

**Eilantrag**

öffentlich

Datum

09.05.2005

Nummer

A0089/05

Absender

**Stadtrat Falko Balzer**

Adressat

Vorsitzender des Stadtrates  
Herrn Balzer

Gremium

Sitzungstermin

Stadtrat

12.05.2005

Kurztitel

PPP-Modell an Magdeburger Schulen

**Der Stadtrat möge beschließen:**

**Durch den Stadtrat der LH MD werden folgende Kriterien formuliert, welche bei der Vorbereitung des PPP-Modells und vor Ausschreibung des PPP-Modells durch die Verwaltung und den Berater zu berücksichtigen sind und dem SR vor Ausschreibung zur Entscheidung vorzulegen sind:**

- Darstellung und detaillierter Wirtschaftlichkeitsvergleich anhand der Projektdaten getrennt nach Barwert des konventionellen Bauens und Betriebens im Vergleich zum Barwert als PPP-Modell sowie Vergleich der nachfolgenden Kostenarten für Eigenrealisierung und PPP-Modell
- Darlegung und Berücksichtigung der Kosten für Planung und Bau, Erstausrüstung sowie Finanzierungskosten
- Ausweisung der Kosten für Bauunterhaltung und Gebäudebetrieb
- Ausweisung der Verwaltungskosten, Personal- und Sachkosten
- Ausweisung der Risikokosten mit Analyse der Risiken (insbes. Wegen der unterschiedlichen Gebäudearten der Schulbauten)
- und Darlegung der Transaktionskosten

Die Annahmen des Wirtschaftlichkeitsvergleiches der vorgesehenen Schulen im PPP-Modell sind für die vorgesehenen Laufzeiten/Betriebsdauer für 20 bzw. 30 Jahre getrennt auszuweisen. Hierbei ist im Vergleich eine zu definierende (konstante z. B. 2 %) Preissteigerungsrate und der Diskontierungszinssatz aufzunehmen und auszuweisen.

Bei der Bewertung der Risiken (vgl. Eigenbau und PPP) ist die Risikomatrix für die Planung, den Bau, die Gebäudeunterhaltung und den Gebäudebetrieb aufzustellen. Phasenunabhängige Risiken (z. B. gesetzliche Risiken, Finanzierungsrisiken u. höhere Gewalt) sind auszuweisen. Ebenso ist auf im Ausschreibungstext/Vertrag aufzunehmende Anpassungsklauseln/Nachverhandlungsklauseln einzugehen.

Bei der inhaltlichen und fachlichen Steuerung des Projektes werden für jeden Projektschritt durch das Projektteam (Verwaltung/Berater) alle Informationen nachvollziehbar und ausführlich erläutert und dem Stadtrat auf geeignete Weise zur Kenntnis gegeben.

Vor Abschluss des Vertrages/der Verträge ist dem Stadtrat Auskunft über die vorgesehenen zu verwendenden Vertragsmuster zu geben. Hierbei ist insbesondere auf mögliche Pacht/Erbbauverträge (Überlassungsverträge), Nutzungsverträge (Projekt-/Mietvertrag mit Bauleistungsverpflichtungen) und der Umgang mit den verschiedenen Dienstleistungsverträgen einzugehen (auch: Wie wird mit den bereits vergebenen SWM-Verträgen zu den Wärmelieferungen und den Reinigungsleistungen aller Schulen umgegangen!).

Die Finanzierungsregelungen der Verträge sind klar verständlich auszuweisen. Hierzu gehören ebenso die Regelungen zu mgl. Pauschalvergütungen, Gleit- und Bonuszahlungen, Umlagekosten und Erstattungen. Vor Ablauf der Projektdauer (20 o. 30 Jahre) ist bereits heute die Besicherung des Gebäudewertes (Zustand der Gebäude nach Ablauf des Projektes) zu berücksichtigen und auszuweisen. Werden Restzahlungen durch die Stadt an den Bieter/Vertragsleistenden des PPP-Modells fällig?

Durch die Verwaltung werden dem Stadtrat folgende Unterlagen zur Entscheidung vorgelegt:

- Ausschreibungsunterlagen und Terminplan
- Auswahl der Bieter (im Verhandlungsverfahren) welche beteiligt werden sollen.
- Präsentation der Auswertung, Darlegung der Organisationsmodelle und Auswahlempfehlung der wirtschaftlichen Bieter
- Vorlage des Vertragstextes und aller Nebenbestimmungen/Nebenabreden vor Vertragsabschluss mit dem wirtschaftlichsten Bieter

Durch die Verwaltung ist darzulegen, wie der Stadtrat als Kontrollgremium z. B. in Form eines Vertragsbeirates Einfluss auf das laufende Projekt Einfluss nehmen kann bzw. bei Streitigen Fragen zum Projekt (insbesondere wirtschaftlicher Art, Nachverhandlung zur Vergütung, etc.) einbezogen werden soll.

### **Begründung:**

### **Diskussion zu den Public Private Partnership Projekten der Stadt Magdeburg – Schulsanierung**

Im Rahmen der Informationsveranstaltung zu PPP-Schulen Magdeburg am 22.03.05 wurden von der Verwaltung und durch das Beratungsunternehmen SNP consult die Aufgaben und der Inhalt des PPP-Modells erläutert. Es wurden allgemeine Leistungsbeschreibungen und Wirtschaftlichkeitsvergleiche dargestellt.

Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes wurden von den Stadträten Fragen zum Zustand und zum Investvolumen gestellt. Durch die Berater und die Verwaltung wurde mitgeteilt, dass der Stadtrat immer Gelegenheit hat sich einzuschalten, er erhält (da immer gewünscht) regelmäßig Zwischeninformationen zum Projektfortschritt. Durch den Berater wurde informiert, dass im Rahmen der Ausschreibung, zur Bewertung des wirtschaftlichsten Angebotes, „KMU-Klauseln“ zur Unterstützung der Wertschöpfung und mittelständischer Unternehmen Berücksichtigung finden sollen.

In der Beratung zum PPP-Projekt Magdeburger Schulen am 15.04.05 haben sich die Verbände 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 Vorschläge im Ausschreibungsverfahren zu formulieren und

vorzulegen. In der Anlage wird hierzu der Brief der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt zur Kenntnis gegeben. Es wird folgender Vorschlag vorgetragen:

„Im Sinne der Stärkung der einheimischen Wirtschaft und dem Anliegen des Mittelstandsförderungsgesetzes (MFG) vom 27. Juni 2001 sollen innerhalb der Vergabegrundsätze Rahmenbedingungen geschaffen werden, welche die Beteiligung von sachsen-Anhaltischen Bietern unterstützen und zur regionalen Wertschöpfung beitragen. Für die Umsetzung dieses Anliegens sind folgende Faktoren von maßgeblicher Bedeutung:

- Wahl der richtigen Vergabeart
- Mehrstufigkeit des Verfahrens und Verhandlungen in mehreren Runden (unter Einbeziehung des Stadtrates mit seinen Fachausschüssen)
- Definition von Bewertungs- und Zuschlagskriterien, welche die Einbeziehung des Mittelstandes befördern
- Prüfung der Beteiligung von neutralen Beobachtern am Vergabeverfahren
- eine sorgfältige Beschreibung der nachgefragten baulichen Funktionen und der Verpflichtungen für den nachfolgenden Betrieb

Wir (die Ing.-Kammer) empfehlen die Aufnahme eines Zuschlagskriteriums „Umfang der Vergabe von Nachunternehmerleistungen an mittelständische Unternehmer.“ Dieses Kriterium sollte innerhalb der Bewertungsmatrix mit mindestens 5 % maximal mit 10 % gewichtet werden. Je nach Anteil ergeben sich bei möglichen 1-5 Punkten, dann zwischen 5 und 50 Punkten Differenz. Auf den Begriff „regionale Unternehmer“ wurde bewusst verzichtet, um die Anfechtbarkeit zu reduzieren. Die Zusammensetzung der Bietergemeinschaft erscheint uns unter dem Begriff „Rentabilität“ bewertbar. Auch wenn der Aspekt des Steuerrückflusses aus Gewerbe- und Einkommenssteuer einheimischer Unternehmen als Bewertungsfaktor schwierig erscheint, ist dieser volkswirtschaftliche Zusammenhang bei der Beurteilung der Rentabilität aus unserer Sicht absolut bewertbar. Der absolute Preis muss aus Gründen der Rechtssicherheit und mit Blick auf die Haushaltsgrundsätze dennoch ein entscheidendes Kriterium sein. Die Literatur spricht von mindestens 40% Wichtung bei bauorientierten Leistungen. Wir halten eine Abweichung von diesem Wert für nicht empfehlenswert. Ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt der Bewertung werden Vorerfahrungen / Referenzen / Qualität und die fachliche Eignung insgesamt sein. Dieser Punkt wird für viele Bietergemeinschaften schwer darstellbar sein, sofern nicht auf Kooperationen mit erfahrenen Projektgesellschaften / Finanzieren zurückgegriffen wird. An diesem Punkt bestehen aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung kaum Spielräume, die mit Blick auf die notwendige Risikoabwägung vertretbar wären. Eine Wichtung der fachlichen Eignung von wenigstens 40 % erscheint an dieser Stelle angemessen.“

Die aufzunehmenden Vorschläge für den Ausschreibungstext müssen wettbewerbskonform sein.



Falko Balzer  
Stadtratsvorsitzender