

# Finanzzentrum Kassel Altmarkt

## StadtZeit Kassel-Dossier

Einleitung Seite 2

### **Beiträge StadtZeit Kassel**

No. 23, Dezember 2007/Januar 2008

„Ich werde keine konkreten Zahlen nennen“ Seite 3  
Interview mit Dr. Walter Arnold, Finanzstaatssekretär  
Hessisches Ministerium der Finanzen

„Wenn die Geheimhaltung regiert“ Seite 5  
Dr. Werner Rügemer

„Innovationschancen nahezu ausgeschlossen“ Seite 8  
Klaus Schaake

### **Hintergrundmaterial**

„Ich werde keine konkreten Zahlen nennen“ – Maxiversion Seite 11  
Interview mit Dr. Walter Arnold, Finanzstaatssekretär  
Hessisches Ministerium der Finanzen

Anfrage an das Hessische Ministerium der Finanzen Seite 19

Interview mit dem Architekten Manfred Lenhart Seite 20  
Vorsitzender der Gruppe Kassel und  
stellvertretender hessischer Landesvorsitzender des  
Bundes Deutscher Architekten (BDA)

Interview mit Dr. Koch Seite 24  
BAM Deutschland AG, Leiter der Abteilung Investorenprojekte

Redaktion:  
StadtZeit Kassel  
c/o printsenrolle verlag und medien GmbH  
Marie-Calm-Straße 1-5  
34131 Kassel  
Fon 05 61/4 75 10 11  
redaktion@stadtzeit-kassel.de  
www.stadtzeit-kassel.de

## Einleitung

Die im Folgenden dokumentierten, ersten drei Beiträge sind in StadtZeit Kassel erschienen. Die anderen dienen als Hintergrundinformationen für die Erarbeitung des Themas.

Die Redaktion möchte damit ihren Lesern ermöglichen, sich intensiver mit der Thematik zu beschäftigen. Was in derzeit am Altmarkt als Pilotprojekt entsteht, gibt es in der gesamten Bundesrepublik und die aufgeworfenen Fragen beschränken sich keinesfalls auf Kassel und die Region.

An dieser Stelle sei die Ausschreibung in Kurzform vorgestellt.

### **Ausschreibung Finanzzentrum Kassel Altmarkt**

Ankauf des Grundstücks vom Auftragnehmer (ca. 8.000 m<sup>2</sup>), Abbruch der vorhandenen Bebauung, Planung, Errichtung, Finanzierung und Betrieb eines Büro-/Verwaltungsgebäudes im Wege einer Public Private Partnership, insbesondere schlüsselfertige Erstellung einschließlich Entwurfs- und Planungsleistungen gemäß einer funktionalen Leistungsbeschreibung mit Raumprogramm und Raumtypenbuch und Rücküberlassung von ca. 11.600 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche an AG über Miete ohne Kaufoption; ca. 210 Stellplätze. Dauer des Mietvertrages: 30 Jahre. Ansprechende städtebauliche und architektonische Qualität ist erwünscht. Die Bewirtschaftung soll durch den privaten Partner übernommen werden. Nutzung als Finanzzentrum durch die Finanzämter Kassel-Spohrstraße und Kassel-Hofgeismar.

Bekanntmachungsnummer im Amtsblatt der EU: 2005/S 62-059674.

Ergänzende Angaben unter: 2005/S 65-062152

Quelle: [www.p-p-p.info/projekte.htm#Hes](http://www.p-p-p.info/projekte.htm#Hes)

## **PPP-Pilotprojekt Finanzzentrum Kassel Altmarkt „Ich werde keine konkreten Zahlen nennen“**

Durch die „Konzentration staatlichen Handelns auf seine Kernaufgaben“, so Finanzstaatssekretär Dr. Walter Arnold, will das Land Hessen im Rahmen des Kasseler Pilotprojektes in Sachen Private Public Partnership Effizienzgewinne von zwölf Prozent gegenüber dem Eigenbau realisieren. Bürgerinnen und Bürger sollen sich nach Dr. Arnold ab 2009 „über ein neues Schmuckstück ihrer Stadt an diesem historischen Siedlungspunkt freuen können.“

StadtZeit Kassel suchte bei Dr. Arnold, Hessisches Ministerium der Finanzen, um konkrete Informationen nach. Dieser Versuch ist hier in Auszügen dokumentiert. Das komplette Dossier „Finanzzentrum Kassel Altmarkt“ - mit einer ganzen Reihe von weiteren Fragen, deren Beantwortung zum Teil von Seiten des Hessischen Immobilienmanagements auch auf wiederholte Nachfrage offenbar für nicht notwendig erachtet wurde - findet sich unter [www.stadtzeit-kassel.de](http://www.stadtzeit-kassel.de).

SZK: Herr Dr. Arnold, es fällt zugegebenermaßen nicht ganz leicht, sich über ein PPP-Projekt zu freuen, das die Keimzelle unserer Stadt auf unbestimmte Zeit oder für immer der Öffentlichkeit entzieht. Denn schließlich befindet sich der Gebäudekomplex nicht mehr in der Hand des Landes, sondern im Besitz privater Investoren, die diese Immobilie dem Land für einen Zeitraum von 30 Jahren vermieten. Was sagen Sie Kassels Bürgerinnen und Bürgern, die sich angesichts dieser Tatsache Sorgen um den öffentlichen Raum und die Privatisierung von Grund und Boden an diesem besonderen Ort machen?

WA: Diese Bedenken kann ich mit Entschiedenheit entkräften. An dem historisch bedeutsamen Standort Altmarkt wird eine Investorengruppe für das Land Hessen einen modernen, architektonisch und funktional hochwertigen Gebäudekomplex bauen. Für die Bürgerinnen und Bürger Kassels wird durch den Neubau des Finanzzentrums ein zentraler Platz Kassels mit Leben gefüllt. An dieser, für Kassel wichtigen Stelle entsteht wieder ein öffentlich zugängliches Gebäude. Besondere Qualität für diesen neu belebten Ort erwarte ich mir durch die gestaltete und aufgewertete Promenade der „Schlagd“ am Fuldaufer.

SZK: Werden mit solchen Projekten die Finanzierungslasten nicht einfach in die Zukunft verschoben?

WA: Wie beim kreditfinanzierten Eigenbau auch, fallen bei PPP-Projekten Zahlungsverpflichtungen in der Zukunft an. Grundsätzlich entscheidet sich das Land nur dann für ein PPP-Projekt, wenn dies – im Einzelfall - wirtschaftlicher als der Eigenbau ist. Nachdem der Wirtschaftlichkeitsnachweis für das Finanzzentrum Kassel einen Effizienzvorteil für die PPP-Variante von 12 % ergeben hat, können wir die haushalterischen Belastungen langfristig verringern.

### **„Effizienzgewinn legitimiert höhere Transaktionskosten“**

SZK: Man sagt, dass PPP-Projekte die Aushandlung komplizierter Vertragswerke notwendig machen, die PPP-spezifische Kosten für Manager und Berater dieser Werke verursachen. Wie sieht das Vertragswerk für Kassel aus und wo sind die Kosten für diese Leistungen eingestellt? Auf welche Höhe belaufen sie sich?

WA: Bei dem Finanzzentrum Kassel haben wir einen Mietvertrag über 30 Jahre abgeschlossen. Der private Partner wurde verpflichtet, Planung, Bau, Finanzierung, Betrieb und Verwertung des Neubaus zu übernehmen. Sie können sich vorstellen, dass hierfür im Vorfeld der Vertragsunterzeichnung ein Team von Experten unter der

Projektleitung unseres Landesbetriebes, dem Hessischen Immobilienmanagement, intensiv tätig war, um die Interessen des Landes in den Verhandlungen zu vertreten. Mit der Vertragsunterzeichnung ist ein Großteil der Risiken (wie z.B. der Einhaltung des Terminplans und des Kostenrahmens) auf die Projektgesellschaft übergegangen, so dass sich hier der Betreuungsaufwand geringer als im Eigenbau darstellt. Die entstandenen Kosten für die externen Experten in diesem ersten PPP Pilotprojekt des Landes im staatlichen Hochbau wurden im Wirtschaftlichkeitsnachweis berücksichtigt und den Kosten der Betreuung im Falle eines Eigenbaus gegenübergestellt. Natürlich waren die Transaktionskosten bei diesem ersten PPP-Pilotprojekt etwas höher, dies hat den genannten Effizienzgewinn nicht besonders beeinträchtigt.

SZK: Wie hoch waren diese Transaktionskosten?

WA: Aus der Tatsache, dass dieses erste landeseigene PPP-Hochbauprojekt „Kassel-Altmarkt“ erfolgreich und ohne vergaberechtliche Komplikationen begonnen wurde und wir der Fertigstellung des Rohbaus noch in diesem Jahr entgegen sehen können, entnehmen Sie bitte, dass die von uns aufgewendeten Transaktionskosten durchaus gerechtfertigt sind. Ich bitte um Verständnis; wenn ich die genaue Summe nicht nennen möchte.

#### **„Derzeit nur Prognosen möglich“**

SZK: Wir wüssten gern, mit welchen Kosten das Land am Ende des 30-jährigen Leasingvertrages rechnet.

WA: Dafür habe ich Verständnis, trotzdem werde ich dazu keine konkreten Zahlen nennen. Der Wirtschaftlichkeitsvergleich im Projekt „Kassel-Altmarkt“ hat einen klaren Effizienzgewinn der PPP-Variante im Vergleich zum Eigenbau erbracht.

SZK: Bei der Grundsteinlegung wurde von einem guten und erfolgreichen Beispiel für PPP gesprochen. Alle Beteiligten, Stadt, Land, Mitarbeiter des Finanzzentrums und Investoren profitierten davon. Ist es bei einer 30-jährigen Laufzeit und weit vor Vollendung und Übergabe des Gebäudes nicht ein wenig früh davon zu sprechen? Lassen sich die prognostizierten Effizienzgewinne von 12% nicht seriös erst nach Beendigung der Vertragslaufzeit feststellen?

WA: Wenn ich sehe, welche sichtbaren Fortschritte der Neubau des Finanzzentrums Kassel seit der Vertragsunterzeichnung im Dezember vergangenen Jahres gemacht hat, können alle Beteiligten sehr zufrieden mit dem bisherigen Verlauf der Zusammenarbeit sein. Hier möchte ich ausdrücklich die hervorragende Zusammenarbeit mit dem Magistrat und den Gremien der Stadt Kassel hervorheben. Ich hoffe, dass die Inbetriebnahme termingerecht im Februar 2009 erfolgen kann. Natürlich handelt es sich in diesem Stadium zwangsläufig um Prognosen. Allerdings erfolgte der vor Auftragserteilung erstellte Wirtschaftlichkeitsnachweis – d.h. der Vergleich zwischen Eigenbau und PPP-Projekt – jedoch strikt nach der auf den Fertigstellungstermin bezogenen Barwertmethode und muss eindeutig auch vor den parlamentarischen Gremien und dem Rechnungshof Bestand haben.

## **Medienrummel statt Transparenz Wenn die Geheimhaltung regiert**

Von Dr. Werner Rügemer

Das Argument für Public Private Partnership (PPP) lautet: damit kann der Staat trotz Überschuldung investieren, und es ist sowieso billiger als wenn er das in traditioneller Weise tut. Das neue an PPP ist nicht, dass ein Bauunternehmen mit der Errichtung eines Gebäudes, hier des Finanzzentrums Kassel-Altmarkt beauftragt wird, sondern dass ein privates Konsortium, hier bestehend aus dem Bauunternehmen Müller-Altvatter, mittlerweile BAM Deutschland AG, (hervorgegangen aus der Fusion von Müller-Altvatter Bauunternehmung und Wayss&Freytag Schlüsselfertigbau) und dem Finanzinvestor Südleasing, auch die Planung, die Projektsteuerung, das Controlling, den 30 Jahre dauernden Betrieb und vor allem auch die Finanzierung übernimmt. Das Land Hessen und die Stadt Kassel brauchen also für dieses „Rundum-sorglos-Paket“ keinen Kredit aufzunehmen, den nimmt die Investorengruppe auf. Land und Stadt zahlen lediglich 30 Jahre lang eine Miete und ein Betreiberentgelt. Ob das nun am Ende der 30 Jahre, also im Jahre 2039, günstiger gewesen sein wird, das ist die Frage. Die „Verantwortlichen“ wie Staatssekretär Dr. Walter Arnold wollen sie nicht beantworten. Sie machen Medienrummel mit der architektonischen Lösung, aber sie erklären die Öffentlichkeit, wozu auch die Abgeordneten des Hessischen Landtags und die Stadträte von Kassel gehören, bei der zentralen Frage der Finanzen für unzuständig, inkompetent. Die Verträge, die finanziellen Abmachungen bleiben geheim. Die Investoren bestehen darauf, dass ihre Betriebsgeheimnisse geschützt werden. Das ist nicht nur in Kassel so, das ist bei Privatisierung und bei PPP immer so.

### **Frankfurt: Schulräume klein, Wärmedämmung schlecht**

Wir können allerdings Erfahrungen aus PPP-Projekten heranziehen, die schon länger laufen. Das Konsortium Müller-Altvatter und Südleasing machte sich beim PPP-Projekt „Bildungszentrum Ostend“ in Frankfurt/Main unrühmlich bekannt. 2005 stellte es den Gebäudekomplex aus fünf Schulen fertig und betreibt ihn seitdem. Der Vertrag läuft bis 2025. Oberbürgermeisterin Petra Roth versprach, diese Lösung sei 25 Prozent günstiger als die traditionelle Erledigung. Inzwischen wurden nach über zweijährigem Betrieb zahlreiche Einzelheiten bekannt. Das geschah allerdings nicht dadurch, dass die Stadtverwaltung, die Oberbürgermeisterin und die Investoren etwas bekannt gegeben hätten, im Gegenteil. Die Lehrer, die Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft und das städtische Revisionsamt bohrten nach. Die Lehrer nahmen Meterstab, Bleistift und Zettel in die Hand und maßen die Größe der Klassenzimmer. Die meisten Klassenzimmer sind kleiner als die Standardfläche von 65 Quadratmeter, die kleinsten beginnen bei 47. Da hat der Investor viele hundert Quadratmeter eingespart. Er hat, wie sich laut Revisionsamt herausstellte, billige Wärmedämmungsmaterialien verbaut, sodass die Heizkosten etwa 30 Prozent über dem Neubau-Standard städtischer Gebäude liegen – über diese „Nebenkosten“ muss sich der Investor keine Sorgen machen, sie werden ja aus dem städtischen Haushalt bezahlt.

Es stellte sich heraus, dass im Vertrag für die Betriebskostenpauschale eine Preisanpassungsklausel enthalten ist, falls der Investor doch mehr Geld braucht. Der Investor bezieht zwar die Kosten der Tiefgarage mit in die Mietkalkulation ein, vermietet die Parkplätze aber selbst. Lehrer und Schüler müssen nun Parkgebühren

zahlen. Die Flure sind so eng gebaut, dass nirgends Stühle oder Bänke aufgestellt werden können, und Aufenthaltsräume für die Freizeit gibt es nicht – besonders misslich bei diesem Bildungszentrum, zu dem auch Berufsschulen und Volkshochschule gehören.

### **Akteneinsicht nur mit Verschwiegenheitsverpflichtung**

Das städtische Revisionsamt kam nach eingehender Prüfung zu dem Ergebnis, dass die PPP-Lösung 4,2 Mio. Euro teurer ist. Der Bericht wurde im Januar 2006 fertig, aber die Oberbürgermeisterin weigert sich bis heute, ihn der Öffentlichkeit vorzulegen. Sie gab bei einem PPP-Befürworter, Prof. Alfen, ein Gegengutachten in Auftrag, um das Gutachten des eigenen Revisionsamtes zu widerlegen. Alfen kam zum Ergebnis, dass der „Effizienzvorteil“ nicht 25 Prozent betrage, aber immerhin 16,9 Prozent. Aber auch das ist nicht nachprüfbar, denn auch das Gegengutachten wird nicht veröffentlicht. Im Sommer 2006 beschloss die Frankfurter Stadtverordnetenversammlung aufgrund der Nachfragen von linker Seite, einen „Akteneinsichtsausschuss“ zu gründen. Die Mitglieder durften Vertragsunterlagen einsehen, mussten sich aber auf Verschwiegenheit verpflichten.

Ein weiteres Argument für PPP lautet: Hier wird nach dem „Lebenszyklusansatz“ verfahren. Das bedeutet: Der Investor baut nicht nur, er ist auch 20 oder 30 Jahre für den Betrieb verantwortlich. Deshalb werde er schon beim Bau auf Qualität achten, weil er sonst die Folgen beim anschließenden Betrieb selbst zu tragen hätte. Das wird auch als „ganzheitlicher“ Ansatz gerühmt. Das mag in manchen Ohren gut klingen. Allerdings ist hier folgendes zu beachten: Der „Lebenszyklus“ eines solchen Gebäudes beträgt in Wirklichkeit 80 bis 100 Jahre, jedenfalls wenn sich eine Investition lohnen soll. Bekanntlich beginnen aber die teuren Instandhaltungen und Reparaturen bei Gebäuden etwa nach 20 oder 30 Jahren – da ist aber die Verantwortung der PPP-Investoren bereits zu Ende.

Weitere Merkmale von PPP sind zu beachten: Es wird nur der Auftrag für den Generalunternehmer ausgeschrieben, hier seinerzeit also Müller-Altvatter und Südleasing. Er hat die Freiheit, danach alle Subunternehmer selbst auszusuchen, ohne Ausschreibung. „Müller-Altvatter“ klingt zwar deutsch und fast schon altväterlich und mittelstandsfreundlich, aber dahinter verbirgt sich Royal BAM Group, der größte niederländische Baukonzern. Bei solchen Unternehmen ist es üblich, dass Subunternehmen aus aller Welt zu Dumpingpreisen gegeneinander ausgespielt werden.

### **Staat organisiert sich Steuerverlust**

PPP-Projekte sind in der Regel Steuersparmodelle. Bei allen derartigen „strukturierten Finanzierungen“ spielt der Steueraspekt eine entscheidende Rolle. Das bedeutet: Der Staat organisiert sich mit jedem PPP-Projekt einen jahrzehntelangen Steuerverlust, weil jedes PPP-Projekt gleichzeitig auch ein Immobilienanlageprojekt mit Steuerersparnungsmöglichkeiten ist.

Schließlich: Richtig ist, dass der überschuldete Staat keinen Kredit aufnehmen muss und trotzdem ein Finanzzentrum bauen kann. Aber eine 30-jährige Mietverpflichtung kommt real einer Kreditverpflichtung gleich. Der einzige Unterschied ist, dass der Kredit sofort im öffentlichen Haushalt vollumfänglich bilanziert werden muss, während beim Mietvertrag der öffentliche Haushalt nur die Mietrate des nächsten Jahres ausweist. Es handelt sich also nur um einen billigen Bilanztrick.

All dies wird von den PPP-Befürwortern ausgeblendet und verschwiegen.

#### Der Autor

Dr. Werner Rügemer ist engagierter Wirtschaftspublizist und journalistischer Aufklärer mit profundem Wissen in Sachen: Wirken von Finanzinvestoren und Klüngel & Korruption in deutschen Kommunen. Er ist Vorsitzender von Business Crime Control, Transparency International, des Bundes demokratischer Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler und im Verband deutscher Schriftsteller (VS). Er lehrt als Dozent an der Uni Köln und ist gefragter Berater von Bürger/inneninitiativen.  
[www.werner-ruegemer.de](http://www.werner-ruegemer.de)

#### Buchtipp

Werner Rügemer: Privatisierung in Deutschland. Eine Bilanz. Von der Treuhand zu Public Private Partnership.

## **Architektur und Stadtgestalt mit PPP „Innovationschancen nahezu ausgeschlossen“**

Von Klaus Schaake

Viele Investorentams bewarben sich um den Bau des Finanzzentrums Kassel Altmarkt, vier wurden schließlich zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Dabei ging es nicht nur, wie bei Architektur- oder Städtebauwettbewerben üblich, um die Entwicklung einer stadtgestalterisch und architektonisch anspruchsvollen Lösung, sondern die Teams waren mit der Abgabe ihrer Angebote im Rahmen eines PPP-Pilotprojektes des Landes Hessen aufgefordert, auch Bau und Betrieb des Gebäudes für die nächsten 30 Jahre zu gewährleisten.

„Ansprechende städtebauliche und architektonische Qualität ist erwünscht“, war in der Ausschreibung zu lesen. Diese Qualitäten sind nach Auskunft des Hessischen Immobilienmanagements dann mit einer Gewichtung von 45% in die Entscheidungsfindung eingeflossen. Zur Bewertung der Planungsqualität wurde in Kassel, in Anlehnung an die herkömmlichen Wettbewerbsverfahren, ein Architekturpremium eingeschaltet.

### **Hohes Maß an Vorleistung notwendig**

Das bisher übliche stufenweise Verfahren nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe (GRW), bei welchem einzelne Planungsschritte nacheinander bearbeitet werden, fand in diesem Fall keine Anwendung. Investor und Auftraggeber brauchen vom ersten Augenblick an Sicherheit für immens lange Zeiträume.

Wo Architekten im Wettbewerb nach GRW in ihren Wettbewerbskonzepten mit einem schon hohen materiellem Aufwand an der Findung des für die Bauaufgabe nach ihrem Dafürhalten besten gestalterischen und städtebaulichen Konzepts arbeiten und dies einer Jury vorstellen können, müssen sie im Rahmen eines PPP-Verfahrens in einem noch viel größeren Maß in Vorleistung treten. „Die Vorgehensweise nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe hat etwas sehr Natürliches dadurch, dass das Projekt in mehreren Schritten geprüft und diskutiert wird und schrittweise an Schärfe und Realisierungsgrad gewinnt. Das Verfahren ist transparent, alle Planungsschritte sind nachvollziehbar“, so Carlo Weber, ehemaliger Architekturprofessor an der TU Dresden und Mitglied der sächsischen Akademie der Künste.

„Bei PPP-Verfahren möchte man jedoch alle auftretenden Fragen zum Teil über Zeiträume von 30 Jahren in einem Arbeitsgang geklärt haben“, so der Mitbegründer des Büros Auer+Weber+Assoziierte. Der Bauherr verlangt schon im ersten Schritt verbindliche Angaben über Investitionskosten, Betriebskosten, Betreiberzusagen oder Leasingvergaben.

Was das bedeutet weiß Architekt Manfred Lenhart, Baufrosche Architekten und Stadtplaner GmbH, der sich mit seinem Büro schon mehrfach erfolgreich um PPP-Projekte beworben hat, mittlerweile sehr gut einzuschätzen. „Wir bearbeiten gerade einen Wettbewerb nach GRW für einen Kindergarten in einer nordhessischen Kleinstadt. Da gibt es eine sehr ausführliche, gut gemachte Ausschreibung, die aus 35 Seiten besteht“, so der Architekt.

### **Viel lesen statt Entwerfen**

„Die gleiche Aufgabe als PPP-Projekt hätte bestimmt den 20-fachen Umfang. Denn dabei geht es um das ‚beste‘ bzw. wirtschaftlichste Angebot, wobei der Entwurf nur



ein Teil des Angebotes ist. Neben der eigentlichen Projektbeschreibung sind sämtliche rechtlichen, vertraglichen Fragen, die Problematik der Risikoverteilung sowohl beim Grundstück, beim Bau und Betrieb ausführlich behandelt. Der Betrieb des Gebäudes während der nächsten 20 bis 30 Jahre ist genauestens geregelt. All diese Fragen hat der Architekt hier auch mit zu beachten“, berichtet er. Und zitiert aus dem Frage-/Antwortkatalog eines PPP-Projektes, an dem er beteiligt war, die Frage eines Bieters: „Im Raumbuch ist eine Bildleiste aufgeführt. In der Qualitätsanforderung ist keine Anforderung an die Reinigung von Bildern in den Büroräumen. Kann der Bieter davon ausgehen, dass Bilder, welche an der Wand hängen oder durch den Nutzer aufgestellt werden durch diesen gereinigt werden?“ Antwort des Auslobers bzw. dessen Juristen: „Bilder gehören nicht zur Ausstattung des Baus. Jedoch leitet sich aus der Anforderung zu den Leistungsmerkmalen ab, dass '...Staub/Verschmutzungen auf Sockelleisten, Ecken und Kanten, Staubfäden ...' auch diese Nutzerseitig eingebrachten Gegenstände einer Reinigung bedürfen, die durch den Vermieter zu leisten ist (kein feuchtwischen, nur entstauben).“ „Mehr bleibt zu diesem Thema nicht zu sagen. So was müssen Sie dann lesen, anstatt sich mit dem Entwurf zu beschäftigen“, sagt der Vorsitzende der Gruppe Kassel und stellvertretende hessische Landesvorsitzende des Bundes Deutscher Architekten (BDA)

Unter diesen Bedingungen summieren sich die Vorleistungen eines Büros schnell zu einem sechsstelligen Betrag, ohne auch nur ansatzweise zu wissen, ob man eine Chance hat, sich mit seinem Entwurf durchzusetzen. „Ich kenne mittlerweile auch potente und leistungsstarke Unternehmen, die wegen dem Wahnsinns-Aufwand für eine Angebotsabgabe die Finger von PPP lassen“, berichtet Manfred Lenhart. Das PPP-Verfahren ist nach den Regeln der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) konstruiert, da hier die Gesichtspunkte der Ausführung und des Betriebs des Objekts im Vordergrund stehen. Gegenüber Ausschreibungen nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe sind diese Verfahren für Prof. Carlo Weber nicht transparent. Man erfahre nicht, wer nach welchen Gesichtspunkten beurteilt und erfahre das Resultat erst nach Abschluss des Verfahrens.

### **Qualitätsverlust in Sachen gebauter Umwelt**

Hinsichtlich der vermeintlichen Kostenvorteile zeigt sich Manfred Lenhart skeptisch. „Mit Sicherheit werden erhebliche Kosten der öffentlichen Hand – nämlich die Heerscharen der Verwaltungsleute und höchstdotierten Juristen – die zur Ausarbeitung der Ausschreibungen, Begleitung der Verfahren und Prozesse bis zur Begleitung der gesamten Vertragslaufzeit über 20 bis 30 Jahre - beschäftigt werden, nicht gerechnet.“ Nicht gerechnet – oder mit einem Lächeln kommentiert – würden jedenfalls die kostenlosen Leistungen von Architekten, Statikern, Haustechnikern und anderen Planern im Angebotsverfahren.

Sorgen macht sich der Kasseler BDA-Mann auch um Architektur und Stadtgestalt, denn „nicht gerechnet wird vor allem der gesellschaftliche Verlust an der Qualität der gebauten Umwelt, wenn es nur noch um die preiswertesten Angebote geht.“ Da die Entscheidungen meist über den Angebotspreis herbeigeführt würden, verfüge man damit über ein einfaches, objektiv verwertbares und wenig angreifbares Kriterium. „Stellen sie sich vor, es gibt drei Angebote und der teuerste soll den Zuschlag bekommen, weil mit architektonischer oder städtebaulicher Qualität argumentiert wird. Da ist doch die Klage des Unterlegenen Bieters vorprogrammiert“, so Manfred Lenhart. Und genau das sei die Angst der Auslober. Deshalb werden sie

aus ihrer Sicht bzw. aus Sicht der Juristen nur objektiv wertbare Kriterien anwenden „und da hat es die Architekturqualität schwer.“

Manfred Lenhart plädiert dafür, dem PPP einen Architektenwettbewerb vorzuschalten. „Warum wurde am Altmarkt, Kassels wichtigster städtebaulicher Entwicklungsmaßnahme der nächsten Jahre, kein klassischer Architektenwettbewerb ausgelobt und anschließend ein PPP-Bieterverfahren auf Basis des prämierten Entwurfs durchgeführt?“ fragt er. Dafür gebe es mittlerweile gute Beispiele.

Die Trennung von Planung und Ausführung ist für den Kasseler BDA-Vorsitzenden Voraussetzung für Planungs- und Baukultur.

Carlo Webers Fazit: „Die Flexibilität, die das normale Wettbewerbsverfahren auszeichnet, wird durch PPP-Verfahren eingeschränkt und Innovationschancen sind nahezu ausgeschlossen.“

## **Interview mit Herrn Staatssekretär Dr. Arnold – Langversion Hessisches Ministerium der Finanzen**

Die Fragen a und/oder b wurden Herrn Dr. Arnold nach der Beschäftigung mit den Antworten gestellt. Die letzte Anfrage fand trotz mehrfacher Nachfragen keine Beantwortung. Das wird hier mit „Keine Antwort“ aufgeführt.

### *Frage 1.*

*Herr Dr. Arnold, es fällt zugegebenermaßen nicht ganz leicht, sich über ein PPP-Projekt zu freuen, das die Keimzelle unserer Stadt auf unbestimmte Zeit oder für immer der Öffentlichkeit entzieht. Denn schließlich befindet sich der Gebäudekomplex nicht mehr in der Hand des Landes, sondern im Besitz privater Investoren, die diese Immobilie dem Land für einen Zeitraum von 30 Jahren vermieten. Was sagen Sie Kassels Bürgerinnen und Bürgern, die sich angesichts dieser Tatsache Sorgen um den öffentlichen Raum und die Privatisierung von Grund und Boden an diesem besonderen Ort machen?*

Diese Bedenken kann ich mit Entschiedenheit entkräften. An dem historisch bedeutsamen Standort Altmarkt wird eine Investorengruppe für das Land Hessen einen modernen, architektonisch und funktional hochwertigen Gebäudekomplex bauen. Für die Bürgerinnen und Bürger Kassels wird durch den Neubau des Finanzzentrums ein zentraler Platz Kassels mit Leben gefüllt. An dieser, für Kassel wichtigen Stelle entsteht wieder ein öffentlich zugängliches Gebäude. Besondere Qualität für diesen neu belebten Ort erwarte ich mir durch die gestaltete und aufgewertete Promenade der „Schlagd“ am Fuldaufer. An diesem „besonderen Ort“, der Keimzelle der Stadt am Altmarkt, haben wir bewiesen, dass archäologische Forschung und eine Neubaumaßnahme sehr wohl zu vereinbaren sind, wenn man es von Anfang an klug plant. Wir haben Interessantes über die Anfänge Kassels erfahren – Erkenntnisse, die wir ohne die Baumaßnahme nicht oder erst viel später bekommen hätten.

### *Frage 1a*

*Bezogen auf den archäologischen Erkenntnisgewinn möchte dies niemand in Abrede stellen, beantwortet aber nicht die Frage. Sie formulieren, das Areal sei „öffentlich zugänglich“. Wie dürfen wir das genau verstehen?*

Aus Ihrer Ausgangsfrage könnte man ja den Schluss ziehen, am Altmarkt wären bisher die Kasseler Bürgerinnen und Bürger aus- und eingegangen, um sich über die Historie ihrer Stadt zu informieren, und wir würden sie durch den Neubau daran hindern. Wir wissen beide, dass dies natürlich nicht der Fall ist. Früher stand dort das Polizeipräsidium, dann stand das Gebäude jahrelang leer, das Areal war für die Öffentlichkeit gesperrt. Nunmehr ziehen dort zwei Finanzämter mit hohem Publikumsverkehr ein. Zudem öffnen wir die Schlagd für alle, also auch für die, die nicht die Finanzämter besuchen. Ich finde, das ist ein wesentlicher Fortschritt an öffentlicher Zugänglichkeit.

### *Frage 1b*

*... Der jederzeit durch den nunmehr privaten Besitzer nach Gutdünken auch wieder rückgängig gemacht werden könnte, ohne dass Stadt oder Land Einfluss darauf nehmen könnten. Oder haben Sie dies mitverhandelt?*

Keine Antwort.

*Frage 2.*

*Werden mit solchen Projekten die Finanzierungslasten nicht einfach in die Zukunft verschoben. Und kann dies langfristig nicht gefährlich sein, wie selbst der Bundesrechnungshof im letzten Jahr warnte?*

Wie beim kreditfinanzierten Eigenbau auch, fallen bei PPP-Projekten Zahlungsverpflichtungen in der Zukunft an. Grundsätzlich entscheidet sich das Land nur dann für ein PPP-Projekt, wenn dies – im Einzelfall - wirtschaftlicher als der Eigenbau ist. Nachdem der Wirtschaftlichkeitsnachweis – übrigens nach bundesweit anerkannten Kriterien erstellt – für das Finanzzentrum Kassel einen Effizienzvorteil für die PPP-Variante von 12 % ergeben hat, können wir die haushalterischen Belastungen langfristig verringern. Übrigens wurden bei der Durchführung der landeseigenen PPP-Pilotprojekte die von den Rechnungshöfen aufgestellten Grundsätze, die bei jeder PPP-Entscheidung zu beachten sind, entsprechend berücksichtigt.

*Frage 2a.*

*Was sind die bundesweit anerkannten Kriterien und wer definiert diese?*

Das ist der Leitfaden für Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei PPP-Projekten. Der Leitfaden wurde im Auftrag der Finanzministerkonferenz durch eine länderoffene Arbeitsgruppe erstellt.

*Frage 3.*

*Im Dezember 2006 wurde mitgeteilt, dass das Stuttgarter Bau- und Gebäudemanagement-Unternehmen Müller-Altvatter an der Umsetzung des Projektes beteiligt ist. Bei der Grundsteinlegung ein gutes halbes Jahr später präsentiert sich plötzlich ein neues Unternehmen, die BAM Deutschland AG. Besteht hier im Verlauf von Bau und Betrieb des Gebäudes die Möglichkeit, dass sich unterschiedliche Firmenkonsortien die sprichwörtliche "Klinke in die Hand geben" und damit die Besitz und Betreiberverhältnisse für die öffentliche Hand undurchsichtig werden?*

Das Land hat im Dezember 2006 einen Vertrag mit der Projektgesellschaft, Terra Grundstücksverwaltung-GmbH & Co Vermietungs-KG, einer 100 % Tochter der Südleasing- GmbH, abgeschlossen, diese Projektgesellschaft ist unser zentraler Ansprechpartner. Die Müller-Altvatter Bauunternehmung GmbH ist als Nachunternehmer der Projektgesellschaft tätig. Da sie auch bisher schon zu dem Baukonzern BAM Deutschland AG gehörte, handelt es sich hier keinesfalls um ein neues Unternehmen. Im Zuge von internen Umorganisationen wurde lediglich der Name geändert. Dies hat keinerlei Nachteile für das Land Hessen, zumal eine personelle Kontinuität bei der Ausführung des Bauvorhabens gewährleistet ist. Im Übrigen ist die Änderung dem Land rechtzeitig angezeigt worden.

*Frage 4.*

*Müller-Altvater war in Frankfurt am Bau des PPP-Projektes Bildungszentrum Ostend beteiligt. 25% Einsparungen gegenüber einem Projekt der öffentlichen Hand selber waren für die 20-jährige Laufzeit prognostiziert. Durch die Presse gingen Zahlen des städtischen Revisionsamtes, dass der Komplex aus Abendgymnasium,*

*Volkshochschule und Konservatorium die Stadt Frankfurt im Lauf des zwanzigjährigen Leasingvertrages 104 Mio. Euro Miete kosten würde. Gegenüber 54 Mio. für den Bau. Mit was für Zahlen ist in Kassel bei einer Bausumme von rund 30 Mio. Euro zu rechnen?*

Über die Wirtschaftlichkeit von Projekten, die nicht in Landesverantwortung stehen und deren Details ich nicht kenne, kann und will ich keine Aussagen machen. Bei den Projekten des Landes werden die Effizienzvorteile durch einen bundesweit anerkannten und angewandten Wirtschaftlichkeitsnachweis – mit Hilfe der Barwertmethode - über die gesamten Vertragsleistungen (Planung, Bau, Betrieb, Finanzierung, ggf. Verwertung) ermittelt. Es reicht also nicht aus, bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit nur die Baukosten zu betrachten.

*Frage 4a.*

*Das ist natürlich nachvollziehbar, denn auch eine Immobilie in Händen des Landes verursacht Unterhaltungskosten. Trotzdem wüssten wir gern mit welchen Beträgen das Land in Kassel für die 30-jährige Laufzeit rechnet.*

Dafür habe ich Verständnis, trotzdem werde ich dazu keine konkreten Zahlen nennen. Der Wirtschaftlichkeitsvergleich im Projekt „Kassel-Altmarkt“ hat einen klaren Effizienzgewinn der PPP-Variante im Vergleich zum Eigenbau erbracht.

*Frage 4b.*

*Herr Dr. Arnold, Sie argumentieren mit Kostenvorteilen von 12 % und Kostentransparenz gegenüber dem Eigenbau bei Ihrem PPP-Pilotprojekt, wollen aber nun keine weiteren Angaben machen. Sollen wir das dialektisch sehen?*

Keine Antwort.

*Frage 5.*

Man sagt, dass PPP-Projekte die Aushandlung komplizierter Vertragswerke notwendig machen, die PPP-spezifische Kosten für Manager und Berater dieser Werke verursachen. Wie sieht das Vertragswerk für Kassel aus und wo sind die Kosten für diese Leistungen eingestellt? Auf welche Höhe belaufen sie sich?

Bei dem Finanzzentrum Kassel haben wir einen Mietvertrag über 30 Jahre abgeschlossen. Der private Partner wurde verpflichtet, Planung, Bau, Finanzierung, Betrieb und Verwertung des Neubaus zu übernehmen. Sie können sich vorstellen, dass hierfür im Vorfeld der Vertragsunterzeichnung ein Team von Experten unter der Projektleitung unseres Landesbetriebes, dem Hessischen Immobilienmanagement, intensiv tätig war, um die Interessen des Landes in den Verhandlungen zu vertreten. Mit der Vertragsunterzeichnung ist ein Großteil der Risiken (wie z.B. der Einhaltung des Terminplans und des Kostenrahmens) auf die Projektgesellschaft übergegangen, so dass sich hier der Betreuungsaufwand geringer als im Eigenbau darstellt. Die entstandenen Kosten für die externen Experten in diesem ersten PPP Pilotprojekt des Landes im staatlichen Hochbau wurden im Wirtschaftlichkeitsnachweis berücksichtigt und den Kosten der Betreuung im Falle eines Eigenbaus gegenübergestellt. Natürlich waren die Transaktionskosten bei diesem ersten PPP-Pilotprojekt etwas höher, dies hat den genannten Effizienzgewinn nicht besonders beeinträchtigt.

*Frage 5a.*

*Wie hoch waren diese Transaktionskosten?*

Aus der Tatsache, dass dieses erste landeseigene PPP-Hochbauprojekt „Kassel-Altmarkt“ erfolgreich und ohne vergaberechtliche Komplikationen begonnen wurde und wir der Fertigstellung des Rohbaus noch in diesem Jahr entgegen sehen können, entnehmen Sie bitte, dass die von uns aufgewendeten Transaktionskosten durchaus gerechtfertigt sind. Ich bitte um Verständnis; wenn ich die genaue Summe nicht nennen möchte.

*Frage 5b.*

*Jeder wird Ihnen zustimmen, wenn das Land für ein Pilotprojekt, mit dem man Erfahrungen sammeln möchte, die Bereitschaft mitbringt auch höhere Kosten dafür in Kauf zu nehmen und dass diese auch gerechtfertigt sind, denn möglicherweise können sie beim nächsten Projekt wieder eingespart werden. Was hindert Sie daran, dem Souverän Auskunft darüber zu erteilen, wo es sich doch um ein Projekt handelt, das nach anerkannten Regeln der Wirtschaftlichkeit nach bestem Wissen und Gewissen realisiert wird?*

Keine Antwort.

*Frage 6.*

*Was passiert im Falle einer Insolvenz der Betreibergesellschaft?*

Wir haben in unseren Verträgen umfangreiche Regelungen zur Absicherung des Landes getroffen, damit bei einer Leistungsstörung die Projektgesellschaft so schnell nicht insolvent gehen kann und dem Land hiervon keine Nachteile entstehen. Am wichtigsten ist in diesem Zusammenhang aber schlicht und einfach die Mietzahlung: keine Leistung, keine Miete. Im Falle einer Insolvenz der Projektgesellschaft wird insbesondere die finanzierende Bank ein hohes Interesse haben, für eine baldige Fortführung der Leistungserbringung – gegebenenfalls auch durch andere Projektpartner – zu sorgen, damit auch ihre Einnahmen wieder fließen.

*Frage 6a.*

*Wie ist es zu verstehen, dass die Projektgesellschaft bei einer Leistungsstörung nicht insolvent geht? Wer sichert dieses Risiko mit welchem Einsatz ab?*

Die Finanzierung des Projektes erfolgt über eine so genannte Projektfinanzierung. Bereits vor Vertragsabschluss wurde daher die Bonität des Projektes von der finanzierenden Bank geprüft und bewertet, ob die aus dem Projekt generierte Vergütung der Projektgesellschaft stets ausreicht, um die von ihr ausgereichten Darlehen zu bedienen. Für den Fall der Schlechtleistung oder Insolvenz der Projektgesellschaft verfügt die finanzierende Bank über ein Eintrittsrecht in die Verträge und kann so die weitere Leistungserbringung und damit auch die Bedienung ihrer Darlehen durch die Mietzahlungen des Landes sicherstellen.

Über diese Absicherung des Insolvenzrisikos durch die finanzierende Bank hinaus bestehen vertragliche Regelungen zugunsten des Landes. Unter anderem die direkte Leistungsverpflichtung der Nachunternehmer für Bau und Betrieb des Gebäudes. Im Insolvenzfall der Projektgesellschaft wäre das Land Hessen berechtigt, die Leistung direkt von denjenigen Projektpartnern zu verlangen, die tatsächlich die Leistung vor

Ort sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase erbringen. Zusätzliche Kosten für diese Risikoabsicherung sind nicht erkennbar.

*Frage 6b.*

*Dürfen wir „nicht erkennbar“ dahin gehend interpretieren, dass zusätzliche Kosten möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt erkennbar werden und dann zu bedienen sind?*

Keine Antwort.

*Frage 7.*

*Kann der private Partner im Fall Finanzzentrum Altmarkt seine finanziellen Forderungen wie Mieten und Leasingraten, die er gegenüber der öffentlichen Hand hat an eine Bank verkaufen, was zur Folge hätte, dass das Land dann die laufenden Entgelte direkt an das Finanzinstitut zahlt, unabhängig davon ob die vereinbarte Leistung vom Partner tatsächlich erbracht wird?*

Bei dem Finanzzentrum Kassel-Altmarkt haben wir eine leistungsorientierte Vergütung vereinbart; d.h., wir zahlen nur für die Leistung, die ordnungsgemäß erbracht wurde. Bei Schlechtleistung können wir die Miete mindern. Übrigens wird die erste Mietrate erst nach Übergabe des mängelfreien Gebäudes fällig. Ausdrücklich vertraglich ausgeschlossen ist die Vereinbarung eines Einredeverzichts zwischen dem Land und der, den Privaten finanzierenden Bank. Das Finanzzentrum wird im Rahmen einer Projektfinanzierung realisiert. Das heißt konkret, das Finanzierungsmodell Forfaitierung mit Einredeverzicht, das Sie in Ihrer Frage beschrieben haben, kommt bei Landesprojekten nicht zur Anwendung.

*Frage 8.*

*Kritiker von PPP-Projekten sehen "eindeutige Einsparpotenziale" bei den Mitarbeitern, die von den privaten Betreibern gestellt würden und somit nicht mehr den tarifvertraglichen Regeln des Öffentlichen Dienstes unterlägen. Wie wird sich diese Situation in Kassel darstellen? Welchen Einfluss hat das Land darauf bzw. macht es geltend?*

Bei den PPP-Projekten des Landes verändern sich die bestehenden Beschäftigungsverhältnisse unserer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen nicht. Richtig ist, dass die Beschäftigten von privaten Betreibern nicht den tariflichen Regelungen des Öffentlichen Dienstes unterliegen. Dies unterscheidet PPP-Verfahren aber nicht von anderen Ausschreibungen, die das Land im Rahmen der Bewirtschaftung der Immobilien durchführt. Auch dort sind private Firmen im Einsatz, die nicht nach Tarifen der öffentlichen Hand bezahlt werden. Und natürlich sind auch private Partner an alle gesetzlichen Regelungen zum Schutz der Arbeitnehmer und zur Einhaltung tariflicher Vorgaben gebunden. Dies wird von uns regelmäßig überprüft.

*Frage 9.*

*Bei der Grundsteinlegung wurde von einem guten und erfolgreichen Beispiel für PPP gesprochen. Alle Beteiligten, Stadt, Land, Mitarbeiter des Finanzzentrums und Investoren profitierten davon. Ist es bei einer 30-jährigen Laufzeit und weit vor Vollendung und Übergabe des Gebäudes nicht ein wenig früh davon zu sprechen?*

*Lassen sich die prognostizierten Effizienzgewinne von 12% nicht seriös erst nach Beendigung der Vertragslaufzeit feststellen?*

Wenn ich sehe, welche sichtbaren Fortschritte der Neubau des Finanzzentrums Kassel seit der Vertragsunterzeichnung im Dezember vergangenen Jahres gemacht hat, können alle Beteiligten sehr zufrieden mit dem bisherigen Verlauf der Zusammenarbeit sein. Hier möchte ich ausdrücklich die hervorragende Zusammenarbeit mit dem Magistrat und den Gremien der Stadt Kassel hervorheben. Ich hoffe, dass die Inbetriebnahme termingerecht im Februar 2009 erfolgen kann. Natürlich handelt es sich in diesem Stadium zwangsläufig um Prognosen. Allerdings erfolgte der vor Auftragserteilung erstellte Wirtschaftlichkeitsnachweis – d.h. der Vergleich zwischen Eigenbau und PPP-Projekt – jedoch strikt nach der auf den Fertigstellungstermin bezogenen Barwertmethode und muss eindeutig auch vor den parlamentarischen Gremien und dem Rechnungshof Bestand haben.

*Frage 9a.*

*Was versteht man unter der Barwert-Methode?*

Es ist eine finanzmathematische Berechnungsmethode für Wirtschaftlichkeits-Untersuchungen

*Frage 9b:*

*Wer hat den Wirtschaftlichkeitsnachweis geführt?*

Den Wirtschaftlichkeitsnachweis hat ein externer Gutachter für das Land erstellt.

*Frage 9c.*

*Wer war der Gutacher?*

Keine Antwort.

*Frage 10.*

*Wie stehen Sie zu der Aussage von Kritikern, die die demokratischen Einfluss- und Kontrollmöglichkeiten schwinden sehen, weil die Öffentlichkeit von den Entscheidungsprozessen weitgehend ausgeschlossen ist, wenn PPP-Modelle durchgesetzt werden?*

Ich kann Ihre Einschätzung nicht nachvollziehen, weshalb demokratische Einfluss- und Kontrollmöglichkeiten schwinden sollten bzw. die Öffentlichkeit weniger Einfluss auf den Entscheidungsprozess bei PPP hat. Sowohl über die Durchführung der Eigenbauprojekte als auch über die PPP-Projekte des Landes wird im Hessischen Landtag entschieden. Erst wenn ein Hochbau-Projekt des Landes im Haushaltsplan finanziert ist, kann die Entscheidung durch Wirtschaftlichkeitsnachweis zwischen Eigenbau und PPP erfolgen.

*Frage 11.*

*Für das Finanzzentrum gab es einen vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb, an dem sich vier Investoren mit ihren Architektenteams beteiligten. Dieses Verfahren brachte für diesen stadthistorisch aufgeladenen Standort vier bau- und stadtstrukturell nahezu identische Entwurfslösungen hervor. Nicht unbedingt das, was man sich von*



*einem Wettbewerb normalerweise erhofft. Waren die Vorgaben so eng, das die Architekten nicht anders konnten, um das Raumprogramm unterzubringen?*

Lassen Sie mich zunächst einmal die Zahlen konkretisieren: Insgesamt haben sich 30 Bewerberkonsortien an dem vorgeschalteten, europaweiten Teilnahmewettbewerb beteiligt, wovon 7 geeignete Bieter ausgewählt worden sind. Hiervon haben 4 Bietergemeinschaften ein Gesamtangebot abgegeben. Angesichts der Rahmenbedingungen - der starke Verkehr auf den angrenzenden Straßen, die bevorzugte und geschützte Lage zur Fulda hin, der Wunsch nach einer Blockrandbebauung und andere stadtplanerische Vorgaben – sind die Planer im Wettbewerb zu vergleichbaren Lösungen gekommen. Die architektonische Umsetzung im Einzelnen unterscheidet sich in zahlreichen Details von Entwurf zu Entwurf.

*Frage 12.*

*Nach welchen Kriterien hat man Wöhr Mieslinger Architekten, seinerzeit noch mit Müller-Alt Vater und der Südleasing GmbH zum Sieger gekürt?*

Wöhr-Mieslinger Architekten haben als Teil eines Bieterkonsortiums, gemeinsam mit Müller-Alt Vater und der Südleasing Leasing GmbH ein Gesamtangebot über sämtliche Leistungen – Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb -abgegeben. Die Wertungskriterien – Planungsqualität und Preis - sind bei der Veröffentlichung bekannt gegeben worden. Zu Bewertung der Planungsqualität, die übrigens mit 45 % gewichtet worden ist, haben wir ein Architektur gremium in Anlehnung an die herkömmlichen Wettbewerbsverfahren eingeschaltet, in dem auch Abgeordnete des Kasseler Stadtparlaments vertreten waren. Im Falle des erstplazierten Entwurfs von Wöhr-Mieslinger hat das Fachgremium insbesondere die klaren stadträumlichen Kanten zur Straße, zur Fulda und zum Karlishospital gelobt und die gute funktionale Raumanordnung und die großzügige Rampe zur Schlagd hervorgehoben.

*Frage 12a.*

*Um einen Eindruck zu bekommen: Wie weit lagen die unterschiedlichen Bieterkonsortien mit ihren Angeboten auseinander?*

Keine Antwort.

*Frage 13.*

*Man könnte den Eindruck von einer "Stuttgart-Connection" bekommen, schaut man sich die Herkunft der am Verfahren Beteiligten an. Müller-Alt Vater (Stand Dezember 2006 und zu diesem Zeitpunkt noch unter diesem Namen beteiligt) aus Stuttgart, das Architektenteam aus Stuttgart und auch der Vorsitzende des vom Hessischen Immobilienmanagement eingesetzten Fachgremiums Architektur, Carlo Weber. Könnte man da ein "Geschmäcke" vermuten?*

Ich kann Sie hier beruhigen, zumal uns bei der Zusammensetzung der Jury die Ortskenntnis sehr wichtig war. Mit der Berufung der weiteren Mitglieder des Architektur gremiums, Frau Ettinger-Brinckmann als Stellvertretende Vorsitzende, Herrn Prof. Bieling und Herrn Prof. Neukäter haben wir sichergestellt, dass ein fachlich hochkarätiges Gremium über die Entwürfe entschieden hat, bei der Herr Carlo Weber eine Stimme unter anderen hatte.

Die Beratung durch das Fachgremium Architektur erfolgte im Übrigen anhand anonymisierter Unterlagen, so dass die Mitglieder der Jury keine Anhaltspunkte bezüglich der Entwurfsverfasser hatten.

*Frage 14.*

*Welche Investoren waren mit ihren Architektenteams am Wettbewerb beteiligt?*

Im Wettbewerb für das Finanzzentrum Kassel sind Bietergemeinschaften aus Bauunternehmen, Architekten, Betreibern und den finanzierenden Banken gegen einander angetreten. Bei den Bieterkonsortien waren in der Regel die Entwicklungsgesellschaften von leistungsstarken Baufirmen die Führer der Bietergemeinschaften.

*Frage 14a:*

*Welche Bietergemeinschaften waren konkret dabei?*

Wir haben leistungsfähige Angebote von namhaften Bietergemeinschaften erhalten, die es uns in der Endrunde nicht leicht gemacht haben, eine Entscheidung zu treffen. Bitte verstehen Sie jedoch, wenn ich hier keine Namen nennen möchte.

*Frage 14b.*

*Die Entwürfe wurden seinerzeit im Südfügel des Kulturbahnhofs der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Da mutet es jetzt, lange nach Grundsteinlegung, zugegebenermaßen seltsam an, dass Sie keine Namen nennen möchten. Denn die standen damals dabei.*

Keine Antwort.

*Frage 15.*

*Nach welchen Kriterien wurde dieser Wettbewerb ausgelobt?*

Für das Finanzzentrum Kassel-Altmarkt wurde das Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb gewählt. Das Verfahren ist europaweit bekannt gemacht worden. Offener für alle interessierten Bietergemeinschaften kann man kein Verfahren machen, das im Übrigen einem relativ strengen Regime des Vergaberechts unterworfen ist.

## **Anfrage zum Finanzzentrum Kassel-Altmarkt An das Hessische Ministerium der Finanzen** (vom 5. November 2007)

Gibt es einen Landtagsbeschluss zum Finanzzentrum Kassel-Altmarkt?  
Wenn ja, kann man diesen bekommen / einsehen?  
Oder ist das Projekt unter der Regie des Finanzministeriums über das „normale Alltagsgeschäft“ abgewickelt worden?  
Wie hoch sind die Mittel, die insgesamt für dieses Projekt eingestellt wurden?  
Welcher Teil der Mittel entfällt auf welche genauen Bereiche / Posten?

Mit Antrag der Fraktionen der CDU, der SPD und der FDP vom 13.04.2005 (Drs. 16/3865) wurde die Landesregierung aufgefordert, PPP-Modelle u.a. im Bereich des öffentlichen Hoch- und Tiefbaus zu identifizieren. Landeseigene Hochbau-Projekte können gemäß Haushaltsvermerk dann in der Beschaffungsvariante „Public Private Partnership“ errichtet werden, wenn der Nachweis erhöhter Wirtschaftlichkeit gegenüber dem Eigenbau vorliegt.

Das Finanzzentrum Kassel-Altmarkt ist neben den Ämtern für Bodenmanagement in Limburg, Büdingen, Korbach und Heppenheim, dem Justiz- und Verwaltungszentrum Wiesbaden und dem Polizeipräsidium Südosthessen (letzteres zurzeit noch in Vorbereitung) das erste PPP-Pilotprojekt im Hochbau des Landes. Über den Projektstand wird im Haushaltsausschuss und dem Kabinettsausschuss „Verwaltungsreform und Verwaltungsinformatik“ berichtet.

Die operative Begleitung des Neubaus des Finanzzentrums Kassel-Altmarkt erfolgt durch den Landesbetrieb Hessisches Immobilienmanagement. Angesichts des Pilotcharakters wurde ein zusätzliches Gremium mit den Projektbeteiligten, insbesondere auch den Nutzern, zur ausführlichen Beratung und der zielgerichteten Projektdurchführung unter Leitung von Staatssekretär Dr. Arnold etabliert. Gleichzeitig fand eine intensive Abstimmung mit den Vertretern der Stadt Kassel statt.

Für das Finanzzentrum Kassel-Altmarkt hat das Land einen Mietvertrag über 30 Jahre abgeschlossen.

Das Gesamtprojektvolumen beläuft sich auf rd. 116 Mio. Euro. Die Ausweisung erfolgt in einer Anlage zum Haushaltsgesetz 2008.

### **Nachfrage:**

Wir hätten es schon ganz gern detaillierter gehabt, was die Summe von EUR 116 Mio. angeht.

Können Sie dazu eine Aussage machen?

Keine Antwort.

## **Interview mit dem Architekten Manfred Lenhart**

Vorsitzender der Gruppe Kassel und stellvertretender hessische Landesvorsitzender des Bundes Deutscher Architekten (BDA)

Die öffentliche Hand forciert vor dem Hintergrund leerer Kassen und der vielfach formulierten Prämisse, der Staat müsse sich auf seine Kernaufgaben beschränken, in vielen Bereichen den Bau benötigter Immobilien als PPP-Projekte (Private Public Partnership oder auch ÖPP, Öffentlich Private Partnerschaften). Dabei tritt ein Bundesland oder eine Kommune als Mieter für einen zuvor festgelegten Zeitraum auf, alles andere von der Planung über Bau und Betrieb eines Gebäudes liegt in der Hand des privaten Partners. Das derzeit im Bau befindliche Finanzzentrum Kassel-Altmarkt, ist das hessische Pilotprojekt in Sachen PPP.

Für rund 30 Mio. Euro entsteht dort ein modernes Verwaltungsgebäude, das für einen Zeitraum von 30 Jahren vom Land angemietet wird. Kostenvorteil gegenüber dem Eigenbau über die gesamte Laufzeit: 12%, so das Hessische Immobilienmanagement.

Manfred Lenhart, Mitbegründer der Baufrösche und Vorsitzender des Bundes Deutscher Architekten (BDA) Hessen, Gruppe Kassel, hat sich mit seinem Büro im Verlauf der letzten Jahre schon erfolgreich um die Planung von PPP-Projekten beworben und sich intensiv mit diesen Verfahren auseinandergesetzt. StadtZeit Kassel sprach mit dem Architekten über die Verfahren, Rolle und Bedeutung von Planungsleistungen im Kontext von PPP-Projekten und die möglichen Konsequenzen für Architektur und Stadtgestalt.

*SZ: Herr Lenhart, wie kommt man als Architekturbüro an die Planung für ein PPP-Projekt?*

Für das vom öffentlichen Bauherrn ausgeschriebene PPP-Projekt bewirbt sich ja in der Regel der private Investor oder Generalunternehmer oder beide im Team. Da ein PPP-Angebot immer mit einem Entwurf verbunden ist, braucht er einen Architekten. Sie müssen sich also beim Investor um die Architektenleistungen bewerben oder selbst den Investor auf ein Projekt aufmerksam machen und Interesse wecken. Es setzt voraus, dass Sie die entsprechenden Kontakte haben und Firmen kennen und diese von der Qualität ihrer Arbeit überzeugt sind oder selbst so bekannt sind, dass sie angesprochen werden; wobei hier ein Heer von Architekten einer Auswahl von potentiellen PPP-Anbietern gegenübersteht.

*SZ: Was genau unterscheidet die Ausschreibung für PPP vom klassischen Wettbewerb?*

Die PPP-Ausschreibung ist naturgemäß um ein vielfaches umfangreicher als eine Ausschreibung für einen klassischen Architektenwettbewerb. Beim Architektenwettbewerb geht es um den besten Entwurf für eine bestimmte Aufgabe an einem bestimmten Ort - dazu gehört natürlich auch die Wirtschaftlichkeit. Die Ausschreibung beschränkt sich in der Regel - verkürzt dargestellt - auf einen formellen Teil, in dem die Wettbewerbsbedingungen, die Beteiligten, Terminalschiene, Beurteilungskriterien usw. dargestellt sind; auf einen Teil, in dem die Rahmenbedingungen - also das Grundstück, die Erschließung, evtl. Bestände beschrieben sind und auf das eigentliche Wettbewerbsprogramm, also das Raumprogramm, die Funktionen, usw. Dazu gibt es noch ein paar Planunterlagen zum Grundstück und der Umgebung. In der Regel haben Sie die Unterlagen -je nach Projektgröße- in 1 bis 3 Stunden durchgearbeitet und können sich auf den Entwurf konzentrieren. Wir bearbeiten gerade einen Wettbewerb für einen kleinen

Kindergarten in einer nordhessischen Kleinstadt, das ist eine sehr ausführliche, gut gemachte Ausschreibung, die insgesamt einschl. ausführlichen Beschreibungen der Ortshistorie aus 35 Seiten besteht.

Die gleiche Aufgabe als PPP-Projekt hätte bestimmt den 20-fachen Umfang. Hier geht es um das ‚beste bzw. wirtschaftlichste - ich sage jetzt nicht billigste - Angebot, wobei der Entwurf nur ein Teil des Angebotes ist. Neben der eigentlichen Projektbeschreibung sind sämtliche rechtlichen, vertraglichen Fragen, die Problematik der Risikoverteilung sowohl beim Grundstück, beim Bau und Betrieb ausführlich behandelt; der Betrieb des Gebäudes während der nächsten 20 Jahre ist genauestens geregelt. Alle diese Fragen hat der Architekt hier auch mit zu beachten. Als Beispiel kann ich Ihnen aus einem prominenten Kasseler PPP-Projekt aus einem Frage / Antwortkatalog während der Angebotsphase zitieren:

Frage eines Bieters:

Im Raumbuch ist eine Bildleiste aufgeführt. in der Qualitätsanforderung ist keine Anforderung an die Reinigung von Bildern in den Büroräumen. Kann der Bieter davon ausgehen, dass Bilder, welche an der Wand hängen oder durch den Nutzer aufgestellt werden durch diesen gereinigt werden?

Antwort des Auslobers bzw. dessen Juristen:

Bilder gehören nicht zur Ausstattung des Baus. Jedoch leitet sich aus der Anforderung zu den Leistungsmerkmalen ab, dass "...Staub / Verschmutzungen auf Sockelleisten, Ecken und Kanten, Staubfäden ..." auch diese Nutzerseitig eingebrachten Gegenstände einer Reinigung bedürfen, die durch den Vermieter zu leisten ist (kein feuchtwischen, nur entstauben).

Mehr bleibt zu diesem Thema nicht zu sagen, so was müssen sie dann lesen anstatt sich mit dem Entwurf zu beschäftigen.

*SZ: Was bedeutet es demnach für ein Büro, sich an einem PPP-Wettbewerb oder einem PPP-Bieterverfahren zu beteiligen?*

Zunächst einmal einfach viel mehr Arbeit als bei einem klassischen Architektenwettbewerb, und bezahlt wird die Leistung auch nicht, es ist ja zunächst Wettbewerb bzw. Akquisition. Wenns gut geht erhält man eine kleine Aufwandsentschädigung die vielleicht die Fahrtkosten deckt. Sie müssen im PPP-Wettbewerb viel detaillierter arbeiten, alle kostenrelevanten Teile müssen geklärt sein da der Unternehmer ja genau kalkulieren muss. Ein Beispiel: wir haben mit einem der großen deutschen Bauunternehmen an ein PPP-Verfahren für eine größere Behindertenschule in Norddeutschland teilgenommen und gewonnen bzw. den Zuschlag erhalten. Nun haben wir vier oder fünf Flurtüren, die aus Brandschutzgründen erforderlich waren nicht im Angebotsentwurf Maßstab 1:200 eingezeichnet, da sie vom Konzept her absolut unwesentlich waren und in der Vorabstimmung mit der Baubehörde auch niemand die Notwendigkeit sah. Später im eigentlichen Bauantrag wurden die Türen dann doch gefordert. Die Baufirma zog uns dann die Türen am Honorar ab mit der Begründung, da sie im - von uns ja als Akquisitionsleistung kostenlos erbrachten - Angebotsentwurf nicht gezeichnet waren wären sie auch nicht kalkuliert. Das ist hanebüchen. So was wird im frühen Entwurf noch nicht gezeichnet und abschließend geklärt. Den Streit haben wir dann auch gewonnen.

*SZ: Wie attraktiv ist es aus Ihrer Erfahrung an einem solchen Projekt zu arbeiten?*

Es ist natürlich auch eine Möglichkeit der Auftragsbeschaffung und zwar auf einem Feld, auf dem sich nicht Heerscharen von Architekten tummeln oder tummeln

können. Hat das Team - sprich Investor, Generalunternehmer mit ihrem Architekten - sich erst einmal qualifiziert, d.h. es ist aufgefordert, ein Angebot abzugeben, treten sie vielleicht gegen 4 oder 5 Konkurrenten an, so viel werden in der Regel aufgefordert.

Bei einem klassischen Architektenwettbewerb sind es dann doch oft 10, 20 oder 30 Konkurrenten, gegen die sie antreten und damit die Chancen auf den Gewinn und damit den Auftrag entsprechend geringer.

Wägt man aber den Aufwand für ein PPP-Verfahren genau ab, muss man sich die Teilnahme umso genauer überlegen. Ich kenne mittlerweile auch potente und leistungsstarke Unternehmen, die wegen dem Wahnsinns Aufwand für eine Angebotsabgabe die Finger von PPP lassen.

*SZ: Warum machen Sie es dann trotzdem?*

Man muss ja zu Aufträgen kommen. Und irgendwann gibt's natürlich auch bei PPP eine gewisse Routine.

*SZ: Die öffentliche Hand argumentiert mit Kostentransparenz über die gesamte Vertragslaufzeit und deutlich günstigeren Kosten als sie im Eigenbau überhaupt möglich wären. Wie erleben Sie diese Verfahren?*

Ob die Kosten letztendlich günstiger sind kann ich nicht beurteilen.

Kostentransparenz? Mit Sicherheit werden erhebliche Kosten der öffentlichen Hand – nämlich die Heerscharen der Verwaltungsleute und höchstdotierten Juristen – die zur Ausarbeitung der Ausschreibungen, Begleitung der Verfahren und Prozesse bis zur Begleitung der gesamten Vertragslaufzeit über z.B. 20 Jahre - beschäftigt werden, nicht gerechnet. Nicht gerechnet – oder mit einem Lächeln kommentiert – wird die kostenlose Leistung von Architekten, Statikern Haustechnikern und anderen Planern im Angebotsverfahren.

Nicht gerechnet wird aber vor allem der gesellschaftliche Verlust an der Qualität der gebauten Umwelt, wenn es nur noch um die preiswertesten Angebote geht.

*SZ: Inwieweit war es Ihnen möglich, die Entscheidungen der Auslober für oder gegen Ihre Entwürfe nachzuvollziehen?*

Wie schon gesagt, die Entscheidungen werden meist über den Angebotspreis herbeigeführt. Das ist ja auch ein einfaches, objektiv wertbares Kriterium und damit wenig angreifbar. Stellen sie sich vor, es gibt drei Angebote und der teuerste soll den Zuschlag bekommen, weil mit architektonischer oder städtebaulicher Qualität argumentiert wird. Da ist doch die Klage des Unterlegenen Bieters vorprogrammiert. Und genau das ist die Angst der Auslober und deshalb werden sie nur aus ihrer Sicht bzw. aus Sicht der Juristen objektiv wertbare Kriterien anwenden und da hat es die Architekturqualität schwer.

*SZ: „Was tun?“, um eins der documenta 12-Leitmotive zu zitieren?*

Weniger PPP, mehr klassische Architektenwettbewerbe. Oder den dem PPP vorgeschalteten Architektenwettbewerb. Warum wurde nicht z.B. an Kassels wichtigster städtebaulicher Entwicklungsmaßnahme der nächsten Jahre am Altmarkt, ein klassischer Architektenwettbewerb ausgelobt und anschließend ein Bieterverfahren auf Basis des prämierten Entwurfs durchgeführt. Dafür gibt es mittlerweile gute Beispiele. Trennung der Planung und Ausführung ist Voraussetzung von Planungs- und Baukultur.

Wie Sie wissen waren wir am PPP-Verfahren Altmarkt beteiligt – das ist jetzt keinesfalls nachkarten des Unterlegenen; zumal wir wegen einer nichtssagenden

Abweichung vom Bebauungsplan nach einer Planungsinvestition von rd. 100.000.-€ ausgeschieden sind. Die Juristen hatten das so empfohlen. Ich will jetzt auch nicht behaupten, den klassischen Architektenwettbewerb hätten wir gewonnen.

*SZ: Also noch einmal: Was tun?*

Ich empfehle die Broschüre des BDA (Bund Deutscher Architekten) ‚Mehr Wettbewerb / mehr Qualität / Perspektiven für den Architektenwettbewerb in öffentlichen und privaten Vergabeverfahren‘, wo ausführlich Vorschläge zu ausgewogenen Verfahrensregeln bei PPP-Verfahren aufgezeigt sind.

*Herr Lenhart, vielen Dank für das Gespräch.*

## **Interview mit Dr. Koch, BAM Deutschland AG**

Leiter der Abteilung Investorenprojekte der BAM Deutschland AG

*Herr Dr. Koch, die BAM Deutschland AG bzw. deren Vorgänger Müller-Altwater hat den Zuschlag für Realisierung und Betrieb des Finanzzentrums Kassel-Altmarkt bekommen und man kann nach der Grundsteinlegung im August den Baufortschritt deutlich wahrnehmen. Auf Ihrer Internetseite sogar mit einer Webcam. Was macht es für Sie attraktiv diese Immobilie zu bauen und zu betreiben?*

Die Anforderungen, die mit einem solchen PPP-Projekt an uns gestellt werden, also: die Verantwortung für einen langfristig attraktiven und wirtschaftlichen Entwurf die termingerechte bauliche Realisierung unter Einbeziehung der gegebenen örtlichen Randbedingungen sowie den langfristigen 30-jährigen Betrieb und den funktionsgerechten Unterhalt der Liegenschaft für einen öffentlichen Nutzer bieten uns eine willkommene Möglichkeit über die Bündelung der gesamten Verantwortung für Planen, Bauen, Betreiben und Finanzieren in eine Hand, die darin enthaltenen Risiken mit Hilfe unserer Kompetenz sowie der unserer Partner zu erkennen und wirtschaftlich geeignete Lösungen zu ihrer Beherrschung zu entwickeln und unserem Kunden, dem öffentlichen Mieter, anzubieten.

Diese vollumfängliche Immobilienaufgabe bedeutet für uns letztendlich die gewünschte Verlängerung der Wertschöpfungskette, über die wir ein - sowohl für die öffentliche Hand als auch für uns als Betreiber - optimales Gebäude bereitstellen müssen und können.

*Auf welche Erfahrungen kann Ihr Unternehmen zurückgreifen?*

Zunächst kann unser Unternehmen auf eine über 100 jährige Erfahrung als Bauunternehmen zurückblicken, das in allen maßgebenden Bereichen der Bauwirtschaft in Deutschland erfolgreich tätig ist.

Im Bezug auf dieses PPP-Pilot-Projekt des Landes Hessen möchte ich jedoch gerne 3 Bereiche hervorheben, die bei der Realisierung eines Projektes wie dem Neubau des Finanzzentrums Kassel besonders zum Tragen kommen:

Unsere langjährige und weitreichende Erfahrung auf dem Gebiet des Schlüsselfertigen Bauens. So haben wir durchschnittlich immer etwa 15 - 20 Großprojekte mit einem Jahresumsatz von ca. 550 Mio. € im Auftrag, welche wir für unsere privaten wie öffentlichen Kunden schlüsselfertig realisieren. Das bedeutet, wir gewährleisten als General- oder Totalübernehmer die frist- und funktionsgerechte Fertigstellung der Gebäude und übernehmen damit immer auch die Verantwortung für die Vollständigkeit der Planung und die Umsetzung aller erforderlichen Bauleistungen.

Unsere Kompetenz und Erfahrung im Hinblick auf die Erarbeitung von besonders wirtschaftlichen und attraktiven planerischen Lösungen für die verschiedenen Immobilienaufgaben – sei es nun als Generalunternehmer oder im Rahmen eines PPP-Projektes, wo wir quasi als eigenverantwortlicher Bauherr ein, für den öffentlichen Mieter gesamtwirtschaftlich möglichst optimales Immobilienangebot entwerfen und realisieren müssen.



Die Erfahrungen und Kompetenz unserer 100 %-igen Tochtergesellschaft, der Müller-Altvatter Gebäudemanagement GmbH, im Bereich der vollumfänglichen Bewirtschaftung der von uns erstellten Hochbauprojekte.

*Gehen Sie mit einem Vertrag über 30 Jahre nicht ein hohes Risiko ein?*

Nein, wir gehen nach unserer Risikoeinschätzung mit dem PPP-Projekt Kassel überschaubare Risiken ein, die wir mit unserer Planung und den getroffenen Maßnahmen positiv beeinflussen und beherrschen können.

Dabei wird die unter Risikogesichtspunkten entscheidende Frage immer die nach der Dauerhaftigkeit der installierten Technik und der ausgewählten Oberflächenmaterialien sein. In beiden Bereichen kann man durch eine sorgfältige und auf die maximale Lebensdauer der eingesetzten Bauelemente ausgerichtete Planung eine sehr hohe Sicherheit hinsichtlich der zukünftig entstehenden oder eben auch vermeidbaren Betriebskosten schaffen. Oftmals sind hierbei auch Entscheidungen mit in erster Sicht geringer Tragweite wichtig, wie z. B. ob die Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen ausreichend dimensioniert wurden oder ob technische Einrichtungen bei gleicher Funktion auch einfacher und damit weniger wartungsintensiv geplant werden können.

*Welches sind aus Ihrer Perspektive die Risiken und wie haben Sie diese minimiert, damit Bau und Betrieb für Sie kein Zuschussgeschäft wird?*

Diese Frage lässt sich naturgemäß an dieser Stelle nicht abschließend beantworten. An erster Stelle steht jedoch sicher die ausreichende Kalkulation der zukünftig zu liefernden Medien sowie der Aufwendungen für die Instandhaltung des Gebäudes über die Vertragslaufzeit von 30 Jahren. Hier kann nur eine sorgfältige und detaillierte Planung der technischen Anlagen und eine energetische Simulation des Gebäudes bereits in der Wettbewerbsphase eine verlässliche Kalkulationsbasis bieten. Dies ist jedoch mit hohen Aufwendungen für die am Wettbewerb teilnehmenden Konsortien verbunden.

Bestimmte Risiken, wie etwa eine eventuell notwendige bauliche Veränderung des Gebäudes aufgrund der Änderung von rechtlichen Grundlagen während der Betriebsdauer, können von den Bietern nicht kalkuliert und übernommen werden. Diese Risiken müssen auch im Zuge der Durchführung eines PPP-Projektes durch eine Anpassungsmöglichkeit der Miete auf den Nutzer umlegbar sein.

*Mit welchen Renditeerwartungen gehen Sie an ein solches Projekt heran?*

Die Renditeerwartungen eines Konsortiums beziehen sich immer auf das gesamte Leistungsspektrum – die Planungs- und Bauleistung, die langjährige Betriebsverpflichtung und die Investition von Eigen- und Fremdkapital. Zudem stehen die Renditeerwartungen – also die Chance eines Konsortium - immer in Abhängigkeit der vertraglichen Risiken des jeweiligen Projektes. Im Fall des neuen Finanzzentrums Kassel handelt es sich ja um ein Mietmodell, bei dem sich das Objekt immer im Eigentum des Investors befindet. Insofern liegt auch die Renditeerwartung insgesamt auf einem Niveau, das vergleichbar mit der Investition in ein gewerblich genutztes Verwaltungsgebäude am Standort Kassel sein wird.

*Müller-Altvatter, war in Frankfurt am Bau des PPP-Projektes Bildungszentrum Ostend beteiligt. 25% Einsparungen gegenüber einem Projekt der öffentlichen Hand selber waren für die 20-jährige Laufzeit prognostiziert. Durch die Presse gingen Zahlen des städtischen Revisionsamtes, dass der Komplex aus Abendgymnasium, Volkshochschule und Konservatorium die Stadt Frankfurt im Lauf des zwanzigjährigen Leasingvertrages 104 Mio. Euro Miete kosten würde. Gegenüber 54 Mio. für den Bau.*

*Sind diese Zahlen aus Ihrer Perspektive haltbar und was können wir in Kassel erwarten?*

Hinsichtlich des für ein bestimmtes PPP-Projekt prognostizierten Einsparpotentials muss immer beachtet werden, unter welchen Randbedingungen die Kosten für die Eigenrealisierung – der sogenannte Public Sector Comparator – berechnet worden ist. Diese Randbedingungen werden bei jeder Projekt- und Nutzungsart, jedem kommunalen Träger und auch jedem Standort unterschiedlich sein. Von daher können die möglichen Einsparpotentiale der einzelnen Projekte nur bedingt verglichen werden.

Eines trifft aber für alle PPP-Projekte zu. Ein Effizienzvorteil gegenüber der Eigenrealisierung durch die öffentliche Hand muss gegeben sein. Ist ein solcher nicht gegeben, kann die PPP-Realisierung nicht beauftragt werden. Darüber hinaus sind durch eine weitgehende Pauschalierung der anfallende Entgelte auch die zukünftig für das Land Hessen entstehenden Kosten sehr sicher.

*Wie hoch werden die Baukosten sein, was wird für den Betrieb des Gebäudes veranschlagt?*

Die Planungs- und Baukosten liegen bei ca. 35,7 Mio. € und die Betriebskosten bei etwas über 1 Mio. € im Jahr.

*Welche Summe wird das Land Hessen nach Ablauf der 30-jährigen Mietzeit an die BAM Deutschland AG überwiesen haben?*

Diese Frage möchte ohne Rücksprache mit dem Land Hessen nicht beantworten. Ich bitte Sie um Rücksprache.

*Das Land Hessen hat bei Ihnen ein „Rundum-Sorglos-Paket“ gebucht und garantiert die Miete, während Sie für alles andere zuständig sind. Was genau beinhaltet dieses Paket und wie werden Sie mit unvorhergesehenen Problemen umgehen?*

Im Prinzip den vollumfänglichen Betrieb des Gebäudes – also die funktionsfähige Bereitstellung des Gebäudes. Natürlich werden über einen so langen Zeitraum Themen auf uns zu kommen, die wir zur Zeit noch nicht kennen, dies wird auch bei konventionellen Projekten der Fall sein. Es wird uns jedoch gelingen die unvorhergesehenen Probleme gemeinsam mit dem Land Hessen und den örtlichen Nutzern zweckmäßig und wirtschaftlich zu lösen. Der Schlüssel hierzu ist ein professionelles, transparentes Immobilienmanagement unsererseits und eine gemeinsame partnerschaftliche Herangehensweise mit dem Land Hessen.

*Ist es nicht eine Riesen-Herausforderung beispielsweise die Kosten für die Fensterreinigung oder anderes für einen Zeitraum von 30 Jahren im Voraus zu prognostizieren? Wie machen Sie das?*

Im Prinzip geht es auch hier um das Risiko ob es uns gelingt, die Ausgangsbasis richtig zu ermitteln. Welche Materialien habe ich zu reinigen? Wie oft und in welcher Menge ? Habe ich besondere Erschwernisse?

Hat man die Kalkulationsbasis genau erfasst, lässt sich auch der Aufwand sicher ermitteln und unterliegt auch zukünftig keinen Schwankungen. Die Anpassung an eine allgemeine Preisentwicklung ist in den PPP-Verträgen ohnehin getrennt geregelt. Damit ist aus unserer Sicht die Sorgfalt und die Detailtiefe der Kalkulation ausschlaggebend.

*In welcher Höhe bewegt sich die Kaltmiete bzw. die Warmmiete?*

Diese Frage möchte ohne Rücksprache mit dem Land Hessen nicht beantworten. Ich bitte Sie um Rücksprache.

*Ist diese über den gesamten Zeitraum festgeschrieben oder gibt es Anpassungsmöglichkeiten? Was passiert, wenn die Energiekosten explodieren?*

In Bezug auf die Vergütung der Betriebsleistungen gibt es vertraglich geregelte Anpassungsmöglichkeiten sämtlicher immobilienbezogener Dienstleistungen, die je nach Leistung auf einem separaten Wertsicherungsmechanismus oder einer zugrundegelegte Indexreihe beruhen.

*Man wirft privaten Betreibern oft vor, sie beschäftigten ihre Mitarbeiter jenseits der Tarifbindung. Wie wird sich dies am Altmarkt darstellen?*

Zum einen sieht unser Vertrag mit dem Land Hessen genau hierfür eine entsprechende Verpflichtung für die Erbringung der immobilienbezogenen Dienstleistungen vor. Verstöße gegen diese Verpflichtungen sind mit entsprechenden Vertragsstrafen belegt.

Das bedeutet, dass wir zunächst die Verpflichtung zur Einhaltung der jeweiligen Tarifordnung an die von uns eingebundenen Nachunternehmer vertraglich weiterführen und entsprechend überwachen werden.

Zum Anderen haben wir jedoch bei einer Laufzeit von 30 Jahre das nachvollziehbare und ureigenste Interesse, nur mit Nachunternehmen zu kontrahieren, die auch eine langfristig sichere Perspektive in Bezug auf die von Ihnen übernommenen Leistungen bieten. Und diese Sicherheit bieten nur Partnerunternehmen, die auch selbst eine ordnungsgemäße und gut strukturierte Unternehmensführung nachweisen können.

*Vielen Dank für Ihre Auskünfte.*