

Kreishaus Pinneberg

Von der PPP-Falle

Zeit für eine grundsätzliche Bewertung von PPP oder ÖPP

„Die Idee, ein neues Kreishaus in einer so genannten ÖPP zu realisieren, ist schon gescheitert. In den letzten Tagen und Wochen sind die unkalkulierbaren Risiken offensichtlich geworden.“, heißt es in einer Erklärung von Kreistagsfraktion und Vorstand der Partei DIE LINKE.Kreisverband Pinneberg.

In der letzten Sitzung vor den Kommunalwahlen im letzten Jahr fiel im Pinneberger Kreistag die Entscheidung. Das Ergebnis war wie zu erwarten. Die CDU hatte schließlich noch die absolute Mehrheit, die sie in der Wahl vom 25. Mai aller Voraussicht nach verlieren würde und tatsächlich auch verloren hat.

Mit den Stimmen der CDU und natürlich der FDP erteilte der Kreistag am 8. Mai des letzten Jahres, hinter verschlossenen Türen, der Impala Immobilien den Zuschlag. Diese solle das neue Kreishaus auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes bauen und der Kreis würde es dann für die Dauer von 25 Jahren mieten.

Unter Ausschluss der Öffentlichkeit

Dass der Kreistagsbeschluss unter Ausschluss der Öffentlichkeit fiel, ist untrennbarer Bestandteil jedes PPP-Projektes. Ein privates Unternehmen hat Anspruch auf Wahrung seiner Betriebsgeheimnisse. Weil nun aber jedes Detail einer Planung, jede Zahl etwa über Kostenschätzungen Betriebsgeheimnisse sind und vor der Konkurrenz verborgen bleiben müssen ist alles Top Secret. Kein Abgeordneter hat je Einsicht in die Planungsunterlagen des Unternehmens erhalten, kein Abgeordneter, geschweige denn ein einfach nur interessierter Bürger, hat je den Vertrag zu Gesicht bekommen! Es ist nicht einmal bekannt, jedenfalls nicht öffentlich, wie viele Seiten der Vertrag umfasst. Das können wahre Monster sein. Im Landkreis Offenbach z.B. sanieren und betreiben die beiden Unternehmen Hochtief und SKE die 90 Schulen des Kreises über PPP-Verträge von 2005 bis 2020. Das Vertragswerk umfasst 4.000 Seiten^[1]. Nur am Rande bemerkt umfasst das Vertragswerk für Toll-Collect (Autobahn-Maut, das größte PPP-Projekt in Deutschland) 17.000 Seiten.^[2]

Der Coup mit der Miete

Anfänglich würde die Miete für das neue Kreishaus 2,6 Millionen Euro im Jahr kosten. Anfänglich! Vertraglich festgelegt ist eine Mietsteigerung um 3% jährlich. „Im Laufe der Zeit kämen so bei einer von jetzt zwölf auf 23 Euro steigenden Nettokaltmiete pro Quadratmeter insgesamt 93 Millionen Euro zusammen, erklärte Axel Schaeue von der Leipziger Firma UTAG-Ingenieure, die das gesamte Ausschreibungsverfahren für den Kreis abgewickelt hat.“^[3] Das heißt, völlig losgelöst von der wirtschaftlichen Entwicklung erhält der Investor einen gesichert steigenden Mietzins. Angesichts einer Wirtschaftskrise, in der die allgemeine Preisentwicklung eher nach unten geht! Die Inflationsrate lag in den letzten 10 Jahren zwischen 0,6 % (1999) und 2,6 % (2008). Verglichen mit dem Vorjahresmonat betrug die Steige-

rung im Januar gerade mal 0,9 %.^[4] Da ist eine garantierte Mietsteigerung von 3 % ein angenehmes Ruhekissen – für den Investor, ein Irrsinn für den Kreis.

Ein Blick zurück im Zorn

Als 2006 festgestellt wurde, dass in Sachen Kreishaus akuter Handlungsbedarf bestand, werden erstmals Kostenschätzungen vorgenommen. Landrat Grimme (CDU), der sich, wie schon sein Vorgänger Behrend Harms (SPD), vehement für einen Neubau einsetzt, räumt jedoch ein: eine Sanierung wäre die kostengünstigste Variante verglichen mit einem Neubau oder dem Umzug ins Teppich Kibek-Haus. Nach ihm würde die Bewirtschaftung eines sanierten Kreishauses 1,8 Mio Euro, die Kibek-Variante 2,4 Mio und ein Neubau etwa 2,7 Euro jährlich kosten.^[5]

Die Propagandamaschine – eine Zwischenbemerkung

Ein besonders aktiver PPP-Propagandist ist Rudolf Scharping. Über ihn schrieb 2007 Hugo Müller-Vogg auf bild.de: „Seine Frau Kristina Gräfin Pilati führt in Hessen eine Wählerinitiative für Ministerpräsident Roland Koch (CDU) an, er selber trat am Wochenende als einer der Hauptredner bei einem Mandatsträger-Treffen der rheinland-pfälzischen FDP in Mainz auf ... Was der SPD-Mann da sagte, hätten andere Redner wie die FDP-Politiker Rainer Brüderle oder Cornelia Pieper nicht anders formulieren können: Deutschland müsse eine Reform-Baustelle bleiben, der Staat müsse viel mehr mit privaten Firmen kooperieren (»Public-Private-Partnership«), und viele Vorschriften wie die Begrenzung der Lebensarbeitszeit auf 67 Jahre gehörten schlichtweg abgeschafft ... Die Liberalen hatten an diesem SPD-Mann ihre wahre Freude. Und waren auch dankbar dafür, dass Scharpings Firma »RSBK« neben zahlreichen Banken zu den Sponsoren dieser Zusammenkunft liberaler Kommunal- und Landespolitiker zählte ...“^[6]

Seit Januar 2007 erscheint im sich „unabhängig“ nennenden „Behörden Spiegel“ die Rubrik „PPP-Kompakt“. Herausgeber dieser Rubrik ist die RSBK – die „Rudolf Scharping Strategie Beratung Kommunikation GmbH“.

Der Pressesprecher in Scharpings Propaganda-Organ

In „PPP-Kompakt“ vom November 2008 schreibt Andreas Köhler, Pressesprecher des Kreises Pinneberg: „Der älteste Gebäudeteil, ein ehemaliges Krankenhaus, stammt aus dem Jahr 1871, an das in den sechziger, siebziger und neunziger Jahren des letzten Jahrhunderts Hochhäuser und Nebengebäude angeflanscht wurden. Vor allem die »jüngeren« Gebäude sind stark renovierungsbedürftig ... Seit vielen Jahren traten immer wieder bauliche Mängel auf, die in den vergangenen sieben Jahren wegen gravierender Sicherheitsmängel vor allem an den Hochhäusern zu akutem Handlungsbedarf führten.“^[7]

Es ist schon ziemlich dreist, wie hier mit ungenauen Formulierungen zu punkten versucht wird. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer für Verwaltungs- und Bürogebäude, Kindergärten und Schulen beträgt 50 bis 80 Jahre.^[8] Werner Rügemer, einer der profiliertesten ÖPP-Kritiker, schreibt: „Erfahrungsgemäß beginnen die teuren Instandhaltungen erst etwa nach 30 Jahren.“^[9] Genau das bestätigt – wie man sieht – auch die Erfahrung mit dem alten Kreishaus. Denn die „gravierenden Sicherheitsmängel“ betreffen eines der „jüngeren“, das weit über 30 Jahre alte Ge-

bäude Moltkestraße 10. Es ist jenes Gebäude, von dem Teile der Beton-Verkleidung hätten herabstürzen können. Das wird aber erst 2006 bekannt!

Der Coup mit der Instandhaltungspauschale

Teil der Miete für das neue Kreishaus ist eine Instandhaltungspauschale. Aber der Vertrag endet nach 25 Jahren, lange vor der kritischen Zeit! Die Instandhaltungspauschale wird so offensichtlich zu einer angenehmen Zusatzeinkunft für den Investor.

Das ist nicht nur ein finanzpolitischer Irrsinn für den Kreis, sondern auch und vor allem eine Katastrophe für seine politische Handlungsfähigkeit: Aus dem laufenden Haushalt ist bereits Geld gebunden, das ansonsten z.B. in soziale Projekte gesteckt werden könnte.

Rechnungsprüfungsamt: Einsparungen übertrieben

Während die Beraterfirma UTAG im „Investorenmodell“ gegenüber einem Neubau in Eigenregie eine Einsparung von 12 Millionen Euro annimmt, kommt das Rechnungsprüfungsamt auf eine Einsparung von nur 1 Mio. Landrat Grimme weist das zurück und vergleicht Äpfel mit Birnen, wenn er sagt, das Prüfungsamt setze den Wert der Immobilie nach der Laufzeit (25 Jahre) mit 40 Mio zu hoch an, das jetzige (!) Kreishaus habe nur noch einen Wert von 4,6 Mio. Besonders anrühend an dem ganzen Vorgang: Der Prüfvermerk vom 18. Juni 2008 wird nur öffentlich, weil er anonym der SPD-Fraktion zugespielt wurde.^[10]

Das Prüfungsamt steht mit seiner Einschätzung nicht allein. Die Präsidenten der Landesrechnungshöfe haben eine Reihe ausgewählter PPP-Projekte eingehend geprüft und kommen zum Schluss, dass die versprochenen Vorteile für den Staat nicht realisierbar sind. Zudem urteilen sie: „Bei PPP-Projekten treten andere laufende Ausgaben an die Stelle von Zins- und Tilgungslasten und belasten künftige Haushalte in gleicher oder ähnlicher Weise [...] PPP-Projekte, die sich die Öffentliche Hand konventionell finanziert nicht leisten kann, darf sie sich ebenso wenig alternativ (also in PPP- kdb) finanziert leisten.“^[11]

Die Berater – eine weitere Zwischenbemerkung

Wenn mir der nötige Sachverstand fehlt, kaufe ich den ein und lasse ich mich beraten! Selbstverständlich ist das richtig – oder? Ich darf nur nicht den Bock zum Gärtner machen.

Beraten wurde der Kreis von der Firma UTAG Ingenieure, die im vorhinein behaupten, ÖPP sei grundsätzlich das Ei des Kolumbus. Von einer kritischen Distanz, die zur Beurteilung eines konkreten Vorhabens nötig wäre, keine Spur.

Beraten wurde der Kreis im Bereich der Vertragsgestaltung von der international tätigen Anwaltssozietät White&Case. Das wiederum hat den faden Beigeschmack, dass der CDU-Bundestagsabgeordnete des Kreises Pinneberg, Ole Schröder, auf der Payroll der Sozietät steht.^[12]

Kreis und Kommunen werden erpressbar

Noch ist kein Spatenstich getan. Noch hat der Investor gar keine Baugenehmigung für das Kreishaus. Diese müsste die Stadt Pinneberg erteilen. Voraussetzung dafür wiederum ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Impala-Immobilien und der Stadt. Aber: „Zu einer Unterzeichnung des im Juni 2008 beschlossenen städtebaulichen Vertrages ist es bisher nicht gekommen. Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich eingestanden, die vereinbarten Leistungen ohne genaue Kostenschätzung erheblich zu niedrig kalkuliert zu haben. Er war daher nicht bereit, den vom Ausschuss Stadtentwicklung beschlossenen städtebaulichen Vertrag mit den von ihm im Gespräch am 10.01.2008 zugesagten Leistungen zu unterzeichnen.“^[13]

Nun setzte sofort das unverantwortliche Denken politischer Verantwortlicher ein, das schon aus den vergangenen Jahren bekannt ist: „Pinneberg ohne Kreisverwaltung – das wäre ein Abstieg in die zweite Klasse“, sinniert laut Hamburger Abendblatt der Fraktionsvorsitzende der CDU im Pinneberg Stadtrat Michael Lorenz.^[14] So kam es wie es kommen musste: Im Hauptausschuss beschließen CDU und SPD gegen die Stimmen von GAL/Unabhängige und Wählergemeinschaft, dass an seiner Statt nun die Stadt die Kalkulationslücke von rund 1 Mio schließen wird.

In der Folge gelingt es dem Investor, einen Teil der Presse von anfänglich missbilligender Berichterstattung zu verständnisvoller Unterstützung schwenken zu lassen. Hatte die Journalistin des Hamburger Abendblattes zunächst mehrfach in empörtem Ton über das Verhalten des Investors berichtet und dabei nicht einmal davor zurückgeschreckt, mit den Worten „der orientalische Kaufmann“ – der Inhaber der Impala Immobilien ist der Iraner Mashalla Rahimi – an rassistische Ressentiments zu appellieren, zeigt sie sich nun empört darüber, dass der Investor eine „kostspielige Zuwegung der Luxusklasse“ finanzieren soll.^[15]

Noch bevor auch nur ein Spatenstich gemacht ist, zeigt sich, dass der „Partner“ Investor bei Bedarf die Öffentliche Hand in den Schwitzkasten nimmt. Man darf gespannt sein, welche Fehlkalkulationen noch auf die Bürgerinnen und Bürger abgewälzt werden.

Notwendige Vorleistungen nicht erbracht

Obwohl der Investor seit fast zehn Monaten die Zustimmung für sein Kreishaus-Angebot hat, wartet die Stadt immer noch auf die für eine Baugenehmigung notwendigen Gutachten zu Schallschutz, Elektrosmog sowie naturschutzrechtliche Belange. Nach eigenem Bekunden hat er sie bisher lediglich in Auftrag gegeben.^[16] Offenbar setzt der Investor auch hier auf das „Entgegenkommen“ der Stadt. Tatsächlich schloss die Pinneberger Bürgermeisterin nicht aus, dass die fehlenden Gutachten auch nachträglich noch beigebracht werden könnten.

Was, wenn sich herausstellt, dass der Investor nicht genügend Mittel zur Erfüllung möglicher Auflagen einkalkuliert hat? Dann werden weitere Erpressungen folgen. Welche Folgen die haben werden, ist völlig unabsehbar.

Ein Finanzierungsproblem?

Am 10. Februar sollte dann endlich – trotz noch fehlender Gutachten – der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Pinneberg und Impala Immobilien unter Dach und Fach gebracht werden. Wird aber nichts. Während die Pinneberger Bürgermeisterin Kristin Alheit zurückhaltend erklärt, „Es ist ein grundbuchrechtliches Problem aufgetreten“, spielt der Vertreter des Investors, Lewens, die Sache mit „die Atmosphäre war relaxt“, es gebe lediglich kleine Unklarheiten, herunter.^[17] „Der eigentliche Knackpunkt dürfte aber die Eintragung einer Grundschuld für die Stadt in das Grundbuch sein. Mit der Eintragung will Pinneberg die Erschließungskosten für das Gelände absichern. Allerdings sind im Grundbuch bereits Eintragungen vorhanden. Die Stadt will aber in der Rangfolge an erster Stelle stehen.“^[18] „Bekannt geworden ist, dass der Perser Schwierigkeiten hat, Bürgschaften zur Absicherung von Verbindlichkeiten beizubringen.“^[19]

Für den 20. Februar war ein erneuter Termin beim Notar vereinbart. Auch dieser Termin platzt. Die Umstände sind wenig vertrauenserweckend. „Florian Lewens, Projektplaner des Unternehmens, das das neue Kreishaus auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Pinneberg bauen möchte, sagte den ... 17-Uhr-Termin zur Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags beim Notar ab - wegen eines Todesfalls in der Rahimi-Familie.“ Den Vertragspartner, als dessen Vertreterin Kristin Alheit, zu informieren, hielt er nicht für nötig. Nur weil die Pinneberger Bürgermeisterin noch einmal mit dem Notar telefonierte, erfuhr sie von der Absage.^[20]

Offenbar hat der Investor ein veritables Finanzierungsproblem. In seiner Bilanz für das Jahr 2006 – für 2007 und 2008 sind noch keine veröffentlicht – weist er über 19 Mio Euro Verbindlichkeiten aus. Neben 7,5 Mio gegenüber Gesellschaftern und 4 Mio „sonstige Verbindlichkeiten“, 7,6 Mio durch Grundbucheintragungen gesicherte Verbindlichkeiten gegenüber Banken.^[21]

Wenn schon eine vorrangige Grundbucheintragung fehlender Bürgschaften wegen nicht möglich ist, wie will der Investor dann das Geld für den Bau aufreiben? Die sich aufdrängende Frage ist: Inwieweit ist Impala Immobilien überhaupt (noch) solvent? Und was geschieht eigentlich wenn ein PPP-Investor pleite macht?

Kreistag beschließt weitere PPP-Vorhaben

Ist es auch Wahnsinn, so hat es doch Methode: Das Schleswig-Holsteiner Innenministerium verknüpfte eine Genehmigung des Kreishausprojektes mit der Auflage Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung zu ergreifen. Das führte dazu, dass der Kreistag im Oktober 2008 mit den Stimmen von CDU, FDP und Wählergemeinschaft beschloss, die Bewirtschaftung und Instandhaltung aller kreiseigenen Immobilien in PPP-Projekte zu überführen. Betroffen sind die Kreisberufsschulen, die Gymnasien, das Arboretum und die Kreisfeuerwehrzentrale. Damit sollen jährlich 1,1 Millionen Euro eingespart werden.^[22]

Wie soll das gehen? Wird ein privater Unternehmer für weniger Geld mehr Leistung bieten können und zugleich noch einen Gewinn einfahren können? Den Sanierungsstau mit der erforderlich hohen baulichen Qualität beseitigen, mit Unter-

nehmen, die Tariflöhne zahlen? Eine Bewirtschaftung bei gleicher Dienstleistungsqualität mit der gleichen Anzahl Mitarbeiter zu den gleichen tariflichen Vergütungen? Und dann noch mit einem Plus dastehen? Mit welchem Klammerbeutel sollten wir gepudert worden sein, um dem Glauben schenken zu können?

Statt Schluss mit dem Irrsinn zu machen, werden immer neue Vorschläge gemacht, wie öffentliches Geld möglichst effektiv in private Taschen geleitet werden kann.

Die Junge Union Pinneberg etwa: „Es muss drüber nachgedacht werden, ob das Schwimmbad, die Volkshochschule, die Musikschule oder die Bücherei nicht angepackt werden.“ Der Erhalt dieser Angebote sei langfristig nur durch die Einbindung privatwirtschaftlicher Investoren zu gewährleisten und dieses PPP-Prinzip sei auch auf Schulen und Sportanlagen übertragbar.^[23]

Oder Klaus G. Bremer, Chef der FDP-Fraktion im Kreistag: Die Kreisstraßen könnten an ein privates Unternehmen verpachtet werden und für die Nutzung vom Kreis eine monatliche oder jährliche Rate kassieren. „Wir wollen prüfen lassen, ob sich das rentiert“, so Bremer.^[24] Es wird sich schon ein PPP-Berater finden, der es schönrechnet.

Schluss mit PPP

Werner Rügemer kommt zu dem Schluss: „PPP fördert Arbeitslosigkeit, Niedriglöhnerie und Arbeitsverdichtung. Denn in der »günstigeren Personalbewirtschaftung«, verbunden mit Tariffucht, liegen wesentliche Effizienzgewinne, die als Vorteile von PPP gepriesen werden. So verschärfen die Unternehmen, Berater und Politiker, die PPP als Heilmittel verkaufen, gleichzeitig das Problem, das sie zu beheben vorgeben. Damit werden auch in die Erledigung von öffentlichen Aufgaben die wachsende Asozialität und Grausamkeit eingeführt, die inzwischen für die neoliberal gestaltete Arbeitswelt typisch sind. Dass mit solchen Methoden und (de)motivierten Beschäftigten zudem die Qualität der Dienstleistungen sinkt, ist die unausweichliche Konsequenz.“^[25]

DIE LINKE fordert konsequent keine weiteren PPP-Abenteuer. Dort, wo es möglich ist, muss es beendet werden!

Erstveröffentlichung 23. Februar 2009: www.die-linke-pinneberg.de/politik/aktuell/detail/zurueck/aktuell-4/artikel/von-der-ppp-falle-von-der-ppp-falle/

[1] Werner Rügemer, „Heuschrecken“ im öffentlichen Raum. Public Private Partnership. Anatomie eines globalen Finanzinstruments, Bielefeld 2008, S. 103f (im Folgenden kurz Rügemer)

[2] Rügemer, Seite 118

[3] Hamburger Abendblatt (Pinneberger Zeitung, im Folgenden kurz PiZ), 9.5.2008.

[4] www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Zeitreihen/LangeReihen/LebensunterhaltKonsum/Content100/Irleb02a,templateId=renderPrint.psml

[5] Elmshorner Nachrichten, 25.10.2006

[6] <http://www.bild.de/BTO/news/standards/berlin-intern/2007/11/20/berlin-intern.html>

[7] Andreas Köhler, Neues Kreishaus in Pinneberg. Errichtung und Anmietung eines Verwaltungsgebäudes in Öffentlich Privater Partnerschaft. In: Behörden Spiegel, November 2008, S. 27

[8] Wolfdietrich Kalusche, Technische Lebensdauer von Bauteilen und wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes. In: Festschrift zum 60. Geburtstag von Professor Dr. Hansruedi Schalcher. Eidgenössische Technische Hochschule Zürich

[9] Rügemer, S. 144

[10] PiZ, 15.7.2008

[11] Bayerischer Oberster Rechnungshof: PPP-Projekte: Rechnungshöfe warnen vor langfristigen Risiken. Pressemitteilung der Präsidenten der deutschen Rechnungshöfe, 5.2.2006. zit. nach Rügemer, S. 158

[12] Ole Schröder weist als „entgeltliche Nebentätigkeiten zum Mandat“ aus: „Rechtsanwälte White & Case, Hamburg, Rechtsanwalt, November 2006, Stufe 1; 2007, Stufe 3; 2008, Stufe 3; Januar 2009, Stufe 1“. Stufe 1 sind Einkünfte von 1000 bis 3000 Euro, Stufe 3 sind Einkünfte über 7000 Euro. Wie hoch die Einkünfte also für die Jahr 2007 und 2008 wirklich waren ist nicht bekannt. siehe: <http://www.bundestag.de/mdb/bio/S/school0.html>

[13] Stadt Pinneberg, Beschlussvorlage für die Sitzung am 13.1.2009 des Ausschuss Stadtentwicklung, Drucksache 09/007 vom 18.12.2008

[14] PiZ, 15.1.2009

[15] PiZ, 15.1.2009, dagegen PiZ vom 26.1.2009

[16] Pinneberger Tageblatt, 9.2.2009

[17] Pinneberger Tageblatt, 11.2.2009

[18] Uetersener Nachrichten, 11.2.2009

[19] PiZ, 14.2.2009

[20] Pinneberger Tageblatt, 20.2.2009

[21] www.ebundesanzeiger.de

[22] PiZ, 10.10.2008

[23] Rügemer, S.163

[24] PiZ, 7.2.2009

[25] Pinneberger Tageblatt, 13.2.2009