

Abschlussbericht

des Untersuchungsausschusses

„Grube Reden“

zu dem Antrag
der SPD-Landtagsfraktion

auf Einsetzung
eines parlamentarischen Untersuchungsausschusses

gemäß Art. 79 der Verfassung des Saarlandes

Gliederung

A. Allgemeines

I. Einsetzung

II. Besetzung

III. Formalien

- Termine
- Beweisbeschlüsse
- Betroffene

B. Vorgeschichte des Ausschusses

I. Entwicklung der Infrastruktur Grube Reden

II. Anlass der Prüfung und Kritik des Rechnungshofes

C. Gang der Untersuchung und Ergebnis

I. Vorgehensweise

1. Anhörung Betroffener
2. Beiziehung von Akten
3. Vernehmung von Zeugen
4. Sachverständigengutachten

II. Schwerpunkte der Untersuchung

1. Förderung der Infrastruktur

- a. tatsächliche Feststellungen
 - (1) Sachverständigengutachten
 - (2) Anhörung von Zeugen
- b. Wertung
 - (1) Wertung der Ausschussmehrheit
 - (2) Wertung der Ausschussminderheit

2. Sanierung und Anmietung Verwaltungsgebäude

- a. tatsächliche Feststellungen
 - (1) beigezogene Akten
 - (2) Sachverständigengutachten
 - (3) Anhörung der Betroffenen / Zeugen / Sachverständigen
- b. Wertung
 - (1) Wertung der Ausschussmehrheit
 - (2) Wertung der Ausschussminderheit

3. Darlehen

- a. tatsächliche Feststellungen
 - (1) Beigezogene Akten
 - (2) Sachverständigengutachten
 - (3) Anhörung Betroffener / Zeugen
- b. Wertung
 - (1) Wertung der Ausschussmehrheit
 - (2) Wertung der Ausschussminderheit

4. Best of nature

- a. tatsächliche Feststellungen
 - (1) beigezogene Akten
 - (2) Anhörung Betroffener / Zeugen
 - (3) Sachverständigengutachten
- b. Wertung
 - (1) Wertung der Ausschussmehrheit
 - (2) Wertung der Ausschussminderheit

5. Halle für Biodokumentation

- a. tatsächliche Feststellungen
 - (1) Beigezogene Akten
 - (2) Inaugenscheinnahme
 - (3) Anhörung Betroffener / Zeugen
 - (4) Sachverständigengutachten
- b. Wertung
 - (1) Wertung der Ausschussmehrheit
 - (2) Wertung der Ausschussminderheit

6. Errichtung und Förderung des Gondwana-Parks

- a. tatsächliche Feststellungen
 - (1) Beigezogene Akten
 - (2) Sachverständigengutachten
 - (3) Anhörung Betroffener / Zeugen
- b. Wertung
 - (1) Wertung der Ausschussmehrheit
 - (2) Wertung der Ausschussminderheit

7. Zusammenfassende Wertung

A. Allgemeines

I. Einsetzung

Der Landtag des Saarlandes hat in seiner 7. Sitzung vom 10. Februar 2010 gemäß Art.79 Abs. 1 der Verfassung des Saarlandes in Verbindung mit § 39 Abs. 2 des Gesetzes über den Landtag (LTG) die Einsetzung eines parlamentarischen Untersuchungsausschuss beschlossen. Der Landtag hat dabei dem Antrag der SPD – Landtagsfraktion – Drucksache 14/83 einstimmig angenommen. Zugestimmt haben die Abgeordneten der Fraktion von SPD und Die Linke. Die Koalitionsfraktionen haben sich der Stimme enthalten.

Der Antrag lautet wie folgt:

SPD Landtagsfraktion Drucksache 14/83 vom 10. Februar 2010

Antrag betreffend die Einsetzung eines Untersuchungsausschusses

„Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden“

Der Landtag wolle beschließen:

Mit Datum vom 13. Januar 2010 hat der Rechnungshof des Saarlandes einen Sonderbericht über die „Maßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden“ veröffentlicht.

Dieser erfolgte aufgrund der Erkenntnisse, welche der Rechnungshof im Rahmen seiner Prüfung der Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld des „Gondwana Parks“, der Errichtung des „Gondwana-Parks“, der Sanierung, des Umbaus und der Vermietung des hiermit in Zusammenhang stehenden Verwaltungsgebäudes erlangt hat.

Im Einleitungsvermerk stellt der Rechnungshof des Weiteren auf die weitgehend lückenhafte Stellungnahme der Landesregierung ab und verweist zudem auf teilweise unzutreffende Sachverhaltsdarstellungen, auch unter Beteiligung der Staatskanzlei.

Gemäß Artikel 79 der Verfassung des Saarlandes i.V.m. §§ 38 ff. des Gesetzes über den Landtag des Saarlandes wird deshalb ein Untersuchungsausschuss eingesetzt.

Der Ausschuss soll in diesem Zusammenhang insbesondere klären:

- A. die Umstände des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld des „Gondwana-Parks“ auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- B. die Umstände der Errichtung des „Gondwana-Parks“
- C. die Umstände der Sanierung, des Umbaus und der Vermietung des Verwaltungsgebäudes und anderer Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- D. die Umstände der Investorensuche für Aktivitäten auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden

- E. die Umstände und die Inhalte der Vertragsgestaltung mit dem Investor des „Gondwana-Parks“
- F. die Umstände der Durchführung der abgeschlossenen diesbezüglichen Verträge
- G. die Umstände der Verlagerung von landeseigenen öffentlichen Dienststellen nach Reden

II. Besetzung des Ausschusses

Der Landtag hat – ebenfalls in seiner 7. Sitzung vom 10. Februar 2010 – auch über die Besetzung des Ausschusses entschieden. Der Landtag hat hierbei dem Antrag der aller Landtagsfraktionen 09.02.2010 - Drucksache 14/93 – einstimmig mit Zustimmung aller Abgeordneten zugestimmt.

Der Antrag lautet wie folgt:

CDU-Landtagsfraktion, SPD-Landtagsfraktion, DIE LINKE.-Landtagsfraktion, FDP-Landtagsfraktion, B90/Grüne-Landtagsfraktion, Drucksache 14/93 vom 09.02.2010

Antrag betreffend die Bestimmung der Mitglieder des von der SPD-Landtagsfraktion beantragten Untersuchungsausschusses „Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden“ und deren Stellvertreter

Der Landtag wolle beschließen:

Mitglieder:

CDU-Landtagsfraktion

Thomas Schmitt (**stellv. Vorsitzender**)

Bernd Wegner

SPD-Landtagsfraktion

Anke Rehlinger (**Vorsitzende**)

Dr. Magnus Jung

DIE LINKE.-Landtagsfraktion

Barbara Spaniol

FDP-Landtagsfraktion

Christoph Kühn

B90/Grünefraktion

Markus Schmitt

Stellvertreter:

Helma Kuhn-Theis

Tobias Hans

Eugen Roth

Gisela Kolb

Lothar Schnitzler

Karl-Josef Jochem

Günter Heinrich (CDU)

Die Fraktionen haben folgende Obleute benannt:

Für die CDU: Abgeordneter Thomas Schmitt.

Für die SPD: Abgeordneter Dr. Magnus Jung.

III. Formalien

In der Sitzung vom 22.03.2010 wurde der Kurztitel „Grube Reden“ beschlossen.

Der Untersuchungsausschuss ist in 19 Sitzungen zusammengetreten. Hier fand in 13 Sitzungen eine Beweisaufnahme bzw. eine zusammenhängende Sachdarstellung der Betroffenen und in 6 Sitzungen ausschließlich Beratungen statt.

Folgende Sitzungstermine wurden durchgeführt, wobei die konstituierende Sitzung am 22. März 2010 stattfand, die letzte Sitzung am 06. Juni 2011:

2010: 22.03, 03.05, 25.05, 07.06, 14.06, 21.06, 30.06, 06.09, 20.09, 27.09, 04.10, 08.11, 29.11, 14.12

2011: 08.02, 14.02, 21.02, 01.03, 06.06

In der konstituierenden ersten Sitzung wurden am 22.03.2010 folgende Regierungsmitglieder bzw. Personen gemäß § 54 Abs. 1 und 2 LTG als Betroffene festgestellt:

1. Minister für Bundesangelegenheiten, Kultur und Chef der Staatskanzlei Karl Rauber
2. Minister der Finanzen Peter Jakoby
3. Minister im Ministerium für Wirtschaft a.D. Dr. Hanspeter Georgi
4. Staatssekretär im Ministerium der Finanzen Gerhard Wack
5. Staatssekretär im Ministerium für Wirtschaft a.D. Dr. Christian Ege
6. Staatssekretär im Ministerium für Wirtschaft a.D. Albert Hettrich
7. Geschäftsführer der Industriekultur Saar GmbH Karl Kleineberg
8. Geschäftsführer der Industriekultur Saar GmbH Bernd Therre
9. Matthias Michael Kuhl (Investor)

Mit Beschlussfassung vom 06.09.2010 und 08.11.2010 ist für folgende Personen ergänzend der Betroffenenstatus festgestellt worden:

10. ehemaliger Geschäftsführer der Industriekultur Saar Hartmut Huber
11. Minister für Umwelt a.D. Stefan Mörsdorf

Der Untersuchungsausschuss hat insgesamt 8 Beweisbeschlüsse gefasst, die Zeugenvernehmungen, das Beiziehen von Akten und Beweisdokumenten und die Einholung von Sachverständigengutachten beinhalten. Die Beweisbeschlüsse sind Gegenstand der Anlage I dieses Berichts.

Am 22.03.2010 hat der Untersuchungsausschuss eine Geheimschutzordnung (GSO) für die Verfahrensweise des Untersuchungsausschusses „Grube Reden“ des Landtages des Saarlandes - 14. Wahlperiode – beschlossen. Die Wissenschaftlichen Mitarbeiter der Fraktionen wurden gemäß einer Verpflichtungserklärung zum Geheimnisschutz verpflichtet. Die GSO und auch ein Muster der Verpflichtungserklärung befinden sich in Anlage II dieses Berichtes.

Teile der Beweisaufnahme haben sich auf sogenannte Verschlussachen im Sinne dieser Geheimschutzordnung bezogen und wurden nach § 5 GSO in den Geheimhaltungsgrade „Nur für den Dienstgebrauch und ‚geheim‘ “ eingestuft. Nach § 4 der GSO sind Erörterungen über Verschlussachen in Gegenwart Unbefugter und in der Öffentlichkeit zu unterlassen (§ 4 Abs. 4 GSO). Daher kann der Inhalt der von als Verschlussachen eingestuft der Beweisdokumente und nicht-öffentlich vorgenommener Zeugenaussagen nicht Gegenstand des öffentlichen Teils des Abschlussberichtes sein.

B. Vorgeschichte des Ausschusses

I. Infrastrukturmaßnahmen auf dem Grubengelände Reden

Seit dem Jahr 1995 erfolgte - zunächst unter Aufbau eines Verbundgrubenwerkes Reden – Götterborn, die Stilllegung des Grubenstandortes Reden. Die restlichen Aktivitäten der RAG/DSK beschränkten sich auf die Wasserhaltung. Ein zwischenzeitlich geplanter teilweiser Abbruch scheiterte an dem durch die untere Denkmalschutzbehörde verweigerten Einvernehmen.

Anfang des Jahres 2000 beauftragte die Landesregierung die sog. „Ganser – Kommission“ mit der Erarbeitung von Konzepten zur Entwicklung der Industriekultur Saar.

Diese Kommission empfahl für den Standort Reden zunächst einmal eine auf 10 Jahre ausgerichtete Bestandspflege für eine spätere Verwendung.

Hierzu empfahl die Kommission die Gründung einer landeseigenen Gesellschaft. Auf der Basis dieser Empfehlung wurde 2001 die Industriekultur Saar GmbH (IKS) gegründet an der das Land 85%, der Regionalverband Saarbrücken, der Landkreis Neunkirchen und die Gemeinde Quierschied jeweils 5% als Gesellschafter halten.

Den Überlegungen über eine weitere Verwendung folgten im Jahr 2001 mehrere Beschlüsse der Ministerrates mit dem Ziel das heutige Landesdenkmalamt (LDA), das Zentrum für Biodokumentation (ZFB), ein Saarbergmuseum, das Institut für Landeskunde im Saarland (IfLis) und die Tourismusförderung der Kreisverwaltung Neunkirchen sowie die Bergbehörden in das Verwaltungsgebäude zu verlagern.

Zur Umsetzung dieser Pläne wird zunächst erwogen die Sanierung des Gebäudes durch die IKS durchführen zu lassen und anschließend die Räumlichkeiten an das Land zu vermieten. Eine erste Schätzung der IKS beziffert den Kostenaufwand für die erforderlichen Umbaumaßnahmen am Verwaltungsgebäude auf 7,56 Mio. Euro. Der Aufsichtsrat der IKS berät hierzu im Jahr 2004.

Parallel hierzu entstanden Kontakte zu privaten Investoren, die eine touristische Nutzung des Standortes planen, und die Idee, den Umbau des Verwaltungsgebäudes im Rahmen eines Private-Public-Partnership-Projektes vorzunehmen und ggf. beide Projekte zu verbinden.

Zur Fortentwicklung dieser Idee gründeten die IKS mit Investoren die ARGE Reden, Entwicklungsgemeinschaft für den Zukunftsort Reden (ARGE Reden).

Das Konzept einer touristischen Nutzung wird erarbeitet und durch die Unternehmensberatung Waschk in Form einer Projektskizze dargestellt. Das Konzept wird durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Price Waterhouse – Coopers geprüft.

Im Hinblick auf Übertragung des Eigentums am Verwaltungsgebäude auf einen privaten Investor, die Sanierung und Anmietung erhalten wiederum die PWC Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und die GDW Revisions AG den Auftrag die Angemessenheit des Mietzinses zu begutachten.

Im Jahr 2006 gründet sich die Gondwana Invest GmbH. Mit dieser schlossen das Saarland und die IKS eine Rahmenvereinbarung. Hierin verpflichtet sich die IKS Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände durchzuführen. Die Gondwana Invest erhielt das Eigentum an Grundstücken sowie Zusagen für die Förderung eines Gondwana Themenpark mit Unterstützung aus der Tourismusförderung. Neben der Errichtung des Parks verpflichtet sich die Gondwana Invest zur Sanierung des Verwaltungsgebäudes. Das Land verpflichtet sich zur Anmietung des Verwaltungsgebäudes.

Die Rahmenvereinbarung wird ausgefüllt durch einen Grundstückskaufvertrag, Darlehensverträge und einen Mietvertrag.

II. Anlass der Prüfung und Kritik des Rechnungshofes

In Erfüllung der übernommenen vertraglichen Verpflichtung und zur Ermöglichung der beabsichtigten Nutzung begann die IKS die Infrastruktur auf dem Gelände zu erneuern. Diese Infrastrukturmaßnahmen waren im Jahr 2008 Anlass für den Rechnungshof des Saarlandes zunächst die geplanten Infrastrukturmaßnahmen und später das gesamte Projekt einer Prüfung zu unterziehen und das Ergebnis der Prüfung im Januar 2009 der Landesregierung zur Stellungnahme zuzuleiten. Im August 2009 hat der Rechnungshof der Landesregierung seine abschließende Entscheidung mitgeteilt. Er sah sich in der Folgezeit veranlasst, zur vollständigen und zeitnahen Information des Parlaments einen Sonderbericht und auch eine Pressemitteilung zu veröffentlichen. Beide sind diesem Bericht beigelegt (Anlage III).

In der Pressemitteilung fasst der Rechnungshof seine Kritik wie folgt zusammen:

„Der Rechnungshof sieht grundsätzlich das Risiko eines defizitären Betriebes des Gondwanaparks bei Besucherzahlen, die niedriger als die in Wirtschaftlichkeitsberechnungen zugrunde gelegte Zahl von 245.000 Besuchern pro Jahr liegen.

Die aktuellen Zahlen aus dem Jahr 2009 bestätigen den Rechnungshof in seiner Einschätzung.

Der Gondwanapark wurde mit 1,98 Mio. € vom Saarland und weiteren 1,72 Mio. € von der Industriekultur Saar, einer Beteiligungsgesellschaft des Landes, gefördert.

Die Förderung der Maßnahme durch das Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft liegt zwar über der heute zulässigen Förderquote, ist aber aufgrund einer damaligen, zwischenzeitlich geschlossenen Regelungslücke rechtlich nicht zu beanstanden.

Des Weiteren hat der Rechnungshof darauf hingewiesen, dass die vertraglichen Regelungen zu den Rücktritts- und Rückübertragungsrechten zum Teil unverständlich sind und nicht alle Grundstücke umfassen.

Eine Halle im Wert von ca. 1,4 Mio. € wurde dem Investor zusammen mit dem zugehörigen Grundstück für 1 € überlassen, ohne dass dies in den Verträgen überhaupt erwähnt wurde.

Ganz erhebliche Bedenken hat der Rechnungshof im Zusammenhang mit der Nutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes, welches zunächst dem Investor übertragen, von diesem gemäß Kostenschätzung für 8,7 Mio. € saniert und dann wiederum vom Saarland für die Dauer von 25 Jahren angemietet wurde.

Bei der zunächst geplanten Instandsetzung durch die IKS selbst wären einschließlich der Finanzierung Kosten von ca. 14,5 Mio. € zu erwarten gewesen, wohingegen das Saarland mit der letztlich gewählten Variante 30,2 Mio. € an Miete zahlen muss.

Zu diesem Betrag kommen weitere 6,7 Mio. € in Form zu erwartender Mietsteigerungen hinzu, so dass letztlich 36,9 Mio. € Miete zu zahlen sein werden.

Der Rechnungshof hat grundsätzliche Bedenken gegen den Mietvertrag über 25 Jahre, da dieser dem Investor ein Kreditvolumen von 17,6 Mio. € erschließt, obwohl für die Gebäudeinstandsetzung lediglich 8,7 Mio. € hätten abgedeckt werden müssen. Die Landesregierung hat damit ein erhöhtes Risiko übernommen, ohne dass dies notwendig war.

Demzufolge wurde letztlich nicht nur die Baumaßnahme sondern auch zusätzlich die Errichtung des Gondwanaparks indirekt gefördert.

Nach Feststellung des Rechnungshofes hat das Land zudem auf alle denkbaren Einreden im Zusammenhang mit dem Mietvertrag 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 für den letzteren Fall wurde eine Gebäudeversicherung abgeschlossen.

Auch bei der Berechnung der Höhe des Mietzinses hat der Rechnungshof erhebliche Defizite festgestellt.

Die vom Saarland angemietete Gesamtfläche von ca. 13.000 m² wird unabhängig von ihrer Nutzung mit 8 €/m² berechnet, obwohl lediglich ca. 3.000 m² als reine Bürofläche genutzt werden. Da 3.000 m² als sogenannte Fehlfläche belegt sind, 2.500 m² Foyer, Flure, Treppenhäuser und WC-Anlagen ausmachen und ca. 4.500 m² für Archive, Lagerräume und Werkstätten genutzt werden, hätte eine gestaffelte Miete zu einer erheblichen Einsparung geführt.

Auch wurden Flächen bei der Berechnung der Miete berücksichtigt, die nach einschlägigen Vorschriften als „mietfrei“ einzustufen sind (Zwischenpodeste, Treppenaugen, Treppenläufe, Technikräume etc.).

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

Weitere 2,1 Mio. € hätten alleine bei korrekter Mietflächenberechnung eingespart werden können.

Auch wurde es versäumt, im Bereich der Außenanlagen erforderliche Sanierungsarbeiten vom Vermieter zu verlangen, so dass hierdurch dem Saarland künftig weitere Kosten entstehen werden.

Ebenso wurden die Instandhaltungskosten für die Elektroinstallation und die Sanitäranlagen nicht dem Vermieter zugeordnet.

Letztlich fehlt in dem zwischen dem Saarland und dem Investor abgeschlossenen Mietvertrag der Hinweis auf die unentgeltliche und lastenfreie Rückübertragung des Eigentums nach 25 Jahren, wie es in einer entsprechenden Rahmenvereinbarung ursprünglich vorgesehen war.

Hier hat die Landesregierung zwar zugesagt, dem Hinweis des Rechnungshofs nachzugehen; die Erfolgsaussichten schätzt der Rechnungshof aber eher gering ein.

Abschließend weist der Rechnungshof darauf hin, dass die Gesamtförderung der Maßnahme nicht im Einklang mit dem Grundgedanken des Rahmenplans der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ steht, demzufolge der Antragsteller sich stets angemessen an der Finanzierung einer Investition zu beteiligen hat.

Der Rechnungshof geht davon aus, dass die Investitionskosten des Investors im vorliegenden Fall gegen null tendieren.

Obwohl eine exakte Betrachtung aller Einnahmen und Ausgaben einschließlich der Betriebskosten zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich ist, hält der Rechnungshof den Umfang der Gesamtförderung weder durch die Zahl der geschaffenen Arbeitsplätze noch in anderer Hinsicht für gerechtfertigt.

Das Saarland ist ein erhebliches finanzielles Risiko eingegangen und hat durch die Förderung des Gondwanaparks, durch die Beteiligung an den Kosten für Infrastrukturmaßnahmen und letztlich durch Mietzahlungen in erheblichem Umfang den Grundstein für die Belastung des Haushaltes des Saarlandes in einer Größenordnung von ca. 44 Mio. € gelegt.

Der Rechnungshof hält ein Engagement in dieser Größenordnung nicht für vertretbar.“

Der Sonderbericht war Anlass für Erörterungen im Unterausschuss zur Prüfung der Haushaltsrechnung. In Sitzungen vom 22.01, 26.01. und 05.02.2010 wurde dieses Thema teilweise unter Anhörung der Geschäftsführung der IKS, des Rechnungshofes und der Landesregierung erörtert. Im Anschluss hieran kam es am 10.02.2010 zur Einsetzung des Untersuchungsausschusses.

C. Gang der Untersuchung

I. Vorgehensweise

Der Untersuchungsausschuss „Grube Reden“ hat aus verfahrensökonomischen von einer Aufgliederung der Beweisaufnahme nach einzelnen Sachthemen abgesehen. Ein wiederholtes Erscheinen einiger Zeugen zu verschiedenen Sachthemen sollte vermieden werden. Stattdessen wurde mit der Mehrheit der Abgeordneten der Regierungsfraktionen die Reihenfolge der Zeugenvernehmung nach den Institutionen und Behörden gegliedert, denen die Zeugen angehören.

1. Anhörung Betroffener

Den Betroffenen wurde Gelegenheit zu einer eigenen Sachdarstellung vor Durchführung der Zeugenvernehmung gegeben. Von den Anfangs festgelegten Betroffenen hat ausschließlich der Zeuge Kleineberg von diesem Recht Gebrauch gemacht. Er hat am 07.06.2010 in der 4. Ausschusssitzung eine Erklärung abgegeben.

2. Beiziehung von Dokumenten

Folgende Beschlüsse beziehen sich auf die Beiziehung von Dokumenten:

a. Beweisbeschluss vom 22.03.2010

Es soll im Hinblick auf eine umfassende und vollständige Aufklärung über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden Beweis erhoben werden durch Vorlage durch die Landesregierung aller diesen Themenbereich betreffenden Verträge, Vereinbarungen, Unterlagen, Akten, internen Vermerke und eingeholten Gutachten, insbesondere durch Vorlage

- des Gesellschaftervertrages der IKS
- der Aufsichtsratsprotokolle der IKS
- der Prüfberichte der Wirtschaftsprüfer der IKS
- der Prüfungsmitteilung Landesrechnungshof an die Landesregierung (PA IV 2/XIX-2-84-92 vom 16.01.2009)
- der Stellungnahme der Landesregierung zur Prüfungsmitteilung (AZ A/1 2103-12/2008 Pe vom 23.06.2009)
- der Rahmenvereinbarung Urkunde 2201, Notar Leonhard vom 25.09.2006
- des Grundstückskaufvertrages, Urkunde 2202, Notar Leonhard vom 25.09.2006 (mit Anlagen: Lageplan, Auszug aus dem Übertragungsvertrag RAG-IKS, Mietvertrag mit Plänen und Ansichten, Ergänzungsvereinbarung, Schiedsvertrag zum Mietvertrag, Zuwendungsvertrag IKS – Gondwana Invest, Darlehensvertrag Gondwana Invest – IKS)
- des Mietvertrages vom 08.01.2007, inklusive aller Ergänzungsvereinbarungen
- des Zuwendungsvertrages IKS – Gondwana Invest
- des Darlehensvertrages Gondwana Invest – IKS
- der Bankbürgschaft für etwaige Nutzungsbeeinträchtigungen vom 26.10.2007 von der Commerzbank
- der Zusatzvereinbarung vom 08./09.11.2007 zwischen Landesregierung und Commerzbank
- des Forderungskaufvertrages vom 08.11.2007 zwischen Gondwana Invest und der Commerzbank (inkl. Nachtrag vom 02.06.2008 und aller Zusatzvereinbarungen)
- der Ministerratsvorlage vom 23.08.2006 zum Themenpark
- des Protokolls der entsprechenden Kabinettsitzung zur Ministerratsvorlage vom 23.08.2006
- des Gutachtens der Projektentwicklungsgesellschaft Andreas Waschk Consulting (AWC) von Januar 2006 (Projektskizze und Erläuterung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung)
- des Gutachten PriceWaterhouseCoopers von Juni 2006 (Plausibilitätsprüfung der Projektskizze und Erläuterung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung“)
- des Gutachtens PriceWaterhouseCoopers zur Mietzinshöhe
- der Förderrichtlinien für zur öffentlichen Förderung von Tourismusmaßnahmen

- des Gutachtens GdW Revision AG zum Mietvertrag von 2006
- des Untermietvertrages Landkreis Neunkirchen
- des Untermietvertrages IfLIS
- des Pachtvertrages für die Cafeteria
- des Übertragungsvertrages RAG – IKS
- des Gebäudeplans des Verwaltungsgebäudes mit Quadratmeter-Angaben
- des Rahmenplans der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“
- aller Stellungnahmen der Arbeitsebene des Finanzministeriums aus den Jahren 2001 bis 2007 sowie darüber hinaus zu diesem Themenkomplex
- aller Akten, Vorgänge und Korrespondenzen des Finanzministeriums, des Wirtschaftsministeriums sowie der Staatskanzlei zu diesem Themenkomplex
- des Masterplanes Büro VISTA von 2002
- des Masterplanes Netzwerk Industriekultur von April 2003
- des ersten Bebauungsplanes der Grube Reden von Juli 2006 und alle folgenden Änderungen
- des Gutachtens der IKS zu internen und externen Verkehrsanbindungen von Juli 2007
- des Maßnahmenplans der IKS für Freizeitaktivitäten in Reden von 2008
- der Vermerke zum Umzug der diversen Landesbehörden auf das ehemalige Gelände der Grube Reden.

b. 2. Beweisbeschluss vom 25.5.2010

Es soll im Hinblick auf eine umfassende und vollständige Aufklärung über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden Beweis erhoben werden durch Vorlage aller Unterlagen, Akten, internen Vermerke, Gesprächsnotizen, Vorgänge und Korrespondenzen durch den Landesrechnungshof des Saarlandes, die dieser im Zusammenhang mit dem Untersuchungsgegenstand, insbesondere mit der Erstellung des Sonderberichtes „Maßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden“ (PA IV 2/XIX-2-84-92 vom 13.01.2010) sowie seiner Prüfungsmitteilung an die Landesregierung (PA IV 2/XIX-2-84-92 vom 16.01.2009) erstellt und bearbeitet hat.

c. 5. Beweisbeschluss vom 21.06.2010

Es soll im Hinblick auf eine umfassende und vollständige Aufklärung über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden Beweis erhoben werden durch Vorlage folgender Dokumente durch die IKS GmbH:

1. Alle Unterlagen, Akten, internen Vermerke, Gesprächsnotizen, Vorgänge und Korrespondenzen der IKS GmbH mit dem Investor Matthias Kuhl sowie der beiden Firmen Gondwana Invest GbR und Gondwana Betriebs GmbH.
2. Alle Unterlagen, Akten, internen Vermerke, Gesprächsnotizen, Vorgänge und Korrespondenzen der IKS GmbH mit der, die Summe aus dem Darlehensvertrag mit Investor Matthias Kuhl finanzierenden Bank, die den entsprechenden Kreditvertrag betreffen sowie den Kreditvertrag selbst.

3. Vernehmung von Zeugen

Folgende Beschlüsse beziehen sich auf die Vernehmung von Zeugen.

a. 3. Beweisbeschluss vom 25.05.2010

Es soll im Hinblick auf eine umfassende und vollständige Aufklärung über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden Beweis erhoben werden über den, in den Punkten A bis G des Einsetzungsbeschlusses des Saarländischen Landtages vom 04.02.2010, Drucksache 14/83, konkretisierten Untersuchungsgegenstand durch Vernehmung des Zeugen Herr Karl Kleineberg (Geschäftsführer der Industriekultur)

b. 4. Beweisbeschluss vom 07.06.2010

Es wird Beweis erhoben über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden in den folgenden Punkten des im Einsetzungsbeschlusses des Saarländischen Landtages vom 04.02.2010, Drucksache 14/83, konkretisierten Untersuchungsgegenstandes:

Die Umstände des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld des „Gondwana-Parks“ auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
die Umstände der Errichtung des „Gondwana-Parks“
die Umstände der Sanierung, des Umbaus und der Vermietung des Verwaltungsgebäudes und anderer Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
die Umstände der Investorensuche für Aktivitäten auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
die Umstände und die Inhalte der Vertragsgestaltung mit dem Investor des „Gondwana-Parks“
die Umstände der Durchführung der abgeschlossenen diesbezüglichen Verträge
die Umstände der Verlagerung von landeseigenen öffentlichen Dienststellen nach Reden

Hierzu sollen die im Folgenden aufgeführten Zeugen vernommen werden:

Industriekultur Saar GmbH

Herrn Geschäftsführer Bernd Therre

Herrn Geschäftsführer Karl Kleineberg

Herrn Hartmut Huber, ehemaliger Geschäftsführer der IKS

Rechnungshof des Saarlandes

Herrn Direktor Titus Loch

Herrn Oberrechnungsrat H.

Gutachter „A. W. Consulting AG“

Herrn Geschäftsführer A. W.

Gutachter „PricewaterhouseCoopers AG“

Herrn Wirtschaftsprüfer J. D.

Herrn Wirtschaftsprüfer Dr. F. S.

Gutachter „Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen“

Frau I. E.

Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

Herrn H.-P. K.

Gondwana Invest GbR

Herrn Geschäftsführer K.-P. H.

Herrn Geschäftsführer Matthias Michael Kuhl

Landkreis Neunkirchen

Herrn Landrat Dr. Rudolf Hinsberger

Gemeinde Schiffweiler

Herrn Beigeordneten M. F.

Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft des Saarlandes

Herrn Dr. R. Sch.

Frau A. N.

Frau H. L.

Herrn Dr. A. R.

Herrn Dr. Christian Ege

Herrn Albert Hettrich

Herrn Minister a.D. Hanspeter Georgi

Ministerium der Finanzen des Saarlandes

Frau R. G.-W.

Herrn F.-J. Sch.

Herrn Dr. A. S.

Herrn Staatssekretär Gerhard Wack

Herrn Minister Peter Jacoby

Staatskanzlei des Saarlandes

Herrn Minister Karl Rauber

c. 7. Beweisbeschluss vom 27.09. 2010

Es soll im Hinblick auf eine umfassende und vollständige Aufklärung über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden Beweis erhoben werden über den, in den folgenden Punkten des Einsetzungsbeschlusses des Saarländischen Landtages vom 04.02.2010, Drucksache 14/83, konkretisierten Untersuchungsgegenstand:

- A. die Umstände des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld des „Gondwana-Parks“ auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- B. die Umstände der Errichtung des „Gondwana-Parks“
- C. die Umstände der Sanierung, des Umbaus und der Vermietung des Verwaltungsgebäudes und anderer Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- D. die Umstände der Investorensuche für Aktivitäten auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- E. die Umstände und die Inhalte der Vertragsgestaltung mit dem Investor des „Gondwana-Parks“
- F. die Umstände der Durchführung der abgeschlossenen diesbezüglichen Verträge
- G. die Umstände der Verlagerung von landeseigenen öffentlichen Dienststellen nach Reden.

Hierzu sollen zusätzlich folgende Zeugen vernommen werden:

1. Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft des Saarlandes:
 - a. Frau A. B.
 - b. Herr H.-J. Sch.
2. Ministerium der Finanzen des Saarlandes:
 - a. Frau P. K.
 - b. Herr R. Sch.

d. 8. Beweisbeschluss vom 08.11.2010

Es soll im Hinblick auf eine umfassende und vollständige Aufklärung über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden Beweis erhoben werden über den, in den folgenden Punkten des Einsetzungsbeschlusses des Saarländischen Landtages vom 04.02.2010, Drucksache 14/83, konkretisierten Untersuchungsgegenstand:

- A. die Umstände des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld des „Gondwana-Parks“ auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- B. die Umstände der Errichtung des „Gondwana-Parks“
- C. die Umstände der Sanierung, des Umbaus und der Vermietung des Verwaltungsgebäudes und anderer Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- D. die Umstände der Investorensuche für Aktivitäten auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- E. die Umstände und die Inhalte der Vertragsgestaltung mit dem Investor des „Gondwana-Parks“
- F. die Umstände der Durchführung der abgeschlossenen diesbezüglichen Verträge
- G. die Umstände der Verlagerung von landeseigenen öffentlichen Dienststellen nach Reden.

Hierzu soll der zusätzliche Zeuge Minister a.D. Stefan Wilhelm Mörsdorf vernommen werden.

Folgende Liste gibt einen Überblick über die vernommenen Zeugen in alphabetischer Reihenfolge sowie unter Angabe des Ortes der Beschäftigung, des Datums der Vernehmung und des zugrundeliegenden Beweisbeschluss.

B., Al.	Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft	04.10.2010	7.
D., J.	Wirtschaftsprüfer	27.09.2010	4.
Ege, Dr. Christian	Staatssekretär a.D, Unternehmensberater	04.10.2010	4.
E., I.	Wirtschaftsprüfer	27.09.2010	4.
Georgi, Hanspeter	Minister a.D., Pensionär	04.10.2010	4.
G.-W., R.	Ministerium der Finanzen	14.12.2010	4.
H., A.	Rechnungshof des Saarlandes	14.06.2010	4.
Hettrich, Albert	Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft	04.10.2010	4.
Hinsberger, Dr. Rudolf	Landrat	29.11.2010	4.
Huber, Hartmut	ehemaliger Geschäftsführer IKS, Pensionär	06.09.2010	4.
Jakoby, Peter	Minister der Finanzen	14.12.2010	4.

Kleineberg, Karl Robert	Geschäftsführer IKS	07.06.2010	3.
Kuhl, Mathias Michael	Rechtsanwalt und Investor	08.11.2010	4.
K., P.	Ministerium der Finanzen	14.12.2010	7.
L., H.	Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft	04.10.2010	4.
Loch, Titus	Direktor des Rechnungshofes	14.06.2010	4.
Mörsdorf, Stefan	Minister für Umwelt a.D., Geschäftsführer	01.03.2011	8.
N., A.	Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft	04.10.2010	4.
	Minister für Bundesangelegenheiten, Kultur und Chef		
Rauber, Karl	der Staatskanzlei	01.03.2011	4.
R., Dr. A.	Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft	04.10.2010	4.
Sch., H.-J.	Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft	04.10.2010	7.
Sch., F.-J.	Ministerium der Finanzen	14.12.2010	4.
Sch., Dr. R.	Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft	04.10.2010	4.
Sch., R.	Ministerium der Finanzen	14.12.2010	7.
S., Dr. A.	Ministerium der Finanzen	14.12.2010	4.
Therre, Bernd	Geschäftsführer IKS	21.06.2010	4.
Wack, Gerhard	Staatsekretär Ministerium der Finanzen	14.12.2010	4.
W., A.	Unternehmensberater	27.09.2010	4.

Von der ursprünglich vorgesehenen Vernehmung der Zeugen Dr. S., H., K. und F. wurde einvernehmlich abgesehen. Die Zeugen Kleineberg, Loch, Huber, Therre und H. wurden in einer zweiten Sitzung ergänzend angehört.

4. Sachverständigengutachten

Im 6. Beweisbeschluss vom 08.11.2010 hat der Untersuchungsausschuss Reden die Entscheidung getroffen, sachverständige Begutachtungen einzuholen.

Er hat beschlossen:

Es soll im Hinblick auf eine umfassende und vollständige Aufklärung über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden Beweis erhoben werden über den, in den Punkten A bis G des Einsetzungsbeschlusses des Saarländischen Landtages vom 04.02.2010, Drucksache 14/83, konkretisierten Untersuchungsgegenstand durch die Beauftragung eines Gutachtens zur Überprüfung folgender Fragestellungen:

1. Ist die Höhe der Mietzahlungen, die das Saarland für die Anmietung des Verwaltungsgebäudes an die Gondwana Invest GmbH zu zahlen hat, im Hinblick auf
 - a. das konkret zur Rede stehende Gebäude und dessen Charakter
 - b. den konkreten Mietpreis pro Quadratmeter
 - c. die Forfaitierung der Mietzahlungen
 - d. die Berechnung der Flächen bzw. deren Wertigkeit
 - e. die Verteilung der Lasten zwischen Mieter und Vermieter, u.a. betreffend Nebenkosten und Unterhaltungskosten
 - f. die Rückübertragungsmöglichkeit nach Ablauf des Mietvertrages
 - g. die übrigen Konditionen des Mietvertrages
 angemessen, sowohl im Sinne der Ortsüblichkeit der Miete, im Sinne der Marktüblichkeit der Renditeerwartung wie auch in der Gesamtsicht?

2. Steht die Förderung des Gondwana-Parks (Gondwana Invest GbR, Gondwana Betriebsgesellschaft) durch das Saarland und die landeseigene Industriekultur Saar GmbH (IKS) unter Berücksichtigung des inneren Zusammenhangs folgender Sachverhalte, im Einzelnen wie auch im Ganzen:
 - a. der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden in Höhe von ca. 3.020.000 Euro
 - b. der direkten Zuwendungen von 3.700.000 Euro für die Errichtung des Projekts aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“
 - c. des Verkaufs des Grundstücks zum symbolischen Preis von 1 Euro einschließlich der kostenfreien Übertragung der Bestandshalle mit angeschlossenem Bürokomplex (ehem. Standort des Biodokumentationszentrums)
 - d. der Kreditvergabe durch die IKS im Rahmen einer Zwischenfinanzierung von 8.000.000 Euro zu einem Zinssatz von 0,2 Prozent über den Konditionen, die die IKS selbst erhalten hat
 - e. der finanziellen Verpflichtungen des Landes aus der Rahmenvereinbarung und dem konkreten Mietvertrag über das Verwaltungsgebäude
 - f. der Forfaitierung der Mietzahlungen, einschließlich der entsprechenden Konditionen im Mietvertrag
 - g. der Anmietung von Ausstellungsgegenständen im Rahmen der „Best of Nature“-Ausstellung i.H.v. 500.000 Euro
 - h. einer Teilnutzung bestimmter Ausstellungsgegenstände dieser Ausstellung im Gondwana-Park, sofern erfolgt

in Einklang mit beihilferechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union betreffend?

3. Hätte das Projekt (Verkauf und Rückmietung des Verwaltungsgebäudes) europaweit ausgeschrieben werden müssen?
4. Wäre im Hinblick auf die unter Nr. 2 genannten Maßnahmen einzeln oder im Zusammenhang über die Bundesregierung eine vorherige Anmeldung des Vorhabens bei den zuständigen Dienststellen der EU-Kommission angezeigt, rechtlich geboten oder zwingend erforderlich gewesen?
5. Entspricht das Verfahren der Aufgliederung und Kumulierung der verschiedenen Maßnahmen nach Nr. 2 im Einzelnen wie im Ganzen den Vorschriften der Europäischen Transparenzrichtlinie 2006/111/EG?
6. Welche möglichen Konsequenzen hätte das Ergebnis einer Prüfung der Förderentscheidungen durch die EU-Generaldirektion Wettbewerb, nach dem einzelne Förderungen ganz oder zum Teil entgegen beihilferechtlichen Bestimmungen erfolgt wären, für den Investor und das Land?

Der Ausschuss hat einstimmig beschlossen,

dass eine doppelte Begutachtung durch folgende Sachverständige erfolgen soll:

zu Ziffer 1 :

G. K. von der Dr. Dornbach Revision GmbH, Fort Malakoff Park, Rheinstraße 4 N, 55116 Mainz und B. L. von der ÖPP Deutschland AG, Mauerstraße 79, 10117 Berlin

zu den Ziffern 2-6:

RA Dr. M. Sch. (Berlin/Brüssel), Bastion Tower, 20 th Floor, 5 Place Champ de Mars, B 1050 Brüssel und Dr. O. O., Mendelsohnstr. 87, 60324 Frankfurt am Main

Die Gutachter haben in den Ausschusssitzungen vom 08.02.2011 und vom 14.02.2011 ihre Gutachten zusätzlich mündlich erläutert.

Die erstatteten schriftlichen Gutachten befinden sich in Anlage 4 zu diesem Bericht.

Die Gutachter L. und K. haben zu ihren Gutachten mit Datum vom 14.2.2010 und vom 08.02.2011 jeweils ergänzende schriftliche Anmerkungen übersandt. Auch diese sind Bestandteil der Anlage 4.

II. Schwerpunkte der Untersuchung

1. Förderung der Infrastruktur

a. tatsächliche Feststellungen

Zu den im Einsetzungsbeschluss unter lit. A. und E. genannten Themenkomplexen hat der Ausschuss u.a. die Beweisfrage für klärungsbedürftig erachtet, ob die vertraglich übernommene Verpflichtung zur Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der Grube Reden in Einklang mit beihilferechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union betreffend, steht.

(1) Sachverständigengutachten

Zur Klärung dieser Beweisfrage – wie auch weiterer Bewertungen im Hinblick auf das Beihilfe und Vergaberecht - sind parallel zueinander Gutachten durch die Sachverständigen Dr. O. und Dr. Sch. in Auftrag gegeben worden. Die Gutachten wurden schriftlich erstattet und durch beide Gutachter auch im Rahmen einer Anhörung vor dem Ausschuss näher erläutert.

Die Verpflichtung zur Herstellung einer Infrastruktur lag nach der geschlossenen Rahmenvereinbarung bei der IKS. Der Sachverständige Dr. Sch. hat die hierbei zu erbringenden Maßnahmen wie folgt zusammengefasst:

- o *Ausbau der Bildstockstraße sowie die Neugestaltung des Knotens Bildstockstraße/L 262*
- o *Straßenbeleuchtung der Erschließungsstraße Süd*
- o *Neuanlage der Parkplätze 1 bis 4, nebst Stromversorgung und Beleuchtung. Insgesamt wurden im Zusammenhang mit dem Projekt 615 PKW-Stellplätze, 17 Behindertenparkplätze und 19 Busparkplätze geschaffen, von denen 512 Stellplätze als „förderfähig“ angesehen wurden; die restlichen 103 PKW Stellplätze, die den Beschäftigten des Gondwana Parks dienen, wurden, soweit ersichtlich, vom Investor finanziert.*
- o *Errichtung einer Gabionenwand als Abgrenzung zwischen dem an-siedlungs- und denkmalgeschützten Altbaubereich und den tiefer gelegenen Wassergärten.*
- o *Errichtung einer Fußgänger- und Radbrücke zur Verbindung des Bahnhofsgelände mit dem Gelände des Gondwana Park.*

Der Sachverständige Dr. O. bilanziert die für die genannten Infrastrukturmaßnahmen aufgewendeten Mittel in seinem Gutachten (S. 9 f.) wie folgt:

„Die IKS budgetierte 13,5 Mio. € und wendete bis September 2008 ca. 13,4 Mio. € für allgemeine Infrastrukturmaßnahmen am Standort Reden auf. Für die touristische Infrastruktur plante die IKS zudem eine Investitionssumme von 10,8 Mio. € und erhielt zu diesem Zweck ihrerseits einen Zuschuss des Ministeriums für Wirtschaft und Wissenschaft in Höhe von 3,02 Mio. €.“

Der Sachverständige Dr. Sch. stellte in seinem Gutachten (S. 13 f.) hierzu fest, dass sämtliche durchgeführten und geplanten Infrastrukturinvestitionen als Maßnahmen anzusehen seien, die der Allgemeinheit zugute kommen und nicht selektiv bestimmte Unternehmungen begünstigten. Sie stellten daher bereits begrifflich keine Beihilfe i.S.v. Art. 107 AEUV dar. Aufgrund des fehlenden Beihilfecharakters erübrige sich auch eine Bewertung der Maßnahmen im Rahmen einer Gesamtschau oder in Form einer Kumulierung.

Der Sachverständige Dr. O. differenziert zwischen der inneren und der äußeren Erschließung. Der äußeren Erschließung der übertragenen Fläche sei ein selektiver Charakter abzusprechen.

Die innere Erschließung, d.h. die Maßnahmen auf der veräußerten Fläche, wie z.B. die Herstellung der Zu- und Versorgungswege zur Halde sowie die Gestaltung der Halde, die Herstellung einer Bodenversiegelung durch Aufschüttung sowie die Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen, -kanälen und -trassen sowie die Übernahme von Ausbau- und Erschließungsmaßnahmen fehle diese Selektivität nicht. Sie seien dennoch dann nicht als Beihilfe zu qualifizieren, wenn die durch die durchgeführten Maßnahmen herbeigeführte Werterhöhung bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigt werde.

Vorliegend sei eine Marktfähigkeit der Grundstücke durch die Infrastrukturmaßnahmen erst hergestellt worden. Die beihilferechtliche Beurteilung liege damit im Schwerpunkt beim Kaufpreis, welcher gesondert beurteilt werde. (Bl. 33 d. Gutachtens)

Er führt weiter aus: „Im Ergebnis ist nur im Wege eines nachträglichen Verkehrswertgutachtens exakt zu ermitteln, ob der Grundstücksverkauf zu einem marktüblichen Preis erfolgte. Die rechtlichen Maßstäbe verlangen hierbei, dass über den Erwerbs- und Verkaufswert hinaus weitere Faktoren einbezogen werden.“ (S. 43 d. Gutachtens)

(2) Zeugenaussagen:

Der Zeuge Rechnungshofdirektor Titus Loch erklärte bei seiner Vernehmung, dass sich die Kritik an den Infrastrukturmaßnahmen aus dem Prüfbericht „erledigt“ hätten („das war erledigt“) (Protokoll 5. Sitzung, S.42)

b. Wertung

(1) Wertung der Ausschussmehrheit

- Es gibt keine Beanstandungen, was die Durchführung der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden angeht, die mit dem Untersuchungsgegenstand einhergehen.

- Beihilfe- und vergaberechtliche Beanstandungen wurden im Rahmen der Untersuchung ausgeräumt, was der Rechnungshof des Saarlandes selbst bestätigt. Die eingeholten Gutachten kommen zum Ergebnis, dass keine beihilferechtlichen Beanstandungen vorliegen.

Der Bewertung zugrunde liegt zum einen die im Prüf- und Sonderbericht, sowie im Untersuchungsausschuss geäußerte Feststellung des Rechnungshofs bezüglich der Infrastrukturmaßnahmen.

So erklärt der Landesrechnungshof in seiner Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung vom 16.01.2009: „Hinsichtlich der von der IKS durchgeführten Infrastrukturmaßnahmen hat der Rechnungshof keine schwerwiegenden Beanstandungen“. In der Entscheidung des Landesrechnungshofes zu den Äußerungen der Landesregierung vom 27.08.2009 werden auch kleinere Anmerkungen des Rechnungshofes zu den Infrastrukturmaßnahmen weitgehend ausgeräumt und im Sonderbericht vom 13.01.2010 sind die Infrastrukturmaßnahmen nicht mehr aufgeführt.

Zudem hat sich als Vertreter des Landesrechnungshofes in der Ausschusssitzung 14/5 der Zeuge Titus Loch geäußert und dargelegt, dass die Beanstandungen an Infrastrukturmaßnahmen erledigt seien (vgl. Protokoll 14/5, S. 42).

Auch die vom Ausschuss eingeholten Gutachten von Dr. Sch. und Dr. O. kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass Infrastrukturmaßnahmen der Allgemeinheit zugute kommen und aus diesem Grund beihilferechtlich nicht relevant sind. (Siehe bei tatsächlichen Feststellungen.)

Die Infrastrukturmaßnahmen sind in den folgenden Sitzungen nicht weiter nennenswert thematisiert worden.

(2) Wertung der Ausschussminderheit

Für die Ausschussminderheit gilt es hier insbesondere festzustellen, wie hoch die Förderung der Infrastrukturmaßnahmen am Standort Reden insgesamt waren und ob diese eine unzulässige Beihilfe für den Gondwana Park darstellten. Zudem ist generell zu beurteilen, ob die Investitionen, die das Land und die IKS am Standort getätigt haben, in einem angemessenen Verhältnis zum wirtschaftlichen Erfolg des Strukturwandels stehen.

Die IKS als landeseigene Gesellschaft hat insgesamt 24 Mio. Euro am Standort in allgemeinen und touristischen Infrastrukturmaßnahmen verbaut. Diese Mittel sind komplett durch Steuergelder finanziert. Diese wurden aus Steuermitteln durch das Wirtschaftsministerium i.H.v. 3,02 Mio. Euro gefördert. Dabei ist die touristische Erschließung des Geländes zunächst durch die Planungen für den Gondwana-Park notwendig geworden (s.u.a. Akte des UA XII 01, S. 101). Beihilferechtlich unproblematisch zu bewerten sind die Infrastrukturmaßnahmen der IKS außerhalb der Grundstücke des Betroffenen Kuhl.

Soweit die IKS, wie in der Sachverhaltsdarstellung beschrieben, auf eigene Kosten auch Maßnahmen auf dem Grundstück des Betroffenen Kuhl durchführte, sind diese nur dann beihilferechtlich unproblematisch, wenn der Käufer „eine angemessene Gegenleistung für die Erschließung auf Kosten der öffentlichen Hand erbringt, die sich üblicherweise im Kaufpreis widerspiegelt.“ (zit. nach Gutachten Dr. O. (2010), S. 30). Für die Ausschussminderheit erscheint dies bei einem Kaufpreis i.H.v. einem Euro für das gesamte Grundstücksareal inklusive der Halle für Biodokumentation (s. C.II.6.) als fragwürdig. So spricht sogar das ansonsten insgesamt regierungsfreundlich abgefasste Gutachten von RA Dr. O. O. von „Vorzugsbedingungen“ für den Betroffenen Kuhl als „ersten Investor“ (ebd., S. 32).

Von der IKS wurde eine Fußgängerbrücke vertragswidrig nicht gebaut. Diese sollte das Gelände der ehemaligen „Grube Reden“ an den Bahnhof anbinden. Herr Kuhl hat im Untersuchungsausschuss den Bau dieser Brücke angemahnt (s. Protokoll 12. Sitzung, S. 13). Im Rahmen weiterer Verhandlungen zwischen ihm und dem Land hinsichtlich weiterer Investitionen in den Standort kann sich dies negativ auf die Verhandlungsposition des Landes auswirken.

Generell wird die Investition in die Infrastruktur in Reden als sinnvoll bewertet, zumal sie die Voraussetzung für weitere Ansiedlungen in der Zukunft ist. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass es bisher nicht gelungen ist, weitere Unternehmen bzw. private Investoren am Standort anzusiedeln. Herr Kuhl bescheinigt der Landesregierung „Hemmungen“ und „einen Hänger“ beim Willen zur Weiterentwicklung des Standortes (Protokoll 12. Sitzung, S. 15). Insbesondere die geringe Zahl der neu geschaffenen Arbeitsplätze steht für die Ausschussminderheit nicht im angemessenen Verhältnis zur Höhe der durch die öffentliche Hand getätigten Investitionen. Dabei ist isoliert betrachtet weniger die Höhe der Investitionen das Problem, sondern der bis zum heutigen Tag geringe wirtschaftliche Nutzen für das Saarland und die Region. Regierung und IKS sind damit in einem wesentlichen Punkt ihrer Strategie am Standort Reden gescheitert.

2. Sanierung und Anmietung Verwaltungsgebäude

a. tatsächliche Feststellungen

Zu den im Einsetzungsbeschluss unter lit. C. und E. und F. genannten Themenkomplexen hat der Ausschuss sowohl die Höhe des Mietzinses für das Verwaltungsgebäude als auch die Art und Weise des Zustandekommens der entsprechenden Vereinbarung für beweiserheblich gehalten.

(1) beigezogene Akten

Zur Höhe und Angemessenheit des Mietzinses hat der Ausschuss insbesondere Dokumente beigezogen, die im Vorfeld des Abschlusses der Verträge hierzu entstanden.

Die Angemessenheit des Mietzinses für das Verwaltungsgebäude war bereits im Jahr 2006 Grundlage von Überlegungen und Prüfungen innerhalb der Staatskanzlei. Hierauf basierte der Auftrag an die Price WaterhouseCoopers Aktiengesellschaft (im Folgenden PWC) zur Beurteilung des vorgesehenen Mietzinses. Darüber hinaus wurden erhebliche Bedenken hinsichtlich der Angemessenheit des Mietzinses, insbesondere von Seiten der Mitarbeiter-ebene des Finanzministeriums und des Wirtschaftsministeriums, zum Ausdruck gebracht.

Der Mitarbeiter der PWC, Dr. F. S., übersandte am 09. August 2006 im Wege der E-Mail eine nicht unterschriebene und somit nicht endgültige Entwurfsfassung des Gutachtens. Zwischen der ersten Entwurfsfassung und dem schließlich unterschriebenen, endgültigen Gutachten fand ein Methodenwechsel zur Überprüfung der Angemessenheit des Mietzinses statt: Im Entwurf wurde die interne Verzinsung (Rendite), in der endgültigen Fassung Vergleichsmieten zur Beurteilung herangezogen. (Akte XII, 14, S. 65ff.)

In der nicht unterzeichneten Entwurfsfassung mit Datum vom 08.08.2006 beziffert die PWC die interne Verzinsung des Investors bei einer Miete von 8,00 Euro/qm auf 11,9%. Dieses impliziere eine Risikoprämie von 7,4 %. Angemessen seien Risikoprämien von 1,7 bis 3,4 %.

Daraus resultiere eine überdurchschnittliche Rendite. Dieses fand auch Eingang in den Vermerk zur Ministerratsvorlage.

Mit Datum vom 18.08.2006 erstellte die PWC sodann das tatsächliche, unterschriebene Gutachten und kommt hierin zu dem Ergebnis, dass der vorgesehenen Mietzins von 8 Euro unter Berücksichtigung der vorgesehenen hochwertigen Ausstattung und der Größe des Mietobjektes angemessen und marktüblich erscheint.

Nach Angabe von PWC handele es sich auskunftsgemäß um ein Objekt, das hinsichtlich seiner Größe und Ausstattung mit dem durch das Ministerium für Wirtschaft angemieteten Gebäude „ATRIUM / Haus der Wirtschaft“ vergleichbar sei. Für Spitzenobjekte in Saarbrücken ergebe sich in Relation zu dem Mietpreisspiegel ein Aufschlag von 32%. Dieser Aufschlag sei für das zu begutachtende Objekt auch auf die Mieten in Ottweiler und Neunkirchen, welche zwischen 4,50 und 6,50 Euro lägen, anzuwenden. Die für das Mietobjekt vorgesehene Miete von 8,00 Euro läge damit in der Spanne der auf Basis von Marktdaten abgeleiteter Mieten für Bürogebäude benachbarter Städte.

Im Auftrag der IKS vom 11. August 2006 erstatte schließlich die GDW Revision AG eine gutachterliche Kurzstellungnahme mit Datum vom 17.08.2006.

Sie ermittelte unter Hinweis darauf, dass ein Vergleich der Mieten für ähnliche Objekte geeigneter sei, die sich ergebende Investorenrendite. Die ermittelte Rendite betrage 7,92%. Dieses bewege sich nach ihren Marktbeobachtungen im üblichen Rahmen.

(2) Sachverständigengutachten

Zur Klärung der Beweisfrage der Angemessenheit des Mietzinses sind parallel zueinander Gutachten durch die Sachverständigen K. und L. in Auftrag gegeben worden. Die Gutachten wurden schriftlich erstattet und durch beide Gutachter auch im Rahmen einer Anhörung vor dem Ausschuss näher erläutert. Im Nachgang zur ihrer Anhörung haben beide Gutachter noch ergänzende Feststellungen zur Akte gereicht. Der Sachverständige L. war im Rahmen seiner Begutachtung vor Ort und hat das Objekt in Augenschein genommen.

Der Sachverständige K. hat den wesentlichen Inhalt der im Zusammenhang mit der Anmietung des Verwaltungsgebäudes abgeschlossenen Verträge wie folgt zusammengefasst:

„Mietvertrag zwischen Land und Gondwana Invest vom 8. Januar 2007

- Mietzins 8 EUR/qm
- Fläche vorläufig 12.100 qm
- Wertsicherungsklausel (Änderung von mehr als 10 % im Lebenshaltungsindex Anpassung)
- Laufzeit 25 Jahre ab (voraussichtlich) 1. Oktober 2007
- Mieter zur Untervermietung berechtigt
- Option des Mieters auf 2-malige Verlängerung um 4 Jahre (Mietzins ausschließlich Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten)
- Instandhaltungsverpflichtung des Vermieters „nur“ für Dach und Fach

Ergänzungsvereinbarung vom 8. Januar 2007

- Verpflichtung des Mieters, gegenüber der Commerzbank einen Einrede- und Einwendungsverzicht gegenüber der Bank abzugeben, die die Mietforderungen kauft
- Zur Sicherung des Mieteranspruchs gegen Schäden, z. B. wegen dauernder Nutzungsminderung, wird Vermieter eine Bürgschaft über 3 Monatsmieten beibringen

Schiedsvertrag vom 8. Januar 2007

- Alle Streitigkeiten werden unter Ausschluss des ordentlichen Rechtswegs durch ein Schiedsgericht entschieden

2. Ergänzungsvereinbarung vom 8. November 2007

- Änderung § 14: Wiederaufbauklausel
- Anpassung der Mietfläche an die tatsächliche Fläche nach Aufmass von 12.589,63 m²

3. Ergänzungsvereinbarung vom 19. Februar 2008

- Landkreis Neunkirchen nutzt zusätzliche Fläche von 342,05 qm, für die die Miete entsprechend angepasst wird
- Gesamtfläche damit 12.931,68 qm

Untermietvertrag zwischen Saarland und Landkreis Neunkirchen vom 1. August 2008

- Fläche 342,05 qm
- Beginn 1. Januar 2008
- Laufzeit 25 Jahre
- Übertragung der Sicherungsklauseln Sachverhalt und Aufgabenstellung

Untermietvertrag zwischen Saarland und IfLiS vom 17. Oktober 2008

- Fläche 196 qm
- Laufzeit 25 Jahre
- Übertragung der Sicherungsklauseln

Anschlusspachtvertrag zwischen Saarland und dem Betreiber der Cafeteria vom 30. Dezember 2009

- Pachtzins 5 % des Umsatzes „Gastronomiebetrieb“ = 80 % des Cafeteriaumsatzes
- Schätzung: 320 EUR/Monat

Grundstückskaufvertrag vom 25. September 2006“

Der Sachverständige K. geht bei der Überprüfung des Mietzinses davon aus, dass wegen des Anspruches des Landes auf Rückübertragung nach 25 Jahren ein Abstellen auf eine ortsübliche Vergleichsmiete nicht im Vordergrund stehen kann. Er hält eine Betrachtung der tatsächlichen bzw. vertraglich vereinbarten Kapitalflüsse und deren Gegenüberstellung mit den Kosten der Eigensanierung für maßgeblich. Auf dieser Basis gelangt er in seinem schriftlichen Gutachten zu der Feststellung:

„Die ermittelten Kapitalwerte lassen damit den Schluss zu, dass der Investor durch die Sanierung und Vermietung (nur diese wird hier betrachtet, das heißt alle Cash-Flows aus der Errichtung und dem Betrieb des Parks bleiben außen vor) eine Rendite erzielt, die als überdurchschnittlich bezeichnet werden kann. Wir haben daher untersucht, bei welchem Mietzins pro m2 c.p. eine von uns als üblich anzusehende Rendite erzielt würde. Im Ergebnis wäre dies bei einem Mietzins von rund 6,60 EUR je m2 der Fall.“

Diese Renditebetrachtung legt ausweislich der Formulierung „c.p.“ im Übrigen gleichlautende Bedingungen, also auch eine Mietfläche zugrunde, auf deren Basis derzeitige Zahlungen erfolgen.

Der Sachverständige K. stellt unabhängig hiervon ebenfalls fest, dass die Mietflächenberechnung im vorliegenden Fall nicht - wie im Vertrag vereinbart - vollumfänglich nach MF-B vorgenommen wurde, da in die Mietflächen auch solche Fläche einkalkuliert seien, die gemäß MF-B keine solchen sind. Bei einer vollständigen Umsetzung der Vorgaben der MF-B sei die Miete c.p. daher niedriger anzusetzen sein, und zwar bei 698 m2 um 5.584 EUR/Monat, mithin rund TEUR 67 p. a.

Der Gutachter K. führt auf S. 17 seines Gutachtens weiter aus:

„Die genannten Einflüsse werden im Folgenden unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten berücksichtigt. In unsere Untersuchungen fließen keine sogenannten „weichen“ Faktoren ein, die sich ebenfalls aus dem Gebäudecharakter ergeben, wie z. B.

- Erhaltung von Industriekulturdenkmälern*
- Entwicklung strukturschwacher Gebiete*
- Repräsentativer Gebäudecharakter“*

Auf S. 15 seines Gutachtens legt der Sachverständige K. weitere Prämissen der Beurteilung fest und schreibt:

„Wir gehen im Folgenden davon aus, dass die Kosten der Sanierung des Gebäudes durch das Land genauso hoch gewesen wären wie die Kosten für den Investor. Würde unterstellt, dass das Land bei Eigensanierung höhere Kosten gehabt hätte, z. B. durch Hinzuziehung externer Dritter zur Projektsteuerung etc., würden die angestellten Vergleichsrechnungen gegebenenfalls zu anderen Ergebnissen führen.“

Das Ergebnis seiner Begutachtung fasst der Sachverständige wie folgt zusammen:

- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein klassisches PPP-Projekt, bei dem der Investor über die Grundlaufzeit des Mietvertrags eine Vollamortisation seiner Investition erhalten soll. Die Durchführung eines solchen PPP-Projektes, auch unter Forfaitierung von Mietzahlungen, ist grundsätzlich als üblich zu bezeichnen.*

- *Aufgrund der im Mietrecht bestehenden Vertragsfreiheit sind in der Praxis die unterschiedlichsten Konstellationen im Hinblick auf die Berechnung der Miete sowie sonstiger Vertragsbestandteile anzutreffen.*
- *Die Beurteilung der Angemessenheit der Miete im Hinblick auf die Flächenberechnung sowie die Ortsüblichkeit der Miete gestaltet sich aufgrund des Gebäudecharakters sowie der vertraglich gesicherten Rückübertragungsoption schwierig. Wir haben daher die Angemessenheit der Vertragskonstellation insgesamt unter Würdigung aller vertraglichen Regelungen beurteilt.*
- *Aus Sicht des Landes wäre der Barwert der Investitionen bei einer Lösung, in der das Land selbst das Gebäude saniert hätte, im Vergleich zum Barwert der Umsetzung der Maßnahmen des vorliegenden PPP-Projekts erheblich niedriger ausgefallen. Dieser Unterschied zu Lasten des Landes kann zu einem Teil mit der Überwälzung von Risiken auf den Investor erklärt werden. Die Risiken von PPP-Vorhaben werden vom öffentlich rechtlichen teilweise an den privaten Partner weitergeben. Der Private hat die Risiken berücksichtigt und sie in das Angebot, die Preise, einbezogen. Aus Sicht des Investors ergibt sich bei isolierter Betrachtung des Mietvertrags (ohne Cash-Flows aus Errichtung und Betrieb des Parks) ein positiver Kapitalwert, der über dem Durchschnittswert für vergleichbare Projekte liegt.*
- *Die betriebswirtschaftlichen Analysen der Vertragskonstellation als Ganzes deuten darauf hin, dass eine geringere Miete aus Sicht des Investors ebenfalls risikoadäquat und auskömmlich gewesen wäre. Die derzeit als ortsüblich anzusehende Miete wäre aber für ihn nicht auskömmlich gewesen und kann daher nicht als angemessen angesehen werden.*

Auf der Basis der vereinbarten Mietflächen und der bezahlten Miete errechnet der Sachverständige K. in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 08.02.2011 eine Überschussrendite von 3,3 Millionen Euro von denen er 1,5 Millionen Euro für eine angemessene Rendite des Investors hält.

Der Sachverständige L., hat in seinem Gutachten zur Ermittlung der Angemessenheit des Mietpreises im Wesentlichen auf die ortsübliche Vergleichsmiete abgestellt und hält dieses für den aussagekräftigsten Ansatz. Er gelangt hierbei zu dem Ergebnis, dass eine Vergleichsmiete in Höhe von 5,97 Euro/qm für das Verwaltungsgebäude angemessen sei.

Der Sachverständige stellt weiterhin fest, dass auf Basis der mietvertraglich zugrunde zu legenden Flächenberechnungsrichtlinie er zu dem Ergebnis gelange, dass insgesamt ca. 860 qm nicht der Mietfläche zuzuordnen sind.

Für die Beurteilung der Angemessenheit der Miete im Sinne der marktüblichen Rendite ist nach Ansicht des Sachverständigen L. die Ermittlung des internen Zinsfußes zwar grundsätzlich die richtige methodische Vorgehensweise, aber aufgrund der außergewöhnlichen Konstellation der Zahlungsströme des Projektes führe diese Berechnung zu Ergebnissen, die für einen Vergleich mit dem Markt ungeeignet seien. Dennoch ließen die insoweit ermittelten Ergebnisse und die fortgeführten Betrachtungen zur Ermittlung eines Mietzinses unter Berücksichtigung einer angemessenen Rendite des Investors keinen anderen Schluss zu, als dass im Ergebnis eine überdurchschnittliche Wirtschaftlichkeit des Projektes aus Sicht des Investors außer Frage stehe.

In seiner ergänzenden schriftlichen Stellungnahme nimmt vom 14.02.2011 nimmt der Sachverständige L. auch Stellung zu der Frage einer durch den Mietzins und die zugrunde gelegte Mietfläche verursachten Überrendite und führt hierzu aus:

„Hinsichtlich der barwertigen Differenz zwischen der vertraglich vereinbarten Mietzahlung unter Berücksichtigung des Diskontierungszinssatzes von 4,792 % über die Vertragslaufzeit von 25 Jahren und der anhand einer angemessenen Rendite von 14% vor Steuern ergibt sich ein Wert von 5.622.716,82 Euro.

Bei einer zusätzlichen Berücksichtigung der Mietflächen von 860 m², die nach der MF-G bei der Mietflächenkalkulation nicht in Ansatz gebracht werden können, ergibt sich ein Differenzbetrag von 6.195.189 Euro.“

(3) Anhörung der Betroffenen / Zeugen / Sachverständigen

Der Zeuge D. hat dargelegt, dass er dem Entwurf des PWC-Gutachtens die Unterschrift verweigert habe, da die angewandte Berechnungsmethode zum damaligen Zeitpunkt für falsch gehalten habe. Die interne Zinsfußmethode habe nicht angewandt werden können, da die Investitionshöhe nicht hinreichend belastbar gewesen sei und es wegen der möglichen Rückübertragung ein Problem mit dem Liquidationserlös gegeben habe. Er habe deshalb Dr. S. beauftragt, den Versuch zu unternehmen in bilateralen Gesprächen eine andere Bewertung der Angemessenheit durchzuführen. Er selbst sei an bilateralen Gesprächen nicht beteiligt gewesen.

Die Zeugin E. hat zu ihrem für die GDW Revision AG erstatteten Gutachten erklärt, dass sie auftragsgemäß nach dem Kapitalwertverfahren vorgegangen und – obwohl nach ihrer Auffassung weniger geeignet – alternativ die interne Zinsfußmethode gewählt habe. Beides habe nicht zu wesentlichen Abweichungen geführt. Die Berechnung habe den damals gängigen Werten entsprochen. Heute sei z.B. der risikolose Basiszinssatz deutlich geringer als 2006. Eine Forfaitierung sei ihr nicht bekannt gewesen, wäre aber für das Ergebnis der Begutachtung relevant gewesen.

Die Zeugin N. hat ausgesagt, dass sie zur Klärung von beihilferechtlichen Fragestellungen von Anfang an auf ein Gutachten zur Angemessenheit des Mietzinses gedrängt habe. Ihr waren der Entwurf der PWC nebst Anschreiben und die Endfassung von PWC sowie GDW bekannt. In irgendwelche Gespräche zwischendurch sei sie nicht involviert gewesen.

Der Zeuge Dr. R. hat angegeben, bis zum 23. August 2006 in Urlaub gewesen zu sein, er könne deshalb nicht sagen, wer zwischen dem 08. und dem 16. August Gespräche geführt habe. Gelesen habe er von einem Auftrag des Herrn Hettrich, Auftraggeber des Gutachtens sei aber die Staatskanzlei.

Der Betroffene Hettrich hat erklärt, dass er mit diesem Thema in der Urlaubsvertretung des Kollegen Dr. Ege befasst gewesen sei und eine Begutachtung nach einer Vergleichsmiete angeregt habe. Hierüber habe es im Sommer 2006 ein Gespräch mit dem Finanzministerium und dem Chef der Staatskanzlei gegeben. Als der Entwurf der PWC- einging sei er aber bereits wieder Draußen gewesen, da der Kollege aus dem Urlaub zurück gewesen sei.

Der Betroffene Dr. Ege hat ausgesagt, dass ihm die erste Version des Gutachtens der PWC nicht bekannt gewesen sei. Er habe gewusst, dass PWC geprüft habe und kenne das abschließende Ergebnis, was auch Teil der Vorbereitungsinformationen für den Ministerrat gewesen sei. Das davor sei ihm nicht bekannt, da er nicht im Dienst gewesen sei.

Der Betroffene Dr. Georgi hat dargelegt, dass für ihn der Mietpreis von 8 Euro gesetzt gewesen sei nachdem der Staatssekretär Hettrich mit der Sache befasst gewesen sei. Es sei ja auch Thema des Finanzministeriums gewesen, welches sich so restriktiv verhalte, die hätten seine Glaubwürdigkeit.

Der Zeuge Sch. hat erklärt, die Gutachten seien nicht aus dem Finanzministerium heraus in Auftrag gegeben worden. Über deren Hintergrund könne er nur Vermutungen anstellen.

Der Zeuge Schm. hat erklärt, dass das Finanzministerium den PWC-Entwurf, die E-mail und das Gutachten gekannt habe. Im Finanzministerium sei eine eigene Renditeberechnung angestellt worden, weshalb man diesen diesem wenig Bedeutung beigemessen habe. Auf eine Ortsüblichkeit könne bei so einer Spezialimmobilie nicht abgestellt werden.

Der Betroffene Wack hat in seiner Zeugenaussage darauf hingewiesen, dass das Finanzministerium keine Bestätigung der Ortsüblichkeit im Sinne der Beihilfe abgegeben habe, wie es das Wirtschaftsministerium gefordert habe. Dieses habe schließlich dazu geführt, dass in der Kabinettsvorlage festgestellt worden sei, dass beihilferechtliche Restrisiken nicht auszuschließen seien,

Der Betroffene Jakoby hat in seiner Zeugenaussage erklärt, dass ihm die Gutachten und auch der Entwurf der PWC bekannt gewesen seien. Die PWC habe auch wegen des Zieles der Begutachtung noch einmal eine Rückversicherung gesucht. Als dieses klar gewesen sei, sei es zu dem Gutachten gekommen, dass den Preis von 8 Euro bestätigte. Dieses sei Grundlage der Kabinettsvorlage gewesen.

Der Zeuge Loch erklärte, dass der Rechnungshof insgesamt nach wie vor eine zweistellige Millionensumme als Einsparpotenzial bei einem Eigenbau sehe. Er beziffert diesen auf 20,1 Mio. Euro, und verweist darauf, dass dies in dem Bewusstsein geschehe, dass diese Beträge über die Jahre abgezinst werden müssten, um den tatsächlichen Verlust zu beziffern. Die beiden Gutachten von Dornbach und ÖPP würden, so die Meinung des Zeugen von unterschiedlichen Mietzinsen ausgehen und würden im Kern die Aussagen des Rechnungshofes bestätigen. Das Gutachten von ÖPP gehe von 6 Euro aus, Dornbach von 6,60 Euro. Wenn man also Dornbach zugrunde legen würde, würden über diese 25 Jahre eine Miete von 23,5 Mio. Euro anfallen, bei ÖPP 21,1 Mio.

So sehe man selbst im Fall der Mietlösung bei Dornbach bei diesem Preis und der Berücksichtigung der falschen Berechnung der Mietfläche ein Einsparpotenzial von 13,4 Mio. Euro, bei ÖPP von 15,8 Mio. € (S. 5 Protokoll 14/17).

Der Zeuge Loch hat ebenfalls ausgesagt, dass der die vereinbarte Miete von 8 Euro/qm nicht für angemessen halte und hat zur Miethöhe erklärt,

„Der Rechnungshof hat nicht gesagt, dass 4 Euro bis 4,50 Euro angemessen gewesen wären, sondern dass dies die ortsübliche Miete ist“ (Protokoll 14/17, S. 9)“

Auf den Vorhalt eines Abgeordneten zum Rückübertragungsanspruch („Soweit ich informiert bin, war der Grundstücksvertrag von vornherein so gestaltet, dass ein Rückübertragungsanspruch vorgesehen war und dass dieser Anspruch grundbuchrechtlich abgesichert sein sollte.“) antwortete der Zeuge Loch:

„Ich habe nicht gesagt oder nicht sagen wollen, dass er zwischenzeitlich eingetragen ist. Er war eingetragen. Der Rechnungshof hat lediglich darauf hingewiesen, dass eine Unklarheit besteht. Diese ist von der Landesregierung dadurch beseitigt worden, dass man gesagt hat: Wir nehmen in die Akten einen entsprechenden Vermerk auf. Diese Reaktion der Landesregierung ist für den Rechnungshof befriedigend.“

Der Gutachter K. erklärt bei seiner Vernehmung, dass hinsichtlich der Angemessenheit des Mietzinses je Quadratmeter in Bezug auf die Ortsüblichkeit im Ergebnis 5 Euro „sicher zu wenig sind“. 15. Sitzung, S. 19) Zudem sei die Verteilung der Lasten zwischen Mieter und Vermieter „nicht unüblich“ (ebenda).

Der Gutachter Dr. O. erklärte bei der Zeugenvernehmung, dass die Gutachter die im Nachhinein begutachtet hätten, im Gegensatz zu Gutachtern, die im Vorfeld gearbeitet haben, die tatsächlich realisierten Zahlen gekannt hätten. Er führt weiter aus:

„Im Nachhinein weiß man bei so einem Projekt immer, was man hätte besser machen können. Das ist völlig klar. Das ist ja die Crux all derjenigen, die Jahre später - sei es Kommission, Rechnungshof oder Gericht - einen Blick auf solche Vorgänge werfen. Im Nachhinein sagt man immer vom Schreibtisch aus, das hätte man so oder so machen können. Die Beteiligten damals agieren aber in einer Verhandlungssituation beziehungsweise in einer Situation, in der man ein Projekt realisieren will.“ (16. Sitzung, S. 48)

Der Betroffene Kleineberg erklärt (17. Sitzung, S. 28):

“Wenn ich das alles aufaddiere, lande ich bei 33,5 Millionen, die ich über 25 Jahre über einen Mietvertrag wieder zurückverdienen müsste. Die Wertsteigerung ist eine Frage: Wie sieht sie tatsächlich aus? Wie ist der Lebenshaltungsindex? – Insofern habe ich die jetzt mal außen vor gelassen. Diese 33,5 Millionen sind jetzt vergleichbar mit den 30,2 Millionen des gemachten Vertrages einschließlich Forfaitierung usw. Das heißt also: Wir hätten es nicht billiger machen können. Punkt.“

b. Wertung

(1) Wertung der Ausschussmehrheit

- Im Kaufvertrag war bezüglich der Grundstücksübertragung ein Rückübertragungsanspruch nach Ablauf von 25 Jahren vereinbart. Dieser wurde grundbuchrechtlich abgesichert. Zum Mietvertrag wurde ein entsprechender Aktenvermerk aufgenommen. Damit ist die Kritik des Rechnungshofes ausgeräumt.
- Der Mietvertrag und alle anderen Verträge sind rechtmäßig und stellen keinen beihilferechtlichen Tatbestand dar; gleiches gilt für den Mietzins.
- Die Forfaitierung mit Einredeverzicht ist ein übliches Finanzierungsinstrument und wird bei ÖPP-Projekten dieser Art häufig gewählt. Die Verteilung der Lasten zwischen Mieter und Vermieter stellt keine Besonderheit dar.

Angemessenheit der Miete und Marktüblichkeit der Rendite

Die ursprüngliche Kritik des Rechnungshofes bzgl. einer seiner Meinungen nach nicht hinreichend klarem Rückübertragungsanspruch ist durch die Feststellung ausgeräumt, dass ein solcher Rückübertragungsanspruch im Grundbuch abgesichert wurde und ein entsprechender Aktenvermerk zum Mietvertrag aufgenommen wurde.

Zur Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses von 8 Euro/qm² für die Anmietung des ehemaligen Kauengebäudes, welches von der Gondwana Invest (GI) für insgesamt 10,4 Mio. Euro zu einem modernen Verwaltungsgebäude umgebaut wurde, lagen dem Untersuchungsausschuss u.a. Gutachten von vier verschiedenen Sachverständigen sowie die Beurteilung des Rechnungshofes vor, die alleamt zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen.

Deshalb galt es vor allem zu differenzieren, zu welchem Zeitpunkt der Entscheidungsfindung die Gutachten angefertigt wurden. Während das Gutachten der PWC sowie die Kurzstellungnahme der GdW vor der Sanierung des Verwaltungsgebäudes erstellt wurden, wurden die für den Ausschuss in Auftrag gegebenen Gutachten von Dornbach Revision und der ÖPP AG im Anschluss an die Sanierung des Verwaltungsgebäudes erstellt. Der Zeitpunkt des Erstellens des Gutachtens ist auf Grund der sich ergebenden unterschiedlichen Informationslage relevant. Während bei einer ex-ante-Betrachtung sämtliche Risiken unbekannt sind und für die Berechnung relevante Kennzahlen wie die zu erwartende Inflationsrate oder Zinssätze spekulativ sind, sind diese Informationen nach Abschluss der Sanierung bekannt.

Des Weiteren enthält die ex-post ermittelte Rendite auch Bestandteile, die eindeutig dem Geschick des Bauherrn, wie z.B. Erfolge bei Kostensenkungsmaßnahmen, zuzurechnen sind, aber nicht der Rendite aus dem Objekt. Somit ist es nicht verwunderlich, dass die Gutachter K. (Dornbach Revision) und L. zu anderen Werten für einen angemessenen Mietzins kommen konnten, als die Gutachter von PWC und GdW, die seinerzeit mit prognostizierten Werten arbeiten mussten.

Zudem musste der Ausschuss erkennen, dass die Begutachtung eines angemessenen Mietzinses von etlichen Variablen (Preisentwicklung, Baukosten, Instandhaltungsaufwendungen, Zinsentwicklung usw.) abhängig ist, und dass die Gutachter unterschiedliche Methoden zu Grund legen konnten (Kapitalwertmethode, interner Zinsfuß, ortsübliche Vergleichsmiete).

Für die Entscheidung relevant können letztlich nur die Gutachten sein, die auf Grundlage der Informationslage erstellt wurden, die zum Zeitpunkt der Entscheidung bestand. Somit ist einzig die Betrachtung der Sachlage zum Entscheidungszeitpunkt für die Festlegung des Mietzinses relevant. Dies bestätigte auch der Gutachter Dr. O. (14/17, S. 48). Die entsprechenden Gutachten von PWC und GdW kommen über unterschiedliche Berechnungsmethoden zum Ergebnis, dass der Mietzins von 8 Euro/qm² angemessen und die resultierende Unternehmerrendite marktüblich war. Auf dieser Grundlage wurde schließlich der Mietzins von 8 Euro/qm² vereinbart.

Nicht relevant erscheint dagegen der erste Gutachtenentwurf des PWC-Mitarbeiters Dr. F. S., da dieser nicht abschließend autorisiert war (Aussage des Zeugen D. von PWC), und zudem die Methodik des internen Zinsfußes anwandte, die nach Aussage aller Gutachter als weniger oder gar nicht geeignet erscheint.

Die sogenannte ortsübliche Miete, die vom Rechnungshof des Saarlandes angesprochen wurde, stellt in diesem Fall keinen passenden Bewertungsmaßstab dar. Insofern fühlt sich der Direktor des Rechnungshofes, der Zeuge Loch, auch missverstanden, der Rechnungshof habe nie die ortsübliche Miete als die Angemessene bezeichnet (Protokoll 14/17, S.9). Der Gutachter K. erklärte, dass der Investor bei der unterstellten ortsüblichen Miete, zumal mit den zusätzlich vom Rechnungshof angesprochenen Flächen, die geringer oder gar nicht hätten angerechnet werden dürfen, keine auskömmlichen Rückzahlungen erhalten hätte, seine Baukosten demnach nicht gedeckt worden wären (Stellungnahme Dornbach Revision, S. 6). Auch habe die Rückübertragung nach 25 Jahren in Rechnung gestellt werden müssen. Auch die Zeugen Sch. und Schm. erläutern übereinstimmend, dass bei der in Rede stehenden denkmalgeschützten Spezialimmobilie die Ortsüblichkeit nicht der richtige Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses ist. Die Ortsüblichkeit sei nur bei marktgängigen Objekten relevant.

Das Gutachten des Sachverständigen L. ist nicht schlüssig, da nicht klar ist, nach welcher Methodik dieser vorgegangen ist. Zum Einen hält er wie die übrigen Sachverständigen die Methode des internen Zinsfußes für nicht tragfähig, berechnet die Ergebnisse aber dennoch nach dieser Methode, um dann zu dem Schluss zu gelangen, dass die Berechnungen trotz der ungeeigneten Methode keinen anderen Schluss als eine Überrendite zuließen.

Der Sachverständige K. wendet – wie auch schon die Zeugin E. (GdW) – das Kapitalwertverfahren an und kommt zu dem Schluss, dass eine Miete von 6,60 € je qm² angemessen sei. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass er alle wirklichen Kapitalflüsse in Rechnung gestellt hat und von einer üblichen Rendite ausgeht, welche er auf den Mietzins rückrechnet. Würde man noch zusätzlich geringere Mietflächen ansetzen würde seine Methodik zu einem höheren Mietzins führen. Eine Kumulation der Effekte ist gerade nicht möglich.

Auf Basis der vereinbarten Mietflächen und der bezahlten Miete kommt er zu einer Überrendite von 1,8 Mio. € auf 25 Jahre gerechnet, verweist aber auch darauf, dass man in anderen Objekten eine ähnliche Rendite vorfinden könne. (Siehe Ergänzende Stellungnahme vom 08.02.2011).

Dafür gelten jedoch zwei Vorbehalte:

- Weiche Faktoren aus dem Gebäudecharakter (Erhaltung von Industriedenkmälern, Entwicklung strukturschwacher Gebiete, repräsentativer Gebäudecharakter) wurden außen vor gelassen.
- Die Berechnung wird unter die Bedingung gestellt, dass die Kosten der Sanierung durch das Land gleich teuer gewesen wären.

Im Vergleich zur Eigensanierung kann also dennoch eine Kostenersparnis entstanden sein. Der Gutachter K. sieht diese Möglichkeit als wahrscheinlich an, indem er bei der Befragung durch den Untersuchungsausschuss mitteilt: *„Aus meiner Erfahrung heraus - aber das hat bestimmt jemand anders schon hier im Ausschuss gesagt - spricht was dafür, dass die Baukosten höher sind, aber wie hoch und in welchem Umfang, weiß ich nicht.“* (vgl. Protokoll 14/15, S.24)

Soweit der Rechnungshof, bzw. die Zeugen Loch und H., trotz der vorliegenden Gutachten davon ausgehen, dass das Saarland bei der Eigenherstellung durch die IKS gegenüber den Belastungen aus dem Mietvertrag mit Gondwana Invest rund 20 Mio. € hätte einsparen können, so stützt sich diese Aussage auf folgende drei Annahmen:

1. Die Herstellungskosten der IKS sind genau so hoch, wie die von Gondwana Invest.
2. Die Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten über 25 Jahre sind in diesem Fall mit Null Euro anzusetzen.
3. Die durchschnittliche Preissteigerung in den nächsten 25 Jahren wird jährlich rund 2,1% betragen.

Keine dieser Annahmen ist bis heute bewiesen.

Die Geschäftsführung der IKS geht demgegenüber davon aus, dass

1. Die Herstellkosten im Falle der Sanierung durch die IKS voraussichtlich 14 bis 15 Mio. € betragen hätten. Relevant für die Berechnung der Baukosten sei die Bruttogeschossfläche, die im konkreten Fall bei 14.129 qm² liege. Pro Quadratmeter für die Kostengruppe 200-500 fallen durchschnittliche Kosten von 1.000 Euro an, demnach bei Eigensanierung durch die IKS Gesamtkosten i.H.v. ca. 15 Millionen Euro entstanden wären. Die Finanzierungskosten des Projektes würden zusätzlich bis zu 11 Millionen Euro betragen.
2. Die Instandsetzungs- / Instandhaltungskosten mit ca. 1,5 % p.a. anzusetzen seien, da die Immobilie unter Denkmalschutz steht.
Die Kalkulation der IKS endet mit Gesamtkosten in der Größenordnung von über 30 Mio. €, wesentlich abhängig von einer zukünftigen Zinsentwicklung, gegenüber Mietbelastungen aus dem Mietvertrag mit Gondwana Invest in Höhe von 30,2 Mio. €, so dass die Entscheidung, die Sanierung durch Gondwana Invest durchführen zu lassen, unter Einbeziehung aller Risiken die wirtschaftliche Entscheidung war.
3. Zu der dritten Annahme des Rechnungshofes ist festzuhalten, dass die jährlichen Preissteigerungen in den letzten 10 Jahren bei durchschnittlich 1,5 % lagen und im Vertrag mit Gondwana Invest GbR nicht von Prozent, sondern von Prozentpunkten die Rede ist, was zu geringeren wirtschaftlichen Auswirkungen aus der Wertsicherung führen wird, als im Rechnungshofbericht dargestellt.

Sofern die IKS mit höheren Baukosten kalkuliert als der Investor, so ist dies u.a. durch schärfere Vergaberegelungen, das Verbot der Nachverhandlung bzw. die zusätzlichen Kosten für die Einschaltung eines Projektsteuers zu erklären. Der Sachverständige K. erklärte, dass er höhere Baukosten der öffentlichen Hand für wahrscheinlich halte (14/15, S. 24).

Die Gesamtkosten bei einer Eigensanierung durch die IKS liegen demnach über 30 Millionen Euro über den Gesamtzeitraum von 25 Jahren gerechnet und sind vergleichbar mit der Summe der zukünftigen Mietzahlungen und damit einhergehenden Aufwendungen in Höhe von 30,2 Millionen Euro.

Der Zeuge Dr. Hinsberger führt aus, der Landkreis Neunkirchen habe ein nachhaltiges Interesse an der Entwicklung des Gesamtstandorts Grube Reden gehabt. Er sei sich der besonderen Verantwortung für den Standort bewusst gewesen. Auch der Landkreis Neunkirchen habe sich für 8 Euro/qm² eingemietet. Ergänzend führt der Zeuge Dr. Hinsberger aus, es habe keine streitigen Diskussionen gegeben, was die Höhe des Mietzinses angehe. Der Landkreis habe im Aufsichtsrat den jeweiligen Eckpunkten der vertraglichen Regelungen zugestimmt, welche dann durch die Landesregierung umgesetzt worden seien.

Die dem Land durch das gewählte Vertragsmodell entstandenen Kosten sind deshalb nicht höher als dies bei Eigensanierung der Fall gewesen wäre. In gar keinem Fall nachvollziehbar sind jedenfalls Berechnungen des Zeugen Loch, beim Land wäre über 25 Jahre kein Erhaltungsaufwand angefallen, so dass die berechneten Mehrkosten des Landes so unmöglich zutreffen können.

In der Gesamtbeurteilung lässt sich demnach festhalten, dass die Entscheidung für einen Mietzins von 8 Euro/qm² auch bei einer ex-post Betrachtung noch angemessen erscheint, setzt man die höheren Baukosten des Landes an.

Zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Höhe des Mietzinses lagen fundierte Gutachten von PWC und GdW vor, auf deren Grundlage die Entscheidung getroffen wurde.

Betrachtet man die verschiedenen Variablen (Zinsentwicklung, Preisentwicklung), die der Zeuge Loch ebenso wie die Gutachter abschätzen musste, und betrachtet man die verschiedenen methodischen Ansätze, kommt man zu dem Ergebnis, dass rechtlich gesehen der Mietzins noch angemessen war und somit kein Subventionstatbestand vorliegt. Dass innerhalb des rechtlich Zulässigen ein gewisser Spielraum möglich war, liegt in der Natur der Sache. Auch liegt der Mietzins sicher an der oberen Grenze der Angemessenheit. Jenseits der rechtlichen Betrachtung wird man deshalb bei der Bewertung auch politische Aspekte einfließen lassen können und bei unterschiedlicher Bewertung des Gesamtprojektes zu unterschiedlichen Ergebnissen gelangen können. Ein Rechtsverstoß kann jedenfalls nicht festgestellt werden.

Forfaitierung und PPP-Projekt

Auch die gewählte Vertragskonstruktion einer Public-Private-Partnership, sowie die gewählte Finanzierungsform der Forfaitierung zukünftiger Mieteinnahmen werden von den Gutachtern K. und L. als keinesfalls unüblich angesehen. So schreibt der Gutachter K.: *„Die Durchführung eines solchen PPP-Projektes, auch unter Forfaitierung von Mietzahlungen, ist grundsätzlich als üblich zu bezeichnen.“* (Stellungnahme, Dornbach Revision, 31.08.2011, S. 5). Er schreibt weiter: *„Die Forfaitierung von Forderungen aus langfristigen Verträgen ist im Geschäftsverkehr seit Jahren ein normaler Vorgang und geübte Praxis.“* (Stellungnahme für den Untersuchungsausschuss „Grube Reden“, Dornbach Revision, 31.08.2010, S. 32).

Der Gutachter L. sieht in der Forfaitierung mit Einredeverzicht eine *„etablierte Finanzierungsart bei ÖPP-Projekten in Deutschland. Sie wurde bei über 70 ÖPP-Projekten in Deutschland gewählt.“* (Gutachten über die Angemessenheit des Mietzinses und der mietvertraglichen Bedingungen für das Verwaltungsgebäude auf dem Industriegelände Grube Reden, ÖPP Deutschland AG, 24.11.2010, S. 11).

Verteilung der Lasten zwischen Mieter und Vermieter

Der Vermieter, also die GI, ist verpflichtet, für 25 Jahre die Instandhaltung des Gebäudes zu gewährleisten. Im Anschluss an diesen Zeitraum findet eine kostenfreie Rückübertragung des Verwaltungsgebäudes an das Land statt.

Da das Gebäude denkmalgeschützt ist, fallen für Sanierung und Instandhaltung nicht unerhebliche und nicht stets planbare Kosten an.

Der Gutachter K. sieht in der gewählten Lastenverteilung eine keineswegs unübliche Vertragskonstellation. *„Die im vorliegenden Mietvertrag gewählte Aufteilung, die vorsieht, dass der Vermieter die Instandhaltung, Instandsetzung und gegebenenfalls Erneuerung lediglich an Dach und Fach übernimmt und ansonsten der Mieter die notwendigen Wartungsarbeiten und Schönheitsreparaturen vornimmt, ist nach unserer bei der Betreuung zahlreicher geschlossenen Immobilienfonds erworbenen Erfahrung zumindest nicht unüblich, sondern bei einem signifikanten Anteil uns in diesem Zusammenhang bekannter Verträge so enthalten. So sind auch bei in der Literatur vorzufindenden Musterverträgen entsprechende Aufteilungen vorzufinden. Die im vorliegenden Fall gewählte Aufteilung kann damit isoliert betrachtet nicht als unangemessen bezeichnet werden.“* (Stellungnahme, Dornbach Revision, 31.08.2010, S. 22ff.).

Berechnung der Mietflächen

Strittig bei der Berechnung der Mietflächen ist, ob auch auf so genannten Null-Flächen die volle Miete zu zahlen ist. Gemäß der Mietflächenberechnung nach der MF-B-Richtlinie dürften auf Flächen, die keiner Nutzung unterliegen, auch keine Mieten gezahlt werden.

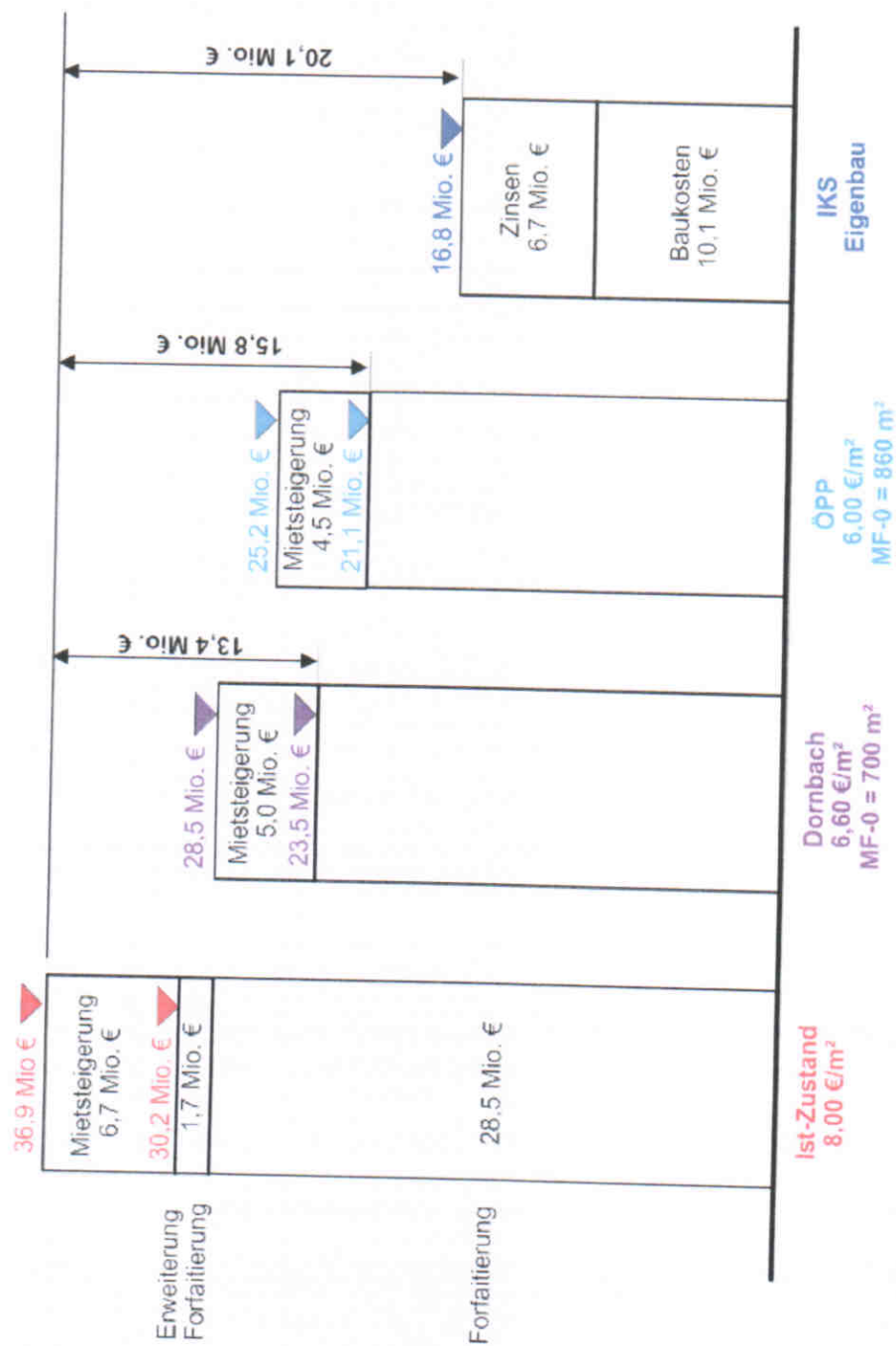
Der Gutachter K. kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass es „in der Natur der Sache liege“, dass das sanierte ehemalige Kauengebäude kein typisches Bürogebäude darstellt und zahlreiche Teilflächen nicht als Bürogebäude genutzt werden können (vgl. S. 16 der Dornbach-Stellungnahme). Er kommt auch zum Ergebnis, dass grundsätzlich auch Mieten auf Gebäudeteile, die gegebenenfalls nur eingeschränkt nutzbar sind, gegebenenfalls in Kauf genommen werden müssen (vgl. S. 17 der Dornbach-Stellungnahme). Dies lasse sich damit begründen, dass auch auf diese Bauteile Sanierungskosten anfallen.

Letztlich ist auch zu berücksichtigen, dass bei der Angemessenheit des Mietzinses die realen Zahlungen eingeflossen sind. Bei einer Gesamtbetrachtung würden geringere Mietflächen einen höheren Mietzins angemessen erscheinen lassen.

(2) Wertung der Ausschussminderheit

Für die Ausschussminderheit steht die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des PPP-Projekts, Sanierung und Anmietung des Verwaltungsgebäudes, insbesondere hinsichtlich der Angemessenheit der Miethöhe, der Flächenberechnung und der Forfaitierung, im Mittelpunkt der Arbeit des Untersuchungsausschusses. Hier ist zu prüfen, in welchem Umfang Steuergeld von Land und IKS verschwendet wurden. Darüber hinaus sind beihilferechtliche Auswirkungen und vergaberechtliche Probleme zu bewerten.

Die Ausschussminderheit stellt fest: Die Eigensanierung des Verwaltungsgebäudes durch die landeseigene IKS wäre sehr viel günstiger für das Land gewesen. Dies belegen die Berechnungen, die der Landesrechnungshof im Ausschuss vorgelegt hat (s. Protokoll 17. Sitzung, S. 5): Das Saarland ist aufgrund der Mietverträge verpflichtet, rund 37 Mio. Euro an den Betroffenen Kuhl zu zahlen – die Eigensanierung inklusive der Finanzierungskosten wäre rund 20 Mio. Euro günstiger gewesen (s. Grafik Landesrechnungshof).



Die die Ausschussminderheit hält daher fest: Hätten Land und IKS die Verträge ordentlich – d.h. nicht zu Lasten des Landes – abgeschlossen, hätte sich laut Beurteilung der Gutachter ein Einsparpotenzial von etwa 13 Millionen (Dornbach) bzw. 15 Millionen Euro (ÖPP) ergeben. Während das Land also deutlich zu viel Miete zahlt, erhält der Investor eine überdurchschnittliche Rendite aus dem Projekt (s. Grafik Landesrechnungshof).“

Der vom Land zu zahlende Mietpreis i.H.v. 8 Euro je Quadratmeter ist deutlich überhöht. Er ist weder orts- noch marktüblich und führt so zu einer überdurchschnittlichen Rendite für den Betroffenen Kuhl. Inhalt und Umstände von Gutachten, die von Staatskanzlei und IKS in Auftrag gegeben wurden und die den überhöhten Mietpreis rechtfertigen sollten, konnten nicht überzeugen. Vielmehr erweckten sie den Eindruck von Gefälligkeitsgutachten. Teilweise widersprach die Endfassung des Gutachtens dem ersten Entwurf bei der Berechnung der angemessenen Miethöhe und der Rendite. So hieß es in der Entwurfsversion des PWC-Gutachtens: „Bei einem Mietzins von rd. 6 Euro / qm dürfte das Immobilienprojekt unter Berücksichtigung der gesetzten Prämissen zu einer tendenziell marktüblichen Finanzierung führen.“ Auf der Mitarbeiterebene der Ministerien wurden erhebliche Bedenken hinsichtlich der Angemessenheit des Mietzinses zum Ausdruck gebracht. Hierzu finden sich in den Akten zahlreiche Vermerke. So konstatiert die Mitarbeiterin des Wirtschaftsministeriums, A. N., in einer E-Mail vom 28.06.2006: „Der mögliche Vorteil für das Unternehmen könnte eingegrenzt werden, wenn bei der Miethöhe der Rahmen der Ortsüblichen Miete eingehalten würde [...], was hier eindeutig nicht der Fall ist.“ Es sei festzustellen, „dass offenbar eine um 100 % überhöhte Objektrendite vorliegt, und damit eine staatliche Beihilfe“. (Akte XII, 14, S. 60). Zudem hatten Nachfragen bei dem Geschäftsführer der LEG Saar, Herrn T. Sch., ergeben, dass auch dieser bei einem Mietzins von 8 Euro /m² von einer deutlich überhöhten Rendite der Investoren ausgehe (Akte XII, 14, S. 54). Die deutlich überdurchschnittliche Rendite des Investors, welche in der Entwurfsfassung des Gutachtens festgestellt wurde, fand – neben dem Ergebnis der endgültigen Version des Gutachtens – auch Eingang in den Vermerk zur Ministerratsvorlage (Akte XII 08, S. 218). Bemerkenswert ist der Hinweis der PWC, dass sie ausdrücklich nicht den Auftrag hatte, die Richtigkeit der Vorgaben, wie sie durch die Landesregierung gemacht wurden, zu überprüfen. Der letztlich vereinbarte Mietzins ist, nachdem man die Vorgaben für das Gutachten verändert hatte und das Verwaltungsgebäude zum „Spitzenobjekt“ erklärt hatte, als politisch festgelegter Mietzins anzusehen.

Nach Berechnungen der Gutachter, die der Untersuchungsausschuss beauftragt hat, dürfte die tatsächlich angemessene Miete für das Objekt allenfalls zwischen 5,97 Euro und 6,60 Euro liegen (s. Sachverhaltsdarstellung).

Neben der Tatsache, dass der vereinbarte Mietzins zu hoch ist, trägt darüber hinaus eine falsche Mietflächenberechnung zusätzlich zur überhöhten Rendite des Betroffenen Kuhl bei und erhöht damit den Schaden des Landes: Mehrfach wurde die Größe der zu mietenden Gesamtfläche nach oben angepasst. Die vertraglich festgelegte Richtlinie zur Mietflächenberechnung wurde jedoch nicht konsequent angewandt. Das Land zahlt für Kellerräume, Flure und Treppen und Treppenaugen ebenso viel wie für hochwertige Büroräume. Die Ausschussminderheit teilt die Ansicht der vom Untersuchungsausschuss beauftragten Gutachter L. und K., dass alleine hier Ausgaben i.H.v. rund 2 Mio. Euro für das Land entstehen, die es bei richtiger Anwendung der Festlegungen des Mietvertrages nicht zahlen müsste. Die Landesregierung wird deshalb aufgefordert, die Mietzahlungen zu reduzieren, um die überzahlte Miete zurückzufordern.

Die Ausschussminderheit stellt fest, dass die Sanierung und Anmietung des Verwaltungsgebäudes vertraglich eng verknüpft sind mit der Errichtung und Förderung des Gondwana-Parks (s. Punkt C.II.6.). Die überhöhten Mietzahlungen des Landes und deren Forfaitierung zielten darauf ab, dem Betroffenen Kuhl das „Eigenkapital“ für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes und den Bau des Gondwana-Parks zu verschaffen. Zudem bergen der Einredeverzicht und die Verteilung der Lasten zwischen Mieter und Vermieter erhebliche finanzielle Risiken bzw. Nachteile zu Lasten des Landes.

Die vertraglichen Regelungen bergen zudem ein ganz erhebliches beihilferechtliches Risiko, das die dauerhafte Existenz des Gondwana-Parks gefährden kann (s. Gutachten Dr. Sch. (2010), S. 32 f). Dies ergibt sich sowohl aus der überhöhten Mietzahlung und als auch aus der verabredeten Art und dem Umfang der Forfaitierung. Augenscheinlich wurden die Vorteile, die dem Betroffenen Kuhl aus diesem Geschäft entstanden, nicht an das Saarland zurückgegeben (Dr. M. Sch., zit. Nach Protokoll 16. Sitzung, S. 7).

All diese Risiken waren der Landesregierung und der IKS-Geschäftsführung bekannt. Die Arbeitsebenen der Ministerien haben deutlich vor den (beihilferechtlichen) Risiken gewarnt. Die politische Führung der Landesregierung hat diese jedoch ausgeblendet und sich darüber hinweg gesetzt. Um dieses Risiko vordergründig einzugrenzen, begnügte man sich mit den Gutachten zur Angemessenheit des Mietzinses. Eine externe Beurteilung zu beihilferechtlichen Gesichtspunkten erfolgte nicht. Die Regierung verzichtete auch auf Betreiben des Betroffenen Karl Rauber auf ein Notifizierungsverfahren, welches die einzige Möglichkeit geboten hätte, hier Rechtssicherheit herzustellen.

In der Kabinettsvorlage wurden die Risiken auf Wunsch der Hausleitung des Wirtschaftsministeriums ausdrücklich nicht dargelegt. Es wurde allenfalls ein interner Vermerk für den Betroffenen Georgi erstellt, in dem allerdings sehr deutlich zum Ausdruck kommt, dass die Arbeitsebene auch zum Zeitpunkt der Kabinettsentscheidung nach wie vor erhebliche Bedenken hatte.

Wirtschaftsminister a.D. Hanspeter Georgi machte dies in der Zeugenvernehmung deutlich: „Setzung der beihilferechtlichen Risiken auf Null, wir machen es. [...] So habe ich das auch im Kabinett zum Ausdruck gebracht.“ (Protokoll 11. Sitzung, S. 111) Festzustellen bleibt auch: In der entscheidenden Sitzung des Aufsichtsrates der IKS unter Leitung von Karl Rauber wurde über diese schweren Bedenken nicht berichtet (s. Protokolle des Aufsichtsrates der IKS, Akte UA V 01).

Die Ausschussminderheit sieht zudem gemeinsam mit dem Gutachter Dr. Sch. als weiteres Versäumnis der Landesregierung an, dass das PPP-Projekt nicht europaweit im Amtsblatt der EU ausgeschrieben wurde (s. Gutachten Dr. Sch., S. 51).

Das PPP-Projekt ist insgesamt zu teuer und risikoreich für das Land, es ist mit weiteren beihilfe- und vergaberechtlichen Risiken verbunden. An allen Entscheidungen federführend beteiligt war Karl Rauber in seinen Funktionen als Chef der Staatskanzlei sowie als Aufsichtsratsvorsitzender der IKS.

3. Darlehen

a. tatsächliche Feststellungen

Zur Aufklärung der Vertragsgestaltung mit dem Investor – lit. E des Einsetzungsbeschlusses - hat der Untersuchungsausschuss ebenfalls die Details von Kreditvergaben an den Investor näher untersucht. Er hat hierzu Unterlagen beigezogen, Betroffene anhört, Zeugen befragt und Sachverständigengutachten zur beihilferechtlichen Bewertung eingeholt.

(1) beigezogene Akten

Den Unterlagen lassen sich zwei Darlehensverträge – geschlossen zwischen der IKS und der Gondwana Invest GBR – entnehmen.

Mit Datum vom 31.08.2006 schlossen die vorstehen genannten Parteien einen Darlehensvertrag über eine Summe von 8 Mio. Euro und vereinbarten einen zu zahlenden Zinssatz von 0,2 Euro über dem Zinssatz, den die IKS als Darlehensgeber als Refinanzierungssatz aufzuwenden hatte. Dieser Vertrag diente der Zwischenfinanzierung des Umbaus des Verwaltungsgebäudes und sah eine Rückzahlung des - in Anlehnung an den Baufortschritt ausgezahlten - Darlehens vor, sobald die Gondwana Invest GBR nach Forfaitierung der Mieteinnahmen ein Darlehen ihrer Bank erhält. Als späterster Rückzahlungstermin wurde der 31.12.2007 vereinbart. Eine Finanzierungszusage der Bank lag dem Darlehensgeber ausweislich der Vertragsurkunde vor.

Zur Sicherung verpflichteten sich die Gesellschafter der Gondwana Invest GBR, eine selbstschuldnerische Bürgschaft zu übernehmen. Das Darlehen wurde insgesamt zurückgezahlt.

Mit Datum vom 11.11.2008 schlossen die Parteien einen weiteren Darlehensvertrag über eine Summe von 634.904,76 Euro zu einem Zinssatz von 5,28 % p.a.. Dieser Vertrag diente der Zwischenfinanzierung des Gondwana-Parks. Die Darlehenssumme errechnete sich nach der zu diesem Zeitpunkt noch zu erwartenden voraussichtlichen Zuwendungssumme von Seiten der IKS. Diese hatte im Rahmen der Tourismusförderung einen Zuwendungsanteil von 13% der Investitionssumme übernommen. Die Investitionssumme hatte sich auf 11,5 Mio. Euro reduziert. 860.095,24 Euro waren bereits ausgezahlt.

Bedenken hierzu äußerte die Mitarbeiterenebene des Wirtschaftsministeriums, wie sich aus den Vermerken in den beigezogenen Akten entnehmen lässt: Mitarbeiterin A. N. schreibt in einer E-Mail u.a. an StS Christian Ege, dass „der vorgesehene Zinssatz von 0,2% über dem vom Darlehensgeber IKS zu zahlenden Refinanzierungszins [...] sicherlich nicht den marktüblichen Konditionen für Unternehmen“ entspricht. Die Marktüblichkeit sei aber aufgrund der beihilferechtlichen Bedenken, die bereits mehrfach besprochen worden seien, sicherzustellen (Akte XII 08, S.252).

(2) Sachverständigengutachten

Im Rahmen der Sachverständigengutachten hatten die Gutachter Dr. O. und Dr. Sch.dazu Stellung zu nehmen, inwieweit die Darlehenshingabe von 8 Mio. Euro eine beihilferechtliche Begünstigung darstellt.

Die Sachverständigen sind sich hierbei im Ausgangspunkt darüber einig, dass die staatliche Zufuhr von Fremdkapital am Maßstab des marktwirtschaftlich handelnden Kapitalgebers zu messen ist. Entscheidend sei danach, ob ein privater Darlehensgeber der Gondwana Invest ein Darlehen zu den gleichen Bedingungen gewährt hätte.

Der Sachverständige Dr. O. gelangt bei dieser Ausgangslage zu der Beurteilung:

„Das Beihilfeelement beschränkt sich auf die Differenz zwischen dem vereinbarten und dem marktüblichen Zinssatz, den die Kommission anhand von Referenz- und Abzinsungssätzen bemisst. Zudem ist ein Darlehen regelmäßig in einer Höhe besichern, die der Darlehensvaluta entspricht. Ergänzend zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang die wirtschaftliche Lage und Solvenz bzw. Kreditwürdigkeit des Unternehmens.

Geht man von einer guten Bonität der GI aus, die sich nicht wesentlich von der IKS unterscheidet, hätte der Investor das Zwischenfinanzierungsdarlehen möglicherweise zum gleichen Zinssatz von 4,8 % per annum auch am Markt erhalten können. Hätte ein privater Geldgeber wegen einer unzureichenden Bonität der GI schlechtere Konditionen vereinbart läge eine Beihilfe vor. Zu berücksichtigend ist neben dem Zinssatz allerdings auch die langfristige Rentabilitätserwartung der Investition, da das Darlehen der Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen am Verwaltungsgebäude diene. Zudem standen der Darlehensgewährung in ausreichendem Maße Sicherheiten gegenüber. Nach Ziffer 4 S.2 des Darlehensvertrages lag der IKS als Darlehensgeberin zur Zeit des Vertragsabschlusses bereits eine Finanzierungszusage der Commerzbank vom 26. Mai 2006 vor, so dass die IKS davon ausgehen konnte, das Darlehen vertragsgemäß spätestens am Ende des Jahres 2007 zurückzuerhalten. Darüber hinaus erteilten die Gesellschafter der GI der IKS nach Ziffer 5 des Darlehensvertrages eine selbstschuldnerische Bürgschaft für die Erfüllung der Rückzahlungsverpflichtung.

Anhaltspunkte dafür, dass diese Bürgschaften nicht werthaltig waren, sind nicht ersichtlich.

Da das Darlehen der IKS insofern den Grundsätzen eines marktwirtschaftlich handelnden Kapitalgebers genügte, steht die Zwischenfinanzierung mit beihilferechtlichen Vorschriften in Einklang.“

Der Sachverständige Dr. Sch. führt dagegen aus:

“ (78) Hinsichtlich der Bonität des Kreditnehmers liegen keine Angaben vor. Insbesondere ist nicht bekannt, ob ein Rating erfolgte oder sonst eine Risikoeinschätzung durch Banken erfolgte. Festzustellen ist aber, dass der Investor offenbar weder ausreichende eigene Mittel hatte, um die geplanten Investitionen zu beginnen, noch ihm gewöhnliche Bankkredite zu Marktkonditionen zur Verfügung gestellt wurden.

(79) Die Finanzknappheit des Investors wird insbesondere dadurch offenbar, dass einerseits die IKS hinsichtlich der Investitionen bis zur Höhe des Investitionszuschusses in Vorlage treten musste, und sodann die Investitionen offenbar durch eine Kombination von IKS Kredit und anschließender Forfaitierung des Mietzinses für das Verwaltungsgebäude (vor-) finanziert wurden.

(80) Die vorgenannten Elemente sprechen nicht für eine hohe Bonität des Investors, sondern deuten auf einen finanzschwachen Investor hin.

(81) In einer solchen Situation kommt der Besicherung des ausgereichten Kredites durch werthaltige Sicherheiten besondere Bedeutung zu. Der Kredit der IKS wurde jedoch blanko gewährt, ohne jede werthaltige Sicherheit. Die IKS erwirbt noch nicht einmal Sicherungseigentum an den mit dem Kredit erworbenen Gegenständen. Eine persönliche Haftung der hinter dem Investor stehenden Gesellschafter, die in vergleichbaren Fällen durchaus nicht unüblich ist, wurde nichtvorgesehen. Vielmehr ist IKS durch die Vergabe des Zwischenkredites ein – wenn auch zeitlich begrenztes – hohes Risiko eingegangen.

(82) Ein solches Risiko wird mit einem Aufschlag von 20 Basispunkten auf die Einstandskosten des Kreditgebers keinesfalls abgegolten. Welcher Zinssatz insoweit angemessen wäre, wäre anhand der finanziellen Kennzahlen des Investors zu ermitteln, die mir nicht vorliegen. Es ist aber davon auszugehen, dass bei einem ungesicherten Kredit eines Schuldners mit geringer Bonität ein Aufschlag von 380 Basispunkten oder mehr erforderlich sein könnte.

(83) Unabhängig von der Angemessenheit des Zinssatzes im Hinblick auf die Besicherung stellt die Gewährung eines Kredites zu einem Zinssatz, der nur 0,2% über den Gestehungskosten der öffentlichen Hand liegt, für den Investor einen Vorteil aus staatlichen Mitteln dar. Eine derart günstige Finanzierung wäre für einen Investor unter Marktbedingungen nicht zu erreichen.

(84) Das ist insbesondere dadurch bedingt, dass die Banken die Kredite an private Schuldner mit Eigenkapital unterlegen müssen, während für die Kredite an die öffentliche Hand eine solche Verpflichtung nicht besteht. Das bedeutet, dass die Banken selbst deutlich niedrigere Kosten für die Bereitstellung von Krediten an die öffentliche Hand haben, die sie typischerweise an die öffentliche Hand weitergeben.

(85) Nach den Erfahrungen in anderen Beihilfefällen sind die Finanzierungen der öffentlichen Hand jedenfalls um etwa 50 bis 100 Basispunkte günstiger als die Finanzierung eines privaten Schuldners erstklassiger Bonität. Selbst bei bester Bonität und einer nahezu risikofreien Kreditgewährung seitens der IKS wäre somit ein Aufschlag von mindestens 0,5% erforderlich gewesen, um einen Vorteil allein hinsichtlich der Spanne zur Refinanzierung auszuschließen. Daneben wäre noch ein Aufschlag wegen fehlender Besicherung des Kredites vorzunehmen. Selbst bei Schuldnern bester Bonität wären mindestens weitere 40 Basispunkte hinzuzurechnen, um eine Beihilfe auszuschließen.

(86) Angesichts des eingegangenen Risikos und der geringen Finanzkraft des Investors ist nach meiner subjektiven Einschätzung damit zu rechnen, dass die Kommission das Beihilfeelement hinsichtlich des Kredites über 8 Mio. Euro mit etwa 4,5% p.a. beziffern wird.

(87) Der von der IKS ausgereichte Kredit von 8 Mio. Euro stellt somit eine staatliche Beihilfe im Sinne von Art. 107 Abs. 1 AEUV dar, die der Kommission nicht notifiziert wurde und daher rechtswidrig ist. Da die Betriebskosten des Investor durch diese Zinsvergünstigung verringert wurden, handelt es sich um eine Betriebsbeihilfe, die nicht mit dem Binnenmarkt vereinbar ist.“

(3) Anhörung Betroffener / Zeugen

Die Zeugin N. hat in Ihrer Zeugenaussage vom 04.10.2010 ausgesagt, dass sie und ihre Kollegen aus dem Ministerium für Wirtschaft mehrmals darauf hingewiesen hätten, dass jeder Zinsvorteil, der das Markttübliche verlasse eine Beihilfe sei. Sie in einer Mail darauf hingewiesen habe, dass 0,2 % sicher nicht marktüblich seien. Sie sei keine Bankkauffrau, aber da habe bereits die Intuition gereicht.

Der Betroffene Kuhl hat ausgesagt, dass ihm im Herbst 2005 von einer Bank eine Finanzierungszusage vorgelegen habe. Der Finanzierungszins habe damals bei 3,0 oder 3,1 % gelegen. Das habe sich toll gerechnet. Da damals die Angelegenheit nicht vorangegangen sei, weil der Haushaltsausschuss noch nicht befasst gewesen sei, habe er Schadensersatzforderungen gestellt und die Zusage erhalten, eine Zwischenfinanzierung zu gleichen Konditionen zu bekommen. Eine schriftliche Darlehenszusage für die Zwischenfinanzierung habe es nicht gegeben. Er habe die Zinssätze telefonisch erfragt und hierüber einen Vermerk gefertigt.

Der Betroffene Therre hat in seiner Zeugenaussage vom 21. Juni 2010 dargelegt, dass der Investor, Herr Kuhl, durch den Zwischenkredit nicht entscheidend besser gestanden habe. Die IKS habe das Geld aus einer langfristigen Finanzierung genommen und mit 0,2 % beaufschlagt. Zu diesem Zeitpunkt hätten aber die Kurzfristzinsen schätzungsweise ein Prozent unter dem Langfristzins gelegen.

Der Betroffene Kleineberg hat bezüglich der Darlehensgewährung darauf hingewiesen (4.Sitzung vom 7.6.2010, S.96), dass sich der Bedarf für das Darlehen ergeben habe, weil das parlamentarische Verfahren abgewartet werden musste. Die Zwischenfinanzierung habe ein Volumen von 8 Mio. Euro umfasst und sei in fünf Auszahlungen erfolgt. Die Rückzahlung sei immer mit 0,2 Prozentpunkten über dem Zinssatz für die Refinanzierung der IKS erfolgt. Von einem etwaigen beihilferechtlichen Problem sei ihm damals nichts bekannt gewesen. Davon habe er erst im Rahmen dieser Untersuchung gehört. Wie genau das Darlehen besichert gewesen sei, müsse er nachschauen. Das Darlehen sei aber zurückgezahlt und damit ad acta gelegt. Der Aufschlag von 0,2 Prozentpunkten sei aus den Beratungen mit der Beteiligungsverwaltung der IKS hervorgegangen. Der Vorschlag stamme, so glaube er, aus der Inanspruchnahme einer Information aus dem Finanzministerium(17. Sitzung vom 21.02.2011, S.38).

Der Betroffene Huber hat zu der Darlehensgewährung ausgeführt (8. Sitzung vom 06.09.2010, S.21ff.), dass die Verfahrensweise der Weitergabe von Kommunalkreditkonditionen an einen privaten Investor mit einer Beaufschlagung von 0,2 Prozentpunkten ungewöhnlich gewesen sei, da insoweit das komplette Risiko des Kreditausfalls übernommen werde. Es sei ihm nicht bekannt, dass die Leistungsfähigkeit des Investors näher untersucht worden sei. Der Grund für die Vorgehensweise sei die erwartete Forfaitierung der Mietzahlungen des Landes gewesen. Es sei in absehbarer Zeit der Abschluss des Mietvertrages geplant gewesen, der dann die entsprechende Sicherheit hergestellt habe.

Das Darlehen sei zurückgezahlt worden. Die Landesbank sei selbstverständlich auch über die Weitergabe des Darlehens über die IKS an den Investor informiert gewesen. (S. 24).

Auf den Vorhalt eines Abgeordneten zur Vertretbarkeit des Ergebnis der Verhandlungen („Sie sind am Ende nach den Verhandlungen, so schwierig und unangenehm sie gewesen sein mögen, zu der Überzeugung gekommen, dass sie zumindest ein Vertragswerk vor sich hatten, das Sie zu unterschreiben vertreten können?“) antwortete der Zeuge Huber: „Ja so ist es.“ (S. 36).

b. Wertung**(1) Wertung der Ausschussmehrheit**

- Die Gewährung eines Zwischendarlehens über 8 Mio. Euro zu einem Zinssatz von 0,2% über dem Refinanzierungssatz der IKS auf Kapitalmärkten war rechtmäßig und verstößt nicht gegen beihilferechtliche Vorschriften.
- Dem Land oder der IKS ist durch die Gewährung des Darlehens kein Schaden entstanden.
- Das Darlehen wurde vollständig zurückgezahlt.

Der Sachverständigen Dr. O. kommt in seinem beihilferechtlichen Gutachten zum Ergebnis, dass das Darlehen der IKS den Grundsätzen eines marktwirtschaftlich handelnden Kapitalgebers genüge und die Zwischenfinanzierung mit beihilferechtlichen Vorschriften im Einklang stünde (vgl. Gutachten von Herrn Dr. O., S. 44). Dies ist nach Angaben des Gutachters darin begründet, dass die Bonität der GI sich nicht wesentlich von derjenigen der IKS unterscheide. Demnach hätte Gondwana Invest auf dem Kapitalmarkt gleiche Zinssätze für eine Zwischenfinanzierung erhalten. Zudem seien ausreichende Sicherheiten vorhanden gewesen.

Es ist festzuhalten, dass die Zinssätze für kurzfristige Kredite, und um einen solchen handelt es sich vorliegend, deutlich niedriger waren als für Langfristzinsen. Die IKS hatte das Geld aus einer langfristigen Finanzierung gewährt, so die Aussage des Betroffenen Therre. Auch insofern kann keinesfalls von einem unangemessen niedrigen Zinssatz die Rede sein.

Auch der Betroffene Huber hat letztlich das Gesamtvertragswerk für rechtmäßig erachtet, einschließlich des Zwischendarlehens, und seine Unterschrift geleistet (14/8, S.36). Auf Nachfrage bestätigte er, dass man, wenn dies auch ungewöhnlich erscheine, dennoch so verfahren sei, weil die Rückzahlung recht sicher war, denn diese war im Zusammenhang mit dem Gesamtvertragswerk zu sehen. Zusammen mit der avisierten Forfaitierung konnte man eine Rückzahlung als gegeben voraussetzen (14/8, S. 21ff). Ausgehend davon war der Darlehensnehmer Kuhl im Gegensatz zur Aussage des Sachverständigen Dr. Sch. nicht ohne Bonität. Die IKS ist somit kein hohes Risiko eingegangen.

Zudem wurde dieses Zwischendarlehen Herrn Kuhl nur gewährt, da die noch nicht abgeschlossenen Haushaltsberatungen eine vereinbarte Vertragsunterzeichnung unmöglich machten. Herrn Kuhl entging nach eigenen Angaben dadurch die Möglichkeit, ein bereits zugesagtes Darlehen mit einem Zinssatz von ca. 3,0% p.a. abzurufen (siehe Protokoll der 12. Ausschusssitzung, S.10). Demnach erscheint der Zinssatz bei der Zwischenfinanzierung von 4,8% p.a. keinesfalls als unangemessen niedrig.

Schließlich muss festgestellt werden, dass weder der IKS noch dem Land durch die Gewährung des Zwischendarlehens ein Schaden entstanden ist. Da die IKS die einzelnen Tranchen nicht dezidiert am Kapitalmarkt aufgenommen hat, sondern diese über die übliche Kreditaufnahme finanziert hat, konnte die IKS Gelder, die sie seinerzeit – zumindest teilweise – aufgrund von Planabweichungen bei den Investitionen nicht verwenden konnte, zu guten Konditionen anlegen. Das Darlehen wurde auch problemlos zurückgezahlt.

Zu betonen ist auch, dass gegenüber der Landesbank, die Darlehensgeber der IKS war, keinesfalls eine Täuschung vorlag. Diese war vielmehr – nach Aussage des Betroffenen und damaligen Geschäftsführers Huber – informiert (14/8, S. 24).

Der Aufsichtsrat der IKS stimmte der Vergabe des Darlehens einstimmig und ohne Diskussion zu.

(2) Wertung der Ausschussminderheit

Bei der Bewertung der Vergabe von Darlehen durch die IKS an die Gondwana Invest stellt sich nach Ansicht der Ausschussminderheit zunächst die Frage, ob es prinzipiell sinnvoll und üblich ist, dass die IKS als Landesgesellschaft an der Stelle von Banken Kredite vergibt. Im konkreten Fall ist weiterhin zu bewerten, ob die in Rede stehende Kreditvergabe beihilferechtliche Relevanz hatte und ob es zumindest eine ausreichende Besicherung gegeben hat. Nicht zuletzt ist nach konkreten Verantwortlichkeiten auf Seiten des Landes bzw. der IKS zu fragen.

In den Sitzungen des Untersuchungsausschusses haben zahlreiche Beteiligte eingeräumt, dass die direkte Vergabe von Darlehen durch landeseigene Gesellschaften keine übliche Verfahrensweise darstellt. IKS-Geschäftsführer Kleineberg selbst sprach in diesem Zusammenhang von einem Sonder- und Ausnahmefall (vgl. Aussage Kleineberg, Protokoll 4. Sitzung: S. 98), der ehemalige IKS-Geschäftsführer Huber von einem ungewöhnlichen Fall. Herrn Huber zufolge war es „eigentlich selbstverständlich, dass man so etwas nicht macht“ (Aussage Huber, Protokoll 8. Sitzung: S. 22). Es ist auch nach Auffassung der Ausschussminderheit nicht die Aufgabe von landeseigenen Gesellschaften, den eigentlich zuständigen Banken die Aufgabe der Kreditvergabe an private Investoren abzunehmen. Insofern sind sowohl der 8-Millionen-Euro-Kredit als auch das nachfolgende Darlehen in Höhe von 634.904,76 Euro bereits grundsätzlich zu kritisieren. Die Frage, warum nicht die finanzierende Bank, sondern die IKS die Kredite vergeben hat, konnte nach Ansicht der Ausschussminderheit auch nach mehr als einem Jahr Ausschussarbeit nicht zufriedenstellend beantwortet werden.

Der vorliegende Fall wird insbesondere durch die ausgehandelten Konditionen relevant. Die Ausschussminderheit erachtet diesbezüglich die Ausführungen des Sachverständigen Dr. Sch. als nachvollziehbar (vgl. Gutachten Dr. Sch.: S. 25-27). Die erfolgte Gewährung des 8-Millionen-Kredits stellt danach eine absolut unübliche und verdeckte Begünstigung dar, welche den Verdacht einer zusätzlichen, unzulässigen und risikoreichen Förderung des Betroffenen Kuhl seitens der landeseigenen IKS erhärtet. Mit ausdrücklichem Wissen der politisch Verantwortlichen erfolgte die Kreditvergabe eben nicht zu marktüblichen Konditionen durch eine Bank an den Betroffenen Kuhl – der Kredit ging vielmehr von der IKS mit einem 0,2-prozentigen Aufschlag an die Gondwana Invest. Letztere kam dadurch schnell und günstig – nämlich zu kommunalkreditähnlichen Konditionen, die eigentlich nur für die öffentliche Hand gelten – an ein Darlehen, welches dem Sachverständigen Dr. Sch. zufolge für einen privaten Investor am Markt wohl nie erreichbar gewesen wäre (vgl. Aussage Dr. Sch., Protokoll 16. Sitzung: S. 5; vgl. Gutachten Dr. Sch., S. 26).

Dabei konnten Zweifel an einer ausreichenden Sicherheit für das Land bei der Darlehensvergabe nicht vollständig ausgeräumt werden. Laut Gutachter Dr. Sch. ist die IKS durch die Vergabe des Zwischenkredites zwar ein zeitlich begrenztes, aber hohes Risiko eingegangen. Die notwendige und ausreichende Besicherung des Darlehens war Sch. zufolge nicht gewährleistet (vgl. Gutachten Dr. Sch., S. 26). Der Gutachter kommt zu einem deutlichen Urteil: „Der Kredit ist völlig unbesichert“ (Gutachten Dr. Sch., S. 25).

Bezüglich der Verantwortlichkeiten ist festzuhalten, dass frühzeitige Warnungen der Arbeitsebene des Ministeriums für Wirtschaft und Wissenschaft von der Landesregierung ignoriert wurden: So hat die Zeugin A. N. am 14. September 2006 darauf hingewiesen, dass im Darlehensvertrag auf einen marktüblichen Zinssatz zu achten sei, um beihilferechtliche Risiken zu vermeiden. Dieser werde jedoch durch den 0,2-prozentigen Aufschlag nicht erreicht (vgl. Aussage N., Protokoll 11. Sitzung: S. 20). Berücksichtigt wurden solche Hinweise nicht. Der Darlehensvertrag blieb so, wie er war.

Hinsichtlich des Vorgehens der IKS teilt die Ausschussminderheit die Aussagen des Gutachters Dr. Sch. zur beihilferechtlichen Relevanz (vgl. Gutachten Dr. Sch., S. 27). Da durch die bereits erfolgte Tourismusförderung von 28 Prozent die maximal zulässige Begünstigung erreicht war, können Maßnahmen wie die hier in Rede stehenden Zwischenkredite zu den genannten Konditionen als zusätzliche und verdeckte Bevorteilung der Gondwana Invest durch eine landeseigene Gesellschaft betrachtet werden.

Es wäre besser gewesen, die IKS hätte die Darlehen nicht vergeben. Dann wäre die Landesregierung ein beihilferechtliches Risiko nicht eingegangen. Die Ausschussminderheit versteht nicht, warum die damals politisch Handelnden so entschieden haben. Die von der Arbeitsebene benannten Risiken einer rechtswidrigen Beihilfe wurden ebenso ignoriert wie die Notwendigkeit einer ausreichenden Besicherung des Kredites.

4. Best of nature

Zu den im Einsetzungsbeschluss unter lit. B. und F. genannten Themenkomplexen hat der Ausschuss auch die Umstände der sog. ZfB-Ausstellung im Rahmen von „Best of nature“ – und hier insbesondere die Frage, ob sie ein mögliches Förderungsdelta decken sollte - für aufklärungsbedürftig erachtet.

a. tatsächliche Feststellungen

(1) beigezogene Akten

Die IKS und das Ministerium für Umwelt führten im Jahr 2007 im Verwaltungsgebäude die Ausstellung „Entstehung und Nutzung der Steinkohle und der Menschen im Zeitalter der Montanindustrie“ (ZfB-Ausstellung) als Teilprojekt der im Rahmen des Europäischen Kulturjahres 2007 stattfindenden regionsübergreifenden Veranstaltung „best of nature“ durch.

Hierzu schloss die IKS mit der Gondwana Invest unter dem Datum vom 25.10.2006 und 22.11.2006 einen „Auftrag und Überlassungsvertrag“. In diesem verpflichtete sich die Gondwana Invest die Teile 2 und 3 der Ausstellung zu einem Preis von 250.000 Euro zzgl. MWSt. zu erstellen (Akte UA I Akte 03, S.2). Diese Teile der Ausstellung verblieben absprachegemäß bei der IKS. Der Teil 1 der Ausstellung bezog sich auf das Karbon-Zeitalter und sollte durch die Gondwana-Invest vor dem Hintergrund einer späteren Verwendung im Gondwana-Themenpark lediglich angemietet werden sowie hinterher bei der Gondwana-Invest verbleiben. Für die Mietzeit vom 1.10.2007 bis zum 31.07.2008 vereinbarten die Parteien einen Mietzins von 500.000 Euro zzgl. MWSt.

Sie nahmen in dem vorgenannten Vertrag Bezug auf - ein durch die Gondwana Invest in Auftrag gegebenes Gutachten der Morphisto GmbH vom 10.10.2006 (UA I. Akte 03, S.4) in welchem es zusammenfassend heißt:

„In Anbetracht der marktüblichen Preise für die Ausleihe von Präparaten von Museen oder Sammlungsträgern an kommerzielle oder private Aussteller, bzw. umgekehrt für die Ausleihe von privaten und kommerziellen Trägern an Museen bewegen sich die von der Gondwana Invest GBR kalkulierten pauschalen Mietkosten in Höhe von 50.000.- Euro pro Monat für den Zeitraum von 10 Monaten inkl. Raummiete und aller Betriebsnebenkosten (Raummiete, inkl. Nebenkosten ca. 10.000 Euro) damit in einem unteren Segment für derartige Ausleihen.“

Mit gesondertem Vertrag vom 18.09.2007/24.9.2007 verpflichtete sich die IKS gegenüber der Gondwana Betriebs GmbH zur Zahlung einer befristeten Managementgebühr für den Ausstellungsteil Karbon von 4000.- Euro monatlich für die Dauer von 12 Monaten. (UA I. Akte 03, S.89)

(2) Anhörung Betroffener/Zeugen

Der Betroffene Huber hat hierzu ausgesagt, dass er in Vertragsgestaltung zur Ausstellung Best of nature eingebunden gewesen sei. Der erste Entwurf habe ihm gar nicht gefallen, da er verkürzt so ausgesehen habe, dass die Firma Gondwana für 750.000.-Euro die Ausstellung macht. Es habe zu heftigen Auseinandersetzungen mit dem Betroffenen Kleineberg geführt, dass er darauf gedrungen habe, dass die Angemessenheit der Miete bewertet würde. Man habe sich schließlich darauf geeinigt, dass eine Tochtergesellschaft des Senckenbergmuseums einen ausführlichen Brief schreibe, in dem dargelegt wurde, dass der Preis von 500000.- Euro angemessen sei. Auf dieser Grundlage habe er dem Kauf- und Überlassungsvertrag zugestimmt.

Der Zeuge Dr. S. berichtete von einem Vermerk der Arbeitsebene des Finanzministeriums, in dem das geplante Vertragswerk zur Ausstellung „Best of Nature“ als „sittenwidrig“ bezeichnet wurde. Dies passe jedoch nicht. In der Tat sei zu dieser Zeit für die Arbeitsebene, nicht gleich nachvollziehbar, weshalb ein Betrag von mehreren hunderttausend Euro vereinbart werden sollte. In diesem Zusammenhang hätte die Arbeitsebene nach Erinnerung des Zeugen Wert auf ein Gutachten gelegt. Später sei auch ein Gutachten gekommen, das die Angemessenheit bestätigt habe. (UA, 14. Sitzung, Protokoll S. 74)

Der Betroffene Mörsdorf hat zur späteren Verwendung von Teilen der Karbon-Ausstellung ausgesagt, das man versucht habe die Synergieeffekte möglichst umfangreich zu halten. Wenn man sich den Karbonwald heute anschau sehe man aber auch, dass es anders gekommen sei. Drei bis vier Bäume habe er wiedererkannt.

Der Betroffene Kleineberg hat erklärt, dass er nicht wüsste, ob Gegenstände aus der Ausstellung in den Gondwanapark integriert seien. Selbst wenn der Investor Teile auseinander genommen und wieder neu zusammengebaut habe, habe er dieses möglicherweise nur deswegen getan, weil der Transporter fehlte. Kostenvorteile habe der Investor glaube er, dadurch nicht gehabt.

Der Betroffenen Kuhl hat ausgesagt, dass die Ausstellung „Best of nature“ nicht im Zusammenhang mit einem Kompensationspaket gestanden habe. Es habe der Planung entsprochen Teile des Karbonwaldes wieder zu verwenden. Man habe aber nur einige bewegliche Teile verwenden können. Große Teile wie der Rockwall oder die Fototapeten hätten nicht verwendet werden können.

Die Managementgebühr von 4.000 Euro pro Monat sei insbesondere auf Grund der Notwendigkeit, Tierpfleger und einen Zoodirektor einzustellen, entstanden. Wenn man mehr als 8 Wildarttiere zeigt, müsse man eine Zooqualität aufweisen.

Auf die Frage, ob ihm bekannt sei, ob Teile der Ausstellung fast 1:1 in die Gondwana-Ausstellung eingebaut werden sollten, antwortete der Betroffene Rauber: „Ja, das war mir bekannt.“ (18. Sitzung, S. 36).

Der Betroffene Therre hat in seiner Zeugenaussage 21.6.2010 (6.Sitzung, S.12) ausgesagt, dass er in gewissen Vermerken Aussagen darüber gelesen habe, dass der Mietzins für den Kohlewald möglicherweise im Zusammenhang mit einem Förderungsdelta zwischen politischen Förderungszusagen und der tatsächlichen Förderung entstanden sei. Eigene Kenntnisse habe er hierüber nicht. Er halte dieses für Spekulationen.

(3) Sachverständigengutachten

Der Sachverständige Dr. Sch. hat in seinem Gutachten (S.4) zur Frage, ob dieses Vorgehen im Rahmen einer beihilferechtlichen Bewertung zu beanstanden ist, u.a. ausgeführt:

„f. Die Anmietung von Ausstellungsgegenständen im Rahmen der „Best of Nature“-Ausstellung i.H.v. 500.000 Euro könnte Beihilfeelemente enthalten, sofern der Mietzins nicht marktüblich ist. Die dazu vorhandene Stellungnahme zur Marktüblichkeit scheint einige Aspekte außer Acht zu lassen und ist zudem vom Investor beauftragt und nicht als neutrale Begutachtung anzusehen.“

g) Eine Teilnutzung bestimmter Ausstellungsgegenstände dieser Ausstellung im Gondwana-Park, soweit erfolgt, könnte Beihilfeelemente enthalten, soweit dies zu nicht marktüblichen Bedingungen erfolgte.“

Der Sachverständige Dr. O. (S. 53 seines Gutachtens) hat dagegen festgestellt:

„8. Anmietung von Ausstellungsgegenständen

Die IKS wendete der GI keine Beihilfe im Sinne von Art. 107 Abs. 1 AEUV zu, als sie anlässlich der Ausstellung „Best of Nature“ den Teil über das „Karbon-Zeitalter“ von der GI anmietete. Es liegt keine selektive Begünstigung vor, da der monatliche Mietzins laut des uns vorliegenden Gutachtens nur einen Bruchteil der Kosten deckte, die für die Herstellung des Ausstellungsteils anfielen. Das Gutachten erwägt sogar eine Verlustkalkulation, welche die GI nur durch die Nachnutzung im Gondwana-Park ausgleichen könne.

Ob die zwischen der IKS und der Gondwana Betriebsgesellschaft mbH vereinbarte „Managementgebühr“ von 4000 Euro pro Monat durch eine marktübliche Gegenleistung gerechtfertigt war, konnten wir mangels einer genaueren Dokumentation der erbrachten Leistung nicht beurteilen.

9. Teilnutzung von Ausstellungsstücken im Gondana-Park

Eine Teilnutzung bestimmter weiterer Ausstellungsgegenstände der ZfB-Ausstellung im Gondwana-Park ist ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen nicht erfolgt. Vielmehr verpflichtete sich die GI, auch die beiden anderen Ausstellungsteile für einen Gesamtpreis von 250.000,- Euro herzustellen, die allerdings dauerhaft Bestandteil der ZfB-Ausstellung und damit im Eigentum der IKS bleiben sollten.“

b. Wertung

(1) Wertung der Ausschussmehrheit

- Die Durchführung der Ausstellung, die Überlassung der Ausstellungsgegenstände in der tatsächlich realisierten Form sowie die Zahlung einer Management-Gebühr an den Investor zur ordnungsgemäßen Durchführung der Ausstellung stellen jeweils eine rechtmäßige Handlung dar.
- Ein Beihilfetatbestand bei den geschlossenen Verträgen ist nicht zu erkennen.

Dies hat die Untersuchung folgender Punkte ergeben:

Die Ausstellung „Entstehung und Nutzung der Steinkohle und der Menschen im Zeitalter der Montanindustrie“ galt es hauptsächlich hinsichtlich dreier Punkte zu untersuchen, nämlich ob

1. die Preise, die im Überlassungsvertrag vereinbart wurden, angemessen waren,
2. die Objekte der Ausstellung nach deren Ende im Gondwana-Park verwendet wurden und
3. die Management Gebühr von 4.000 € monatlich, die die IKS an die Gondwana Betriebs GmbH zu leisten hatte, in der Höhe angemessen war und diese vertraglich vereinbarten Leistungen durch die Gondwana Betriebs GmbH erbracht wurden.

Zur ersten Frage nach der Angemessenheit der vereinbarten Preise im Überlassungsvertrag lässt sich als Ergebnis der Untersuchung feststellen, dass die Angemessenheit des Mietzinses in Höhe von 500.000 € für die 10-monatige Anmietung von Ausstellungsgegenständen von einem externen Gutachter, der Morphisto GmbH – einer deutschlandweit anerkannten Institution zur Bewertung von Ausstellungen – untersucht und von der preislichen Ausgestaltung her beurteilt wurde. Die Angemessenheit des Mietzinses wird durch deren Expertise dahin bestätigt, dass sich „die von der Gondwana Invest GbR kalkulierten pauschalen Mietkosten... in einem unteren Preissegment für derartige Ausleihen“ bewegen (Gutachten Morphisto Seite 3, Abschnitt 4).

In diesem Zusammenhang ist auch die Aussage des früheren Geschäftsführers der IKS, Herrn Huber, in der 8. Sitzung des Untersuchungsausschusses (vgl. Protokoll Seite 32) von Bedeutung, der nach Prüfung des Gutachtens dessen Ergebnisse ausdrücklich akzeptierte.

Unter Zugrundelegung der gutachterlichen Aussage der Morphisto GmbH sieht der Sachverständige Dr. O. in dem vereinbarten Mietzins von 500.000 € keine Beihilfe oder eine selektive Begünstigung des Investors. Soweit der Sachverständige Dr. Sch. in seinem Gutachten (Seite 4) Beihilfelemente durch die Anmietung der Ausstellungsgegenstände für den Fall annimmt, dass „der Marktzins nicht marktüblich ist“, sind diese Vorbehalte gutachterlich ausgeräumt. Die weitere Einschränkung des Sachverständigen, dass „die Stellungnahme zur Marktüblichkeit... einige Aspekte außer acht zu lassen“ scheint, ist mangels näherer Erläuterung bzw. Begründungen für diese Aussage nicht zu bewerten. In der Vernehmung des Sachverständigen Dr. Sch. erläutert dieser sodann selbst: „Wenn man sagt, dass da einige Sachen übersehen worden sind, könnte doch eine Beihilfe gegeben sein. Anhaltspunkte, genauere Angaben, um das zu quantifizieren, habe ich dazu nicht. Ich glaube auch nicht, dass das so unbedingt im Fokus und im Hauptaugenmerk der gesamten Betrachtung liegen sollte.“ (vgl. Protokoll 16. Sitzung, S. 7)

Im Ergebnis ist das Handeln der IKS und der Landesregierung nicht zu beanstanden.

Die Frage, ob und in welchem Ausmaß Objekte der „best of nature“-Ausstellung später im Karbonwald des Gondwana-Parks wieder verwendet wurden, wird sowohl durch die Aussagen des Investors Kuhl als auch der Betroffenen Mörsdorf und Kleineberg dahin beantwortet, dass lediglich einige Teile - nach Aussage des Betroffenen Mörsdorf: drei bis vier Bäume - wieder verwendet werden konnten. Dies wurde auch im Ergebnis von Niemandem mehr in Frage gestellt. Unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Gutachtens der Morphisto GmbH, nach dem „der von Gondwana Invest veranschlagte Mietzins sogar im Sinne einer Verlustkalkulation betrachtet werden könnte“ (Seite 3, letzter Absatz), hätten selbst bei einer nahezu vollständigen Weiternutzung von Objekten der Ausstellung „best of nature“ die von Gondwana Invest gemachten Verluste bei weitem nicht ausgeglichen werden können. Von daher stellt sich die Frage einer Beihilfefähigkeit nicht. Insofern ist auch die Aussage des Sachverständigen Dr. Sch. in seinem Gutachten (Seite 4 g)) obsolet, nach der „eine Teilnutzung bestimmter Ausstellungsgegenstände dieser Ausstellung im Gondwana-Park, soweit erfolgt, ... Beihilfeelemente enthalten könnte, soweit dies nicht zu marktüblichen Bedingungen erfolgte.“

Der Sachverständige Dr. Sch. relativiert im Übrigen seine gutachterliche Aussage selbst dahin (vgl. 16. Sitzung des Untersuchungsausschusses, Protokoll Seite 7), dass er keinerlei Anhaltspunkte für eine Beihilfe, nicht nur für die Anmietung, auch nicht „für die Teilnutzung bestimmter Ausstellungsgegenstände“ erkennen kann.

Der mit Datum vom 18.09.2007/24.09.2007 geschlossene Vertrag zwischen der IKS und der Gondwana Betriebs GmbH beinhaltete die Erbringung bestimmter Leistungen der Gondwana Betriebs GmbH für den Betrieb des Karbonwaldes der Ausstellung „best of nature“ für den Zeitraum vom 01.10.2007 bis zum 31.07.2008. Für diese Leistung zahlte die IKS ein monatliches Entgelt in Höhe von 4.000 €. Nach Aussage des Zeugen Kuhl wurden die vertraglich vereinbarten Leistungen erbracht (vgl. Protokoll der 12. Sitzung des Untersuchungsausschusses, Seite 22). Insbesondere die Notwendigkeit, eine Zooqualifikation nachzuweisen und die daraus folgende Verpflichtung, Tierpfleger und einen Zoodirektor zu beschäftigen sowie die Kosten für fachkundiges Personal, seien Grundlage für die Managementgebühr gewesen. Substantiierte Zweifel an der Angemessenheit der Entgeltzahlung wurden nicht geäußert. Der Managementvertrag ist mithin nicht zu kritisieren.

Vermerke der Arbeitsebene des Finanzministeriums, von denen der Zeuge Dr. S. spricht, wonach die Verträge „sittenwidrig“ seien, sind vom Zeugen Dr. S. ausgeräumt worden.

Dies (der Begriff „sittenwidrig“) passe nicht. In der Tat sei zu dieser Zeit für die Arbeitsebene nicht gleich nachvollziehbar, weshalb ein Betrag von mehreren hunderttausend Euro vereinbart werden sollte. In diesem Zusammenhang hätte die Arbeitsebene nach Erinnerung des Zeugen Wert auf ein Gutachten gelegt. Später sei auch ein Gutachten gekommen, das die Angemessenheit bestätigt habe (vgl. UA, 14. Sitzung, Protokoll S. 74).

Alle Beschlüsse im Zusammenhang „best of nature“, wie beispielsweise die Budgetierung, wurden nach Aussage des Herrn Huber im Aufsichtsrat der IKS einstimmig und ohne nennenswerte Diskussionen beschlossen (vgl. Protokoll 8. Sitzung des Untersuchungsausschusses, Seite 36). Gleiches bestätigt der ehemalige Landrat des Landkreises Neunkirchen, der Zeuge Dr. Hinsberger, bei seiner Vernehmung auf Nachfrage (vgl. Protokoll 13. Sitzung des Untersuchungsausschusses, Seite 7).

(2) Wertung der Ausschussminderheit

Bei der Bewertung des Sachverhalts stellt sich erneut die Frage, ob die gewählte Form der Finanzierung eine beihilferechtliche Relevanz hat und in wieweit der Geldfluss dazu gedient haben könnte, die mit einem sogenannten *Letter of Intent* von den Betroffenen Rauber und Georgi zugesagte, aber in der Höhe von 33 Prozent unzulässige Förderung über Umwege doch noch zu erreichen. Des Weiteren ist zu bewerten, wer die entsprechenden Verantwortlichen auf Seiten des Landes waren.

Mit der Erstellung der Ausstellung *Best of Nature* durch die Gondwana Invest waren nicht unerhebliche Kosten für das Land verbunden. Die Gesamtsumme von 750.000 Euro zzgl. MwSt. allein für Zahlungen an die Gondwana Invest setzte sich zusammen aus der Miete für den Karbonwald in Höhe von 500.000 Euro zzgl. MwSt. und der Erstellung weiterer Teile der Ausstellung zum Preis von 250.000 Euro zzgl. MwSt. an die Gondwana Invest (vgl. Auftrag und Überlassungsvertrag, UA I. Akte 03, S. 02). Hinzu kam der in der Sachverhaltsdarstellung erwähnte Managementvertrag mit der Gondwana Betriebs GmbH über insgesamt 40.000 Euro (vgl. UA I. Akte 03, S. 89) sowie weitere rund 12.000 Euro.

Die gesamte Vertragskonstruktion benachteiligte erneut die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler. Die Ausstellung selbst war mit etwa 15.000 Besucherinnen und Besuchern ein Flop (vgl. Protokoll der 21. Aufsichtsratssitzung der IKS, 12.08.2008, UA V. Akte 01, S. 25). An die ursprünglich angenommene Besucherzahl von 65.000 (vgl. Protokoll der 18. Aufsichtsratssitzung der IKS, 30.08.2007, UA V. Akte 01, S. 58) kam man nicht einmal annähernd heran. Die geplante Kostendeckung bei der Durchführung der Ausstellung wurde nicht erreicht (vgl. Protokoll der 21. Aufsichtsratssitzung der IKS, 12.08.2008, UA V. Akte 01, S. 25; Vgl. Aussage Kleineberg, Protokoll 4. Sitzung, S. 101). Die Bilanz der *Best of Nature* steht in keinsten Weise in einem angemessenen Verhältnis zur damit verbundenen Belastung der öffentlichen Kassen – und damit auch der Bürgerinnen und Bürger. Von den rund 1,5 Mio. Euro Gesamtkosten der Ausstellung flossen dabei alleine rund eine Mio. Euro an den Betroffenen Kuhl.

Bezüglich der Finanzierung der Ausstellung *Best of Nature* bleibt der Verdacht einer erneuten verdeckten Beihilfeleistung an die Gondwana Invest durch die landeseigene IKS bestehen. Dabei war es – so die Aussage des Zeugen Karl Rauber – offenbar geplant, Teile des 500.000 € teuren Karbonwaldes dem späteren Gondwana-Park als Ausstellungsgegenstände zu überlassen (vgl. Aussage Rauber, Protokoll 18. Sitzung: S. 36). Letztlich beauftragte die IKS den Betroffenen Kuhl mit der Erstellung der Ausstellung und zahlte für die Ausstellungsgegenstände des Teiles „Karbonwald“ 500.000 € zzgl. MwSt. Miets. Später sollten Teile der Ausstellung in den Gondwana-Park übernommen werden.

Es drängt sich der Verdacht auf, dass auf diesem Weg Teile der Einrichtung des Gondwana-Parks über den Umweg der Best-of-Nature-Ausstellung finanziert werden sollten. Auf die Frage der Ausschussvorsitzenden an den Zeugen Bernd Therre, ob diesem Überlegungen bekannt seien, über den Mietzins für den Karbonwald das aus der Nicht-Einhaltung der Zusagen aus dem *Letter of Intent* entstandene Förderungsdelta zu kompensieren, bestätigte Herr Therre vor dem Ausschuss, es sei ihm bekannt, dass es solche Überlegungen gegeben habe (vgl. Aussage Therre, Protokoll 6. Sitzung, S. 12).

Der ehemalige Geschäftsführer der IKS, Hartmut Huber, hat als Zeuge vor dem Ausschuss von seinen Bedenken hinsichtlich der ursprünglichen Vertragskonstruktionen berichtet. Der Entwurf, den er vorgefunden habe, habe in keiner Weise dem entsprochen, was er für angemessen hielt. Die Angemessenheit der in Rede stehenden Geldbeträge, welche die IKS an die Gondwana Invest zahlen sollte, war demzufolge nicht hinreichend begründet (vgl. Aussage Huber, Protokoll 8. Sitzung: S. 29f.) Letztlich habe er sich durch eine – von der Gondwana Invest in Auftrag gegebenen – Stellungnahme der Morphisto GmbH überzeugen lassen (ebd.).

Es bleibt festzuhalten, dass weder das Land noch die IKS ein *unabhängiges* Gutachten in Auftrag gegeben haben, um die Angemessenheit des oben genannten Mietzinses zu beurteilen: „Eine vom Saarland oder der IKS in Auftrag gegebene, unabhängige Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses liegt, soweit aus den Akten ersichtlich, nicht vor“ (Gutachten Sch., S. 41). Man hat sich allein auf das Schreiben der Morphisto GmbH verlassen, die von der Gondwana Invest selbst vorgelegt wurde und daher kaum als unabhängig gelten kann. Die Ausschussminderheit stellt fest, dass nicht angemessen geprüft wurde, ob die gezahlten Preise angemessen sind.

Damit konnte auch der Verdacht, dass es sich bei der Finanzierungs konstruktion im Zusammenhang mit der *Best of Nature* teilweise um eine Umwegfinanzierung handelte, mit der die Errichtung des Gondwana-Parks über das zulässige Maß hinaus verdeckt gefördert werden sollte, nicht ausgeräumt werden. Verantwortlich sind neben der Geschäftsführung der IKS und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates auch die politische Führungsebene des Ministeriums für Umwelt, welches die Ausstellung gemeinsam mit der IKS durchgeführt hat (vgl. Aussage Mörsdorf, Protokoll 18. Sitzung, S. 11f.).

5. Halle für Biodokumentation

Zur Aufklärung der Vertragsgestaltung mit dem Investor – lit. E des Einsetzungsbeschlusses - hat der Untersuchungsausschuss die näheren Umstände der im Rahmen der Grundstücksüberlassung übereigneten Halle für Biodokumentation untersucht.

a. tatsächliche Feststellungen

(1) beigezogene Akten

Der Rechnungshof hat darauf hingewiesen, dass auf dem an den Investor übertragen Flächen auch die sog. Halle für Biodokumentation steht.

Er hat hierzu ausgeführt:

„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 Gondwana-parks. 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.“

In § 5 Abs. 2 des Überlassungsvertrages heißt es u.a.:

„Bei Übergang von Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahren werden das Kaufgrundstück I vom Verkäufer an den Käufer in einem voll erschlossenen Zustand geräumt übergeben und Kaufgrundstücke II und III mit einer gesicherten Versorgung und Anbindung planeben, mangelfrei und in einem baureifen Zustand übergeben.“

In der Rahmenvereinbarung und den weiteren Verträgen wird die Halle nicht gesondert erwähnt.

In der Stellungnahme der Landesregierung zum Prüfbericht des Rechnungshofes wird der Hallenwert wie folgt dargestellt:

„Für vergleichbare Objekte werden bis 4 €/m² Miete gezahlt. Bei einer Ertragswertbetrachtung ergäbe sich ein Verkehrswert von maximal 10 Jahresmieten, also 672 T€. Der erhebliche Investitionsstau am Dach müsste diesen Wert ebenso wesentlich nach unten korrigieren, wie die fehlende verkehrstechnische Anbindung und die begrenzte Nutzungsmöglichkeit wegen des geplanten Parks.“

Weiter heißt es dort, da der Investor die Halle jetzt nutze:

„die IKS [ist] bestrebt, im Rahmen von Nachverhandlungen Ausgleichszahlungen zu erlangen.“

(2) Inaugenscheinnahme

Der Ausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 21. Juni 2010 im Rahmen eines Ortstermins ein Bild von dem aktuellen Zustand der Halle und den durchgeführten Baumaßnahmen an derselben gemacht.

(3) Anhörung Betroffener /Zeugen

Der Zeuge H. hat ausgesagt, die Halle besichtigt zu haben und hierbei einen üblichen Bauzustand festgestellt zu haben. Unter Berücksichtigung des Alters und der Sanierungskosten habe er einen Wert von 1,4 Mio. Euro errechnet. In den Plänen des Investors für die den Neubau der Gondwana Park Halle, die er gesehen habe, seien an anderer Stelle keine Büroräume vorgesehen gewesen. Er habe den Wert nach den geschätzten Baukosten, nicht nach dem Ertragswert errechnet. Aus seiner Sicht sei die Halle auch vorteilhaft für den Investor gewesen. Er habe seinen Bau unmittelbar angeschlossen.

Der Betroffene Kuhl hat darauf hingewiesen, dass nach dem geschlossenen Kaufvertrag das Grundstück planeben zu übergeben gewesen wäre. Er habe nicht vorgehabt die Halle in seine Planungen mit einzubeziehen. Aufenthaltsräume und Personaltoiletten seien an anderer Stelle geplant gewesen. Er habe in die Büroräume und die Dachsanierung richtig Geld hineinstecken müssen. Das Ding sei abbruchreif gewesen. Die IKS habe sich nicht beteiligt. Die Sanierung habe ca. 100.000.- Euro gekostet. Sein einziger Vorteil sei gewesen, dass man bei der Errichtung des Parks die Möglichkeit der Zwischenlagerung gehabt habe. Pekuniär ausgedrückt habe er keinen Vorteil gehabt.

Der Betroffene Therre hat ausgesagt, dass Nachverhandlungen bezüglich der Halle von Seiten der IKS nicht stattgefunden hätten. Eine solche Bitte sei weder von Seiten des Anteileigners noch des Aufsichtsrates offiziell herangetragen worden.

Der Betroffene Kleineberg hat in seiner Zeugenvernehmung vom 7. Juni 2010 (4. Sitzung, S.39) auf die Frage, ob in den Unterlagen die dem Aufsichtsrat der IKS vorgelegen hätten auch die Halle enthalten gewesen sei, erklärt, dass jeder der den Standort kenne, auch die Halle kenne. Zum Wert der Halle hat er erklärt, dass diese vor der Investition durch den Betroffenen Kuhl nicht wirklich einen Wert gehabt habe. Zudem habe diese Halle nicht den tollen Eindruck gemacht habe, dass man sagen würde, da stehe ein enormer Wert. Die Halle sei von absolut untergeordneter Bedeutung bei dem Projekt gewesen. Im nach hinein könne man vielleicht sagen, dass die Halle bei realistischer Betrachtung für den Investor vielleicht einen tatsächlichen Wert von 100000.- Euro habe. Man sei sich aber darüber einig gewesen, dass die Halle mit einem Euro für das Grundstück mitverrechnet gewesen sei.

Der Betroffene Mörsdorf hat zu der Halle für Biodokumentation in seiner Zeugenvernehmung vom 01.03.2011 (18. Sitzung, S.16 ff.) erklärt, dass er Kenntnis vom Bestehen der Halle gehabt habe und ihm auch bekannt gewesen sei, dass in diese zur Unterbringung der Sammlungen investiert worden war. Nach seiner Erinnerung sei vorgesehen gewesen, die Halle abzureißen. Ansonsten hätten die zuständigen Stellen die Verträge verhandelt und er keine Notwendigkeit gesehen, bei dem vorliegenden Ergebnis die Diskussion neu zu eröffnen.

Der Betroffene Rauber hat in seiner Zeugenaussage vom 01.03.2011 (18. Sitzung, S. 44f.) ausgeführt, dass er über die künftige Verwendung der Halle nichts gewusst habe. Er habe aber selbstverständlich gewusst, dass die Halle mit übereignet wird. Seines Wissens habe es die Vereinbarung gegeben, dass das Grundstück planeben übergeben werde. Es habe dann die Diskussion gegeben, ob die Halle ab mit erhöhten Kosten für die IKS abgerissen soll oder stehengelassen werden soll.

Der Betroffene Jakoby hat in seiner Zeugenaussage vom 14.12.2010 (14. Sitzung, S.141) bezüglich der übereigneten Halle erklärt, dass er von deren Existenz zum Zeitpunkt der Entscheidung im Kabinett über die Ministerratsvorlage keine Kenntnis hatte.

Der Zeuge Loch hat in seiner Aussage vor dem Ausschuss am 14. Juni 2020 (5. Sitzung S. 7) die Auffassung des Rechnungshofes zum Wert der Halle näher erläutert und hierzu ausgeführt, dass der Rechnungshof von einem tatsächlichen Sachwert von 1000.- Euro pro Quadratmeter ausgehe. Bei 1400 Quadratmetern Fläche ergebe sich hieraus ein Wert von 1,4 Mio. Euro brutto. Zu diesem Wert gelange der Rechnungshof unter Berücksichtigung des Umstandes, dass bei einer vergleichbaren Halle Baukosten von 1500.- Euro pro Quadratmeter angefallen seien. Der Rechnungshof habe die Hälfte angesetzt und die Renovierungskosten hinzugesetzt. Von diesem Sachwert sei der Ertragswert zu unterscheiden. Hinzuweisen sei auch darauf, dass die Nutzungsmöglichkeiten der Halle höherwertig seien. Sie verfüge im Gegensatz zu der vorgenannten neu errichteten Halle über 350 Quadratmeter Bürofläche.

Er hat dieses ergänzt (S.18) und ausgeführt, dass bei der Bewertung des Rechnungshofes die schwierige Situation des Gesamtareals beziehungsweise die Situation der Brache durchaus bedacht worden sei. Der Rechnungshof habe nicht mit unzulänglichen Maßstäben operiert.

(4) Sachverständigengutachten

Die Sachverständigen Dr. O. und Dr. Sch. haben im Rahmen der Überprüfung der beihilferechtlichen Gesamtförderung zu der Bewertung des Grundstückes incl. der Halle für Biodokumentation Stellung genommen.

Beide beziehen die Halle in die beihilferechtliche Beurteilung ein und stimmen darin überein, dass es für eine abschließende Bewertung eines noch zu erstellendes Wertgutachtens über die Halle bedürfe.

Dr. Sch. führt hierzu im Rahmen der beihilferechtlichen Bewertung speziell zu der Halle aus:

„Der Verkauf des Grundstücks zum symbolischen Preis von 1 Euro einschließlich der kostenfreien Übertragung der Bestandshalle mit angeschlossenen Bürokomplex (ehem. Standort des Biodokumentationszentrums) enthält Elemente einer staatlichen Beihilfe.“

Zum Umfang dieser Beihilfe führt er aus:

„Welcher Kaufpreis in Anbetracht der besonderen Lage des Grundstücks angemessen wäre, kann von mir nicht beurteilt werden. Insoweit wäre ein Marktpreis durch einen Gutachter zu ermitteln. Die Differenz zwischen Marktwert und 1 Euro wäre der Beihilfebetrug.“

Der Sachverständige Dr. O. wertet dieses anders. Er führt ebenfalls im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb aus:

„Die Beihilferelevanz des Verkaufs des Grundstücks inklusive der Bestandshalle lässt sich abschließend nur anhand eines Verkehrswertgutachtens ermitteln. Dabei ist beihilferechtlich eine ex-ante Perspektive maßgeblich. Der Erwerbspreis allein indiziert nicht den bei Verlauf maßgeblichen Marktwert. Wertsteigernde und mindernde Faktoren sind zu berücksichtigen. Dazu zählt auch die aus dem Denkmalrecht folgende dauerhafte Erhaltungslast des Eigentümers. Es liegt nahe, dass das Grundstück vor der Erschließung einen negativen Verkehrswert aufwies.“

b. Wertung**(1) Wertung der Ausschussmehrheit**

- Die Übertragung der ZfB-Halle stellt keinen Verstoß gegen beihilferechtliche Vorschriften dar.
- Die IKS hätte die ZfB-Halle auf eigene Kosten entfernen, müssen um die Vorgaben des Überlassungsvertrages zu erfüllen.
- Durch die Übertragung der ZfB-Halle im Rahmen des Überlassungsvertrages entstand dem Land kein Schaden.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Existenz der Halle bereits bei Abschluss des Kaufvertrages sowohl der Geschäftsführung der IKS, den Betroffenen Kleineberg und Huber, wie auch den Mitgliedern des Aufsichtsrats bekannt war. Das bestätigt der Betroffene Huber (14/8, S. 19). Auch etlichen Mitgliedern der Landesregierung war dies wohlweißlich bekannt, so die Aussage der damaligen Minister Rauber und Mörsdorf. Darüber hinaus ist es in Grundstücksverträgen nicht üblich, Gebäulichkeiten gesondert zu erwähnen, da im deutschen Recht mit der Grundstücksübertragung auch die Gebäulichkeiten mit übergehen.

Aus folgenden Gründen ist durch das Rechtsgeschäft hinsichtlich der ZfB-Halle weder ein beihilferechtlicher Tatbestand noch ein Schaden für das Land oder die IKS erkennbar.

Zunächst ist bei der Beurteilung des Hallenwertes zu beachten, dass der Überlassungsvertrag in § 5 Abs. 2 festlegte, dass Bauten auf dem Gelände vor Überlassung durch den Verkäufer, also die IKS, zu entfernen seien: „Bei Übergang von Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahren werden das Kaufgrundstück I vom Verkäufer an den Käufer in einem voll erschlossenen Zustand geräumt übergeben und Kaufgrundstücke II und III mit einer gesicherten Versorgung und Anbindung planebenen, mangelfrei und in einem baureifen Zustand übergeben.“ Demnach hätte die ZfB-Halle vor Veräußerung durch die IKS abgerissen werden müssen. Diese Abrisskosten konnte die IKS dadurch einsparen, dass die Gondwana-Invest GmbH auf den Vollzug dieser speziellen Vertragspflicht der IKS verzichtete und die Halle für Lagerzwecke und Büroräumlichkeiten nutzte.

Ausweislich der Aussagen der Betroffenen Mörsdorf und Rauber ging auch die Landesregierung davon aus, dass die IKS die Halle abreißen müsse. Erst später habe sich die Diskussion ergeben, ob die Halle mit dann erhöhten Kosten abgerissen werden oder stehen gelassen werden solle. Auch der Betroffene Kuhl bestätigt dies. Er sei von einem planebenen Grundstück ausgegangen und habe zunächst keine Planungen gehabt, die Halle einzubeziehen.

In der Stellungnahme der Landesregierung zum Prüfbericht des Rechnungshofes wird der Hallenwert wie folgt dargestellt: „Für vergleichbare Objekte werden bis 4 €/m² Miete gezahlt. Bei einer Ertragswertbetrachtung ergäbe sich ein Verkehrswert von maximal 10 Jahresmieten, also 672 T€. Der erhebliche Investitionsstau am Dach müsste diesen Wert ebenso wesentlich nach unten korrigieren wie die fehlende verkehrstechnische Anbindung und die begrenzte Nutzungsmöglichkeit wegen des geplanten Parks.“

In seinem auf den 13.11.2010 datierten Sonderbericht betreffend „Maßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden“ hat der Landesrechnungshof bezüglich des Wertes der Halle konstatiert: „Der Rechnungshof geht... davon aus, dass der tatsächliche Verkehrswert der Halle in einer Größenordnung von mindestens 1.000 € pro qm², also insgesamt bei ca. 1,4 Millionen Euro brutto liegt.“ Demgegenüber hat der Zeuge H. (vgl. Protokoll der 5. Sitzung des Untersuchungsausschusses vom 14.06.2010, Seite 47 Absatz 1 und 7) vorgetragen, seiner Wertermittlung die Baukosten einer neuen Halle abzüglich evtl. Sanierungskosten zugrunde gelegt zu haben. Die Wertbegriffe Verkehrswert (Marktwert oder auch aktueller Wert einer Immobilie) sowie Bauwert sind keineswegs identisch. Sie betreffen unterschiedliche Methoden der Wertermittlung und -feststellung.

Die Annahme des Landesrechnungshofs, nach der der Verkehrswert der Halle bei 1.000 €/qm² bei einer Gesamtsumme von 1,4 Mio. € liegt, würde – bei Zugrundelegung der derzeitigen Preise auf dem Immobilien-Markt – bei einer Vermietung der Halle zu einer qm²-Miete von ca. 8 € führen. Gerade diesen Wert sieht der Landesrechnungshof für das Verwaltungsgebäude mit einem hohen Ausstattungsniveau als überhöht an und bezeichnet lediglich eine ortsübliche Miete von 5 € als angemessen. Die Angabe eines Verkehrswertes der ZfB-Halle in Höhe von 1,4 Mio. € hält damit einer näheren Untersuchung nicht stand.

Zum baulichen Zustand der Halle selbst wurde anlässlich der Inaugenscheinnahme der Mitglieder des Untersuchungsausschusses am 21.06.2010 deutlich, dass die Halle nach wie vor sanierungsbedürftig ist. Insbesondere die Dachfläche ist weiterhin undicht, was zu einem hohen Sanierungsaufwand führt. Des Weiteren verfügt die Halle über keine effiziente Wärmedämmung. Schließlich wurden die von der IKS vorgenommenen Einbauten speziell nutzerbezogen für Zwischenlagerungen unterschiedlicher Exponate durchgeführt, was im Hinblick auf Anschlussnutzungen zu einem möglichen Rückbau und damit weiteren Kosten führen dürfte.

Hinsichtlich der seinerseits für eine Nutzung als Lagerhalle investierten Reparaturkosten hat sich der Investor Kuhl bei seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss (vgl. Protokoll der 12. Sitzung des Untersuchungsausschusses, Seite 34) dahin geäußert, dass er bereits ca. 100.000 € investiert habe. Allerdings seien mit diesem Betrag speziell nur die Teile des Hallendaches saniert worden, die zu Zwecken der Unterbringung von Büroräumlichkeiten genutzt würden. Der Lagerbereich der Halle sei jedoch auch weiterhin undicht: „Das regnet durch. Dieses Dach ist löchrig, da regnet es durch. Das kann man besichtigen bei starkem Regen. In dem Teil, in dem wir jetzt die Büros reingesetzt haben, habe ich richtig Geld rein gesteckt. Da ist das Dach von mir komplett neu gemacht worden“ (vgl. ebenda, Seite 33 ff).

Auch der Sachverständige Dr. O. geht in seinem Gutachten davon aus, dass das Gesamtgrundstück einschließlich der Halle insgesamt einen negativen Wert aufwies.

Letztlich kann also weder von einem Verstoß gegen beihilferechtliche Bestimmungen, noch von einem Schaden für das Land die Rede sein.

Dennoch ist festzuhalten, dass die Halle letztendlich entgegen den ursprünglichen Plänen für den Investor, wenn auch keinen subventionsrechtlich erheblichen Vorteil, so doch einen Nutzen hatte. Von daher ist zu begrüßen, dass sich in der Sache das Problem „ZfB-Halle“ insofern erledigt hat, als zwischenzeitlich als Ergebnis der Verhandlungen zu Bau und Förderung der Erweiterung des Urzeit-Parks (Gondwana II) das relevante Kaufgrundstück einschließlich der aufstehenden Halle ohne Kosten in das Eigentum der IKS zurückgefallen ist. Insofern wurden die Zusagen der Landesregierung in ihrer Stellungnahme gegenüber dem Rechnungshof zwischenzeitlich eingelöst, was ausdrücklich begrüßt wird.

(2) Wertung der Ausschussminderheit

Neben der Frage, ob das Vorgehen des Landes im Zusammenhang mit der faktischen Schenkung der Halle für Biodokumentation als wirtschaftlich im Sinne des Landes bezeichnet werden kann, stellt sich bei der Bewertung der Sachverhaltsdarstellung erneut die Frage, ob hier eine zusätzliche beihilferechtlich relevante Begünstigung des Betroffenen Kuhl erfolgt ist.

Die in der Sachverhaltsdarstellung beschriebenen Vorwürfe des Rechnungshofes aus dem Sonderbericht konnten nach Ansicht der Ausschussminderheit vor dem Ausschuss nicht entkräftet werden. Die IKS hat die betreffende Halle für 51.700 Euro gekauft, für 381.500 Euro saniert (vgl. Sonderbericht Rechnungshof des Saarlandes, S. 10; vgl. Aussage Mörsdorf, Protokoll 18. Sitzung: S. 17) und anschließend instand gehalten – letztlich aber zum Nulltarif, sozusagen als Beigabe zum Gesamtgelände, dem Betroffenen Kuhl überlassen, ohne dass die Halle in Verträgen oder der Ministerratsvorlage vom 23. August 2006 erwähnt worden wäre (vgl. Sonderbericht Rechnungshof des Saarlandes: S. 10).

Die Einschätzungen der Zeugen hinsichtlich der Berechnungsmethoden bzw. der Berechnung des Wertes der Halle waren nicht einheitlich. Der Buchwert der Halle lag im Jahr 2006 bei 400.000 Euro, der Rechnungshof des Saarlandes kommt bei seinen Berechnungen ausgehend von den geschätzten Baukosten auf einen tatsächlichen Verkehrswert von etwa 1,4 Mio. € (vgl. ebd.).

Offensichtlich ging das Finanzamt im Gegensatz zur IKS und dem Betroffenen Kuhl davon aus, dass die Halle nicht wertlos, sondern im Gegenteil werthaltig war. Darüber führte laut Aussage des Zeugen Kleineberg der Betroffene Kuhl auch Auseinandersetzungen mit dem Finanzamt Homburg (vgl. Aussage Kleineberg, Protokoll 4. Sitzung, S. 41).

Mit dem gewählten Weg überließ man dem Betroffenen Kuhl ein Gebäude, welches er nun im Zusammenhang mit dem Gondwana-Park für Büro-, Werkstatt- und Lagerräume nutzt – auch wenn er dies laut eigener Aussage ursprünglich nicht geplant habe. Aussagen, wonach die Halle für Biodokumentation wertlos sei und man sogar vorhatte, sie abzureißen, sind angesichts der jetzigen Nutzung unglaublich. Vielmehr entsteht der Eindruck, dass von Anfang an geplant war, die Halle zu nutzen. Bei der Inaugenscheinnahme der Halle bei einem Ortstermin konnte sich der Ausschuss von der Werthaltigkeit der Halle ein eigenes Bild machen. Die Halle wird in vollem Umfang durch den Betroffenen Kuhl genutzt, Büro- und Lagerräume befinden sich in einem tadellosen Zustand.

Festzuhalten bleibt: Wäre die Existenz einer hochwertig sanierten Halle deutlich thematisiert und deren entsprechender Wert nachvollziehbar berechnet worden, dann hätte die Gesamtförderung entsprechend geringer ausfallen müssen. Die finanzielle Belastung des Landes wäre entsprechend niedriger gewesen.

Das Land hat dies im Grunde gegenüber dem Rechnungshof eingeräumt. Nachdem der Rechnungshof bezüglich der Übertragung der Halle um eine Stellungnahme gebeten hatte, erklärte die Landesregierung, dass die IKS bestrebt sei, mit dem Betroffenen Kuhl Nachverhandlungen zu führen. Ziel sei die Erreichung von Ausgleichszahlungen für die jetzige und angeblich vorher nicht geplante Nutzung der Halle im Zusammenhang mit dem Gondwana-Park (vgl. Stellungnahme der Landesregierung, MWW, Ref. E/2, X, Akte 01, S. 81).

Abgesehen davon, dass bereits der Rechnungshof solchen Verhandlungen keine Erfolgsaussichten mehr eingeräumt hat, konnten sich die Vertreter der IKS vor dem Untersuchungsausschuss an beabsichtigte Nachverhandlungen nicht einmal erinnern (vgl. Aussage Therre, Protokoll 6. Sitzung: S. 9; vgl. Aussage Kleineberg, Protokoll 4. Sitzung: S. 40). Die Ankündigung der Landesregierung gegenüber dem Rechnungshof erwies sich damit als substanzlos und folgenlos. Sie macht dennoch deutlich: Objektiv ist ein Schaden für das Land entstanden, den man nach dem Sonderbericht des Rechnungshofes schlichtweg nicht mehr leugnen kann.

6. Errichtung und Förderung des Gondwana-Parks

a) tatsächliche Feststellungen

(1) beigezogene Akten

In einem sog. protokollartigen Schreiben hat der Betroffene Kuhl sich am 27.04.2005 an den damaligen Minister für Umwelt, den Betroffenen Mörsdorf, gewandt und hierin den Inhalt eines Gespräches vom 21.04.2005 zusammengefasst. Er hat darin u.a. erklärt:

“Die IKS Saarland gewährt eine Förderung in Form eines verlorenen Zuschusses (Wirtschaftsförderung, Tourismusförderung, etc.) in Höhe von 1/3 der Investitionssumme von 15 Mio. Euro“

In einer Absichtserklärung, dem sogenannten Letter of Intent vom 11.11.2005 bekunden für die Landesregierung die Minister Georgi und Rauber, eine Förderung von 1/3 der Kosten, nach Prüfung der Förderfähigkeit, zu gewähren.

Unter Punkt 3. heißt es:

„Von dieser für die Errichtung des Themenparks „GondwanaPark“ zu erbringenden Investitionen wird Ihnen das Saarlands selbst oder über die IKS 1/3, also nach der bisherigen Kalkulation 5,0 Mio. €, nach Prüfung der Förderfähigkeit, als Förderung in Form eines verlorenen Zuschusses mit Beginn der Baumaßnahme zur Verfügung gestellt.“

In der vertraglich festgelegten Rahmenvereinbarung zwischen dem Ministerium der Finanzen, des Ministeriums der Wirtschaft, der IKS Saar und der Gondwana Invest GbR vom 25.09.2006, wird die Förderung des Gondwana-Parks durch das Land und die IKS in der Summe auf 28% festgelegt, wobei die IKS 13% und das Land 15% der Fördersumme übernimmt.

Unter Punkt 3 der Rahmenvereinbarung heißt es:

„Das Saarland und die IKS werden einen betrieblichen Investitionszuschuss für die Errichtung und den Betrieb des wissenschaftlich-kulturellen Gondwana-Themenparks bis zur Höhe von max. 28% (unter Einrechnung aller öffentlichen Hilfen) der förderfähigen Investitionskosten bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen gewähren, sofern die GI und die von ihr eingesetzte Betriebsgesellschaft das KMU-Kriterium erfüllt und bewilligungsfähige Förderanträge der GI bis spätestens 15.11.2006 vorliegen. Von dieser Investition für den Themenpark von ca. 14,0 Mio. € wird das Saarland der GI einen Teilbetrag von max. 15% der förderfähigen Kosten als Fördermittel gewährleisten. Die IKS wird einen zusätzlichen Zuschuss von maximal 13% der förderfähigen Investitionskosten leisten.“

Im Auftrag einer zwischenzeitlich gegründeten ARGE Reden erarbeitete die A. W. Consulting (AWC) eine Projektskizze und Erläuterung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit Stand vom 11. Januar 2006. Diese geht von einer jährlichen Besucherzahl von 245.000 einem Ticketpreis von 14,00 Euro und einer Gesamtinvestition von 14 Mio. Euro incl. einer Förderung von 6 Mio. Euro aus. Für den Gondwana - Park wurde eine Verweildauer von 2,5 Stunden zugrunde gelegt. Die Verweildauer auf dem Gesamtgelände sollte deutlich höher sein.

In der Projektskizze wurde u.a ein Außengelände mit Lebeltieren sowie der Einbeziehung des Haldenareals unterstellt.

Die PWC Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstattete mit Datum vom 7. Juni 2006 eine Plausibilitätsstudie und führte aus, dass sie das Konzept für insgesamt plausibel halte und in der Erfolgsrechnung unter Zugrundelegung der - als nicht übermäßig ambitionierten bezeichneten - Besucherzahl von 245.000 ein positives Ergebnis erwirtschaftet werden könne.

Die Regierung des Saarlandes fällte in der Kabinettsitzung vom 29.08.2006 auf der Grundlage der Kabinettsvorlage vom 23.08.2006 die Grundsatzentscheidung, zur Förderung der Realisierung des Gondwana-Parks, verbunden mit dem Verkauf und der Anmietung des sanierten Verwaltungsgebäudes.

Die Kabinettsvorlage erhielt auf ausdrücklichen Wunsch der Hausleitung des Wirtschaftsministeriums keinen Hinweis auf die bei der Arbeitsebene der Ministerien (Finanzen und Wirtschaft) nachweislich bekannten beihilferechtlichen Bedenken. So wird der entsprechende Vermerk zur Kabinettsvorlage der Mitarbeiterinnen N. und L. an den Betroffenen Georgi eingeleitet: „Die Vorlage beinhaltet auf Wunsch der Hausleitung nicht alle auf Fachebene bekannten Risiken.“ (Akte UA XII 14, S. 16).

Mögliche beihilferechtliche Restrisiken wurden in der Kabinettsitzung von Dr. Georgi vorge tragen.

Weitere tatsächliche Feststellungen im Zusammenhang mit der Errichtung und Förderung des Gondwana-Park basieren auf beigezogenen Dokumenten, die als „VS - nur für den Dienstgebrauch“ eingestuft sind. Diese befinden sich im nichtöffentlichen Teil des Berichtes.

(2) Sachverständigengutachten

Die Sachverständigen Dr. Sch. und Dr. O. hatte gemäß dem Beweisbeschluss Nr. 6 den Auftrag die beihilferechtliche sowie die vergaberechtliche Zulässigkeit der einzelnen Maßnahmen, wie sich auch bereits in den vorherigen Schwerpunktthemen als auch in der Gesamtschau zu bewerten.

Die Gutachter gelangen hierbei zu unterschiedlichen Ergebnissen.

Dr. Sch. sieht Verstöße gegen das Beihilfe- und Vergaberecht als gegeben an. Diese betreffen nicht nur einzelne Maßnahme, die über die gewährte Tourismusbeihilfe hinausgingen, sondern auch die Tourismusbeihilfe selbst, da ein Eigenbetrag des Investors aus vollständig beihilfefreien Mitteln nicht gewährleistet sei. Der Sachverständige fasst seine Bewertungen wie folgt zusammen.

- „1. Die Förderung des Gondwana-Parks (Gondwana Invest GbR, Gondwana Betriebsgesellschaft) durch das Saarland und die landeseigene Industriekultur Saar GmbH (IKS) unter Berücksichtigung des inneren Zusammenhangs folgender Sachverhalte, im Einzelnen wie auch im Ganzen, steht – mit Ausnahme der Infrastrukturmaßnahmen - nicht im Einklang mit den beihilferechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union betreffend. Dies gilt für folgende Elemente:
- a) Die direkten Zuwendungen von 3.700.000 Euro für die Errichtung des Projekts aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“.
 - Der vom Ministerium für Wirtschaft gewährte Zuschuss entspricht den Vorgaben der Gemeinschaftsaufgabe, jedoch fehlt es an einem Eigenbeitrag des Investors in Höhe von 25% aus vollständig beihilfefreien Mitteln.
 - Der mit Zuwendungsvertrag von IKS gewährte Zuschuss verstößt gegen mehrere Vorgaben der genehmigten Beihilferegelungen der Gemeinschaftsaufgabe. Insbesondere fehlt es auch hier an einem Eigenbeitrag des Investors in Höhe von 25% aus vollständig beihilfefreien Mitteln.
 - b) Der Verkauf des Grundstücks zum symbolischen Preis von 1 Euro einschließlich der kostenfreien Übertragung der Bestandshalle mit angeschlossenem Bürokomplex (ehem. Standort des Biodokumentationszentrums) enthält Elemente einer staatlichen Beihilfe.
 - c) Die Kreditvergabe durch die IKS im Rahmen einer Zwischenfinanzierung von 8.000.000 Euro zu einem Zinssatz von 0,2 Prozent über den Konditionen, die die IKS selbst erhalten hat, ist nicht marktüblich und enthält somit Elemente einer staatlichen Beihilfe.
 - d) Die finanziellen Verpflichtungen des Landes aus der Rahmenvereinbarung und dem konkreten Mietvertrag über das Verwaltungsgebäude enthalten Beihilfeelemente, weil der Mietzins nicht ortsüblich oder marktüblich, sondern überhöht ist.
 - e) Die Forfaitierung der Mietzahlungen, einschließlich der entsprechenden Konditionen im Mietvertrag, in voller Höhe der Mietzahlungen ist nicht marktüblich und enthält daher Elemente einer staatlichen Beihilfe.
 - f) Die Anmietung von Ausstellungsgegenständen im Rahmen der „Best of Nature“-Ausstellung i.H.v. 500.000 Euro könnte Beihilfeelemente enthalten, sofern der Mietzins nicht marktüblich ist. Die dazu vorhandene Stellungnahme zur Marktüblichkeit scheint einige Aspekte außer Acht zu lassen und ist zudem vom Investor beauftragt und nicht als neutrale Begutachtung anzusehen.
 - g) Eine Teilnutzung bestimmter Ausstellungsgegenstände dieser Ausstellung im Gondwana-Park, soweit erfolgt, könnte Beihilfeelemente enthalten, soweit dies zu nicht marktüblichen Bedingungen erfolgte.
2. Das Projekt (Verkauf und Rückmietung des Verwaltungsgebäudes) hätte europaweit ausgeschrieben werden müssen.

3. *Im Hinblick auf die oben genannten Maßnahmen einzeln oder im Zusammenhang wäre eine vorherige Anmeldung des Vorhabens über die Bundesregierung bei den zuständigen Dienststellen der EU-Kommission jedenfalls angezeigt gewesen. Hinsichtlich einiger Elemente wäre eine Notifizierung zwingend erforderlich gewesen.*
4. *Die Transparenzrichtlinie 2006/111/EG regelt im wesentlichen andere Sachverhalte und richtet sich insbesondere auf die Gestaltung von Sachverhalten von Unternehmen, die sowohl mit öffentlichen Aufgaben betraut sind als auch wirtschaftlich tätig sind. Das ist bei Gondwana Invest GbR nicht der Fall, hinsichtlich IKS ist zweifelhaft, ob die Transparenzrichtlinie greifen würde. Die Aufgliederung und Kumulierung der verschiedenen Maßnahmen war über eine Rahmenvereinbarung erfolgt und daher hinreichend transparent.*
5. *Eine Prüfung der Förderentscheidungen durch die EU-Generaldirektion Wettbewerb, nach dem einzelne Förderungen ganz oder zum Teil entgegen beihilferechtlichen Bestimmungen erfolgt wären, würde zu einer Entscheidung der Kommission führen, mit welcher die Beihilfen mit dem Binnenmarkt unvereinbar erklärt und vom Investor zurückzufordern wären. Das Land wäre für die Umsetzung der Rückforderung verantwortlich. Einer Entscheidung der Kommission würde ein formelles Prüfverfahren vorausgehen, in welchem sich Dritte beteiligen könnten. Eine Aussetzung der Rückforderung ist weitgehend aussichtslos. Die Rückforderung müsste auch durchgesetzt werden, wenn der Investor dadurch insolvent wird. Schadenersatzansprüche des Investors gegen das Land sind unwahrscheinlich und würden beihilferechtlichen Vorschriften zuwider laufen, soweit damit das positive Interesse verlangt würde.“*

Der Sachverständige Dr. O. teilt diese Bewertung nicht. Er sieht nach Maßgabe seiner Zusammenfassung einen Einklang der Förderung des Gondwana - Parks mit dem EU – Beihilferecht. Dieses fasst er wie folgt zusammen:

- a. *Die Infrastrukturmaßnahmen unterfallen nicht dem Beihilfeverbot, soweit sie in erster Linie der Allgemeinheit zugute kommen und allen potentiellen Nutzern des Geländes offenstehen. Die öffentliche Hand kann ein erschlossenes Grundstück beihilferechtskonform verkaufen. Bei der Kaufpreisbemessung ist die Werterhöhung durch spezifische Erschließungsmaßnahmen, von denen das Kaufgrundstück profitiert, zu berücksichtigen.*
- b. *Die Direkten Zuwendungen an die GI stellen zulässige Regionalhilfen dar.*
- c. *Die Beihilferelevanz des Verkaufs des Grundstücks inklusive der Bestandshalle lässt sich abschließend nur anhand eines Verkehrswertgutachtens ermitteln. Dabei ist beihilferechtlich eine ex-ante Perspektive maßgeblich. Der Erwerbspreis allein indiziert nicht den bei Verlauf maßgeblichen marktwert. Wertsteigernde und mindernde Faktoren sind zu berücksichtigen. Dazu zählt auch die aus dem Denkmalrecht folgende dauerhafte Erhaltungslast des Eigentümers. Es liegt nahe, dass das Grundstück vor der Erschließung einen negativen Verkehrswert aufwies.*
- d. *Die Kreditvergabe der IKS im Rahmen einer Zwischenfinanzierung von 8 Mio. Euro genügt unter Berücksichtigung der konkreten Umstände den Grundsätzen eines marktwirtschaftlich handelnden Kapitalgebers und achtete das Beihilferecht.*

- e. *Die finanziellen Verpflichtungen des Saarlandes aus der Miete des Verwaltungsgebäudes stellen keine beihilferechtliche Begünstigung dar. Die öffentliche Hand konnte auf der Grundlage ihrer seinerzeitigen Erkenntnismöglichkeiten davon ausgehen, dass die vereinbarte Mietzinshöhe angemessen ist. Dies ex-ante Perspektive ist maßgeblich.*
- f. *Die Forfaitierung der Mietzahlungen ist beihilferechtlich nicht zu beanstanden, soweit davon auszugehen ist, dass die Vorteile vollständig an das Saarland ausgekehrt wurden.*
- g. *Die Anmietung von Ausstellungsgegenständen stellt keinen Beihilferechtliche Begünstigung dar, da die Miete unter den Herstellungskosten lag und sich für die öffentliche Hand rechnete.*
- h. *Eine Teilnutzung bestimmter weiterer Ausstellungsgegenstände im Gondwana - Park ist ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen nicht erfolgt.“*

Im Hinblick auf das Vergaberecht formuliert der Sachverständige Dr. O.:

- “2. Das Projekt musste nicht europaweit ausgeschrieben werden. Der Grundstücksverkauf und die Anmietung des Gebäudes als solches unterliegen nicht dem Vergaberecht. Das Vertragspaket enthält auch keinen öffentlichen Bauauftrag. Die Vorgaben des Saarlandes halten sich noch im Rahmen unspezifischer Mieteranforderungen an das denkmalgeschützte Bestandsgebäude.*
- 3. Art. 108 Abs. 3 S. 1 AEUV statuiert eine Rechtspflicht, beabsichtigte Beihilfen rechtzeitig bei der Europäischen Kommission anzumelden. Soweit die Fördermaßnahmen nicht unter das Beihilfeverbot fallen bzw. sie sekundärrechtlich von einer Anmeldung freigestellt sind, durfte eine Notifizierung unterbleiben.*
- 4. Die Transparenzrichtlinie 2006/111/EG findet auf die Beziehungen des Saarlandes zur IKS keine Anwendung, da der Jahresnettoumsatz der IKS unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes liegt.*
- 5. Im Falle einer Negativentscheidung der Kommission müssten das Saarland und die IKS die beanstandeten Beihilfen zuzüglich Zinsen ab ihrer Gewährung zurückfordern. Die zivilrechtlichen Verträge, die der Beihilfegewährung dienten, wären nichtig und bereicherungsrechtlich rückabzuwickeln. Schadensersatzansprüche können von dem Empfänger der Beihilfe nicht geltend gemacht werden.“*

(3) Betroffenen / Zeugen:

Die Zeugin G.-W. verweist in ihrer Aussage hinsichtlich der 1/3-Zusage auf den Passus dass dort von einer Ein-Drittel-Förderung die Rede gewesen sei, sofern das förderfähig sei (14. Sitzung).

Der Zeuge Wack äußerte sich zur 1/3-Förderung im Letter of intent wie folgt: „Es war immer die Regelung klar, dass wir uns an Gesetz, an Schule und Kirche halten. Diese Ein-Drittel-Förderung - - Es waren 28 Prozent, die im Raume standen. Das war auch die Gefechtslage“ (14. Sitzung)

Der Zeuge Dr. Sch. erläuterte in seiner Vernehmung, dass Herrn Kuhl erklärt wurde, dass er im Rahmen der einzelbetrieblichen Förderung maximal 28% und nicht 1/3 bekommen könne, davon 15% durch das Ministerium für Wirtschaft (14. Sitzung)

Der Zeuge Dr. R. erklärt, dass er an Besprechungen teilgenommen habe, bei denen der Investor ebenfalls teilgenommen habe. Bei diesen seien die 28% akzeptiert gewesen.

Der Betroffene Dr. Ege erläutert, dass die 1/3-Zusage im letter of intent auch mit einer Prüfung verbunden war. Er habe Herrn Kuhl in einer Besprechung im Finanzministerium erläutert, dass die 1/3-Zusage einfach nicht möglich sei, da es die Rechtmäßigkeit nicht zulasse.

Der Betroffene Dr. Georgi teilt mit, dass für ihn die Förderung der öffentlichen Infrastruktur eine Entschuldigung gegenüber dem Investor dafür sei, dass mehr als 28% Förderung nicht möglich gewesen sei. Er könne ja nicht den Chef der Staatskanzlei und den Umweltminister, die den Letter of Intent punktuieren haben, ... (Anmerkung: Sprechpause) und führt hinsichtlich seiner Beweggründe zum Unterschreiben des Letter of Intent aus: „Ich kann nicht sagen, das geht nicht, nachdem das in Gesprächen stattgefunden hat. Aber das Drittel konnten wir hinterher glaubwürdiger darstellen über die Infrastrukturgeschichte.“ (s. Protokoll 11. Sitzung, S. 105).

Der Betroffene Dr. Georgi bestätigt auf Frage der Vorsitzenden, dass er die beihilferechtlichen Risiken der Fachebene zur Kenntnis genommen habe, für sich persönlich die Bewertung getroffen habe, dass diese auf null zu setzen sind. Dies habe er auch im Kabinett so zum Ausdruck gebracht (S. 111, 11. Sitzung)

Der Betroffene Rauber erklärte zur Frage nach einer möglichen Notifizierung: „Da hatte ich mich zusammen mit anderen dafür ausgesprochen, keine Notifizierung zu machen. Es ist selten, dass man bei der EU ein Einzelprojekt notifizieren lässt. Wie lange dies dauert, sehen wir am Beispiel „Stadtmitte am Fluss“. Wir haben dieses Projekt vor zehn Jahren notifizieren lassen und bis heute noch keine Antwort aus Brüssel.“ (18. Sitzung, S. 38)

Der Betroffene Kuhl erläutert in der 12. Ausschusssitzung, er habe die im letter of intent genannte Förderung von 1/3 nicht bekommen. Herr Wack und seine Mitarbeiter hätten aber gleich deutlich gemacht, dass das Land nicht bereit sei das komplette Betreiberrisiko zu tragen. (ebenda, S. 51) Ein potentieller weiterer Investor, Herr L., sei Kuhl abgesprungen (ebenda, S. 15). Herr L. habe sich nicht mehr daran beteiligt, weil er die konkrete Rendite, die er sich vorstellte, da nicht mehr gesehen habe und das Interesse verlor.

Betreffend der Weiterentwicklung des Standortes Reden spricht der Zeuge Kuhl von mangelndem Interesse von Seiten des Landes, er spricht hier von „Hemmung“, „als wenn da so ein Hänger drin wäre“ (s. Protokoll 12. Sitzung, S. 14).

Der Betroffene Rauber berichtet vom Zustandekommen des letter of intent:

„Der Letter of Intent wurde nach mehreren Gesprächen mit Herrn Kuhl erarbeitet. In diesen Gesprächen hat man sich in den Positionen angenähert, und irgendwann war der Zeitpunkt gekommen, sie schriftlich festzuhalten. Ich glaube, Herr Kuhl brauchte den Letter of Intent für seine Bank, weil diese wissen wollte, ob das Land hinter dem Projekt steht und ob das Vorhaben förderungswürdig ist. Der Letter of Intent enthält die Eckdaten der damaligen Vereinbarungen..... Mir ist nicht mehr bewusst, ob die Fachebene konkret eingebunden war.“

Aber wenn man Verhandlungen im Vorstadium führt, ist es durchaus üblich, nicht gleich 28 oder 32 Prozent zu sagen, sondern zu sagen: Grundsätzlich gibt es in der Regel ein Drittel Förderung. Herrn Kuhl war bewusst, dass auch ein Letter of Intent nicht belastbar ist. Auch die Banken wissen, dass Letters of Intent keine belastbaren Papiere sind. Belastbar sind vielmehr Verträge. Sie müssen abgeschlossen werden. Wenn beide Unterschriften vorhanden sind, sind es belastbare Papiere.“

Es sei ihm bei der Unterschrift unter den letter of intent nicht so konkret bewusst gewesen, dass nur eine 28-prozentige Förderung rechtmäßig gewesen wäre (Protokoll 18. Sitzung, S. 34).

Der Betroffene Rauber erklärte zur Frage nach einer möglichen Notifizierung:

„Die Frage einer möglichen Notifizierung haben wir schon vorher beraten. Da hatte ich mich zusammen mit anderen dafür ausgesprochen, keine Notifizierung zu machen. Es ist selten, dass man bei der EU ein Einzelprojekt notifizieren lässt. Wie lange dies dauert, sehen wir am Beispiel „Stadtmitte am Fluss“. Wir haben dieses Projekt vor zehn Jahren notifizieren lassen und bis heute noch keine Antwort aus Brüssel.“ (18. Sitzung, S. 38)

b. Wertung

(1) Wertung der Ausschussmehrheit

- Die Förderung des Gondwana-Parks entspricht den beihilferechtlichen Vorschriften.
- Die maximal zulässige Förderhöhe von 28% der förderfähigen Kosten wurde eingehalten.
- Eine verdeckte Förderung des Gondwana-Parks fand nicht statt.

Für die tatsächliche Förderung relevant sind die Richtlinien der „Gemeinschaftsaufgabe Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Die Investitionsförderung „Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ist als Beihilferegelung von der Kommission für den Zeitraum bis 31.12.2006 genehmigt gewesen. Da die Zuwendungen somit im Einklang mit den Bestimmungen der Gemeinschaftsaufgabe standen, sind sie als genehmigte Beihilfe mit dem Binnenmarkt vereinbar.

Demnach war eine Höchstförderung von 28% der förderfähigen Kosten seitens des Landes möglich. Das damalige Ministerium für Wirtschaft und Arbeit hatte die förderfähigen Gesamtkosten zur Errichtung des Themenparks Gondwana mit 13,2 Mio. € festgesetzt. In der Summe gewährte das Saarland eine direkte Zuwendung von 3,7 Mio. €, was einem Ansatz von 28 % der förderfähigen Kosten entsprach.

Ursprüngliche Pläne oder Ideen, dass die IKS gemeinsam mit dem Investor eine Betriebsgesellschaft bilden würde, wurden wegen des Betriebsrisikos durch das Land verworfen (so z.B. die Aussage des Betroffenen Kuhl, 14/12, S. 6 f, Aussage der Zeugin G.-W., 14/14, S. 38). Die Durchführung und Diskussion um die Umsetzung des Projekts durchlief eine längere Entwicklungsphase. Von einem „Investor, der kein Investor sein wollte“, kann jedenfalls nicht die Rede sein. Der Betroffene Kuhl wörtlich: „...sondern ich tue etwas, das normalerweise die öffentliche Hand tun muss: Ich will ein unterhaltsames Museum bauen, was an sich nicht mein Job ist. Es ist eine Idee, die ich toll finde, die gleichwohl ein hohes Risiko birgt. Wir wissen nicht, ob sie am Weltmarkt ankommt, auch wenn wir noch so viel untersuchen und wenn noch so viele Spezialisten die Idee für toll halten,“ (14/12, S.9). Ihm war also durchaus bewusst, dass er eigenes Risiko eingehen musste, wenn das Projekt realisiert werden sollte.

Die tatsächlich gewährte Förderung wurde in der Rahmenvereinbarung vom 27.09.2006 zwischen dem Saarland, vertreten durch das Ministerium der Finanzen und das Ministerium für Wirtschaft und Arbeit, der Industriekultur Saar und der Gondwana Invest festgelegt.

Dort heißt es unter Nr. 2:

„Das Saarland und die IKS werden einen betrieblichen Investitionszuschuss für die Errichtung und den Betrieb des wissenschaftlich-kulturellen Gondwana-Themenparks bis zur Höhe von max. 28% (unter Einrechnung aller öffentlichen Hilfen) der förderfähigen Investitionskosten bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen gewähren, sofern die GoInvest das KMU-Kriterium erfüllt und bewilligungsfähige Förderanträge von dieser Investition für den Themenpark vorliegen.“

Des Weiteren wird beschrieben, dass die insgesamt 28% Förderung derart gewährt werden, dass die IKS Saar 13% der förderfähigen Investitionskosten und das Saarland 15% der förderfähigen Investitionskosten als verllorener Zuschuss gewährt (vgl. ebenda).

Der Gutachter Dr. Sch. stellt fest:

Da die Zuwendung seitens des Ministeriums nur insgesamt 15% der förderfähigen Investitionen beträgt und der Zuwendungsbescheid im Übrigen den Voraussetzungen der GA entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die Zuwendung in dieser Höhe von der genehmigten Beihilferegelung GA gedeckt ist und somit – bei Einzelbetrachtung der Zuwendung – im Einklang mit den beihilferechtlichen Vorschriften steht, sofern die weiteren Voraussetzungen eingehalten sind. Dazu gehört insbesondere, dass der Investor einen Eigenanteil ohne Beihilfen von 25% der Investitionskosten getragen hat.

Auch wenn der gleiche Gutachter anfänglich für den Zuwendungsvertrag zwischen IKS und Gondwana Invest feststellt:

„Der Zuwendungsvertrag zwischen IKS und Gondwana Invest GbR knüpft in § 1 an die insgesamt vom Saarland für das Projekt zugesagten Fördermittel in Höhe von 28% der förderfähigen Kosten an. Eine Anknüpfung an oder ein Bezug zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ wird indes nicht hergestellt. Insbesondere werden die Bedingungen der Gemeinschaftsaufgabe nicht Bestandteil der Zuwendung nach dem Zuwendungsvertrag.“

so stellt in einer späteren Passage fest:

„Sollten hingegen zum Zeitpunkt der Rahmenvereinbarung noch keine Maßnahmen zur Durchführung des Vorhabens seitens der Gondwana Invest GbR veranlasst worden sein, so wäre die Gesamtzusage von 28% Investitionsförderung in der Rahmenvereinbarung ausreichend.“

Da die Zusage des Saarlandes mit der Rahmenvereinbarung vom 25. September 2006 erfolgte, Baubeginn jedoch erst Mitte 2008 war, ist klar erkennbar, dass die Maßnahme erst nach der Förderzusage begonnen worden war.

Des Weiteren wurde durch den Zeugen Dr. R. bestätigt, dass Herr Kuhl aufgrund der damals geltenden Regeln grundsätzlich das Recht gehabt hätte, Fördermittel in einer Frist von zwei Monaten vorab abrufen zu können, da die Förderung aus dem Landesprogramm erfolgte, also nicht durch EU-Mittel mitfinanziert wurde. (Siehe Protokoll 14/11 Seite 70 letzter Abschnitt)

Der Gutachter Dr. O. kommt zu dem Schluss:

„Die Grube Reden liegt innerhalb des Fördergebiets der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur für den Zeitraum 2006 bis 2009. Die Förderhöchstgrenze von 28 % wurde eingehalten. Bei der Zuwendung an Gondwana Invest GbR konnte ein besonderer Struktureffekt gemäß Ziff. 2.5.2 Absatz 3 unterstellt werden, da die Errichtung des Themenparks das ehemalige Grubengelände einer neuartigen Nutzung zuführte und Arbeitsplätze schuf. Das Vorhaben wirkte damit quantitativen und qualitativen Defiziten der örtlichen Wirtschaftsstruktur entgegen.“

(Siehe Protokoll 14/11 Seite 38)

Abschließend stellt er folgerichtig fest:

„Im Ergebnis steht die direkte Zuwendung dem Grunde und der Höhe nach mit dem unionsrechtlichen Beihilfeverbot und den deutschen Förderrichtlinien in Einklang.“

(Siehe Protokoll 14/11 Seite 38)

Schließlich ist zu betonen, dass die endgültigen Vertragspakete alle einhellig durch den Aufsichtsrat abgesegnet wurden. Im Aufsichtsrat waren neben Vertretern der Landesregierung auch der damalige Stadtverbandsdirektor Burkert und der Landrat des Landkreises Neunkirchen Hinsberger vertreten. Es gab keine größeren Diskussionen oder eine ablehnende Haltung einzelner Aufsichtsratsmitglieder, so die unwidersprochenen Aussagen der Betroffenen Rauber, Dr. Georgi, Kleineberg, Huber und des Zeugen Hinsberger. Unter anderem äußerte der Zeuge Hinsberger, die Zustimmung im Aufsichtsrat zu den Vertragspaketen sei einhellig erfolgt, es habe keine Einwände gegeben, insbesondere habe sich niemand durch Herrn Kuhl „über den Tisch gezogen“ gefühlt (14/13, S.8). Zum Gesamtprojekt äußert er sich: „Ich will vielleicht doch noch einen Satz sagen - nicht zum Herrn Kuhl, sondern zu der Investition. Es war schon, glaube ich, allen Beteiligten klar, dass es wichtig war, überhaupt jemand Privates zu einer Investition am Standort zu bringen. Das war von vornherein allen klar, dass das nicht so einfach wird. Deshalb standen ja auch ganz am Anfang die Investitionen in die Gebäude, sozusagen als Investor die IKS selbst zur Debatte. Es hätte ja von vornherein schon jemand sich melden können und sagen können, ich mach's. Insofern war so ein bisschen der Gedanke da: Der Erste, der da kommt, das ist so eine Leitinvestition, dann wird was Neues am Standort errichtet, nachdem bis zu diesem Zeitpunkt ja im Wesentlichen nur die Altgebäude abgerissen worden sind und so weiter. Das war schon sozusagen im Hinterkopf bei den Beteiligten auch klar.“ (14/13, S.8).

Der Ausschuss hat auch beraten und geprüft, ob die erforderlichen Eigenmittel des Investors vorhanden und investiert wurden. Der Sachverständige Dr. Sch. hat erklärt: „Wenn da ein Eigenanteil nachgewiesen werden kann, wenn gesagt werden kann, dass die Commerzbank in einem separaten Darlehen, das nicht durch irgendwas abgesichert worden ist, Geld gegeben hat, für das die Gondwana Invest oder der Investor oder wer auch immer einsteht, bei dem nicht irgendwie öffentliches Geld drin ist, dann wäre das okay,“ (14/16, S. 12). Die Commerzbank hat mit Schreiben vom 06.11.2006 bestätigt, dass Herr Kuhl über die geforderten Eigenmittel von 25 % verfügt. Diese Aussage wird vom Sachverständigen Dr. O. als rechtlich entscheidend betrachtet (vgl. 14/16, S. 43).

Die Gegenüberstellung der im Ausschuss genannten bzw. sich aus den Unterlagen / Zeugenaussagen ergebenden Zahlen zeigt, dass der Investor ca. 2,5 Mio. € bis 2,8 Mio. € eingesetzt hat (Aussage des Betroffenen Kuhl, 14/12, S.37), hinzu kommen noch die Pre-Opening-Kosten, was in Summe dazu führte, dass der Investor die geforderten 25 % tatsächlich eingesetzt hat.

Unabhängig davon ist die Frage, ob die Mittel aus der Forfaitierung als Eigenkapital gewertet werden können. Diese sind darin nicht einbezogen. Der Sachverständige Dr. O. wertet die Mittel aus der Forfaitierung als komplett beihilfefrei (Zusammenfassung, Punkt h.) Selbst wenn man der kritischeren Sicht des Sachverständigen Dr. Sch. folgt, so ist folgendes zu bedenken: Der Sachverständige ging in seinem mündlichen Vortrag davon aus, dass wenn die Forfaitierung auf etwa 80 % begrenzt gewesen sei, wohl von einer Beihilfefreiheit auszugehen sei (11/16, S. 29), er ging in seinem Gutachten tatsächlich von 100% aus. Da der Rechnungshof die Mietforderungen auf 36,9 Mio. € beziffert, davon jedoch nur 30,2 Mio. € forfaitiert worden sind, sprich die Mieterhöhungen aus der Wertsicherung wurden nicht forfaitiert, sind lediglich 80 % der Mietforderungen forfaitiert worden, so dass bei dieser kritischeren Sicht diese Beträge als Eigenmittel zählen.

Zudem diskutiert wurde eine im Vorfeld erstellte Absichtserklärung der Landesregierung und des Investors Kuhl, dem sogenannten „Letter of Intent“ (LoI) vom 11.11.2005. Ein solcher Letter of Intent stellt eine unverbindliche Absichtserklärung dar, die – im vorliegenden Fall – Eckpunkte des geplanten Projektes zusammenfasst.

In dem Letter of Intent wurde niedergeschrieben, dass das Land bereit sei, „1/3, also nach bisheriger Kalkulation 5,0 Mio. € nach Prüfung der Förderfähigkeit, als verlorenen Zuschuss mit Beginn dieser Baumaßnahme zur Verfügung zu stellen.“(LoI, 11.11.2005)

Der Gutachter Dr. O. beurteilt in seinem Gutachten die Differenz zwischen tatsächlich erfolgter Förderung und der Absichtserklärung im Letter of Intent derart, dass kein Hinweis auf eine Kompensation gegeben sei:

„Ursprünglich war eine Förderung der GI über die Ausstellung erwogen worden. Diese Überlegung geht auf eine 2005 erteilte Zusage zurück, das Projekt Gondwana-Park mit einem Drittel der förderfähigen Kosten zu bezuschussen. Später begrenzte das Saarland den betrieblichen Investitionszuschuss mit Blick auf die beihilferechtlichen Vorgaben auf 28% der förderfähigen Kosten. Bei einer Besprechung im Ministerium der Finanzen wurde die Überlegung geäußert, den Differenzbetrag von 5,33% gegenüber der Zusage eines Zuschusses von 33,33% dadurch auszugleichen, dass sich die IKS an der von der GI durchzuführenden Ausstellung beteiligt. Im letztlich vereinbarten „Auftrag und Überlassungsvertrag“ findet sich jedoch kein Hinweis auf eine Kompensation“ (Gutachten Dr. O., S. 13).

Der Zeuge Kuhl bestätigte bei der Vernehmung im Untersuchungsausschuss, dass er keine Förderung von 33,3%, wie sie im Letter of Intent genannt, sondern lediglich eine Förderung von 28% erhalten hat: *„Bin ich denn blöd? Natürlich dränge ich darauf. Aber ich hab sie nicht gekriegt.“* (Siehe Protokoll 14/12, S. 18ff.)

Auch dass es keine Kompensation der entgangenen 5,3% Förderung durch die Ausstellung „Best of Nature“ gegeben habe, stellte der Zeuge Kuhl in selbiger Untersuchungsausschusssitzung dar: *„Nein, das war völlig losgelöst. Wie gesagt, es kam überraschend.“* (Siehe ebenda, S.19)

Auch seitens des Wirtschaftsministeriums sind Aussagen zu finden, die verdeutlichen, dass es keine Kompensation des Förderdeltas gab.

So äußert sich der Leiter des Referats Tourismusförderung und Tourismuspolitik im saarländischen Ministerium für Wirtschaft und Arbeit, Dr. R. Sch., wie folgt: *„Soweit es die einzelbetriebliche Förderung betrifft, haben wir Herrn Kuhl erklärt, dass er nicht ein Drittel bekommen kann, sondern maximal 28 Prozent, und ich wiederhole es noch einmal: 15 Prozent durch das Wirtschaftsministerium.“* (Siehe Protokoll 14/11, S. 48ff.)

Letztlich war auch dieser letter of Intent – wie im Geschäftsleben grundsätzlich üblich – nicht bindend, zusätzlich enthielt er noch den Vorbehalt der rechtlichen Prüfung enthielt. Eine Kompensation eines möglichen Deltas war deshalb nicht notwendig und ist nach Wertung der vorangehenden Teilbereiche, insbesondere zu der Ausstellung „Best of nature“ nicht erfolgt. Wenn also auch keine Bindung eintrat und keine rechtswidrige Zusatzförderung eintrat, so wäre es doch hilfreicher gewesen, die genaue Fördersumme zu nennen. Um in künftigen Fällen ähnlichen Missverständnissen und Diskussionen vorzubeugen, wird die Landesregierung aufgefordert, hier künftig klarer und eindeutiger zu formulieren.

Soweit die übrigen Punkte unter dem Gesichtspunkt der Konformität mit Beihilfe-recht geprüft wurden („Best of nature“, Grundstücksverkauf einschließlich Halle, Angemessenheit der Miete, Zwischendarlehen, Infrastruktur), kann auf die Wertungen zu diesen Sachverhalten verwiesen werden. Eine verbotene Beihilfe liegt in keinem Punkt vor. Deshalb ergibt sich auch keine Notifizierungspflicht, wie der Sachverständige Dr. O. auch ausdrücklich festgestellt hat (Zusammenfassung Punkt 9.). Bezüglich der Praxis der Notifizierung erklärte der Sachverständige Dr. Sch.: *„Es gibt grundsätzlich auch den Ausspruch: Gehe nie zu deinem Fürst, wenn du nicht gerufen wirst. Ich rate nicht unbedingt dazu, dass ein Land zur Kommission geht, um sich da einen Satz heiße Ohren zu holen und wieder nach Hause geschickt zu werden. Ich kenne die politischen Zwänge und Umstände, unter denen Dinge häufig bewegt werden müssen. Man sucht natürlich nach Mitteln und Wegen, wie man etwas gangbar machen kann. Das ist ein wesentlicher Teil meiner Arbeit, Sachen so zu gestalten, dass man hoffentlich am Ende die Kommission, wenn sie es doch irgendwann auf den Tisch bekommt, dazu kriegt, dass sie sagt, das kann man mit etwas gutem Willen so sehen. Deswegen ist das eine ganz knifflige Geschichte.“*

Bezüglich der Prüfung eines Verstoßes gegen die Transparenzrichtlinie 2006/111/EG haben die beiden Sachverständigen Dr. Sch. und Dr. O. einhellig erklärt, dass diese nicht einschlägig ist.

Bezüglich der Prüfung einer möglichen Ausschreibungspflicht wurde vor Vergabe eine Stellungnahme von Herrn W. eingeholt, die dem Ausschuss vorlag, der eindeutig feststellte, dass keine Ausschreibungspflicht besteht. Gleiches bestätigt auch der Sachverständige Herr Dr. O., der darauf verwies, dass es sich ja nicht um einen Neubau, sondern um die Sanierung eines bestehenden Gebäudes handelte (vgl. 11/16 Seite 35).

(2) Wertung der Ausschussminderheit

Hier gilt es für die Ausschussminderheit zu bewerten, ob die touristische Förderung i.H.v. 28 Prozent für den Investor sinnvoll und zulässig war. Bei der Betrachtung der einzelbetrieblichen Direktförderung an den Investor i.H.v. 3,7 Mio. Euro von Seiten des Wirtschaftsministeriums (13 Prozent der Investitionssumme) und der IKS (15 Prozent der Investitionssumme) gehen die Vorwürfe des Gutachters Dr. M. Sch. weit über die des Landesrechnungshofes hinaus. Die Ausschussminderheit nimmt die Aussage von Dr. Sch., dass auch hier gravierende Verstöße gegen Vergabe- und Beihilferecht vorliegen, sehr ernst.

Grundsätzlich zu hinterfragen ist zunächst, ob die Voraussetzungen für eine solche Förderung in Millionenhöhe gegeben waren. Dabei ist festzustellen, dass die Wirtschaftlichkeit des Projektes mit den Gutachten von PWC (eine Projektskizze) sowie von AWC (eine Plausibilitätsstudie) aus dem Jahr 2006 begründet wurde. Wesentliche Annahmen dieser Gutachten wurden bei der Umsetzung jedoch nicht realisiert. Das Land hätte erkennen können, dass der „Park“ so möglicherweise nicht wirtschaftlich zu betreiben ist. Eine Unwirtschaftlichkeit des Projektes kann dabei wiederum zum Nachteil des Landes wirken. Das Handeln der damaligen Landesregierung wird durch die Ausschussminderheit daher als äußerst blauäugig bewertet. Das Projekt sollte realisiert werden, koste es, was es wolle.

Entscheidend für die Bewertung der Förderung ist die Frage nach einem 25-prozentigen, beihilfefreien Eigenkapitalanteil des Investors an den Investitionen. In diesem Punkt verweist die Ausschussminderheit auf die Begutachtung durch Dr. Sch. (s. Gutachten Dr. Sch., S. 14 ff). Demnach sei die 13prozentige Förderung durch das Wirtschaftsministerium nicht rechters, da eben der beihilfefreie Eigenkapitalanteil fehle. Dasselbe gelte für die 15prozentige Förderung durch die IKS. Durch weitere schwere handwerkliche Fehler im Zuwendungsvertrag mit dem Investor stehe diese Förderung zusätzlich nicht im Einklang mit den genehmigten Regelungen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur.

Karl Rauber und Hanspeter Georgi kündigten Matthias Kuhl in einem so genannten „letter of intent“ die Übernahme von 1/3 der Investitionskosten an, obwohl beihilferechtlich maximal eine 28-prozentige Förderung möglich war. Dies brachte das Land im Folgenden in eine sehr schwierige Verhandlungsposition. Der Investor Kuhl forderte die politischerseits zugesagte 1/3-Förderung ein, dies war jedoch beihilferechtlich nicht möglich. Die Vernehmung des Zeugen Rauber hat dabei gezeigt, dass ihm die Probleme, die aus dieser Zusagen resultierten, gar nicht bewusst waren: Er hatte als Chef der Staatskanzlei ein solch wichtiges Schreiben unterschrieben, ohne sich über die tatsächlichen Bedingungen einer Förderung bewusst zu sein. Er hätte 1/3 geschrieben, da es sich schöner anhöre (s. Protokoll 18. Sitzung, S. 34f.).

Aufgrund dieser ersten Zusage ergab sich für den Investor Kuhl in der Folge ein „Förderdelta“ i.H.v. rund 5 Prozent seiner Investitionsausgaben. In der Folge war das Land bei allen weiteren Verhandlungen mit dem Investor unter Zugzwang. Immer wieder tauchten während der Untersuchung neue Verträge etc. auf, die deutlich machten, dass Lösungen gesucht wurden, um Kuhl neben der direkten Förderung weitere finanzielle Vorteile zu verschaffen (s. z.B. Ausstellung „Best of nature, C.II. 4.). Der Betroffene Kuhl äußert sich darüber hinaus in der Zeugenvernehmung sinngemäß dahingehend, dass er nie ein Investor sein wollte. Er sah von Anfang an die öffentliche Hand in der Pflicht, die Investitionskosten für sein Projekt zu stemmen: „Ich bin nicht angetreten, um in Wahnsinnsrisiken zu laufen, sondern ich tue etwas, das normalerweise die öffentliche Hand tun muss: Ich will ein unterhaltsames Museum bauen, was an sich nicht mein Job ist.“ (s. Protokoll 12. Sitzung, S. 9).

7. Zusammenfassende Wertung

a) Wertung der Ausschussmehrheit

In Bezug auf das Verwaltungsgebäude ist festzuhalten, dass die Kritik des Rechnungshofes ausgeräumt werden konnte, da im Kaufvertrag bezüglich der Grundstücksübertragung ein Rückübertragungsanspruch nach Ablauf von 25 Jahren vereinbart war. Dieser Rückübertragungsanspruch wurde auch grundbuchrechtlich abgesichert. Zum Mietvertrag wurde ein entsprechender Aktenvermerk aufgenommen.

In diesem Zusammenhang ist weiterhin festzuhalten, dass der Mietvertrag über das Verwaltungsgebäude und alle anderen Verträge rechtmäßig sind und somit keinen beihilferechtlichen Tatbestand darstellen. Gleiches gilt für den Mietzins.

Hier liegt die Höhe zwar an der oberen Grenze der Angemessenheit, aber die Rechtmäßigkeit ist unstrittig. Jenseits der rechtlichen Betrachtung wird man deshalb bei der Bewertung auch politische Aspekte einfließen lassen können und bei unterschiedlicher Bewertung des Gesamtprojektes zu unterschiedlichen Ergebnissen gelangen können. Ein Rechtsverstoß kann jedenfalls nicht festgestellt werden.

Auch ist die hier gewählte Forfaitierung mit Einredeverzicht ein durchaus übliches Finanzierungsinstrument und wird bei ÖPP-Projekten dieser Art häufig gewählt. Die Verteilung der Lasten zwischen Mieter und Vermieter stellt keine Besonderheit dar.

Es ist festzuhalten, dass die Übertragung der ZfB-Halle keinen Verstoß gegen beihilferechtliche Vorschriften darstellt.

Laut Überlassungsvertrag hätte diese Halle von der IKS auf eigene Kosten entfernt werden müssen. Die Abrisskosten konnten von der IKS eingespart werden.

Durch die Übertragung der ZfB-Halle im Rahmen des Überlassungsvertrages entstand dem Land somit kein Schaden.

Es ist zu begrüßen, dass sich in der Sache das Problem „ZfB-Halle“ insofern erledigt hat, als zwischenzeitlich als Ergebnis der Verhandlungen zu Bau und Förderung der Erweiterung des Urzeit-Parks (Gondwana II) das relevante Kaufgrundstück einschließlich der aufstehenden Halle ohne Kosten in das Eigentum der IKS zurückgefallen ist. Insofern wurden die Zusagen der Landesregierung in ihrer Stellungnahme gegenüber dem Rechnungshof zwischenzeitlich eingelöst, was ausdrücklich begrüßt wird.

Bezüglich des Themenkomplexes Darlehen ist festzuhalten, dass die Gewährung eines Zwischendarlehens über 8 Mio. Euro zu einem Zinssatz von 0,2% über dem Refinanzierungssatz der IKS auf Kapitalmärkten rechtmäßig war und somit nicht gegen beihilferechtliche Vorschriften verstößt. Insbesondere der Zinssatz war angemessen und durchaus üblich.

Weder dem Land noch der IKS ist durch die Gewährung des Darlehens ein Schaden entstanden.

Das Darlehen wurde auch vollständig mit Zinsen zurückgezahlt.

Hinsichtlich der Ausstellung „Best of Nature“ ist festzuhalten, dass bei den in diesem Zusammenhang geschlossenen Verträgen ein Beihilfetatbestand nicht zu erkennen ist.

Die Durchführung der Ausstellung war rechtmäßig. Der Mietzins war angemessen oder stellt somit keine Beihilfe oder selektive Begünstigung des Investors dar.

Die Überlassung der Ausstellungsgegenstände in der tatsächlich realisierten Form ist ebenso nicht zu beanstanden. Anhaltspunkte für eine Beihilfe sind in diesem Zusammenhang nicht erkennbar.

Die Zahlung einer Management-Gebühr an den Investor zur ordnungsgemäßen Durchführung der Ausstellung ist nicht zu beanstanden. Dabei wurden die vertraglich vereinbarten Leistungen auch erbracht.

Es kann festgehalten werden, dass es hinsichtlich der von der IKS durchgeführten Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden keine Beanstandungen gibt.

Alle beihilfe- und vergaberechtliche Beanstandungen konnten im Rahmen der Untersuchung ausgeräumt werden, was der Rechnungshof des Saarlandes auch selbst bestätigt. Auch die eingeholten Gutachten kamen zum Ergebnis, dass keine beihilferechtlichen Beanstandungen vorliegen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Förderung des Gondwana-Parks beihilferechtlichen Vorschriften entspricht.

Die maximal zulässige Förderhöhe von 28% der förderfähigen Kosten wurde eingehalten.

Eine verdeckte Förderung des Gondwana-Parks fand nicht statt.

Letztlich war auch der letter of Intent nicht bindend, zusätzlich enthielt er noch den Vorbehalt der rechtlichen Prüfung. Es trat keine Bindung ein und es gab keine rechtswidrige Zusatzförderung. Um aber in künftigen Fällen ähnlichen Missverständnissen und Diskussionen vorzubeugen, wird die Landesregierung aufgefordert, hier künftig klarer und eindeutiger zu formulieren.

Abschließend ist festzuhalten, dass es keinen Verstoß gegen beihilferechtliche Vorschriften gegeben hat.

Die Errichtung und Förderung des Gondwana-Parks erfolgte nach geltendem Recht.

b) Wertung der Ausschussminderheit

Ausgangspunkt für die Einsetzung des Untersuchungsausschusses durch den Saarländischen Landtag war der Sonderbericht des Rechnungshofes. Die Auswertung der Unterlagen, die Zeugenbefragungen im Ausschuss und die vom Ausschuss beauftragten Gutachten haben diese Kritik voll bestätigt und weitere wesentliche Kritikpunkte am Vorgehen von Landesregierung und IKS im Zusammenhang mit der Errichtung des Gondwana-Parks am Standort Reden zu Tage gefördert. Dem Land ist durch das Handeln der Landesregierung und der IKS ein finanzieller Nachteil in Höhe von bis zu 20 Millionen EUR entstanden. Auch in der Zukunft können weitere, ganz erhebliche Belastungen auf das Land aus den getroffenen vertraglichen Regelungen erwachsen. Der dabei erzielte regionalwirtschaftliche Erfolg ist gemessen an den neu geschaffenen Arbeitsplätzen und der Entwicklung des Standortes insgesamt sehr bescheiden und steht in keinem angemessenen Verhältnis zu den Ausgaben, die Land und IKS dort zu verantworten haben. Es hat sich vielmehr gezeigt, dass die IKS strukturell und personell nicht geeignet war und ist, die angestrebten Erfolge im Strukturwandel und der Entwicklung des Standortes Reden zu erreichen. Diese Erkenntnis darf nicht ohne Folgen bleiben.

Im Einzelnen ergibt sich ein finanzieller Schaden für das Land vor allem aus der Entscheidung, das Verwaltungsgebäude nicht selbst zu renovieren, sondern es an die Gondwana Invest unentgeltlich zu veräußern und dann renoviert für 25 Jahre zurückzumieten. Als nachteilig erwies sich dabei nicht das Geschäftsmodell an sich, sondern der wesentlich überhöhte Mietzins, der auf einen überhöhten Mietzins pro Quadratmeter und eine fehlerhafte Mietflächenberechnung zurückzuführen ist. Hinzu kommt eine für das Land als Mieter sehr ungünstige Verteilung von Rechten und Pflichten zwischen Mieter und Vermieter. Diese Bewertung des Rechnungshofes wurde durch die vom Untersuchungsausschuss eingeholten Gutachten ebenso bestätigt wie durch die Aussagen zahlreicher Zeugen.

Ebenso muss davon ausgegangen werden, dass durch die kostenlose Übertragung einer Halle an die Gondwana Invest ein erheblicher finanzieller Nachteil für das Land eingetreten ist, der bei mindestens 400.000 EUR liegen dürfte. Die Landesregierung hat dies durch die Ankündigung, Nachverhandlungen führen zu wollen, selbst eingeräumt. Diese Verhandlungen wurden jedoch nie geführt.

Ob dem Land bzw. der IKS im Zusammenhang mit der Ausstellung „Best of Nature“ ein finanzieller Nachteil entstanden ist und welche Höhe dabei erreicht wurde, konnte durch den Untersuchungsausschuss nicht abschließend geklärt werden. Zumindest ergaben sich Hinweise, dass auf dem Umweg über den Ankauf und die Anmietung von Teilen der Ausstellung ein Delta geschlossen werden sollte, das sich aus Förderzusagen der Landesregierung zum Gondwana-Park ergab, die aus beihilferechtlichen Gründen jedoch nicht eingehalten werden konnten.

Über diese Sachverhalte hinaus, bei denen es um konkret eingetretene finanzielle Nachteile für das Land geht, musste der Untersuchungsausschuss feststellen, dass die Landesregierung und die IKS in vielfältiger Weise bereit sind, für die Realisierung des Gondwana-Parks wirtschaftliche Risiken einzugehen, die aus Sicht der Ausschussminderheit nicht vertretbar sind und die mit den Grundsätzen einer sorgsamten Verwendung öffentlicher Mittel nicht in Einklang zu bringen sind. Dies gilt umso mehr, da sich durch die Arbeit des Untersuchungsausschusses gezeigt hat, dass es das Land mit einem Investor zu tun hat, der nicht investieren wollte und letztlich auch nicht investiert hat.

Als abenteuerlich muss dabei insbesondere die Vergabe zweier Kredite zur Zwischenfinanzierung in der Gesamthöhe von 8,63 Mio. Euro von der IKS an die Gondwana-Invest gelten, die sowohl grundsätzlich als auch hinsichtlich der Kreditkonditionen und der Besicherung gegen wesentliche Regelungen verstoßen haben. Auch wenn hier kein tatsächlicher Schaden entstanden ist, werfen diese Vorgänge dennoch ein bezeichnendes Bild auf die handelnden Akteure.

Für nicht vertretbar hält die Ausschussminderheit zudem die Risiken, die das Land und die IKS durch den Mietvertrag eingegangen sind. Angesichts der langen Laufzeit, der Verteilung der Rechte und Pflichten oder der Ungewissheit hinsichtlich des dauerhaften Betriebs des Gondwana-Parks sind diese Risiken sicherlich erheblich, jedoch derzeit in ihrer Höhe nicht absehbar. Die ungewöhnliche Form der Forfaitierung mit Einredverzicht auf die gesamte vertraglich vereinbarte Mietsumme gereicht dem Land dabei besonders zum Nachteil. Unklar bleibt, ob das Land hier über den Tisch gezogen oder bereitwillig darüber gesprungen ist.

Ein weiteres Risiko für ausstehende und aktuelle Verhandlungen zwischen dem Land, der IKS und der Gondwana Invest erwächst aus den nicht eingehaltenen vertraglichen Zusagen der IKS wie bspw. dem Bau einer Brücke zwischen dem Grubengelände und dem Bahnhof.

Als besonders gravierend muss jedoch angesehen werden, dass das gesamte Projekt und seine Finanzierung und Förderung einem ganz erheblichen Beihilferisiko unterliegen. Entsprechende Bedenken der Fachebene der Landesregierung, die durch den Gutachter Dr. Sch. umfänglich und plausibel erhärtet werden konnten, wurden von der politischen Spitze um die Minister Rauber und Dr. Georgi lapidar beiseite gewischt. Im Fall einer Überprüfung durch die EU-Kommissionen können sich daraus erhebliche Gefahren für die Existenz des Gondwana-Parks, die Zukunft des Standortes Grube Reden und den saarländischen Landeshaushalt ergeben. Es ist daher unerklärlich und unverantwortlich, dass die Saarländische Landesregierung zum damaligen Zeitpunkt auf ein Notifizierungsverfahren verzichtet hat. Nicht einmal ein entsprechendes Rechtsgutachten holte man ein – offenbar scheute man den Ausgang bzw. das Ergebnis.

Während sich die politischen Entscheider im Kabinett und die Geschäftsführung der IKS als „Macher“ sahen, waren ihnen bei objektiver Betrachtung die tatsächlichen Risiken und finanziellen Nachteile für das Land egal. Das dort vorherrschende Verständnis von „kreativen Lösungen“, zum Teil mit Unterstützung fragwürdiger Gutachten, erweist sich als hoch problematisch und muss gerügt werden.

Am Ende ist bis heute trotz aller Bemühungen, Investitionen und Fördermaßnahmen von Land und IKS ein nachhaltiger, struktureller Erfolg am Standort Reden ausgeblieben. Anerkennenswert ist sicherlich die Investition in die allgemeine Infrastruktur und zur Sanierung des Verwaltungsgebäudes. Daraus erwächst für die Zukunft ein Potential, das allerdings noch nicht in Ansätzen realisiert werden konnte. Weitere private Ansiedlungen und Investitionen am Standort Reden sind bis dato ausgeblieben. Die Liste der angekündigten, jedoch schon lange wieder vergessenen Projekte und Investoren ist lang. Das Vertrauen in die IKS ist daher schwer beschädigt.

Es ist daher an der Zeit, die Aufgaben vor Ort in andere Hände zu legen und die regionalen Entscheidungsträger stärker mit einzubinden.

Untersuchungsausschuss „Grube Reden“**Anlage I**

14. Wahlperiode

Saarbrücken, den 22.03.2010

**Erster Beweisbeschluss
des Untersuchungsausschusses „Grube Reden“**

Es soll im Hinblick auf eine umfassende und vollständige Aufklärung über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden Beweis erhoben werden durch Vorlage durch die Landesregierung aller diesen Themenbereich betreffenden Verträge, Vereinbarungen, Unterlagen, Akten, internen Vermerke und eingeholten Gutachten, insbesondere durch Vorlage

- des Gesellschaftervertrages der IKS
- der Aufsichtsratsprotokolle der IKS
- der Prüfberichte der Wirtschaftsprüfer der IKS
- der Prüfungsmitteilung Landesrechnungshof an die Landesregierung (PA IV 2/XIX-2-84-92 vom 16.01.2009)
- der Stellungnahme der Landesregierung zur Prüfungsmitteilung (AZ A/1 2103-12/2008 Pe vom 23.06.2009)
- der Rahmenvereinbarung Urkunde 2201, Notar Leonhard vom 25.09.2006
- des Grundstückskaufvertrages, Urkunde 2202, Notar Leonhard vom 25.09.2006 (mit Anlagen: Lageplan, Auszug aus dem Übertragungsvertrag RAG-IKS, Mietvertrag mit Plänen und Ansichten, Ergänzungsvereinbarung, Schiedsvertrag zum Mietvertrag, Zuwendungsvertrag IKS – Gondwana Invest, Darlehensvertrag Gondwana Invest – IKS)
- des Mietvertrages vom 08.01.2007, inklusive aller Ergänzungsvereinbarungen
- des Zuwendungsvertrages IKS – Gondwana Invest
- des Darlehensvertrages Gondwana Invest – IKS
- der Bankbürgschaft für etwaige Nutzungsbeeinträchtigungen vom 26.10.2007 von der Commerzbank
- der Zusatzvereinbarung vom 08./09.11.2007 zwischen Landesregierung und Commerzbank
- des Forderungskaufvertrages vom 08.11.2007 zwischen Gondwana Invest und der Commerzbank (inkl. Nachtrag vom 02.06.2008 und aller Zusatzvereinbarungen)
- der Ministerratsvorlage vom 23.08.2006 zum Themenpark
- des Protokolls der entsprechenden Kabinettsitzung zur Ministerratsvorlage vom 23.08.2006
- des Gutachtens der Projektentwicklungsgesellschaft A. W. Consulting (AWC) von Januar 2006 (Projektskizze und Erläuterung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung)
- des Gutachten PriceWaterhouseCoopers von Juni 2006 (Plausibilitätsprüfung der Projektskizze und Erläuterung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung“)
- des Gutachtens PriceWaterhouseCoopers zur Mietzinshöhe

- der Förderrichtlinien für zur öffentlichen Förderung von Tourismusmaßnahmen
- des Gutachtens GdW Revision AG zum Mietvertrag von 2006
- des Untermietvertrages Landkreis Neunkirchen
- des Untermietvertrages IfLIS
- des Pachtvertrages für die Cafeteria
- des Übertragungsvertrages RAG – IKS
- des Gebäudeplans des Verwaltungsgebäudes mit Quadratmeter-Angaben
- des Rahmenplans der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“
- aller Stellungnahmen der Arbeitsebene des Finanzministeriums aus den Jahren 2001 bis 2007 sowie darüber hinaus zu diesem Themenkomplex
- aller Akten, Vorgänge und Korrespondenzen des Finanzministeriums, des Wirtschaftsministeriums sowie der Staatskanzlei zu diesem Themenkomplex
- des Masterplanes Büro VISTA von 2002
- des Masterplanes Netzwerk Industriekultur von April 2003
- des ersten Bebauungsplanes der Grube Reden von Juli 2006 und alle folgenden Änderungen
- des Gutachtens der IKS zu internen und externen Verkehrsanbindungen von Juli 2007
- des Maßnahmenplans der IKS für Freizeitaktivitäten in Reden von 2008
- der Vermerke zum Umzug der diversen Landesbehörden auf das ehemalige Gelände der Grube Reden.

Die Anforderung bezieht sich nicht auf Unterlagen, die offensichtlich nicht im Rahmen des Untersuchungsauftrages liegen, § 47 Abs.2 LTG.

Beschlossen in der 1. Sitzung am 22.03.2010

Für die Richtigkeit

Im Auftrag

(Dr. Karsten Reich)

Untersuchungsausschuss „Grube Reden“

14. Wahlperiode

Saarbrücken, den 25.05.2010

Zweiter Beweisbeschluss
des Untersuchungsausschusses „Grube Reden“

Es soll im Hinblick auf eine umfassende und vollständige Aufklärung über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden Beweis erhoben werden durch Vorlage aller Unterlagen, Akten, internen Vermerke, Gesprächsnotizen, Vorgänge und Korrespondenzen durch den Landesrechnungshof des Saarlandes, die dieser im Zusammenhang mit dem Untersuchungsgegenstand, insbesondere mit der Erstellung des Sonderberichtes „Maßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden“ (PA IV 2/XIX-2-84-92 vom 13.01.2010) sowie seiner Prüfungsmitteilung an die Landesregierung (PA IV 2/XIX-2-84-92 vom 16.01.2009) erstellt und bearbeitet hat.

Beschlossen in der 3. Sitzung am 25.05.2010

Für die Richtigkeit

Im Auftrag

(Dr. Karsten Reich)

Untersuchungsausschuss „Grube Reden“

14. Wahlperiode

Saarbrücken, den 25.05.2010

Dritter Beweisbeschluss
des Untersuchungsausschusses „Grube Reden“

Es soll im Hinblick auf eine umfassende und vollständige Aufklärung über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden Beweis erhoben werden über den, in den Punkten A bis G des Einsetzungsbeschlusses des Saarländischen Landtages vom 04.02.2010, Drucksache 14/83, konkretisierten Untersuchungsgegenstand

durch Vernehmung des Zeugen

Herr Karl Kleineberg (Geschäftsführer der Industriekultur Saar GmbH).

Beschlossen in der 3. Sitzung am 25.05.2010

Für die Richtigkeit

Im Auftrag

(Dr. Karsten Reich)

Untersuchungsausschuss „Grube Reden“
14. Wahlperiode

Saarbrücken, den 07.06.2010

Vierter Beweisbeschluss
des Untersuchungsausschusses „Grube Reden“

Es wird Beweis erhoben über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden in den folgenden Punkten des im Einsetzungsbeschlusses des Saarländischen Landtages vom 04.02.2010, Drucksache 14/83, konkretisierten Untersuchungsgegenstandes:

- A. Die Umstände des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld des „Gondwana-Parks“ auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- B. die Umstände der Errichtung des „Gondwana-Parks“
- C. die Umstände der Sanierung, des Umbaus und der Vermietung des Verwaltungsgebäudes und anderer Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- D. die Umstände der Investorensuche für Aktivitäten auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- E. die Umstände und die Inhalte der Vertragsgestaltung mit dem Investor des „Gondwana-Parks“
- F. die Umstände der Durchführung der abgeschlossenen diesbezüglichen Verträge
- G. die Umstände der Verlagerung von landeseigenen öffentlichen Dienststellen nach Reden

Hierzu sollen die im Folgenden aufgeführten Zeugen vernommen werden:

1. Industriekultur Saar GmbH

- Herrn Geschäftsführer Bernd Therre
- Herrn Geschäftsführer Karl Kleineberg
- Herrn Hartmut Huber , ehemaliger Geschäftsführer der IKS
-

2. Rechnungshof des Saarlandes

- Herrn Direktor Titus Loch
- Herrn Oberrechnungsrat H.

3. Gutachter „A. W. Consulting AG“

- Herrn Geschäftsführer A. W.

4. Gutachter „PricewaterhouseCoopers AG“

- Herrn Wirtschaftsprüfer J. D.
- Herrn Wirtschaftsprüfer Dr. F. S.

5. Gutachter „Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen“

- Frau I. E.

6. Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

- Herrn H.-P. K.

7. Gondwana Invest GbR

- Herrn Geschäftsführer K.-P. H.
- Herrn Geschäftsführer Matthias Michael Kuhl

8. Landkreis Neunkirchen

- Herrn Landrat Dr. Rudolf Hinsberger

9. Gemeinde Schiffweiler

- Herrn Beigeordneten M. F.

10. Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft des Saarlandes

- Herrn Dr. R. Sch.
- Frau A. N.
- Frau H. L.
- Herrn Dr. A. R.
- Herrn Dr. Christian Ege
- Herrn Albert Hettrich
- Herrn Minister a.D. Hanspeter Georgi

11. Ministerium der Finanzen des Saarlandes

- Frau R. G.-W.
- Herrn F.-J. Schm.
- Herrn Dr. A. S.
- Herrn Staatssekretär Gerhard Wack
- Herrn Minister Peter Jacoby

12. Staatskanzlei des Saarlandes

- Herrn Minister Karl Rauber

Beschlossen in der 4. Sitzung am 07.06.2010

Für die Richtigkeit

Im Auftrag

(Dr. Karsten Reich)

Untersuchungsausschuss „Grube Reden“
14. Wahlperiode

Saarbrücken, den 21.06.2010

Fünfter Beweisbeschluss
des Untersuchungsausschusses „Grube Reden“

Der Ausschuss beschließt einstimmig:

Es soll im Hinblick auf eine umfassende und vollständige Aufklärung über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden Beweis erhoben werden durch Vorlage folgender Dokumente durch die IKS GmbH:

1. Alle Unterlagen, Akten, internen Vermerke, Gesprächsnotizen, Vorgänge und Korrespondenzen der IKS GmbH mit dem Investor Matthias Kuhl sowie der beiden Firmen Gondwana Invest GbR und Gondwana Betriebs GmbH.
2. Alle Unterlagen, Akten, internen Vermerke, Gesprächsnotizen, Vorgänge und Korrespondenzen der IKS GmbH mit der, die Summe aus dem Darlehensvertrag mit Investor Matthias Kuhl finanzierenden Bank, die den entsprechenden Kreditvertrag betreffen sowie den Kreditvertrag selbst.

Beschlossen in der 6. Sitzung am 21.06.2010

Für die Richtigkeit

Im Auftrag

(Dr. Karsten Reich)

Untersuchungsausschuss „Grube Reden“

14. Wahlperiode

Saarbrücken, den 30.06.2010

Sechster Beweisbeschluss**des Untersuchungsausschusses „Grube Reden“**

Es soll im Hinblick auf eine umfassende und vollständige Aufklärung über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden Beweis erhoben werden über den, in den Punkten A bis G des Einsetzungsbeschlusses des Saarländischen Landtages vom 04.02.2010, Drucksache 14/83, konkretisierten Untersuchungsgegenstand durch die Beauftragung eines Gutachtens zur Überprüfung folgender Fragestellungen:

1. Ist die Höhe der Mietzahlungen, die das Saarland für die Anmietung des Verwaltungsgebäudes an die Gondwana Invest GmbH zu zahlen hat, im Hinblick auf
 - a. das konkret zur Rede stehende Gebäude und dessen Charakter
 - b. den konkreten Mietpreis pro Quadratmeter
 - c. die Forfaitierung der Mietzahlungen
 - d. die Berechnung der Flächen bzw. deren Wertigkeit
 - e. die Verteilung der Lasten zwischen Mieter und Vermieter, u. a. betreffend Nebenkosten und Unterhaltungskosten
 - f. die Rückübertragungsmöglichkeit nach Ablauf des Mietvertrages
 - g. die übrigen Konditionen des Mietvertrages

angemessen, sowohl im Sinne der Ortsüblichkeit der Miete, im Sinne der Marktüblichkeit der Renditeerwartung wie auch in der Gesamtsicht?

2. Steht die Förderung des Gondwana-Parks (Gondwana Invest GbR, Gondwana Betriebsgesellschaft) durch das Saarland und die landeseigene Industriekultur Saar GmbH (IKS) unter Berücksichtigung des inneren Zusammenhangs folgender Sachverhalte, im Einzelnen wie auch im Ganzen:
 - a. der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden in Höhe von ca. 3.020.000 Euro
 - b. der direkten Zuwendungen von 3.700.000 Euro für die Errichtung des Projekts aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“
 - c. des Verkaufs des Grundstücks zum symbolischen Preis von 1 Euro einschließlich der kostenfreien Übertragung der Bestandshalle mit angeschlossenem Bürokomplex (ehem. Standort des Biodokumentationszentrums)
 - d. der Kreditvergabe durch die IKS im Rahmen einer Zwischenfinanzierung von 8.000.000 Euro zu einem Zinssatz von 0,2 Prozent über den Konditionen, die die IKS selbst erhalten hat
 - e. der finanziellen Verpflichtungen des Landes aus der Rahmenvereinbarung und dem konkreten Mietvertrag über das Verwaltungsgebäude

- f. der Forfaitierung der Mietzahlungen, einschließlich der entsprechenden Konditionen im Mietvertrag
- g. der Anmietung von Ausstellungsgegenständen im Rahmen der „Best of Nature“-Ausstellung i.H.v. 500.000 Euro
- h. einer Teilnutzung bestimmter Ausstellungsgegenstände dieser Ausstellung im Gondwana-Park, sofern erfolgt

in Einklang mit beihilferechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union betreffend?

- 3. Hätte das Projekt (Verkauf und Rückmietung des Verwaltungsgebäudes) europaweit ausgeschrieben werden müssen?
- 4. Wäre im Hinblick auf die unter Nr. 2 genannten Maßnahmen einzeln oder im Zusammenhang über die Bundesregierung eine vorherige Anmeldung des Vorhabens bei den zuständigen Dienststellen der EU-Kommission angezeigt, rechtlich geboten oder zwingend erforderlich gewesen?
- 5. Entspricht das Verfahren der Aufgliederung und Kumulierung der verschiedenen Maßnahmen nach Nr. 2 im Einzelnen wie im Ganzen den Vorschriften der Europäischen Transparenzrichtlinie 2006/111/EG?
- 6. Welche möglichen Konsequenzen hätte das Ergebnis einer Prüfung der Förderentscheidungen durch die EU-Generaldirektion Wettbewerb, nach dem einzelne Förderungen ganz oder zum Teil entgegen beihilferechtlichen Bestimmungen erfolgt wären, für den Investor und das Land?

Die Beantwortung der Fragestellungen soll durch eine doppelte Begutachtung folgender Sachverständiger erfolgen:

zu Ziffer 1 :

G. K. von der Dr. Dornbach Revision GmbH, Fort Malakoff Park, Rheinstraße 4 N, 55116 Mainz und B. L. von der ÖPP Deutschland AG, Mauerstraße 79, 10117 Berlin

zu den Ziffer 2 - 6:

RA Dr. M. Sch. (Berlin/Brüssel), Bastion Tower, 20 th Floor, 5 Place Champ de Mars, B 1050 Brüssel und Dr. O. O., Mendelsohnstr. 87, 60324 Frankfurt am Main.

Beschlossen in der 7. Sitzung am 30.06.2010

Für die Richtigkeit

Im Auftrag

(Dr. Karsten Reich)

Untersuchungsausschuss „Grube Reden“
14. Wahlperiode

Saarbrücken, den 27.09.2010

Siebter Beweisbeschluss
des Untersuchungsausschusses „Grube Reden“

Es soll im Hinblick auf eine umfassende und vollständige Aufklärung über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden Beweis erhoben werden über den, in den folgenden Punkten des Einsetzungsbeschlusses des Saarländischen Landtages vom 04.02.2010, Drucksache 14/83, konkretisierten Untersuchungsgegenstand:

- A. die Umstände des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld des „Gondwana-Parks“ auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- B. die Umstände der Errichtung des „Gondwana-Parks“
- C. die Umstände der Sanierung, des Umbaus und der Vermietung des Verwaltungsgebäudes und anderer Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- D. die Umstände der Investorensuche für Aktivitäten auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- E. die Umstände und die Inhalte der Vertragsgestaltung mit dem Investor des „Gondwana-Parks“
- F. die Umstände der Durchführung der abgeschlossenen diesbezüglichen Verträge
- G. die Umstände der Verlagerung von landeseigenen öffentlichen Dienststellen nach Reden.

Hierzu sollen zusätzlich folgende Zeugen vernommen werden:

- 1. Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft des Saarlandes:
 - a. Frau Alexandra Brutsch
 - b. Herr Hans-Josef Scheidt
- 2. Ministerium der Finanzen des Saarlandes:
 - a. Frau Petra Kutsch
 - b. Herr Reinhold Schütz

Beschlossen in der 10. Sitzung am 27.09.2010

Für die Richtigkeit

Im Auftrag

(Dr. Karsten Reich)

Untersuchungsausschuss „Grube Reden“

14. Wahlperiode

Saarbrücken, den 08.11.2010

Achter Beweisbeschluss

des Untersuchungsausschusses „Grube Reden“

Es soll im Hinblick auf eine umfassende und vollständige Aufklärung über Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden Beweis erhoben werden über den, in den folgenden Punkten des Einsetzungsbeschlusses des Saarländischen Landtages vom 04.02.2010, Drucksache 14/83, konkretisierten Untersuchungsgegenstand:

- A. die Umstände des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld des „Gondwana-Parks“ auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- B. die Umstände der Errichtung des „Gondwana-Parks“
- C. die Umstände der Sanierung, des Umbaus und der Vermietung des Verwaltungsgebäudes und anderer Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- D. die Umstände der Investorensuche für Aktivitäten auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden
- E. die Umstände und die Inhalte der Vertragsgestaltung mit dem Investor des „Gondwana-Parks“
- F. die Umstände der Durchführung der abgeschlossenen diesbezüglichen Verträge
- G. die Umstände der Verlagerung von landeseigenen öffentlichen Dienststellen nach Reden.

Hierzu soll der zusätzliche Zeuge Minister a. D. Stefan Wilhelm Mörsdorf vernommen werden.

Beschlossen in der 12. Sitzung am 08.11.2010

Für die Richtigkeit

Im Auftrag

(Dr. Karsten Reich)

Anlage II

Geheimschutzordnung für die Verfahrensweise des
Untersuchungsausschusses „ Art und Umstände der Planung und des Zustandekommens der Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden“
des Landtages des Saarlandes
- 14. Wahlperiode -¹

des Landtages des Saarlandes
- 14. Wahlperiode -²

- § 1 - Anwendungsbereich
- § 2 - Verantwortung und Zuständigkeit
- § 3 - Begriff der Verschlussache
- § 4 - Grundsätze
- § 5 - Geheimhaltungsgrade
- § 5 a - Private Geheimnisse
- § 6 - Bestimmung und Änderung der Geheimhaltungsgrade
- § 7 - Kennzeichnung und Vervielfältigung von VS
- § 8 - Kenntnis von und Zugang zu VS
- § 9 - Behandlung von VS in Ausschüssen
- § 10 - Behandlung von VS in den Sitzungen des Landtages
- § 11 - Aufbewahrung, Verwaltung und Vernichtung der VS
- § 12 - Weitergabe von VS innerhalb des Landtages
- § 13 - Mitnahme von VS
- § 14 - Kenntnis Unbefugter und Verlust von VS
- § 15 – Ergänzende Bestimmungen für die Arbeit des Untersuchungsausschusses

¹) In Anlehnung an die Geheimschutzordnung für die Verfahrensweise des I. Untersuchungsausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin – 10. Wahlperiode (Fundstelle: Härth, Wolfgang, Kommentar zum Gesetz über die Untersuchungsausschüsse, 3. Auflage, Berlin 1989, Anlage 2 zu § 7), die Geheimschutzordnung des Deutschen Bundestages (Geschäftsordnung des Deutschen Bundestages, Anlage 3) und die Empfehlungen von Vetter in: Vetter, Joachim, Verfassungsrechtliche Grenzen der Beweiserhebung parlamentarischer Untersuchungsausschüsse, DöV 1987, S. 426 (433 f.)

²) In Anlehnung an die Geheimschutzordnung für die Verfahrensweise des I. Untersuchungsausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin – 10. Wahlperiode (Fundstelle: Härth, Wolfgang, Kommentar zum Gesetz über die Untersuchungsausschüsse, 3. Auflage, Berlin 1989, Anlage 2 zu § 7), die Geheimschutzordnung des Deutschen Bundestages (Geschäftsordnung des Deutschen Bundestages, Anlage 3) und die Empfehlungen von Vetter in: Vetter, Joachim, Verfassungsrechtliche Grenzen der Beweiserhebung parlamentarischer Untersuchungsausschüsse, DöV 1987, S. 426 (433 f.)

§ 1**Anwendungsbereich**

- (1) Diese Geheimschutzordnung gilt für Verschlussachen, die innerhalb des Landtages entstehen oder dem Landtag, seinen Ausschüssen, dem Erweiterten Präsidium und dem Präsidium oder Mitgliedern des Landtages zugeleitet werden.
- (2) Für den Bereich der Verwaltung des Landtages gilt die VS-Anweisung für das Saarland in der jeweils gültigen Fassung, soweit sich aus den folgenden Vorschriften nichts anderes ergibt.

§ 2**Verantwortung und Zuständigkeit**

Der Präsident ist für die ordnungsgemäße Durchführung der Geheimschutzordnung verantwortlich. Er kann Aufgaben nach der Geheimschutzordnung ganz oder teilweise auf einen leitenden Beamten der Verwaltung des Landtages übertragen.

§ 3**Begriff der Verschlussache**

- (1) Verschlussachen (VS) sind Angelegenheiten jedweder Art, die im staatlichen Interesse durch besondere Sicherheitsmaßnahmen gegen die Kenntnis durch Unbefugte geschützt werden müssen. Dies gilt unabhängig von der Darstellungsform (z.B. für Schriftstücke, Zeichnungen, Karten, Fotokopien, Lichtbildmaterial, Datenträger, Bauwerke, Geräte und technische Einrichtungen sowie das gesprochene Wort).
- (2) Zwischenmaterial, das im Zusammenhang mit einer VS anfällt (z.B. Vorentwürfe, Stenogramme, Ton- und Datenträger, Kohlepapier, Schablonen, Folien, Fehldrucke, Löschpapier, Farb- und Druckerbänder) ist ebenfalls VS im Sinne von Absatz 1.

§ 4**Grundsätze**

- (1) Von einer VS dürfen nur Personen Kenntnis erhalten, die aufgrund ihrer Dienstpflichten oder parlamentarische Aufgaben Zugang zu ihr haben, d.h. sie einsehen, bearbeiten oder verwalten müssen. Keine Person darf über eine VS umfassender oder eher unterrichtet werden, als dies aus dienstlichen Gründen oder solchen der parlamentarischen Arbeit unerlässlich ist (Grundsatz: "Kenntnis nur, wenn nötig").
- (2) Über VS ist Verschwiegenheit zu wahren. Sie dürfen nicht an Unbefugte weitergegeben werden.
- (3) Jeder, dem eine VS anvertraut oder zugänglich gemacht worden ist, trägt ohne Rücksicht darauf, wie die VS zu seiner Kenntnis oder in seinen Besitz gelangt ist, die persönliche Verantwortung für ihre sichere Aufbewahrung und vorschriftsmäßige Behandlung sowie für die Geheimhaltung ihres Inhalts gemäß den Bestimmungen dieser Geheimschutzordnung.
- (4) Erörterungen über VS in Gegenwart Unbefugter und in der Öffentlichkeit sind zu unterlassen.
- (5) Über VS des Geheimhaltungsgrades GEHEIM oder höher dürfen Telefongespräche nur in außergewöhnlichen und dringenden Fällen geführt werden.
Telefongespräche, mit VS-VERTRAULICH oder VS-NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH eingestuftem Inhalt dürfen ausnahmsweise geführt werden, wenn die sonstige Erledigung der Angelegenheit einen unvermeidbaren Zeitverlust bedeuten würde.
Die Gespräche sind in diesen Fällen jeweils möglichst so zu führen, dass der Sachverhalt Dritten nicht verständlich wird.
- (6) Niemand darf sich dadurch zur Preisgabe von VS von Unbefugte verleiten lassen, dass diese sich über den Vorgang unterrichtet zeigen.
- (7) Die Pflicht zur Geheimhaltung gilt auch für die Zeit nach dem Ausscheiden aus dem Landtag.

§ 5**Geheimhaltungsgrade**

VS sind je nach dem Schutz, dessen sie bedürfen, in folgende Geheimhaltungsgrade einzustufen:

1. STRENG GEHEIM,
wenn die Kenntnisnahme durch Unbefugte den Bestand der Bundesrepublik Deutschland oder eines ihrer Länder gefährden kann.
2. GEHEIM,
wenn die Kenntnisnahme durch Unbefugte die Sicherheit der Bundesrepublik Deutschland oder eines ihrer Länder gefährden, ihren Interessen oder ihrem Ansehen schweren Schaden zufügen kann.
3. VS-VERTRAULICH,
wenn die Kenntnisnahme durch Unbefugte für die Interessen oder das Ansehen der Bundesrepublik Deutschland oder eines ihrer Länder schädlich sein kann.
4. VS-NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH
wenn die Kenntnisnahme durch Unbefugte für die Interessen oder das Ansehen der Bundesrepublik Deutschland oder eines ihrer Länder nachteilig sein kann. Insbesondere solche VS, die nicht unter die Geheimhaltungsgrade STRENG GEHEIM, GEHEIM oder VS-VERTRAULICH fallen, aber nicht für die Öffentlichkeit bestimmt sind, erhalten diesen Geheimhaltungsgrad.

§ 5 a**Private Geheimnisse**

- (1) Als GEHEIM können auch wichtige Geschäfts-, Betriebs-, Erfindungs-, Steuer- oder sonstige private Geheimnisse oder Umstände des persönlichen Lebensbereichs eingestuft werden, deren Kenntnis durch Unbefugte dem Berechtigten schweren Schaden zufügen würden.
- (2) Als VS-VERTRAULICH können die in Abs. 1 bezeichneten Geheimnisse oder Umstände eingestuft werden, deren Kenntnis durch Unbefugte dem Interesse des Berechtigten abträglich sein könnte.

§ 6**Bestimmung und Änderung der Geheimhaltungsgrade**

- (1) Die herausgebende Stelle bestimmt den Geheimhaltungsgrad der VS.
Dieser ist auch für die Behandlung innerhalb des Landtages verbindlich.
- (2) Bei VS, die innerhalb des Landtages entstehen, sind herausgebende Stellen:
 - a) der Präsident
 - b) die Ausschüsse und
 - c) weitere vom Präsidenten ermächtigte Stellen.

Für die Einstufungen durch diese Stellen gelten die Absätze 3 bis 7.

- (3) Von Einstufungen in einen Geheimhaltungsgrad ist nur der notwendige Gebrauch zu machen. Der Geheimhaltungsgrad einer VS richtet sich nach ihrem Inhalt und nicht nach dem Geheimhaltungsgrad des Vorgangs, zu dem sie gehört oder auf den sie sich bezieht. Ein Schriftstück mit VS-Anlagen ist mindestens so hoch einzustufen wie die am höchsten eingestufte Anlage. Ist es wegen seiner Anlagen eingestuft oder höher eingestuft, so ist darauf zu vermerken, dass es ohne Anlagen nicht mehr als VS zu behandeln oder niedriger einzustufen ist.
- (4) Innerhalb der Gesamteinstufung einer VS können deutlich feststellbare Teile, z.B. Teilpläne, Abschnitte, Kapitel oder Nummern niedriger oder nicht eingestuft werden.

- (5) Die herausgebende Stelle hat den Geheimhaltungsgrad einer VS zu ändern oder aufzuheben, sobald die Gründe für die bisherige Einstufung weggefallen sind. Von der Änderung oder Aufhebung hat die herausgebende Stelle, soweit seit der Herausgabe der VS nicht mehr als dreißig Jahre vergangen sind, alle Empfänger der VS schriftlich zu benachrichtigen.
- (6) Ist die Einstufung einer VS von einem bestimmten Zeitpunkt ab oder mit dem Eintritt eines bestimmten Ereignisses nicht mehr oder nicht mehr in dem ursprünglichen Umfang erforderlich, so ist dies auf der VS zu bestimmen.
- (7) Der Geheimhaltungsgrad VS-NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH ist nach dreißig Jahren aufgehoben, sofern auf der VS nichts anderes bestimmt ist. Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Einstufung folgenden Jahres.

§ 7

Kennzeichnung und Vervielfältigung von VS

- (1) Die Kennzeichnung von VS, die innerhalb des Landtages entstehen, und die Vervielfältigung (Kopien, Abdrucke, Abschriften, Auszüge usw.) aller VS erfolgen ausschließlich durch die Verwaltung des Landtages.
- (2) Liegt gemäß § 9 Abs. 1 ein Geheimhaltungsbeschluss vor, so hat die Verwaltung des Landtages dies auf der VS zu vermerken.

§ 8

Kenntnis von und Zugang zu VS

- (1) Die Mitglieder des Landtages können von VS Kenntnis erhalten, soweit es zur Erfüllung ihrer parlamentarischen Aufgaben erforderlich ist. Es der Grundsatz des § 4 Abs. 1 S. 2 zu beachten.
- (2) Besteht ein Geheimhaltungsbeschluss im Sinn des § 353 b Abs. 2 Nr. 1 des Strafgesetzbuches bezüglich der VS nicht, so kann Zugang nur gewährt und Kenntnis nur gegeben werden, wenn der Abgeordnete unter Hinweis auf die Strafbarkeit der Geheimhaltungsverletzung zur Geheimhaltung förmlich verpflichtet worden ist. Die Entscheidung über den Zugang zu VS sowie die förmliche Verpflichtung erfolgen durch den Präsidenten. Die Entscheidungen sind aktenkundig zu machen.
- (3) Den Bediensteten der Fraktionen dürfen VS nur zugänglich gemacht oder zur Kenntnis gegeben werden, wenn sie im Auftrag eines im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 Berechtigten handeln und wenn sie nach den Regelungen für die Sicherheitsüberprüfung überprüft sowie vom Präsidenten zum Zugang zu VS schriftlich ermächtigt und unter Hinweis auf die Strafbarkeit der Geheimnisverletzung zur Geheimhaltung förmlich verpflichtet sind.
- (4) Für Beamte der Verwaltung des Landtages genügen die Sicherheitsüberprüfung und die schriftliche Ermächtigung. Für die sonstigen Bediensteten des Landtages ist zusätzlich erforderlich, dass sie unter Hinweis auf die Strafbarkeit der Geheimnisverletzung zur Geheimhaltung förmlich verpflichtet sind.
- (5) Weiteren Personen dürfen VS außerhalb einer Sitzung des Landtages oder eines Ausschusses nur mit Zustimmung der herausgebenden Stelle zugänglich gemacht oder zur Kenntnis gegeben werden, wenn sie sicherheitsüberprüft und unter Hinweis auf die Strafbarkeit der Geheimnisverletzung zur Geheimhaltung förmlich verpflichtet sind.

§ 9

Behandlung von VS in Ausschüssen

- (1) Über VS darf erst beraten werden, nachdem der Ausschuss die Geheimhaltung nach einem der § 5 vorgesehenen Geheimhaltungsgrade beschlossen hat. Der Beschluss verpflichtet auch Sitzungsteilnehmer, die nicht dem Ausschuss angehören.

- (2) VS des Geheimhaltungsgrades VS-NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH können abweichend von Absatz 1 in nichtöffentlicher Sitzung (§§ 45 Abs. 3 und 50 Abs. 3 des Gesetzes über den Landtag des Saarlandes) beraten werden, wenn der Ausschuss den Abgeordneten durch Beschluss die Verpflichtung auferlegt, dass über den Inhalt der Beratungen nichts mitgeteilt werden darf, was zur Preisgabe des Inhalts der VS führen würde.
- (3) Bei Beratungen über VS der Geheimhaltungsgrade VS-VERTRAULICH und höher dürfen nur Beschlussprotokolle angefertigt werden. Der Ausschuss kann jedoch beschließen, dass die Beratungen dem Inhalt nach festgehalten werden.
- (4) Werden VS des Geheimhaltungsgrades VS-VERTRAULICH und höher einem Ausschuss zugeleitet, so dürfen sie in der Sitzung längstens für deren Dauer ausgegeben werden. § 11 Abs. 3 findet keine Anwendung. Die Rückgabe der VS ist in geeigneter Weise sicherzustellen. Bei Unterbrechung der Sitzung kann die Rückgabe unterbleiben, wenn die Überwachung des Sitzungsraumes sichergestellt ist oder die VS in einem im Sitzungssaal befindlichen Sicherheitsbehälter (z.B. Stahlschrank) unter Verschluss gehalten werden. Der Ausschuss kann bestimmen, dass VS der Geheimhaltungsgrade GEHEIM und VS-VERTRAULICH an einen Berichterstatter des Ausschusses und in besonderen Fällen anderen Mitgliedern des Ausschusses bis zum Abschluss der Ausschussberatungen über den Beratungsgegenstand, auf den sich die VS bezieht, ausgegeben und in den dafür zulässigen VS-Behältnissen aufbewahrt werden.
- (5) Für VS des Geheimhaltungsgrades VS-VERTRAULICH kann der Ausschuss in den Fällen des Absatzes 4 anders beschließen.
- (6) VS des Geheimhaltungsgrades VS-VERTRAULICH und GEHEIM können, sofern sie im Ausschuss selbst entstanden sind, mit Genehmigung der Ausschussvorsitzenden nach Registrierung in der Geheimregistratur in den dafür vorgesehenen VS-Behältnissen des Ausschusses zeitweilig aufbewahrt werden. Sie sind an die Geheimregistratur zurückzugeben, sobald sie für die Ausschussarbeit nicht mehr benötigt werden.
- (7) Sitzungsnotizen über VS der Geheimhaltungsgrade STRENG GEHEIM und GEHEIM sind am Ende der Sitzung der VS-Registratur zu übergeben. Dieser ist zugleich zu erklären, ob die Notizen zu vernichten oder zu verwahren sind.
- (8) Stellt sich erst im Laufe oder nach dem Abschluss der Beratungen heraus, dass die Beratungen als VS-VERTRAULICH und höher zu bewerten sind, so kann der Ausschuss die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen nachträglich beschließen.
- (9) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 8 gelten für das Präsidium und das Erweiterte Präsidium entsprechend.

§ 10

Behandlung von VS in den Sitzungen des Landtages

Für die Behandlung von VS in den Sitzungen des Landtages gilt § 9 entsprechend. Artikel 72 Abs. 2 der Verfassung des Saarlandes bleibt unberührt.

§ 11

Aufbewahrung, Verwaltung und Vernichtung der VS

- (1) Alle dem Landtag zugehenden oder im Landtag entstehenden VS der Geheimhaltungsgrade VS-VERTRAULICH und höher sind der VS-Registratur zuzuleiten. Aufbewahrung, Sicherung, Verwaltung, Beförderung, Archivierung und Vernichtung der VS erfolgen durch die Verwaltung des Landtages.
- (2) VS der Geheimhaltungsgrade STRENG GEHEIM und GEHEIM dürfen nur in einem vom Präsidenten bestimmten Raum eingesehen und bearbeitet werden. Alle Verschlussachen einschließlich Notizen, Ablichtungen, etc. sind vor Verlassen des Raumes der VS-Registratur zu übergeben. Die Notizen und Ablichtungen sind nach Abschluss der Beratungen von der VS-Registratur zu vernichten, es sei denn, dass eine weitere Verwahrung ausdrücklich verlangt wird.

- (3) Die Einsichtnahme in VS der Geheimhaltungsgrade VS-VERTRAULICH und höher ist aktenkundig zu machen.
- (4) Verschlussachen des Geheimhaltungsgrades VS-NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH sind unter Verschluss aufzubewahren. Dies ist nicht notwendig, wenn sie in Räumen aufbewahrt werden, zu denen Unbefugte keinen Zugang haben.
- (5) Tonträger sind nach bestimmungsgemäßer Auswertung sofort zu löschen. Von einer Löschung kann mit Genehmigung des Präsidenten angesehen werden.
- (6) Soweit VS nicht mehr aufzubewahren sind, werden diese durch die Geheimregistratur vernichtet.

§ 12

Weitergabe von VS innerhalb des Landtages

- (1) STRENG GEHEIM und GEHEIM eingestufte VS dürfen nur von der VS-Registratur ausgehändigt werden. Eine Weitergabe ist unzulässig.
- (2) STRENG GEHEIM und GEHEIM eingestufte VS sind in einem VS-Quittungsbuch nachzuweisen.
- (3) VS-VERTRAULICH eingestufte VS können gegen Quittung an zum Empfang berechtigte Personen von Hand zu Hand oder mittels Einschaltung von Boten der Verwaltung des Landtages weitergegeben werden. Bei Weitergabe ist die VS-Registratur unverzüglich in Kenntnis zu setzen; die Quittung ist ihr auszuhändigen. Ein etwaiger Versand erfolgt nach den Bestimmungen der VS-Anweisung für das Saarland
- (4) VS-NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH eingestufte VS werden ohne Quittung weitergegeben.

§ 13

Mitnahme von VS

- (1) Die Mitnahme von VS der Geheimhaltungsgrade STRENG GEHEIM und GEHEIM aus den Räumen des Landtages ist unzulässig (vgl. § 11 Abs. 2). Ausnahmen kann der Präsident im Einzelfall zulassen, wenn dies unabwiesbare Gründe erfordern. VS der genannten Geheimhaltungsgrade sind in diesem Fall von deren Inhaber ständig bei sich zu führen, soweit kein verschließbares Sicherheitsbehältnis zur Verfügung steht.
- (2) VS des Geheimhaltungsgrades VS-VERTRAULICH dürfen aus den Räumen des Landtages nur mitgenommen werden, soweit dies aus Gründen der parlamentarischen Arbeit zwingend notwendig ist. Bei der Mitnahme von VS des Geheimhaltungsgrades VS-VERTRAULICH ist für die ununterbrochene sichere Aufbewahrung zu sorgen. Derartige VS dürfen in der Öffentlichkeit nicht gelesen werden.
- (3) Es ist unzulässig, VS in Kraftwagen zurückzulassen, sie in Hotelsafes oder in Gepäckschließfächern und dgl. zu verwahren. Bei Aufenthalt im Ausland ist die VS nach Möglichkeit bei den deutschen Vertretungen aufzubewahren.

§ 14

Kenntnis Unbefugter und Verlust von VS

Wird bekannt oder besteht der Verdacht, dass eine VS verloren gegangen ist, dass Unbefugte von einer VS Kenntnis erhalten haben oder dass Geheimschutzvorschriften verletzt wurden, so ist der Präsidenten oder der Geheimschutzbeauftragte des Landtages ebenso unverzüglich zu unterrichten wie im Falle eines Verlustes von VS der Geheimhaltungsgrade VS-VERTRAULICH oder höher.

§ 15**Ergänzende Bestimmungen für die Arbeit des Untersuchungsausschusses**

- (1) Abweichend von § 9 wird bei der Verwertung von amtlichen Akten, Unterlagen und Aussagen, die von amtlich zu wahrenden Privatgeheimnissen betroffen sind, über die diesen Geheimnissen unterliegenden Verhältnisse grundsätzlich nur in nichtöffentlicher Sitzung Beweis erhoben. Gleiches gilt für aus verfassungsrechtlichen Gründen der Geheimhaltung unterliegende Sachverhalte aus dem privaten Bereich.
- (2) Ergänzend zu den vorgehenden Bestimmungen dieser Geheimschutzordnung werden die an den Untersuchungsausschuss herausgegebenen und der Geheimhaltung unterliegenden Akten und Unterlagen in einem besonderen, eigens dafür hergerichteten Raum aufbewahrt. Zutritt zu diesem Raum haben nur die Mitglieder und die stellvertretenden Mitglieder des Untersuchungsausschusses, der Ausschuss-Sekretär, die vom Untersuchungsausschuss durch Beschluss festgelegten wissenschaftlichen Mitarbeiter der Fraktionen sowie die unmittelbar für den Untersuchungsausschuss vom Parlamentspräsidenten eingesetzten Mitarbeiter der Parlamentsverwaltung. Geheimhaltungsbedürftige Akten oder Schriftstücke dürfen auch von den einsichtsberechtigten Personen nicht aus dem Raum entfernt werden, ausgenommen an Sitzungen des Untersuchungsausschusses, zu denen die notwendigen Akten und Unterlagen vom Ausschuss-Sekretär in den Sitzungssaal verbracht und wieder in den Aufbewahrungsraum zurückgebracht werden. Die geheimhaltungsbedürftigen Akten, Aktenteile und sonstigen Schriftstücke sind auf jeder Seite mit einem kopierfesten Kennzeichen zu versehen. Soweit von solchen Unterlagen Kopien oder Abschriften angefertigt werden, werden auch diese im gleichen Raum aufbewahrt und dürfen daraus nicht entfernt werden.

Verpflichtungserklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich über die Strafbarkeit nach § 353 b StGB belehrt wurde und willige in meine Verpflichtung nach § 353 b Abs. 2 Nr. 2 StGB ein.

Ich verpflichte mich zur Geheimhaltung aller Umstände und Tatsachen aus dem Untersuchungsausschuss „Grube Reden“, die mir in meiner Tätigkeit als wissenschaftlicher Mitarbeiter aus **nichtöffentlichen Sitzungen, nichtöffentlichen Beweisaufnahmen** sowie aus der **Einsicht in Akten bzw. Aktenkopien, die der Geheimhaltung nach der Geheimschutzordnung** unterliegen, bekannt werden.

Jeder dem solche geheimhaltungsbedürftigen Tatsachen und Unterlagen anvertraut oder zugänglich gemacht worden sind, trägt ohne Rücksicht darauf wie diese zu seiner Kenntnis oder in seinem Besitz gelangt sind, die persönliche Verantwortung für die sichere Aufbewahrung und vorschriftsmäßige Behandlung sowie für die Geheimhaltung des Inhaltes.

Ausgenommen ist die Erörterung dieser Umstände mit Mitgliedern, stellvertretenden Mitgliedern des Ausschusses sowie gleichermaßen nach § 353 b StGB Verpflichteten.

Eine Kopie der geltenden Geheimschutzordnung habe ich erhalten.

Name:

Wissenschaftliche(r) Mitarbeiter(in) der Landtagsfraktion:

Saarbrücken, den

Unterschrift

Anlage III

PA IV 2/XIX-2-84-92

Saarbrücken, 13.01.2010

Sonderbericht

„Maßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden“

I. Vermerk

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 Waschke 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 Wiederaufnahmeverbereitungen 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.

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 Waschke 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 Waschke 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 geschaffenem 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.

Inbesondere 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, Werkstatt Räume 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“ beigelegt, 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 Prüfungsmitteilung Bilanz gezogen und anhand der Zuwendungsanträge eine Betrachtung der Investitionskosten vorgenommen. Hierbei wurden folgende Zahlen ermittelt:

Investitionskosten für den Gondwanapark	
(ohne Kosten für Unvorhergesehenes, Finanzierung, Pre Opening)	12,42 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, forfaitierte 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

PRESSEMITTEILUNG zum Gondwana-Park

Der Rechnungshof des Saarlandes hatte Ende 2008 Maßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grube Reden geprüft und das Ergebnis seiner Prüfung der Landesregierung im Januar 2009 zur Stellungnahme zugeleitet.

Gegenstand der Prüfung des Rechnungshofes waren Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld des Gondwanaparks, die Errichtung des Gondwanaparks selbst sowie die Sanierung, der Umbau und die Vermietung des hiermit im Zusammenhang stehenden Verwaltungsgebäudes.

Unter Würdigung der Einlassungen der Landesregierung hat der Rechnungshof im August 2009 seine abschließende Entscheidung der Landesregierung mitgeteilt.

Aufgrund mehrerer Presseberichte zum Gondwanapark in jüngster Vergangenheit mit teilweise unzutreffender und unvollständiger Sachverhaltsdarstellung sieht sich der Rechnungshof nun veranlasst, mit einem Sonderbericht die Abgeordneten des Landtages sowie die Landesregierung zeitnah und umfassend über das Ergebnis seiner Prüfung zu informieren.

Der Rechnungshof sieht grundsätzlich das Risiko eines defizitären Betriebes des Gondwanaparks bei Besucherzahlen, die niedriger als die in Wirtschaftlichkeitsberechnungen zugrunde gelegte Zahl von 245.000 Besuchern pro Jahr liegen.

Die aktuellen Zahlen aus dem Jahr 2009 bestätigen den Rechnungshof in seiner Einschätzung.

Der Gondwanapark wurde mit 1,98 Mio. € vom Saarland und weiteren 1,72 Mio. € von der Industriekultur Saar, einer Beteiligungsgesellschaft des Landes, gefördert.

Die Förderung der Maßnahme durch das Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft liegt zwar über der heute zulässigen Förderquote, ist aber aufgrund einer damaligen, zwischenzeitlich geschlossenen Regelungslücke rechtlich nicht zu beanstanden.

Des weiteren hat der Rechnungshof darauf hingewiesen, dass die vertraglichen Regelungen zu den Rücktritts- und Rückübertragungsrechten zum Teil unverständlich sind und nicht alle Grundstücke umfassen.

Eine Halle im Wert von ca. 1,4 Mio. € wurde dem Investor zusammen mit dem zugehörigen Grundstück für 1 € überlassen, ohne dass dies in den Verträgen überhaupt erwähnt wurde.

Ganz erhebliche Bedenken hat der Rechnungshof im Zusammenhang mit der Nutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes, welches zunächst dem Investor übertragen, von diesem gemäß Kostenschätzung für 8,7 Mio. € saniert und dann wiederum vom Saarland für die Dauer von 25 Jahren angemietet wurde.

Bei der zunächst geplanten Instandsetzung durch die IKS selbst wären einschließlich der Finanzierung Kosten von ca. 14,5 Mio. € zu erwarten gewesen, wohingegen das Saarland mit der letztlich gewählten Variante 30,2 Mio. € an Miete zahlen muss.

Zu diesem Betrag kommen weitere 6,7 Mio. € in Form zu erwartender Mietsteigerungen hinzu, so dass letztlich 36,9 Mio. € Miete zu zahlen sein werden.

Der Rechnungshof hat grundsätzliche Bedenken gegen den Mietvertrag über 25 Jahre, da dieser dem Investor ein Kreditvolumen von 17,6 Mio. € erschließt, obwohl für die Gebäudeinstandsetzung lediglich 8,7 Mio. € hätten abgedeckt werden müssen. Die Landesregierung hat damit ein erhöhtes Risiko übernommen, ohne dass dies notwendig war.

Demzufolge wurde letztlich nicht nur die Baumaßnahme sondern auch zusätzlich die Errichtung des Gondwanaparks indirekt gefördert.

Nach Feststellung des Rechnungshofes hat das Land zudem auf alle denkbaren Einreden im Zusammenhang mit dem Mietvertrag 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 für den letzteren Fall wurde eine Gebäudeversicherung abgeschlossen.

Auch bei der Berechnung der Höhe des Mietzinses hat der Rechnungshof erhebliche Defizite festgestellt.

Die vom Saarland angemietete Gesamtfläche von ca. 13.000 m² wird unabhängig von ihrer Nutzung mit 8 €/m² berechnet, obwohl lediglich ca. 3.000 m² als reine Bürofläche genutzt werden. Da 3.000 m² als sogenannte Fehlfläche belegt sind, 2.500 m² Foyer, Flure, Treppenhäuser und WC-Anlagen ausmachen und ca. 4.500 m² für Archive, Lagerräume und Werkstätten genutzt werden, hätte eine gestaffelte Miete zu einer erheblichen Einsparung geführt.

Auch wurden Flächen bei der Berechnung der Miete berücksichtigt, die nach einschlägigen Vorschriften als „mietfrei“ einzustufen sind (Zwischenpodeste, Treppenaugen, Treppenläufe, Technikräume etc.).

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

Weitere 2,1 Mio. € hätten alleine bei korrekter Mietflächenberechnung eingespart werden können.

Auch wurde es versäumt, im Bereich der Außenanlagen erforderliche Sanierungsarbeiten vom Vermieter zu verlangen, so dass hierdurch dem Saarland künftig weitere Kosten entstehen werden.

Ebenso wurden die Instandhaltungskosten für die Elektroinstallation und die Sanitäranlagen nicht dem Vermieter zugeordnet.

Letztlich fehlt in dem zwischen dem Saarland und dem Investor abgeschlossenen Mietvertrag der Hinweis auf die unentgeltliche und lastenfreie Rückübertragung des Eigentums nach 25 Jahren, wie es in einer entsprechenden Rahmenvereinbarung ursprünglich vorgesehen war.

Hier hat die Landesregierung zwar zugesagt, dem Hinweis des Rechnungshofs nachzugehen; die Erfolgsaussichten schätzt der Rechnungshof aber eher gering ein.

Abschließend weist der Rechnungshof darauf hin, dass die Gesamtförderung der Maßnahme nicht im Einklang mit dem Grundgedanken des Rahmenplans der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ steht, demzufolge der Antragsteller sich stets angemessen an der Finanzierung einer Investition zu beteiligen hat.

Der Rechnungshof geht davon aus, dass die Investitionskosten des Investors im vorliegenden Fall gegen null tendieren.

Obwohl eine exakte Betrachtung aller Einnahmen und Ausgaben einschließlich der Betriebskosten zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich ist, hält der Rechnungshof den Umfang der Gesamtförderung weder durch die Zahl der geschaffenen Arbeitsplätze noch in anderer Hinsicht für gerechtfertigt.

Das Saarland ist ein erhebliches finanzielles Risiko eingegangen und hat durch die Förderung des Gondwanaparks, durch die Beteiligung an den Kosten für Infrastrukturmaßnahmen und letztlich durch Mietzahlungen in erheblichem Umfang den Grundstein für die Belastung des Haushaltes des Saarlandes in einer Größenordnung von ca. 44 Mio. € gelegt.

Der Rechnungshof hält ein Engagement in dieser Größenordnung nicht für vertretbar.

Anlage IV

Gutachten und ergänzende schriftliche Stellungnahmen

der Sachverständigen K., L., Dr. O. und Dr. Sch.

im Untersuchungsausschuss

(Von einem Abdruck im Rahmen der Landtagsdrucksache wird abgesehen.)

Die Unterlagen können über die Landtagsverwaltung, Ausschusssekretariat, angefordert und eingesehen werden.)