

AMTSBLATT

DER BUNDESSTADT BONN

47. Jahrgang

09. Dezember 2015

Nummer 55

Niederschrift

über die Sitzung des Rates der Stadt Bonn
am Montag, dem 30.11.2015, um 20.00 Uhr,
im Ratssaal, Stadthaus, Berliner Platz 2

Sitzung

Sitzungstag

Sitzungsort

Beginn

Ende

Niederschrift	
☒ öffentlich	☐ nicht öffentlich
Drucksachennummer 1513821N0	
Rat X/12	
30.11.2015	
Stadthaus, Ratssaal - Sondersitzung -	
20:00	Uhr
22:27	Uhr

Seite

Tagesordnung

1	Öffentliche Sitzung	1574
1.1	Anerkennung der Tagesordnung	1574
1.2	Genehmigung der Niederschrift des Rates - entfällt -	1574
1.3	Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen - entfällt -	1574
1.4	Vorlagen aufgrund von Empfehlungen der Bezirksvertretungen und der Ausschüsse - entfällt -	1574
1.5	Anträge von Fraktionen	1574
1.5.1	Drucksachen-Nr.: <u>1513024</u> Antrag: DIE LINKE. vom 01.10.2015 Bürgerbegehren Viktoriakarree - Zulässigkeitsbeschluss	1574
1.6	Vorlagen der Verwaltung	1575
1.6.1	Drucksachen-Nr.: <u>1513536</u> Bürgerbegehren „Viva Viktoria!“	1575
1.6.2	Drucksachen-Nr.: <u>1513659</u> RPA Prüfung der Ausschreibung und Vergabe des Bauprojekts im Viktoriakarree	1577

1.7	Mitteilungen	1577
1.7.1	Drucksachen-Nr.: <u>1513537</u> Punkte der nicht öffentlichen Tagesordnung	1577
1.8	Aktuelle Informationen der Verwaltung	1577

1 Öffentliche Sitzung

Oberbürgermeister Sridharan eröffnet um 20.00 Uhr die öffentliche Sitzung des Rates. Auf seine Frage, ob Bedenken gegen eine Übertragung der Sitzung im Internet bestehen, werden keine Einwände erhoben.

Danach bittet er die Anwesenden, sich zwecks der Nachrufe für die Verstorbenen, Herrn Bundeskanzler a.D. Helmut Schmidt und den ehemaligen Stadtverordneten Herrn Rolf Dieter Stindt, zu erheben. Oberbürgermeister Sridharan hält die in der Anlage beigefügten Nachrufe. Im Anschluss hieran gedenkt der Rat den Verstorbenen mit einer Schweigeminute.

1.1 Anerkennung der Tagesordnung

Beschluss: (einstimmig)

Die mit der Einladung vom 16.11.2015 zur 12. öffentlichen Sitzung des Rates am 30.11.2015 übersandte Tagesordnung wird anerkannt; der Behandlung der zur Tagesordnung nachgereichten Beschlussvorlage zur RPA-Prüfung der Ausschreibung und Vergabe des Bauprojekts im Viktoriakarree unter TOP 1.6.2 wird zugestimmt.

Wegen des engen Sachzusammenhangs werden die TOP 1.5.1, Antrag der Fraktion DIE LINKE betr. Bürgerbegehren Viktoriakarree - Zulässigkeitsbeschluss, TOP 1.6.1, Beschlussvorlage betr. Bürgerbegehren „Viva Viktoria!“, und TOP 1.6.2, RPA-Prüfung der Ausschreibung und Vergabe des Bauprojekts im Viktoriakarree, zur gemeinsamen Beratung und Beschlussfassung miteinander verknüpft.

1.2 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Rates

- entfällt -

1.3 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen

- entfällt -

1.4 Vorlagen aufgrund von Empfehlungen der Bezirksvertretungen und der Ausschüsse

- entfällt -

1.5 Anträge von Fraktionen

1.5.1 Drucksachen-Nr.: 1513024

Antrag: DIE LINKE. vom 01.10.2015

Bürgerbegehren Viktoriakarree - Zulässigkeitsbeschluss

Die Beratung dieses Punktes wurde mit TOP 1.6.1 „Bürgerbegehren "Viva Viktoria!"“ (DS-Nr.: [1513536](#)) und mit TOP 1.6.2 „RPA Prüfung der Ausschreibung und Vergabe des Bauprojekts im Viktoriakarree“ (DS-Nr.: [1513659](#)) zusammengefasst und ist durch die Beschlussfassung zu TOP 1.6.1 erledigt.

- - -

Der vorgelegte Antrag der Fraktion Die Linke. (DS-Nr.: [1513024](#)) hatte folgenden Inhalt:

„1. Der Rat stellt die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens "Viva Viktoria" gegen den Ratsbeschluss vom 18.6.2015 fest.

2. Der Rat entspricht dem Bürgerbegehren inhaltlich und hebt damit den entgegenstehenden Ratsbeschluss (Drs. 1511785) auf.“

1.6 Vorlagen der Verwaltung

1.6.1 Drucksachen-Nr.: 1513536 Bürgerbegehren „Viva Viktoria!“

Diese Angelegenheit wird gemeinsam mit TOP 1.5.1 und 1.6.2 behandelt (sh. hierzu auch Protokollnotiz zu TOP 1.1).

Beschluss (in ziffernweiser Abstimmung; Ziffer 1.: einstimmig bei 2 Enthaltungen, Ziffer 2.: in geheimer Abstimmung Variante 2 mit 42 Ja- zu 41 Nein-Stimmen angenommen, Ziffer 3.: Mehrheit gegen CDU und FDP bei Enth. Stv. von Mengersen -PRO NRW-, Ziffer 4.: einstimmig bei Enth. CDU und FDP, Ziffer 5.: Mehrheit gegen 3 CDU bei Enth. Rest CDU und FDP)

1. Der Rat stellt fest, dass das Bürgerbegehren „Viva Viktoria!“ zulässig ist (Feststellungsentscheidung nach § 26 Abs. 6 Satz 1 GO NRW).
2. Der Rat trifft die Sachentscheidung nach § 26 Abs. 6 Satz 3 GO NRW, indem er dem zulässigen Bürgerbegehren entspricht (Variante 2).
3. Entsprechend der Leitlinien für die Bürgerbeteiligung wird für das Viktoriakarree eine Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerwerkstatt durchgeführt.
4. Dazu wird dem Ausschuss für Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und Lokale Agenda unverzüglich ein Vorschlag zur Umsetzung der Bürgerbeteiligung mit einem Zeitplan vorgelegt.
5. Im Anschluss daran wird ein nichtvorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, in dem die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt zu berücksichtigen sind.

Die Beratung dieses Punktes wurde mit TOP 1.5.1 „Bürgerbegehren Viktoriakarree - Zulässigkeitsbeschluss“ (DS-Nr.: [1513024](#)) und TOP 1.6.2 „RPA Prüfung der Ausschreibung und Vergabe des Bauprojekts im Viktoriakarree“ (DS-Nr.: [1513659](#)) zusammengefasst.

Der vorstehende Beschluss entspricht in Ziffern 1. und 2. der ursprünglichen Vorlage der Verwaltung (DS-Nr.: [1513536](#)); die Ziffern 3., 4. und 5. erfolgen aufgrund des Änderungsantrages der SPD-Fraktion (DS-Nr.: [1513536AA3](#)).

An einer Aussprache beteiligen sich Stv. Dr. Gilles -CDU-, Frau Stv. Richter -SPD-, Stv. Schröder -FDP-, Stv. Rosendahl -AfB-, Stv. Moll -CDU-, Stv. Lohmeyer -Bündnis 90/Grüne-, Oberbürgermeister Sridharan, Stv. Dr. Faber -Die Linke-, Stv. Wimmer -BBB-, Stv. Hümmrich -FDP-, Stv. Jansen -CDU-, Stv. Finger -Bündnis 90/Grüne-, Stv. von Mengersen -PRO NRW-, Stv. Fenninger -CDU-, der namens seiner Fraktion geheime Abstimmung zu Ziffer 2. der Verwaltungsvorlage (DS-Nr.: [1513536](#)) beantragt, Frau Stv. Klingmüller -SPD- sowie Stv. Repschläger -Die Linke-.

Zunächst stimmt der Rat in ziffernweiser Abstimmung, auf Vorschlag von Oberbürgermeister Sridharan, Ziffer 1. der Verwaltungsvorlage (DS-Nr.: [1513536](#)) mit vorstehend wiedergegebenem Abstimmungsergebnis zu; im Anschluss hieran findet die von der CDU-Fraktion beantragte geheime Abstimmung über die Ziffer 2. der Verwaltungsvorlage statt:

Gemäß Ziffer 2. der Vorlage stehen zwei Varianten zur Disposition; dabei haben die Mitglieder des Rates per Stimmzettel nachstehende Entscheidungsmöglichkeit:

„Bürgerbegehren „Viva Viktoria!“

Bitte nur ein Kästchen ankreuzen !!

- ☐ Variante 1 (Bürgerentscheid)
(Ich lehne das Bürgerbegehren ab)
- ☐ Variante 2 (Bürgerbegehren)
(Ich schließe mich dem Bürgerbegehren an)
- ☐ Enthaltung

”

Die Mitglieder des Rates werden hierzu in alphabetischer Reihenfolge namentlich aufgerufen und erhalten jeweils einen Stimmzettel und legen diesen nach geheimer Stimmabgabe in eine Urne. Danach erklärt Oberbürgermeister Sridharan die Abstimmung für geschlossen und bittet die Stimmzähler (Stv. Jansen –CDU-, Stv. Kelm –SPD-, Stv. Achtermeyer –Bündnis90/Grüne-, Stv. Schröder –FDP-, Frau Stv. Brandes -Die Linke.-, Stv. Schott –BBB- und Stv. Dr. Bachem –AfD-) die Stimmen auszuzählen.

Nach Auszählung der Stimmen durch die vorgenannten Stimmzähler ergibt sich das folgende Ergebnis: Danach entfallen auf die Ziffer 2. Variante 1 (= Ich lehne das Bürgerbegehren ab) 41 Ja-Stimmen und auf die Ziffer 2. Variante 2 (= Ich schließe mich dem Bürgerbegehren an) 42 Ja-Stimmen. Somit ist Ziffer 2. Variante 2 angenommen.

Alsdann stimmt der Rat in ziffernweiser Abstimmung den Ziffern 3., 4. und 5. des Änderungsantrages der SPD-Fraktion (DS-Nr. [1513536AA3](#)) zu.

Die ursprüngliche Vorlage (DS-Nr.: [1513536](#)) hatte folgenden Wortlaut:

1. „Der Rat stellt fest, dass das Bürgerbegehren „Viva Viktoria!“ zulässig ist (Feststellungsentscheidung nach § 26 Abs. 6 Satz 1 GO NRW).
2. Der Rat trifft die Sachentscheidung nach § 26 Abs. 6 Satz 3 GO NRW, indem er
 - dem zulässigen Bürgerbegehren nicht entspricht (Variante 1)
 - oder
 - dem zulässigen Bürgerbegehren entspricht (Variante 2).
3. Der Rat nimmt für den Fall, dass er Variante 1 beschließt, zur Kenntnis, dass
 - der Oberbürgermeister als letzten Abstimmungstag eines dann durchzuführenden Bürgerentscheids Freitag, den 26. Februar 2016, 24.00 Uhr, bestimmt hat (1.)
 - und
 - unter diesen Voraussetzungen ab dem Zeitpunkt der Zulässigkeitsentscheidung des Rates bis zur Feststellung des Ergebnisses des Bürgerentscheids eine notarielle Beurkundung des Grundstückskaufvertrages gemäß Ziffer 2. des Ratsbeschlusses vom 18.6.2015 nicht mehr erfolgen darf (2.).
4. Der Rat beschließt für den Fall, dass ein Bürgerentscheid durchgeführt wird, bereits jetzt die überplanmäßige Bereitstellung und Freigabe der für die Durchführung des Bürgerentscheids voraussichtlich benötigten Haushaltsmittel in Höhe von 350.000 €. Die Deckung der Mittel erfolgt über den Gesamthaushalt im Rahmen des Jahresabschlusses.

5. Der Rat beschließt aufgrund der Kürze des Verfahrens (3 Monate bis zum Entscheid/ 2 Wochen bis zum erforderlichen Auftrag für den Druck der Unterlagen) in Abweichung von der vorgeschriebenen Vergabeart auf ein Ausschreibungsverfahren für den Druck und Versand der Abstimmungsunterlagen zu verzichten.“

- - -

Der Änderungsantrag der SPD-Fraktion (DS-Nr.: [1513536AA3](#)) hatte noch nachstehende Ziffern zum Inhalt, die nicht abgestimmt wurden, da zuvor die inhaltsgleichen Ziffern 1. und 2. der ursprünglichen Vorlage (DS-Nr.: [1513536](#)) abgestimmt wurden:

„Die Beschlussvorlage der Verwaltung wird wie folgt geändert:

1. Der Rat stellt fest, dass das Bürgerbegehren „Viva Viktoria!“ zulässig ist (Feststellungsentscheidung nach § 26 Abs. 6 Satz 1 GO NRW).
2. Der Rat trifft die Sachentscheidung nach § 26 Abs. 6 Satz 3 GO NRW, indem er dem zulässigen Bürgerbegehren entspricht (Variante 2).“

1.6.2

Drucksachen-Nr.: [1513659](#)

RPA Prüfung der Ausschreibung und Vergabe des Bauprojekts im Viktoriakarree

Die Beratung dieses Punktes wurde mit TOP 1.5.1 „Bürgerbegehren Viktoriakarree - Zulässigkeitsbeschluss“ (DS-Nr.: [1513024](#)) und mit TOP 1.6.1 „Bürgerbegehren "Viva Viktoria!"“ (DS-Nr.: [1513536](#)) zusammengefasst und ist durch die Beschlussfassung zu TOP 1.6.1 erledigt.

- - -

Die vorgelegte Vorlage (DS-Nr.: [1513659](#)) hatte folgenden Wortlaut:

„Der Rat nimmt den Kurzbericht des Rechnungsprüfungsamtes zum Projekt „Viktoriakarree“ vom 23. November 2015 zur Kenntnis.“

1.7

Mitteilungen

1.7.1

Drucksachen-Nr.: [1513537](#)

Punkte der nicht öffentlichen Tagesordnung

Der Rat nimmt von der Mitteilung ohne Aussprache Kenntnis.

1.8

Aktuelle Informationen der Verwaltung

Aktuelle Informationen der Verwaltung liegen nicht vor.

gez. Ashok Sridharan
Oberbürgermeister

gez. Axel Worm
Schriftführer

Anwesenheitsliste

RAT:
OB Sridharan

Anlage 1
zur Niederschrift des Rates vom
30.11.2015

CDU:

Stv. von Alten-Bockum	ab 20.00 Uhr
Stv. Burgunder	"
Stv. Burgsmüller	"
Stv. Déus	"
Stv. Fenninger	"
Stv. Giersberg	"
Stv. Dr. Gilles	"
Stv. Goetz	"
Stv. Gold	"
Stv. Henges	"
Stv. Henseler	"
Stv. Jackel	"
Stv. Prof. Dr. Jacobs	"
Stv. Jansen	"
Stv. Dr. Katzidis	"
Stv. Kaupert	"
Stv. Klemmer	"
Stv. Krämer-Breuer	"
Stv. Lechner	"
Bgm. Limbach	"
Stv. Moll	"
Stv. Nelles	"
Stv. Reinsberg	"
Stv. Steins	"
Stv. Thorand	"
Stv. Wehlus	"

SPD:

Stv. Apelt	ab 20.00 Uhr
Stv. Dr. Eickschen	"
Stv. Esch	"
Stv. Ewald	"
Stv. Grenz	"
Stv. Heyer	"
Stv. Kelm	"
Bgm. Klingmüller	"
Stv. Kox	"
Stv. Mayer	"
Stv. Öztoprak	"
Stv. Dr. Redeker	"
Stv. Richter	"
Stv. Schaper	"
Stv. Dr. Schüller	"
Stv. Spoelgen	"
Stv. Dr. Standop	"
Stv. Wittneven-Welter	"
Stv. Zaun	"

Bündnis 90/DIE GRÜNEN:

Stv. Achtermeyer	ab 20.00 Uhr
Stv. Beu	"
Stv. El Saman	"
Stv. Finger	"
Stv. Freitag	"
Stv. Heinzel	"
Bgm. Kappel	"
Stv. Lohmeyer	"
Stv. Paß-Weingartz	"
Stv. Poppe	"
Stv. Dr. Sachsse-Schadt	"
Stv. Schmitz	"
Stv. Smid	"
Stv. Trützler	"

FDP:

Stv. Dörtlemez	ab 20.00 Uhr
Stv. Hümmrich	"
Stv. Juhr	"
Stv. Kansy	"
Stv. Prof. Dr. Löbach	"
Stv. Schröder	"
Stv. Dr. Stamp	"

DIE LINKE:

Stv. Brandes	ab 20.00 Uhr
Stv. Dr. Faber	"
Stv. Repschläger	"
Stv. Schmidt	"
Stv. Weber-Körner	"

Bürger Bund Bonn:

Stv. Ingenkamp	ab 20.00 Uhr
Stv. Schmitt	"
Stv. Schott	"
Stv. Wimmer	"

AfB:

Stv. Dr. Bachem	ab 20.00 Uhr
Stv. Dr. Lang	"
Stv. Rosendahl	"

Piraten-Gruppe:

Stv. Dr. Euwens	ab 20.00 Uhr
Stv. Kopinski	"

PRO NRW:

Stv. Freiherr von Mengersen	ab 20.00 Uhr
-----------------------------	--------------

Entschuldigt:

Stv. Overmans -CDU-
Stv. Holdorf -SPD-
Stv. Mamozei -SPD-
Stv. Yildiz -BIG-

Verwaltung:

StD Fuchs
StK Prof. Dr. Sander
Bg Schumacher
Bg Wahrheit
Bg Wagner
AL Appelbe
AL Gehrmann
AL Dr. Hörig
AL Müller
SSL Beißel
Herr Bischoff
Herr Borkowski
Herr Heinkele
Herr Hessenbruch
Herr Dr. Pütz
Herr Suhr
Frau Voss
Herr Wachendorf
Herr Worm
Herr Zilm

Ende der öffentlichen
Sitzung: 22.27 Uhr

N A C H R U F

Die Bundesstadt Bonn trauert um

Helmut Schmidt

Bundeskanzler a.D.
Ehrenbürger der Stadt Bonn

Mit Bundeskanzler a.D. Helmut Schmidt verliert Bonn einen Ehrenbürger, der durch seine politische Lebensleistung viel zum Ansehen Deutschlands und seiner langjährigen Hauptstadt Bonn beigetragen hat. Helmut Schmidt hat von 1974 bis 1982 von Bonn aus als Bundeskanzler Deutschland regiert. Als Staatsmann von hohem Rang und Sozialdemokrat eigener Prägung hat er die europäische Integration vorangetrieben und sich für die Verbesserung der deutsch-französischen Beziehungen eingesetzt. Am 6. Oktober 1983 hat die Stadt Bonn Herrn Bundeskanzler a.D. Helmut Schmidt die Ehrenbürgerwürde verliehen.

Helmut Schmidt hat Bonn bis heute geprägt; nicht nur das politische Bonn. Die Skulptur „Large Two Forms“ von Henry Moore, die er vor dem damaligen Bundeskanzleramt aufstellen ließ, wird uns über seinen Tod hinaus an ihn erinnern.

Rat, Verwaltung und Bürgerschaft der Stadt Bonn empfinden als schmerzlich, dass ein ebenso geachteter wie angesehener Staatsmann von uns gegangen ist.

Wir werden das Andenken an Helmut Schmidt in Ehren bewahren.

Die Stadt Bonn trauert um ihren Stadtverordneten

Rolf Dieter Stindt

der am 9. Oktober 2015 im Alter von 84 Jahren verstorben ist.

Rolf Dieter Stindt gehörte der Bezirksvertretung Beuel an und war 14 Jahre lang Mitglied des Rates der Stadt Bonn. Bonn verliert mit Rolf Dieter Stindt einen verantwortungsvollen Kommunalpolitiker und engagierten Sozialdemokraten, der sich über Parteigrenzen hinweg das Ansehen und die Sympathien vieler Menschen erworben hat. Der Bundespräsident ehrte ihn für seine vielfältigen Leistungen mit dem Bundesverdienstkreuz am Bande.

Rat und Verwaltung der Stadt Bonn danken ihm für seinen Einsatz und für sein Wirken für die Stadt und ihre Menschen. Wir werden das Andenken an Rolf Dieter Stindt stets in Ehren halten.

Bericht des Rechnungsprüfungsamtes



Kurzbericht zum Projekt "Viktoriakarree"

RPA Bonn



Kommunale Prüfung und Beratung

23. November 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Prüfungsauftrag	1
2	Prüfungsumfang und Prüfungsdurchführung	1
3	Prüfungsergebnisse	5
3.1	Entwicklung bis zum Jahr 2010	6
3.2	Investorenkontakte von 2010 bis Frühjahr 2014	8
3.3	Projektanten-Problematik	15
3.4	Ausschließlichkeitsrechte	16
3.5	Verfahren vor der Ausschreibung, insbesondere Erstellung des Exposés	18
3.6	Herausgabe von Unterlagen an Investoren vor Beginn des Ausschreibungsverfahrens	20
3.7	SWB-Grundstück Rathausgasse 14	21
4	Fazit	23

1 Prüfungsauftrag

In seiner Sitzung am 22.10.2015 fasste der Rat der Bundesstadt Bonn auf Grundlage eines fraktionsübergreifenden Dringlichkeitsantrages (vgl. DS-Nr. [1513245](#)) einstimmig folgenden Beschluss:

„Das Rechnungsprüfungsamt überprüft die Ordnungsmäßigkeit der Angelegenheit „Bauprojekt im Viktoriakarree – Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke zum Zweck der Bebauung mit einem gemischt genutzten Gebäude mit Einzelhandel, Universität, Dienstleistungen und Wohnen“ und berichtet über das Ergebnis der Prüfung bis zur Ratssitzung am 10.12.2015.“

Der Beschlussfassung über den Prüfungsauftrag waren Akteneinsichtnahmen von Vertretern verschiedener politischer Fraktionen vorausgegangen.

2 Prüfungsumfang und Prüfungsdurchführung

Bereits am 23.10.2015 informierte das Rechnungsprüfungsamt (RPA) die Stabsstelle Liegenschaftsmanagement (VI-23), das Amt für Wirtschaftsförderung (Amt 03), die Stabsstelle Dezernatskoordination VI (Dez. VI/St) und das Arbeitsumfeld des Oberbürgermeisters über den Prüfungsauftrag und die daraus resultierende Notwendigkeit der baldigen Übergabe sämtlicher dort jeweils befindlicher physischer und elektronischer Datenbestände zu dem Projekt Viktoriakarree.

Am 27.10.2015 konnten wir bei VI-23 die dort vorhandenen Aktenbestände einsehen und entgegennehmen. Dabei handelt es sich um insgesamt 26 Aktenbände, die im Wesentlichen die Vorgeschichte des Standortes seit dem Jahre 2000/2001 sowie die gesamte Abwicklung des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens zum Inhalt haben. Lediglich ein Ordner mit Plänen und ein aktueller Ordner, der die Zeit ab dem 15.10.2015 und laufende Verhandlungen mit dem Investor beinhaltet, wurden mit Blick auf die Ausrichtung des Prüfungsauftrags sowie zur Sicherstellung der Arbeitsfähigkeit von VI-23 dort belassen.

In der Folge gingen hier aufgrund unserer Anfrage noch jeweils 2 Aktenbände des Amtes 03 und der Stabsstelle Dez. VI ein, sowie elektronische Daten (insb. E-Mails) mehrerer Mitarbeiter des Amtes 03 und aus dem Postfach des ehemaligen Stadtbaurates (StBR), die wir in unsere Prüfung einbeziehen konnten. Hinsichtlich der elektronischen Daten zweier Mitarbeiter des Amtes 03 ist festzuhalten, dass teilweise Dateiarhive beschädigt waren. Aus Zeit- und Zweckmäßigkeitsgründen haben wir auf eine aufwändige technische Rekonstruktion der Dateien verzichtet, insbesondere da aufgrund der anderweitigen Datenlage kein weiterer Erkenntnisgewinn zu erwarten war.

Seitens des von uns ebenfalls kontaktierten Arbeitsumfelds des damaligen Oberbürgermeisters wurde bezüglich etwaiger Aktenvorgänge und digitaler Unterlagen durch das Vorstandsreferat Grundsatzangelegenheiten Fehlanzeige gemeldet.

Bis zum 20.11.2015 lagen uns Vollständigkeitserklärungen des Amtes 03, der Stabsstelle Dez. VI und der Stabsstelle Liegenschaftsmanagement vor.

Auf eine Kontaktaufnahme mit den Ämtern 61, 62 und 63 und eine Sichtung der dort vermutlich vorliegenden Aktenbestände insbesondere zu baulichen Themenfeldern haben wir mit Blick auf die Ausrichtung des Prüfungsauftrags und die engen zeitlichen Rahmenbedingungen der Prüfung verzichtet. Dies auch deswegen, da nach unserem bei der Prüfung gewonnenen Verständnis die zentrale Verfahrensführung in diesem Bereich durch den damaligen Stadtbaurat erfolgt ist, dessen Akten wir zur Prüfung hinzuziehen konnten (s. o.).

Wir haben die erhebliche Anzahl von Dokumenten zunächst vollständig gesichtet, um uns so ein Bild der Entwicklung des Areals und der verwaltungsseitigen Handhabung des Vorgangs ab der Jahrtausendwende bis zum Oktober 2015 machen zu können. Darüber hinaus haben wir Recherchen bezüglich

der Eigentumsverhältnisse und der Gesellschaftsstrukturen der relevanten Eigentümer durchgeführt.

Während des Verfahrens haben wir auch Kontakt zum ehemaligen Oberbürgermeister aufgenommen, der zu Aspekten des Verfahrens bereits mit Schreiben vom 21.10.2015 gegenüber den Stadtverordneten eine Erklärung aus seiner Sicht abgegeben hatte. Er hat uns gegenüber mit E-Mail vom 15.11.2015 seine persönliche Rolle im Zusammenhang mit dem Projekt Viktoriakarree noch einmal dargestellt und bestätigt, dass er über keine eigenen Aktenbestände verfügt oder verfügt hat. Er hat, um hier belegbare Tatsachen zu schaffen, ergänzend einen Suchlauf der gesamten E-Mail Korrespondenz während seiner Amtszeit durchführen lassen. Danach habe sich bestätigt, dass er keine persönliche Korrespondenz mit Investoren geführt hat. Jegliche Korrespondenz habe er zum Bestandteil der Akte im Amt 03 und im Dez. VI gemacht.

Bei unserer Prüfung mussten wir angesichts der zeitlichen Rahmenbedingungen und mit Blick auf die gesamtstädtische Bedeutung des Themas eine Abwägung zwischen Qualität und Validität auf der einen und zeitlicher Umsetzbarkeit auf der anderen Seite vornehmen. Hierbei fühlten wir uns in der Verpflichtung, dem Rat auf der Grundlage seines Beschlusses vom 22.10.2015 möglichst schnell eine belastbare Ersteinschätzung zu den prüfungsgegenständlichen Fragen zu geben, um so die weitere politische Behandlung des Themas abzusichern. Darüber hinaus sahen wir uns - ebenso wie Rat und Verwaltung - gegenüber den Initiatoren des Bürgerbegehrens verpflichtet, den Fragenkomplex möglichst rasch aufzuarbeiten, um keine Verzögerungen im weiteren Ablauf zu bewirken. Dies hat dazu geführt, dass sich diese Prüfung - deutlich mehr als andere Prüfungen des Rechnungsprüfungsamtes - an den gegebenen zeitlichen Rahmenbedingungen einer Bearbeitung bis zum 10.12.2015 ausrichten musste.

Durch das Anberaumen einer Sondersitzung zum „Viktoriakarree“ für den 30.11.2015 haben sich die zeitlichen Rahmenbedingungen der Prüfung nochmals erheblich verändert. Im Ergebnis standen uns zur Prüfung des über viele Jahre geführten Verfahrens inklusive Aktensichtung und Berichtsabfassung damit 4 Wochen zur Verfügung.

Angesichts dieses Umstandes haben wir in weiten Teilen eine kursorische Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen vorgenommen, die wir an einigen entscheidenden - nachfolgend unter Ziffer 3 im Einzelnen dargestellten - Stellen so intensiv wie möglich vertieft haben. Die dort angesprochenen Aspekte hatten sich im Kontext der politischen Beschlussfassung über den Prüfungsauftrag auf der Grundlage der vollzogenen Akteneinsichten als erörterungsbedürftig dargestellt. Diese Einschätzung hat sich bei unserem ersten Aktenstudium bestätigt und uns bewogen, diese Punkte in den Prüffokus zu nehmen.

Mit Blick auf die Bedeutung der Fragestellungen des Prüfungsauftrags für die weitere Verfahrensgestaltung war es unser Bestreben, den Vorgang innerhalb der zur Verfügung stehenden Zeit so intensiv und letztlich so belastbar wie möglich zu prüfen und mit diesem Kurzbericht eine valide Ersteinschätzung vorzulegen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich aus Zeitgründen, gerade auch vor dem Hintergrund der nochmaligen Verkürzung des Prüfungszeitraums infolge der Sondersitzung, nicht um eine umfassende Prüfung handeln kann, die jedwede Fragestellung zu beantworten vermag. Vielmehr haben wir uns unter gewohnter Anlegung eines risikoorientierten Maßstabes auf einige kritische Punkte beschränkt und beispielsweise das Verfahren der Zuschlagerteilung nach Ausschreibung lediglich prima vista betrachtet. Ebenso haben wir den Zeitraum nach dem Ratsbeschluss vom 18.06.2015 vollständig ausgeblendet, da dieser für den vorliegenden Prüfungsauftrag nicht relevant ist.

Stattdessen haben wir uns in zeitlicher Hinsicht insbesondere auf die „Anbahnungsphase“ des Projekts und Grundstückskäufe vor dem Start der eigentlichen Ausschreibung konzentriert und - soweit uns dies mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln möglich war - die diesbezüglichen Handlungsmotive beleuchtet.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass wir den vorliegenden Bericht aufgrund der zeitlichen Zwänge nur in einem verkürzten Verfahren mit den beteiligten Dienststellen der Verwaltung kommunizieren konnten.

3 Prüfungsergebnisse

Auf eine umfassende Darstellung des Sachverhalts selbst haben wir aus prüfungsökonomischen Gesichtspunkten verzichtet und verweisen insofern auf die zutreffenden Darstellungen der Verwaltung auf den Seiten 1 bis 6 der DS-Nr. [1513024ST2](#) zur Ratssitzung vom 22.10.2015 bzw. im Gutachten des Rechtsamtes für die Ratssitzung am 30.11.2015 (vgl. DS-Nr. [1513536ED2](#)).

Über die dortige Darstellung hinaus, stellen wir nachfolgend zunächst kurz die uns aus den gesichteten Vorgängen und eigenen Recherchen bekannt gewordene Chronologie wesentlicher Ereignisse bis zum Jahre 2010 bzw. zwischen 2010 und 2014 dar, um anschließend die nach der Aktenlage erörterungsbedürftigen Punkte „Investorenkontakte und deren Dokumentation“, „Projektanten-Problematik“, „Ausschließlichkeitsrechte“ und „Veränderungen des Exposés“ näher zu beleuchten.

Prüfungsgegenständlich war die Ausschreibung und Vergabe der in der nachstehenden Abbildung gekennzeichneten, in städtischem Eigentum stehenden Flurstücke Nr. 341, 342, 344 und 253 im sog. Viktoriakarree.



3.1 Entwicklung bis zum Jahr 2010

Bereits mit dem Beschluss des Rates vom 02.11.2000 („Konzept zur Neuordnung des Bonner Bäderwesens“, vgl. DS-Nr. [0012917EB4](#)) begann die Diskussion um eine etwaige Veräußerung der städtischen Liegenschaft Viktoriabad. Entsprechend wurden bereits ab dem Jahre 2001 Investoren auf das interessante innerstädtische Grundstück aufmerksam und loteten etwaige Verkaufschancen mehr oder weniger intensiv aus. Teilweise wurde auch in der örtlichen Presse über Kontakte der Verwaltung zu Investoren berichtet. Nach Aktenlage haben solche Investorenkontakte auch stattgefunden, führten jedoch angesichts der fortwährenden politischen Debatte hinsichtlich etwaiger Bäderschließungen in den Jahren bis 2010 zu keinen zielführenden Ergebnissen. Hinzu kamen die konkurrierenden Innenstadtprojekte, insbesondere die künftige Entwicklung im Bereich des Bahnhofsvorplatzes.

Mit Kaufvertrag vom 04.09.2007 erwarb eine Projektgesellschaft das sog. „Dahm-Grundstück“ (Flur 60, Nr.339, 1.253 qm). Es handelt sich hierbei um das rückwärtig hinter dem alten Rathaus an der Rathausgasse gelegene

Eckgrundstück zur Stockenstraße. Dieses Grundstück wurde schon frühzeitig als sog. „Schlüsselgrundstück“ des Projekts angesehen, weil in erster Linie hierüber eine etwaige Anbindung des Viktoriakarrees an die Lauflagen der Innenstadt - insbesondere vom Markt oder dem weiteren Verlauf der Rathausgasse kommend - realisiert werden kann.

Mit Beginn des Jahres 2010 und der näher rückenden Schließung des Bades zum 31.05.2010 intensivierte sich das Investoreninteresse naturgemäß wieder. Ab März 2010 gingen ausweislich der Aktenlage erste Investoren erneut auf die Verwaltung zu, auch die oben genannte Projektgesellschaft, die seinerzeit Eigentümerin des „Dahm-Grundstücks“ war. Auch die Universität bekundete bereits ab November 2009 ihr Interesse am Viktoriakarree, insbesondere hinsichtlich einer Nutzung für die Erweiterung der Universitätsbibliothek.

Spätestens ab Sommer 2010 nahm auch die politische Diskussion um die Nachnutzung des geschlossenen Bades wieder „an Fahrt auf“ (vgl. DS-Nr. [1012415](#)). Die Verwaltung teilte in einer Stellungnahme (vgl. DS-Nr. [1012415ST2](#)) u. a. mit, dass *„die Bestimmung der zukünftigen Nutzung und Gestaltung (...) im Rahmen einer Grundstücksausschreibung erfolgen“* solle und dass die Verwaltung dazu *„entsprechende Kriterien und Eckpunkte, die dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt werden“* entwickeln werde. Ebenso weist die Verwaltung auf die unter Ziffer 3.1 dieses Berichtes beschriebenen Umstände und Entwicklungen hin und nennt namentlich den damaligen Inhaber des „Dahm-Grundstücks“, der sich *„in Position gebracht“* habe und das Interesse der Universität.

Es kann festgehalten werden, dass bereits ab Ende des Jahres 2000 und dann - mit Unterbrechungen - mit zunehmender Intensität bis zum Jahre 2010 ein Verkauf des Viktoriabades in Politik und Verwaltung sowie der Öffentlichkeit diskutiert wurde. Entsprechend haben sich frühzeitig verschiedene Investoren für eine Entwicklung des Areals interessiert und teilweise auch begonnen, erste private Grundstückskäufe in dem Areal zu tätigen.

Die anschließenden Entwicklungen, insbesondere auch politisch kontrovers diskutierte Standpunkte zur Nachnutzung des früheren Viktoriabades, sind bekannt, so dass nachfolgend die im Rahmen der Prüfung kritisch beleuchteten Punkte näher dargestellt werden.

3.2 Investorenkontakte von 2010 bis Frühjahr 2014

Vorab ist festzustellen, dass die Verwaltung nach Aktenlage - wie bereits zuvor - auch in den Jahren 2010 bis 2014 mit mehreren potentiellen Interessenten Gespräche geführt hat. Die Gesprächsinhalte sind indes in allen Fällen nicht aktenkundig dokumentiert, was angesichts des Umstandes, dass es sich weit überwiegend um unverbindliche Sondierungsgespräche auf der „Arbeitsebene“ gehandelt hat, wie sie zum üblichen Aufgabenspektrum von Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklungsplanung gehören, teilweise noch akzeptabel sein dürfte.

Jedoch stellt sich die Frage nach der Dokumentation von Investorenkontakten spätestens dann, wenn der Oberbürgermeister in die Gespräche involviert ist oder seitens der beteiligten Investoren im Nachgang Statements zu den Gesprächen abgegeben werden. Dies zeigt sich bezüglich des später bezuschlagten Investors an zwei Gesprächsterminen mit dem damaligen Oberbürgermeister im Januar 2011 und im April 2012, die nachfolgend näher beschrieben werden:

Im Dezember 2010 trug das Amt 03 dem damaligen Oberbürgermeister im Rahmen eines vertraulichen Vermerks den Terminwunsch eines potentiellen Investors an, mit dem die Verwaltung (überwiegend vertreten durch den damaligen Stadtbaurat und die Leiterin des Amtes 03) *„seit dem Frühjahr 2010 informelle und unverbindliche Sondierungsgespräche“* führe *„zuletzt am 23.11.2010.“*

Dabei handelt es sich um den im Jahr 2015 bezuschlagten Investor, der nach hiesiger Vermutung über einen - bereits im Jahr 2001 für einen anderen Investor mit dem Projekt befassten - Bonner Architekten auf das Viktoriakarree aufmerksam geworden sein dürfte. Der betreffende Architekt war nach unserer Kenntnis bis Mai 2011 für den später bezuschlagten Investor tätig.

Der Vermerk des Amtes 03 vom 03.12.2010 führt weiter aus, dass *„weitere Gespräche auf Nachfrage ebenfalls von der Verwaltung mit anderen Projektentwicklern geführt“* würden. Der später bezuschlagte Investor habe *„großes Interesse an der Beteiligung an einer Ausschreibung des Viktoriakarrees, einer Entwicklung des Areals für Einzelhandel, öffentliche Nutzung (Universität und /oder städtische Museen) und führt hierzu auch Gespräche mit der Universität.“* Die Gruppe führe derzeit *„Verhandlungen bezüglich des Ankaufs des Schlüsselgrundstücks „Dahm“ (...)“*.

Der bereits per Vermerk des Amtes 03 avisierte Termin zwischen dem Investor und dem OB fand am 18.01.2011 in dessen Dienstzimmer statt. Im Rahmen eines Vorbereitungsvermerks (in den hier vorliegenden Unterlagen als Entwurf gekennzeichnet) führt Amt 03 - über den bereits genannten Vermerk vom 03.12.2010 hinaus - aus, der Investor habe *„am 23.11. deutlich gemacht, dass er bei diesem Vorhaben einen möglichst hohen Anteil an Einzelhandelsfläche erreichen will und bisher 2 grobe Varianten entwickelt hat, von der auszugehen ist, dass nur Variante 2 aus Sicht der Stadt Bonn eine Diskussionsgrundlage bieten kann:*

- 1. Variante reines Shoppingcenter*
- 2. Städtebauliche Variante (...)“*

Das Architekturbüro habe am 24.11.2010 die Machbarkeitsstudie mit beiden Varianten vertraulich übergeben. Ein Exemplar ist dem Vermerk beigelegt.

Des Weiteren führt der Vorbereitungsvermerk aus, dass folgende Fragestellungen seitens des Investors aufgebracht werden könnten:

- *„Haltung der Stadtspitze und Einschätzung zur politischen Mehrheitsfähigkeit eines Vorhabens mit Schwerpunkt Einzelhandel (vor dem Hinter-*

grund, dass (...) bald bzgl. des Ankaufs des Schlüsselgrundstücks (Dahm) eine Entscheidung treffen muss“

- *„Was ist die Interessenlage der Stadt Bonn?“*
- *„Wie kann ein potentieller Investor der Bonner Stadtgesellschaft und der Politik seine Verlässlichkeit zeigen?“*
- *„Mit Bezug auf Punkt 10, Rahmenbedingungen in der Beschlussvorlage: kann ein Investor in Bezug auf die Ausschreibung ein Mitspracherecht haben?“ (gemeint ist DS-Nr. 1013038)*

Abschließend heißt es in dem Vorbereitungsvermerk:

„Anmerkung: Die Verwaltung führt parallel im Sinne der Gleichbehandlung weitere Gespräche auf Nachfrage mit anderen Projektentwicklern, u. a. mit der ... (am 08.11.2010) und der ... (am 17.01.2011).“

Während der damalige Stadtbaurat den Vorbereitungsvermerk am 17.01.2011 mitzeichnete, wurde Seitens des Amtes 23 am selben Tage *„kein Mitzeichnungsbedarf gesehen“*, aber nochmal auf einen bereits am 14.01.2011 erteilten Hinweis verwiesen:

„Ein Mitspracherecht eines potenziellen Investors bei den (Rahmen-) Bedingungen einer Ausschreibung ist schon deshalb ausgeschlossen, weil er dann als Projektant nicht mehr am Verfahren beteiligt sein kann.“

Die in dem Vorbereitungsvermerk antizipiert aufgeworfenen Fragestellungen machen deutlich, dass es das - aus Investorensicht nachvollziehbare - Interesse des Investors gewesen ist, die Perspektiven des Projekts auszuloten. Die abschließenden Anmerkungen der Verwaltung in dem Vorbereitungsvermerk und der Hinweis auf weitere Investorenkontakte, die sich für uns in den Akten nachvollziehen ließen, lassen hierbei für uns den Schluss zu, dass innerhalb der Verwaltung eine Sensibilität für die zu vollziehende Gratwanderung zwischen Wirtschaftsförderung und Verfahrensneutralität gegeben war.

Eine Gesprächsnotiz über die Inhalte des am 18.01.2011 geführten Gespräches findet sich in den hier vorliegenden Akten nicht. Die Anfertigung einer solchen Gesprächsnotiz wäre aus unserer Sicht aber mit Blick auf die Regelungen in [Ziffer 4.6.5.2 der ADA](#) und die turnusmäßig im städtischen Intranet wiederholte Aufforderung zur adäquaten Dokumentation von Entscheidungsprozessen (vgl. beispielhaft [Nr. 103 im Mitteilungsblatt vom 29.10.2010](#)) erforderlich gewesen. Verantwortlich für die entsprechende Dokumentation waren grundsätzlich alle städtischen Gesprächsteilnehmer. Eine eindeutige Federführung war für uns zu diesem Zeitpunkt nicht erkennbar; „anbahnendes“ Amt war die Wirtschaftsförderung.

Die zwingende Notwendigkeit einer Dokumentation der Gesprächsinhalte zwischen dem Investor und dem Oberbürgermeister ergibt sich u. E. schon aus der oben beschriebenen „Gratwanderung“, aber auch mit Blick auf ein Schreiben des Investors vom 03.02.2011, im Rahmen dessen sich dieser für den Gedankenaustausch bedankt und sich freut, *„dass in diesem Gespräch unser gemeinsames großes Interesse deutlich wurde, das Viktoriaareal zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort zu entwickeln.“* Man stehe in *„finalen Verhandlungen“* bezüglich des Ankaufs des Schlüsselgrundstücks und sei zuversichtlich, *„den Grundstücksankauf in den nächsten Wochen zu beurkunden.“* Sobald der Ankauf dieses Grundstücks abgeschlossen sei, werde man mit dem Stadtbaurat *„die Beauftragung städtebaulicher Studien sowie einer Raumverträglichkeitsstudie abstimmen.“*

Dieser Passus ist von einem unbekannten Verwaltungsmitarbeiter mit dem handschriftlichen Vermerk *„Projektantenproblem“* versehen worden.

Das Schreiben endet mit der Ankündigung der Übersendung einer Einladung für einen Empfang auf der Yacht des Investors am 08.03.2011 während der MIPIM in Cannes.

Die Inhalte dieses Schreibens, insbesondere hinsichtlich der vermeintlichen gemeinsamen Interessenlage und der Ankündigung einer Einladung, gebieten u. E. neben einer entsprechenden Aktendokumentation zwingend auch eine schriftliche Reaktion der Verwaltung gegenüber dem Investor, schon allein um diesem nicht die „Deutungshoheit“ über Gesprächsinhalte zu überlassen und ihm des Weiteren verständlich zu machen, dass schon die Ankündigung etwaiger Einladungen im Sinne eines professionellen geschäftlichen Umgangs mit einer öffentlichen Verwaltung nicht erwünscht ist, geschweige denn eine Annahme in Betracht kommt.

Hierbei wird nicht verkannt, dass derartige und auch weitergehende Einladungen im privaten geschäftlichen Verkehr durchaus üblich sein dürften und auf der MIPIM in Cannes Treffen auf Yachten zum üblichen Ablauf gehören¹. Auch wird aus der Terminvorbereitung des Amtes 03 und des Stadtbaurats für den Oberbürgermeister deutlich, dass in der Verwaltung grundsätzlich eine Sensibilität für den Umgang mit dem Investor und möglichen Themenfeldern geherrscht hat. Gerade deshalb hätte aber aus unserer Sicht die Dokumentation der Gesprächsinhalte und eine Reaktion auf das Schreiben des Investors die Einhaltung der selbst gesetzten Grenzen deutlich machen können. Tatsächlich befindet sich das Schreiben unkommentiert in den Akten und eröffnet nachvollziehbar Raum für Nachfragen und Spekulationen, wie nicht zuletzt der an uns gerichtete Prüfungsauftrag und die mediale Behandlung des Themas zeigen.

Nach unseren Recherchen erwarb der Investor mit notariellem Kaufvertrag vom 25.02.2011 das Schlüsselgrundstück an der Rathausgasse/Ecke Stockenstraße; kurz zuvor hatte er bereits erste Gesellschaften für den Ankauf der Grundstücke gegründet.

¹ Vgl. u.a. zu den Abläufen der MIPIM den Artikel der FAZ vom 20.03.2011, abrufbar über den nachfolgenden Link: <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien/wohnen/immobilienmesse-mipim-in-cannes-alles-ruhig-in-bahrain-bay-1604609.html>

Wir sind naturgemäß der Frage nachgegangen, inwieweit zwischen dem Gespräch am 18.01.2011 und dem kurze Zeit später notariell beurkundeten Ankauf des Schlüsselgrundstücks durch den Investor ein Zusammenhang bestehen könnte.

Aus unserer Sicht spricht jedoch bei Betrachtung aller uns derzeit bekannter Umstände wenig dafür, dass es einen solchen unmittelbaren Zusammenhang zwischen diesen beiden Ereignissen gibt. Zum einen lässt bereits der kurze Zeitraum von etwas mehr als einem Monat nicht den Schluss zu, dass in derart kurzer Zeit Kaufvertragsverhandlungen zwischen der Projektgesellschaft und dem Investor abgeschlossen worden sein könnten, da es sich um einen Ankauf in einer Größenordnung von mehreren Millionen Euro handelt. Zum anderen scheint die Veräußerungsbereitschaft der Projektgesellschaft bereits mit deren strategischer Neuausrichtung im Laufe des Jahres 2010 in Zusammenhang zu stehen. Aus den Akten ist ersichtlich, dass schon im Sommer 2010 im Hintergrund und ohne städtische Beteiligung Verhandlungen zwischen der Projektgesellschaft und dem später bezuschlagten Investor hinsichtlich des Grundstücks stattgefunden haben.

Den Ankauf des „Schlüsselgrundstücks“ teilte der Investor mit weiterem, ebenfalls an den damaligen Oberbürgermeister gerichteten, Schreiben vom 13.04.2011 auch der Verwaltung mit. Das fragliche Schriftstück ist in den uns vorliegenden Akten nicht enthalten, sondern ist uns aufgrund eigener Recherchen im städtischen Ideen- und Beschwerdemanagement-System bekannt geworden. Nach Angaben des Investors will er mit diesem Ankauf *„nicht nur ein zentrales Grundstück für eine Entwicklung des Viktoria Areals sichern“*, sondern auch sein *„großes Interesse gegenüber der Stadt Bonn verdeutlichen, das Viktoria Areal zu einem neuen, attraktiven Einzelhandelsstandort zu entwickeln.“* Man wolle nunmehr auch Gespräche mit den Eigentümern angrenzender Grundstücke führen, *„um das erforderliche Projektareal frühzeitig zu arrondieren“*.

Das Schreiben vom 13.04.2011 greift abschließend eine Einladung des damaligen Oberbürgermeisters nach Innsbruck auf, die offenbar auch schon in dem persönlichen Gespräch vom 18.01.2011 Gegenstand war. Hintergrund ist, dass der Investor in Innsbruck in „schwieriger Innenstadtlage“ ein Einkaufszentrum² errichtet hatte und dieses Projekt für sich zu Image- und Werbezwecken nutzen wollte.

Der Einladung wurde seinerzeit angabegemäß nicht gefolgt, wie sich auch aus dem weiteren Sachverhalt ergibt. Leider verblieb aber auch dieses Schreiben des Investors ohne dokumentierte Reaktion seitens der Verwaltung, so dass die oben bereits getroffenen Hinweise diesbezüglich ebenfalls gelten.

In den uns vorliegenden Unterlagen der Stabsstelle Dez. VI fanden wir in diesem Zusammenhang ein an den damaligen Oberbürgermeister gerichtetes Einladungsschreiben der Innsbrucker Bürgermeisterin vom 05.04.2012. Die Bürgermeisterin wies darin u. a. auf das besagte Einkaufszentrum und die positiven Folgen für die Stadt Innsbruck hin und lud den damaligen Oberbürgermeister zu einer entsprechenden Präsentation des Projektes durch die Verwaltung der Stadt Innsbruck ein.

Hierzu fanden wir im städtischen Ideen- und Beschwerdemanagementsystem ein mit dem damaligen Oberbürgermeister abgestimmtes Antwortschreiben des damaligen Stadtbaurates vom 04.09.2012, wonach man zu der Einschätzung gelangt ist, von einer Reise nach Innsbruck abzusehen.

Abschließend ist zum Thema Investorenkontakte darauf hinzuweisen, dass nach Aktenlage spätestens ab Ende des Jahres 2011 seitens verschiedener Investoren auch Kontakte in Richtung der Kommunalpolitik und anderer kommunalgesellschaftlicher Akteure aufgenommen wurden.

² Vgl. Artikel der FAZ vom 24.08.2014, abrufbar über den nachfolgenden Link: <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/unternehmen/benko-und-das-kaufhaus-tyrol-die-glitzerwelt-des-neuen-karstadt-eigners-13113318.html>

3.3 Projektanten-Problematik

Wie bereits unter Ziffer 3.2 erwähnt, finden sich in den Akten im Zusammenhang mit der Mitwirkung eines Investors an der Ausschreibung und in Bezug auf etwaige durch den Investor beauftragte Studien Hinweise auf die Problematik einer etwaigen Projektanteneigenschaft eines späteren Bieters.

Projektanten³ sind Unternehmen, die im Vorfeld des Vergabeverfahrens mit der Konzeption des Verfahrens oder Vorarbeiten betraut waren. Diese Unterstützung eines öffentlichen Auftraggebers bei der Vorbereitung eines Vergabeverfahrens führt nicht zwingend dazu, dass die Beteiligung des Unternehmens am späteren Vergabeverfahren selbst unzulässig ist. Nach § 8a Nr. 9 VOB/A ist durch den öffentlichen Auftraggeber allerdings sicherzustellen, dass durch die Teilnahme von Bietern bzw. Bewerbern, die den öffentlichen Auftraggeber vor Einleitung des Vergabeverfahrens beraten haben, keine Verfälschung des späteren Wettbewerbs erfolgt.

Die Prüfung hat im Ergebnis keine belastbaren Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der später bezuschlagte Investor in eine derartige Projektantenstellung hineingewachsen sein könnte. Denn weder hat die Verwaltung den Investor mit Konzeptionen des Verfahrens oder Vorarbeiten betraut, noch den Investor in unzulässiger Weise in das Ausschreibungsverfahren eingebunden (vgl. hierzu auch Ziffer 3.5 dieses Berichtes). Vielmehr hat man die in der Ausschreibung niedergelegten Anforderungen und Möglichkeiten anhand eigener - durch den Rat definierter - Zielsetzungen entwickelt und dabei auf städtischerseits beauftragte Gutachten und Studien zurückgegriffen.

Im vorliegenden Fall tritt aber hinzu und dies erschwert eine Bewertung, dass es vorab und auch parallel zu diesem Verfahren Kontakte zwischen Verwaltung und später bezuschlagtem Investor gegeben hat. Der Umstand, dass der Investor in der Anbahnungsphase des Projekts nachhaltig Interesse am

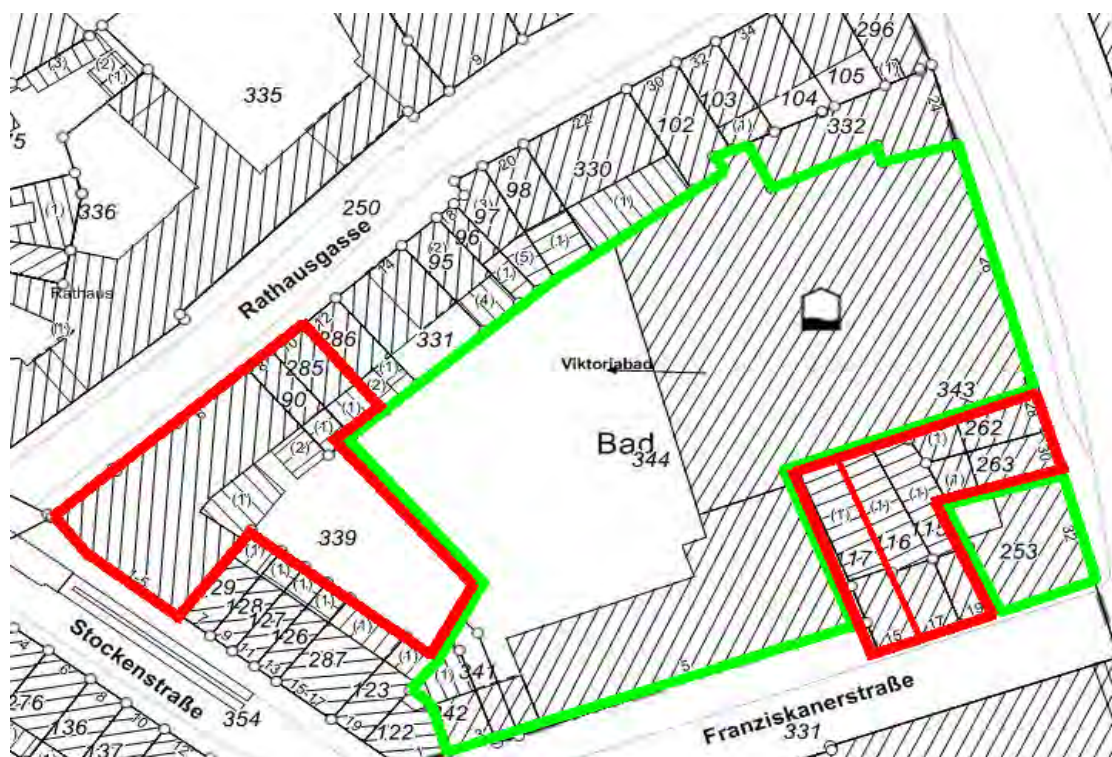
³ Vgl. auch die Definition im Vergabelexikon des Portals „Vergabe24“, abrufbar über folgenden Link: <https://www.vergabe24.de/wissen/tipps-und-hilfe/vergabelexikon/vergabelexikon-p/projektant.html>

Standort Bonn gezeigt und für sich geworben hat, begründet eine Projektantenstellung aber nach hiesiger Überzeugung allein noch nicht. Allerdings zeigt sich auch an dieser Stelle wiederum der oftmals schmale Grat zwischen Wirtschaftsförderung auf der einen und Verfahrensneutralität auf der anderen Seite. Im Ergebnis haben sich uns jedoch keine belastbaren Anhaltspunkte dafür gezeigt, dass die Verwaltung diesen Grat überschritten hätte.

3.4 Ausschließlichkeitsrechte

Zum Zeitpunkt der europaweiten Ausschreibung im April 2014 befand sich der später bezugschlagte Investor bereits im Besitz einiger Grundstücke im sog. Viktoriakarree, die in der nachfolgenden Abbildung entsprechend gekennzeichnet (vgl. rote Markierung) sind.

Die Grundstückskäufe wurden nach unseren Recherchen in den Jahren 2011 (Flurstück Nr. 339, Rathausgasse 6 und Stockenstr. 1-5, 1.253 qm), 2012 (Flurstücke Nr. 90, Rathausgasse 8, 81 qm / Flurstück Nr. 285, Rathausgasse 10, 107 qm / 164/1000 des Flurstücks Nr. 117, Franziskanerstr. 15, 189 qm) und zu Beginn des Jahres 2014 (Flurstück Nr. 115, Franziskanerstr. 19, 179 qm / Flurstück Nr. 116, Franziskanerstr. 17, 190 qm / Flurstück Nr. 262, Belderberg 28, 108 qm / Flurstück Nr. 263, Belderberg 30, 129 qm / Flurstück Nr. 343, Belderberg 28, 5 qm) abgewickelt.



Angesichts dieser Situation und des zur Innenstadt gerichteten Zugangs zum Projektgrundstück kann man aus heutiger Sicht retrospektiv die Frage nach Ausschließlichkeitsrechten des Investors stellen. Ausschließlichkeitsrechte können im Vergaberecht dazu führen, dass eine öffentliche Stelle gemäß [§ 3 EG Abs. 5 Nr. 3 VOB/A 2012](#) von einer europaweiten Ausschreibung ausnahmsweise absehen kann, wenn letztlich - vereinfacht ausgedrückt - nur ein bestimmtes Unternehmen für die zu vergebende Leistung in Betracht kommt.

Auch die Verwaltung stellte sich diese Frage bereits bei der Vorbereitung des Ausschreibungsverfahrens, verneinte aber nach entsprechender Prüfung Ausschließlichkeitsrechte auf Seiten des später bezuschlagten Investors aus für uns nachvollziehbaren Gründen.

Die Annahme eines Ausschließlichkeitsrechtes wäre unter Umständen bei einer reduzierten - handelsorientierten - Betrachtung gerechtfertigt gewesen, denn gerade bei einer solchen Ausrichtung kommt dem Eckgrundstück aufgrund der Zugangssituation aus hiesiger Sicht eine gesteigerte Bedeutung

zu. Jedoch wäre es einem Dritten selbst dann unbenommen geblieben, die bereits im Besitz des später bezuschlagten Investors befindlichen Flächen zu übernehmen und eine Handelsnutzung unter Beachtung der Vorgaben des Exposés zu verwirklichen. Dies gilt auch, weil das Ausschließlichkeitsrecht vergaberechtlich als eng begrenzter Ausnahmefall zu betrachten ist und damit im Zweifel einer öffentlichen Ausschreibung der Vorrang einzuräumen ist, um eine unzulässige Einschränkung des Wettbewerbs zu verhindern. In einer solchen Ausschreibung mussten sich potentielle Mitbewerber zugegebenermaßen mit dem „strategischen Vorteil“ eines Bewerbers im Hinblick auf die Grundstückssituation auseinandersetzen. Dies spiegelt aber letztlich aus unserer Sicht die Mechanismen des Immobilienmarktes wider, mit denen es auf Investorenseite bei derartigen Verfahren umzugehen gilt. Letztlich hat auch das wohnorientiert ausgerichtete Angebot eines weiteren Bieters gezeigt, dass die Ausschreibung durchaus Raum für Lösungen gegeben hat.

3.5 Verfahren vor der Ausschreibung, insbesondere Erstellung des Exposés

Mit seinem Beschluss vom 27.03.2014 hatte der Rat u. a. ein als Anlage 1 zur Beschlussvorlage DS-Nr. [1410443](#) beigefügtes [Exposé](#) beschlossen, welches Grundlage der europaweiten Ausschreibung sein sollte.

Dieses Exposé wurde in der Zeit zwischen dem Ratsbeschluss vom 27.03.2014 und dem Beginn des Ausschreibungsverfahrens im April 2014 an mehreren Stellen verändert. Zunächst gehen notwendige Änderungen auf die verschiedenen politischen Entscheidungen im Laufe des Verfahrens (vgl. Beratungsfolge zu DS-Nr. [1410443](#)) zurück.

In zwei Punkten jedoch lassen sich die Veränderungen auf den Schriftverkehr mit einem für den später bezuschlagten Investor tätigen Architekten und einen investorenseitig beauftragten Vergaberechtsspezialisten zurückführen. Beide gaben per E-Mail vom 26.03.2014, die seitens des Architekten an die Leiterin des Amtes 03 versandt wurde, Stellungnahmen zu etwaigen Wider-

sprüchen im Exposé ab. Bis zur Einleitung des Ausschreibungsverfahrens wurden daraufhin seitens der Stabsstelle Liegenschaftsmanagement folgende Ergänzungen im Exposé vorgenommen:

- Unter Ziffer 3.3.2.3 (Zuschlag) wurde hinter den Angaben zur Wertung des Preisgebotes folgender Satz eingefügt:
„Der erwartete Mindestkaufpreis (Mindestgebot) stellt keine Mindestvoraussetzung im Sinne eines vergaberechtlichen Ausschlusskriteriums dar.“
- Unter Ziffer 4.2.1 (Städtebauliches Konzept) wurden hinter dem letzten Aufzählungspunkt die Sätze eingefügt:
„Überschreitungen der vorgegebenen maximalen GFZ oder Gebäudehöhe sind städtebaulich besonders zu begründen. Bei den Vorgaben zur maximalen GFZ und maximalen Gebäudehöhe handelt es sich nicht um Mindestanforderungen im Sinne vergaberechtlicher Ausschlusskriterien.“

Der Investor hat den im BoRis-System unter der oben bereits genannten DS-Nr. öffentlich zugänglichen Exposé-Entwurf offenbar architekturentseitig und durch einen namhaften Vergaberechtler prüfen lassen und der Verwaltung die Ergebnisse dieser Prüfungen zur Verfügung gestellt. Hierbei dürfte der Investor - naturgemäß auch aus eigenem Interesse - durchaus auch die Rechtmäßigkeit des späteren Verfahrens im Blick gehabt haben. Durch die Änderungen wurde im Kern erreicht, dass das Verfahren eine größere Durchlässigkeit auch für weitere Angebote erhielt, da potentielle Investoren sowohl in der Kalkulation ihres Angebots („Mindestkaufpreis“) als auch in der architektonischen Gestaltung („GFZ/Gebäudehöhe“) keinen Ausschluss bei Abweichen von den Vorgaben des Exposés fürchten mussten.

An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es aus unserer Sicht geboten gewesen wäre, dem Rat die nicht unwesentlichen Änderungen und das „fertige“ Exposé vor Beginn des Ausschreibungsverfahrens nochmals vorzulegen. Dabei hätte auch der aus Transparenzgründen und mit Blick auf

die sich derzeitig ergebenden Fragestellungen aufklärende Hinweis transportiert werden können, dass Vorschläge von Investorenseite in das Exposé aufgenommen wurden, da sie rechtlich und fachlich als sinnvoll eingeschätzt wurden.

Unter Umständen hätte sich auch eine eigene externe (rechtliche) Prüfung angeboten, wie dies in den Akten seitens des Referats Vergabedienste bereits in anderem Zusammenhang einmal vorgeschlagen worden war. Dies hätte zu einer Objektivierung der Vorschläge geführt und u. E. auch keinen wesentlichen zeitlichen Verzug in dem bereits mehrjährigen Verfahren mehr bewirkt.

Da es zum üblichen Ablauf eines Verhandlungsverfahrens gehört, Anpassungen zu vollziehen, ergeben sich aus den geschilderten Umständen aus unserer Sicht keine vergaberechtlichen Probleme. Im weiteren Verfahren (sog. Verhandlungsverfahren) wurden etwaige Friktionen im Ausschreibungstext mit den Bietinteressenten diskutiert und gegenüber allen Verfahrenseteiligten rechtzeitig und umfassend kommuniziert.

Da die Verwaltung weder eine externe Prüfung noch eine Information gegenüber dem Rat bezüglich des „fertigen“ Exposés vornahm, entstand rückblickend der Eindruck, man habe den später bezuschlagten Investor möglicherweise bevorzugt. Dies haben wir bei unserer kurzfristigen Betrachtung nicht feststellen können.

3.6 Herausgabe von Unterlagen an Investoren vor Beginn des Ausschreibungsverfahrens

Im Rahmen der Akteneinsichten ist auch die Frage aufgeworfen worden, inwieweit die Herausgabe von Unterlagen (Planunterlagen, u. ä.) an potentielle Investoren zulässig ist.

Thematisiert wurde dies im Zusammenhang mit einer in einem Aktenvermerk vom 10.11.2011 aufgeworfenen und innerhalb des Dezernates VI diskutierten Frage, inwiefern und unter welchen Bedingungen Leitungsauskünfte des Amtes 66 an den später bezuschlagten Investor herausgegeben werden können.

Hierzu kann zunächst festgehalten werden, dass es potentiellen Investoren - wie anderen auch - grundsätzlich freisteht, sich Auskünfte und Unterlagen zu beschaffen. Entsprechende Tatbestände sind bspw. auch in der Verwaltungsgebührenordnung geregelt.

Diese freie Handhabe findet jedoch dann Grenzen, wenn die Gefahr besteht, dass in einem formellen Verfahren oder im Vorgriff hierauf gegen das Diskriminierungsverbot verstoßen würde, indem einem potentiellen Verfahrensteilnehmer ein unzulässiger Wissensvorsprung eingeräumt wird.

Hierzu stellten wir im Rahmen der Prüfung fest, dass der damalige Stadtbaurat unter dem 17.11.2011 richtigerweise entschieden hat, dass die Leitungspläne erst im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Ausschreibungsexposees herausgegeben und nicht im Vorfeld an einzelne Interessenten abgegeben werden. Dies wurde dem später bezuschlagten Investor seitens der Stabsstelle Dez. VI daraufhin fernmündlich mitgeteilt.

3.7 SWB-Grundstück Rathausgasse 14

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir einen weiteren Umstand beleuchtet, der im Rahmen der Akteneinsichten im politischen Raum zu Nachfragen geführt hatte. Aus den Akten wird ersichtlich, dass sich die Verwaltung mit den Stadtwerken Bonn (SWB) bereits im Jahr 2010 über den etwaigen Ankauf eines Grundstücks in der Rathausgasse 14 (Flurstück Nr. 331) ausgetauscht hat (vgl. blaue Markierung in der nachfolgenden abgebildeten Karte), dem ebenfalls eine gewisse strategische Bedeutung für das Projekt zukommt.



Zu einem Kauf des Grundstücks durch die Stadt kam es nicht, obschon man im Jahre 2010 zwischen Stadt und SWB über einen Erwerb etwa zur Hälfte des heutigen Marktwertes verhandelt hatte.

Die Situation stellt sich uns so dar, dass man seitens der Verwaltung von einem Ankauf des Grundstücks wohl letztlich vor allem mit Blick auf das Risiko einer etwaigen sog. „verdeckten Gewinnausschüttung“⁴ im Verhältnis zum Tochterunternehmen SWB abgesehen hat. Dieser Gedanke ist durchaus naheliegend, da der zutreffende Marktpreis (Fremdvergleich) für dieses Grundstück - wie auch die zwischenzeitliche Preisentwicklung zeigt - sich nur schwer zutreffend einschätzen ließ und somit die Gefahr bestanden hätte, dass das Grundstücksgeschäft als unangemessener Vermögensvorteil zu verstehen gewesen wäre.

Überdies konnte die Verwaltung aufgrund des Verhältnisses gegenüber ihrer Tochter mittelbar Einfluss auf eine etwaige Veräußerung nehmen und hatte die SWB bereits frühzeitig gebeten, das Grundstück für die Verwirklichung

⁴ Vgl. zum Begriff: Definition im Gabler Wirtschaftslexikon, abrufbar über folgenden Link: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/verdeckte-gewinnausschuetzung.html>

eines Bauprojektes auf dem Areal vorzuhalten. Entsprechend befindet sich das Grundstück bis heute nicht auf dem „freien Markt“, sondern war seitens der Stadt im Exposé mit dem Hinweis enthalten, dass es seitens des obsiegenden Bieters von den SWB zu erwerben sei.

4 **Fazit**

Unter Bezugnahme auf die einleitenden Ausführungen zu Prüfungsumfang und Prüfungsdurchführung können wir nach unserer kursorischen Betrachtung die Einschätzung abgeben, dass das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren betreffend die städtischen Grundstücke im sog. Viktoriakarree rechtlich korrekt durchgeführt wurde. Es haben sich bei unserer Prüfung keine Anhaltspunkte dafür gezeigt, dass die Verwaltung einen bestimmten Investor im Verfahren oder im Vorgriff hierauf einseitig bevorzugt hätte.

Die möglicherweise als unbefriedigend empfundene Situation hinsichtlich der Ergebnisse des Ausschreibungsverfahrens ist aus unserer Sicht letztlich darauf zurückzuführen, dass seitens eines Investors in Bonn frühzeitig eine offensive Strategie eingeschlagen wurde. So hatte er bis zum Beginn des Ausschreibungsverfahrens im April 2014 bereits mehrere private Grundstücke im Viktoriakarree erworben, darunter neben dem Schlüsselgrundstück Rathausgasse/Ecke Stockenstraße auch andere wichtige Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite des Areals.

Diese an der Schaffung von Fakten ausgerichtete Strategie stand im diametralen Gegensatz zu der langjährigen innerstädtischen Diskussion um die künftige Entwicklung des Areals und führte letztlich im Verfahren zu dem bekannten Faktum bzw. deutlich minimiertem städtischen Handlungsspielraum. Für weitere Investoren stellte sich damit auch immer wieder die Frage nach einer rentablen Investitionsmöglichkeit bei diesem Projekt.

Angesichts dieser Fakten und mit Blick auf die Vorbelastungen des Grundstücks sowie die umfassenden politischen Erwartungen an die Leistungen der Bieter, konnte ein mit zahlreichen Interessenten gespicktes und von einer großen Bandbreite an Ideen geprägtes Ausschreibungsergebnis kaum mehr zustande kommen. Dies zeigt sich letztlich für uns auch in dem konzeptionell und preislich - letztlich zwangsläufig - stark vom bezuschlagten Investor abweichenden Angebot des Mitbewerbers.

Eine Bevorzugung des später bezuschlagten Investors bzw. eine frühzeitige Festlegung auf diesen, vermochten wir demgegenüber nicht belastbar festzustellen. Zwar macht die Aktenlage deutlich, dass seitens der Verwaltung durchaus der Standpunkt vertreten wurde, dass eine einzelhandelsfokussierte Nutzung des Areals für die Stadt die zu favorisierende Lösung sei. Diese fachliche Meinungsbildung im Vorgriff auf ein Vorschlagsrecht an den Rat als Entscheidungsträger steht der Verwaltung indes zu und beruht auf internen und externen Sachverständigenmeinungen.

Der Rat hatte bereits in seinem Beschluss vom 18.07.2013 (vgl. DS-Nr. [1311904EB7](#)) die Verwaltungsvorlage dahingehend modifiziert, dass auch andere Nutzungsoptionen als Einzelhandel im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens berücksichtigt werden sollten. Dies wurde von der Verwaltung umgesetzt und das Exposé entsprechend ausgerichtet. Vor dem Hintergrund der bereits oben geschilderten Gesamtsituation muss man rückblickend konstatieren, dass die im Zuge einer Investorenstrategie geschaffenen Fakten die Handlungsoptionen zu diesem Zeitpunkt bereits deutlich eingeschränkt haben dürften.

Die Prüfung hat aber Defizite in der verwaltungsseitigen Handhabung der Angelegenheit ergeben, insbesondere bezüglich der Aktendokumentation im Rahmen der geführten Investorengespräche und hinsichtlich der Information über Veränderungen des Exposés durch die federführende Stabsstelle Liegenschaftsmanagement.

Besonders die in Teilen nicht ausreichende Aktendokumentation führte letztlich wohl zu den entstandenen Eindrücken einer fraglichen Objektivität des Verfahrens und damit dem vorliegenden Prüfauftrag. Die Vorbehalte haben sich in der Sache nicht bestätigt; eine Bevorzugung des später bezuschlagten Investors vermochten wir mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln und unter den bekannten Umständen (vgl. Ziffer 2 dieses Berichtes) nicht festzustellen. Letztlich verbleibt es dabei, dass die Verwaltung der offensiven strategischen Ausrichtung des Investors nichts entgegenzusetzen vermochte (private Grundstücksgeschäfte). An dieser Stelle ist indes auch auf die schwierige politische Beschlusslage zu verweisen, da sich die konkrete Entwicklung des Areals zeitlich wiederholt verzögert hat und so auch erst der Raum entstand, in dem Investoren Fakten schaffen konnten.

Mit Blick auf die auch bereits in der örtlichen Presse erwähnten Einladungen des Investors gegenüber dem damaligen Oberbürgermeister verweisen wir auf unsere obigen Ausführungen. Aus unserer Sicht wäre neben einer internen Dokumentation auch eine deutliche Reaktion auf eine solch offensive Investorenstrategie erforderlich gewesen. Dies hätte nach unserem Dafürhalten die entstandenen Irritationen wenigstens deutlich minimiert.

Nicht unerwähnt lassen möchten wir im Zusammenhang mit der Einladung auf einen Yachtempfang im Rahmen der MIPIM, dass sich die Verwaltung insoweit generell in einer schwierigen Situation befindet. Zum einen wird eine Teilnahme an Immobilienmessen und eine städtische Vermarktung des Standortes Bonn, einschließlich der entsprechenden Investorenkontakte, zu Recht erwartet. Zum anderen bedingt die Teilnahme an derartigen Veranstaltungen in einem gewissen Maße, sich auf die dortigen Rahmenbedingungen einzulassen. Die für eine öffentliche Verwaltung einzuhaltenden Grenzen sind dabei hinreichend bekannt; im vorliegenden Zusammenhang haben sich für uns aber keine Anhaltspunkte ergeben, dass es hier zu Grenzüberschreitungen gekommen ist.

Die in diesem Bericht mehrfach erwähnte Gratwanderung der Verwaltung zwischen gebotener Wirtschaftsförderung einerseits und Verfahrensneutralität andererseits nehmen wir abschließend zum Anlass, an alle handelnden Akteure dahingehend zu appellieren, sich der Bedeutung dieses Umstands und der hierbei gegebenen Schwierigkeiten bewusst zu sein. Insbesondere eine adäquate Aktendokumentation stellt aus unserer Sicht ein probates Mittel dar, die Einhaltung der geltenden Rahmenbedingungen und damit auch die zwingend gebotene Objektivität der Verwaltung nachvollziehbar zu dokumentieren.

gez. Hessenbruch