

Tischvorlage

Fraktion *Die Linke.Köln*Dr. Martin Müser, MdR *Kölner-Bürger-Bündnis***R A T**15.05.2007

Stadt Köln

Herrn Oberbürgermeister

Fritz Schramma

zu 24.2

Rathaus

Ds. Nr. A/0219/007

Köln, 11.05.2007

Sitzung des Rates der Stadt Köln am 15. Mai 2007,**Änderungsantrag gemäß § 3 der Geschäftsordnung;****hier: TOP 24.2. Prüfbericht zum Ratsauftrag vom 12.12.2006 zum Bau der neuen Messehallen bzw. die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme, DS-Nr. 0257/007**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der kommenden Sitzung des Rates zu setzen:

1. Der Rat der Stadt Köln nimmt den Bericht des RPA zur Kenntnis und stellt fest:
 - a) Mit dem Immobilienfonds Oppenheim-Esch hat nicht der günstigste Anbieter den Auftrag zum Bau der Messehallen Nord bekommen.
 - b) Die Gesamtkosten für die Messehallen Nord sind unnötig hoch, mindestens um 100 Millionen. Über die gesamte Vertragslaufzeit kommen möglicherweise bis zu mehreren Hundert Millionen Euro zusammen.
 - c) Der Verzicht auf eine Ausschreibung, gekoppelt mit dem Verzicht auf Nachverhandlungen mit mehreren Anbietern, haben dazu geführt, dass Unklarheiten, z.B. über den Umfang der Bauleistungen, entstanden sind, die zu einer höheren Miete als ursprünglich vereinbart geführt haben.
 - d) Durch dieses Geschäft werden die Verluste sozialisiert, die Gewinne jedoch

zu Gunsten der Fonds-Investoren privatisiert.

- e) Die politische Hauptverantwortung für dieses für die Stadt Köln und die Messe nachteilige Geschäft trägt die Stadtspitze, namentlich der Oberbürgermeister und der Kämmerer, die sich zusammen mit der Führung der Sparkasse vehement für die Vergabe an Oppenheim-Esch eingesetzt haben.
2. Der Rat der Stadt Köln weist die Kritik des OB am Geschäftsführer der Messe, Jochen Witt, wegen dessen Äußerungen über die zu hohe Miete für die Nordhallen zurück.
 3. Der Rat der Stadt Köln weist die Verwaltung an, etwaige Anstrengungen der Kölnmesse GmbH zu unterstützen, die Mietzahlungen wegen baulicher Mängel zu reduzieren.
 4. Der Rat der Stadt Köln beschließt die Erstellung eines Wertgutachtens über die Nordhallen, um den realen Wert der Gebäude zu ermitteln und auf der Grundlage die Miethöhe beurteilen zu können.

Begründung:

Nach den Untersuchungen durch die Bezirksregierung, die Wirtschaftsprüfer BFJM, den Kommunalausschusses des Landtages, das Rechnungsprüfungsamt und die Staatsanwaltschaft sind viele Fragen bezüglich des Baus der Messe-Nordhallen nicht abschließend geklärt worden.

Allerdings können aus den vorliegenden Berichten weit reichende Schlussfolgerungen gezogen werden, da viele wichtige Fakten inzwischen bekannt sind. Es wurde festgestellt:

- dass die Stadtspitze teilweise gegen das Kommunalrecht verstoßen hat
 - dass das Geschäft vergaberechtlich bedenklich ist
 - dass aufgrund der Aktenlage die Entscheidungen aus heutiger Sicht nicht beurteilt bzw. für richtig befunden werden können, z. T., weil die Dokumentation lückenhaft ist
- Allerdings hat keiner der Untersuchenden eine umfassende politische Bewertung des Geschäftes vorgenommen. Entweder wurden bewusst nur einzelne Aspekte geprüft (z.B. Kommunalrecht oder Finanzierung) oder es wurden nur bestimmte Zeitabschnitte untersucht. Die Staatsanwaltschaft hat lediglich geprüft, ob der Stadt Köln „vorsätzlich“ ein Vermögensschaden zugefügt worden sei. Dies zu klären, gar zu beweisen, ist kaum möglich. Das ändert jedoch nichts an der politischen

Verantwortung für ein Geschäft zum Nachteil der Stadt Köln und zum Vorteil der Fonds-Investoren.

Aus den Unterlagen der „Marktabfrage“ von „Ernst & Young“ geht eindeutig hervor, dass das Angebot des Esch-Fonds keineswegs das günstigste war, weder beim ersten Durchlauf noch bei der zweiten Analyse – obwohl Sparkasse und Fonds als Einzige in konkreten Verhandlungen mit Messe und Stadt standen und das Angebot nachbessern konnten. Sowohl vom Barwert, als auch von der Anfangs- und Endmiete war das Angebot nicht „vorzugswürdig“.

Zusätzlich wurde dieses Angebot durch die finanzielle Unterstützung der Sparkasse aufgebessert (Bezuschussung der Gelände-Sanierung, Verzicht auf Provision und Entschädigung, Bezahlung von ECE). Außerdem wurden im Lauf des Jahres 2004 weitere Kosten aufgeschlagen (z.B. Kongresszentrum) und zugesagte „Zugeständnisse“ an die Messe mit weiteren Einsparungen an anderer Stelle verrechnet.

Das Investorenmodell, was der Stadt bzw. der Messe die Rolle eines „Mieters“ zuweist, führt weiterhin dazu, dass Kosteneinsparungen beim Bau (z.B. mehrere Millionen allein beim Dach) sich allein zu Gunsten des Investors auswirken.

Die im Mietvertrag vom August 2004 vereinbarte Regelung ist in jeder Hinsicht (Barwert, Anfangsmiete, Endmiete) teurer als die Angebote der anderen Anbieter – obwohl mit diesen nicht nachverhandelt wurde, obwohl die „Marktabfrage“ zeitlich und von der Zahl her sehr begrenzt war.

Dabei waren die anderen Angebote keineswegs günstig. Der von Beginn an zu hoch angesetzte Betrag von 260 Millionen Investitionsvolumen führte dazu, dass sämtliche Anbieter nicht aufführten, wie günstig sie die geforderten Hallen bauen könnten, sondern sich bemühten, die 260 Millionen unterzubringen. Allerdings bot das Investorenmodell, die besten Möglichkeiten die realen Baukosten gering zu halten, diese aber nicht an den „Mieter“ weiterzugeben, sondern für die Steigerung der Rendite der Investoren zu verwenden. So erklären sich auch die absurd hohen „Softkosten“, die der Esch-Fonds auflistet: Es ging vermutlich darum, das Investitionsvolumen von 260 Mio. (angesichts realer Baukosten zwischen 140 Mio. und 165 Mio.) auf virtuelle Posten aufzuteilen.

Die während der Nachverhandlungen zugesagte Reduzierung der Investitionssumme durch den Esch-Fonds führte nicht zur entsprechenden Absenkung der Miete und blieb dadurch virtuell. Als die Geschäftsführung der Messe dies ansprach, antwortete

der Esch-Fonds, lediglich die Miethöhe, nicht aber die Investitionssumme, sei Teil des Mietvertrages.

Dazu kommt, dass der Mietvertrag mit dem Esch-Fonds keineswegs risikofrei für Stadt und Messe ist. Vor allem die Mietindexierung auf Grundlage der Preissteigerung würde bei einer höheren Inflationsrate zu großen Mehrkosten für die Kölnmesse GmbH und damit die Stadt führen. Selbst die Wirtschaftsprüfer von BFJM verweisen darauf. Außerdem wird die Sicherung des Rückkaufrechtes für die Messe nicht über den Immobilien-Fonds, sondern über das öffentliche Kreditinstitut Sparkasse garantiert.

Zusammenfassend lässt sich sagen:

Der Esch-Fonds hat für eine höhere Miete als zu Anfang angeboten weniger und schlechter gebaut als zugesagt. Die Risiken liegen wegen der Mietindexierung und der Verpflichtung des Fonds, lediglich für die Instandhaltung von Dach und Fach verantwortlich zu sein, im Großen und Ganzen bei der Kölnmesse GmbH. Die Auffassung der Geschäftsführung der Kölnmesse GmbH, die zu erwartenden Verluste der Messe würden vor allem durch die zu hohe Miete für die Nordhallen verursacht, entspricht der Realität.

Die Vergabe der Nordhallen an den Oppenheim-Esch-Fonds ist seitens der Stadtspitze und der Sparkasse politisch beabsichtigt gewesen. Der erzeugte „Zeitdruck“, das belegen Aussagen von ECE, der Messe-Geschäftsführung und Ernst & Young, ist künstlich erzeugt worden und entsprach nicht der Realität. Für Stadt und Messe herrschte kein Zeitdruck, das Geschäft noch in 2003 abzuschließen, lediglich für die Investoren.

Mit freundlichen Grüßen



Jörg Detjen
Fraktionsvorsitzender
Die Linke.Köln



Martin Müser
Ratsmitglied
Kölner Bürger Bündnis