



Anfrage

Vorlage-Nr.:	AF/0111/2012		Datum:	18.09.2012			
Verfasser:	04-BIZ-Ratsfraktion	Az:					
Gremienweg:							
27.09.2012	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP		öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
Betreff:							
Anfrage der BIZ-Fraktion zum Theateranbau							

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.11.2006 den Abschluss eines Mietvertrages zwischen der Aufbaugesellschaft Koblenz mbH und der Stadt Koblenz über die Nutzung von Teilflächen des Deinhard-Geländes für Zwecke des Theaters zugestimmt. In seiner Sitzung am 06.03.2008 hat der Stadtrat die Errichtung eines Erweiterungsbaus für das Stadttheater auf dem ehemaligen Deinhard-Gelände beschlossen.

Am 04.06.2009 hat der Stadtrat der Erweiterung des Theaters auf dem ehemaligen Deinhard-Gelände im Mietmodell mit der Aufbaugesellschaft Koblenz mbH zugestimmt. Die Kosten des Neu- und Umbaus einschließlich Baunebenkosten wurden mit brutto rd. 3.200.000 € angegeben. Hinzu wurden die Kosten des Grunderwerbs und der Erschließung/Herrichtung, die nach Abzug der bereits erhaltenen Landeszuwendung rd. 348.000 € betragen sollten, gerechnet. Hieraus ergab sich ein aufgerundeter Kapitalbedarf von **3.550.000 €**

Die hier herangezogenen Kostenschätzungen der Fachplaner wurden damals aktuell überprüft und von diesen als realistisch bewertet. Aufgrund dieser Basisdaten ergab sich eine **jährliche Miete von rd. 230.000 €**

Am 18.12.2009 hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung der aktuellen Kostenberechnung des Büros von Canal und den damit verbundenen **Mietzahlungen** an die Aufbaugesellschaft Koblenz mbH in Höhe von **jährlich 272.000 €** zugestimmt. Das Architekturbüro von Canal hatte die Planungen weiter konkretisiert und mit Datum vom 10.11.2009 eine aktualisierte Kostenberechnung für die Theatererweiterung vorgelegt. Nach dieser Kostenberechnung gem. DIN 276 wurde für den Erweiterungsbau ein Kostenvolumen von 3.868.244 € (brutto) ermittelt (gegenüber 3,2 Mio € in 2009).

Begründet wurden die Mehrkosten auf dem erforderlichen Teilabriss und Wiederaufbau des ehemaligen Deinhard-Verwaltungsgebäudes, das aus statischen Gründen nicht erhalten werden konnte, und der aufwendigen Gründung des Neubaus über dem Deinhard-Museumskeller.

Die Gesamtmaßnahme sollte einschließlich Grunderwerb und Nebenkosten ein Investitionsvolumen von rund 4.775.000 € erreichen. Nach Abzug der Landeszuwendung für den Grunderwerb ergab sich ein Fremdfinanzierungsanteil in Höhe von **4.160.000 €** (statt 3,55 Mio €).

Basierend auf dieser Kostenberechnung wurde bei dem geringeren marktüblichen Zinssatz die jährliche Kostenmiete weiterhin mit 272.000 € angegeben.

In der Antwort zur Anfrage der CDU-Fraktion in der Stadtratssitzung am 29.09.2011 führte die Verwaltung aus,

- dass die Fertigstellung der Maßnahme für das Frühjahr 2012 geplant sei;
- dass es Bauzeitenpläne für die Gesamtmaßnahme gibt;

- dass es keine Mehrkosten, auch unter Berücksichtigung der bisher gemeldeten Nachträge, über den Beschlussrahmen der letzten Beschlussfassung gibt;
- dass die bis dahin projektierten Baukosten sich auf 4.746.231,83 € (einschl. MwSt.) und die gesamten **Projektkosten** sich unter Berücksichtigung der Landesförderung auf rund **5.016.000 €** belaufen;
- dass es ein internes und ein externes Kostencontrolling gibt.

In seiner Pressemitteilung zur Eröffnung des Theater-Erweiterungsbaus führt der Oberbürgermeister aus, dass sich die Gesamtkosten des Projekts auf rund **5,8 Millionen Euro** belaufen und der Mietvertrag mit der Stadt Koblenz eine Jahresmiete von ca. 250.000 Euro vorsieht.

Die BIZ-Fraktion fragt an:

1. Wann wurde der Mietvertrag mit der Aufbaugesellschaft zuletzt aktualisiert?
2. Handelt es sich dabei um den endgültigen Mietvertrag?
3. Muss der Stadtrat diesem Mietvertrag noch zustimmen?
4. Warum sinkt die Jahresmiete von im Jahr 2009 berechneten 272.000 € auf nunmehr 250.000 € trotz erhöhter Kosten (5,8 Mio € statt 4,775 Mio €), also einer Erhöhung von mehr als 1 Mio €?
5. Wie hoch wird die Miete tatsächlich in den nächsten 30 Jahren sein?
6. Sind Mieterhöhungen innerhalb der Laufzeit von 30 Jahren möglich?
7. Wodurch entstand die Kostenerhöhung von projektierten 4.775.000 € im Dezember 2009 auf nunmehr 5,8 Mio € in 2012 trotz internem und externem Kostencontrolling?
8. Warum wurde der Anbau nicht im Frühjahr 2012 fertiggestellt, obwohl dies im September 2011 angekündigt wurde?