und der Aufenthaltsqualität führen kann. Zu unterscheiden ist zunächst für welche Leistungen ein Investor sein Kapital einsetzen soll. Für eine reine Vorfinanzierung nur für die Planungs- und Bauzeit ohne vertragliche Vereinbarung zum Betrieb muss der Investor sein komplettes Risiko auf diese kurze Laufzeit einkalkulieren. Unter Berücksichtigung der zur Zeit günstigen Kommunal-kreditkonditionen ist die Beschaffung von Fremdkapital durch Beauftragung eines Investors wenig attraktiv. Ob ein großes Projekt als ÖPP- bzw. PPP-Maßnahme, die als sog. „kreditähnliches Rechtsgeschäft“ gem. § 120 Nr. 6 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes genehmigungspflichtig ist, geeignet ist, muss individuell durch seine Auftragsgröße, der jeweiligen Aufgabenstellung, unter Beachtung der haushaltswirtschaftlichen und bilanziellen Auswirkungen und hinsichtlich seiner Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft werden.

Sowohl bei der Findung eines Investors als auch bei der Durchführung handelt es sich weiterhin um eine öffentliche Baumaßnahme, bei welcher die Vorgaben des Vergaberechtes und der Kommunalhaushalts- und Kassenverordnung (KomHKVO) u.a. § 28 KomHKVO Öffentliche Ausschreibung beachtet werden müssen. Zudem ist gemäß § 12 KomHKVO bei Investitionen von finanzieller Bedeutung eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchzuführen.

Beispielsweise möchte ich auf eine Studie, unter der Leitung von Prof. Hans-Peter Achatzi im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) verweisen, in dem u.a. dargestellt wird, dass in der Regel bei ÖPP Projekten sehr stark auf eine Kostensenkung und zu wenig auf eine hohe Qualität des Baus geachtet wird. Nur sehr selten handelt es sich bei ÖPP Projekten um eine Partnerschaft auf Augenhöhe.

Im Wesentlichen handelt es sich um privatrechtliche Verträge mit Gewinngarantien, welche von großen Kanzleien entworfen werden und die versuchen die parlamentarische Kontrolle zu umgehen. Diese Verträge bezeichnet der Bundesrechnungshof als „funktionale Privatisierung“. In einer Untersuchung von mehreren ÖPP-Projekten haben die Rechnungshöfe der Länder und des Bundes keinen schlüssigen Nachweis des Effizienzvorteils durch die Privaten dargelegt, sondern die ÖPP-Projekte waren sogar überwiegend deutlich teurer als bei einer öffentlichen Durchführung.

Es ist zu befürchten, dass Schulbauten zum Anlageobjekt werden und damit zu rechnen ist, dass sie auf Finanzmärkten im Weiteren gehandelt werden. Bereits jetzt werden Schul-ÖPP-Projekte von Bau-/Betreiberfirmen an Investmentfonds weiter verkauft. Der demokratische Einfluss an der öffentlichen Gestaltung und Transparenz an Bildungsinfrastrukturmaßnahmen wird reduziert. Gerade unsere lebendige Schullandschaft zeigt immer wieder, dass wir auf Einflüsse reagieren müssen. Wenn sich unsere Schulgebäude nicht mehr in unserem Eigentum befinden, werden wir abhängig von einem Investor und begrenzen wiederum den Bieterkreis und Wettbewerb während der Vertragslaufzeit des Betriebs. Auch bei Sanierungsarbeiten und Wartungsintervallen sind wir gebunden an unsere Verträge. In der Regel endet die Vertragslaufzeit für den Betrieb nach 30-40 Jahren. Wenn die Angebotskalkulation des Bieters sich an einer Gewinnmaximierung orientiert, ist absehbar, in welchem Zustand sich das Gebäude und die Ausstattung bei der Rückübergabe befinden wird.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Einbindung eines Investors in den Anfangsjahren zunächst eine finanziell interessante Beschaffungsart darstellt, die jedoch über die lange Laufzeit ein großes Risiko in sich birgt und bei der sich bisher keine Kosteneinsparungen belegen lassen. Nach den Erfahrungen der Rechnungshöfe ist insgesamt mit deutlich höheren Kosten zu rechnen als bei einer ggf. kommunalkreditfinanzierten Eigenbaulösung.

Seite 3 meines Schreibens vom 06.02.2018

Als öffentlicher Auftraggeber ist die Stadt verpflichtet, ihre Planungs- und Bauleistungen, je nach Schwellenwert EU- weit oder national öffentlich auszuschreiben. Das Vergaberecht lässt neben der öffentlichen Ausschreibung auch andere Verfahren zu, wie beispielsweise das Verhandlungsverfahren. Aber auch hier sind Vorgaben zu beachten, die durch ein Bieterverfahren, Vergabekriterien und Bietergespräche offen dargelegt werden müssen, um eine Transparenz und damit den Wettbewerb zu ermöglichen. Lokale Investoren können sich bei diesem Verfahren beteiligen und zur Angebotsabgabe aufgefordert werden, jedoch handelt es sich um einen Bieterwettbewerb, der nicht lokal begrenzt sein darf. Weiterhin ist zu beachten, dass aufgrund der langen Laufzeit und der aufwendigen Verträge ein hohes Risiko bei der vertraglichen Gestaltung besteht.

In wieweit eine Einbindung eines Investors möglich und sinnvoll ist, könnte im konkreten Fall - also projektbezogen - in den Ausschüssen diskutiert werden.

Mit freundlichen Grüßen



(Baxmann)