

Sonderbericht

**„Maßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen
Grube Reden“**

Aufgrund der Erkenntnisse, die der Rechnungshof im Rahmen seiner Prüfung der Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld des Gondwanaparks, der Errichtung des Gondwanaparks, der Sanierung, des Umbaus und der Vermietung des hiermit im Zusammenhang stehenden Verwaltungsgebäudes erlangt hat

und

infolge der weitgehend lückenhaften Stellungnahme der Landesregierung vom 23.06.2009, übersandt durch das Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft, AZ.: A/1 2103-12/2008-Pe zur Prüfungsmitteilung des Rechnungshofes vom 16.01.2009, PA IV 2/XIX-2-84-92

und

bedingt durch die mehrfache Presseberichterstattung zum Gondwanapark mit teilweise unzutreffenden Sachverhaltsdarstellungen auch unter Beteiligung der Staatskanzlei

sieht sich der Rechnungshof veranlasst, den folgenden Sonderbericht herauszugeben. Hierdurch soll eine möglichst zeitnahe, vollständige und umfassende Information des Parlaments sichergestellt werden.

Der Sonderbericht ist wie folgt gegliedert:

I. Einführung

II. Gondwanapark

1. Allgemeines
2. Begutachtung durch den Wirtschaftsprüfer und den Projektentwickler
3. Förderverfahren beim Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft
4. Zentrum für Biodokumentation
5. Rücktritt und Rückabwicklung

III. Verwaltungsgebäude

1. Entstehungsgeschichte
2. Grundsätzliches
3. Mietverhältnis
4. Forfaitierung
5. Mietsteigerungen
6. Mietfläche
7. Sanierungs- und Umbaukosten
8. Außenanlagen
9. Instandhaltungskosten
10. Betriebskosten
11. Beendigung des Mietverhältnisses

IV. Betrachtung der Investitionskosten

V. Zusammenfassung

I. Einführung

Im Januar 2000 wurde vom Ministerpräsidenten des Saarlandes eine Kommission ins Leben gerufen, die Konzepte zur Entwicklung von Standorten mit Industriekultur erarbeiten sollte.

Diese Kommission empfahl, eine landeseigene Gesellschaft zu gründen, die unter anderem auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden über einen Zeitraum von zehn Jahren eine Bestandspflege betreiben sollte. Daraufhin wurde im Jahr 2001 die Industriekultur Saar GmbH (IKS) gegründet, die zu 85 % dem Land und zu je 5 % dem Regionalverband Saarbrücken, dem Landkreis Neunkirchen und der Gemeinde Quierschied gehört.

Nachdem die IKS weite Teile der Grube Reden von der Deutschen Steinkohle AG übernommen hatte, kam es in den folgenden Jahren bedingt durch Abriss- und Erhaltungsmaßnahmen zu erheblichen Veränderungen am Gebäudebestand. Im Jahr 2006 wurde mit der Gondwana Invest GbR schließlich ein Investor für eine touristische Nutzung dieses Geländes gefunden.

Um eine entsprechende Nutzung überhaupt erst zu ermöglichen, hat die IKS die gesamte Infrastruktur auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden neu geschaffen. Zu den Infrastrukturmaßnahmen zählen Straßen, Wege, mehrere Parkplätze, Bepflanzung, Beleuchtung, sowie Ver- und Entsorgungsleitungen und die Geländemodellierung (Stützmauern etc.). Darüber hinaus wurde der Bau einer Rad- und Fußgängerbrücke vertraglich zugesichert. Die Gesamtkosten lagen gemäß den Prüfberichten der Fachreferate des Ministeriums für Wirtschaft und Wissenschaft bei geschätzten 8,5 Mio. €.

Das Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft hat der IKS für die Durchführung der Infrastrukturmaßnahmen eine Zuwendung über 3.020.000 € und dem Investor für die Errichtung des Gondwanaparks eine Zuwendung über 1.980.000 € bewilligt.

Die IKS hat dem Investor für die Errichtung des Gondwanaparks eine Zuwendung über 1.716.000 € bewilligt, das für den Gondwanapark benötigte Grundstück mit einer Fläche von 178.500 m² für 1 € verkauft und ihm für ein weiteres Grundstück mit einer Fläche von 329.800 m² eine Kaufoption eingeräumt, für welche sie ebenfalls nur 1 € berechnet.

Neben der touristischen Nutzung durch den Gondwanapark hat der Investor die Sanierung des ehemaligen Kauengebäudes der Grube Reden und dessen Umbau zu einem Verwaltungsgebäude übernommen. Diese Gebäude hat er für 1 € von der IKS gekauft und für ca. 10 Mio. € umgebaut bzw. saniert. Das Saarland hat dieses Gebäude zur Unterbringung diverser Behörden inzwischen für 25 Jahre gemietet und zahlt hierfür in dieser Zeit voraussichtlich ca. 36,9 Mio. € Miete.

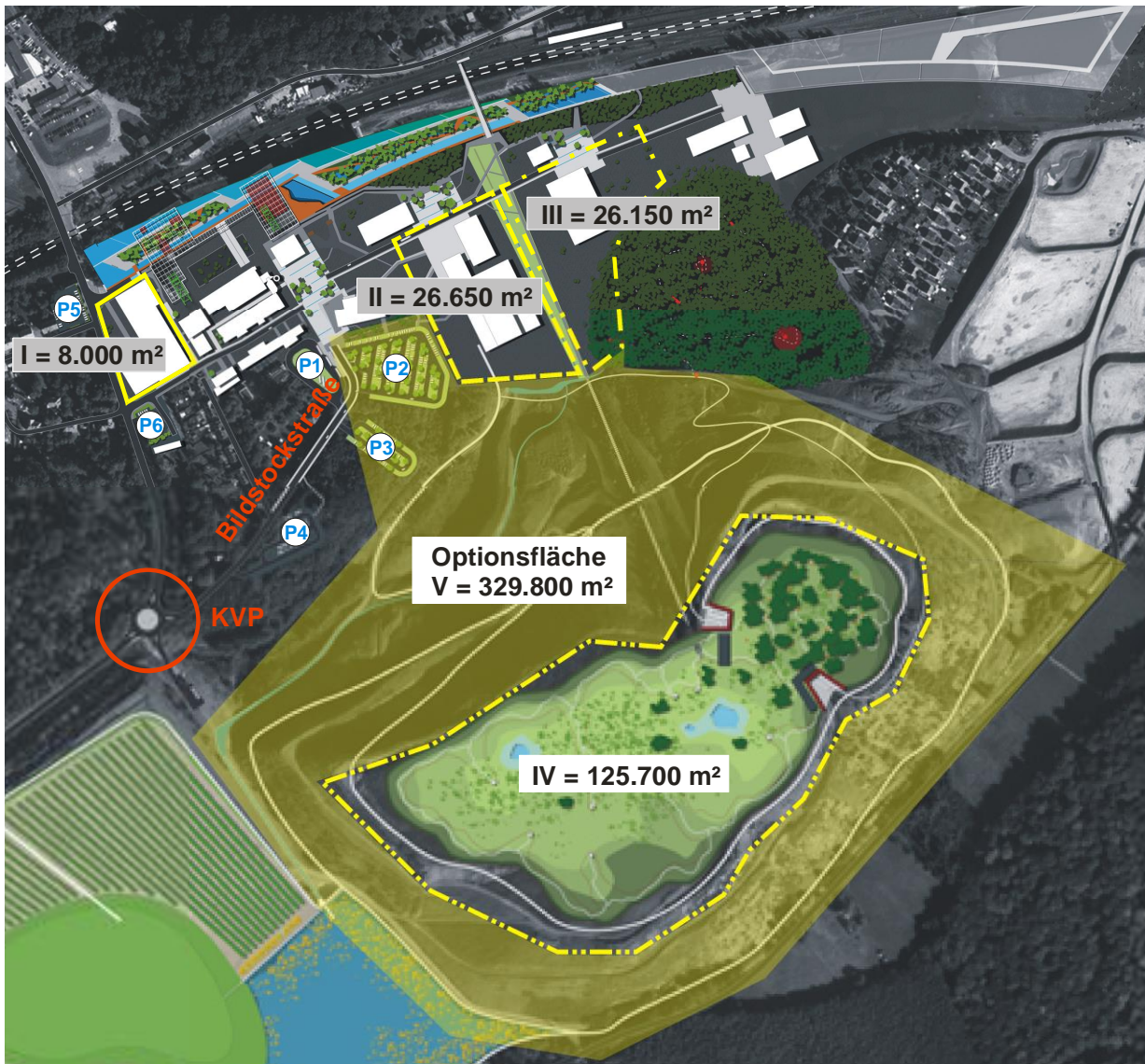
Am 25.09.2006 wurde zwischen dem Minister der Finanzen, dem Minister für Wirtschaft und Wissenschaft, der IKS und der Gondwana Invest GbR eine Rahmenvereinbarung getroffen, deren Inhalt der Rechnungshof wie folgt zusammengefasst hat:

1. Die Gondwana Invest GbR investiert ca. 14 Mio. € in den Gondwanapark in Anlehnung an die von Price Waterhouse Coopers (PWC) begutachtete Projektskizze und die von Andreas Waschk Consulting (AWC) durchgeführte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.
2. Die Gondwana Betriebsgesellschaft betreibt den Gondwanapark.
3. Die Gondwana Invest GbR baut das Bergwerkverwaltungsgebäude für ca. 8,7 Mio. € zu einem modernen Bürohaus um.
4. Das Saarland und die IKS gewähren einen betrieblichen Investitionszuschuss in Höhe von max. 28 % der förderfähigen Kosten. Das Saarland gibt also 15 % und IKS 13 % der veranschlagten 14 Mio. €.
5. Das Saarland mietet von der Gondwana Invest GbR eine Teilfläche dieses Gebäudes von ca. 12.100 m² zu einem Mietzins von 8 €/ m² für 25 Jahre.
6. Der Mietvertrag wird forfaitiert.
7. Der Landkreis Neunkirchen soll 400 m² anmieten.
8. Die IKS wird die Grundstücke (zusammen ca. 190.000 m²) inklusiv des ehemaligen Verwaltungsgebäudes für 1 € an die Gondwana Invest GbR verkaufen.
9. Es wird ein Rückübertragungsanspruch für das Verwaltungsgebäude einschließlich zugehörigem Grundstück vereinbart für den Fall, dass der Gondwanapark nicht errichtet wird, dauerhaft für länger als 2 Jahre nicht betrieben wird oder 6 Monate nicht betrieben wird, ohne dass Wiederaufnahmeprobereitungen erkennbar sind.
10. Das Saarland kann nach 25 Jahren die unentgeltliche Rückübertragung des Verwaltungsgebäudes verlangen.
11. Die IKS wird die komplette Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßen, Wege, Begrünung, Beleuchtung, Bus- und PKW- Parkplätze, Zu- und Versorgungswege zur Halde) auf eigene Kosten erstellen.
12. Die IKS wird der Gondwana Invest GbR einen verzinslichen Zwischenkredit über 8 Mio. € gewähren, der nach Erhalt der Kreditbeträge durch die finanzierende Bank zurückzuzahlen ist.
13. Die IKS trägt alle Kosten des Vertrages (Notarhonorare, Gebühren etc.).

Weiterhin wurde am 25.09.2006 zwischen der IKS, der Gondwana Invest GbR und dem Minister der Finanzen ein Grundstückskaufvertrag geschlossen, dessen Inhalt der Rechnungshof wie folgt zusammengefasst hat:

1. Der Grundstückskaufvertrag konkretisiert die Rahmenvereinbarung.
2. Die Gondwana Invest GbR kauft die Grundstücke I bis IV mit einer Gesamtfläche von ca. 190.000 m², die Optionsfläche V (ca. 330.000 m²) sowie das ehemalige denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude.
(Grundstücksanordnung siehe Skizze nächste Seite)
3. Der Kaufpreis beträgt 1 €.
4. Die IKS wird die komplette Infrastruktur auf eigene Kosten erstellen. Die obige Auflistung (Nummer 11 der Rahmenvereinbarung) wurde dabei noch um die Rad- und Fußgängerbrücke sowie eine Wallaufschüttung auf der Halde erweitert.
5. Es wird ein Rückübertragungsanspruch für das Verwaltungsgebäude einschließlich des zugehörigen Grundstücks (wie oben Nr. 9) vereinbart.
6. Das Saarland kann nach 25 Jahren die unentgeltliche Rückübertragung des Verwaltungsgebäudes verlangen (wie oben Nr. 10).
7. In den übrigen Fällen des Rücktritts oder der Rückabwicklung hat der Verkäufer dem Käufer seine Investitionen in die Kaufgrundstücke II bis IV zu ersetzen.
8. Der Kaufpreis für die Optionsfläche beträgt 1 €. Sollte die Gondwana Invest GbR dieses Optionsrecht in Anspruch nehmen, muss sie die vom Verkäufer erstellte Infrastruktur vergüten.
9. Es wird Bezug auf den Zuwendungsvertrag, den Darlehensvertrag und den Mietvertrag genommen.

Grundstücksanordnung:



Außerdem wurde am 08.01.2007 zwischen dem Minister der Finanzen und der Gondwana Invest GbR ein Mietvertrag über das ehemalige denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude geschlossen, dessen Inhalt der Rechnungshof wie folgt zusammengefasst hat:

1. Das Gebäude wird auf Kosten der Gondwana Invest GbR und in Absprache mit dem Saarland saniert und umgebaut. Das Saarland mietet anschließend das fertige Gebäude.
2. Die Mietfläche beträgt maximal 12.100 m².
3. Die Dauer des Mietverhältnisses beträgt 25 Jahre; es beginnt am 01.10.2007.
4. Das Saarland kann eine Verlängerung des Mietverhältnisses um 2 x 4 Jahre verlangen, wobei dann nur noch die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten sowie Finanzierungskosten in die Berechnung des Mietzinses einfließen dürfen.
5. Die Gondwana Invest GbR hat ein fristloses Kündigungsrecht, wenn das Saarland mit der Mietzahlung zwei Raten in Verzug ist, wobei das Saarland für anschließende Mietausfälle haftet.
6. Der Mietzins beträgt 8 €/ m², also 1.161.600 € jährlich.
7. Es wurde eine Wertsicherungsklausel abhängig vom Verbraucherpreisindex für Deutschland 2000 = 100 (bei Steigerung um mehr als 10 Punkte) ab dem 01.01.2008 vereinbart.
8. Die Betriebskosten und die Mietnebenkosten in Höhe von 300.000 € jährlich werden vom Saarland getragen. Es wurde aufgelistet, welche Leistungen hierzu gehören.
9. Es wurde geregelt, in welchem Zustand das Gebäude bei Kündigung oder Auslauf des Mietverhältnisses zu sein hat. Demzufolge ist ein Protokoll anzufertigen, in das die vom Mieter zu vertretenden Mängel aufgenommen werden sollen.
10. In einer 1. Ergänzungsvereinbarung erklärt das Land einen Einrede- und Einwendungsverzicht gegen die finanzierende Bank; es wurde ein Schiedsvertrag geschlossen; der Vermieter sagt eine Bankbürgschaft über drei Monatsmieten für etwaige Nutzungsbeeinträchtigungen zu (die Bürgschaft wird am 26.10.2007 über 290.400 € von der Commerzbank ausgestellt).
11. In einer 2. Ergänzungsvereinbarung wird eine Wiederaufbau- und Betriebsunterbrechungsklausel eingefügt (für den Fall, dass das Gebäude zerstört wird). Die Mietfläche wurde auf 12.589 m², die Miete auf 1.208.604 € pro Jahr erhöht.

12. In einer 3. Ergänzungsvereinbarung wird die Mietfläche um 342 m² für den Landkreis Neunkirchen erhöht. Die Miete erhöht sich um 2.736 € monatlich, die Betriebskostenvorauszahlung um 800 € monatlich.

II. Gondwanapark

1. Allgemeines

Die Gondwana Invest GbR ist die Objektgesellschaft, welche die Themenparkhalle, das Themenparkaußengelände und den Gastro- und Shopbereich errichtet. Daneben gibt es die Gondwana Betriebsgesellschaft GmbH, die für Instandhaltung, Pflege und jährliche Reattraktivierung zuständig ist. Der Themenpark sollte gemäß der Ministerratsvorlage vom 23.08.2006 eine Hallenfläche von ca. 8.000 m² und einen Außenbereich von ca. 12.000 m² umfassen. Das Investitionsvolumen sollte 13,2 Mio. € betragen.

2. Begutachtung durch den Wirtschaftsprüfer und den Projektentwickler

Bevor die IKS die Pläne zum Gondwanapark dem Ministerrat vorgestellt hat, hat sie im Januar 2006 zunächst die Projektentwicklungsgesellschaft Andreas Waschk Consulting mit der „Projektskizze und Erläuterung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung“ beauftragt. Im Juni 2006 hat sie die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Price Waterhouse Coopers mit der „Plausibilitätsprüfung der Projektskizze und Erläuterung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung“, also der Überprüfung der Arbeit der Andreas Waschk Consulting beauftragt.

Der Rechnungshof hat festgestellt, dass die beiden erstellten Gutachten auf der fehlerhaften Annahme beruhen, der Zuschuss für den Gondwanapark würde 5 Mio. € anstatt 3,7 Mio. € (= 1,98 Mio. € [Saarland] + 1,72 Mio. € [IKS]) betragen. Er hat außerdem darauf hingewiesen, dass eine Aussage dahingehend, ob der Gondwanapark wirtschaftlich betrieben werden kann, aus diesen Gutachten nicht herleitbar ist.

Die Landesregierung hat bestätigt, dass das Eigen- beziehungsweise Fremdkapital im Gutachten zu niedrig angesetzt war. Sie hat ausgeführt, dass in den ersten fünf Monaten des Jahres 2009 bereits 74.544 zahlende Besucher zu verzeichnen waren.

Der Rechnungshof stellt abschließend fest, dass die angegebene Zahl auf ein Jahr hochgerechnet zu einer Besucherzahl von ca. 180.000 führt. Diese Zahl liegt aber weit unter dem von der AWC AG zugrunde gelegten Wert von 245.000 Besuchern. Wenn man davon ausgeht, dass der Besucherandrang bei Neueröffnung einer Attraktion größer ist als im späteren Betrieb, dann ist das schon von der PWC dargestellte Risiko eines defizitären Betriebes bei zu geringen Besucherzahlen zu befürchten.

3. Förderverfahren beim Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft

Der Rechnungshof hat in seiner Prüfungsmitteilung das Förderverfahren beim Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft beschrieben und auf eine bestehende

Regelungslücke hingewiesen, wonach der vorliegende Fall von den bestehenden Förderrichtlinien nicht abgedeckt war.

Die Landesregierung hat in ihrer Stellungnahme die Feststellung des Rechnungshofes bestätigt und ausgeführt, dass diese Regelungslücke, wie vom Rechnungshof bereits festgestellt, inzwischen geschlossen wurde.

Der Rechnungshof stellt abschließend fest, dass der Förderhöchstsatz für Tourismusmaßnahmen innerhalb der GA-Fördergebiete künftig 25 % betragen wird und die Investitionshöchstgrenze je geschaffenen Dauerarbeitsplatz künftig auf max. 250.000 € begrenzt wird. Beim Gondwanapark waren es infolge der Regelungslücke noch 28 % beziehungsweise 500.000 €.

4. Zentrum für Biodokumentation

Auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden befindet sich die ehemalige Ausstellungshalle des Zentrums für Biodokumentation. Nach dem Verkauf großer Geländeteile an die Gondwana Invest GbR durch die IKS liegt sie nun auf der Teilfläche II und gehört somit zum direkten Hallenkomplex des Gondwanaparks. Die IKS hatte diese Halle von der Deutschen Steinkohle AG für 51.700 € gekauft und im Jahr 2003 für 381.500 € saniert, um darin das Zentrum für Biodokumentation unterzubringen. Im Jahr 2006 musste die Halle geräumt werden und das Zentrum für Biodokumentation zog in das ehemalige Verwaltungsgebäude der Grube Reden um.

Der Buchwert der Halle lag im Jahr 2006 bei ca. 400.000 €. Der Rechnungshof geht jedoch davon aus, dass der tatsächliche Verkehrswert der Halle in einer Größenordnung von mindestens 1.000 €/ m², also insgesamt bei ca. 1,4 Mio. € brutto liegt.

Der Rechnungshof hat festgestellt, dass diese Halle in keinem der oben genannten Verträge erwähnt wurde. Da auch in der Ministerratsvorlage vom 23.08.2006 nicht auf diese Halle hingewiesen wurde, konnte der Rechnungshof nicht ausschließen, dass der Ministerrat keine Kenntnis von dieser Halle oder zumindest von deren Wert hatte und bei einer vollständigen Ministerratsvorlage eine geringere Förderung der Gesamtmaßnahme beschlossen hätte.

Die Landesregierung hat in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass zum Zeitpunkt der Veräußerung angenommen wurde, die Halle werde vom Investor nicht genutzt, ihr Wert sei also null. Sie war der Ansicht, dass an der zum Abriss vorgesehenen Halle zudem ein erheblicher Sanierungsbedarf am Dach bestanden habe. Die Landesregierung kündigt an, dass die IKS bestrebt sei, im Rahmen von Nachverhandlungen Ausgleichszahlungen zu erhalten.

Für den Rechnungshof sind die Argumente der Landesregierung nicht nachvollziehbar. Er begrüßt zwar die Absicht der IKS, sieht jedoch keine Erfolgsaussichten.

5. Rücktritt und Rückabwicklung

Im Grundstückskaufvertrag zwischen der IKS und der Gondwana Invest GbR vom 25.09.2006 sind Rücktritts- und Rückübertragungsrechte für die Grundstücke I bis IV und das Verwaltungsgebäude geregelt.

Der Rechnungshof hat in seiner Prüfungsmitteilung darauf hingewiesen, dass die vertraglichen Regelungen zu den Rücktritts- und Rückübertragungsrechten zum Teil unverständlich sind. Er hat eine Überprüfung des Sachverhaltes und ein Hinwirken auf eine Konkretisierung des Kaufvertrages für erforderlich gehalten. Außerdem hat der Rechnungshof Rücktritts- und Rückübertragungsrechte für alle Grundstücke für sinnvoll erachtet und hat darauf hingewiesen, dass die Frage der Rücktritts- und Rückübertragungsrechte bezüglich der Optionsfläche V im Kaufvertrag überhaupt nicht geregelt wurde.

Die Landesregierung ist in ihrer Stellungnahme nicht auf die Unklarheiten im Vertragstext eingegangen. Sie hat ausgeführt, es gebe zu den Grundstücken II bis IV keine Rücktritts- und Rückübertragungsrechte, um einen künftigen Entscheidungsspielraum zu erhalten.

Diese Argumentation kann den Rechnungshof nicht überzeugen. Er geht vielmehr davon aus, dass die Rückabwicklung auch für die Grundstücke II bis IV sehrwohl vereinbart ist, aber aufgrund unklarer Formulierung unterschiedliche Interpretationen zulässt

III. Verwaltungsgebäude

1. Entstehungsgeschichte

Der Ministerrat des Saarlandes hat seit dem Jahr 2001 mehrere Beschlüsse gefasst mit dem Ziel, das damalige Staatliche Konservatoramt (SKA), heute Landesdenkmalamt (LDA), das Zentrum für Biodokumentation (ZFB), ein Saarbergmuseum, das Institut für Landeskunde im Saarland (IfLiS), die Tourismusförderung der Kreisverwaltung Neunkirchen und die Bergbehörden nach Reden in das Kauengebäude (Verwaltungsgebäude) zu verlagern beziehungsweise dort einzurichten.

Es wurde darüber diskutiert, ob die IKS das Gebäude sanieren und anschließend an das Saarland vermieten soll. Im Aufsichtsrat der IKS wurde eine Kostenschätzung über den Umbau des Verwaltungsgebäudes in Höhe von 7,56 Mio. € behandelt.

Schließlich wurden langwierige Verhandlungen mit dem Gondwanapark-Investor geführt. Der Investor und der Minister der Finanzen schlossen einen Mietvertrag. Die Sanierungs- und Umbauarbeiten am Verwaltungsgebäude wurden nicht von der IKS sondern vom Gondwanapark-Investor durchgeführt. Die Mietparteien zogen Ende des Jahres 2007 in das sanierte Verwaltungsgebäude ein.

2. Grundsätzliches

Der Rechnungshof hat in diesem Zusammenhang eine Vielzahl von Bedenken geäußert. Die Landesregierung hält in einem Vorwort die Feststellungen des Rechnungshofes für durchaus nachvollziehbar. In ihrer weiteren, sehr allgemein gehaltenen Stellungnahme ist sie jedoch nicht auf die einzelnen Feststellungen eingegangen und konnte diese auch nicht widerlegen.

Insbesondere in Anbetracht der langen Frist (über fünf Monate) zur Abgabe einer Stellungnahme hält der Rechnungshof es für nicht akzeptabel, dass die Landesregierung nicht auf die zum Teil erheblichen Bedenken des Rechnungshofes eingegangen ist. Er geht somit davon aus, dass seine Prüfungsfeststellungen vollinhaltlich zutreffend sind.

Die wichtigsten Bedenken werden vom Rechnungshof daher noch einmal im Folgenden zusammengefasst:

3. Mietverhältnis

Bevor es zum Abschluss des Mietvertrages zwischen dem Minister der Finanzen und der Gondwana Invest GbR am 08.01.2007 kam, hat die IKS eine gutachterliche Kurzstellungnahme zur Angemessenheit der aus Sanierung, Ausbau und anschließender Vermietung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes resultierenden Rendite bei der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GdW Revision AG (GdW) in Auftrag

gegeben. Die Staatskanzlei hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PWC gebeten, den im Vertragsentwurf aufgeführten Mietzins auf seine Angemessenheit hin zu überprüfen. Das Ministerium der Finanzen hat zwischen 2001 und 2007 mehrfach Bedenken gegen das Verfahren geäußert. Es hat unter anderem darauf hingewiesen, dass die ortsübliche Miete bei 4 €/ m² bis 4,50 €/ m² statt bei den letztlich vereinbarten 8 €/ m² liegen dürfte, dass der Investor eine Rendite von ca. 12,5 % statt der üblichen über 6 % bis 8 % erzielt, dass von den 12.000 m² Fläche nur 8.000 m² benötigt werden und dass durch die vom Investor und der finanzierenden Bank geforderte Forfaitierung eine Vertragslage zum Nachteil des Landes entsteht.

Nach Auffassung des Rechnungshofes vermag das Gutachten der GdW die Angemessenheit des Mietzinses nicht hinreichend darzulegen.

Er hat festgestellt, dass sowohl die GdW als auch die PWC bei der Begutachtung bereits durch die Aufgabenstellung eingeschränkt waren, dass das vorgelegte Ergebnis keine Aussagekraft besitzt und somit lediglich eine Alibifunktion erfüllt.

Der Rechnungshof hat die Bedenken des Ministeriums für Finanzen vollinhaltlich bestätigt.

4. Forfaitierung

Die Forfaitierung ist ein Instrument zur Finanzierung von Projekten im Bereich des PPP (Public Private Partnership). Vereinfacht ausgedrückt heißt dies, dass bei Geschäften zwischen Öffentlichen und Privaten der Öffentliche für die Kredite des Privaten bürgt, damit dieser bessere Kreditkonditionen bei den Banken erhält.

Im vorliegenden Fall hat die Gondwana Invest GbR den Anspruch auf die ihr aufgrund des Mietvertrages vom 08.01.2007 zustehenden Mieteinnahmen der nächsten 25 Jahre an die Commerzbank verkauft. Das heißt, der Gesamtbetrag der Mieteinnahmen (25 Jahre x 12 Monate x 94.893 €/ Monat = 28,5 Mio. €) wurde abgezinst und der verbleibende Barwert in Höhe von 16,6 Mio. € wurde in einem Forderungskaufvertrag am 08.11.2007 an die Commerzbank AG verkauft. Die Gondwana Invest GbR hat also 16,6 Mio. € von der Commerzbank erhalten, und das Land hat sich im Gegenzug in einer Zusatzvereinbarung vom 08./09.11.2007 verpflichtet, die nächsten 25 Jahre insgesamt 28,5 Mio. € an die Commerzbank zu zahlen.

Dabei hat das Land auf alle denkbaren Einreden verzichtet, unabhängig davon, ob das Mietverhältnis 25 Jahre bestehen bleibt, der Investor in Insolvenz geht, die vereinbarten Rücktrittsrechte aktiviert werden oder das Gebäude unbewohnbar oder zerstört wird. Lediglich zur Absicherung des letzteren Falles hat das Ministerium der Finanzen eine entsprechende Gebäudeversicherung abgeschlossen.

Um nicht alle Forderungen des Saarlandes als Mieter gegenüber dem Vermieter infolge möglicher Nutzungseinschränkungen an der Mietsache zu verlieren, wurde zwischen der Gondwana Invest GbR und dem Saarland am 26.10.2007 eine Vermieterbürgschaft über 290.400 € zugunsten des Saarlandes bei der Commerzbank abgeschlossen.

In einem Nachtrag zum Forderungskaufvertrag vom 08.11.2007 wurde am 02.06.2008 zwischen der Gondwana Invest GbR und der Commerzbank vereinbart, dass der Forderungsbetrag von 16,6 Mio. € um 0,95 Mio. € erhöht wird, da sich die monatliche Miete gemäß der Ergänzungsvereinbarung vom 08.11.2007 zum Mietvertrag vom 08.01.2007 von 94.893 € auf 100.717 € erhöht hatte.

Zur Erläuterung: Die Mietfläche wurde durch die exakte Flächenberechnung nach Abschluss der Sanierungs- und Umbauarbeiten von geschätzten 12.100 m² auf berechnete 12.589 m² erhöht, der Gesamtbetrag der Mieteinnahmen wurde auf 25 Jahre x 12 Monate x 100.717 €/ Monat = 30,2 Mio. € erhöht.

Das Saarland hat nach Aussage des Ministeriums der Finanzen der ersten Forfaitierung über 16,6 Mio. € nur zugestimmt, weil dadurch die Mietforderung des Investors von 9 €/ m² auf 8 €/ m² gedrückt werden konnte.

Der zweiten Forfaitierung über 0,95 Mio. € hat es zugestimmt, weil sich der Investor verpflichtet hat, in mehreren Räumen des Verwaltungsgebäudes einen Blendschutz anzubringen, der im Mietvertrag vergessen wurde, den die dort untergebrachten Dienststellen aber dringend benötigen würden. Die Kosten hierfür betragen etwa 40.000 €.

Der Rechnungshof hat festgestellt, dass mit der Gesamtförderung in Höhe von 17,6 Mio. € nicht nur der Umbau und die Sanierung des Verwaltungsgebäudes finanziert wurden, die nur 8,7 Mio. € kosten sollten, sondern auch erst die Grundlage für die Finanzierung des Gondwanaparks geschaffen wurde. Dies stellt eine zusätzliche finanzielle Förderung des Gondwanaparks dar.

Das Saarland ist durch die Forfaitierung der gesamten Miete ein unnötiges Risiko eingegangen. Unabhängig davon, dass die Minderung des Mietpreises an keiner Stelle belegt ist, also weder die 9 €/ m² noch die 8 €/ m² jemals in irgendeiner Weise begründet wurden, hätte es für die Sanierung, den Umbau und die anschließende Vermietung des Verwaltungsgebäudes ausgereicht, nur einen Betrag zu forfaitieren, der zu einer Auszahlung an den Investor durch die finanzierende Bank in Höhe von 8,7 Mio. € statt 17,6 Mio. € geführt hätte.

Im ungünstigsten Fall wird der Gondwanapark wegen Besuchermangel geschlossen, der Investor ist an weiteren Geschäften im Saarland nicht mehr interessiert und das Saarland hat für ein Verwaltungsgebäude, welches es zuvor für 1 € verkauft hat, wesentlich mehr bezahlt, als seine Sanierung gekostet hat (nämlich 30,2 Mio. € + Mietsteigerungen anstatt 8,7 Mio. € + Finanzierungskosten).

Im Übrigen hält der Rechnungshof die Erweiterung der Forfaitierung um 950.000 € für unangemessen. Offensichtlich profitiert der Investor deutlich mehr als das Saarland, das zwar ca. 40.000 € für einen Blendschutz gespart, dafür aber sein finanzielles Risiko erheblich erhöht hat.

5. Mietsteigerungen

In § 6 des Mietvertrages zwischen dem Minister der Finanzen und der Gondwana Invest GbR vom 08.01.2007 wurde vereinbart, dass der Mietpreis in Abhängigkeit vom Verbraucherpreisindex für Deutschland 2000 = 100 ab dem 01.01.2008 angepasst wird, sobald sich dieser um mehr als 10 Punkte nach oben oder unten ändert.

Der Rechnungshof hat festgestellt, dass die Notwendigkeit einer Wertsicherungsklausel für die Mieteinnahmen angesichts der Forfaitierung und der Tatsache, dass es sich um einen Mietzins, der sich nicht an einer ortsüblichen Miete, sondern an einer Rendite orientieren sollte, nicht gegeben ist.

Er geht aufgrund des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten von 1991 bis 2007 davon aus, dass die Miete mindestens alle 4-5 Jahre um fast 10 % steigen wird. Dies bedeutet, dass die Miete in 25 Jahren um mindestens 50 % steigen wird, in 5-Jahresschritten also von 8 €/ m² auf 8,8 - 9,7 - 10,6 - 11,7 - 12,9 €/ m². Auch wenn die letzte Mieterhöhung nicht mehr fällig wird, weil das Mietverhältnis dann endet, wird das Saarland somit insgesamt voraussichtlich nicht 30,2 Mio. €, sondern fast 36,9 Mio. € bezahlen.

Der Rechnungshof hat darauf hingewiesen, dass das Saarland statt dieser ca. 36,9 Mio. € nur ca. 14,5 Mio. € (8,7 Mio. € Baukosten + 5,8 Mio. € Zinsen) hätte bezahlen müssen, wenn die IKS Eigentümerin des Verwaltungsgebäudes geblieben wäre und die Umbau- und Sanierungsarbeiten selbst durchgeführt hätte.

6. Mietfläche

Im Mietvertrag zwischen dem Minister der Finanzen und der Gondwana Invest GbR vom 08.01.2007 wurde eine Mietfläche von insgesamt 12.931 m² ausgewiesen. Die Berechnung der Mietfläche beruht auf der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. vom November 2004.

Der Rechnungshof hat zunächst festgestellt, dass weder das Referat D/4 des Ministeriums der Finanzen noch das Amt für Bau und Liegenschaften über ein Exemplar der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) verfügen. Er hat weiterhin festgestellt, dass von der Gesamtfläche lediglich ca. 3.000 m² als reine Bürofläche genutzt werden. Der größte Teil der Mietfläche wird mit ca. 3.000 m² sogenannter Fehlflächen belegt, mit ca. 2.500 m² für Foyer, Flure, Treppenhäuser, WC-Anlagen und ca. 4.500 m² für Archive, Lagerräume, Werkstatträume und Kantine.

Der Rechnungshof hat beanstandet, dass der Mietpreis für alle Flächen gleich hoch vereinbart wurde. Seiner Ansicht nach hätten bei der Vereinbarung des Mietpreises im Mietvertrag entsprechende Abstufungen hinsichtlich der Wertigkeit beziehungsweise der Nutzungsmöglichkeiten der Räume vorgenommen werden müssen; das heißt, für Abstellräume hätte beispielsweise eine geringere Miete berechnet werden müssen als für Büroräume.

Er geht davon aus, dass dies zusammen mit der Kürzung des ohnehin überhöhten Mietpreises von 8 €/ m² über 25 Jahre zu einer Reduzierung der Miete in zweistelliger Millionenhöhe geführt hätte.

Weiterhin stellt der Rechnungshof fest, dass Technikräume, Treppenläufe, Zwischenpodeste und Treppenaugen sowie die Teilunterkellerung bei korrekter Auslegung der obigen Richtlinie als Mietfläche MF=0 eingestuft werden müssen, für die keine Miete zu berechnen ist. Die Mietersparnis für diese Flächen beläuft sich in 25 Jahren ohne Mietsteigerungen auf weitere ca. 2,1 Mio. €.

7. Sanierungs- und Umbaukosten

Weder im Kaufvertrag zwischen der IKS und der Gondwana Invest GbR noch im Mietvertrag zwischen dem Minister der Finanzen und der Gondwana Invest GbR werden die geschätzten Umbau- und Sanierungskosten genannt. In der Ministerratsvorlage vom 23.08.2006 und in der Rahmenvereinbarung zwischen dem Minister der Finanzen, dem Minister für Wirtschaft und Wissenschaft, der IKS und der Gondwana Invest GbR wird lediglich ein Betrag in Höhe von 8,7 Mio. € genannt. Dabei ist jedoch unklar, ob es sich um eine Brutto- oder Nettosumme handelt.

Auf Rückfrage des Rechnungshofes konnten weder das Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft noch das Ministerium der Finanzen noch die IKS eine detaillierte Kostenberechnung für die Umbau- und Sanierungsarbeiten am Verwaltungsgebäude vorlegen.

Die Landesregierung ist in ihrer Stellungnahme nicht auf die fehlende Kostenberechnung eingegangen. Sie teilt lediglich mit, dass die tatsächlich entstandenen Baukosten 10,1 Mio. € brutto betragen.

Der Rechnungshof hält eine solche Vorgehensweise in Anbetracht der Bedeutung der Maßnahme und der weitreichenden vertraglichen Bindung, die das Saarland hier eingegangen ist, für inakzeptabel.

8. Außenanlagen

Im zum Mietvertrag zwischen dem Minister der Finanzen und der Gondwana Invest GbR vom 08.01.2007 gehörenden Raumbuch wird zwar der Ausbauzustand aller Räume und der Außenfassade beschrieben; es ist auch eine Seite mit dem Titel „Außenanlagen“ beigefügt, diese ist jedoch nicht ausgefüllt. Eine Regelung hinsichtlich der Außenanlagen fehlt also. Hiervon ist insbesondere der Eingangsbereich der vom Landkreis Neunkirchen angemieteten Räume betroffen, der sanierungsbedürftig ist.

Die Landesregierung hat hierzu keine Stellungnahme abgegeben.

Der Rechnungshof stellt fest, dass versäumt wurde, die hier erforderlichen Sanierungsarbeiten mit in das Bau-/ Sanierungsprogramm aufzunehmen und dass hierdurch dem Saarland weitere Kosten entstehen werden. Diese Kosten hätten in den Sanierungskosten des Gebäudes enthalten sein und vom Vermieter getragen werden müssen.

9. Instandhaltungskosten

In § 9 des Mietvertrages zwischen dem Minister der Finanzen und der Gondwana Invest GbR vom 08.01.2007 ist aufgeführt, dass der Vermieter die Instandhaltung, Instandsetzung und gegebenenfalls Erneuerung an Dach und Fach übernehmen muss.

Der Rechnungshof hat in seiner Prüfungsmitteilung festgestellt, dass versäumt wurde, die Instandhaltungskosten für die Gewerke Elektroinstallation und Sanitäranlagen mit aufzunehmen.

Die Landesregierung hat dieses Versäumnis in ihrer Stellungnahme eingeräumt, hält es aber in Anbetracht der Rückübertragungsmöglichkeit in 25 Jahren für noch vertretbar.

Der Rechnungshof kann in der Rückübertragungsmöglichkeit nach 25 Jahren keinen Aspekt erkennen, welcher die Folgen des Versäumnisses abmildert. Er geht davon aus, dass dem Saarland in dieser Zeit nicht unerhebliche Kosten entstehen werden, und stellt fest, dass diese vom Investor hätten übernommen werden müssen.

10. Betriebskosten

In § 7 des Mietvertrages zwischen dem Minister der Finanzen und der Gondwana Invest GbR vom 08.01.2007 ist aufgeführt, welche Leistungen zu den Mietnebenkosten/ Betriebskosten gehören. Die Nettovorauszahlung für diese Kosten ist auf 25.000 € monatlich festgesetzt worden. Diese Kosten fallen zusätzlich zur Miete an und sind jährlich abzurechnen.

In der 3. Ergänzungsvereinbarung zum Mietvertrag werden die Mietfläche um 342 m² für den Landkreis Neunkirchen, die Miete um 2.736 € monatlich und die Betriebskostenvorauszahlung um 800 € monatlich erhöht.

Der Rechnungshof hat in seiner Prüfungsmitteilung festgestellt, dass es keine Aufstellung darüber gibt, wie sich die Mietnebenkosten/ Betriebskosten errechnen.

Die Landesregierung hat in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass keine Erfahrungswerte aus den Vorjahren zur Verfügung gestanden hätten, weswegen die Mietnebenkosten/ Betriebskosten nur geschätzt worden seien. Eine Bereinigung erfolge durch die Ist-Abrechnung.

Der Rechnungshof kann diese Argumentation zwar nachvollziehen, er vermisst gleichwohl eine Grundlage für diese Schätzung.

11. Beendigung des Mietverhältnisses

In § 4 des Mietvertrages zwischen dem Minister der Finanzen und der Gondwana Invest GbR vom 08.01.2007 ist vorgesehen, dass das Mietverhältnis auf Verlangen des Saarlandes um zwei mal vier Jahre zu verlängern ist, wobei die Miete nur noch auf die Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten zu berechnen ist.

Der Rechnungshof hat in seiner Prüfungsmitteilung festgestellt, dass im Mietvertrag ein Hinweis darauf fehlt, dass das Saarland nach 25 Jahren die unentgeltliche und lastenfreie Übertragung des Eigentums auf sich verlangen kann, wie es in der Rahmenvereinbarung zwischen dem Minister der Finanzen, dem Minister für Wirtschaft und Wissenschaft, der IKS und der Gondwana Invest GbR beschlossen worden war. Mit der obigen Regelung wird von der Rahmenvereinbarung abgewichen. Der Rechnungshof hat auf die Gefahr hingewiesen, dass der Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums am Verwaltungsgebäude in 25 Jahren bei Auslauf des Mietverhältnisses in Vergessenheit gerät und nicht mehr realisiert wird. Im Übrigen hätte es der Rechnungshof für sinnvoll gehalten, statt eines fakultativen Eigentümerwechsels nach 25 Jahren einen entsprechenden Automatismus zu vereinbaren.

Die Landesregierung hat in ihrer Stellungnahme angekündigt, dass sie den Hinweis des Rechnungshofes auf die unentgeltliche und lastenfreie Übertragung des Eigentums aufgreifen wird. Auf die mögliche Verlängerung des Mietvertrages ist sie jedoch nicht eingegangen.

Der Rechnungshof verweist darauf, dass sich wahrscheinlich erst in 25 Jahren zeigen wird, ob die Maßnahmen, die die Landesregierung jetzt noch ergreifen will, geeignet sind, Schaden vom Saarland abzuwenden.

IV. Betrachtung der Investitionskosten

Der Rechnungshof hat in seiner Prüfungsmittelung Bilanz gezogen und anhand der Zuwendungsanträge eine Betrachtung der Investitionskosten vorgenommen. Hierbei wurden folgende Zahlen ermittelt:

Investitionskosten für den Gondwanapark	12,42 Mio. €
(ohne Kosten für Unvorhergesehenes, Finanzierung, Pre Opening)	8,70 Mio. €
Baukosten des Verwaltungsgebäudes	8,70 Mio. €

Summe: 21,12 Mio. €

Zuwendungen des Saarlandes zum Gondwanapark	1,98 Mio. €
Zuwendungen der IKS zum Gondwanapark	1,72 Mio. €
Forfaitierung der Mieteinnahmen	16,60 Mio. €
Erweiterung der Forfaitierung	0,95 Mio. €

Summe: 21,25 Mio. €

Er hat festgestellt, dass aufgrund der gewährten Landeszuschüsse in Verbindung mit der überhöhten Forfaitierung der Mieteinnahmen der Eigenanteil des Investors gegen null tendiert.

Der Rechnungshof hat darauf hingewiesen, dass eine solche Vorgehensweise nicht im Einklang mit dem Grundgedanken des Rahmenplanes der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ steht, demzufolge der Antragsteller sich stets angemessen an der Finanzierung zu beteiligen hat.

Die Landesregierung hat in ihrer Stellungnahme diese Sichtweise nicht geteilt. Sie weist darauf hin, dass sich die Baukosten für das Verwaltungsgebäude auf 10,1 Mio. € erhöht haben und dass der Investor in den nächsten 25 Jahren nicht unerhebliche Instandhaltungskosten tragen müsse.

Die Argumentation der Landesregierung vermag den Rechnungshof jedoch nicht zu überzeugen. Sie lässt die zwischenzeitlich vom Investor getroffene Aussage außer Acht, wonach die Kosten beim Gondwanapark auf ca. 12 Mio. € sinken werden. Auch berücksichtigt sie nicht die künftigen Mietsteigerungen beim Verwaltungsgebäude, die in einer Größenordnung von 6,7 Mio. € liegen dürften und vom Saarland an den Investor zu zahlen sind, da sie nicht in die Forfaitierung einfließen.

Der Rechnungshof geht davon aus, dass Einigkeit darin besteht, dass eine exakte Betrachtung aller Einnahmen und Ausgaben (insbesondere derer zum Betrieb des Gondwanaparks, die hier völlig unberücksichtigt blieben) zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Er bleibt dennoch bei seiner Feststellung, dass der Eigenanteil des Investors gegen null tendiert.

V. Zusammenfassung

Die Landesregierung hat den Investor des Gondwanaparks direkt und über die Industriekultur Saar GmbH (IKS) auch indirekt in einem bis dahin im Saarland einmaligen Umfang gefördert, der nach Ansicht des Rechnungshofes weder durch die Zahl der geschaffenen Arbeitsplätze noch in anderer Hinsicht gerechtfertigt ist.

Die vertraglichen Grundlagen sind teilweise fehlerhaft, teilweise lückenhaft und wirken sich überwiegend zum Nachteil des Saarlandes aus.

Das finanzielle Risiko wurde weitgehend auf das Saarland übertragen.

Der Haushalt des Saarlandes wird in den nächsten 25 Jahren direkt oder indirekt (Zuschüsse Infrastrukturmaßnahmen, Zuschüsse Gondwanapark, forfeitierte Miete Verwaltungsgebäude, Mietsteigerungen...) mit einer finanziellen Belastung in der Größenordnung von 44 Mio. € belastet.

gez. Plaetrich

gez. Schmitt

gez. Jacobs

gez. Albert

gez. Loch

begl.

Regierungsbeschäftigte

Präsidenten des Landtags des Saarlandes
Franz-Josef-Röder-Straße 7
66119 Saarbrücken

Aktenzeichen
PA IV 2/XIX-2-84-92

Telefon-Durchwahl
0681/501-5764

Saarbrücken
14.01.2010

Sonderbericht „Maßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden“

1 Anlage

Hiermit übersende ich den Sonderbericht des Rechnungshofs zu obiger
Angelegenheit.

Plaetrich