

Die Katze im Sack gekauft... und 2:1 verloren! Fakten und Fragen zum „Kaufhaus Kutz“

Die Idee für ein Haus der Geschichte steht und fällt mit den am Ort des Geschichtsgeschehens verfügbaren Flächen.

Neben den über 1.000 qm im Untergeschoss des Rathauses und den durch Realisierung des ursprünglich Siegerentwurfs aus dem Architekturwettbewerb erzielbaren Flächen spielt die Bebauung des „Kaufhaus-Kutz-Geländes“ für diese Überlegungen eine wichtige Rolle.

Für die Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums/Fondation Corboud sind dabei laut Beschlusslage insgesamt 1.500 qm Nettogeschossfläche (also gut 2.000 qm Bruttogeschossfläche) einzuplanen.

Aus einem uns vorliegenden Papier der Verwaltung geht hervor, dass sich dafür verschiedene Varianten anbieten. Realisierbare Maximalvariante: insgesamt 6.935 qm Bruttogeschossfläche, davon 2.224 qm für die Erweiterungsfläche des Museums.

Für die, so das Papier, „kommerzielle“ Nutzung stünden demnach 4.711 qm brutto zur Verfügung, also mehr als das Doppelte der erweiterten Museumsfläche!

Auch wenn diese Zahl vielleicht ein wenig „schön gerechnet“ wurde, um den Happen für mögliche private Investoren möglichst appetitlich zu gestalten, kann man also davon ausgehen, dass sich an dieser Stelle rund 4.000 qm Bruttogeschossfläche für eine weitere kulturelle Nutzung realisieren ließen, was zu einer entscheidenden Frage führt:

Wie kann es sein, dass der Rat an dieser zentralen Stelle auf städtischem Grund und Boden ein Investorenmodell zur kommerziellen Verwertung in „Öffentlich-Privater Partnerschaft“ plant?

Was wurde aus dem „Forum Culturale“?

Im ersten Ratsbeschluss zum „Kaufhaus Kutz“ im nichtöffentlichen Teil der Ratssitzung vom 26.03.2009 hieß es noch (Hervorhebungen durch uns):

„Die Verwaltung entwickelt ein städtisches Nutzungskonzept für das Gelände des ehemaligen Kaufhauses Kutz. Verbindlich einzuplanen ist dabei eine Ausstellungsfläche von 1000 qm für das Wallraf-Richartz-Museum / Fondation Corboud mit den notwendigen Nebenflächen. Für die verbleibende Fläche wird **eine dem Ort angemessene städtische Nutzung z. B. im Sinne eines Forum Culturale** auf der Via Culturalis entwickelt.

- Die Realisierung des Nutzungskonzeptes **kann** als städtische Eigenentwicklung **oder** durch einen Investor im Rahmen eines PPP-Modells erfolgen. **Die Vor- und Nachteile sind dem Rat vergleichend vorzulegen.**“

Im Beschluss der Ratssitzung vom 28.06.2012 ist dagegen nur noch vom PPP-Modell die Rede: „Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Planung der Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud auf dem

Grundstück Martinstraße 34-42, und zwar mit der Maßgabe, dass zunächst ein europaweit auszulobender Architekturwettbewerb (Realisierungswettbewerb) mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren durchgeführt wird. **Ziel ist die Errichtung des Erweiterungsbaus durch einen Investor in Öffentlich Privater Partnerschaft – ÖPP.**¹

Entscheidungsvorlage ohne Nachweis der Wirtschaftlichkeit

Bei näherer Betrachtung geben mindestens drei Details zu denken:

Erstens: Organisiert wird dieser Wettbewerb vom Stifterrath des Museums, der Einfluss der Stadt ist auf die per Ratsbeschluss verordneten „notwendigen Hilfestellungen“ der Verwaltung „für die europaweite Auslobung und Durchführung“ beschränkt, denn der Auslobungstext ist zwar dem Stadtentwicklungsausschuss „zur Beschlussfassung vorzulegen“, allerdings (so wörtlich im Ratsbeschluss) nur „soweit er öffentlich bekanntgemacht werden darf“.

Die Stadt gibt die Kontrolle mit dem Argument aus der Hand, dass der Stifterrath sich bereiterklärt habe, den Wettbewerb zu finanzieren, und zwar aus dem städtischen Sonderkonto „Stifterrath“.

Zweitens: In der Beschlussvorlage der Verwaltung für die Ratssitzung wird nur **eine einzige Beschlussalternative** genannt: „Der Rat verzichtet auf die Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud auf dem Grundstück Martinstraße 34 – 42.“ Für diesen Fall aber erklärt sich der Rat in dem gleichen Beschluss „damit einverstanden, dass der Finanzierungsbeitrag des Stifterrathes ... wieder dem städtischen Sonderkonto „Stifterrath“ zugeführt wird.“

Drittens, und dies ist der schwerwiegendste Einwand: Das sogenannte Investorenmodell wurde beschlossen, obwohl dessen Wirtschaftlichkeit nicht nachgewiesen wurde. Dabei schreibt genau diesen Nachweis nicht nur die Gemeindeordnung des Landes NRW vor, sondern auch der ursprüngliche Ratsbeschluss des Jahres 2009, in dem es hieß, wir zitieren noch einmal: „Die Realisierung des Nutzungskonzeptes kann als städtische Eigenentwicklung oder durch einen Investor im Rahmen eines PPP-Modells erfolgen. Die Vor- und Nachteile sind dem Rat vergleichend vorzulegen.“

In der Verwaltungsvorlage 2012 heißt es dagegen wörtlich (Hervorhebungen durch uns):

„Zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit eines Investorenmodells (Öffentlich Private Partnerschaft – ÖPP) besteht im Rahmen der Anzeige nach § 85 Abs. 4 GO NRW für die Stadt Köln die **Verpflichtung**, eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorzulegen, die das ÖPP-Projekt mit den Kosten einer kommunalen Eigenrealisierung vergleicht. (...)

Diese Wirtschaftlichkeitsuntersuchung **kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geleistet werden**. (...) Eine solche Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kann **erst nach einem Architektenwettbewerb** stattfinden (!), nachdem die

¹ Der Reizbegriff „PPP“ wird verschämt vermieden – möglicherweise, weil diese Form der Realisierung kommunaler Aufgaben nach den miserablen Erfahrungen im Schulbereich etwas in Verruf geraten ist.

Parameter und Ausführungsmerkmale des Gebäudes für eine gegenüberstellende Kalkulation bekannt sind.“

Mit anderen Worten: Die Ratsmitglieder wurden dazu gebracht, die sprichwörtliche Katze im Sack zu kaufen!

Abstimmung ohne Diskussion

Wer nun neugierig im Wortprotokoll der Ratssitzung vom 28.06.12 nachschaut, welche Diskussionen sich an diesen fragwürdigen Umständen der Beschlussfassung entzündeten, ist überrascht. Dort liest man, wie eilig es der Oberbürgermeisters mit der Abstimmung hatte:

„Gibt es dazu Wortmeldungen? - Das ist nicht der Fall. Dann kommen wir zur Abstimmung. Wer ist dagegen? - Wer enthält sich? - Bei Enthaltung der Fraktion pro Köln ist dies einstimmig angenommen. Ich bedanke mich ganz herzlich.“

Wieso es keinen Diskussionsbedarf gab? Des Rätsels Lösung scheint leider sehr banal: es ist gegen 18:00 Uhr, noch sechs weitere Punkte stehen auf der Tagesordnung und an diesem Abend steht das Halbfinalspiel der Fußball-Europameisterschaft zwischen Deutschland und Italien an...

So findet OB Roters noch Zeit für den launigen Zusatz „Und wenn heute Deutschland noch gewinnt, ist der Tag gut gelaufen.“ Das Protokoll vermerkt „Heiterkeit und Beifall“, aber leider ist dieser Tag ganz und gar nicht gut gelaufen: nicht für die deutsche Fußball-Nationalmannschaft, die von Mario Balotelli an diesem Abend mit zwei Toren aus ihren Träumen geschossen wurde... und gewiss nicht für Köln, denn von der ursprünglich beabsichtigten über den Erweiterungsbau des Museums hinausgehenden „dem Ort angemessenen kulturellen Nutzung“ ist nicht mehr die Rede. Wie es scheint, hat auch Köln an diesem Abend 2:1 verloren – zumindest, wenn dieser Beschluss unwidersprochen stehen bleibt.

Umso größer ist der Diskussionsbedarf heute. Dafür muss dringend noch einmal hinterfragt werden, ob dem Interesse des Gemeinwesens gedient ist, wenn an dieser Stelle ein durch überwiegend kommerzielle Nutzung rentierlich gerechnetes PPP-Modell realisiert wird.