

Akteneinsichtsausschuss

„Flüchtlingsheim Kaltenborn“

Bericht des Akteneinsichtsausschusses

- I. Grundlage der Akteneinsicht**
- II. Verfahren der Akteneinsicht**
- III. Ergebnis der Akteneinsicht**
- IV. Fazit**

I. Grundlage der Akteneinsicht

Gemäß Antrag der ALK-Fraktion vom 23. Oktober 2017 und dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.11.2017 wurde der Akteneinsichtsausschuss „Flüchtlingsheim Kaltenborn“ einstimmig eingesetzt.

Infolge des Antragstextes der antragsstellenden Fraktion soll sich der Akteneinsichtsausschuss damit befassen, welche Zahlungen zu welchem Zeitpunkt auf welcher Grundlage erfolgt sind und warum der vertraglich vereinbarte Neubau nicht zustande kam.

Am 20. Februar 2018 konstituierte sich der Akteneinsichtsausschuss gemäß § 50 Abs. 2 HGO, mit den Mitgliedern:

Herr Heinrich Alter — CDU
Herr Dr. Jürgen Bokr — FDP
Herr Thomas Boller — CDU
Frau Dr. Charlotte Eckhardt-Letzelter — ALK
Herr Dr. Michael Hesse — ALK
Frau Katja Metz — CDU
Herr Günther Ostermann — ALK
Frau Dr. Bärbel von Römer-Seel — Bündnis 9 0/DIE GRÜNEN
Herr Thomas Villmer — SPD

Die konstituierende Sitzung wurde von dem Stadtverordnetenvorsteher, Herrn Alexander von Bethmann, geleitet. Frau Katja Metz wurde zur Vorsitzenden und Frau Dr. Charlotte Eckhardt-Letzelter zur stellvertretenden Vorsitzenden sowie Herr Dr. Jürgen Bokr zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Zum Schriftführer wurde Herr Gerd Böhmig aus der Verwaltung gewählt, als Vertreterin Antonie Montalvo.

II. Verfahren der Akteneinsicht

Im Verlauf der konstituierenden Sitzung wurde vereinbart, dass die Mitglieder im Rathaus nach vorheriger Anmeldung individuell Akteneinsicht nehmen können.

Nach der ersten Akteneinsicht fand am 28. März 2018 die 2. Sitzung des Akteneinsichtsausschusses im Rathaus statt, die 3. Sitzung am 25.04.2018. Erste Ergebnisse und Erkenntnisse der Mitglieder wurden kundgetan und beraten. Bereits zu diesem Zeitpunkt sind alle Mitglieder zu der Erkenntnis gekommen, dass die Vorgehensweise bei diesem Projekt unstrukturiert und unübersichtlich war.

Die ALK-Fraktion hat zu der 2. Sitzung einen Fragenkatalog vorgelegt. Es wurde vereinbart, dass die Vorsitzende diesen Katalog mit den Fragen aller Ausschussmitglieder ergänzt und der Verwaltung zur Beantwortung übermittelt. Die Verwaltung wurde gebeten, die Antworten zu diesen Fragen vor der 3. Sitzung an die Mitglieder zu versenden.

In der 3. Sitzung des Akteneinsichtsausschusses wurde die Beantwortung der Fragen in schriftlicher Form den Ausschussmitgliedern ausgehändigt und eingehend beraten (Kopie des Kataloges mit den Antworten in der Anlage).

Den Ausschussmitgliedern wurden zunächst 5 Aktenordner mit den Unterlagen zu diesem Verfahren vorgelegt, die Unterlagen wurden auf Wunsch der Mitglieder durch den Ordner zum Schlichtungsverfahren erweitert. Die Verwaltung und der Bürgermeister haben den Akteneinsichtsausschuss jederzeit umfassend informiert, alle geforderten Unterlagen wurden vorgelegt und Fragen ausführlich beantwortet. Die vorgelegten Unterlagen wurden von den Ausschussmitgliedern eingehend erörtert und beurteilt.

III. Ergebnis der Akteneinsicht

Es konnte aufgrund der Aktenlage folgender relevante Sachverhalt ermittelt werden:

Vor dem Hintergrund der Flüchtlingskrise – die Stadt erwartete die Zuweisung einer hohen Zahl von Asylbewerbern – entstand die Idee, eine Flüchtlingsunterkunft zu errichten, bei der potentiell die Wohneinheiten später als günstiger Wohnraum allgemein genutzt werden können. Im Zuge der zuvor beschlossenen freihändigen Vergabe wurden verschiedene Angebote eingeholt, bei denen die Leistungsbeschreibungen bei den in Betracht kommenden Vertragspartnern unterschiedlich formuliert waren.

Am 26.11.2015 hatte die Stadtverordnetenversammlung der Auftragsvergabe auf Grundlage des freihändigen Vergabeverfahrens zugestimmt und die ARGE unlimited Architekten & Klaus Wagner wurde mit dem Bau einer Asylunterkunft auf dem Gelände „Am Kaltenborn 1 1 – 1 3“ beauftragt. Zur Durchführung des Auftrags wurde zu diesem Anlass die Zweckgesellschaft „connected housing GmbH“ gegründet.

In der Vorabdiskussion mit der Kreisbauaufsicht Bad Homburg, bei der sowohl die Stadt als auch die Architekten beteiligt waren, stellte sich heraus, dass die von der Stadt gewünschte Planung mit einem doppelten Zweck (zuerst Flüchtlingsunterkunft/später allgemeine Wohnzwecke) nicht genehmigungsfähig ist. Auch bei den Planungen der Flüchtlingsunterkunft bestanden baurechtliche Probleme.

Mit Datum vom 25.2.2016 wurden von connected housing zwei Rechnungen gestellt und von der Stadt angewiesen (jedoch noch nicht gezahlt), jeweils in Höhe von 322.311,50 Euro, ohne jegliche weitere Spezifizierung einmal unter der Bezeichnung „Planungskosten“, einmal „Materialbestellung“. Grundlage dieser Rechnungen war ein Zahlungsplan, dessen Entwurf der Akte beigelegt war.

Es konnte von den Ausschussmitgliedern nicht festgestellt werden, wer diesen Entwurf verhandelt und verfasst hat. Es hieß, dieser Zahlungsplan sei die Grundlage der geleisteten Zahlungen gewesen. Es ist kein Prüfvermerk auf dem Zahlungsplan vermerkt, auch die gemäß diesem Zahlungsplan geleisteten Zahlungsunterlagen enthalten keine Prüfvermerke.

Am 22.03.2016, etwa einen Monat nach Rechnungstellung, wurde der Generalübernehmervertrag zwischen der Stadt und der connected housing GmbH geschlossen. Es wurde in diesem Vertrag zwar auf einen Zahlungsplan Bezug genommen, der in der Akte enthaltene Entwurf oder eine andere Fassung eines Zahlungsplanes waren aber nicht Vertragsbestandteil. Am Tage des Vertragsschlusses wurden die Zahlung der beiden Rechnungen über jeweils einen Betrag von 322.311,50 EUR (brutto) ausgeführt, abzüglich eines Sicherheitseinbehalts von jeweils 10 %, mithin 580.160,70 EUR (brutto) gezahlt. Die gesamten Kosten sollten laut Vertrag 2.343.649,21 EUR (brutto) betragen.

Der Vertrag lautete auf die Errichtung einer Anlage für soziale Zwecke, die Errichtung von günstigem Wohnraum für allgemeine Zwecke beinhaltete dieser Vertrag nicht.

Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses waren noch nicht alle Details der Bauausführung abschließend geregelt, insbesondere war die Baugenehmigung nicht erteilt und es bestand offensichtlich noch Regelungsbedarf mit dem zuständigen Kreisbauamt in Bad Homburg. Der Vertrag enthielt neben der Schriftformerfordernis für weitere Vereinbarungen eine detaillierte Regelung, wie bei Leistungsänderungen vorzugehen sei, nämlich durch erneute zu verhandelnde Vereinbarungen.

Am 07.04.2016 wurde die Baugenehmigung erteilt, allerdings mussten noch weitere Punkte insbesondere mit Blick auf den Schallschutz geändert werden. Durch Nachtragsforderungen der connected housing zur Erfüllung der Auflagen der Bauaufsichtsbehörde sowie der von der Stadt gewünschten Doppelfunktion des geplanten Wohnheimes stiegen die Kosten für die Errichtung des Flüchtlingsheims um 1.181.350,79 EUR (brutto). Zu diesem Zeitpunkt hatte aber die Stadt angesichts rückläufiger Flüchtlingszahlen kein Interesse mehr an der Durchführung des Vertrages, gleichzeitig zeigte sich, dass die ursprünglich von der Stadt gewünschte spätere Verwendung als günstiger Wohnraum nicht umsetzbar ist. Die Stadt wollte an der Realisierung des Vorhabens in diesem Stadium nicht mehr festhalten und berief sich gegenüber connected housing primär darauf, dass die Anlage entgegen der Ausgangsdiskussion im Angebot später nicht für Zwecke bezahlbaren Wohnraums

genutzt werden könne.

Nach weiteren Verhandlungen und anschließender Schlichtung wurde letztendlich der Vertrag unter Zahlung einer Summe, die sich im Wesentlichen mit den bereits geleisteten Zahlungen deckt, aufgehoben. In dem Schlichtungsverfahren erzielte die Stadt eine Rückzahlung eines Teils der bereits geleisteten Zahlungen, so dass der Stadt ein Schaden von ca. 450.000 € entstanden ist. Hinzu kommen noch zusätzliche Kosten für Baugenehmigung, Anwälte, Schiedsverfahren etc. von ca. 42.000 €, der Gesamtschaden beträgt ca. 492.000 €.

Die Mitglieder des Akteneinsichtsausschusses haben festgestellt, dass bei der Abwicklung des Projektes Flüchtlingsheim Kaltenborn viele Fehler auf verschiedenen Ebenen der städtischen Verwaltung gemacht wurden. Hieraus ergibt sich die Empfehlung, dass insbesondere bei künftigen Vergabeverfahren zumindest ein Vier-Augen-Prinzip eingesetzt werden muss. Die Kontrolle durch mindestens zwei Instanzen verkleinert das Risiko von Fehlern bei der Auftragsvergabe. Zusätzlich erachtet der Ausschuss eine dokumentierte Überwachung der Bauvorhabens, die möglichst von unabhängigen Dritten durchgeführt werden sollte, als notwendig.

Der Ausschuss kann auch nicht nachvollziehen, warum bei dieser unsicheren Ausgangslage bereits ca. $\frac{1}{4}$ der Gesamtsumme vorab bezahlt wurde, wobei die erbrachten Architektenleistungen einen geringeren Gegenwert hatten. Auch die Zahlung trotz fehlender Vereinbarung des Zahlungsplans ist nicht nachvollziehbar. Zur Interessenwahrung der Stadt hätte auch der Vertrag anders ausgestaltet werden müssen, etwa mit einem Rücktrittsrecht für die Stadt im Falle von Problemen bei der Baugenehmigung. Ferner hätte überlegt werden müssen, ob die Durchführung des Bauvorhabens gegenüber einer Aufhebung des Vertrages unter Zahlung eines erheblichen Betrages, dem kein Gegenwert entgegensteht, für die Stadt vorteilhafter gewesen wäre.

IV. Fazit

Der Ausschuss erkennt an, dass das Bauvorhaben „Flüchtlingsheim Kaltenborn“ unter einem großen zeitlichen Druck angesichts der vielen Menschen, die quasi vor den Toren der Stadt gestanden haben, umgesetzt werden sollte. Dennoch muss zukünftig gewährleistet sein, dass auch unter schwierigen Voraussetzungen ein sorgfältiges Arbeiten nicht vernachlässigt wird.

Insbesondere folgende Punkte wurden vom Ausschuss kritisiert

- Fehlende Einheitlichkeit der angefragten Leistungsbeschreibungen
- Zahlungen auf Basis eines nur lückenhaft dokumentierten Zahlungsplanes
- Vorabzahlung eines hohen Betrags ohne ausreichend spezifizierte Gegenleistung
- Abschluss des Generalübernahmevertrages trotz ungeklärter wichtiger Details wie z.B. der Baugenehmigung durch den HTK, deren Erteilung aufgrund diverser Einwände seitens der Erteilungsbehörde bereits lange vor dem Vertragsschluss als kritisch hätte eingestuft werden müssen

Es ist daher dringend erforderlich, bei künftigen Projekten dieser Art durch geeignete Maßnahmen wie z.B. stringente Projektführung, Prüfroutinen (Vier-Augen-Prinzip), lückenlose Dokumentation wichtiger Meilensteine etc. sicherzustellen, dass allgemein übliche Projektmanagement-Standards und das Vergaberecht eingehalten werden. Dies gilt insbesondere auch für die Formulierung und Erarbeitung von Vertragstexten, die terminliche und finanzielle Konsequenzen für die Stadt beinhalten.

Der Akteneinsichtsausschuss fordert daher, dass bei allen zukünftigen Bauvorhaben die Akten sorgfältig geführt und die einzelnen Schritte besser dokumentiert werden. Hinweise auf Merkmale, die das Bauvorhaben beeinträchtigen könnten, müssen unverzüglich nach dem Erkennen dem Magistrat aufgezeigt werden, um eine Lösung herbeizuführen, die der Stadt keinen Schaden entstehen lässt.