

Stellungnahme / Antwort

zu Antrag-/Anfrage Nr. **AF/0009/2012**

der Stadtratssitzung am 02.02.2012

Punkt: 26 ö.S. / nö.S.

**Betr.: Anfrage der BIZ-Fraktion zu einer möglichen Einleitung eines
Interessenbekundungsverfahrens zur Privatisierung des Kulturbaus**

Stellungnahme/Antwort

Frage:

Was würde vor allem rechtlich gegen die Einleitung eines Interessenbekundungsverfahrens zur Privatisierung des Kulturbaus sprechen?

Antwort der Verwaltung

Im Antrag der BIZ-Fraktion vom 24.01.2012 wird der Vorschlag unterbreitet, dass ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren für die Privatisierung des Kulturgebäudes eingeleitet wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Stadt grundsätzlich für jedes ihrer Gebäude ein Interessenbekundungsverfahren durchführen. Da derartige Verfahren aber kein Geschäft der laufenden Verwaltung darstellen, ist hierfür ein Grundsatzbeschluss des Stadtrates notwendig (vgl. Beschluss zu den sog. „Altstandorten Stadtbibliothek und Mittelrhein-Museum“).

Beschlüsse zur Einleitung von derartigen Verfahren sollten aber auch zuvor eine Antwort auf die Frage enthalten, ob und wie bei „Findung“ eines Interessenten die Umsetzung der im Antrag genannten „Privatisierung“ erfolgen könnte.

Hierzu verweist die Verwaltung auf den Städtebaulichen Vertrag zwischen der FMKK und der Stadt Koblenz:

Auszug aus dem Städtebaulichen Vertrag

„§ 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages sind städtebauliche Planungen und Maßnahmen zur Neugestaltung des Zentralplatzes und angrenzender Bereiche in Koblenz (Vertragsgebiet) durch die Errichtung eines hochwertigen und modernen Bauprojektes (Forum Mittelrhein) für Einzelhandel und öffentliche Nutzungen (Mediathek, Museum, Präsentations- und Informationszentrum Mittelrhein „PIM“) sowie weitere komplementäre städtebaulich relevante Nutzungen (z.B. Gastronomie, ggf. Büro, Freiflächen). Der Vertrag konkretisiert und ergänzt die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“, durch den die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung des Vertragsgebietes geschaffen werden.

.....

„§ 9 Öffentliches Gebäude

Der Investor wird das im Vertragsgebiet für öffentliche Nutzungen vorgesehene Gebäude (Museum, Mediathek, PIM) auf der Grundlage des Ergebnisses des Architektenwettbewerbs „Zentralplatz in Koblenz“ in der von den Vertragsparteien akzeptierten Fassung (Anlage 2) als „veredelten Rohbau“ herstellen. Zum veredelten Rohbau zählen vorbehaltlich der genaueren Regelung im parallel abzuschließenden Miet-Kaufvertrag die Gewerke Rohbau, Fassade, Grundinstallation von Sanitär und Elektro, Heizungsanlage.

Der Endausbau und die Ausstattung des öffentlichen Gebäudes werden von der Stadt Koblenz durchgeführt.

Weitergehende Einzelheiten werden auf der Grundlage einer Baubeschreibung im parallel abzuschließenden Miet-Kaufvertrag festgelegt.“

Die Verwaltung geht davon aus, dass aufgrund der o.a. Regelung des Städtebaulichen Vertrages auch für die Stadt Koblenz eine Verpflichtung zur Realisierung des Kulturgebäudes besteht.

Sinn und Zweck der gemeinschaftlichen Entwicklung des Projektes Zentralplatz/Forum Mittelrhein, war bei Abschluss der Verträge, dass der Vertragspartner FMKK ein neues Shopping-Center und die Stadt ein neues Kulturgebäude mit den in § 1 genannten Nutzungsbausteinen realisiert. Der Grundgedanke des PPP-Modells ist, dass Leistung und Gegenleistung von den Vertragspartnern erbracht einvernehmlich wird und daraus auch Synergieeffekte (Kultur und Shopping, Frequenz und Attraktivität etc.) für die Vertragspartner entstehen.

Ein möglicher privater Käufer der Immobilie Kulturgebäude wird die drei genannten öffentlichen Nutzungen (in der Summe) mit großer Wahrscheinlichkeit nicht betreiben.

In der Sitzung des Bauherrenausschusses am 01.02.2012 wurde der aktuelle Baufortschritt des Kulturgebäudes vorgestellt. Mehr als 10 Mio. € sind seitens der Stadt im Rahmen des Endausbaus beauftragt. Die Unternehmen/Handwerker sind bereits auf der Baustelle mehrheitlich tätig. Mehr als 1 Mio. € sind bereits für die erfolgten Bauleistungen von der Stadt ausgezahlt worden, weitere Rechnungen für erbrachte Leistungen liegen der Projektleitung vor. Die beauftragten Unternehmen haben das Material bereits mehrheitlich bestellt; zum Teil liegen Sonderanfertigungen vor. Der veredelte Rohbau ist bereits mit mehr als 30 Mio. € erstellt und im Rahmen der Bauzwischenfinanzierung von der LBBW and die FMKK ausgezahlt worden. Am 10. Mai 2012 wird das Kulturgebäude an die Stadt Koblenz vertragsgemäß übergeben.

Die Baustellen Kulturgebäude kann auch Sicht der Verwaltung nicht angehalten werden, ohne dass erhebliche derzeit nicht abschließend kalkulierbare Kosten (Regressforderungen, vergangener Gewinn etc. der beauftragten Unternehmen) auf die Stadt zukommt. Das Gebäude wäre weiterhin zu sichern. Die Kosten für die Bauzwischenfinanzierung laufen weiter.

Welche Kaufpreise könnten ggf. bei einer Veräußerung des – hier angenommen nicht fertig gestellten Kulturgebäudes – erzielt werden? Im gewerblichen Bereich werden für sog. „Bauruinen“ bestenfalls 40 bis 60 % der bisher aufgewendeten Herstellungskosten erzielt. Da es sich bei dem Kulturgebäude aber nicht um eine handelsübliche Immobilie (z.B. Genormtes Bürogebäude), sondern um eine Spezialimmobilie handelt, sind vermutlich noch geringere Prozentsätze zu erwarten.

Käufer derartiger Spezialimmobilien stehen oft vor der Frage, ob die Kompromisse, die sie eingehen müssen, das Geld überhaupt wert sind. Die Käufer entscheiden sich dann oftmals für eine eigene Planung nach ihren Anforderungen.

Tätigt man die Annahme, dass das Kulturgebäude an einen privaten Käufer und Nutzer veräußert werden könnte, wäre die Frage der Sanierung und Modernisierung der Altstandort für die Stadtbibliothek und für das Mittelrhein-Museum zu beantworten. Hierzu liegen Annahmen vor, dass die Sanierung und Modernisierung der drei Gebäude der beiden Nutzungen mit einem Kostenaufwand von rund 10 Mio. € verbunden wäre. Eine Flächenausweitung der Nutzungen wäre nicht möglich. Anforderungen wie Barrierefreiheit und Sicherheitskonzepte sind überwiegend nicht erfüllbar, da z.B. die Statik, begrenzte Fläche oder auch der Denkmalschutz gegen eine Umsetzung dieser Anforderungen sprechen.

Ein Baustellenstillstand wäre schädlich für die drei Nutzungen (fehlende Perspektive), für die Innenstadt und für das Image der Stadt Koblenz.

Da die mit dem Land Rheinland-Pfalz abgestimmten Sanierungsziele im Bereich Zentralplatz nicht mehr umgesetzt werden könnten, ist offen, ob das zuständige ISIM eine weitere Städtebauförderung gewährt und ggf. bisher gewährte Städtebauförderungsmittel von der Stadt zurückfordert.

Die von der Stadtverwaltung erbetene Stellungnahme des Vertragspartners FMMK liegt als Anlage 1 bei (Schreiben vom 01.02.2012).

Abschließend wird auf die Beantwortung der BIZ-Anfrage vom Januar 2011 verwiesen (Prüfung des Ausstiegs aus den Verträgen mit der FMKK für das Projekt Zentralplatz/Forum Mittelrhein) – Vgl. Anlage 2. Auszug aus dem Protokoll

Aus vorgenannten Gründen empfiehlt die Stadtverwaltung die Idee eines Interessenbekundungsverfahrens für das Kulturgebäude nicht weiter zu verfolgen.