



Eiland 17
42651 Solingen
T 0212 2354155
www.fbu-solingen.de



offene Liste
Ratsfraktion
Eiland 17
42651 Solingen
T 0212-200740
F 0212-12404
E gruene-sg@telebel.de

An: Herrn Oberbürgermeister
Franz Haug
Rathaus Cronenberger Straße

Anfrage zur nächsten Sitzung des Rates am 11. September 2008

Rathausneubau

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

gemeinsam mit der Bürgerinitiative „Solingen gehört uns“, welche einen Bürgerentscheid zu der Frage „Soll die Stadt Solingen es in Zukunft unterlassen, Anteile an Gesellschaften im Bereich der Daseinsvorsorge an Private zu übertragen?“ anstrebt, sind wir - und von der Bürgerinitiative beauftragte Experten - auf zahlreiche „Ungereimtheiten“ beim Rathausprojekt gestoßen. Wir bitten diesbezüglich um eine schriftliche Beantwortung unserer nachfolgenden Anfragen bis zur nächsten Ratsitzung am 11. September 2008.

- I. Die Plausibilisierung der Investitionsrechnung für den Rathausparkplatz Solingen der Kanzlei Rödl & Partner vom 27.09.2006 geht in Anlage 7 davon aus, dass im Modell "Bestand" (d.h. Beibehaltung des Status Quo) die Stadt Solingen an VBS Mietzahlungen in Höhe von € 687.456 zu leisten hat und berücksichtigt diesen Betrag im Kostenvergleich mit dem Modell "Neubau" als von der Stadt zu tragende Kosten. Beim VBS handelt es sich aber um ein Unternehmen, das zu 100 % im Eigentum der Stadt steht. Dessen Einnahmen müssen daher der Stadt zugerechnet werden. Die Berücksichtigung der Mietzahlungen der Stadt an VBS als Kosten ohne Beachtung der Tatsache, dass diese Mietzahlungen letztlich der Stadt als Einnahmen zuzurechnen sind, verfälscht das Untersuchungsergebnis in der Untersuchung der Kanzlei Rödl & Partner erheblich zu Lasten des Modells "Bestand".

Wir fragen daher:

1. Treffen die vorstehenden Überlegungen zu?
 2. Müsste die angesprochene Vergleichsrechnung nicht entsprechend korrigiert werden?
 3. Wenn ja, um welchen Betrag? Welchen Einfluss haben die vorstehenden Überlegungen auf das Ergebnis der Untersuchungen der Kanzlei Rödl & Partner vom 27.09.2006 im Hinblick auf die Plausibilisierung der Investitionsrechnung zum Projekt Rathausparkplatz Solingen?
- II. Der ortsübliche Mietzins für Büroraum, wie er vom Investor im Rathausneubau der Stadt mietweise zur Verfügung gestellt werden wird, beträgt gemäß Angaben

von Haus&Grund sowie des Rings Deutscher Makler derzeit € 7-8/qm. Nach den abgeschlossenen Mietverträgen hat sich die Stadt verpflichtet, dem Investor statt dessen einen Mietzins von anfänglich € 11,83/qm zu zahlen.

Der ortsübliche Mietzins für Archiv- und Lagerräume, wie sie vom Investor im Rathausneubau der Stadt mietweise zur Verfügung gestellt werden, beträgt gemäß Angaben von Haus&Grund sowie des Rings Deutscher Makler derzeit € 2 – 3,5/qm. Nach den abgeschlossenen Mietverträgen hat sich die Stadt verpflichtet, dem Investor statt dessen einen Mietzins von anfänglich € 11,83/qm zu zahlen.

Der ortsübliche Mietzins für Tiefgaragenstellplätze, wie sie vom Investor im Rathausneubau der Stadt mietweise zur Verfügung gestellt werden, beträgt gemäß Angaben von Haus&Grund sowie des Rings Deutscher Makler derzeit € 25 – 35/Stellplatz. Nach den abgeschlossenen Mietverträgen hat sich die Stadt verpflichtet, dem Investor statt dessen einen Mietzins von anfänglich € 50/Stellplatz für die 115 Stellplätze im eigentlichen Rathausgebäude (Quartier A) und von anfänglich € 25/Stellplatz für die 15 Stellplätze im Turmgebäude (Quartier C) zu zahlen.

Wir fragen daher:

1. Womit rechtfertigt die Stadt die Zahlung derart exorbitant über dem ortsüblichen Vergleichsmietzins liegende Mietzahlungen an den Investor?
2. Was beinhaltet die Aussage des Noch- Kämmerers Herrn Schneider auf der Diskussionsveranstaltung der Bürgerinitiative „Solingen gehört uns“, wonach die Folgekosten in der Miete enthalten sind?
3. Welche Folgekosten sind in welcher Höhe in der Miete von 11,83 Euro enthalten?

III. Die Stadt hat sich in den Mietverträgen mit dem Investor verpflichtet, einen Inflationsausgleich von 100 % nach dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes zu bezahlen, sobald der Index um 7,5 Punkte ansteigt. Marktüblich ist bei Büroräumen der vom Investor im Rathausneubau der Stadt vermieteten Art demgegenüber ein Inflationsausgleich von zwischen 70 % und 80 %, sobald der Index um 10 Punkte ansteigt.

Wir fragen daher:

1. Womit rechtfertigt die Stadt diese nicht marktgerechte und zu erheblichen Mehrkosten führende Wertsicherungsklausel in den Mietverträgen?
2. Wie hoch sind die durch diese nicht marktgerechte Wertsicherungsklausel insgesamt über die 30jährige Laufzeit der Mietverträge verursachten Mehrkosten?

IV. Der von der Stadt an den Investor zu zahlende Mietzins von € 11,83/qm ist vom Investor aufgrund der gesamten für das Projekt anfallenden Kosten einschließlich der vollen Kreditkosten einer Fremdfinanzierung zu 100 % so kalkuliert, dass sich auch unter Berücksichtigung sämtlicher vom Investor übernommenen Risiken ein auskömmlicher "Return on Investment" ergibt.

Wir fragen daher:

- 1.1 Trifft es zu, dass die Stadt damit die Kosten für sämtliche vom Investor übernommenen Risiken letztlich über die Miete selbst trägt?
- 1.2 Um welche Risiken handelt es sich dabei genau?
- 1.3 Zu welchen Barwerten sind diese Risiken in die Investitionsrechnung des Investors eingeflossen?
- 1.4 Zu welchen Barwerten wären diese Risiken zu bewerten gewesen, wenn die Stadt das gesamte Projekt im Wege der konventionellen Eigenerstellung selbst durchgeführt hätte?

- 1.5 Welche Kostenersparnis hätte sich dadurch über den gesamten Lebenszyklus des Rathausneubaus für die Stadt ergeben?
 - 2.1 Welche Baukosten hat der Investor bei seiner Kalkulation des von der Stadt zu zahlenden Mietzinses berücksichtigt?
 - 2.2 Wie hoch wären diese Baukosten gewesen, wenn die Stadt das gesamte Projekt im Wege der konventionellen Eigenerstellung selbst durchgeführt hätte?
 - 2.3 Welche Kostenersparnis hätte sich dadurch über den gesamten Lebenszyklus des Rathausneubaus für die Stadt ergeben?
 - 3.1 Welche Finanzierungskosten hat der Investor bei seiner Kalkulation des von der Stadt zu zahlenden Mietzinses berücksichtigt (unterschieden nach Bauzwischenfinanzierung und langfristiger Finanzierung über die 30 Jahre Laufzeit der Mietverträge)?
 - 3.2 Wie hoch wären diese Finanzierungskosten gewesen, wenn die Stadt das gesamte Projekt im Wege der konventionellen Eigenerstellung selbst durchgeführt hätte (unter Berücksichtigung der Konditionen für Kommunalkredite und eventueller Fördermittel)?
 - 3.3 Welche Kostenersparnis hätte sich dadurch über den gesamten Lebenszyklus des Rathausneubaus für die Stadt ergeben?
 4. Trifft es mithin zu, dass die Stadt bei einer konventionellen Eigenerstellung Kosten von deutlich unter € 11,83/qm für die Büroräume einerseits und die Archiv- und Lagerräume andererseits hätte tragen müssen?
- V.** Nach Ablauf der 30jährigen Mietzeit im Jahre 2038 verfügt die Stadt über kein Rathaus mehr. Der Investor kann dann über das Verwaltungsgebäude frei verfügen.

Dazu fragen wir:

1. Geht die Verwaltung davon aus, dass wir dann – wie Herr Weeke andeutete – kein zentrales Verwaltungsgebäude mehr brauchen?
2. Welche Annahmen, etwa des Personalabbaus oder der Reduzierung von Aufgaben der Kommunalverwaltung, stehen hinter solchen Überlegungen? Und wie werden generell solche Prognosen begründet?
3. Wäre es für die Stadt nicht wirtschaftlicher, wenn ihr, bei wahrscheinlich geringeren Kosten, aber selbst auch bei gleichen und höheren Kosten, ein in der Eigenbau-Variante ohne Fremdinvestor gebautes neues Rathaus, auch nach 30 Jahren noch gehören würde?
4. Welche Vorsorge trifft die Stadt, um nicht in 30 Jahren ohne ein benötigtes zentrales Verwaltungsgebäude da zu stehen? Welche Alternativen wären dann möglich?
5. Geht die Stadt davon aus, dass die Verwaltung 30 Jahre lang ein solches zentrales Verwaltungsgebäude benötigt? Wenn ja, warum und welche Möglichkeiten der Korrektur an den Bedarf sieht sie?
6. Hat die Stadt irgendeinen Einfluss darauf ob, wann und an wen der Investor das Gebäude während der Mietzeit verkaufen kann? Wenn ja, welchen?

VI. Haftungsfrage

1. Haftet die Projektgesellschaft lediglich mit ihrer Einlage von 25.000 Euro?
2. Wenn nein, mit wie viel haftet sie?
3. Ist die Höhe dieser Einlage angemessen? Wenn ja, wieso?

VII. Die Stadt begründet die Wirtschaftlichkeit des Neubaus u. a. mit Personaleinsparungen.

Diesbezüglich fragen wir:

1. Wären diese Personaleinsparungen, wie z.B. die Zusammenlegung von Druckerei und Reproservice, nicht auch ohne einen Neubau, bzw. einen privaten Investor, möglich?
2. Wenn ja, wie begründet die Stadt dann die Anrechnung der Einsparungen von Personalkosten im Wirtschaftlichkeitsvergleich Bestand/Neubau?

VIII. Der Investor kaufte die Grundstücke zu Quadratmeterpreisen zwischen 0,50 und 281,89 Euro.

Dazu fragen wir:

1. Sind dies die jeweiligen Marktpreise?
2. Wenn ja, auf welcher Grundlage wurden diese ermittelt?

IX. Vorfestlegung / Alternativen

1. Warum wurde im Rat vor jeder Wirtschaftlichkeitsprüfung und Prüfung von Varianten eine ausschließliche Festlegung auf einen privaten Investor getroffen?
2. Wie ist in diesem Zusammenhang die Aussage von Ernst Schneider zu verstehen, dass man von Anfang an ausgeschlossen habe, das neue Rathaus selbst in Eigenleistung zu bauen?
3. Ist eine solche Vorfestlegung wirtschaftlich und rechtlich vertretbar?
4. Was würde das neue Rathaus kosten, wenn es in Eigenleistung erstellt worden wäre?

X. Sicherheiten

1. Hat die Stadt irgendwelche Sicherheiten selbst oder über Dritte gegeben? Wenn ja, welche?
2. Gibt es Sicherungseinreden? Wenn ja, welche?
3. Gibt es einen Einredeverzicht? Wenn ja, welchen?

XI. In der Diskussion mit der Bürgerinitiative behauptete Herr Ernst Schneider, dass es sich bei dem Investorenmodell nicht um ein PPP-Projekt handele.

Wir fragen daher:

1. Wie begründet die Stadt diese Aussage von Herrn Schneider vor dem Hintergrund, dass der Leiter der PPP-Task-Force im Land, Dr. Frank Littwin, das Solinger Investoren-Modell als ein PPP-Modell klassifiziert?
2. Was unterscheidet das jetzige Projekt von einem PPP-Projekt?
3. Warum folgte die Stadt nicht der Empfehlung von Dr. Littwin, im Vorfeld verschiedene Alternativen zu prüfen?

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Frank Knoche

Fraktionssprecher Bündnis90/Die Grünen – offene Liste

gez.

Ulrich Hohn

Fraktionssprecher Freie Bürger Union