

**Wie der Kämmerer Ashok Sridharan  
die Stadt Königswinter  
ins ÖPP-Bäder-Abenteuer trieb**

**Ausgangslage:**

Die Stadt Königswinter hat ein Hallenbad im Ort Königswinter und ein Freibad, das oberhalb des Ortes Königswinter im Naturschutzgebiet Siebengebirge gelegen ist. Das Freibad ist 1953, das Hallenbad ist 1978 von Paul Lemmerz, Inhaber der Lemmerz-Werke, der Stadt Königswinter gestiftet worden. Daher werden sie Lemmerz-Bäder genannt. Das Hallenbad wird seit ca. 1990 privat von der Schwimmtreff GmbH betrieben, die dazu von der Stadt einen jährlichen Betriebskostenzuschuss erhält. Der Schwimmtreff GmbH ist es gelungen, durch Kursangebote, Einrichtung eines Bistros und höhere Temperaturen die Besucherzahlen deutlich zu steigern. Ab dem 01.01.2009 ist der Schwimmtreff GmbH auch der Betrieb des Freibads übertragen worden.

**März/April 2007**

Der Erste Beigeordnete und Kämmerer Herr Sridharan präsentiert den Plan der s.a.b. GmbH, am Standort des Freibads im Naturschutzgebiet Siebengebirge ein Kombibad aus Hallen- und Freibad mit Hotel zu bauen. Das Hallenbad im Ort Königswinter müsste dafür geschlossen werden. Der Stadt würden keine Kosten entstehen außer der Anmietung für das Schulschwimmen. **Später kommt heraus, dass die s.a.b. GmbH eine Kostenbeteiligung fürs Schulschwimmen i. H. v. 450.000 EURO pro Jahr verlangt.** Bisher hat die Stadt weniger als 20.000 EURO für das Schulschwimmen an den privaten Betreiber Schwimmtreff GmbH gezahlt. Der neu gegründete Verein "Rettet die Lemmerzbäder" wirft der Stadtspitze deshalb Irreführung der Öffentlichkeit vor.

**Sitzung Stadtrat 21.05.2007**

Nach einigen Wochen kritischer bis ablehnender Diskussion hat der Geschäftsführer der s.a.b. GmbH, Wolfram Wäscher, sein Angebot zurückgezogen.

**In einem Gutachten hat das Architekturbüro Krieger einen langfristigen Sanierungsbedarf für das Hallenbad i. H. v. ca. 2,3 Mio. EURO und für das Freibad von 1,4 Mio. EURO, also insgesamt 3,7 Mio. EURO (inkl. USt. und Baunebenkosten) ermittelt.** Den jährlichen Betriebskostenzuschuss für das Hallenbad hat die Verwaltung aus dem Durchschnitt der letzten 5 Jahren mit 270.000 EURO inkl. USt. errechnet. Im Gegenzug erhält die Stadt ca. 60.000 EURO Pacht, so dass der effektiv gezahlte Zuschuss bei 210.000 EURO pro Jahr liegt. Beim Freibad wird das durchschnittliche Betriebsdefizit mit 175.000 EURO angegeben. Nach dieser Verwaltungsvorlage liegt **der gesamte Betriebskostenzuschuss** bei 445.000 EURO und nach Verrechnung der Pachtzahlungen bei **385.000 EURO inkl. Ust., also ca. 324.000 Euro netto.**

Der Stadtrat gründet eine Bäder-AG mit Beteiligung des Vereins "Rettet unsere Lemmerzbäder" und der DLRG, um ein Vergabeverfahren vorzubereiten, mit dem Sanierung, Instandhaltung und Betrieb beider Bäder langfristig auf ein privates Unternehmen übertragen werden soll.

### **Sitzung Stadtrat 17.12.2007**

Herr Sridharan hat mit lediglich 3 Beratungsfirmen Gespräche für die Projektsteuerung der ÖPP-Bädervergabe geführt. Davon schlägt er zwei Firmen zur gemeinsamen Begleitung vor, nämlich Fischer Consult und KPMG. Der Stadtrat stimmt zu. Mit Fischer Consult hatte Herr Sridharan schon die ÖPP-Projekte Kunstrasenplatz Oberpleis und Feuerwehrhaus Bockeroth umgesetzt.

### **Sitzung Sportausschuss am 10.04.2008**

Die Empfehlungen der Bäder AG zur Fortführung der Bäder und zum Erhalt des Lemmerz-Hallenbads werden beschlossen. Dies soll auf Betreiben des Ersten Beigeordneten Sridharan durch ein ÖPP-Projekt umgesetzt werden, das die Sanierung, Umgestaltung und den langjährigen Badbetrieb umfasst. Dazu werden auch Empfehlungen der Bäder-AG zur Preisgestaltung, Mindestwassertemperatur, Mindestöffnungszeiten, Nutzung durch Vereine beschlossen. Mit diesen Vorgaben wird der Beschluss gefasst, ein ÖPP-Vergabeverfahren einzuleiten.

### **Sitzung Stadtrat 19.06.2008**

Für das ÖPP-Vergabeverfahren werden weitere Kriterien festgelegt. Die Berater behaupten, dass nach einer Wirtschaftlichkeitsprognose der Kostenvorteil bei 7-10% läge. Eine nachvollziehbare Berechnung des Kostenvorteils wird nicht vorgelegt. Es werden auch keine Angaben zur Herleitung der zugrundeliegenden Annahmen gemacht.

Herr Sridharan macht in seiner Vorlage folgende Brutto-Rechnung auf:

Der **jährliche Betriebskostenzuschuss für beide Bäder soll bei auf 600.000 EURO (also 215.000 EURO höher als am 21.05.2007 angegeben)** liegen, zusätzlich 20.000 EURO/a städtische Kosten für das Schulschwimmen. **Dazu kämen Sanierungskosten von 4,5 Mio. EURO für beide Bäder in den nächsten 30 Jahren, die zu einer jährlichen Belastung von 265.000 EURO führen.** Damit kommt Herr Sridharan auf jährliche PSC-Gesamtkosten von 885.000 EURO, so dass bei einem Wirtschaftlichkeitsvorteil von 10% die ÖPP-Kosten für Sanierung und Betrieb der beiden bestehenden Bäder bei maximal 800.000 EURO pro Jahr und 30-jähriger Laufzeit liegen. Dieser so errechnete Betrag von 800.000 EURO brutto wird als Obergrenze für die Aufhebung der ÖPP-Ausschreibung festgelegt.

### **Sitzung Stadtrat 21.10.2008**

Kein Bieter hat die Obergrenze von 800.000 EURO inkl. Ust. eingehalten. Das Vergabeverfahren wird aufgehoben. Ein neues Vergabeverfahren soll eingeleitet werden. Es wird beschlossen, dass die Verwaltung den Neubau oder die Sanierung in Eigenregie prüft und dazu eine neue Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorlegt.

### **September 2009**

Bei der Kommunalwahl verliert die CDU die absolute Mehrheit. Es wird eine CDU/FDP-Koalition mit einer Mehrheit von 26 zu 22 Ratsmitgliedern gebildet.

### **2009 bis 2011**

Die Stadt schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um einen Neubau des Hallenbads ausschreiben zu können, zunächst In der Nähe des bestehenden Hallenbads in Königswinter-Ort am Rhein. Dort wird ein Grundstück erworben und Baurecht geschaffen. Im Jahr 2010 meldet die

Freizeitzentrum Siebengebirge GmbH, die in Königswinter-Oberpleis eine Saunalandschaft betreibt, Interesse am Bäderprojekt an. Daraufhin werden für ein Grundstück in unmittelbarer Nähe der Freizeitzentrum Siebengebirge GmbH die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Hallenbad-Neubau geschaffen.

Das Bäderverfahren wird nun im Sportausschuss weitergeführt, in dem nur wenige Ratsmitglieder mit einigen sachkundigen Bürgern sitzen. Die meisten Ausschussmitglieder sind nicht in der Lage, die komplexen Vertragskonstellationen des ÖPP-Betreibermodells und die Belastbarkeit von Wirtschaftlichkeitsprognosen beurteilen zu können.

## **Juni 2009**

**KPMG und Fischer Consult werden auch für die Durchführung eines neuen Interessenbekundungsverfahrens für Neubau Hallenbad, Sanierung Freibad sowie 30-jährige Instandhaltung und Betrieb beider Bäder beauftragt. Andere Beratungsfirmen werden offensichtlich nicht in Erwägung gezogen.**

## **Sitzung Sportausschuss 26.11.2009**

Die Ergebnisse aus dem Interessenbekundungsverfahren werden in der Sitzung mündlich vorgestellt, aber den Ausschussmitgliedern nicht schriftlich zur Verfügung gestellt. Demnach ist auch bei Neubau des Hallenbads kein Interessent bereit, die Obergrenze des Zuschusses von 800.000 EURO brutto einzuhalten. Die Angaben zum Bauinvestitionsvolumen liegen bei allen Interessenten zwischen 11 und 20 Mio. EURO. Die einzelnen Planungen der Bieter werden weder in den Vorlagen noch in der Sitzung vorgestellt, so dass die Ausschussmitglieder Umfang und Ausgestaltung der Bauvorhaben nicht erfahren. Der Ausschuss beschließt, das Vergabeverfahren einzustellen.

## **Sitzung Sportausschuss 27.01.2010**

Der Erste Beigeordnete Sridharan macht in der Verwaltungsvorlage nun diese Angaben über die Gesamtkosten bei Eigenrealisierung eines Hallenbad-Neubaus:

**Neubau Hallenbad: 7,2 bis 8,5 Mio. EURO brutto (ohne Vorlage einer Kostenberechnung und ohne Darlegung der Ausgestaltung), Sanierung Freibad: 1,5 Mio. EURO brutto, Gesamtkosten 8,7 bis 10 Mio EURO brutto.**

Der Berater Dr. Fischer teilt mit, dass die Kosten für eine **nachhaltige Sanierung des Hallenbads** auch aufgrund einer neuen Energie-Einsparverordnung (ENEV) **bei über 6 Mio. EURO (gegenüber 2,3 Mio. EURO nach Krieger-Gutachten 2007)** liegen würden. Damit sei ein Neubau wirtschaftlich günstiger. Auch hier wird keine Kostenberechnung vorgelegt.

Bei 30-jähriger Laufzeit wird eine jährliche Belastung

für **Zinsen von 390.000 EURO bis 450.000 EURO (völlig überhöht, Zinssatz 4,5% vom vollen statt vom halben Invest)** und

für Abschreibung (AfA) von 260.000 EURO bis 300.000 EURO angegeben.

**Der jährliche Betriebskostenzuschuss wird mit 640.000 EURO angegeben (nun schon 255.000 EURO höher als nach der Berechnung in der Vorlage vom 21.05.2007)**

Somit ergeben insgesamt jährliche Kosten von 1,29 bis 1,39 Mio. EURO brutto bei Eigenrealisierung.

Deswegen empfiehlt Herr Sridharan die Höchstgrenze auf 900.000 EURO **netto** anzuheben, da dies wesentlich günstiger als die Eigenrealisierung sei. Außerdem sollen die Mindestanforderungen aufgegeben werden, die die Bäder-AG erarbeitet hatte. **Die Anforderungen an Preisgestaltung, Mindestwassertemperatur und Mindestöffnungszeiten sollen entfallen und auf Sprungeinrichtungen im Hallenbad verzichtet werden.**

Dies wird mit den Stimmen von CDU, FDP und Grünen beschlossen.

### **März bis August 2010**

Der Verein „Rettet die Lemmerzbäder“ zweifelt in mehreren Berichten in der Lokalpresse die Angaben der Verwaltung und von Fischer Consult über die Höhe der Hallenbad-Sanierungskosten von über 6 Mio. EURO an. Es kommt auch zu einem Ortstermin mit einem Bauingenieur aus den Reihen des Vereins, der die Notwendigkeit einer solch umfangreichen und teuren Sanierung anzweifelt. Auch von den Oppositionsfraktionen wird die Sanierung des Hallenbads verstärkt gefordert.

### **Sitzung Sportausschuss 27.04.2010**

Fischer Consult beziffert den Kostenvorteil für ÖPP nach seiner Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auf 10,3%. Es wird eine Berechnung vorgelegt, in der für die Varianten ÖPP und PSC (Vergleichswert Eigenrealisierung) lediglich die Kostenblöcke Betriebskosten, Tilgung Investitionen, Finanzierung und Risikokosten sowie die gesamten Umsatzerlöse aufgeführt sind. Es ist nicht dargestellt, wie die unterschiedlichen Beträge für diese Kostenblöcke ermittelt wurden. Auf das Problem der langjährigen Übertragung des Betriebs- und Auslastungsrisikos, dem sich der private Partner durch eine Insolvenz seiner Tochter GmbH entziehen kann, wird nicht eingegangen.

### **Sitzung Sportausschuss 15.09.2010**

Herr Sridharan und Dr. Fischer präsentieren einen neuen Kostenvergleich:

Nachdem die Kostenangabe von 6 Mio. EURO für die Hallenbadsanierung in der Öffentlichkeit so stark angezweifelt wurde, wird der Sanierungsaufwand für beide Bäder nun mit 4,5 Mio EURO Inkl. Ust. angegeben. Die Berater sagen in der Sitzung, dass eine Sanierung des Hallenbads keinen Sinn macht.

Fischer Consult legt eine Rechnung mit **geringeren Neubaukosten für das Hallenbad als in der Verwaltungsvorlage vom 27.01.2010** vor:

Bei 11.000 m<sup>3</sup> umbauten Raum (BRI) sind es nun 4,4 Mio. EURO netto, mit Baunebenkosten von 16% auf **5,1 Mio. EURO netto** (ohne Sprungturm und ohne Außenanlagen). Für den Standort am Rhein ermittelt Fischer Consult Baukosten einschließlich Baunebenkosten **ca. 5,6 Mio EURO netto**. Die Mehrkosten beruhen auf Hochwasserschutzmaßnahmen, die am Rhein erforderlich sind. Mit Herstellung Außenanlagen (z. B. Parkplatz) schätzt Fischer Consult die Kosten auf 6,4 Mio brutto (= 5,4 Mio. EURO netto) für den Standort Oberpleis und 7,2 Mio. EURO brutto (= 6,05 Mio. netto) für den Standort am Rhein.

Damit erscheint den Ausschussmitgliedern auch nach dieser Rechnung der Hallenbad-Neubau nicht viel teurer als die Sanierung.

Das **derzeitige Betriebsdefizit wird nochmals mit 540.000 EURO netto bzw. 640.000 EURO brutto** angegeben.

Weiterhin enthält die Vorlage die Aussage, dass max. 8,0 Mio. brutto an Investition durch Einredeverzicht garantiert wird. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Basis fragwürdiger Annahmen von Fischer Consult ergibt einen Kostenvorteil von 10,3% bzw. 10,8% für die ÖPP-Variante.

### **03.05.2011**

Der Erste Beigeordnete der Stadt Königswinter wird vom Lobbyverband bppp mit dem Preis „PPP-Persönlichkeit des Jahres 2011“ ausgezeichnet. Die s.a.b. GmbH, mit der Herr Sridharan im März 2007 einen Bäder-ÖPP-Vertrag ohne Ausschreibung abschließen wollte, erhält den PPP-Innovationspreis 2011 für das inzwischen gescheiterte ÖPP-Bäderprojekt Oversum, Winterberg.

### **Oktober 2011 bis Mai 2012**

FDP-Ratsmitglied Hupke informiert alle Ratsmitglieder mit seinem Brief über die kostengünstige Kernsanierung eines vergleichbaren Hallenbads in Eggenstein-Leopoldshafen. In den folgenden Monaten fordern Ratsmitglied Hupke und der Verein „Rettet die Lemmerzbäder“ mehrfach in der Lokalpresse, die Sanierung des Lemmerz-Hallenbads näher zu prüfen.

### **Sitzung Sportausschuss 13.10.2011**

FDP-Ratsmitglied Hupke scheitert mit seinen Anträgen, das ÖPP-Bäderverfahren zu beenden und das Hallenbad in Eigenregie zu sanieren.

Stattdessen wird beschlossen, das Vergabeverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb einzuleiten.

Folgende Mindestanforderungen an den Leistungsumfang werden beschlossen:

Hallenbad-Neubau am Rhein alternativ in Nachbarschaft zum Freizeitzentrum Siebengebirge in Oberpleis, mit wettkampftauglichem Becken 25 X 12,5 m (Springanlage nur optional), Nichtschwimmer- und Kinderbecken,

alternativ Sanierung Hallenbad,

dazu Sanierung Freibad, Instandhaltung und Betrieb beider Bäder.

Außerdem werden der maximale jährliche Zuschuss (900.000 EURO netto) und der maximale forfaitierbare Jahresbetrag auf 600.000 EURO netto beschlossen. Köwi-Ratsmitglied Klute wendet ein, **dass mit einer einredefreien Jahreszahlung von 600.000 EURO bei 30-jähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 3,5% eine Netto-Investition von ca. 11 Mio. EURO netto und damit bei weitem mehr als der am 15.09.2010 genannte Betrag von 8 Mio. EURO brutto (entspricht ca. 6,7 Mio. EURO netto) finanziert wird. Dies wird von Herrn Sridharan und seinem Berater bestätigt, allerdings käme dieser Einwand zu früh, weil die Obergrenze für den forfaitierbaren Jahresbetrag erst im weiteren Verfahrensverlauf festgelegt würde.**

### **Januar 2012**

**Fischer Consult und KPMG werden wiederum mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt.**

### **Sitzungen Sportausschuss 29.02. und 15.03.2012**

Die Bewerber aus dem Teilnahmewettbewerb werden bekanntgegeben, darunter sind die Firmen: s.a.b., Monte mare, Berndorf, Rösigen/Freizeitzentrum Siebengebirge. Es wird beschlossen, dass diese fünf Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert werden sollen. Die Bewertungsmatrix (Preis 80%, Qualität 20%) wird beschlossen.

### **Sitzung Haupt-, Personal- und Finanzausschuss (HPFA) am 22.05.2012**

**Der Erste Beigeordnete Sridharan teilt mit, dass er wegen freundschaftlicher Kontakte mit dem Geschäftsführer Wolfram Wäscher des Bieters s.a.b. GmbH befangen sei und deshalb die Verantwortlichkeit für das Vergabeverfahren an den Rechtsdezernenten Jung abgegeben habe.** *(Ein Beigeordneter kann nach der GO NRW nicht wegen freundschaftlicher Kontakte befangen sein. Bei freundschaftlichen Einladungen kann aber die strafrechtliche Grenze der Vorteilsnahme überschritten werden.)*

**Im Vorfeld hat die Verwaltung schriftlich erklärt, dass eine weitere Beschränkung des maximal forfaitierbaren Jahresbetrags von 600.000 EURO nach Einleitung des Vergabeverfahrens nicht mehr möglich ist.** *(Die mündliche Mitteilung in der Sitzung vom 13.10.2011 war also falsch.)*

Ein Antrag zur Beendigung des Verfahrens wird gestellt und von der Ratsmehrheit CDU/FDP mit Unterstützung der Grünen abgelehnt.

### **Sitzungen Stadtrat 02.07. und 19.07.2012**

Im Vorfeld der Sitzungen werden die Berater kritisiert, insbesondere wegen der überhöhten Obergrenze für den einredefrei gestellten Jahresbetrag von 600.000 EURO. Die Freigabe weiterer Mittel für die Berater wird in der Sitzung am 02.07.2012 in geheimer Abstimmung abgelehnt. Der Bürgermeister beanstandet diesen Beschluss und lädt zur Sondersitzung am 19.07. ein. Die Verwaltung begründet die Beanstandung mit einer Schadensersatzpflicht der Stadt bei einer Beendigung des Verfahrens, die wegen Missbrauchs ihres Mandats auch die Ratsmitglieder treffen könnte. In der Sitzung am 19.07.2012 wird die Freigabe der Beratungsgelder in geheimer Abstimmung erneut abgelehnt.

### **Sitzung Stadtrat 24.09.2012**

Angesichts der Kritik an den Beratern schlägt die Stadtverwaltung vor, dass die Lobby-Organisation ÖPP Deutschland AG die Arbeit von Fischer Consult und KPMG überprüfen soll. Im dritten Anlauf kommt der Beschluss zur Freigabe der Beratermittel in offener Abstimmung durch.

### **Sitzung HPFA 10.12.2012**

Einzelne Annahmen zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung werden präsentiert.

Darin wird von geringeren Betriebskosten und höherem Umsatz bei der ÖPP-Variante ausgegangen. Dies wird mit Vorteilen der Privatisierung begründet, obwohl der Bäderbetrieb bereits privatisiert ist.

Der Hallenbad-Neubau soll bei ÖPP um 10% günstiger sein.

Deutliche Kostenvorteile für ÖPP entstehen außerdem durch die Annahme, dass das Risiko nicht auskömmlicher Betriebskostenzuschüsse zu 75% dem privaten Partner zugeordnet wird. Dies widerspricht der Erfahrung, dass ÖPP-Bad-Verträge bei nicht ausreichendem Betriebszuschuss meistens beendet oder zum Nachteil der Kommune verändert werden.

Aus der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) werden den Ratsmitgliedern nur Ausschnitte präsentiert. Die vollständige WU wird den Ratsmitgliedern nicht zur Verfügung gestellt. Dies wird damit begründet, dass die WU-Berechnungen auf dem Know-how des Beraters beruhen und als Betriebsgeheimnis zu schützen seien. Insofern bekommen die Ratsmitglieder die Annahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht vollständig zu sehen.

**Herr Sridharan und Herr Fischer stellen die Sanierung des Lemmerz-Hallenbades mit der Kostenangabe von 6,5 Mio. Euro erneut als unwirtschaftlich dar.**

### **Sitzung HPFA 05.03.2013**

Die Ergebnisse der indikativen Angebote werden in nicht-öffentlicher Sitzung präsentiert. Es wurden 4 Angebote eingereicht, 2 wurden ausgeschlossen. Die s.a.b. GmbH hatte auf Angebotsabgabe verzichtet. Die zwei verbliebenen Bieter sind Fa. Berndorf und das Freizeitzentrum Siebengebirge (auch Fa. Rösgen nach dem Inhaber genannt).

Der Erste Beigeordnete Sridharan hat die Zuständigkeit für das Bäderverfahren nach dem Ausscheiden der s.a.b. GmbH wieder übernommen.

### **Sitzung HPFA 29.04.2013**

Es wird beschlossen, die beiden verbliebenen Bieter zur Abgabe verbindlicher Angebote aufzufordern.

### **Sitzung Stadtrat 08.07.2013**

Bereits in der HPFA-Sitzung am 24.06. waren die verbindlichen Angebote vorgestellt worden, die Beschlussfassung wurde aber in diese Stadtratssitzung verschoben. Nach der Bewertungsmatrix liegt das Angebot der Fa. Berndorf Bäderbau Deutschland GmbH mit dem Hallenbad-Standort am Rhein knapp vor dem Angebot der Fa. Freizeitzentrum Siebengebirge mit dem Hallenbad-Standort in Oberpleis.

Im Vorfeld war bekannt geworden, dass die Berndorf Bäderbau Deutschland GmbH lediglich ein Planungs- und Vertriebsbüro ist, so dass die Einhaltung der Leistungspflicht zum 30-jährigen defizitären Betrieb nicht gesichert ist. Diese GmbH könnte die hohen Gewinne aus den einredefrei gestellten Zahlungen für die Baumaßnahmen an die Muttergesellschaft Berndorf Holding AG weiterleiten und sich später mit einer Insolvenz aus der langjährigen Betreiberpflicht entziehen. Dies sei bei der Vielzahl gescheiterter ÖPP-Bad-Projekte ähnlich abgelaufen. Außerdem war bekannt geworden, dass das von Berndorf geplante Hallenbad nur eine Wassertiefe von 1,80 m und keine Sprungmöglichkeiten vorsieht. Das bestehende Lemmerz-Hallenbad hat 3,80 m Wassertiefe, 1m-Sprungbrett und 3m-Sprungturm.

In geheimen Abstimmung wird der Beschlussvorschlag der Verwaltung abgelehnt, mit der Fa. Berndorf als Bestbieter finalisierende Gespräche zu führen.

## Sitzung Stadtrat 16.10.2013

In ihrer Vorlage plädiert Herr Sridharan mit folgenden Begründungen für eine Fortsetzung des ÖPP-Verfahrens:

1. Sanierung oder Neubau in Eigenrealisierung würde zu größeren Haushaltsproblemen und zur Einschränkung bei anderweitigen Investitionen bei Schulen oder bei der Rettungswache führen. *(Dies begründete er mit einer Sonderregelung bei Kommunen im Nothaushalt, die einerseits keinen wirklichen Vorteil für die ÖPP-Variante bringt und andererseits auf die Haushaltslage der Stadt Königswinter nicht zutrifft.)*
2. Ein Abbruch des Verfahrens würde zu einer Schadensersatzforderung von 500.000 EUR führen. *(Die Verwaltung hatte zuvor Schadensersatz auf entgangenen Gewinn ausgeschlossen. Aber allein die vergeblichen Aufwendungen für die Bewerbung lägen bei einer halben Millionen Euro.)*
3. Die ÖPP-Variante wäre nach der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erheblich günstiger. **Dieses Mal stuft Herr Sridharan die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung als geheimhaltungsbedürftig ein, so dass die Kostenberechnungen im öffentlichen Teil nicht hinterfragt und kritisiert werden können.**
4. Das Rechnungsprüfungsamt (RPA) hätte sich in seinem Prüfbericht für die Fortsetzung des ÖPP-Verfahrens ausgesprochen *(Tatsächlich hatte das RPA diese Empfehlung nur mit erheblichen Einschränkungen abgegeben. Darüber durfte aber nicht öffentlich diskutiert werden, da der Verwaltungsvorstand auch den Prüfbericht als nicht-öffentliche Unterlage eingestuft hatte. In Wirklichkeit konnte das RPA die Annahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gar nicht vollständig nachvollziehen und ist außerdem nicht in der Lage, mit eigenem Personal die Kostenkalkulation eines Hallenbad-Neubaus zu überprüfen.)*

**Im Vorfeld hatte die Lokalpresse die kalkulierten Baukosten für das neue Hallenbad mit 8,5 Mio. EURO netto bekanntgegeben.** In der öffentlichen Sitzung wurde dieser Betrag bestätigt. Ratsmitglied Klute hatte ca. 8 Wochen vorher eine tabellarische **Aufstellung von 8 aktuellen Hallenbad-Neubau-Projekten in Eigenrealisierung mit deutlich geringeren Baukosten** bei teilweise besserer Ausstattung an Ratsmitglieder und Verwaltung verschickt. Die Angaben über Kosten und Ausgestaltung der Bäder waren aus Veröffentlichungen von Kommunalvertretern in Verbindung mit telefonischen Nachfragen bei den jeweiligen Kommunen recherchiert. *(Auch Herr Sridharan war noch in der Sitzung vom 15.09.2010 von deutlich geringeren Baukosten mit 5,6 Mio. EURO netto für ein Hallenbad am Rhein ohne Sprungeinrichtung ausgegangen.)*

**Herr Sridharan hatte auf diesen Vergleich der Baukosten 8 Wochen lang nicht reagiert. Nun überrascht er mit einer nicht nachvollziehbaren Tischvorlage, die die Baukostenkalkulation über 8,5 Mio. Euro für ein kleines Hallenbad mit 1,80 m Wassertiefe, ohne Sprungeinrichtungen als plausibel rechtfertigen sollte. Aus dieser Vorlage berichtet Herr Sridharan im öffentlichen Teil der Sitzung, legt diese aber erst im nicht-öffentlichen Teil den Ratsmitgliedern vor.**

Es wurde beschlossen, mit der Fa. Berndorf als Bestbieter finalisierende Gespräche zu führen.

## Ratssitzung am 24.02.2014

Der Stadtrat beschließt der Fa. Berndorf Bäderbau Deutschland GmbH den Zuschlag zu erteilen, unter der Bedingung, dass diese eine harte Patronatserklärung vorlegt. In den



Ausschreibungsbedingungen war keine Patronatserklärung gefordert.

### **Pressemitteilung 02.06.2014**

Herr Sridharan gibt bekannt, dass die Vertragsunterzeichnung mit der Fa. Berndorf geplatzt sei. Die Muttergesellschaft Berndorf Bäderbau Österreich wollte keine harte Patronatserklärung vorlegen. Außerdem hätte es noch andere offene Punkte gegeben, über die die Fa. Berndorf noch verhandeln wollte. Die Stadt lehnt weitere Verhandlungen ab.

Nach Darstellung von Herrn Sridharan und seiner Berater muss das ÖPP-Vergabeverfahren mit dem letzten verbliebenen Bieter Fa. Rösigen (Freizeitzentrum Siebengebirge) fortgesetzt werden.

### **Pressebericht am 14.06.2014 zum Angebot der Fa. Rösigen**

**Der Generalanzeiger macht bekannt, dass im Angebot der Fa. Rösigen mit unrealistisch hohen Besucherzahlen und zu geringen Personal- und Instandhaltungskosten gerechnet wurde. Auf diese Weise wurden zu hohe Deckungsbeiträge und ein zu geringer Zuschussbedarf für den laufenden Betrieb ermittelt. Dies hätte der ÖPP-Berater Fischer Consult in einer der Zeitung vorliegenden Stellungnahme kritisiert und den Wirtschaftsplan deshalb als unausgereift bewertet.**

### **Sitzung HPFA am 15.09.2014**

Nach Darstellung von Herrn Sridharan und seiner Berater muss die Stadt mit dem letzten verbliebenen Bieter Fa. Rösigen (Freizeitzentrum Siebengebirge) weiter verhandeln. Die Stadt müsse sonst 500.000 Euro an Schadensersatz an diesen zahlen.

*(Wie die Verwaltung zuvor erklärt hatte, kommt Schadensersatz bei Abbruch des Verfahrens nur für vergebliche Aufwendungen in Betracht, also für Bewerbungskosten. Es ist abwegig, dass ein kleines Familienunternehmen 500.000 Euro an Bewerbungskosten aufs Spiel gesetzt hat.)*

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, mit der Fa. Rösigen Finalisierungsgespräche für einen ÖPP-Vertragsabschluss zu führen.

### **Ratssitzung am 30.09.2014**

Auf eine Einwohnerfrage teilt der Bürgermeister mit, dass die Stadt im Bäderverfahren bisher 538.000 Euro an die Berater Fischer Consult und KPMG gezahlt hat.

### **Sitzung HPFA 24.11.2014 / Haushaltsberatungen**

Herr Sridharan teilt den Ratsmitgliedern in einer nicht-öffentlichen Vorlage mit, dass ein neues „Nebenangebot“ der Fa. Rösigen für den Bau des Hallenbades auf einem anderen Grundstück, nämlich auf dem derzeitigen Parkplatz der Fa. Rösigen, eingeholt werden soll. Auf dem Grundstück, das in den Ausschreibungsgrundlagen für das neue Hallenbad bestimmt war, sei im Sommer 2014 eine Überschwemmungsgefahr durch den benachbarten Bach erkannt worden. Deshalb sei ein Standortwechsel von Vorteil.

Herr Sridharan verschwieg den Ratsmitgliedern folgende wichtige Informationen:

1. In der Bekanntmachung und den Vergabeunterlagen für das ÖPP-Bädervergabeverfahren waren die Grundstücke für den Hallenbad-Neubau festgelegt. Ein Nebenangebot für ein

anderes, in den Ausschreibungsbedingungen nicht genanntes Grundstück ist im laufenden Verfahren nicht mehr zulässig. Bei einer derartigen Änderung des Beschaffungsgegenstands müsste das Ausschreibungsverfahren abgebrochen und neu begonnen werden, damit sich alle Bieter darauf bewerben können.

2. Das Angebot des letzten verbliebenen Bieters konnte wegen der Überschwemmungsprobleme und der nicht auskömmlichen Kalkulation der Betriebskosten (siehe Pressebericht am 14.06.2014 zum Angebot der Fa. Rösgen) nicht mehr aufrechterhalten und bezuschlagt werden. Mit dem Ausscheiden dieses einzigen noch verbliebenen Angebots hätte die Stadt das Ausschreibungsverfahren regelkonform beenden können. Herr Sridharan behauptete aber weiterhin, dass die Stadt das Verfahren nicht beenden dürfe und sie sonst Schadensersatz in Höhe von 500.0000 Euro an die Fa. Rösgen zahlen müsse.

### **Präsentation Kostenschätzung des Architekten Tamburro am 26.09.2014 und 08.10.2014**

Der Förderverein „Rettet unsere Lemmerzbäder“ präsentierte ein Kostengutachten des Spezialisten für Hallenbad-Sanierung Alfons Tamburro am 26.09.2014 den Ratsmitgliedern und am 08.10.2014 dem Verwaltungsvorstand. **In seiner detaillierten Kostenschätzung hatte Herr Tamburro Gesamtkosten von 3,7 Millionen Euro netto für die neuwertige Komplett-Sanierung des Lemmerz-Hallenbads ermittelt. Herr Sridharan und sein Berater Dr. Fischer hatten zuvor angegeben, dass die Kosten für die Sanierung des Hallenbades ca. 6,5 Mio. Euro betragen würden. Eine detaillierte Kostenberechnung hatten sie nicht erstellt.**

Der Förderverein hatte den Architekten Tamburro bereits im Sommer 2012 mit der Erstellung einer „Erweiterten Kostenschätzung“ beauftragt. Herr Tamburro benötigte für ein belastbares Kostengutachten Planunterlagen vom Lemmerz-Hallenbad. **Doch der Bürgermeister und der Kämmerer Sridharan verweigerten die Herausgabe. Der Förderverein schaltete das Institut für Datenschutz des Landes NRW ein. Dieses schickte mehrere Mahnschreiben an die Stadt. Erst nach 2 Jahren Auseinandersetzungen durften im Juli 2014 die Planunterlagen kopiert werden.**

Herr Sridharan mimte zunächst gute Miene zum bösen Spiel und lobte das Gutachten.

### **Besprechung im Rathaus am 04. Dezember 2014**

Herr Sridharan hatte den Förderverein und Herrn Tamburro zur Besprechung seines Gutachtens ins Rathaus eingeladen. Sein Berater Dr. Fischer und zwei städtische Bauingenieure waren auch anwesend.

**Zwischenzeitlich hatte die Lokalpresse berichtet, dass der ÖPP-Hallenbad-Neubau nach dem verbliebenen Angebot der Fa. Rösgen 9 Mio. Euro kosten würde. Neubau und Schließung des Lemmerz-Hallenbades ließen sich somit bei Sanierungskosten von 3,7 Mio. Euro nicht mehr rechtfertigen.**

Zu Beginn der Sitzung wurde Herrn Tamburro eine bis dahin unbekannte Stellungnahme des Beraters Dr. Fischer vorgelegt. Darin wurde seine Kostenermittlung als unzureichend dargestellt, lediglich für eine Teilsanierung ausreichend abqualifiziert, bei der viele langfristige Erneuerungsmaßnahmen fehlen würden.

Diese Behauptungen konnte Herr Tamburro schnell entkräften. Teilweise hatten der ÖPP-Berater

und die städtischen Bauingenieure übersehen, dass die angeblich fehlenden Maßnahmen doch im Kostengutachten aufgeführt sind. Zum anderen konnte Herr Tamburro seinen Kritikern auf städtischer Seite erläutern, dass verschiedene Beton- oder Mauerwerkteile noch viele Jahrzehnte überstehen und keiner Sanierung bedürfen.

**Der Stadtkämmerer Sridharan und sein Berater Dr. Fischer hatten es nicht nur versäumt, ihre vermeintlichen Kritikpunkte vorab mit Herrn Tamburro zu klären, wie es zuvor vereinbart war. Am Ende des Gesprächs stellte sich zudem heraus, dass die fehlerhafte Stellungnahme von Herrn Sridharan und seines Beraters Dr. Fischer bereits vor Gesprächsbeginn an die Ratsmitglieder verschickt und der Presse zugänglich gemacht worden war. In der Vorlage zur Ratssitzung hatte Herr Sridharan an seiner bisherigen Kostenangabe von 6,5 Mio. Euro für die Sanierung des Hallenbades festgehalten und die Sanierung nach dem Tamburro-Gutachten für 3,7 Mio. Euro als unzureichend zurückgewiesen.**

Daher forderten die Vertreter des Fördervereins, diese irreführende Vorlage an den Rat zurückzuziehen. Herr Sridharan zeigte sich zunächst dazu bereit und kündigte dies auch den Fraktionsvorsitzenden per sms an. Letztendlich tat er es aber doch nicht.

#### **Ratssitzung am 15.12.2014**

Der Bürgermeister, aber auch der Berater Dr. Fischer, erkannten in der Sitzung die Kosten von 3,7 Millionen Euro zzgl. Mwst. aus dem Tamburro-Gutachten für eine dauerhafte Komplettsanierung des Lemmerz-Hallenbades an.

Herr Sridharan hatte für den nicht-öffentlichen Sitzungsteil eine neue Berechnung zum Kostenvergleich vorgelegt. Darin wurden die deutlich geringeren Investitionskosten von 3,7 Mio. Euro für die Hallenbad-Sanierung gegenüber 9 Mio. Euro für den ÖPP-Hallenbad-Neubau angegeben. **Um diesen Kostennachteil für den ÖPP-Vertrag auszugleichen, hatte Herr Sridharan große Einsparungen beim Betriebskostenzuschuss angesetzt. In der Rechnung setzte er für den jährlichen Betriebskostenzuschuss bei ÖPP nur 340.000 Euro und bei Eigensanierung ohne ÖPP 600.000 Euro an.**

**Eine Begründung lieferte Herr Sridharan nicht. Wahrscheinlich hatte er die überhöhten Deckungsbeiträge und die zu geringen Ansätze für den Zuschussbedarf aus dem Rösgen-Angebot übernommen, die selbst sein ÖPP-Berater Fischer als unrealistisch zurückgewiesen hatte (s. o. Pressebericht vom 14.06.2015). Mit diesen abwegigen Annahmen ließen sich in Sridharans 30-Jahres-Rechnung die höheren Baukosten überkompensieren, so dass unterm Strich das gewünschte Ergebnis herauskam, dass ÖPP um ca. 2 Mio. Euro günstiger als die konventionelle Bädersanierung sei. Für diese Wirtschaftlichkeitsrechnung gaben die ÖPP-Berater allerdings nicht mehr ihren Namen her.**

Außerdem wurden in dieser Rechnung Kosten für Schadensersatz in Höhe von 500.000 Euro bei Abbruch des ÖPP-Verfahrens angesetzt, obwohl kein zuschlagfähiges Angebot mehr vorlag und das Verfahren ohne Verstoß gegen eine bieterschützende Vorschrift beendet werden konnte (siehe auch Sitzung HPFA 24.11.2014 / Haushaltsberatungen)

Der Rat nahm den Beschluss des HPFA vom 15.09.2014 zurück, mit der Fa. Rösgen Finalisierungsgespräche zu führen. Stattdessen wurde die Verwaltung lediglich beauftragt, ein „aktualisiertes“ Angebot der Fa. Rösgen einzuholen. Mit diesem aktualisierten Angebot dürfte angeblich auch ein Nebenangebot für ein anderes Grundstück eingereicht werden.

### **Bürgerantrag der Fa. Rösgen vom 30.12.2014**

Die Fa. Rösgen stellt am 30.12.2014 den Antrag, den Bebauungsplan für den Parkplatz ihres Saunabetriebs zu ändern, um das neue Hallenbad dorthin bauen zu können. Sonst würden wegen der Überschwemmungsgefahr auf dem ausgeschriebenen Grundstück Mehrkosten entstehen.

Wie bereits unter dem Punkt Sitzung 24.11.2014 ausgeführt, waren Nebenangebote für andere Grundstücke nicht zugelassen. **Dies musste dem Juristen Sridharan bekannt sein. Doch teilte er dies dem Stadtrat am 09.02.2015 auch auf Anfrage nicht mit und ließ den Stadtrat und die Öffentlichkeit im Glauben, dass eine Vertragsvergabe mit dieser wesentlichen Änderung des Beschaffungsgegenstands im laufenden Verfahren möglich sei.**

**Dadurch konnte Herr Sridharan den Eindruck erwecken, dass im Bäderverfahren bis zur Änderung des Bebauungsplans, also für ca. 9 bis 12 Monate und damit bis zur Bonner OB-Wahl keine weiteren Entscheidungen zu treffen sind.** Allerdings hatte sich im Stadtrat auch in den Reihen der CDU und FDP-Fraktion herumgesprochen, dass das neue Nebenangebot im laufenden Vergabeverfahren nicht berücksichtigt werden dürfte. Daraufhin wurde der Bürgerantrag im Planungs- und Umweltausschuss am 18.03.2015 kurzerhand von der Tagesordnung genommen. So wurde ein Pressebericht über dieses missglückte Manöver verhindert, das Bäderverfahren mit einer sinnlosen Bebauungsplanänderung bis zur Bonner OB-Wahl aus der öffentlichen Diskussion zu nehmen.

### **Bürgerbegehren Februar bis April 2015**

Für das Bürgerbegehren „Lemmerzbäder erhalten und sanieren“, das sich indirekt gegen das ÖPP-Verfahren richtet, werden Unterschriften gesammelt. Am 16. April übergibt die Initiative dem Bürgermeister 5.784 Unterschriften (=ca. 17% der Wahlberechtigten in Königswinter).

### **GA-Berichte vom 05.03.2015 und 11.05.2015 zum neuen Angebot der Fa. Rösgen**

Am 05.03.2015 berichtet der Generalanzeiger, dass die Fa. Rösgen ein neues Angebot abgegeben hat. Die Initiatoren des Bürgerbegehrens erhalten Hinweise, dass dieses Angebot noch viel teurer als das bisherige ist. Nachdem zwei Monate ohne weitere Informationen vergangen sind, fordern die Initiatoren den Bürgermeister am 11.05.2015 in der Lokalpresse auf, dieses neue Angebot dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

### **Sondersitzung Stadtrat am 27.05.2015**

**Ausgerechnet in einer von der Fraktion Die Linke beantragten Sondersitzung wird das**

### **BÄDER-ÖPP-VERGABEVERFAHREN BEENDET!**

Der letzte verbliebene Bieter Fa. Rösgen hatte in einem neuen Angebot ein deutlich höheres Jahresentgelt als zuvor gefordert, auf das auch die Ratsmehrheit nicht mehr eingehen wollte.

Nach der 8 Jahre langen ÖPP-Odyssee, die mindestens 600.000 Euro an Berater- und Gutachterhonoraren, dazu einen immensen Verwaltungsaufwand gekostet hat, ist die Stadt Königswinter am Ausgangspunkt des Jahres 2007 angelangt.

## Schlussbetrachtung

### Wie es gelungen ist, den verhängnisvollen ÖPP-Vertrag doch noch zu verhindern:

Die letzten beiden im Verfahren verbliebenen Bieter im Rennen um einen unkalkulierbaren 30-Jahres-Vertrag bekamen am Ende doch noch kalte Füße. Angesichts der knappen unsicheren Ratsmehrheit pro ÖPP und dem starken Gegenwind aus der Opposition im Stadtrat und in der Bevölkerung konnten die Bieter nicht damit rechnen, dass sie später Nachforderungen oder eine vorzeitige Auflösung des 30-Jahres-Vertrags bei Fortzahlung hoher Garantiebeträge so leicht wie in anderen Kommunen durchsetzen würden.

Außerdem hatte die große Beteiligung am Bürgerbegehren die Ratsmehrheit zum Umdenken gebracht. Dies gelang vor allem, weil engagierte Bürger/innen ein detailliertes Kostengutachten über die Sanierung des Lemmerz-Hallenbades finanziert und in Auftrag gegeben hatten. Mit diesem unabhängigen Gutachten konnten der Kämmerer und seine ÖPP-Berater überführt werden, dass sie zugunsten ihres ÖPP-Modells überhöhte Kostenangaben für die konventionelle Sanierung in die Welt gesetzt hatten.

*In eigener Sache:*

*Diese Dokumentation zeigt, wie der Stadtkämmerer Ashok Sridharan und seine ÖPP-Berater 8 Jahre lang mit verdeckten und falschen Karten im ÖPP-Bäder-Vergabeverfahren gespielt haben. Mit abwegigen und falschen Behauptungen zu Kosten, Risiken und Rechtsfragen konnten Herr Sridharan und seine Berater das ÖPP-Verfahren bis ins Jahr 2015 fortführen, obwohl schon in den Jahre 2008 und 2009 in zwei Interessenbekundungsverfahren keine akzeptablen Angebote eingereicht wurden.*

*Ab 2012 wurde die Öffentlichkeit von den meisten Beratungen des Bädervergabeverfahrens ausgeschlossen. Allerdings wurden die wichtigsten Mitteilungen aus den nicht-öffentlichen Beratungen an die Presse weitergegeben und veröffentlicht. Auf diese Presseberichte beschränken sich die Darstellungen über nicht-öffentliche Sitzungen und Unterlagen im vorliegenden Bericht. Als Ratsmitglied in den Jahren 2009 bis 2014 muss ich wegen der mir auferlegten Geheimhaltungspflicht weitergehende Informationen zu den angesprochenen und zu weiteren Täuschungsmanövern in nicht-öffentlichen Beratungen zurückhalten.*

*Königswinter, 28. Mai 2015*

*Jürgen Klute*

*Am Kachelstein 4*

*53639 Königswinter*