

Das PPP-Projekt Bäderpark Leimen

von Ingrid Hörnberg

Bei der Bürgerversammlung im Frühjahr 2008 erklärte OB Ernst, dass es der Gemeinderat war, der für das PPP-Projekt gestimmt hat. Er selbst habe nur eine von 33 Stimmen. Ich gab ihm damals Recht, arbeitete mich aber, da ich erst Ende 2005 in den Gemeinderat gekommen war, in die Problematik ein. Ich beantragte, dass mir die Verträge zugesandt würden, die der Entscheidung des Gemeinderats für das PPP-Projekt in der öffentlichen Sitzung vom 28.04.2005 zugrunde lagen. Ich bekam aber statt dessen die Verträge der notariellen Beurkundung zugeschickt.

Nach Durchlesen dieser Verträge war mir klar, dass das Projekt „Bäderpark Leimen“ nie eine Chance hatte. Da ich auch nicht verstehen konnte wie jemand solche Verträge unterschreiben kann, nahm ich Kontakt mit dem Regierungspräsidium in Karlsruhe auf und bat um Aufklärung. Seither stoße ich auf eine „Mauer des Schweigens“ und muß mühsam die Fakten zusammen suchen.

Ich versuche diesen komplizierten Fall sehr vereinfacht zu beschreiben.

Es stellen sich zwei Fragen: haben Leimens Bürger einen entsprechenden Gegenwert für die Steuergelder bekommen und kann es sich die Stadt Leimen leisten das Bad zu betreiben?

Im Sommer 2000 gab es im Nichtschwimmerbecken im Freibad hygienische Probleme.

Das gesamte Freibad wurde dann im darauf folgendem Sommer nicht wiedereröffnet.

Gleichzeitig stand die Sanierung des Hallenbades an. Leimen stand vor dem Problem wie die Stadt diese beiden Projekte finanzieren könnte.

OB Ernst: „Ein neues Freibad und ein saniertes Hallenbad hätten einen investiven Aufwand von mindestens 8 Mio. Euro bedeutet. Für eine Stadt wie Leimen nicht darstellbar. Wir hatten ohne Abschreibung und Verzinsung ein Betriebskostendefizit für beide Bäder im letzten Betriebsjahr in Höhe von ca. 750.000 Euro.“ (1)

(1) aus der Rede von OB Ernst, Leimen, anlässlich des Kongresses „Public Private Partnership in Baden-Württemberg“ im Haus der Wirtschaft in Stuttgart am 21. Juni 2007, Seite 47.
www.wm.baden-wuerttemberg.de/fm7/1106/Doku2007.pdf

Leimen hat sich externer Beratung versichert und sich dann für ein PPP-Projekt entschieden. Die Finanzierungsform würde Forfaitierung mit Einredeverzicht sein. Dazu schaffte man ein Dreiecksverhältnis.

Seite a: Die Firma s.a.b. aqua balance Gesundheits- und Badepark Leimen GmbH, vertreten durch Herrn Wolfram Wäscher, soll das Bad sanieren, errichten und betreiben und hat dadurch eine Forderung an die Stadt Leimen. D.h. Leimen schuldet der s.a.b. einen Geldbetrag, den man „Nutzungsentgelt“ nennt.

Seite b: Leimen stellt der finanzierenden Bank eine Einredeverzichtserklärung* bzgl. des Nutzungsentgeltes aus.

*) Die Erklärung auf Einredeverzicht bedeutet, daß sich die Stadt Leimen verpflichtet immer und unter allen Umständen die Raten zu bezahlen.

Üblicherweise umfasst der Einredeverzicht nur die investiven** Leistungen.

Üblicherweise tritt die Wirksamkeit dieser Erklärung erst nach Ende der Bauphase und der mängelfreien Bauabnahme in Kraft. D.h. der Betreiber finanziert die Maßnahme vor und kann erst nach Fertigstellung der Bauarbeiten und der mängelfreien Bauabnahme die Forderung an die Bank verkaufen und das Geld bekommen.

www.voeb.de/download/kf_bw_06.pdf, Brief von Wirtschaftsminister BW Ernst Pfister an Herrn Diener, 2-4205.2

Seite c: Die s.a.b. verkauft auf Grund der Einredeverzichtserklärung den investiven Teil** der Forderung, den sie an die Stadt Leimen hat, an die finanzierende Bank.

Die Bank überweist der s.a.b. den Kaufpreis aus diesem Verkauf (Barwert***).

Jetzt hat die Bank anstelle der s.a.b. die Forderung an die Stadt Leimen.

Für diese Forderung bezahlt dann Leimen an die Bank jährlich festgelegte Raten.

**) Das ist praktisch der Betrag, den die errichteten Gebäude und Anlagen wert sind. Er beträgt üblicherweise nur 45-58 % der Investitionssumme. In Leimen wären dies bei einer Investitionssumme von 11 Mio. Euro ca. 6,5 Mio. Euro. Dadurch hat man einen Gegenwert in Form von Sachwerten. Bei einem höheren Prozentsatz wären auch die Planungskosten, der Gewinn, Mehrwertsteuer etc. enthalten. Wenn man der Betreiberfirma darüber hinaus Geld zukommen lassen möchte, dann müßte man eine andere Form der Finanzierung wählen, aber nicht die Form der Forfaitierung.

***) Das ist der auf die Laufzeit des Vertrages abgezinste Wert und sollte eben nicht höher als 58% der Investitionssumme sein.

Genehmigung durch das Regierungspräsidium

Auf Grund der gewählten Finanzierungsform -Forfaitierung mit Einredeverzicht - brauchte Leimen die Genehmigung vom Regierungspräsidium in Karlsruhe. Die Behörde verlangte, dass unabhängige Fachleute, in unserem Fall war dies die Beraterfirma Ernst & Young, nachweisen, daß das PPP-Projekt preiswerter ist, als wenn Leimen selbst das Freibad neu gebaut und das Hallenbad modernisiert hätte. Dann mußte noch nachgewiesen werden, dass die Stadt in der Lage ist dauerhaft die Raten an die Bank bezahlen und trotzdem ihren anderen Verpflichtungen nachkommen kann. Außerdem wurde der Fall des Scheiterns des Projektes besprochen. Die Zukunft für Leimens Bäder sah gut aus. Leider entwickelte sich die Situation nicht so wie erwartet.

Die Stadt holte Angebote ein. Die Investitionssumme betrug ca. 11 Mio Euro.

Die Firma s.a.b. bekam den Auftrag. Während die s.a.b. die Planung, die Bautätigkeit und den Betrieb übernehmen sollte, würde die Stadt nur die Verträge schließen und jedes Jahr eine im voraus festgelegte Summe an die Bank bezahlen, bräuchte sich aber um nichts weiter mehr zu kümmern.

Die PPP-Verträge zwischen der Stadt Leimen und der Firma s.a.b. wurden verfasst.

Im Erbbaurechtsvertrag wurden u.a. die Unterhalts- und Betriebsverpflichtung und das Besichtigungsrecht geregelt.

Im Nutzungsentgeltvertrag kauften wir für die Schulen, den Schwimmverein, und den Kegelerverein die Nutzung der Anlage ein. Im Personalgestellungsvertrag wurden die Regeln festgelegt zu denen das städtische Personal an den Betreiber übergang.

Auch sonstiges wurde geregelt. OB Ernst: „Die Eintrittspreise wurden freundschaftlich abgestimmt.“ (2)

(2) aus der Rede von OB Ernst, Leimen, anlässlich des Kongresses „Public Private Partnership in Baden Württemberg“ im Haus der Wirtschaft in Stuttgart am 21. Juni 2007, Seite 47.

www.wm.baden-wuerttemberg.de/fm7/1106/Doku2007.pdf, Seite 48.

28.04.2005: öffentliche Gemeinderatssitzung: Genehmigung der Verträge mit der s.a.b. durch den Gemeinderat.

Mai 2005 Weitere Verhandlungen zum Vertragsabschluss (3)

Juli 2005 Genehmigung durch Kommunalaufsicht (3)

Dez 2005 Baubeginn (3)

Juni 2007 Nutzungsbeginn und Eröffnung (3)

(3) Vorlesungsmanuskript Private Public Partnership (PPP) für Kommunen, Seite 98

Hochschule Biberach, Prof. Dr.-Ing. Helmut Ast

ftp.fh-biberach.de/pub/www/ige/download/ppp/ppp_fuer_kommunen.pdf

Hier fällt auf, dass angegeben wird, dass es im Mai 2005 weitere Verhandlungen zum Vertragsabschluß, also zeitlich nach der Genehmigung durch den Gemeinderat in der öffentlichen GR-Sitzung am 28.04.2005, gegeben hat. Über diese nachträglichen Verhandlungen und ihren Ergebnissen wurde nie etwas in der Öffentlichkeit bekannt.

Das Leimener Schwimmbad entwickelte sich nicht so wie erwartet. Die Kegelbahn wurde nie fertiggestellt, die Rasenfläche und die Schwimmbecken im Freibad werden von Bevölkerung als zu klein empfunden, Verfärbungen und Roststellen am Edelstahl im Freibad stören das ästhetische Empfinden der Schwimmer, die Öffnungszeiten sind eingeschränkt, die Gaststätte ist geschlossen, etc.

Käme es in der gegenwärtigen Situation zu einem Heimfall, dann kämen erhebliche Kosten auf die Steuerzahler zu. Ich versuchte sie zumindest teilweise zu ermitteln.

Mängel- und Restarbeiten:

Da sich die Stadt weigert einen gerichtlich bestellten Gutachter zu beauftragen, bin ich auf eine eigene Schätzung angewiesen und setze 3 Mio. Euro an.

Die Kosten bestehen aus Mängeln; nicht oder nicht vollständig ausgeführten Arbeiten; zusätzlichen Ausschreibungs- und Architektenkosten; Kosten die entstehen, weil man eine gut ausgeführte Arbeit einreißen muß, um einen darunter liegenden Mangel zu beheben, etc.

Zu erwartende jährliche Betriebskosten:

Die Stadt gibt keine Antwort. Ich gehe deshalb von den 750.000 € des letzten Betriebsjahres durch die Stadt aus.

Jährliche Raten an die Bank aus der Forfaitierung: für das Jahr 2009 wären dies 441.000 €. Dazu kommen jeweils 19% Mehrwertsteuer, die für Raten aus der Forfaitierung fällig sind. Ich habe diese Mehrwertsteuer nicht eingerechnet, da ich unterstelle, daß sie mit anderen Steuerbeträgen gegengerechnet werden können. Wenn nicht, dann kämen auch sie dazu.

Abschreibungen/Rücklagen auf 30 Jahre, geschätzt ca. 250.000 € jährlich.

Dazu kommen u.a. folgende, bzw. eventuelle Zahlungen:

- An den Rechtsanwalt für die Abwicklung des Heimfalls. Dies wären Rechtsanwaltsgebühren, Nebenkosten, Mehrwertsteuer und könnten mehrere 10 Tausend, vielleicht auch mehrere 100 Tausend Euro betragen.
- Eventuelle Aufwendungen, um das Freibad attraktiver zu machen.
- Eventuell vorhandene Forderungen, die die s.a.b. eventuell erlassen haben möchte. Hier stellt sich die Frage ob Forderungen aus Personal, Heizung, Wasser/Abwasser, Grundpacht, Verspätungsgebühren etc. vorhanden und wenn ja, wie hoch diese sind.

Ich schätze, dass uns ein Eigenbetrieb der Bäder ca. 1,6 Mio Euro jährlich, plus sonstige einmalige Zahlungen kosten wird. Ich würde mich freuen, wenn mir die Stadtverwaltung nachweist, dass der Betrag niedriger ist.

Es muß geklärt werden wieso so viele Mängel und Restarbeiten vorhanden sind, da ja in den Verträgen Sicherheiten betreffend der Mängelbeseitigung eingebaut sein müßten.

http://www.bauindustrie-bayern.de/fileadmin/docs_pub/akppp/leitf_nrw/nrw_hochbauapr07.pdf
Seite 83

Es muß geklärt werden wie der Betrieb des Bades finanziert werden soll. Steuererhöhung, Schuldenerhöhung, zusätzliche Einnahmen?

Die Bilanzen der s.a.b.- Firmen können im Internet nachgeschaut werden.

www.ebundesanzeiger.de, dann bei Suchbegriff: „s.a.b.“ eingeben

Ich frage mich: wieso können wir uns jetzt ein Bad leisten wenn es vor einigen Jahren nicht möglich war, als wir weniger Schulden hatten und Deutschland nicht in der Rezession war?

21.03.2009

Ingrid Hörnberg