

Forum Mittelrhein Koblenz Kultur GmbH & Co. KG

Heegbarg 30, 22391 Hamburg

Kommanditistin:
STRABAG Projektentwicklung GmbH
Siegburger Straße 229 c, 50679 Köln

Kommanditistin:
GB Immobilien G.m.b.H.
Heegbarg 30, 22391 Hamburg

Forum Mittelrhein Koblenz Kultur GmbH & Co. KG, Heegbarg 30, 22391 Hamburg

Forum Mittelrhein Koblenz Kultur
GmbH & Co. KG
Heegbarg 30
22391 Hamburg
Telefon (040) 60606-6404
Telefax (040) 60606-16404

Vorab per Email

Stadt Koblenz
Amt für Wirtschaftsförderung
Herrn Jürgen Czielinski
Rathausgebäude II
Gymnasialstraße 1-3
56068 Koblenz

Hamburg, 01. Februar 2012

Forum Mittelrhein Koblenz – Stellungnahme zur Anfrage der BIZ Ratsfraktion zur Privatisierung des Kulturbaus

Sehr geehrter Herr Czielinski,

die bislang verfolgte Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung Zentralplatz besteht im Zusammenwirken der Nutzungen Kultur, Einzelhandel und öffentliche Platzfläche. Dies war von Anbeginn Geschäftsgrundlage für diese Maßnahme. Das ist folglich bereits in dem auf dieser Grundlage in Abstimmung mit der Stadt Koblenz durchgeführten Wettbewerb für eine städtebauliche Lösung zur Bebauung des Zentralplatzes abzulesen.

In der Folge hat das ausgewählte städtebauliche Ergebnis Einzug gehalten in den zwischen Stadt Koblenz, Land Rheinland-Pfalz und uns abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag vom 16.04.2009. Dort ist in **§ 1 Vertragsgegenstand** eindeutig festgelegt, dass das Vertragsgebiet „durch die Errichtung eines hochwertigen modernen Bauprojektes (Forum Mittelrhein) für Einzelhandel und öffentliche Nutzungen (Mediathek, Museum und Präsentations- und Informationszentrum Mittelrhein (PIM)) sowie weiterer komplementärer städtebaulich relevanter Nutzungen (Gastronomie, ggf. Büro, Freiflächen)“ bestimmt wird. In **§ 2** werden die **städtebaulichen Ziele** definiert: „Es ist grundsätzliches Ziel der Stadt, einen städtebaulichen und architektonisch hochwertigen Standort auf der zentralen innerstädtischen Fläche mit einer Mischung öffentlicher und privater Nutzungen zu entwickeln“. In Auslegung dieses Vertrages würden wir der Stadt Vertragsbruch unterstellen müssen, sobald die öffentliche Nutzung im öffentlichen Kulturgebäude nicht mehr gewährleistet ist. Die Folgen für die Stadt wären unabsehbar, da die pekuniären Auswirkungen eines Schadensersatzes beträchtlich sein dürften.

Nach unserer Marktkenntnis dürfte es darüber hinaus mit großer Wahrscheinlichkeit wenig erfolgsträchtig sein, das Spezialgebäude „Kulturbau“ an einen privaten Investor zu veräußern. Für diesen würde ein Erwerb des Gebäudes nur Sinn machen, falls die Stadt Koblenz für die bislang in Rede stehenden Nutzungen Mietverträge abschließt. Die bisherige Finanzierungsstruktur zur Errichtung des Gebäudes sieht für die Stadt Koblenz eine kostengünstige Lösung unter Inanspruchnahme von Zinssätzen zu Kommunalkreditkonditionen vor.

Amtsgericht Hamburg
HR A Nr. 110786

Persönlich haftende
Gesellschafterin:
Forum Mittelrhein Beteiligungs-
gesellschaft m.b.H.
Amtsgericht Hamburg
HR B Nr. 102041

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Yvonne Steppeler
Dipl.-Betriebswirt Rainer Schäfer

STRABAG Projektentwicklung GmbH
Amtsgericht Köln
HRB 2740

GB Immobilien GmbH
Amtsgericht Hamburg
HRB 70386

Ein privater Investor müsste sich am Markt teurer refinanzieren bzw. würde eingesetztes Eigenkapital zwangsläufig zu marktüblich höheren Zinsen bereitstellen. Verbunden mit der unternehmerisch gebotenen Position *Wagnis und Gewinn* würde die Miethöhe in jedem Falle deutlich über den für jetzt 30 Jahre festgelegten Finanzierungskonditionen liegen. Bitte bedenken Sie auch, dass in Mietverträgen üblicherweise ein Wertindex enthalten ist. Das bedeutet, dass die Miete über die Jahre hinweg auch noch steigen würde. Ganz am Schluss sei auch noch darauf hingewiesen, dass die Stadt Koblenz nach Auslaufen der Mietverträge kein Eigentum gebildet hätte und schlussendlich mit leeren Händen und ohne Zugriff auf das Kulturgebäude dastünde.

Abschließend können wir an die Stadt Koblenz nur appellieren vertragstreu zu bleiben und es bei der jetzigen Struktur zu belassen. Wir würden eine andersartige Entwicklung nicht hinnehmen und Sie auf die Erfüllung der mit uns getroffenen Verträge verpflichten.

Mit freundlichen Grüßen



Rainer M. Schäfer

gez. Yvonne Steppeler