

Mülheim, den 7. April 2007

**An
European Commission
Directorate-General for Competition
Rue de la Loi / Wetstraat 2000
bzw.
An die Kommission der Europäischen Gemeinschaften
GD Wettbewerb
State aid Greffe, Rue Joseph II, B- 1000 Bruxelles**

nachrichtlich an die Vergabekammer Düsseldorf bei der Bezirksregierung

Wettbewerbs- und vergaberechtliche Bedenken beim EU-weiten Vergabeverfahren zur Übertragung von Gesellschaftsanteilen der „Ruhrbania-Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ Mülheim a.d. Ruhr

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir ersuchen Sie hiermit, die mit der Dokumentennummer 49170-2006 vom 17.3.2006 im Amtsblatt der EU (TED) versehene Ausschreibung der Stadt Mülheim zur Vergabe von Anteilen der „Projektentwicklungsgesellschaft Ruhrbania“ dahingehend zu überprüfen, inwieweit wettbewerbs- und vergaberechtliche Bestimmungen missachtet und verletzt wurden.

Zum Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Mülheim a.d. Ruhr beschloss am 10.7.2003 in öffentlicher Sitzung das sog. „Strategieprojekt Ruhrbania“ mit einer „Ruhrpromenade –Stadt ans Wasser“ als dessen Kernprojekt. Dafür wurde im Frühjahr 2004 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und am 8.7.2004 beschloss der Rat in öffentlicher Sitzung, auf der Grundlage des Entwurfs des 1. Preises die entsprechenden Bauleitverfahren einzuleiten und

“... dass zur Umsetzung des Stadtentwicklungsprojekts „Ruhrpromenade“ eine Projektentwicklungsgesellschaft gegründet wird. Dazu beauftragt der Rat der Stadt die Verwaltung und die Mülheim&Business BmbH (M&B), mit möglichen privaten Partnern für eine PPP-Entwicklungsgesellschaft Gespräche zu führen und ein Konzept für die Projektentwicklung und –vermarktung der Ruhrpromenade bis zum Herbst zu erarbeiten und dem Rat vorzulegen.“ (Punkt 5 der Beschlussvorlage V 04/0419-01, Anlage 1)

In der Folgezeit wurde aber weder dem Rat der Stadt, noch einem seiner Untergremien das so beschlossene Konzept vorgelegt. Nur über Zeitungen war im März 2006 zu erfahren, dass die Stadt Mülheim einen Teilnahmewettbewerb zum „PPP-Stadtentwicklungsprojekt Ruhrbania“ ausgeschrieben hatte, veröffentlicht im Europäischen Amtsblatt am 17.3.06.

b.w.

Getätigt wurde diese Ausschreibung durch die 50%ige städtische M&B, die den Auftrag für die europaweite Ausschreibung vom Anwaltsbüro Hölters&Elsing erarbeiten und durchführen ließ. Diese hatten auch ein „Bietermemorandum“ erarbeitet (Anlage 2). Wie wir einem Beitrag des PPP-Newsletter der BWI-Bau vom 24.3.06 entnahmen, war der Schlusstermin für den Eingang der Teilnahmeanträge der 11.4.2006 und die Dokumentennummer im Amtsblatt der EU (TED) lautete: 49170-2006 (vgl. Anlage 3).

Der Rat der Stadt Mülheim beschloss am 13.6.06 in öffentlicher Sitzung die „Gründung der „Ruhrbania-Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ (RPG) (Vorlage V 06/0512-01 – Postversand 7.6.06), wozu aber bereits 3 Monate vorher das o.g. „Vergabeverfahren zum Erwerb von Anteilen an einer Projektentwicklungsgesellschaft (PPP-Gesellschaft)“ durchgeführt worden war. (Zitat aus S. 4 der Vorlage, vgl. Anlage 4). Weiter heißt auf S. 4 unter der Überschrift „Investorenwettbewerb“: „ ...Der zeitliche Ablauf des Verfahrens für die Veräußerung der Anteile an der Projektgesellschaft wird bestimmt durch die vergaberechtlichen Rahmenbedingungen. Es wird ein EU-weites Vergabeverfahren in Gestalt eines Verhandlungsverfahrens durchgeführt. ... “ (vgl. Anlage 4)

Am 22.3.2007 beschloss der Rat der Stadt jetzt in nicht-öffentlicher Sitzung die Gründung einer zusätzlichen „Ruhrbania GmbH&Co.KG und die Beteiligung eines privaten Partners an der RPG mbH“. Dazu wurde auch mit beschlossen: „Die bisher im Haushalt 2007ff. vorgesehenen Projektkosten werden mit der Aufstellung des Haushaltes 2008 grundsätzlich aus dem Haushalt herausgenommen und über die „Ruhrbania GmbH&Co.KG“ umgesetzt. Hierzu wird nach Vertragsabschluss gemeinsam mit dem privaten Partner, ein entsprechender Wirtschaftsplan aufgestellt.“ (vgl. S. 7 der Beschlussvorlage V 07/0178-01, Anlage 5). Ferner wurden 7 Einzelverträge mit beschlossen, u.a. ein Projektmanagementvertrag und ein Grundstückskaufvertrag. (Vorlage V 07/0178-01, Vorab-Protokoll Beschlussprotokoll, Anlage 6).

Vor diesem Hintergrund ersuchen wir Sie als EU-Wettbewerbskommission um die Beantwortung folgender Fragen zu vergaberechtlichen Bedenken und evtl. wettbewerbswidrigen Abläufen:

1. Ist ein Vergabeverfahren überhaupt erlaubt, wenn die Beteiligung an einer kommunalen Gesellschaft ausgeschlossen wird, bevor es die Gesellschaft überhaupt gibt?
2. Ist das o.g. sog. „Vergabeverfahren“ überhaupt als solches im Sinne der europäischen Vergabeordnung anzusehen, insbesondere was das sog. „Verhandlungsverfahren“ betrifft?
3. Inwieweit war die Ausschreibung vom 17.3.06 im EU-Amtsblatt und das darauf folgende sog. Vergabeverfahren der Stadt Mülheim überhaupt zulässig, da beides dem gültigen Mülheimer Bürgerentscheid gegen weitere Privatisierung der Daseinsvorsorge widersprach?
4. Ist es mit dem europäische Vergaberecht vereinbar, wenn im Verlauf des Vergabeverfahrens die Ausschreibungsmodalitäten und –vorgaben fundamental oder sehr wesentlich geändert werden?
Bei dem o.g. EU-weiten Ausschreibungsverfahren vom 17.3.06 wurden nämlich den potenziellen Bietern gänzlich andere Bedingungen vorgegeben, wie sie jetzt mit der Firma Reggeborgh verhandelt und im Rat beschlossen wurden (vgl. Anlage 8). Das aber macht das Ausschreibungsverfahren zur Farce, denn andere potenzielle Investoren konnten nicht wissen, dass eben keine finanzielle Vorleistung mehr von ihnen verlangt wird zur Baureifmachung der Ruhrbania-Grundstücke (vgl. Anlagen 2,3 und 5). Möglicherweise hätten die ein oder andere Firma unter diesen geänderten Bedingungen Interesse gehabt und sie hätten z.B. günstigere Bedingungen anbieten können als Firma Reggeborgh. b.w.

Gänzlich unabhängig von der Frage nach städtebaulichem Sinn und Realisierbarkeit des Projekts „Ruhrbania-Ruhrpromenade“, ebenso unabhängig von der Demokratiefrage, weil ein gültiger Bürgerentscheid übergangen wurde (siehe unten) und auch unabhängig von der Frage, ob PPP-Gesellschaften in Bereichen der Daseinsvorsorge wie bei Erstellung von Infrastruktur grundsätzlich sinnvoll bzw. für Kommunen nützlich oder schädlich sind,

können wir uns nicht vorstellen, dass bei Projekten wie der „Ruhrpromenade“ - mit einem potenziellen Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 200 Mio. Euro (vgl. Begründung S. 21 zur Beschlussvorlage V 04/0419-01, Anlage 7) – derart intransparente und unsaubere Abläufe und Verfahren mit dem EU-Vergaberecht vereinbar sein können. Deshalb erwarten wir, dass Sie als Vergaberechtskommission überprüfen, inwieweit das mit dem Vergaberecht vereinbar ist.

Weitere Hintergründe

In den Beschlussvorlagen wird immer von Wettbewerb und Vergabeverfahren gesprochen. Unter dem Titel „Investorenwettbewerb Ruhrbania“ war auf den Internetseiten der Stadt Mülheim ab Februar 2006 unter <http://www.ruhrbania.de/investorenwettbewerb.html> zu lesen:

„Die Stadt Mülheim an der Ruhr schreibt, unterstützt durch die Mülheim & Business GmbH, europaweit die Entwicklung und Vermarktung einer insgesamt 11 ha großen Fläche mit vier Baufeldern (rd. 56.000 m² BGF) aus. Die zur Ruhrpromenade gehörenden Objekte "altes Stadtbad" und das Kaufhofgebäude bleiben hier unberücksichtigt ...

Für die von der Stadt Mülheim in Kürze zu gründende Projektentwicklungsgesellschaft Ruhrbania GmbH wird im Wege eines europaweiten Vergabeverfahrens ein privater Mitgesellschafter, Investor und Projektentwickler gesucht, der u. a. folgende Aufgaben übernimmt:

- 1. Bau Hafengebäude, Uferpromenade und Erschließungsstraßen*
- 2. Vorfinanzierung der Projektentwicklung und der unter 1 dargestellten Infrastruktur (Refinanzierung aus Grundstückserlösen und beantragten Fördermitteln)*
- 3. Konzeptentwicklung und Vermarktung Baufelder (Durchführung Investorenwettbewerbe)*
- 4. Ggfs. Wahrnehmung von Vorkaufsrechten für Baufelder als Endinvestor*
- 5. Abriss von Gebäuden und der zurückzubauenden Ruhrstraße*
- 6. Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft Ruhrbania GmbH (PPP) mit 50 %*

Voraussichtlich ab dem 10.3.2006 bis Anfang Mai 2006 können Sie sich im Rahmen eines Teilnahmewettbewerbs um die Aufgabenstellung bewerben. Anschließend findet ein Bieterverfahren mit ausgewählten Investoren statt. Die genauen Ausschreibungsmodalitäten finden Sie im Internet unter: <http://ted.publications.eu.int>“.

Klickte man auf „Bieterinformationen“, so konnte man auf weniger als 3 Seiten nachlesen, dass die Stadt als „Inhouse-Geschäft“ erst einmal eine 100%ige Tochter der BHM (Beteiligungsholding Mülheim, 100% Stadt) als Projektgesellschaft gründen wolle, die per Geschäftsbesorgungsvertrag ermächtigt werden solle, „im Namen und auf Rechnung der Stadt die für das Projekt relevanten Grundstücke **später** zu veräußern.“ In einem nächsten Schritt sollen dann **x Anteile** der Projektgesellschaft an einen Privaten veräußert werden in einem EU-weiten Vergabeverfahren. Dazu hieß es: „**Verpflichtung des privaten Partners wird u. a. die Sicherstellung der Finanzierung der Bauleistungen, mit Ausnahme des Hochbaus, sein.** Außerdem die Herbeiführung der Baureife und Entwicklungsfähigkeit so wie die Vermarktung der Grundstücke. Im Gegenzug wird der private Partner an einem Veräußerungserlös der für die Entwicklung vorbereiteten Grundstücke partizipieren. Die Refinanzierung erfolgt aus Mitteln der Städtebauförderung und durch Veräußerungserlöse.“ ... „Der Stadt ist bewusst,

dass interessierte Anbieter wert darauf legen, dass die Finanzierung der Kosten der Erschließung durch Bestellung von Grundschulden auf den zu entwickelnden Grundstücken zumindest anteilig besichert werden kann. Die Stadt wäre bereit, 50 % der Investitionen für die Schaffung der notwendigen Infrastrukturellen Rahmenbedingungen für die Projektentwicklungen über die zu entwickelnden Grundstücke zu besichern. Über die verfügbaren Barmittel hinausgehende direkte Zahlungen wird die Stadt Mülheim nicht leisten.“

In der Ratsitzung am 22.3.2007 wurde nun mehrheitlich die Gründung einer zusätzlichen Ruhrbania GmbH & Co. KG und die Beteiligung der Firma Reggeborgh als privatem Partner an der RPGmbH beschlossen. Reggeborgh bzw. Töchterfirmen unterliegt aber an keiner Stelle der „Verpflichtung ... zur Sicherstellung der Finanzierung der Bauleistungen, mit Ausnahme des Hochbaus..“, wie im Ausschreibungstext vorgegeben. Die Sicherstellung der Finanzierung soll nun ausschließlich über die rein städtische GmbH&Co.KG gewährleistet werden. Eine Reggeborgh-Tochter, MHR, übernimmt zu 50% die RPG und dort die unternehmerische Führung. Da die RPG den „Komplementär“ der GmbH&Co.KG darstellt, liegt die gesamte operative Geschäftsführung bei der RPG, sprich der MHR, während das gesamte finanzielle Risiko bei der Stadt liegt, allerdings demokratisch nicht mehr kontrollierbar, weil dem Haushalt der Stadt entzogen. Eine weitere Reggeborgh-Tochter, die Rheinbau, soll für eine Vergütung von ca. 1,5 Mio. Euro das Projektmanagement durchführen, quasi als zusätzliche Beraterfirma. Auch davon stand kein Wort im Ausschreibungstext oder in der sog. „Bieterinformation“.

Sicherlich hätten sich auch andere Firmen beworben, hätten sie um diese risikolosen und ertragsreichen Bedingungen gewusst. Davon aber konnten sie gemäß der Ausschreibung in keiner Weise ausgehen.

Auch die Art und Weise, wie der Beschluss durchgezogen wurde, lässt jede Seriösität vermissen. Die Mülheimer Ratsmehrheit stimmte am 22.3.07 für eine Finanzkonstruktion, bei der die Politiker die genaue Tragweite all dessen, was mit den 7 Verträgen bzw. Vereinbarungen abgestimmt wurde, nicht überschauen konnten, auch weil die Verwaltung genauere Auskünfte verweigerte.

Die finanziellen Auswirkungen und Implikationen für unsere Stadt und ihre Bürger sind mit dieser neuen Gesamtkonstruktion auch nicht annähernd absehbar. Da aber jetzt ausschließlich die Stadt für alles haftet - wenn man von den zu vernachlässigenden 12.500 Euro Beteiligung von Reggeborgh an der RPG absieht - müssen belastbare Zahlen auf den Tisch. Das bisher immer wiederholte Konstrukt mit den 20 Mio € Investitionskosten, die sich angeblich "selbst tragen", stimmt vorne und hinten nicht. Zudem mussten die Ruhrbania-Planer bereits im Februar die erste Lücke von über 5 Mio. € zugeben, die sich mit den Verträgen durch die zusätzlichen 1,5 Mio. € an die Reggeborgh-Tochter Rheinbau bereits auf 6/7 Mio. € vergrößern würde. Realistisch müssen aber mehr als wahrscheinlich sowohl sehr viel höhere Investitionskosten, als auch eine bedeutend höhere Finanzierungslücke angesetzt werden. Die Co.KG wird laut Vertrag die Bereitstellung der Finanzmittel sicherstellen müssen. Der Rat der Stadt wird aber genauso wenig Einfluss haben wie die Finanzaufsicht des Landes, obwohl im Endeffekt die Stadt für alles haftet. Diese gesamte Konstruktion erscheint uns hochgradig bedenklich. (Man erinnere sich an das Oberhausener Debakel mit der TZU/ Tabaluga). Dass ein Ausstieg aus den Verträgen vor 2015 kaum möglich sein wird, macht das ganze noch bedenklicher.

Der ursprünglich für 1. März 2007 geplante Beschluss zur RPG war auf den 22. März vertagt worden. Die nichtöffentliche Beschlussvorlage wurde am frühen Abend des 12. März, also zur letztmöglichen erlaubten Frist, den Ratsmitgliedern per Taxi überbracht.

Am 27. Februar 2005 war in Mülheim zudem ein vorbeugender Bürgerentscheid erfolgreich, durch den die Übertragung von Gesellschaftsanteilen auf Private im Bereich der Daseinsvorsorge unterbunden wurde. Das betraf auch die Ruhrbania-Projektentwicklungsgesellschaft, da deren Aufgabe auch in der Baureifmachung der Grundstücke, also Erstellung von Infrastruktur, bestand. Die bindende Wirkung dieses Bürgerentscheids bestand 2 Jahre, also bis 27. Februar 2007. Die o.g. Ausschreibung im EU-Amtsblatt vom 17.3. 2006 und das angebliche Vergabeverfahren widersprachen also eindeutig dem gültigen Bürgerentscheid, da die Beteiligung einer privaten Firma in der RPG das ausgeschriebene und zu vergebende Ziel war. Unabhängig von der verheerenden Auswirkung auf das Vertrauen in die Demokratie stellen wir die Frage an Sie, ob ein ausgeschriebener Wettbewerb, der gegen bestehende Beschlüsse verstößt, nicht an sich hinfällig ist. Die Ruhrbania-Verfechter behaupten, alles sei rechtens, weil der Beschluss vom 22. März 2007 nach Auslauf der formalen Bindungswirkung des Bürgerentscheids gefällt worden sei. Wie sieht das die Kommission?

Wenn Sie als Kommission unsere vergaberechtlichen Bedenken bestätigen, bitten wir Sie, uns unverzüglich mitzuteilen, was Sie als Kommission gegen die Verstöße unternehmen werden und was Sie uns als gewählten kommunalen Vertretern empfehlen zu tun, um Schaden von unserer Stadt und vor allem von ihren Bürgern abzuwenden.

mit freundlichen Grüßen

für die MBI-Fraktion: L. Reinhard, Fraktionssprecher



Anlagen

- Anlage 1: Beschlussvorlage V 04/0419-01 zur Ratsitzung 8.7.2004, S.1, Punkt 5
- Anlage 2: „Bietermemorandum“ für den Teilnahmewettbewerb „PPP-Stadtentwicklungsprojekt Ruhrbania“, EU-Amtsblatt (TED) Nr. 49170 vom 17.3. 2006
- Anlage 3: PPP-Newsletter der BWI-Bau vom 24.3.06
- Anlage 4: Beschlussvorlage V 06/0512-01 zur Ratsitzung am 13.6.06 „Gründung der „Ruhrbania-Projektentwicklungsgesellschaft mbH“
- Anlage 5: Beschlussvorlage V 07/0178-01 zur Ratsitzung am 22.3.07 „Gründung der „Ruhrbania GmbH&Co.KG“ und Beteiligung eines privaten Partners“, S.7
- Anlage 6: Vorab-Beschlussprotokoll der nichtöffentliche Ratsvorlage V 07/0178-01
- Anlage 7: Beschlussvorlage V 04/0419-01 zur Ratsitzung 8.7.2004, S. 21
- Anlage 8: NRZ-Artikel vom 24.3.07: „Überraschende Wende“