



# Sonderbericht (§ 99 LHO)

## Revitalisierung der Alten Baumwollspinnerei, St. Ingbert

3. Dezember 2018

---

Dieser Bericht des Rechnungshofs des  
Saarlandes ist urheberrechtlich geschützt

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>WESENTLICHE PRÜFERGEBNISSE .....</b>	<b>3</b>
<b>PROJEKTBESCHREIBUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>1        DER INVESTOR.....</b>	<b>13</b>
<b>2        KAUFVERTRAG UND ERGÄNZUNGSVEREINBARUNG .....</b>	<b>17</b>
<b>3        VERFRÜHTER MITTELABRUF.....</b>	<b>22</b>
<b>4        ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG.....</b>	<b>26</b>

## **Wesentliche Prüfergebnisse**

Mit dem Kauf des Baumwollspinnereigeländes wurde durch den Investor ein hohes wirtschaftliches Risiko eingegangen. Dennoch war es dem Investor gelungen, dieses Risiko dadurch deutlich zu minimieren, dass er die Stadt St. Ingbert als Käuferin für ca. 66 % der Fläche des Baumwollspinnereigebäudes gewinnen konnte.

Nach Auffassung des Rechnungshofs war der Investor mit der Abwicklung eines solchen Projektes fachlich überfordert. Er hatte es darüber hinaus versäumt, in ausreichendem Maße baufachlichen Sachverstand extern zu beauftragen, um seine Interessen qualifiziert zu vertreten.

Als Ergebnis eines Mediationsprozesses im Rahmen der Bauabwicklung wurde am 12. September 2014 eine Ergänzungsvereinbarung zum Kaufvertrag durch die Stadt St. Ingbert unterschrieben. In dieser Vereinbarung erklärte sich die Stadt unter anderem dazu bereit, Mehrkosten in Höhe von 1.650.000 € zu tragen. Nach Auffassung des Rechnungshofs lag kein sachlicher Grund für die Beteiligung der Stadt St. Ingbert an den Mehrkosten vor. Diese fielen grundsätzlich in den Risikobereich des Investors. Darüber hinaus war mit der Ergänzungsvereinbarung noch nicht die Höhe der Gesamtkosten limitiert. Vielmehr wurde die Möglichkeit eröffnet, dass der Investor weitere Kosten an die Stadt St. Ingbert weitergeben konnte.

Der Rechnungshof hat beanstandet, dass das Ministerium Fördergelder in Höhe von ca. 5 Mio. € ausgezahlt hat. Es wurden durch das Land und die Stadt St. Ingbert die Leistungen am Teileigentum des Investors in einem hohen Maße vorfinanziert.

Schon jetzt ist absehbar, dass auf die Stadt St. Ingbert ganz erhebliche Mehrkosten für die Fertigstellung der Alten Baumwollspinnerei zukommen werden, unabhängig davon, wer das Projekt letztendlich fertigstellt.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass es sich bei dem Projekt Alte Baumwollspinnerei, St. Ingbert um ein weiteres sehr schlechtes Beispiel für eine Öffentliche – Private – Partnerschaft handelt. Neben der fehlenden fachlichen Eignung des Investors lag das Hauptproblem in den schlechten vertraglichen Grundlagen.

## Projektbeschreibung

Die seit 1992 unter Denkmalschutz stehende Alte Baumwollspinnerei wurde 1885 von dem Schweizer Fabrikanten Max Schuler als eine der seltenen Geschossfabriken im Saarland errichtet. Die in vier Etagen übereinandergestapelte Produktion war ehemals ein Ergebnis der beengten innerstädtischen Lage.



Bild 1: Modellansicht

In der Zeit von 1964 bis 1997 war in dem Gebäude ein Sanitätsdepot der Bundeswehr untergebracht. Im Sommer 1997 wurde im Rahmen der Reduzierung der Truppenteile der Bundeswehrstandort in St. Ingbert aufgelöst.

Das Bundesvermögensamt leitete Anfang des Jahres 1998 die Veräußerung der Immobilie in die Wege. Nachdem die Stadt St. Ingbert auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet hatte, wurde die Alte Baumwollspinnerei von einem privaten Investor zu Gesamtkosten von 1.452.069 € erworben. Ziel war eine denkmalgerechte Entwicklung dieses innenstadtnahen Standortes. Zu diesem Zweck wurde durch den Investor die „Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ gegründet.

Im April 2003 ist erstmals in den Förderakten dokumentiert, dass die Stadt St. Ingbert das Albert-Weisgerber-Museum in die Alte Baumwollspinnerei verlagern wollte.

Im Juli 2007 unterzeichneten die „Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ und die Stadt St. Ingbert eine sogenannte „Absichtserklärung“. In dieser Vereinbarung wurde der Wunsch der Stadt festgehalten, eine Etage des Gebäudes zur Unterbringung des Albert-Weisgerber-Museums zu kaufen. Alle Planungen waren aus diesem Grund mit der Stadt abzustimmen.

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden durch die „Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ Teile des vom Bundesvermögensamt erworbenen Grundstücks in das Projekt eingebracht.

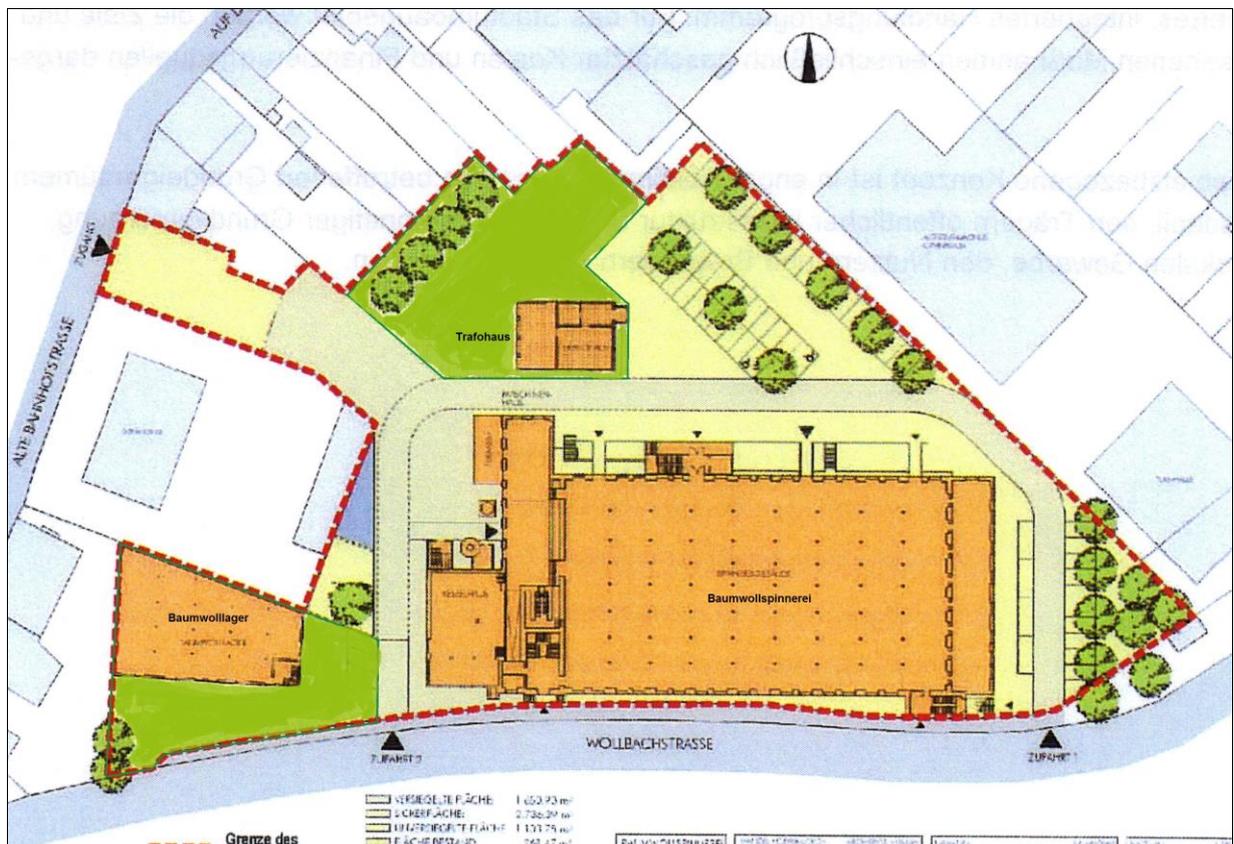


Bild 2: Lageplan

Die dunkler grün gefärbten Grundstücksflächen um das Baumwolllager und das ehemalige Trafohaus sind nicht Bestandteil des laufenden Projekts.

Nachdem von einer ursprünglich angedachten gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses aufgrund fehlender Interessenten Abstand genommen wurde, erklärte sich die Stadt St. Ingbert bereit, neben den Flächen für das Albert-Weisgerber-Museum auch große Teile des Erdgeschosses und des Untergeschosses für die Themengebiete

te Jugendbildung, Jugendkultur und Musikschule zu erwerben. Ziel war die Entwicklung eines innenstadtnahen Kulturzentrums als überregionalen Anziehungspunkt.

In einer Kostenübersicht vom 28. Juni 2010 wurden die projektierten Gesamtkosten für die Maßnahme durch den Investor wie folgt dargestellt:

	<b>Anteil Stadt St. Ingbert (66 %)</b>	<b>Anteil Baumwollspinnerei GmbH &amp; Co KG (34%)</b>	<b>Gesamtprojektkosten</b>
Herstellungskosten (netto)	4.998.362 €	2.568.442 €	7.566.804 €
Historische Bausubstanz	1.500.420 €	878.735 €	2.379.154 € <sup>1</sup>
Projektentwicklung und Planung (netto)	1.201.050 €	643.978 €	1.845.029 €
Grundstück	646.116 €	378.404 €	1.024.520 € <sup>1</sup>
Zwischensumme (netto)	8.345.948 €	4.469.559 €	12.815.507 €
MwSt.	1.177.888 €	610.360 €	1.788.248 €
<b>Gesamtbudget</b>	<b>9.523.836 €</b>	<b>5.079.919 €</b>	<b>14.603.755 €</b>

Projektbegleitend führte die Stadt St. Ingbert intensive Gespräche mit der Landesregierung mit dem Ziel einer Förderung des städtischen Finanzierungsanteils. Abschließend wurde vereinbart, dass der Erwerb von Teileigentum für die Unterbringung des Albert-Weisgerber-Museums aus Konversionsmitteln<sup>2</sup> und der Erwerb von verschiedenen Teileigentumen für die Bereiche Musikschule, Jugendbildung und Jugendkultur aus Mitteln der Städtebauförderung<sup>3</sup> kofinanziert werden. Zusätzlich sollten Mittel aus dem Ausgleichsstock (sogenannte Bedarfszuweisungen) durch das Innenministerium bereitgestellt werden.

Grundlage für die Höhe der Zuwendungen waren Verkehrswertgutachten, die durch den Kreisgutachterausschuss des Saarpfalzkreises mit Hilfe des Ertragswertverfahrens erstellt wurden.

---

<sup>1</sup> 2.379.154 € + 1.024.520 € = 3.403.674 € (im Vergleich zu Erwerbskosten von 1.452.069 €).

<sup>2</sup> Kapitel 21 01 Titel 891 01.

<sup>3</sup> Kapitel 03 06 Titel 883 83.

Im August 2011 sah die Finanzierungssituation für die städtischen Anteile am Gesamtprojekt wie folgt aus:

	<b>Albert-Weisgerber-Museum</b>	<b>Jugendbildung, Jugendkultur, Musikschule</b>	<b>Summe</b>
<b>Finanzbedarf gesamt</b>	<b>5.010.000 €</b>	<b>4.530.000 €</b>	<b>9.540.000 €</b>
Konversionsmittel	3.415.700 €	-	3.415.700 €
Ausgleichsstock	248.300 €	524.680 €	772.980 €
Städtebaumittel	-	2.661.320 €	2.661.320 €
<b>Eigenanteil Stadt St. Ingbert</b>	<b>1.346.000 €</b>	<b>1.344.000 €</b>	<b>2.690.000 €</b>
<b>Summe Fördermittel</b>			<b>6.850.000 €</b>

Am 26. September 2011 wurde durch die gesetzlichen Vertreter der „Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ und der Stadt St. Ingbert der notarielle Kaufvertrag mit Bauverpflichtung unterzeichnet. Bestandteil dieses Vertrags waren Baubeschreibungen, Raumbücher und Pläne, in denen die geforderten Qualitäten bei Abnahme des Eigentums beschrieben waren. Vertraglich war eine Bezugsfähigkeit des Objektes zum 30. April 2013 vereinbart. Bei einer Verzögerung sollte eine Vertragsstrafe von 1.336 € für jeden Kalendertag fällig werden. Die Vertragsstrafe war auf einen Höchstbetrag von 333.900 € begrenzt. Weitergehende Schadensersatzansprüche kann die Stadt St. Ingbert neben der Vertragsstrafe nicht geltend machen.

Bezüglich der Kaufpreiszahlung wurde in § 5 des Notarvertrags vereinbart, dass ein Teil des Kaufpreises direkt nach Vertragsschluss als Anzahlung fällig wird und ein weiterer Teil gemäß dem festgestellten Baufortschritt gezahlt werden sollte. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Aufteilung der Kaufpreiszahlung.

<b>Teileigentum</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>Anzahlung</b>	<b>Zahlung gemäß Baufortschritt</b>
Albert-Weisgerber-Museum	5.010.000 €	1.503.000 €	3.507.000 €
Musikschule	1.575.000 €	472.500 €	1.102.500 €
Jugendbildung	1.315.000 €	394.500 €	920.000 €
Jugendkultur	1.640.000 €	492.000 €	1.148.000 €

Die „Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ beauftragte eine Arbeitsgemeinschaft aus zwei saarländischen Firmen als Generalunternehmer mit der Abwicklung der Baumaßnahme. Dabei wurden auch in großem Umfang Planungsleistungen an die Auftragnehmerin vergeben.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zeigte sich, dass das Bestandsgebäude in einem ganz erheblichen Umfang brandschutztechnisch nachgerüstet werden musste. Daneben wurde eine statische Ertüchtigung von Geschossdecken erforderlich.

Neben einer zeitlichen Verzögerung der Baumaßnahme aufgrund der erforderlichen Abstimmungen mit den Genehmigungsbehörden kam es im Jahr 2013 zu Streitigkeiten zwischen der „Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ und der bauausführenden Arbeitsgemeinschaft aufgrund der angemeldeten Mehrkosten. Es drohte ein Abbruch der Baumaßnahme. Für die Stadt St. Ingbert stand die Gefahr einer Rückzahlung der bereits erhaltenen Fördermittel im Raum. Neben den finanziellen Folgen drohte langfristig statt eines „städtebaulichen Leuchtturms“ eine „innerstädtische Bauruine“.

Aus diesem Grund beauftragte die Stadt einen Mediator, der zwischen den Vertragsparteien vermitteln sollte. In diesem Vermittlungsverfahren wurde grundsätzlich auch eruiert, ob die Stadt St. Ingbert und das Land bereit seien, Mehrkosten zu übernehmen. Nach einem mehrmonatigen Abstimmungsprozess wurde am 12. September 2014 eine Ergänzungsvereinbarung von der „Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“, der bauausführenden Arbeitsgemeinschaft und der Stadt St. Ingbert unterschrieben. In dieser Vereinbarung erklärte sich die Stadt bereit, Mehrkosten in Höhe von 1.650.000 € zu tragen. Vorab hatte das Land mit Schreiben vom 2. September 2014 seine Bereitschaft signalisiert, diese zusätzlichen Kosten mit einer Bedarfszuweisung in Höhe von 950.000 € zu fördern. Mit der Unterschrift unter die Ergänzungsvereinbarung akzeptierte die Stadt St. Ingbert unter anderem einen neuen Bezugstermin, der auf den 31. August 2016 datiert war.

Trotz dieser neuen vertraglichen Grundlage kam es zu keiner wesentlichen Verbesserung in der Bauabwicklung der Baumaßnahme. Das Verhältnis zwischen Investor und Generalübernehmer blieb angespannt.

Im November 2016 stellte die Arbeitsgemeinschaft die Bauarbeiten ein und räumte die Baustelle. Daraufhin kündigte die „Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ im Februar 2017 das Vertragsverhältnis mit der Auftragnehmerin. Seit diesem Zeitpunkt werden die Vergaben der noch ausstehenden Gewerke durch den Investor selbst vorgenommen. Im Jahr 2017 wurde mit der Sanierung der Sandsteinfassade begonnen.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 29. Januar 2018 wurde folgender Stand der Baumaßnahme festgestellt.

#### Außenansichten:



Bild 3: Ansicht Zugang aus der Innenstadt



Bild 4: Ansicht Treppenhaus Nordfassade

#### Kellergeschoss:



Bild 5: Kellergeschoss



Bild 6: Hausanschluss Fernwärme

Erdgeschoss:



Bild 7: Foyer im Eingangsbereich



Bild 8: Café im Eingangsbereich



Bild 9: Haupteingang



Bild 10: Toiletentrakt



Bild 11: Haupttreppenhaus



Bild 12: Kino



Bild 13: Multifunktionsraum

## 2. Obergeschoss:



Bild 14: Albert-Weisgerber-Museum



Bild 15: Albert-Weisgerber-Museum



Bild 16: Bürotrakt



Bild 17: Bürotrakt

Seit der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages sind zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Rechnungshof sechs Jahre und vier Monate vergangen.

Als Hauptleistungen aus dem Bauvertrag wurde Folgendes umgesetzt:

- Abbrucharbeiten
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten
- Einbau eines neuen Aufzuges
- Brandschutztechnische Ertüchtigung der Geschosdecken und Stützen
- Statische Ertüchtigung der Geschosdecken
- Sanierung der Sandsteinfassade (teilweise)

Das Gebäude befindet sich nach über sechs Jahren immer noch im Rohbauzustand, wobei diese Bauphase noch nicht abgeschlossen ist. Insbesondere steht noch die Erneuerung der großen Fensterflächen aus. Neben den Sandsteinfassaden sind weitere Fassadenflächen zu bearbeiten (zum Beispiel die Betonfassade des Treppenhauses).

Im Gebäudeinneren fehlen insbesondere die Böden und die Bearbeitung der vorhandenen Innenwände.

Im Zusammenhang mit den haustechnischen Gewerken sind folgende Leistungen ausgeführt:

- Hausanschluss Fernwärme sowie Hauptverteilung in die einzelnen Stockwerke
- Hausanschluss Wasser
- Hausanschluss Kanal

In dem ursprünglichen Entwicklungskonzept war vorgesehen, auf dem Dach des Spinnereigebäudes einen Dachpavillon zu errichten. Dieser Ort hätte eine besondere Aussicht über die Stadt St. Ingbert geboten. Gäste wären in einer Art Bistro bewirtet worden. Die Vermarktung oblag dem Investor. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens stellte sich heraus, dass eine Realisierung dieses Teilprojektes aus Gründen des Brandschutzes mit ganz erheblichen zusätzlichen Investitionen verbunden gewesen wäre. Aus diesem Grund wurde in Absprache mit der Stadt St. Ingbert auf den Dachpavillon verzichtet.

Ende 2017 legte die „Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ einen Bauzeitenplan vor, der als mögliches Bauende den Dezember 2018 auswies. Zum Zeitpunkt der Prüfung im Februar 2018 war dieses Ziel nach Auffassung des Rechnungshofs nicht mehr zu halten.

## 1 Der Investor

Mit dem Kauf des Baumwollspinnereigeländes vom Bundesvermögensamt wurde durch den Investor ein hohes wirtschaftliches Risiko eingegangen. Neben den erheblichen Unwägbarkeiten, die in der Bausubstanz begründet waren, stellten auch mögliche Auflagen aus dem Denkmalschutz ein nicht zu vernachlässigendes finanzielles Risiko dar.

Dennoch war es dem Investor gelungen, dieses Risiko dadurch deutlich zu minimieren, dass er die Stadt St. Ingbert als Käufer für ca. 66 % der Fläche des Baumwollspinnereigebäudes gewinnen konnte. Ursprünglich war lediglich angedacht, dass das Albert-Weisgerber-Museum auf einer Etage der Baumwollspinnerei untergebracht wird. Nachdem der Investor aber Schwierigkeiten bei der Vermarktung hatte, wurden von der Stadt St. Ingbert weitere Flächen für die Themen Musikschule, Jugendbildung und Jugendkultur erworben. Wichtig war dabei aus Sicht des Rechnungshofs die Feststellung, dass der Investor nicht das ganze Grundstück in das Projekt eingebracht hatte. Insbesondere blieb das Grundstück, auf dem das ehemalige Trafohaus steht, in diesem Zusammenhang außen vor. Nach dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme an dem Baumwollspinnereigebäude könnte dadurch für die Stadt St. Ingbert ein hoher Handlungsdruck zum Erwerb dieses Grundstück entstehen, sollte dieses Gebäude nicht abgerissen oder nachhaltig in Wert gesetzt werden.



Bild 18: Bereich des ehemaligen Trafohauses

Im Rahmen der Mediation im Jahr 2014 wurden durch den Investor und die bauausführende Arbeitsgemeinschaft erstmals tatsächlich angefallene Kosten im Projekt genannt. Bis zu diesem Zeitpunkt lag nur die Projektkalkulation des Investors aus dem Jahr 2010 vor.

Nach Auffassung des Rechnungshofs war der Investor mit der Abwicklung eines solchen Projektes fachlich überfordert. Er hatte es darüber hinaus versäumt, in ausreichendem Maße baufachlichen Sachverstand extern zu beauftragen, um seine Interessen qualifiziert zu vertreten. Stattdessen hatte er selbst als Geschäftsführer der „Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ durch sein Handeln die Abwicklung der Baumaßnahme nachhaltig verzögert. Der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit war im Frühjahr 2018 nicht qualifiziert zu bestimmen.

Grundsätzlich war das Haftungsrisiko des Investors durch die Gründung der „Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ auf deren Vermögen begrenzt. Die Sicherheit deckte bei Weitem nicht den finanziellen Schaden ab, den die Stadt St. Ingbert bei einem Scheitern dieses Projektes hätte. In diesem Falle wäre der ausgezahlte Anteil der Gesamtzuwendung in Höhe von 6.850.000 € zurückzuzahlen. Die Schadensersatzhöhe wurde durch die vereinbarte Konventionalstrafe im Kaufvertrag aber auf 333.900 € begrenzt.

Die Stadt St. Ingbert ist durch die Partnerschaft mit diesem Investor in der vorliegenden Vertragskonstruktion ein erhebliches finanzielles Risiko eingegangen. Dies führte letztlich dazu, dass man seitens der Stadt sogar bereit war, im Jahr 2014 zum Zeitpunkt der erheblichen Differenzen zwischen der bauausführenden Arbeitsgemeinschaft und dem Investor zusätzliche Kosten von 1.650.000 € zu übernehmen, damit das Projekt nicht scheitert.

Nach Auffassung des Rechnungshofs war auch im Februar 2018 eine Fertigstellung des Projektes durch den Investor nicht gesichert. Er hat empfohlen, dass die Stadt St. Ingbert die Konventionalstrafe geltend macht. Darüber hinaus sollte die Stadt St. Ingbert gemeinsam mit den zuwendungsgebenden Stellen Lösungskonzepte für den Fall erarbeiten, dass der Investor aus dem Projekt aussteigt.

Das **Ministerium für Inneres, Bauen und Sport** hat mitgeteilt, dass die Maßnahme in der Bauvorbereitungsphase von zwei namhaften saarländischen Planungsbüros betreut wurde. Außerdem sei die Umsetzung an einen Generalunternehmer vergeben worden, der bereits in die Substanzerkundung involviert war. Der Auftrag sei zu einem garantierten Maximalfestpreis vergeben worden. Somit konnte die Stadt St. Ingbert von einer professionellen und sorgfältigen Bearbeitung des Umbauprojektes ausgehen.

Vor Vertragsabschluss habe eine Rechtsanwaltskanzlei eine Überprüfung der vertraglichen Grundlagen vorgenommen. In dem Schreiben vom 12. August 2010 sei das Risiko als minimal bewertet worden. Juristische Bedenken hätten keine bestanden.

Es müsse allerdings zugestimmt werden, dass der Investor in der weiteren Projektentwicklung nur unzureichend fachliche Unterstützung herangezogen habe. Der erreichte Bauzustand liege trotz erheblichen Drucks durch die Stadt St. Ingbert deutlich hinter den Erwartungen zurück. Zwischenzeitlich habe die Stadt einen Fachanwalt mandatiert, der eine mögliche Kündigung mit den entsprechenden Rechtsfolgen prüfen solle. Dieser komme zu dem Ergebnis, dass im Falle, dass der Investor nicht Willens und in der Lage sei, das Projekt zu einem Abschluss zu bringen, eine Kündigung ernsthaft ins Auge gefasst werden sollte.

Die Stadt St. Ingbert habe daraufhin verschiedene Szenarien zur Fortführung und Fertigstellung des Projektes erarbeitet. Diese reichten vom freiwilligen Ausstieg des aktuellen Investors und dem Einstieg eines neuen Investors, über die Forderung der Vertragsstrafe und der Beendigung des Kaufvertrages bis zur Insolvenz des aktuellen Investors. Das Ziel bleibe weiterhin die Fertigstellung des Projektes.

Das Ministerium gehe davon aus, dass bei einem Einstieg eines neuen Investors mit Mehrkosten zur Fertigstellung des Projektes zu rechnen sei, die voraussichtlich durch die Stadt zu tragen wären. Sofern kein geeigneter neuer Investor durch die Stadt St. Ingbert in einem definierten und absehbaren Zeitraum gefunden werden könne, müsse die Stadt das oben genannte Projekt in Gänze übernehmen und zu Ende führen. Dabei seien zusätzliche Fördermittel ausschließlich für den Erwerb und die Entwicklung der Bereiche, die bislang im Eigentum des privaten Investors stehen, denkbar.

Aus der Stellungnahme der Stadt sei nicht ersichtlich, wann die Stadt St. Ingbert die Vertragsstrafe geltend machen werde. Seitens des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport sei in jedem Fall vorgesehen, die anteilige Vertragsstrafe als Einnahme anzurechnen und mit den überzahlten nationalen Städtebauförderungsmitteln zurückzufordern. Durch die Anrechnung der Vertragsstrafe als Einnahme werde sich die Zuwendung für die Stadt St. Ingbert reduzieren.

Der **Rechnungshof** bleibt bei seiner Auffassung, dass die Stadt St. Ingbert einen Kaufvertrag mit einem Investor abgeschlossen hat, der nicht über die notwendige Erfahrung zur Umsetzung eines solch anspruchsvollen Projektes verfügte.

Die vertraglichen Regelungen waren völlig unzureichend, um eine zügige, zielgerichtete Maßnahmenumsetzung zu gewährleisten. Sicherlich haben, wie seitens der Stadt St. Ingbert ausgeführt, in der Entwurfsphase renommierte saarländische Planungsbüros das Projekt entwickelt. Vertraglich fehlte allerdings die Bedingung, dass diese Büros die Maßnahme während der gesamten Projektlaufzeit von der Entwurfsplanung über die bauliche Abwicklung bis hin zur Gewährleistungsüberwachung betreuen. Hier vertraute die Stadt St. Ingbert darauf, dass der Investor sicherlich aus eigenem Interesse die Fachplaner weiter beauftragen würde. Stattdessen verzichtete dieser nach der Beauftragung der bauausführenden Arbeitsgemeinschaft zur Kostenersparnis auf eine auftraggeberseitige, qualifizierte Ingenieurbetreuung bei der Maßnahmenumsetzung.

Der Rechnungshof begrüßt, dass seitens der Stadt St. Ingbert aufgrund der ausführlichen Erläuterungen im Prüfbericht vom 20. April 2018 zwischenzeitlich alle möglichen Szenarien zur Fertigstellung des Projektes mit dem derzeitigen Investor, mit einem potenziellen neuen Investor oder in eigener Regie intensiv untersucht werden. Vorteilhaft wird in diesem Zusammenhang gesehen, dass eine neue Rechtsanwaltskanzlei mit der Durchsetzung der Interessen der Stadt St. Ingbert mandatiert wurde.

Der Rechnungshof verkennt nicht, dass der Einstieg eines neuen Investors sicherlich eine geraume Zeit in Anspruch nehmen würde. Bei einem solchen Wechsel des Vertragspartners wäre darauf zu achten, dass das gesamte Liegenschaftseigentum der „Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ auf einen neuen Investor übertragen wird.

Der fehlende Baufortschritt im Jahr 2018 sowie die deutlich gestiegenen Baupreise in den letzten Jahren lassen nach Auffassung des Rechnungshofs eine zeitnahe Fertigstellung des Projektes durch den derzeitigen Investor als sehr unwahrscheinlich erscheinen.

## **2 Kaufvertrag und Ergänzungsvereinbarung**

Als Ergebnis eines Mediationsprozesses wurde am 12. September 2014 eine Ergänzungsvereinbarung zum Kaufvertrag von der „Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“, der bauausführenden Arbeitsgemeinschaft und der Stadt St. Ingbert unterschrieben. In dieser Vereinbarung erklärte sich die Stadt unter anderem dazu bereit, Mehrkosten in Höhe von 1.650.000 € zu tragen. Nach Auffassung des Rechnungshofs lag kein sachlicher Grund für die Beteiligung der Stadt St. Ingbert an den Mehrkosten vor. Diese fielen grundsätzlich in den Risikobereich des Investors. Aus den Akten ging hervor, dass die Stadt ein Scheitern des Projektes befürchtete, was zu einem deutlich höheren finanziellen Schaden und zu einem erheblichen Imageverlust für die Stadt geführt hätte.

Die Stadt St. Ingbert hatte ihre Rechte, die ihr aufgrund des Kaufvertrags zustanden, nicht mit Nachdruck gegenüber dem Investor durchgesetzt. Stattdessen wurden mit der Unterschrift unter die Ergänzungsvereinbarung nicht nur einem späteren Fertigstellungstermin zugestimmt, sondern auch erhebliche Abstriche in den geforderten Bauqualitäten in Kauf genommen. Auf die Stadt St. Ingbert als Haupteigentümerin an diesem Objekt werden aus diesem Grund künftig höhere Betriebs- und Unterhaltungskosten zukommen.

In der Ergänzungsvereinbarung wurde im Vergleich zum Kaufvertrag eine Änderung des Bausolls festgeschrieben. Nach Auffassung des Rechnungshofs musste überprüft werden, ob der ursprünglich festgestellte Verkehrswert noch erreicht wird. Insbesondere der Entfall des Dachpavillons könnte zu einer Reduzierung des Kaufpreises führen. Der Rechnungshof hat den zuwendungsgebenden Stellen empfohlen, bis zum Nachweis des tatsächlichen Verkehrswertes nicht die kompletten Zuwendungen aus-zuzahlen.

Durch die Kündigung der „Arbeitsgemeinschaft Alte Baumwollspinnerei St. Ingbert“ durch den Investor war neben der fehlenden sachlichen Begründung für eine Beteiligung an den Mehrkosten auch die Höhe der Mehrkosten zum großen Teil nicht mehr vertraglich fixiert, da viele Leistungen noch nicht ausgeführt waren. Der Rechnungshof hat dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport vor diesem Hintergrund empfohlen, die Förderung von Mehrkosten nochmals zu überdenken.

Darüber hinaus war mit der Ergänzungsvereinbarung noch nicht die Höhe der Gesamtkosten limitiert. Vielmehr wurde die Möglichkeit eröffnet, dass der Investor weitere Kosten an die Stadt St. Ingbert weitergeben konnte. So machte der bauausführende Generalübernehmer zur Bedingung, dass er nur innerhalb der von ihm angebotenen Budgets zu seinen Angebotspreisen aus dem Jahr 2010 stand. Mehrkosten, die sich aufgrund von marktüblichen Vergabeverfahren ergeben hätten, wären ebenfalls von der Stadt St. Ingbert mitzufinanzieren gewesen. Dabei war aufgrund der Verschiebung der Bauzeit und der damit verbundenen Entwicklung des Baupreisindex bereits mit Mehrkosten zu rechnen.

Der Rechnungshof hat kein Verständnis dafür, dass sich die Stadt St. Ingbert vertraglich so weitgehend an Mehrkosten beteiligte. Selbst mögliche Kalkulationsfehler bei der Budgetermittlung des Generalübernehmers in der Angebotsphase wären somit zu Lasten der künftigen Eigentümer gegangen. Darüber hinaus war für die Stadt nicht kontrollierbar, inwieweit tatsächlich marktübliche Vergabeverfahren durchgeführt worden wären.

Durch die Unterschrift der Stadt St. Ingbert unter die Ergänzungsvereinbarung wurden die Risiken in diesem Projekt in einem hohen Maße sozialisiert.

Die im Kaufvertrag vereinbarte Vertragsstrafe deckte bei Weitem nicht den finanziellen Schaden ab, der im Falle eines Scheiterns des Projektes auf die Stadt St. Ingbert zugekommen wäre. Die Stadt müsste die ausgezahlte Förderung nebst Zinsen an den Zuwendungsgeber zurückzahlen. Dennoch wurde weder am 30. April 2013 noch am 31. August 2016 die Vertragsstrafe geltend gemacht, um Druck auf den Investor auszuüben.

Das **Ministerium für Inneres, Bauen und Sport** teilte mit, dass die Stadt St. Ingbert die Meinung vertrete, dass das geänderte Bausoll keine Änderung des Verkehrswertes nach sich ziehe. Dies werde unter anderem mit einer Vermeidung von möglichen Mehrkosten begründet. Die Baumwollspinnerei sollte als abnahmefähiges Gebäude im Sinne der Stadt und der Landesbauordnung gemäß dem Kaufvertrag übernommen werden. Nach dem Kaufvertrag seien von der „Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ Boden, Wand, Decken und Dach geschuldet und sollten nach Baufortschritt abgerechnet werden. Im Laufe des Projektes sei klargeworden, dass manche Bauteile aus technischen Gründen nicht in der vereinbarten Qualität herzustellen waren und daher Leistungsänderungen vorgenommen werden mussten. Auch im Urauftrag habe es keine Gewähr auf vorhandene Bauteile (§ 10 des Kaufvertrags) gegeben. Es habe sich in der Ergänzungsvereinbarung um eine Präzisierung gehandelt.

Das Ministerium fördere im Rahmen der bisherigen Bewilligungen den Erwerb von öffentlichem Teileigentum. Insofern stelle sich die Förderung der Stadt St. Ingbert anders dar, als bei einer Förderung einer Baumaßnahme. Für die Ermittlung der Zuwendungshöhe habe der Gutachterausschuss im Vorfeld den Verkehrswert des Objektes ermittelt. Gleichzeitig habe das Ministerium der Stadt St. Ingbert seit Projektbeginn mitgeteilt, dass der Verkehrswert des Objektes nach Fertigstellung der Baumaßnahme durch den unabhängigen Gutachterausschuss nochmals abschließend bewertet werde. Unter der Voraussetzung der Fertigstellung des Projektes werde somit nach Abschluss der Baumaßnahme die Frage des tatsächlichen Verkehrswertes geklärt. Gegebenenfalls erfolge eine Anpassung der Höhe der Zuwendungen seitens des Ministeriums.

Zum Abschluss der Ergänzungsvereinbarung 2014 habe die Stadt festgestellt, dass das Projekt Alte Baumwollspinnerei vor dem Abschluss der Ergänzungsvereinbarung kurz vor dem Scheitern gestanden habe. Die „Arbeitsgemeinschaft Alte Baumwollspinnerei St. Ingbert“ hatte Mehrkostenanmeldungen an die „Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ in Höhe von ca. 4,0 Mio. € gestellt und nachdem diese nicht akzeptiert worden seien mit Einstellung der Arbeiten gedroht. Tatsächlich sei die Baustelle Ende 2013 zum ersten Mal eingestellt worden. Die Folgen eines Scheiterns des Projektes für die Stadt St. Ingbert seien durch den Rechnungshof richtig dargestellt worden.

Seitens der Stadt seien aufgrund der Ergänzungsvereinbarung neben der Beteiligung an den Mehrkosten aber auch positive Aspekte erkannt worden. In diesem Zusammenhang wurde auf die neue Transparenz im Rechnungs- und Zahlungsverkehr hingewiesen.

Aus Sicht der Stadt habe ein Grund für die finanzielle Beteiligung darin bestanden, dass auf bauliche Veränderungen und Erkenntnisse im Entstehungsprozess der Baumwollspinnerei reagiert worden sei. Mit der Ergänzungsvereinbarung sei auch eine Einflussnahme auf die Ausgestaltung der Baumwollspinnerei im Hinblick auf Bemusterungen verbunden gewesen.

Die Beteiligung an Mehrkosten stelle außerdem einen Mehrwert dar. In diesem Zusammenhang würden seitens der Stadt Verbesserungen im Brandschutz und Einbruchschutz, eine verbesserte, behindertengerechte Ausstattung, die denkmalgerechte Sanierung der Sandsteinfassade sowie eine Änderung der Beleuchtungsanlage angeführt. In die Zukunft gerichtet habe die Beteiligung über die Ergänzungsvereinbarung darüber hinaus positive Auswirkungen auf die Eigentümergemeinschaft. Die mutmaßlichen Versäumnisse der „Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ als Bauherr in Bezug auf Bestandsaufnahme und Planung wären nach Erwerb des Teileigentums ohnehin als Kosten auf die Stadt zugekommen. Die Nacharbeiten im Zuge der laufenden Baumaßnahme erledigen zu lassen sei kostengünstiger als zusätzliche Arbeiten nach Fertigstellung der Baumwollspinnerei.

Das Ministerium würdigte die Anstrengungen der Stadt zur Realisierung des oben genannten Projektes und kann nachvollziehen, dass die Vertragsstrafe bislang seitens der Mittelstadt St. Ingbert nicht geltend gemacht wurde, um eine weitere Eskalation mit dem privaten Investor zu vermeiden und damit im schlimmsten Falle die Realisierung des Projektes scheitern zu lassen. Die Vertragsstrafe sei eindeutig im Kaufvertrag geregelt. Mit Abschluss des Kaufvertrages hätten die beteiligten Vertragsparteien die jeweiligen Rechte und Pflichten bewusst in Kauf genommen. Da die Frist vom 31. August 2016 erfolglos abgelaufen sei, werde das Ministerium daher die Stadt St. Ingbert auffordern, die Vertragsstrafe gegenüber dem privaten Investor schnellstmöglich geltend zu machen.

Der **Rechnungshof** bleibt bei seiner Auffassung, dass der Investor der Stadt St. Ingbert zu einem festgelegten Kaufpreis ein Gewerk schuldet, das alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes erfüllt. Alle hiermit verbundenen Aufwendungen fallen in seinen Risikobereich.

Durch die Unterzeichnung der Ergänzungsvereinbarung hat die Stadt St. Ingbert auf wesentliche Ansprüche aus dem Kaufvertrag verzichtet.

Ein Hauptproblem bei der Projektvorbereitung bestand in der unzureichenden Berücksichtigung von Brandschutzmaßnahmen. Nicht zuletzt dieser Punkt führte zu erheblichen Verzögerungen im Baufortschritt.

In § 3 Absatz 3 des Kaufvertrages findet sich folgende Regelung:

*„Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich die Verkäuferin jeweils vor, soweit sie sich technisch als notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf den jeweiligen Kaufgegenstand auswirken und müssen der Verkäuferin zumutbar sein. Der jeweils nachgenannte Festpreis ändert sich dadurch nicht.“*

Über diesen Passus hätte die Stadt St. Ingbert einen großen Teil der Nachforderungen durch den Investor aufgrund zusätzlicher Brandschutzmaßnahmen ablehnen können. Ein Problem hätte allerdings in der Definition der Zumutbarkeitsgrenze bestanden.

Durch die Zusicherung des Ministeriums, dass vor einer abschließenden Ermittlung der Zuwendungshöhe der Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises das Objekt erneut bewertet, wird der Forderung des Rechnungshofs Rechnung getragen. Dabei dürfen allerdings nicht die durch den Investor verursachten zeitlichen Verzögerungen zu dessen Gunsten ausgelegt werden. Der Bewertungszeitpunkt darf sich nicht vom Ausgangsgutachten unterscheiden.

Die Ausführungen der Stadt St. Ingbert zu den Mehrkosten können inhaltlich nur wenig überzeugen. Gemäß § 3 Absatz 1 des Kaufvertrages hat die Käuferin Anspruch auf ein normgerechtes Gewerk. Sicherlich ist es besser, wenn aufgrund von behördlichen Auflagen die hierfür erforderlichen Maßnahmen während der Baumaßnahme umge-

setzt werden. Der Investor hat aber grundsätzlich für diese Kosten aufzukommen, nicht die Käuferin.

Der Rechnungshof kann bei einer Betrachtung der im Zuge der Ergänzungsvereinbarung anerkannten Mehrkosten unabhängig davon, ob die Leistungen nicht sowieso vertraglich geschuldet waren, in der Regel keinen Mehrwert erkennen. So wurden allein Kosten in Höhe von ca. 356.000 € für zusätzliche Planungen oder Gutachten anerkannt. Hinzu kommen ca. 151.000 € aus verlängerten Vorhaltekosten, zusätzlicher Baustelleneinrichtung beziehungsweise erhöhten Baustellengemeinkosten aufgrund ungenügender planerischer Vorarbeiten.

Der Rechnungshof sieht weiterhin keine Grundlage für den Abschluss der Ergänzungsvereinbarung. Insofern wird empfohlen, die Förderzusage über die zusätzlichen Bedarfszuweisungen kritisch zu hinterfragen, zumal die Leistungen nicht in Gänze umgesetzt wurden und der bauausführende Vertragspartner nicht mehr zur Verfügung steht.

### **3 Verfrühter Mittelabruf**

Im Rahmen der ursprünglichen Bewilligung wurden folgende Fördermittel durch das Land und den Bund bereitgestellt:

Konversionsmittel:	3.415.700 €
Städtebaumittel (50 % Bund, 50 % Land):	2.661.320 €
<u>Ausgleichsstock:</u>	<u>772.980 €</u>
gesamt:	6.850.000 €

Zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Rechnungshof im Februar 2018 stellte sich der Auszahlungsstand wie folgt dar:

Konversionsmittel:	1.827.463 €
Städtebaumittel (50 % Bund, 50 % Land):	2.566.773 €
<u>Ausgleichsstock:</u>	<u>672.776 €</u>
gesamt:	5.067.012 €

Erst im Zuge der Verhandlung der Ergänzungsvereinbarung kam es zu einer ersten Kostentransparenz. So wurde durch den Investor nachgewiesen, dass die gesamte

Liegenschaft der Baumwollspinnerei zu Gesamtkosten von 1.452.069 € vom Bundesvermögensamt erworben wurde.<sup>4</sup> Darüber hinaus lag das beauftragte Angebot nebst Zahlungsplan des beauftragten Generalübernehmers den Unterlagen bei. Daraus ging hervor, dass der Investor bis zum Zeitpunkt des Abschlusses der Ergänzungsvereinbarung einen Betrag von 2.023.000 € an den Generalübernehmer gezahlt hatte. Hinzu kamen Planungskosten/Projektentwicklungskosten in Höhe von 775.000 € des Investors, die die Stadt St. Ingbert vorfinanziert hatte.

Hierdurch ergab sich folgende Kostenzusammenstellung:

Kaufpreis (grundsätzlich nur teilweise anrechenbar):	1.452.069 €
Abrechnung Generalübernehmer:	2.023.000 €
<u>Planungskosten:</u>	<u>775.000 €</u>
gesamt:	4.250.069 €

Der Investor hatte 66 % an Teileigentum an der alten Baumwollspinnerei an die Stadt St. Ingbert verkauft. Demzufolge hatte er baubegleitend einen Anteil von 34 % der Kosten zu tragen. Tatsächlich hatte die Stadt St. Ingbert gemäß den Ausführungen auf Seite 23 der Ergänzungsvereinbarung vom 12. September 2014 bereits zu diesem Zeitpunkt einen Betrag in Höhe von 4.361.545 € an den Investor überwiesen. Demnach hätten bei einer anteiligen Finanzierung die Gesamtausgaben zum damaligen Zeitpunkt bereits bei 6.608.401 € liegen müssen.

Am 26. Oktober 2016 stellte die Arbeitsgemeinschaft „Alte Baumwollspinnerei St. Ingbert“ die (letzte) 21. Abschlagsrechnung vor der Kündigung, die geprüft und angewiesen wurde. Die Rechnungsprüfung ergab einen berechtigten Betrag in Höhe von 4.574.455 €. Hierin waren Vertragsleistungen in Höhe von 3.026.946 € und Nachtragsleistungen in Höhe von 1.547.509 € enthalten.

Bei einer Durchsicht dieser geprüften Rechnung fiel auf, dass bereits Kosten in Höhe von ca. 910.000 € für haustechnische Gewerke anerkannt wurden. Bei Betrachtung der tatsächlichen Einbauten vor Ort hielt der Rechnungshof einen Wert von maximal 200.000 € für angemessen im Hinblick auf die erbrachten Leistungen.

---

<sup>4</sup> Von diesem Grundstück wurden aber letztlich nur Teile in das Projekt eingebracht. Das ehemalige Baumwolllager sowie die Trafostation mit jeweils einem größeren Grundstück blieben im Eigentum des Investors.

Rechnete man den Auszahlungsstand der Zuwendungen von 5.067.012 € (Stand Februar 2018) bei einer durchschnittlichen Förderung von 72 % hoch, so ergab sich unter Berücksichtigung des Eigenanteils der Stadt St. Ingbert und des 34 %-igen Eigenanteils des Investors ein erforderliches Ausgabenvolumen in dieser Maßnahme von ca. 10.600.000 €, das ausgezahlte Zuwendungen in dieser Höhe rechtfertigte.

Die Rechnungen des Investors, die dieser vor dem Abschluss der Ergänzungsvereinbarung der Stadt St. Ingbert vorgelegt hatte, waren nicht dazu geeignet, den tatsächlichen Stand der Bauvorbereitung beziehungsweise der Bauabwicklung zu dokumentieren. Die Kalkulation des Projektes war bis zum Abschluss der Ergänzungsvereinbarung in einem hohen Maße intransparent.

Der Rechnungshof hat grundsätzliche Schwächen in den vertraglichen Regelungen zur Kaufpreiszahlung nach Baufortschritt erkannt. Grundlage dieser Zahlungen hätten nicht die vorgelegten Rechnungen der „Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ sein dürfen. Vielmehr hätten einem Zahlungsplan fertiggestellte Bauabschnitte zugrunde gelegt werden müssen. So wäre ein größerer Handlungsdruck auf den Investor entstanden.

Der Rechnungshof hat sowohl dem Zuwendungsgeber als auch der Zuwendungsempfängerin empfohlen, sich von der „Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG“ eine detaillierte Aufschlüsselung aller entstanden Kosten vorlegen zu lassen. Auf dieser Basis waren die verfrühten Mittelabrufe zu quantifizieren. Die Zinsen aus den verfrühten Auszahlungen waren gegenüber der Stadt St. Ingbert geltend zu machen. Zum Zeitpunkt der Prüfung durften ohne einen entsprechenden Nachweis keine weiteren Zahlungen mehr an die Stadt St. Ingbert geleistet werden.

Der Rechnungshof hat beanstandet, dass das Ministerium Fördergelder in der vorliegenden Höhe ausgezahlt hat. Es wurden auf Basis der Aktenlage durch das Land und die Stadt St. Ingbert die Leistungen am Teileigentum des Investors in einem hohen Maße vorfinanziert.

Das **Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport** habe die Stadt St. Ingbert aufgefordert, eine Auflistung aller Rechnungen mit der Darstellung der jeweiligen Rechnungspositionen zu erstellen, die zwecks Auszahlung von Fördermitteln beim Ministe-

rium eingereicht worden seien. Erst nach der Vorlage der Urkalkulation des Investor sowie qualifizierter Rechnungen und Belege könnten durch das Ministerium die Mittelabrufe verifiziert und gegebenenfalls als verfrüht festgestellt werden.

Zur Verhinderung des Verfalls von nationalen Städtebauförderungsmitteln seien in der Vergangenheit regelmäßige Auszahlungen notwendig gewesen. Dazu habe die Stadt im Zuge der Auszahlung gegenüber dem Ministerium bestätigt, dass die eingereichten Mittelabrufe dem Baufortschritt entsprächen. In Anbetracht des kaum merklichen Fortschritts bei der Realisierung der Alten Baumwollspinnerei erfolgten seit Ende 2016 keine Auszahlungen von nationalen Städtebauförderungsmitteln mehr. Anfang 2017 habe dazu ein Vor-Ort-Termin stattgefunden, bei dem das Ministerium den bisherigen Baufortschritt per Inaugenscheinnahme überprüft habe. Da dieser erkennbar nicht der Höhe der Mittelabrufe entsprochen habe, seien seitdem beziehungsweise seit Ende 2016 keine weiteren Auszahlungen an die Stadt St. Ingbert erfolgt. Somit sei das Ministerium der Forderung des Rechnungshofs, ohne Nachweis keine weiteren Zuwendungen an die Stadt St. Ingbert auszuzahlen, nachgekommen.

Die technische Gebäudeausrüstung wurde bereits gefördert, sei jedoch noch nicht verbaut. Die Höhe der daraus resultierenden, möglichen Überzahlung sowie Verzinsung könne erst nach Vorlage der Rechnungen durch die Stadt St. Ingbert festgestellt werden.

Der **Rechnungshof** stellt fest, dass von Seiten des Ministeriums keine Sachverhalte vorgetragen wurden, die die Auffassung des Rechnungshofs widerlegen könnten, dass eine ganz erhebliche Überzahlung der Zuwendungsempfängerin zu befürchten ist. Dabei ist bei der Betrachtung insbesondere zu berücksichtigen, dass sowohl die Stadt St. Ingbert als auch der Investor ihre Kostenanteile am Gemeinschaftseigentum tragen müssen. Da bisher fast ausschließlich am Rohbau gearbeitet wurde, sind die Kosten demzufolge gemäß den Eigentumsanteilen an der Alten Baumwollspinnerei aufzuteilen.

Sicherlich ist für eine genaue Ermittlung des Überzahlungsbetrages die Vorlage einer Projektkalkulation durch den Investor erforderlich. Nach Aussage der Stadt war dieser bisher allerdings nicht zu einer Herausgabe entsprechender Daten bereit. Die Grundproblematik besteht darin, dass die Stadt St. Ingbert im Kaufvertrag keinen festen Zah-

lungsplan nach fertiggestellten Teilleistungen vereinbart hat und darüber hinaus die eingereichten pauschalen Abschlagsrechnungen des Investors ohne die erforderliche sachliche Überprüfung zur Auszahlung freigegeben hat.

Sollte der Investor weiter fehlende Bereitschaft zur Zusammenarbeit zeigen, so besteht für das Ministerium die Möglichkeit, ein externes Gutachten zur Ermittlung eines angemessenen Auszahlungsbetrages zu beauftragen. Die Kosten hierfür wären der Stadt St. Ingbert in Rechnung zu stellen.

#### **4 Abschließende Bewertung**

Das **Ministerium für Inneres, Bauen und Sport** verfolgt weiterhin das Ziel einer Fertigstellung des Projektes Revitalisierung der Alte Baumwollspinnerei. In diesem Zusammenhang sei es erforderlich, dass die Stadt St. Ingbert mit Nachdruck gegenüber dem aktuellen Investor auftrete und ihre berechtigten Forderungen geltend mache.

Das Ministerium beabsichtige folgendes Vorgehen:

- Einforderung einer Fristsetzung gegenüber dem aktuellen Investor zur Fertigstellung des Projektes,
- Einforderung der Gestellung von qualifiziertem Personal für Planung und Umsetzung zur Fertigstellung des Projektes seitens des Investors,
- Einforderung der Vertragsstrafe gegenüber dem privaten Investor,
- Weiterbetreibung der von der Stadt St. Ingbert aufgestellten Szenarien, sofern der aktuelle Investor das oben genannte Projekt nicht fertigstelle. Gegebenenfalls Fertigstellung des oben genannten Projektes in Eigenregie, sofern kein geeigneter neuer Investor gefunden werden könne.

Parallel dazu erfolge seitens des Ministeriums die Rückforderung und Verzinsung der überzahlten nationalen Städtebauförderungsmittel sowie die Anrechnung der anteiligen Vertragsstrafe. Zu diesem Zweck habe das Ministerium die Stadt St. Ingbert aufgefordert, eine Auflistung aller Rechnungen mit der Darstellung der jeweiligen Rechnungspositionen vorzulegen. Sofern die Stadt St. Ingbert ihre Rechte gegenüber dem privaten Investor nicht mit Nachdruck vertrete, werde das Ministerium prüfen, ob die

gezahlten Fördermittel in voller Höhe durch die Stadt St. Ingbert zurückzuzahlen seien.

Der **Rechnungshof** begrüßt, dass seine Prüfung zum Anlass genommen wird, mit Nachdruck die erforderlichen Schritte zur Fertigstellung des Projektes in die Wege zu leiten.

Über einen Zeitraum von 6 Jahren konnte der Investor seine finanziellen Interessen gegenüber der Mittelstadt St. Ingbert aber auch gegenüber dem zuständigen Ministerium durchsetzen. Im Gegenzug war ein Baufortschritt kaum erkennbar.

Schon jetzt ist absehbar, dass auf die Stadt St. Ingbert ganz erhebliche Mehrkosten für die Fertigstellung der Alten Baumwollspinnerei zukommen werden unabhängig davon, wer das Projekt letztendlich fertigstellt.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass es sich bei dem Projekt Alte Baumwollspinnerei, St. Ingbert um ein weiteres sehr schlechtes Beispiel für eine Öffentliche-Private-Partnerschaft handelt. Neben der fehlenden Eignung des Investors lag das Hauptproblem in den schlechten vertraglichen Grundlagen.

gez. Schmitt

gez. von Wittenburg

gez. Dr. Finkler

Hartz\*

Albert\*



---

\* Das telefonische Einverständnis vom 3. Dezember 2018 liegt vor.