

**Niederschrift**

Gremium	Sitzung - StBV/Z004(IV)/05			
	Wochentag, Datum	Ort	Beginn	Ende
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	Freitag,  15.04.2005	Mensa / Baudezernat An der Steinkuhle 6	15:00Uhr	16:35Uhr

**Tagesordnung:**

**Öffentliche Sitzung**

- 1 Eröffnung und Begrüßung durch den Vorsitzenden des Stadtrates
- 2 Diskussion Public Private Partnership Projekte der Stadt Magdeburg  
- Schulsanierung

Anwesend:

**Mitglieder des Gremiums**

Stadtrat Olaf Czogalla  
Stadtrat Falko Balzer  
Stadtrat Walter Meinecke  
Stadträtin Sabine Paqué  
Stadtrat Reinhard Stern  
Stadtrat Wolfgang Wähnelt

**Geschäftsführung**

Frau Hannelore Kirstein

---

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Vorsitzenden des Stadtrates

---

**Stadtrat Balzer** eröffnete die Sitzung. Er begrüßte Vertreter der geladenen Verbände und die anwesenden Stadträte, stellte diese namentlich vor, sowie Vertreter der Verwaltung.

**Stadtrat Balzer** erläuterte das Ansinnen der Veranstaltung und führte kurz zur Problematik PPP-Model für Magdeburger Schulen ein. Die geladenen Verbände sollen ihre Vorschläge und Anregungen bekannt geben, damit der Stadtrat vor Beschlussfassung diese als Ergebnis bei den Ausschreibungen berücksichtigen kann.

---

2. Diskussion Public Private Partnership Projekte der Stadt  
Magdeburg - Schulsanierung

---

**Herr Mahrholz** (Landesverband der Bauindustrie): Für 20 Schulen mit einem Investitionsvolumen von 50 Mio. € und einer Laufzeit über 20 – 25 Jahren ergibt sich ein Barwert für das gesamte Paket von 150 – 200 Mio. €. Dafür kommen nur ganz wenige Firmen im Land in Betracht. Wir präferieren kein Gesamtpaket zu schnüren, sondern Einzellose zu fassen, damit die mittelständige Wirtschaft vom Projekt profitieren kann.

Mit nur 2 Paketen ist die Stadt Offenbach ein unrühmliches Beispiel. Für den ortsansässigen Mittelstand wäre ein „Handwerkerpaket“ zu schnüren, um daraus weitere Lose auszuschreiben für die sich kleinere Betriebe bewerben können (siehe Stadt Köln). Der Auftragnehmer wäre ein Projektkonsortium verschiedener Branchen wie Baufirmen, Management und Planungsbüros. Banken müssen nicht unbedingt vertreten sein. Diese müssen als Partner auftreten und Aufträge nach unten vergeben. Bei den jetzigen normalen Vergabebedingungen sind die Daumenschrauben für Nachauftragnehmer so angesetzt, dass ortsansässige Firmen durch Dumpingpreise nichts übernehmen können.

Die Vorgaben in der Ausschreibung sollten so gestellt werden, dass ansässige Firmen in Magdeburg und Umland mit eigenen Kapazitäten die Objekte übernehmen können und die Gelder nicht außer Landes fließen und die Wertschöpfung in Sachsen-Anhalt bleibt. Fassung von kleineren auf die Firmen abgestimmte Lose.

**Stadtrat Stern:** Wie stehen die Chancen gemeinsam Firmen und Kapitalgeber in ein Boot zu holen?

**Herr Mahrholz** (Landesverband der Bauindustrie): Firmenkonsortien sind gezielt anzusprechen. Wer beschäftigt sich mit dem Thema und wer passt zueinander? Die Partnerschaft muss längerfristig halten.

**Herr Schrank** (Handwerkskammer der Stadt MD): Die Gründung einer Bietergemeinschaft ist in der Handwerkerschaft in der Diskussion. Es gibt wenige spezielle Produkte wo dies funktioniert

(z.B. bei Autobahn und Brückenbau). Im Hochbau wird dies nicht funktionieren. In der Stadt Köln war es nur 1 Handwerkerlos. Solch eine Gemeinschaft birgt verschiedene Schwierigkeiten wie

- rechtliche Probleme in der Geschäftsführung,
- Haftungsübernahme eines Unternehmens für andere,
- Führung von Extrabilanzen,
- steuerrechtliche Belange und der Kapitalmarkt vergibt für solche Lose kaum Kredite.

**Herr Barthel** (Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt): Die Unternehmen werden schwer zu einander finden. PPP zwingt verschiedene Partner unter einem Dach zu agieren. Das Offenbacher Modell ist eines der wenigen, was funktioniert. Ich rate der Stadt Magdeburg keine Bonität über 20 Jahre zu verlangen. Die Positionen mit denen Geld verdient werden kann (Energie und Reinigungsleistungen entfallen) sind bereits vergeben. Das Los wird höchstens halbiert werden können, da sonst die Kommunalaufsicht nicht genehmigen wird. Konsortien der Region werden sich beteiligen. Ein Kriterium sollte Wertschöpfung für die Region und Beachtung der Zahlung von Steuern sein. Um den regionalen Firmen eine Chance einzuräumen sollte nicht unbedingt der niedrigste Bieter den Zuschlag erhalten. Eine andere Herangehensweise ist zu wählen. Die Firma ist hinsichtlich Selbstverpflichtung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Wirtschaftlichkeit bedeutet nicht gleich geringster Preis.

**Stadtrat Salzborn:** Wie soll der Ort wo Steuer fällig wird gewichtet werden? Das läuft mit dem Vergaberecht nicht konform.

**Herr Przyborowski** (Architektenkammer Sachsen-Anhalt): Der Mittelstand kann sich in Konsortien einbringen und Leistungen abrechnen. Die Architekten haben Mühe, Bankkredite zu erhalten. Für jedes Objekt ist die städtebauliche Entwicklung der Umgebung mit zu betrachten. Eine Standardschule für 20 Jahre zu planen birgt Risiken. Wie sieht die Aufgabenstellung aus und wie sicher sind die Planungsvorgaben? Soll ein Rückbau, eine Erweiterung oder Sanierung erfolgen? Eventuelle Eingriffe in Eigentum anderer sind zu beachten.

Für **Stadtrat Wähnelt** wird die Bonität überbewertet. Die Verträge sind mit entsprechenden Klauseln zu gestaltet, dass bei Insolvenz die LH Magdeburg abgesichert ist.

**Herr Schrank** (Handwerkskammer der Stadt MD) sieht es ebenso. Das Modell ist mit vielen Risiken und Unwegsamkeiten verbunden und es ist noch nicht bewiesen, dass PPP die beste Lösung für Magdeburg ist.

**Stadtrat Balzer** merkte an, PPP kommt nur dann zur Anwendung, wenn das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nachweist, dass das PPP-Modell besser ist als eigene Betreibung (Eigenbau der LH MD).

**Stadtrat Canehl** sieht ein, dass eine langfristige Zusammenarbeit von kleineren Betrieben notwendig wird. Er verwies auf das Mittelstandsförderungsgesetz Land Sachsen-Anhalt von 2001 hin und würde gern wissen, wie dies hier praktiziert werden kann. Große Firmen können die kleinen Firmen derzeit noch kneten. Er sieht keine Möglichkeit der Beteiligung von Architekten und Ingenieuren. PPP sollte Architekturwettbewerb einbeziehen.

**Herr Mahrholz** (Landesverband der Bauindustrie): Die Bearbeitung erfolgt in verschiedenen Phasen. Ein weiter gefasstes Gremium beschäftigt sich mit dem Lebenszyklus des Objektes und

der Effizienzgewinne. Wie Konstruktion, Fassade u.a. aussehen soll schließt nicht aus, dies in Schritten zu machen und einem Architekten vorzugeben, so zu bauen. Die Immobilie geht an den Betreiber und die Möglichkeit der Beeinflussung ist gering. Das Vertragskonstrukt bildet die Unterlage für Vorplanung, Planung und Ausführung bei der alle Beteiligten in einem Boot sitzen. Die Ausschreibungsunterlagen werden bei PPP keine Leistungsbeschreibung im herkömmlichen Sinne beinhalten. Es wird nur beschrieben, was man haben möchte. Die Anforderungsspezifikation ist genau zu beschreiben und das Ingenieurkonsortium legt dem Stadtrat Lösungsvorschläge vor. Der Gürtel wird nicht so eng geschnürt und lässt einen bestimmten Spielraum zu. Ein exzellentes Beratungsgremium mit Rechtsanwälten ist ratsam.

**Herr Schrank** (Handwerkskammer der Stadt MD): Die Gewerke sind als klassische Generalunternehmen ausgerichtet. Risiko ist immer da und nicht ausschließbar. Sicherheit gibt es bei Finanzierung durch eine Bank. Hier wird über ausgewählte Firmen gesprochen, nicht vergleichbar mit Barauftrag übernehmen und abrechnen.

**Herr Przyborowski** (Architektenkammer Sachsen-Anhalt): Es ist schwierig die Perspektive einer Schule festzulegen, wenn Schülerzahlen zwischen 340 – 560 schwanken und die Zügigkeit von 3 – 5 tendiert. Worauf soll der Architekt sich einstellen. Die Schulbausubstanz ist recht unterschiedlich und verschiedene Maßnahmen wurden bereits an Gebäuden realisiert. Jede Schule hat dadurch andere Defizite funktionaler Belange. Er nannte die Vorgehensweise des Landes Thüringen als Beispiel. Wettbewerbe sind nicht das Allheilmittel. Vielleicht helfen Gutachterverträge oder kleinere Aufträge unserem Gewerbe?

**Stadtrat Löhr** merkte an, dass Seitens der Stadt eine klare Aufgabenstellung vorliegt. Grundstücksfragen sind von der Stadt vorher zu klären.

**Herr Mahrholz** (Landesverband der Bauindustrie): PPP ersetzt nicht das normale Auftragsgeber und Auftragsnehmerverhältnis. Die Architektonische Aufgabenstellung ist im Vorfeld zu klären. Die Risikobewertung muss aufgeschrieben werden und im Vertrag ist eine Anpassungsklausel / Nachverhandlungsklausel aufzunehmen. Über 20 Jahre kann niemand eine Preisgarantie geben.

**Stadtrat Stern:** Wieviel Firmen stehen Gewähr bei Fuß und wie können wir als Stadträte dazu beitragen, dass einheimische Firmen beteiligt werden? Können sie uns Vorschläge unterbreiten?

**Herr Barthel** (Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt): Gut ist, dass PPP in Magdeburg gemacht wird. Viele Unternehmen liebäugeln bereits mit dem Vorhaben. Problematisch ist die Wirtschaftlichkeit und als Bieter die geforderten Geldsummen und Sicherheiten aufzubringen. Mit den einheimischen Banken sind dahingehend Gespräche zu führen, auch kleinere Firmen zu unterstützen.

**Stadtrat Schindehütte:** Es ist die Pflicht der Stadt und Stadträte den Investoren eine Sicherheit zu den Schulstandorten und baulichen Maßnahmen z. B. Teilrückbau oder neue Planungen zu geben. Die Objektauswahl ist noch einmal zu prüfen.

**Stadtrat Bromberg** schlug vor, auf Schultypen bezogene Lose zu vergeben.

**Stadtrat Balzer** fasste zusammen:

Die Verbände haben sich bereit erklärt, unter Berücksichtigung der Diskussion und Ergebnisse, dem Stadtrat Vorschläge zu „KMU-Klauseln“ und für die Ergänzung der Ausschreibungsbedingungen zur Losgröße und Bewertung der Wertschöpfung im Ausschreibungsverfahren zu formulieren und vorzulegen. Die Vorschläge müssen wettbewerbskonform sein. Der Stadtrat wird am 12.05.05 auf der Tagesordnung einen TOP

aufnehmen, um zu den Vorschlägen zu diskutieren und vom OB die Aufnahme der Formulierungen in den Ausschreibungsunterlagen zu übertragen.

Den Bietern ist im Verfahren durch die Verwaltung der Zustand der jeweiligen Schulobjekte zu nennen.

Den Verbänden sind die Eckdaten und Schultypen entsprechend der Aufgabenstellung der Verwaltung zuzuleiten. Dadurch kann der Stadtrat auf die Drucksache noch vor Beschlussfassung einwirken.

**16.35 Uhr Ende der Veranstaltung.**

Die Niederschrift erhält ihre endgültige Fassung mit Bestätigung in der darauffolgenden Sitzung.

Vorsitzende/r

Hannelore Kirstein  
Schriftführer/in