

Immobilien: Teurer als gedacht - OB Helmut Müller zum Bau der Sporthalle

06.07.2010 – WIESBADEN *Wiesbadener Kurier*

Von Christoph Cuntz

Das bayerische Unternehmen Max Bögl will als Investor auf dem Platz der deutschen Einheit nicht nur ein Geschäftshaus bauen, sondern auch eine Sporthalle, die an die Stadt vermietet werden soll. Die Stadtverordneten haben sich bislang nicht dazu durchringen können, den Auftrag an Bögl zu vergeben. Darüber sprach der Kurier mit Oberbürgermeister Helmut Müller.

Herr Oberbürgermeister, dafür, dass der Platz der deutschen Einheit keine Schmuddel-Ecke mehr ist und endlich zum städtebaulichen Kleinod wird, soll die Stadt in 30 Jahren 95 Millionen Euro zahlen. Haben Sie selbst nicht auch einen Schreck bekommen, als Sie diese Bilanz gelesen haben?

Wieso soll ich bei finanztechnischen Fragen einen Schreck bekommen?

Weil die Summe so hoch ist.

Das muss man in den richtigen Rahmen setzen. Die jährlichen Kosten betragen rund 0,3 Prozent des jährlichen Haushaltes. Wir zahlen auch für das ZVK-Gebäude ungefähr sechs Millionen Euro pro Jahr.

...für das Gebäude der Zusatzversorgungskasse, in dem das Stadtentwicklungsdezernat Mieter ist...

Nicht nur für dieses Dezernat. Wir haben dort auch einen langfristigen Mietvertrag. Wenn man die dort fixierten Beträge auf den gleichen Zeitraum hochrechnet, kommt man auf ähnliche Dimensionen. In dem selben Zeitraum, in dem wir die 95 Millionen Euro bezahlen, beträgt die Summe der städtischen Haushalte hochgerechnet 30 mal 900 Millionen Euro.

In den 95 Millionen Euro sind auch die Folgekosten enthalten, die der Bau einer Immobilie verursacht...

...es gibt drei Komponenten, aus denen sich diese Summe zusammensetzt. Die erste ist die reine Miete, die für die Sporthalle zu zahlen ist. Die zweite ist die Instandhaltung des Gebäudes: Der Vermieter muss garantieren, dass das Gebäude immer in gutem Zustand bleibt. Die dritte Komponente ist die Bewirtschaftung des Gebäudes – und das alles auf 30 Jahre.

Eine solche Kalkulation macht transparent, in welcher Höhe der städtische Haushalt durch eine solche Immobilie langfristig belastet wird: Mit rund drei Millionen Euro jährlich. Der Haushalt ist aber derzeit hoch defizitär. Kann sich die Stadt die Sporthalle leisten?

Eine solche Kalkulation zeigt, dass der Unterhalt von Immobilien mehr Kosten verursacht, als wir bisher in unserem kameralen Rechnungswerk veranschlagt hatten.

Welche Folgen hat diese Sichtweise?

Dass wir für die Immobilien möglicherweise mehr Geld aufwenden und es den

einzelnen Gebäuden zuordnen müssen.

Oder dass die Stadt weniger Immobilien neu baut...

Sie wollen doch jetzt nicht fordern, dass wir weniger Schulen bauen?

Aber vielleicht muss man diskutieren, ob eine bundesligataugliche Sporthalle für den Volleyballclub Wiesbaden tatsächlich notwendig ist.

Wir reden nicht nur über eine Halle für den VCW. Es geht vor allem um eine Sporthalle für das Elly-Heuss-Gymnasium. Und es geht auch um eine Halle, in der Volley- und Handball gespielt werden kann und große Turniere stattfinden. Es gibt einen dritten Punkt: die städtebauliche Neugestaltung des Platzes der deutschen Einheit. Wir können dort eine Wunde schließen, die schon lange klafft. Schließlich ist Sport ein Instrument, mit dem die Attraktivität der Innenstadt gehoben werden kann. Darauf warten die Anlieger der Bleich- und ihrer Nebenstraßen seit Jahrzehnten.

Alles wünschenswert, alles prima. Aber hat die Stadt das Geld, eine solche Halle zu finanzieren?

Es ist vernünftig, sie zu bauen.

Hat die Stadt das Geld?

Wie gesagt: Wir können mit 0,3 Prozent des Haushaltes eine wichtige Zukunftsinvestition machen, deswegen ist es vernünftig, das zu machen.

Mit der Bebauung auf dem Platz der deutschen Einheit soll ein Investor beauftragt werden, der an der Vermietung des Geschäftshauses verdient, das er errichtet. Warum macht die Stadt das Geschäft nicht selbst und beauftragt eine ihrer Immobiliengesellschaften? Oder noch einfacher: Sie tritt ganz einfach selbst als Bauherr auf und beauftragt ein Bauunternehmen?

Mit einer Sporthalle alleine hätten wir nicht das städtebauliche Ensemble, das an dieser Stelle erwünscht ist. Prinzipiell kann die Stadt natürlich selbst bauen. Bei dem Konzept, das wir aufgelegt haben, geht es aber um eine Risikoteilung. Wir kennen uns prima aus mit Verwaltungsgebäuden. Wir kennen uns nicht so gut aus mit der Vermarktung von Geschäftshäusern. Deswegen ist es richtig, jemanden zu beauftragen, der das Risiko der Vermarktung übernimmt.

Das Risiko des Investors wird minimiert, weil ihm die Stadt für das erste Jahr eine Mietgarantie ausspricht und bezahlt.

Wir zahlen aber im Gegenzug während der gesamten Bauzeit nichts. Wenn wir selbst bauen würden, müssten wir schon in der Bauzeit Zinsen und Versicherungen zahlen.

Die Stadtverordneten sehen sich unter Druck gesetzt, weil sie die komplexe Vorlage zum Platz der deutschen Einheit erst Ende Juni auf den Tisch bekommen haben und nun bis Ende Juli entscheiden müssen. Der Investor hat sein Angebot aber schon am 7. Mai abgegeben. Warum haben Sie dem Parlament die Vorlage nicht früher vorgelegt?

Der Investor hat sein Angebot bis zu einer bestimmten Frist abgegeben. Dann ist das Angebot verhandelt worden. Und die Vertragsbestandteile, zu denen sich der Investor jetzt bekennt, sind erst unmittelbar vor Erstellung der Vorlage entstanden.

Warum jetzt dieser Zeitdruck?

Ich habe immer gesagt, dass ich die Vorlage vor den Sommerferien einbringen werde. Zugegebenermaßen ist das eine komplexe Materie. Und es ist klar, dass es Zeitdruck gibt. Zum einen, weil das Angebot eine Zinsbindung beinhaltet. Zum anderen, weil es auch um die Lizenzerteilung für den VCW geht.

Haben die Stadtverordneten überhaupt noch die Möglichkeit, nein zu sagen?

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Magistrat beauftragt, einen Investor zu suchen, der das Modell umsetzt, das die Stadtverordnetenversammlung nach einem Architektenwettbewerb ausgewählt hat. In dem Moment, wo solche Prozesse initiiert werden, bringt das Verbindlichkeiten mit sich.

Das heißt: Es droht Schadensersatz, wenn die Stadtverordneten dem Angebot des Investors nicht zustimmen.

Die Stadtverordneten können jede beliebige Entscheidung treffen, aber die sind natürlich mit Folgen verbunden.

Welcher Schaden soll denn dem Investor entstanden sein?

Ja, was glauben Sie, was eine solche Planung kostet?

Es wurde aber auch schon argumentiert, der Schaden für den Investor bestünde in dem ihm entgangenen Gewinn.

Das gehört zu den Fragen, die in der nächsten Ausschusssitzung besprochen werden.

Wie werden die Stadtverordneten am 22. Juli entscheiden, wenn sie erneut über den Platz der deutschen Einheit beraten?

Ich möchte keine Prognose abgeben. Das liegt in der Hand der Stadtverordneten. Die bislang geführte Debatte war sehr sachlich. Es sind viele Fragen gestellt und beantwortet worden. Ich habe den Eindruck, dass das Informationsbedürfnis der Stadtverordneten immer besser erfüllt wird. Es geht jetzt um die Entscheidung, ob man die Chance, die Situation am Platz der deutschen Einheit zu verändern, packen will oder nicht.