

Rede von Stadtkämmerer Peter Michael Soénius im Rat der Stadt Köln am 14. November 2006

- Es gilt das gesprochene Wort -

Anfrage der Fraktion DieLinke.Köln zur Sitzung des Rates am 14.11.2006 gemäß § 4 der Geschäftsordnung betreffend "Gutachten zur Wirtschaftlichkeit des Baus der Messehallen" TOP 3.4, Sitzung des Rates am 14.11.2006

Bevor auf die Fragen im Einzelnen eingegangen wird, sind aus Sicht der Verwaltung zur Klarstellung einige **allgemeine Bemerkungen** erforderlich.

Die Bezirksregierung Köln hat in ihrem Bericht über den Neubau der Messehallen u. a. die Auffassung vertreten, dass der von der Stadt Köln mit der Grundstücksgesellschaft Köln Messe 15 – 18 GbR abgeschlossene Mietvertrag in Verbindung mit dem Letter of Intent zugunsten der Koelnmesse GmbH ein bürgerschaftsähnliches Rechtsgeschäft darstellt, das gemäß § 87 GO der Aufsichtsbehörde hätte angezeigt werden müssen. Im Rahmen einer derartigen Anzeige hätte die Stadt einen Vergleich des Investorenmodells mit den Kosten der Eigenfinanzierung vorlegen und die Wirtschaftlichkeit des gewählten Modells nachweisen müssen.

In einer Besprechung am 01.03.2006 haben die Vertreter der Kommunalaufsicht die nachträgliche Vorlage einer "*vergleichenden Darstellung der zukünftigen Kosten für die Erstellung und Zurverfügungstellung der Messehallen durch den Oppenheim/Esch-Fonds mit den Kosten der Eigendurchführung*" gefordert. Der Berechnung waren die zum Zeitpunkt der Entscheidungsfindung bekannten Investitionskosten zu Grunde zulegen. In der oben genannten Besprechung haben die Vertreter der Bezirksregierung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Nachkalkulation des Mietzinses gefordert wird.

Die Verwaltung hat den Finanzausschuss in der Sitzung am 03.04.2006 (DS-Nr. 0492/006) sowohl über den Anlass der Untersuchung als auch die vorstehenden Parameter unterrichtet. Der Finanzausschuss hat einstimmig auf der Grundlage des Vortrags der Verwaltung der Beauftragung eines externen Wirtschaftsprüfers mit der Erstellung dieses Gutachtens zugestimmt. Im Zuge der Beratung ist von keiner Seite, auch nicht von der anfragenden Fraktion, eine Ausweitung des Untersuchungsumfangs gefordert worden. Die Bezirksregierung Köln als Kommunalaufsicht hat mit Schreiben vom 08.11.2006, das den Fraktionen vorliegt, festgestellt, dass das Gutachten belegt, dass die eigenfinanzierte Variante zum entscheidungserheblichen Zeitpunkt gegenüber dem Investorenmodell nachteilig gewesen wäre. Damit - so führt die Kommunalaufsicht weiter aus - war die Entscheidung aus kommunalaufsichtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Die kommunalrechtliche Prüfung ist damit abgeschlossen.

Mit ihrer Anfrage vom 07.11.2006 behauptet die Fraktion Die Linke.Köln, dass das Gutachten der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bachem Fervers Janssen Mehrhoff mbH eine vergleichende Darstellung der Investorenlösung bzw. der Eigenfinanzierung „*verschleierte*“. Diese Behauptung - die in keiner Weise belegt ist - wird mit aller Entschiedenheit zurückgewiesen.

Im Hinblick auf die Berichterstattung der vergangenen Tage, die teilweise - wie bereits Teile der Medienkampagne in dieser Angelegenheit - unrichtige Darstellungen und Tatsachenentstellungen enthält, wird nachstehend der Ablauf und die Entwicklung des Neubaus der vier Messehallen nochmals dargestellt:

Die Koelnmesse GmbH hat im Jahre 2003 ohne Beteiligung der Stadt die Firma Ernst & Young beauftragt, Finanzierungsmodelle zur Umsetzung des Masterplans am Markt abzufragen. In dem von Ernst & Young im Oktober 2003 versandten Exposé zum so genannten Projekt „Joker“ werden den Anbietern folgende Parameter mitgeteilt:

1. RTL zieht am 01.01.2008 in die Rheinhallen ein.
2. Zum 01.12.2005 müssen die „Nordhallen“ bezugsfertig sein.
3. Das Grundstück hat einen Schätzwert von 70,0 Mio. €
4. Der geschätzte Sanierungsaufwand beträgt 10,0 Mio. €. Die Sanierung wird in Vorleistung von der Koelnmesse GmbH erbracht.
5. Die Investitionssumme der Nordhallen beläuft sich auf ca. 260,0 Mio. €
6. Die vorgesehene Gesamtfläche beträgt ca. 96.000 qm, davon ca. 76.000 qm Ausstellungshallen, ca. 20.000 qm für Boulevard, Nordeingang, Pressezentrum, Gästecenter, Verbandsbüros, Konferenz- und Kongressbereich. Alle Flächen verstehen sich einschließlich der Technik.
7. Bürgschaften der Gesellschafter Stadt Köln und Land NRW werden in Aussicht gestellt.

Die Gewährung derartiger Bürgschaften war allerdings im Hinblick auf die Bestimmungen des EU-Beihilferechts nicht möglich.

Ernst & Young hat die aufgrund dieser Anfrage eingegangenen Angebote auf der Basis von finanziellen und operativen Kriterien ausgewertet. Die Festlegung der Beurteilungskriterien ist ohne Beteiligung der Stadt Köln in Abstimmung mit der Koelnmesse GmbH erfolgt. Nach den zwischenzeitlich der Verwaltung vorgelegten Unterlagen wurden folgende Zielkategorien gebildet:

1. Finanzen (60%)
2. Operative Risiken (20%)
3. Standortsicherung (2,5%)
4. Mitspracherechte der Koelnmesse GmbH (17,5%)
5. K.O Kriterium: Verwirklichung eines EU-relevanten Beihilfetatbestandes

Die auf dieser Basis erstellte Auswertung ergab, dass die Stadtparkasse Köln mit dem Esch-Fonds das zweitgünstigste Angebot abgegeben hatte. Das unter Berücksichtigung aller Faktoren nächst günstigere Angebot sah allerdings als zwingende Voraussetzung eine Forfaitierung der Mietforderungen vor. Nach der Auswertung der Firma Ernst & Young betrug der Barwertvorteil dieses Angebotes gegenüber dem der Sparkasse / Esch-Fonds, bezogen auf den gesamten Vertragszeitraum von 30 Jahren, lediglich rd. 2,9 Mio. €

Die Entscheidung für die Annahme des Angebotes der Stadtparkasse Köln mit dem

Esch-Fonds wurde von folgenden Gesichtspunkten geleitet:

Eine Forfaitierung - das hieraus für die Stadt Köln resultierende Risiko ist in die Barwerte im Übrigen nicht eingeflossen - war kommunalrechtlich nicht zulässig.

Sämtliche Risiken der Planung, Bauzeit und der Baukosten hätten beim Mindestfordern den bei der Koelnmesse GmbH gelegen. Vor dem immer wieder in allen Einzelheiten beschriebenen zeitkritischen Hintergrund mussten derartige Risiken aber zuverlässig ausgeschlossen werden.

Alle anderen von Ernst & Young ausgewerteten Angebote waren ungünstiger als das der Stadtparkasse mit dem Esch-Fonds.

Es ist also bereits unzutreffend, wenn behauptet wird, „zum Teil nominell günstigere Angebote anderer Investoren“ seien in dem jetzt von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BFJM erstellten Vergleich nicht berücksichtigt worden. Nach der Auswertung von Ernst & Young hat es derartige Angebote nicht gegeben.

Der auch bisher schon oftmals vermittelte Eindruck, es habe „preiswertere Angebote“ als das der Stadtparkasse Köln mit dem Esch-Fonds gegeben, diese seien aber keiner Bewertung unterzogen worden, ist somit unzutreffend.

Auch die immer wieder erhobene Behauptung, die Höhe des vertraglich mit dem Investor vereinbarten Mietzinses sei dem Nutzwert der vier neuen Messehallen nicht angemessen, ist unzutreffend.

In den Gremien der Koelnmesse GmbH hat es eine sehr differenzierte Diskussion über die Fragen der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und die Angemessenheit des Mietzinses gegeben, Diese Punkte sind fundiert überprüft worden. Die ursprünglich für den Neubau der vier Messehallen ermittelte Investitionssumme betrug nach der Planung der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG ca. 260 Mio. Euro. Diese Investitionssumme nahm Ernst & Young als Grundlage der Abfrage von Finanzierungsangeboten. Die Angaben im Projekt „Joker-Exposé“ hinsichtlich der Investitionskosten bestanden aus Baukosten, Planungskosten und so genannten Bauherrenkosten.

Die Stadtverwaltung hat bereits in ihrem Bericht am 07.09.2005 an die Bezirksregierung Sitzungsprotokolle des Finanzausschusses und des Aufsichtsrates der Koelnmesse überreicht. Aus diesen Unterlagen konnte die sorgfältige Prüfung durch die Geschäftsführung der Koelnmesse und die Messegremien, insbesondere auch auf Betreiben der Vertreter des Gesellschafters Stadt Köln, nachvollzogen werden.

Ausweislich des Protokolls des Finanzausschusses der Koelnmesse vom 17.10.2003 ergibt sich, dass „Herr Soenius ... darum“ bittet, „die Notwendigkeit der Höhe der genannten Investitionen von dritter Seite prüfen zu lassen.“ Seitens der Geschäftsführung der Koelnmesse wurde angeregt, diese Prüfung durch „die Firma Drees & Sommer GmbH, die selbst Erfahrungen mit der Planung von Messegeländen“ habe, vornehmen zu lassen. Daraufhin hat der Finanzausschuss der Koelnmesse beschlossen, dass Koelnmesse den Auftrag zur „Überprüfung der Investitionsplanung für die Nordhallen an Drees & Sommer oder ein ähnlich qualifiziertes Planungsunternehmen erteilen“ soll. In der Finanzausschusssitzung am 12.12.2003 wurde mitgeteilt, dass die Überprüfung durch Drees & Sommer die Bestätigung der von der ECE / Koelnmesse geschätzten Kosten ergeben habe. In der Aufsichtsratssitzung am 15.12.2003 hat die Geschäftsführung der Koelnmesse mitgeteilt, die Experten von Drees & Sommer Management Consulting GmbH hätten fest-

gestellt, „*dass der Kostenansatz der Koelnmesse GmbH richtig ermittelt worden*“ sei.

Das heißt: Im Zeitpunkt der Entscheidung für das Investorenmodell stand fest, dass die vier neuen Messehallen nach Planung und Kostenüberprüfung ca. 260 Mio. Euro kosten würden.

Weiter hatte die Auswertung der eingegangenen Finanzierungsangebote durch Ernst & Young ergeben, dass das unter tatsächlichen wie rechtlichen Gegebenheiten günstigste Angebot das der Stadtparkasse Köln mit dem Esch-Fonds war. Damit waren die für eine Entscheidung des Rates der Stadt Köln maßgeblichen Kriterien festgestellt worden. Zusammenfassend ist deshalb festzuhalten, dass die vom Finanzausschuss und Aufsichtsrat der Koelnmesse GmbH und vom Rat der Stadt Köln getroffenen Entscheidungen auf fundierten Kalkulationen und Kostenschätzungen beruhen, die seinerzeit auch von dritter Seite noch einmal überprüft worden sind.

Der Rat der Stadt Köln hat auch in Kenntnis dieser Kriterien entschieden. Darüber hinaus hat er in voller Kenntnis des mit der Nutzung der Messehallen verbundenen wirtschaftlichen Risikos entschieden. Sowohl der Mietvertrag lag bei der Entscheidung vor und konnte von allen Ratsmitgliedern eingesehen werden, als auch die mit dem Letter of Intent erklärte Absicht der Stadt Köln, bei entsprechender künftiger Notwendigkeit wirtschaftlicher Unterstützung der Koelnmesse GmbH diese vorzunehmen, wurde dem Rat eingehend erläutert. Diese Tatsachen waren den Fraktionen des Rates sämtlich im Augenblick des Beschlusses über das Investorenmodell bekannt.

Die gestellten Fragen werden im Einzelnen wie folgt beantwortet:

Frage 1.

Laut der Bewertung der Bezirksregierung Köln stellte die Einschaltung des Veranstaltungszentrums Köln bei dem Messengeschäft ein Verstoß gegen die kommunalaufsichtliche Anzeigepflicht dar. Gleiches würde auch für die im Gutachten genannte Eigeninvestition des Veranstaltungszentrums gelten. Warum wurde dieser bereits im Jahre 2006 festgestellte kommunalrechtliche Verstoß bei der Erstellung des Gutachtens ignoriert?

Gegenstand des Gutachtens sollte ferner eine vergleichende Darstellung der Kosten für die Erstellung und Zurverfügungstellung der Messehallen sein. Warum wurde sie nicht erstellt?

Antwort der Verwaltung

Die Bezirksregierung hat in ihrem Prüfbericht festgestellt, dass, wie oben ausgeführt, der abgeschlossene Mietvertrag in Verbindung mit dem Lol ein bürgerschaftsähnliches Rechtsgeschäft darstellt, das gemäß § 87 GO hätte angezeigt werden müssen. Ferner hat die Bezirksregierung ausgeführt, dass die abgeschlossenen Verträge mit dem Unternehmensgegenstand der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln nicht vereinbar sind. Die letztgenannte Beanstandung wurde durch die vorgenommene Änderung der Betriebssatzung zwischenzeitlich ausgeräumt. Die Kommunalaufsicht hat – wie oben dargelegt – einen Wirtschaftlichkeitsvergleich gefordert. Die von der Bezirksregierung in ihrem Prüfbericht getätigten Ausführungen zu rechtlichen Tatbeständen haben keine Auswirkungen auf den durchgeführten Wirtschaftlichkeitsvergleich.

Die Kosten für die Errichtung und Zurverfügungstellung der Hallen sind Bestandteil der zu

zahlenden Miete und somit des Gutachtens.

Frage 2.

Warum wurden in dem Gutachten weder die Bau- und Investitionskosten noch die Höhe der Mietzahlungen untersucht? Und warum verzichteten die Wirtschaftsprüfer auf eine marktübliche Due Dilligence, mit der sämtliche für die Wertfindung relevanten Angaben und Sachverhalte überprüft werden? Oder wurde dem Wirtschaftsprüfer ein derartiger Vergleich untersagt? Wie lautete die wörtliche Formulierung des genauen Auftrages an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft?

Antwort der Verwaltung

Entsprechend den Forderungen der Bezirksregierung ist der Wirtschaftlichkeitsvergleich auf den Zeitpunkt der Entscheidungsfindung, also den 18.12.2003, abgestellt. Die zum damaligen Zeitpunkt bekannten Kosten sind in die Berechnung eingeflossen. Dabei sind die Kosten zugrunde gelegt worden, die sich aus dem Projekt „Joker-Expose“ ergaben, auf deren Grundlage von sämtlichen Anbietern die Angebote unterbreitet wurden. Wie in den allgemeinen Bemerkungen dargestellt, enthielten die dort genannten Kosten Baukosten, Planungskosten und Bauherrenkosten. Diese Kosten sind von Drees & Sommer geprüft worden. Die Überprüfung hat die Bestätigung der angegebenen Kosten ergeben. Die notwendige Prüfung hat also vor den Entscheidungen von Finanzausschuss und Aufsichtsrat der Koelnmesse und vor den Entscheidungen des Rates der Stadt Köln am 18.12.2003 stattgefunden. Die Ergebnisse dieser Prüfungen waren allen Beteiligten bekannt.

Zur Frage der Durchführung eines Due Dilligence teilt das beauftragte Wirtschaftsberatungsunternehmen mit:

„Die Durchführung einer Due Dilligence im Rahmen eines Wirtschaftlichkeitsvergleichs ist entgegen der Auffassung der Fraktion DieLinke.Köln nicht marktüblich. Hierzu hätte es eines gesonderten Auftrages bedurft. Aufgrund der Aufgabenstellung seitens der Kommunalaufsicht des Regierungspräsidenten war ein solcher Auftrag jedoch nicht notwendig, da zum Zeitpunkt der Entscheidungsfindung lediglich die Eckpunkte der vertraglichen Regelung vorlagen, nicht aber die detaillierten Vertragswerke. Nur diese hätten sinnvollerweise einer Due Dilligence unterworfen werden können. Vor diesem Hintergrund haben wir unseren Auftrag berufsbüchlich dahingehend abgegrenzt, dass eine Due Dilligence nicht Gegenstand unseres Auftrages und unserer Tätigkeit war.“

Die Frage, ob dem Wirtschaftsprüfer ein derartiger Vergleich untersagt worden sei, stellt angesichts der der anfragenden Fraktion vorliegenden Informationen eine schlichte Unverschämtheit dar.

Der Auftragsumfang ist in der Ausschreibung, auf deren Grundlage dann der Auftrag erteilt wurde, wie folgt beschrieben:

„Der gesamte Vorgang wird u. a. von der Kommunalaufsicht des Regierungspräsidenten überprüft. Diese hat nunmehr die nachträgliche Vorlage einer „vergleichenden Darstellung der zukünftigen Kosten für die Erstellung und Zurverfügungstellung der Messehallen durch den Oppenheim/Esch-Fonds mit den Kosten der Eigendurchführung“ gefordert. Der Berechnung sind die zum Zeitpunkt der Entscheidungsfindung bekannten Investitionskosten zu Grunde zu legen. Sofern Wirtschaftsgüter während der 30-jährigen Laufzeit des Mietvertrages erneuert werden müssen, sind diese Aufwendungen im Rahmen der Eigendurchführung ebenso wie die Bauzwischenfinanzierungskosten zu berücksichtigen. Dar-

über hinaus müssen beim Investorenmodell dem Mieter vertraglich auferlegte Verpflichtungen im Bereich der Bauunterhaltung neben der Mietzahlung Berücksichtigung finden. Eine Nachkalkulation des Mietzinses ist nicht Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Im Vergleich sind die Aufwendungen beider Varianten, d.h. Fondsfinanzierung vs. Eigendurchführung - für die gesamte Vertragslaufzeit, d.h. für 30 Jahre, im Rahmen einer Barwertberechnung darzustellen.“ Der Auftrag entspricht den von der Bezirksregierung gestellten Forderungen und den Ausführungen der Verwaltung in der schon mehrfach genannten Finanzausschussvorlage. Die Bezirksregierung hat zwischenzeitlich auch festgestellt, dass das Gutachten methodisch nicht zu beanstanden ist.

Frage 3.

Die Investitionskosten des Oppenheim-Esch-Fonds belaufen sich auf insgesamt 330 Mio. Euro (260 Mio. Baukosten, 70 Mio. Grundstück). Die tatsächlichen Baukosten lagen aber lediglich bei rd. 140 Mio. Euro. Auf Grundlage der unbestritten übersteuerten Baunebenkosten (u. a. Mietervermittlung 7 Mio. Euro) wurden die Mieten der Nordhallen künstlich erhöht. Warum geht das Gutachten bei der alternativen Eigeninvestition von gleich hohen Mietzahlungen aus wie das Investorenmodell?

Antwort der Verwaltung

Die vom Investor tatsächlich aufgewandten Kosten sind, mit Ausnahme der Kosten für den Erwerb der Grundstücke, die sich auf annähernd 70 Mio. € belaufen, der Stadt Köln nicht bekannt.

Wie bereits in den allgemeinen Bemerkungen und in der Antwort zu Frage 2. mitgeteilt, basierten alle Angebote, die von Ernst & Young Real Estate geprüft worden sind, auf den Angaben aus dem Projekt „Joker-Expose“ vom Oktober 2003. Es wird wiederholt darauf hingewiesen, dass die dort genannten Kosten von Drees & Sommer überprüft und bestätigt worden sind. Wenn die Fragesteller von „Investitionskosten“, „tatsächlichen Baukosten“ und behaupteten „übersteuerten Baunebenkosten“ sprechen, wird hierzu zum Einem mitgeteilt, dass der Verwaltung derartige Details nicht bekannt sind und zum Anderen erneut darauf hingewiesen, dass die von Ernst & Young Real Estate vorgenommene vergleichende Auswertung ergeben hat, dass es gerade auf die Bewertung unterschiedlicher Kalkulationen in den einzelnen Angeboten nicht ankam. Ansonsten hätten die unterschiedlichen Angebote nicht vergleichbar gemacht werden können, lag die Angebotsbreite doch zwischen Mietverträgen, Leasingverträgen - beide jeweils unterschiedlich konditioniert - und Eigenfinanzierungen mit Kommunalkrediten.

Es sei im Übrigen darauf hingewiesen, dass der Investor und Vermieter nicht die Finanzierung von Bau- oder Investitionskosten oder irgendeiner Summe von Kosten, sondern den Abschluss eines Mietvertrages angeboten hat.

Eine Zugrundelegung unterschiedlicher Mietkonditionen hätte nach den Ausführungen der beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nicht zu einem vergleichbaren Ergebnis geführt.

Frage 4.

Warum hätte die Sparkasse bei einer Eigeninvestition Vorteile aus der Vorfälligkeitsentscheidung (Anmerkung: Gemeint ist wohl die Vorfälligkeitsentschädigung) und der Auflösungsprämie nicht gewährt? Im Rahmen des Investorenmodells sind der Kölnmesse GmbH von der Sparkasse KölnBonn geldwerte Vorteile durch Gebührenverzicht aus Bankgeschäften eingeräumt worden. In wie weit handelt es sich hierbei um Beihilfen und wurden diese gegebenenfalls bei der EU beantragt?

Antwort der Verwaltung

Die Sparkasse KölnBonn hat im Vorfeld der Erstellung des Wirtschaftlichkeitsgutachtens erklärt, dass diese monetären Vorteile der Koelnmesse nur gewährt werden konnten, da diese sich für das angebotene Modell zur Anmietung der Hallen entschieden hat. Bei einer Eigeninvestition hätte diese Motivation nicht vorgelegen.

Nach Auffassung der Verwaltung handelt es sich bei den gewährten Vorteilen nicht um Beihilfen im EU-rechtlichen Sinne. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Stadtsparkasse Köln die Hausbank der Koelnmesse GmbH war.

Frage 5.

Ist der von der Sparkasse KölnBonn bezahlte Aufwendungsersatz für die verlorene ECE-Planung als Abschlagzahlung an die ECE zu verstehen, um die Arbeiten bezüglich der Planung des Messegeländes Nord vorzeitig zu beenden?

Welchen Grund gab es, ECE die Arbeiten nicht bis zum Ende durchführen zu lassen? Warum wird die Tatsache, dass nach dem Vergabebeschluss an Oppenheim-Esch der Fonds 80 Mio. Euro für die „Große Variante“ incl. Nordeingang zusätzlich forderte, nicht als zentraler Kostenfaktor betrachtet, der unter Umständen bei der Eigenfinanzierung bzw. den Mitbewerbern nicht aufgetaucht wäre?

Antwort der Verwaltung

Die Koelnmesse GmbH hat die Firma ECE mit der Planung des Masterplans 2010 beauftragt. Nachdem die Entscheidung für das Investorenmodell getroffen wurde und der Investor die Planungen in nachvollziehbarer Weise in eigener Regie durchführen wollte, entfiel die Notwendigkeit einer Fortführung durch die Firma ECE. Die Sparkasse KölnBonn hat sich anteilig an den bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Planungskosten beteiligt.

Wie bereits mehrfach ausgeführt, ist Gegenstand des Wirtschaftlichkeitsgutachtens der Entscheidungszeitpunkt Dezember 2003. Der Verwaltung ist im Übrigen die oben genannte Forderung nicht bekannt.