



Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0555/2011/2		Datum:	30.09.2011
Oberbürgermeister				
Verfasser:	80-Amt für Wirtschaftsförderung	Az:		
Gremienweg:				
10.11.2011	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	
31.10.2011	Haupt- und Finanzausschuss	<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 nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
Betreff:	Zentralplatz – Nachnutzung der drei Altstandorte Bürresheimer Hof, Mittelrhein-Museum, Dreikönigen-Haus – Einleitung eines öffentlichen Interessensbekundungsverfahrens			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, ein Interessensbekundungsverfahren für die drei Altimmobilien der bisherigen Nutzungen Jugendbibliothek/Bürresheimer Hof, Mittelrhein-Museum und Stadtbibliothek/Dreikönigen-Haus in 2011 durchzuführen und die Ergebnisse Anfang 2012 zu präsentieren.

Begründung:

Die nachfolgende Begründung wurde auf der Grundlage der Diskussion in der Sitzung des HuFA vom 19.09.2011 und des Stadtrates vom 29.09.2011 aktualisiert und ergänzt (Änderungen in kursiver Schrift).

In der Anlage sind die vier Exposés/Objektbeschreibungen der „Altimmobilien“ im aktuellen Arbeitsstand beigefügt. Neben den drei Gebäuden wurde für das „Schöffenstübchen“, das unmittelbar an das Mittelrhein-Museum angrenzt, eine eigenständige Objektbeschreibung beigefügt.

Der Stadtrat fasste bereits 2005 einen ersten Grundsatzbeschluss, auf dem Zentralplatz durch einen Neubau eines Kulturgebäudes einen neuen städtebaulichen Akzent zu setzen und die Konversions- und Gewerbebrache mit dieser städtischen Investition zu beseitigen – dem Zentralplatz neue Strukturen und neues Leben zu vermitteln.

Bereits damals war den Beteiligten bewusst, dass die Umzüge von verschiedenen städtischen Nutzungen bzw. Einrichtungen – namentlich

- der Stadtbibliothek,*
- der Jugendbibliothek,*
- des Mittelrhein-Museums und*
- der Tourist-Information des Eigenbetriebes Koblenz-Touristik*

die logische Konsequenz sein wird bzw. sein muss.

Auf der Grundlage der ersten Grundsatzbeschlüsse zum Projekt Zentralplatz/Forum Mittelrhein wurde bereits Ende 2007 eine Bewertung der oben genannten „Altimmobilien“ durchgeführt. Dazu zählen namentlich:

- *Das Dreikönigen-Haus – der Stadtbibliothek*
- *Der Bürresheimer Hof – der Jugendbibliothek*
- *Das Mittelrhein-Museum („Altes Kaufhaus“) mit dem Schöffenhof – des Mittelrhein-Museums*

Die Wertermittlung lag bei bis zu 1,4 Mio. € als Summe für alle 3 Gebäude. Den Beteiligten wurde mitgeteilt, dass vor dem Hintergrund der Denkmalschutzaufgaben eine genauere Wertermittlung nicht machbar ist. Diese Wertermittlungen sind ggf. nochmals auf den aktuellen Zustand des Gebäudes anzupassen (seit 1997/98 neue gesetzliche Grundlagen – u.a. Wärmedämmung, Energieerzeugung).

Diesen Wertermittlungen gingen auch Begutachtungen zum Sanierungsstau bei den Altstandorten voraus. Im Jahr 2007 lagen die Schätzungen für den Sanierungsstau für alle Gebäude zusammen bei mehr als 6,5 Mio. €. – Preisstand 2007.

In den Jahren 2008/2009 - in allen Beratungen zum Projekt Zentralplatz - wurde der Sanierungsstau der 3 Altimmobilien von den Fraktionen (insbesondere CDU) erfragt und von der Verwaltung - als Argument für den Umzug/Neubau – mitgetragen und gegenüber dem Land Rheinland-Pfalz dargestellt.

Dieser Ansatz führte in 2008/2009 auch beim Gespräch mit dem Innenministerium (damals noch ISM) dazu, dass bei der Frage der Förderung des Endausbaus für das Kulturgebäude der Stadt Koblenz von 12 Mio. förderfähigen Kosten 1 Mio. € "abgezogen" wurden, da man von einer Veräußerung der Immobilien (für zusammen ca. 1 Mio. €) ausging.

Dieser Sachverhalt ist auch in den Ausschussunterlagen vermerkt worden. Die Rechnung lautete 12 Mio. minus 1 Mio. Erlöse = 11 Mio. förderfähige Kosten, bei 60% I-Stock-Förderung des Landes ergibt das 6,6 Mio. € Landesförderung für das Kulturgebäude.

Diese Rechnung führte dann auch dazu, dass im Budgetbeschluss Zentralplatz vom Juni 2010 1 Mio. € als Einnahme aufgenommen und vom Rat beschlossen wurde.

Dieses Zentralplatz-Budget wurde anschließend von der ADD genehmigt.

In der ADD-Verfügung wurde auf die mögliche Veräußerung ("Entlastung der kommunalen Finanzen") Bezug genommen. In der Verfügung war noch keine Verpflichtung enthalten, die Immobilien zu veräußern.

Es ist auch zutreffend, dass es für keine der 3 Immobilien bisher einen konkreten Veräußerungsbeschluss des Stadtrates gibt.

Es wäre aber aus Sicht der Verwaltung ein Abrücken von bisherigen Positionen zwischen der Stadt und der ADD (und damit dem Land/ISIM), wenn alle diese Immobilien im Eigentum der Stadt verbleiben, saniert und "unterwertig" vermietet werden - d.h. nicht kostendeckend im Verhältnis zu den Werten und Sanierungsaufwendungen.

Dazu gab es Anfang 2010 mehrere Gespräche des ehemaligen OB Dr. Schulte-Wissermann mit der ADD/Herrn Präsident Mertes, an denen u.a. Fr. Brockmann-Kneip und Herr Czielinski teilgenommen haben. Es ging um

- die kommunalaufsichtliche Genehmigung des Projektes Zentralplatz/Forum Mittelrhein,*
- die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt,*
- die finanzielle Belastung der Stadt durch den Neubau des Kulturgebäudes und natürlich auch um*
- finanziell entlastende Maßnahmen der Stadt – konkret um den Verkauf der Altimmobilien.*

Schließlich hatte es bereits 2008 umfangreiche Betriebskostenvergleiche zwischen den Altstandorten und dem neuen Kulturgebäude gegeben. Da waren die hohen Kosten für den mittelfristig unumgänglichen Abbau des Sanierungsstaus auch ein Argument für das neue Kulturgebäude auf dem Zentralplatz.

Wenn der Rat die Eckwertebeschlüsse für den Haushalt mit der Einrichtung einer Haushaltsstrukturkommission und Einsparungsbemühungen für den Haushalt umsetzen möchte, sollte auch die Bereitschaft vorhanden sein, sich von betriebswirtschaftlichem „Ballast“ zu befreien.

Denn mittlerweile ist die Verwaltung zur Auffassung gelangt, dass es keine wirtschaftlich sinnvolle stadteigene Nutzung gibt, die die laufenden Betriebskosten und die anstehenden Sanierungskosten erwirtschaften kann. Dabei ist es egal, ob in Stufen oder in einem Schritt voll umfänglich saniert wird.

Die Prüfung möglicher stadteigener Nachnutzungen ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Ein stadteigener Bedarf für die Nutzung als Kindergarten/Kinderhort, Jugendtreff, Altentreff, Stadteiltreff für die Altstadt, öffentliche allgemein bildende Schule, allgemeines städtisches Verwaltungsgebäude, Polizeistation, Station für Kräfte des Ordnungsamtes oder andere städtische Nutzungen ist aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben.

Das ist auch darin begründet, dass das Hochbauamt die Sanierungskosten auf nunmehr 9 Mio. € geschätzt hat – Preisstand 2011. Ab dem Jahr 2013 kann erst saniert werden. Die Kosten beinhalten nicht den erforderlichen Sicherheitszuschlag für denkmalgeschützte Gebäude.

Aus den Erfahrungen bei anderen vergleichbar alten historischen Gebäuden sollte ein Zuschlag von bis zu 30% eingeplant werden. Wer weiß was da in den Wänden, Decken und Gewölben den Bauherrn erwartet, wenn saniert wird. Dann können auch Kosten von über 10 Mio. € entstehen.

Ein Verbleib dieser Immobilien im Eigentum der Stadt wird nach Auffassung der Verwaltung nicht wirtschaftlich darstellbar sein.

Das Argument der historischen Bedeutung der Gebäude ist bekannt – würde aber in seiner Konsequenz dazu führen, dass die Stadt alle auf dem Markt angebotenen historischen Gebäude erwerben oder im Eigentum dauerhaft behalten müsste, da nur sie (die Kommune) der „Wahrer des Denkmalschutzes“ ist bzw. sein kann. Das kann kaum ein dauerhafter Ansatz für eine Kommune sein.

Bei einem Verkauf der Immobilien würde die Stadt u.a. folgende Regelungen im Kaufvertrag treffen:

- *Nachweis einer ausreichenden Liquidität des Käufers*
- *Sanierungsverpflichtung – gemäß vorgelegter Planung des Käufers/Investors*
- *Denkmalschutzfachliche Begleitung*
- *Nutzungsverpflichtung gemäß Konzeption*
- *Vorkaufsrecht für die Stadt bei späterer Veräußerung*
- *Rücktrittsrechte der Stadt vom Kaufvertrag, wenn vorgenannte Verpflichtungen vom Käufer nicht erfüllt werden*
- *grundbuchrechtliche Sicherungen*

Es wurde die Frage aufgeworfen, ob denn die Stadtverwaltung eine Nutzungskonzeption hat. Es ist natürlich machbar, dass man erkennbar unerwünschte Nutzungen als Negativliste ausschließt:

- *Fastfood-Restaurant*
- *Spielhalle,*
- *Sex-Shop,*
- *Bordell,*
- *Discounter/Lebensmitteleinzelhandel,*
- *reine Lagernutzung*

Als Positivliste würde die Verwaltung für das Interessensbekundungsverfahren jene Nutzungen definieren, die

- *eine private kulturelle Nutzung (ohne städtische Zuschüsse)*
- *gehobene Wohnformen*

zum Inhalt haben.

Die weiteren Fragen regeln sich durch die Baunutzungsverordnung sowie die Sanierungs- und Nutzungsverpflichtung, die die Stadt dem Investor jeweils aufgeben würde.

Die Stadt sollte die Positiv- und Negativliste nicht zu speziell und zu lang fassen, um den Ideenreichtum der Interessenten ausschöpfen zu können.

Zudem sollte man bei dem bekannt hohen Sanierungsaufwand nicht davon ausgehen, dass die Stadt unendlich viele Interessensbekundungen erhält.

Mit dem Neubau des Kulturgebäudes auf dem Zentralplatz werden die drei sanierungsbedürftigen Altstandorte der heutigen Jugendbibliothek, des Mittelrhein-Museums und der Stadtbibliothek für diese städtischen Nutzungen ab ca. Mitte 2013 nicht mehr benötigt.

Für die möglichen Nachnutzungen der drei Altstandorte

Bürresheimer Hof,
Mittelrhein-Museum einschließlich Schöffenhäuser
Dreikönigen-Haus

sind in den vergangenen 5 Wochen - ohne unmittelbare Aktivität der Stadtverwaltung - mehrere aus Sicht der Verwaltung durchaus ernstzunehmende Erstkontakte von privaten Investoren für den Erwerb einzelner Immobilien bei verschiedenen Ämtern der Stadt Koblenz *telefonisch und schriftlich* eingegangen.

Nach den ersten Telefonaten und Gesprächen kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Veräußerung der Immobilien eine ausreichende Bonität der Käufer und ausreichende Sensibilität für die Denkmalschutzqualität und daraus resultierenden Anforderungen für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen bei den Immobilien gegeben sind. *Die potentiellen Investoren bitten in der ersten Phase überwiegend um Vertraulichkeit, sodass die Verwaltung um Verständnis bittet, hier derzeit noch keine Namen nennen zu können.*

Die Prüfung der ersten Anfragen zeigt aber eine hohe Seriosität. Zum Teil wurden die Anfragen von Bürgern aus Koblenz vermittelt, die besten Ruf genießen.

Die Verwaltung weist aber darauf hin, dass bei den Grundsatzbeschlüssen für das Projekt Zentralplatz von einem Verkauf der drei Immobilien ausgegangen wurde. Entsprechende Erlöse *in Höhe von 1,0 Mio. €* aus den Immobilienverkäufen sind auch im Budget für das Projekt Zentralplatz im Rahmen des Grundsatzbeschlusses vom Juni 2010 eingestellt und der ADD für die kommunalaufsichtliche Genehmigung vorgelegt worden.

Die Bereitschaft des Stadtrates über einen Verkauf der Altimmobilien nachzudenken bzw. diesen ggf. zu vollziehen, hängt in hohem Maße richtigerweise auch von der Qualität der Nachnutzungen ab. Dabei sollte die Nachnutzung ggf. eine teilweise öffentliche private Nutzung (z.B. *als Galerie*) beinhalten, um die Gebäude der Öffentlichkeit nicht völlig zu entziehen. Weiterhin sollten die Nutzungen für die Altstadt einen Mehrwert bringen und sich in die Struktur der bisherigen Nutzungen in der Altstadt bzw. Innenstadt einfügen.

Aus einem Investorengespräch vom 14.10.2011 ergibt sich z.B. die Situation, dass eine Stiftung ihr Interesse am Erwerb ggf. aller drei Immobilien bekundet hat. Die Stiftung hat bisher in einem anderen Bundesland über die Nutzung einer Bestandsimmobilie verhandelt. Da diese Immobilie von der (anderen) Stadt für eine Büronutzung einer anderen Institution angeboten wurde, sucht die Stiftung einen neuen Standort für die „Förderung kultureller Zwecke“. Die Stiftung würde ihre Kunst- und Gemäldesammlung nach Koblenz mitbringen, um sie in den Gebäuden ab dem Jahr 2013 ausstellen zu können. Eine Beteiligung der Stadt an den notwendigen Investitionskosten oder Betriebskosten ist nicht erbeten worden. Einen vergleichbaren Kontakt hat es bereits im September 2011 mit einer anderen Stiftung gegeben. Die Beispiele sind auf Wunsch der Stiftung anonymisiert dargestellt – sie machen aus Sicht der Verwaltung aber auch deutlich, dass sich die Stadt positionieren sollte, um in ein qualifiziertes Gespräch mit den Investoren (mit anschließender Beteiligung der Ausschüsse) eintreten zu können.

Für das „Schöffenstübchen“ haben erste Gespräche mit potentiellen Käufern ergeben, dass eine vertraglich vereinbarte städtische Mitnutzung dieses Gebäudeteils durchaus vorstellbar ist. Das Schöffenstübchen grenzt unmittelbar an das Mittelrhein-Museum. Die Toilettenanlagen können sowohl von Besuchern des Schöffenstübchens als auch des Mittelrhein-Museums genutzt werden.

Die Verwaltung geht davon aus, dass das mögliche Potential von Interessenten für die drei Immobilien noch nicht ermittelt ist und schlägt deshalb im ersten Schritt die Durchführung eines öffentlichen Interessenbekundungsverfahrens vor.

Dafür sollten drei Anzeigen (Rheinzeitung, FAZ, plus eine noch zu benennende Fachzeitschrift aus dem Bereich Denkmalschutzimmobilien) geschaltet werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 4.000€

Weitere werbliche Aktivitäten wären die Darstellung der Immobilien im Internet der Stadt, direkte Ansprache von Architekten und Projektentwicklern sowie entsprechende Öffentlichkeitsarbeit.

Neben den allgemeinen Angaben zu den Immobilien wird auch auf den Sanierungsstau verwiesen, der zur Sicherung des historischen Gebäudebestandes vom Käufer bzw. Investor zu beseitigen wäre (Sanierungsverpflichtung).

Im Text für das Interessenbekundungsverfahren würde u.a. darauf verwiesen, dass der Stadtrat bisher keinen Grundsatzbeschluss zum Verkauf der Immobilien getätigt hat, der Interessent keinen Anspruch auf Verkauf der Immobilie oder Ersatz der Planungsleistungen hat. Vielmehr möchte der Stadtrat seine Entscheidung davon abhängig machen, ob es überzeugende Nachnutzungskonzepte gibt, wobei der Verkaufspreis auskömmlich sein sollte aber nicht das alleinige Kriterium darstellen wird.

Einen entsprechenden Grundsatzbeschluss für die Durchführung des Interessenbekundungsverfahrens in der Sitzung des Stadtrates am *10.11.2011* unterstellt, könnte die Schaltung der Anzeigen im *Dezember 2011* (Redaktionsschluss der Fachzeitschriften ist zu beachten) erfolgen. Die Angebote bzw. Interessenbekundungen sollten dann bis zum *15.02.2012* bei der Stadtverwaltung eingereicht sein.

Im *März 2012* könnte dann ein erster Sachstand der Interessenbekundungen dem Stadtrat bzw. den Ausschüssen vorgelegt werden.

Die Beschlüsse zur Veräußerung sollten im Lauf des Jahres 2012 erfolgen. Der Käufer könnte dann Ende 2012 die Planung bis hin zu einem Bauantrag bis Ende des 1. Quartals 2013 ausarbeiten. Die Baugenehmigung(en) könnte(n) dann im 2. Quartal 2013 erfolgen.

Erst zu Mitte 2013 werden die drei Immobilien völlig ohne Nutzung und auch „besenrein“ sein, um sie gemäß dem jeweiligen Kaufvertrag an den neuen Eigentümer zu übergeben.

Anlagen:

Exposé Bürresheimer Hof- Altes Kaufhaus-Schöffenhaus-Dreikönigen-Haus

Hinweis:

Das sehr umfangreiche Exposé ist in Session eingestellt. Hiermit sollen unnötige Papierberge vermieden werden. Ein Exemplar in Papierform wurde darüber hinaus in die Fraktionen gegeben.

Falls weitere ausgedruckte Exemplare benötigt werden, bitte an das Wirtschaftsförderungsamt wenden.

Historie:

Die *erste* Beschlussvorlage wurde aufgrund der Beratung des Haupt- und Finanzausschusses am 19.09.2011 so geändert, dass eine Beratung in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 29.09.2011 erfolgen *konnte*.

Der Haupt- und Finanzausschuss sprach sich am 19.09.2011 ohne Beschlussempfehlung dafür aus, die Beschlussvorlage dem Stadtrat am 29.09.11 zu unterbreiten. *In der Sitzung des Stadtrates wurde nach eingehender Diskussion der Tagesordnungspunkt vom Oberbürgermeister zurückgezogen, damit die Verwaltung die vom Stadtrat gewünschten Unterlagen (Objektbeschreibungen) und weiterführende Erläuterungen vorlegen kann.*