

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/6418/2018 Status: öffentlich Datum: 28.08.2018		
Dezernat: Fachdienst: Sachbearbeiter/in:	I 09 - Unterstützung kommunaler Gremien Sprenger, Lothar		
Beratungsfolge:			
Gremium Stadtverordnetenversammlung	Zuständigkeit Entscheidung	Sitzung ist Öffentlich	

Abschlussbericht Akteneinsichtsausschuss Lokschuppen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, den nachfolgenden Abschlussbericht des Akteneinsichtsausschusses Lokschuppen zu beschließen.

Abschlussbericht des Akteneinsichtsausschusses Lokschuppen

Mitte November 2017 beantragte die Fraktion Marburger Linke die Einberufung eines Akteneinsichtsausschusses nach § 50, Absatz 2 HGO, um die Verwaltungsvorgänge um den Verkauf des Lokschuppens/Sanierungsgebiet Nordstadt /Bahnhofsquartier/Rudolf-Bultmann-Straße 4 h zu prüfen. Hintergrund waren die Vorgänge, die im Sommer 2017 zu teilweise erheblichen Irritationen in der Marburger Öffentlichkeit geführt hatten. Nach einem umfangreichen und breiten Auswahlverfahren für den Verkauf des Lokschuppens und nach der Vorstellung in einer öffentlichen Bürgerversammlung hatten sich die bisher konkurrierenden Bieter Drehscheibe Lokschuppen GbR (Schneider Immobiliengesellschaft mbH & Co. und Christus-Treff) und C+P Dynamic Living Sources GmbH & Co. KG (Christmann und Pfeiffer) zu einer Bietergemeinschaft zusammengeschlossen. Daraufhin war für alle Bieter eine Fristverlängerung eingeräumt worden, die Bietergemeinschaft GbR (ohne Christus Treff) erhielt nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im September 2017 den Zuschlag.

1. Der Akteneinsichtsausschuss formulierte auf seiner konstituierenden Sitzung im November 2017 die Aufgabe: Prüfung der Vorgänge um den Verkauf des Lokschuppenareals. Zeitlicher Umfang der Akteneinsicht: Anfang 2016 bis zur Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung im September 2017. Es stellte sich heraus, dass eine Gesamtbeurteilung der Vorgänge erst möglich war, wenn auch der Verkaufsvertrag selbst eingesehen und die Ausschreibungsbedingungen mit den Inhalten des Vertrags verglichen werden konnten. In seiner Sitzung im Mai 2018 beschloss der Ausschuss diese Verlängerung.

2. Dem Ausschuss lagen sieben Ordner mit Schriftverkehr, Vertragsentwürfen, öffentlichen Darstellungen vor. Nicht aktenkundige Gespräche, Telefonate oder private Emails konnten nicht berücksichtigt werden. Die vorgelegten Akten waren übersichtlich und ermöglichten einen Einblick in den Verkauf. Auch für die Verlängerung des Zeitraums der Akteneinsicht wurden die Unterlagen rasch zur Verfügung gestellt.
3. Nach den zur Einsicht vorgelegten Akten hat der Magistrat die konzeptionellen Anforderungen, wie sie von der StVV vorgegeben waren, durchgängig vertreten und im Vertrag niedergeschrieben. Mit dem Kaufvertrag vom 13. März 2018 verpflichtet sich die GbR - bestehend aus der Schneider Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG und C + P Dynamic Living Sources GmbH & Co. KG - dazu, das Nutzungskonzept gemäß dem Verfahren der Konzeptausschreibung umzusetzen. Im formalen und juristischen Vorgang des Verkaufs wurden in den Akten keine Mängel festgestellt.
4. Folgende Punkte wurden über die angeführte grundsätzliche Einschätzung hinaus im Ausschuss diskutiert, ohne dass sie einhellig geteilt oder gleich gewichtet wurden:
 - Im Vertrag sind keine „Sicherungen“ eingebaut für den Fall, dass Anforderungen des Denkmalschutzes nicht eingehalten werden. Dies gilt besonders, aber nicht nur, für das Werkstattgebäude. Nach den gesichteten Unterlagen kann der Denkmalschutz sehr flexibel gehandhabt werden. „Flexibilität und Abwägungsvermögen“ in Sachen Denkmalschutz sind allerdings bereits in der Ausschreibung zugestanden.
 - Der Verkaufspreis liegt weit unter dem Preis, zu dem die Stadt das Gelände erworben hat. Dies ist dem Grundsatz geschuldet: Konzept vor Preis, der früh im Vorfeld der Verhandlungen kommuniziert wurde. Die Differenz zwischen dem letztlichen Verkaufspreis und dem in den Unterlagen zwecks Bewertung der Liegenschaft aufgeführten Bodenrichtwert von ca. 200.000 Euro ist allerdings nicht begründet worden.
 - Die angedrohten Konventionalstrafen bei Vertragsverletzungen wie Nutzungsänderung wurden als zu niedrig eingeschätzt, um als Sanktionierung eine abschreckende Wirkung entfalten zu können. Eine Nichtigkeitserklärung des Kaufvertrags wäre hier möglicherweise die adäquatere Handhabe gewesen.
 - Verdrängungsprozesse gegenüber dem gewachsenen sozio-kulturellen Milieu können nach wie vor nicht ausgeschlossen werden.
 - Die Konzeption des Parkdecks wirft im Hinblick auf die Zahl der Stellplätze und die Finanzierung Fragen auf. Die Käufer bleiben 35 Stellplätze unter den erforderlichen Stellplätzen, die sich aus der Stellplatzordnung ergeben; dazu soll u.a. die Käthe Kollwitz-Schule mit ihrem Parkdeck bei Bedarf Stellplätze zur Verfügung stellen. Außerdem erhielten die Käufer eine Reduzierung der Stellplatzkosten von 2500 € auf 2000€, Begründung: soziales Engagement. Dies bezog sich in der früheren Konzeption aber auf möglichen Wohnraum für Studierende.
 - Eine Antidiskriminierungs-Klausel, wie sie auf der Bürgerversammlung in Sommer 2017 in Aussicht gestellt wurde, ist nicht in den Vertrag aufgenommen. Dies wird in den Akten damit begründet, dass eine solche Klausel rechtlich nicht bindend sei.

Renate Bastian
Ausschussvorsitzende