

### **Protokoll:**

Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig erläutert, dass der Stadtrat bereits im Jahr 2005 einen ersten Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines Kulturgebäudes auf dem Zentralplatz gefasst habe. Bereits damals sei bekannt gewesen, dass der Umzug der städtischen Einrichtungen Stadtbibliothek, Jugendbibliothek, Mittelrhein-Museum und Touristinformation des Eigenbetriebs Koblenz-Touristik die logische Konsequenz sein müsse.

Auf dieser Grundlage sei 2007 eine Bewertung der Altimmobilien vorgenommen worden, die eine Gesamtsumme von bis zu 1,4 Mio. € ergeben habe. Es sei mitgeteilt worden, dass vor dem Hintergrund der Denkmalschutzaufgaben eine genauere Wertermittlung nicht möglich sei.

Der Sanierungsstau sei im Jahr 2007 mit mehr als 6,5 Mio. € geschätzt worden. Aktuell gehe der Leiter des Hochbauamtes von einem Sanierungsstau i.H.v. 9 Mio. € mit einem Risikoaufschlag von 30 %, also 12 Mio. € aus. Eine nutzungsgebundene Änderung für eine andere als die derzeitige Nutzung, sei mit einem Aufschlag von 50 % zu kalkulieren.

Somit sei bei den drei Gebäuden von einer Investitionssumme i.H.v. 18 Mio. € auszugehen.

Bezüglich der Förderung des Endausbaus des Kulturgebäudes sei der Stadt in den Gesprächen mit dem Innenministerium von 12 Mio. € förderfähigen Kosten, 1 Mio. € abgezogen worden, da man von einer Veräußerung der Immobilien für zusammen 1 Mio. € ausgegangen sei. Dies sei auch in den Ausschussunterlagen vermerkt worden und ergebe bei 60 % Förderung eine Summe von 6,6 Mio. € Landesförderung.

Dementsprechend sei im Budgetbeschluss Zentralplatz vom Juni 2010 1 Mio. € als Einnahmen aufgenommen und vom Stadtrat beschlossen worden.

Dieses Budget sei auch von der ADD genehmigt worden, was allerdings keine Verpflichtung zur Veräußerung der Immobilien darstelle.

Der Vorsitzende stellt dar, dass es sich aus seiner Sicht um eine konzeptionelle Kehrtwende handle, sollten die drei Immobilien im Eigentum der Stadt verbleiben und saniert werden müssten. Er teilt mit, dass eine weitere öffentliche Nutzung durch die Stadt Koblenz nicht dem verabschiedeten Eckwertebeschluss entspreche und man aus diesem Grunde alternative Möglichkeiten für die Nutzung der Gebäude finden müsse.

Darüber sollte keine theoretische, sondern eine marktgerechte Diskussion geführt werden, um evtl. bestehende Wünsche auf eine marktfähige Realisierbarkeit hin prüfen zu können.

Er führt aus, dass er durchaus die Möglichkeit sehe, die Denkmaleigenschaft der jeweiligen Immobilie bei einer Veräußerung mit zu beachten, indem bestimmte Regelungen mit in den Kaufvertrag einbezogen würden.

Dies seien beispielsweise die Sanierungsverpflichtung gemäß einer vorgelegten Planung, die denkmalschutzfachliche Begleitung, eine Nutzungsverpflichtung, ein Vorkaufsrecht bei späterer Veräußerung sowie ein Rücktrittsrecht der Stadt vom Kaufvertrag, falls Verpflichtungen nicht erfüllt würden.

Es sei ferner die Frage aufgeworfen worden, ob die Stadtverwaltung eine Nutzungskonzeption habe. Dies bejaht der Vorsitzende und stellt fest, dass bestimmte Formen der Nutzung in großem Einvernehmen ausgeschlossen werden könnten, die er im Folgenden aufzählt.

Als positive Formen der Nutzung nennt er eine private kulturelle Nutzung oder gehobene Wohnformen. Er empfiehlt, dass die Stadt die Positiv- bzw. Negativliste nicht zu speziell fassen solle, um den Ideenreichtum des Marktes ausschöpfen zu können.

Zudem sollte man aufgrund des hohen Sanierungsaufwandes nicht davon ausgehen, dass es eine Vielzahl an Interessenbekundungen geben werde.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig berichtet, dass es bereits Anfragen bei der Verwaltung gebe, die Investoren in dieser ersten Phase jedoch um Vertraulichkeit gebeten hätten und er deshalb keine Namen nennen könne.

Er gibt jedoch zu verstehen, dass eine erste Prüfung ergeben habe, dass es sich um einzelne seriöse Interessenten handele.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig fasst abschließend zusammen, dass man darauf hoffen müsse, private Investoren zu finden, die bereit seien solche Investitionen zu tätigen und Nutzungskonzeptionen vorzulegen.

Er verdeutlicht, dass er es für den richtigen Weg halte solche Nutzungskonzepte im Bereich des durch den Markt real machbaren zu diskutieren und nicht rein hypothetische Konzepte aufzuwerfen.

Rm Wefelscheid (BIZ) weist darauf hin, dass Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig in seinen zuvor gemachten Ausführungen zur Historie des Projektes einen wesentlichen Punkt vergessen habe. So habe die BIZ-Fraktion im Februar 2011 einen Antrag zur Nachnutzung der in Rede stehenden Immobilien u.a. durch das Ordnungsamt gestellt. Dieser sei kontrovers diskutiert worden und man habe beschlossen, dass die Stadtverwaltung dem Stadtrat ein umfassendes Nachnutzungskonzept für die frei werdenden Immobilien vorlegen solle.

Im Mai dieses Jahres habe er dann eine Anfrage bzgl. des aktuellen Sachstandes gestellt. In der Antwort auf diese Anfrage habe die Verwaltung auf die laufenden Prüfungen verwiesen und dargelegt, dass die Ergebnisse im Juni 2011 vorliegen würden.

Im August habe er erneut nach dem Zeitpunkt der Präsentation in den Gremien gefragt und die Antwort erhalten, dass die Infomappe der Gebäude in der 37. KW durch das Hochbauamt fertig gestellt würde.

Auch nun, in der 39. KW, liege noch keine Präsentation vor.

Er bemängelt, dass es anstatt der Präsentation eines Nachnutzungskonzeptes in den Gremien, im Haupt- und Finanzausschuss eine Tischvorlage zur Einleitung eines Interessenbekundungsverfahrens gegeben habe.

Es handele sich hier nun nicht mehr um eine Diskussion über ein vom Rat erbetenes Nachnutzungskonzept, sondern man steige direkt in ein Interessenbekundungsverfahren ein. Er stellt dar, dass dies aus seiner Sicht nicht richtig sein könne und man zunächst den Ratsbeschluss umsetzen müsse.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig gibt zu, dass in der Verfahrensweise Fehler gemacht worden seien, allerdings stelle es sich für ihn in der Sache selbst anders dar.

So verweist er darauf, dass man durch den gefassten Eckwertebeschluss festgelegt habe, keine neuen Projekte zu beginnen.

Deshalb könne es aus seiner Sicht nicht in Betracht kommen, bereits laufende Projekte zu unterbrechen, um neue Projekte anzustoßen.

Aus diesem Grunde habe man sich, wie bereits erläutert, zu einer anderen Vorgehensweise entschlossen.

Diese laute, dass wenn der Schwerpunkt der Nachnutzungsüberlegungen nicht auf einer städtischen Nutzung sein könne, man zunächst, zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes, eine Prüfung der Möglichkeiten des Marktes vornehmen müsse.

Insoweit sei dies nur im Hinblick auf die Zeitpläne vom Vortrag des Rm Wefelscheid (BIZ) abweichend, da es sich bei der vorliegenden Beschlussvorlage um einen wichtigen Teil des Gesamtkonzeptes handele.

Rm Baum (FBG) teilt mit, dass man nicht ohne weiteres die in Rede stehenden Gebäude aufgeben wolle. Man habe mit dem Münzhaus ein schlechtes Beispiel für die Veräußerung städtischer Immobilien und aus Kenntnis dieses Verfahrens wolle man kein ähnliches Geschehen mit den aktuellen Immobilien.

Man stelle deshalb den Ergänzungsantrag, dass nach dem ersten Absatz des Beschlusssentwurfs folgendes eingefügt werden solle:

1) „Bevor dieses Interessenbekundungsverfahren durchgeführt wird, soll die Verwaltung sicherstellen, dass keine stadteigenen Nachnutzungen, wie z.B. die von Eigenbetrieben oder als Veranstaltungsräume möglich sind.

2) Außerdem soll ein Gespräch mit der jüdischen Kultusgemeinde klären, ob Interesse an einer neuen Nutzung des ehemaligen Synagogegebäudes, dem Bürresheimer Hof, besteht.

3) Dadurch sollen der Stadt Koblenz keine zusätzlichen Kosten entstehen.“

Man könne der Beschlussvorlage nur zustimmen, wenn der gerade gestellte Ergänzungsantrag hinzugefügt werde.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig bedauert, dass dieser Antrag trotz einschlägiger Beratungen im Haupt- und Finanzausschuss in dieser Form gestellt worden sei, da eine Realisierung der Ziffer 2 nicht ohne die Entstehung zusätzlicher Kosten möglich sei. Er regt deshalb an, Punkt 2 einzeln abzustimmen.

Rm Scherhag (CDU) zeigt sich verwundert darüber, dass der bereits von Rm Wefelscheid (BIZ) angesprochene Beschluss vom Februar 2011 nicht durch die Verwaltung umgesetzt werden könne und stattdessen heute ein ersetzender Beschluss vorgelegt werde.

Auch die CDU habe in der letzten Stadtratssitzung eine Anfrage zum Gebäudemanagement gestellt und die Antwort erhalten, dass noch offen sei, ob eine Nachnutzung der Objekte stattfinde.

Dementsprechend erwarte man eine Umsetzung der Beschlüsse und eine Abarbeitung der angesprochenen Punkte. Er verdeutlicht, dass auch dies seiner Meinung nach zu einer Strategieentwicklung, die gefordert werde, gehöre.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig stellt dar, dass es sich bei der Vorlage der Verwaltung nicht um einen Strategiewechsel handele, sondern sich durch den Eckwertebeschluss der vorangegangenen Stadtratssitzung eine andere Situation ergeben habe und damit keine neuen Projekte begonnen werden dürften. Im Hinblick auf die Verantwortung für die drei Gebäude gebe es eine Übereinstimmung und es sei daher eine Prüfung der Möglichkeit einer zufrieden stellenden Nutzung durch private Investoren zu gewährleisten.

Sei dies nicht möglich, so gelte es eine mögliche städtische Nutzung prüfen. Dies gehe allerdings nicht ohne Mehrkosten und von daher sei es sinnvoll, vor der Abarbeitung alter Aufträge von vor

dem Eckwertebeschluss, zunächst zufrieden stellende Nutzungen ohne zusätzliche städtische Investitionen zu prüfen.

Er verdeutlicht, dass eine Zustimmung zur Beschlussvorlage keine Zustimmung zu einer Privatisierung bedeute, sondern lediglich eine Zustimmung zu einer Sondierung des Marktes darstelle.

Daran anschließend sei zu entscheiden.

SPD-Fraktionsvorsitzende Lipinski-Naumann führt aus, dass der bestehende Sanierungsstau in den Altimmobilien ein gewichtiges Argument für die Entscheidung zur Errichtung des Kulturbaus gewesen sei und stellt fest, dass der wesentliche Fehler beim Verkauf des Münzhauses im Vertrag bestanden habe. Der Beschluss des Stadtrates zum Verkauf sei in Ordnung gewesen.

Deshalb werde man einem Verkauf auch nur noch zustimmen, wenn man den Vertrag vorher in seiner Grobkonzeption kenne.

Darüber hinaus halte sie es für sehr gefährlich, jetzt bereits verschiedene Nachnutzungsmöglichkeiten aufzuwerfen, da eine Nutzung der Verwaltung nur dann sinnvoll sein könne, wenn es betriebswirtschaftlich Sinn habe.

Sie stellt dar, dass es wünschenswert sei, wenn im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens eine „Heimat“ für Vereine gefunden werden könnte.

Bezüglich des Antrags der FBG-Fraktion merkt sie an, dass man nicht nur über zwei, sondern über drei Punkte abstimmen müsse, da es sich zum einen um eine Nutzung durch Eigenbetriebe und zum anderen um eine Nutzung als Veranstaltungsräume handele.

Im Weiteren wertet sie ein Interessenbekundungsverfahren positiv, da man so die Möglichkeit habe, neue Möglichkeiten aufgezeigt zu bekommen, die auch realisierbar seien.

Sie äußert Verständnis für die Verärgerung bzgl. der Nichtbeantwortung der von der BIZ-Fraktion gestellten Anfrage, wirbt jedoch dafür, sich dem nun zu beschließenden Interessenbekundungsverfahren zu öffnen.

Im Anschluss daran habe man immer noch alle Möglichkeiten und auch die jüdische Kultusgemeinde könne sich in diesem Verfahren beteiligen.

Abschließend wirbt sie nochmals dafür, der Verwaltungsvorlage zu folgen.

Rm Kaiser (FDP) teilt mit, sich nicht grundsätzlich gegen die inhaltliche Ausrichtung der Vorgehensweise zu verwehren, bemängelt jedoch, wie auch die BIZ-Fraktion, die Vorgehensweise. Man könne der Argumentation einer veränderten Situation so nicht folgen. Er halte dies für ein fragwürdiges Argument, da die veränderte Situation ebenso Teil eines Konzeptes sein könne.

Seiner Meinung nach hätte man dem Stadtrat zumindest ein Rahmenkonzept präsentieren müssen und auch die nochmals im Ältestenrat zugesagte Informationsmappe sei nicht erstellt worden.

Er fasst abschließend zusammen, dass man der Beschlussvorlage ohne Vorliegen der Informationsmappe und eines Rahmenkonzeptes nicht zustimmen könne.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig weist nochmals darauf hin, die Kritik bzgl. der Informationsmappe zu akzeptieren, halte es jedoch nicht für sinnvoll, deshalb das gesamte Verfahren aufzuhalten. Es sei besser ein Konzept auf der Basis eines geordneten Interessenbekundungsverfahrens zu erstellen, anstatt einem solchen informelle Anfragen zu Grunde zu legen.

FBG-Fraktionsvorsitzender Gniffke erläutert, dass es auf eine vor einiger Zeit gestellte Anfrage an Koblenzer Vereine, zur möglichen Nutzung des derzeitigen Mittelrhein-Museums, nur eine geringe Resonanz gegeben habe.

Es gehe seiner Fraktion, wie bereits erwähnt, darum, die beim Verkauf des Münzhauses gemachten Fehler zu vermeiden und die historischen, nach dem Krieg wieder aufgebauten Gebäude, für eine angemessene Nutzung zu erhalten.

Man habe die Sorge, bei dieser Vorlage keinen Einfluss mehr auf die spätere Nutzung zu haben. Aus diesem Grunde habe man den Ergänzungsantrag gestellt.

Er ergänzt hinsichtlich der Errichtung einer Synagoge im Bürresheimer Hof, dass ggf. die Möglichkeit bestehe, dass die jüdische Kultusgemeinde die erforderlichen Finanzmittel aufbringe und verweist darauf, dass es für die Stadt keine zusätzlichen Belastungen bringen solle.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig schlägt angesichts der sich abzeichnenden fehlenden Mehrheit für die Zustimmung vor, den Punkt auf die nächste Stadtratssitzung zu vertagen und dort eine neue Beschlussvorlage vorzulegen.

Rm Assenmacher (CDU) stellt fest, dass man eine solch lange Debatte führe, da man in einer früheren Sitzung beschlossen habe, ausführlich über die Nutzung dieser bedeutenden Gebäude diskutieren zu wollen. Man wolle in dieser Sache keine Fehler machen und er bittet für die CDU-Fraktion um Verständnis, falls die neue Vorlage nicht schon in der nächsten Haupt- und Finanzausschuss- bzw. Stadtratssitzung abschließend beraten werden könne.

Er merkt weiterhin an, dass man vor ca. einem Jahr das „Alte Kaufhaus“ nicht an private Investoren verkauft habe, sondern nun eine Nutzung durch die Stadtwerke Koblenz stattfindet. Damals habe man dies als Erfolg zum Erhalt der Altstadt gefeiert. Nun wolle man aber weitaus größere und bedeutendere Gebäude veräußern.

Er bittet darum zu bedenken, dass hier bei der Vergabe der Gebäude beispielsweise auch Erbbaurechte Berücksichtigung finden könnten.

Man brauche aus diesem Grund eine eingehende Erörterung über das weitere Vorgehen und begrüße das Zurückziehen der Beschlussvorlage.

Rm Sauer (CDU) bittet den Oberbürgermeister unter Bezug auf die nicht erfolgte Umsetzung des gefassten Ratsbeschlusses darum, in solchen Fällen zumindest den Haupt- und Finanzausschuss zu informieren.

Rm Altmaier (SPD) korrigiert den letzten Beitrag von Rm Assenmacher (CDU) dahingehend, dass zunächst die Aufbaugesellschaft das „Alte Kaufhaus“ erworben habe und erst nach einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, die ergeben habe, dass es durch Vermietung, Verpachtung, etc. zu einer Vermögensmehrung der Stadt Koblenz beitrage, sei der beschriebene Weg gewählt worden.