

Stellungnahme / Antwort

zu Antrag-/Anfrage Nr. **AF/0019/2012**

der Stadtratssitzung am 23.03.2012

Punkt: **39** ö.S. / ~~nö.S.~~

Betr.: Anfrage der BIZ-Fraktion zum Thema PPP-Modell als Grundlage der Verträge zwischen FMKK und der Stadt Koblenz beim Projekt Zentralplatz

Stellungnahme/Antwort

Frage 1

Liegt den Verträgen zwischen FMKK und Stadt Koblenz beim Projekt Zentralplatz vom Sommer 2010 tatsächlich ein sog. Public-Private Partnership (PPP) zu Grunde?

Antwort:

Die im Sommer 2010 zwischen der Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG (FMK) und der Stadt Koblenz vereinbarten Vertragskonstruktionen geht zwar von dem Grundgedanken einer Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und einem privaten Investor aus (Public-Private Partnership (PPP)) ohne dass es sich um eine ansonsten übliche Vertragskonstruktion eines PPP-Modells handelt. Ausgangspunkt ist dabei die Sachlage, dass die FMK (zuvor die STRABAG) durch das Eigentum an der Immobilie des Quellegebäudes, sowie des Erbbaurechtsvertrages für die Tiefgarage Zentralplatz über ein Alleinstellungsmerkmal verfügte, das üblicherweise bei einem Public-Private Partnershipmodell nicht vorliegt. Bei einem klassischen Public-Private Partnershipmodell geht es unter anderem darum, eine in der Regel öffentliche Aufgabe an einen privaten Betreiber zu übertragen, der diese Maßnahme finanziert, plant und in der Regel auch betreibt. Der Betrieb kann mit oder ohne öffentliche dauerhafte Zuschussgewährung erfolgen. Beim Werkvertrag für den veredelten Rohbau des Kulturgebäudes handelt es sich ausschließlich um eine Bauleistung, die vom Vertragspartner FMK (zwischenzeitlich von der FMKK) erbracht wird.

Zum städtebaulichen Vertrag siehe auch die Antworten zu Fragen 2 und 3.

Frage 2

Hat die Stadt im Sommer 2010 vor der Entscheidung über die geänderten Verträge, insbesondere dem Werkvertrag zur Errichtung des veredelten Rohbaus, eine unabhängige

kompetente Überprüfung durchgeführt, um mit Hilfe von Vergleichsrechnungen über alle Bereiche festzustellen, wie wirtschaftlich dieses Modell PPP überhaupt ist?

Antwort:

Die in Frage 2 angesprochene Vergleichsrechnung konnte vor dem Hintergrund des Alleinstellungsmerkmals nicht durchgeführt werden, da es keinen alternativen Wettbewerber für die Erstellung des Kulturgebäudes bzw. Erfüllung des Werkvertrages gab. Aus diesem Grunde wurde eine unabhängige kompetente Überprüfung des Werkvertrages nicht durchgeführt. Dieser Sachverhalt ist sowohl in den Sitzungen der städtischen Gremien als auch mit der Kommunalaufsicht/ADD erörtert worden. Mehrheitlich haben sich die Vertreter des Stadtrates, aber auch die Beteiligten bei der ADD sowie der Landesregierung für einen Werkvertrag ausgesprochen, da das Baukostenrisiko und das Terminrisiko über den Festpreis und die Baufertigstellungsgarantie (in Verbindung mit der Patronatserklärung der STRABAG) nahezu ausgeschlossen werden konnten.

Aus Sicht des Endinvestors für die Einzelhandelsimmobilie war es von Bedeutung, dass die Errichtung des Kulturgebäudes und die Herstellung der neuen Zentralplatzfläche gesichert ist und nicht bei Inbetriebnahme des Shopping-Centers eine Baugrube oder eine noch in vollem Umfang laufende Baustelle am Zentralplatz besteht.

Frage 3

Welche konkreten Leistungen und Gegenleistungen erbringen die Partner FMKK auf der einen Seite und die Stadt auf der anderen Seite im Rahmen der PPP?

Antwort:

Der Partner FMK GmbH u. Co. KG verpflichtet sich zur Erstellung und den Betrieb (20 Jahre) eines Shopping-Centers gemäß der Regelungen des städtebaulichen Vertrages.

Der Vertragspartner Forum Mittelrhein Koblenz Kultur (FMKK) GmbH u. Co. KG verpflichtet sich zur Erfüllung des Werkvertrages zur Herstellung und Übergabe eines veredelten Rohbaus. Durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Koblenz und der FMK GmbH u. Co. KG ist geregelt, dass sowohl das Einzelhandelsgebäude als auch das Kulturgebäude einschließlich der Platzfläche auf dem Zentralplatz errichtet werden.

gez.

Czielinski