



# Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen

**Pressemitteilung**

Düsseldorf, 30.11.2011

## **Unterrichtung des Landtags nach § 99 Landeshaushaltsordnung über die Prüfung der Unterbringung des Landesarchivs Nordrhein-Westfalen**

An- und Vermietung sowie Grundstückserwerb durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) errichtet zurzeit in Duisburg ein Gebäude zur Unterbringung des Landesarchivs Nordrhein-Westfalen. Gegenstand der Baumaßnahme sind der Umbau und die Erweiterung eines denkmalgeschützten ehemaligen Getreidespeichers im Duisburger Innenhafen. Nach Fertigstellung wird das Objekt vom BLB NRW an das Landesarchiv Nordrhein-Westfalen vermietet.

Der Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen (LRH) hat die Vorgänge um die An- und Vermietung des neuen Archivgebäudes sowie den Erwerb der für den Neubau erforderlichen Grundstücke untersucht und über seine Feststellungen den Landtag im Wege eines Sonderberichts nach § 99 Landeshaushaltsordnung unterrichtet.

Die Prüfung des LRH führte zu folgenden wesentlichen Feststellungen:

- Die Gesamtkosten für die Neuunterbringung des Landesarchivs werden voraussichtlich von rd. 51,7 Mio. € (47,8 Mio. € Baukosten + 3,9 Mio. € Grundstückskosten) auf mindestens rd. 190,4 Mio. € (171,9 Mio. € Baukosten + 18,5 Mio. € Grundstückskosten) steigen (Stand: Mai 2011). Dies entspricht einer Steigerung von 368%.
- Die für die Unterbringung des Landesarchivs im Duisburger Innenhafen maßgeblichen Gründe und weitreichenden strategischen Entscheidungsprozesse wurden sowohl vom BLB NRW als auch - soweit betroffen - von der seinerzeit zuständigen Staatskanzlei in wesentlichen Teilen nicht oder nur unzureichend dokumentiert. Das gilt insbesondere für die Standortentscheidung, den gescheiterten direkten Erwerb der für den Bau benötigten Grundstücksflächen im Frühjahr 2007, den Mietvertrag vom 12.10.2007 und den Mietvertragsaufhebungs- bzw. Kaufvertrag mit der Investorin vom 08.08.2008. Die einzelnen Vorgänge und Entscheidungen können deshalb

aus der Warte eines objektiven Dritten nicht nachvollzogen werden. Dadurch war das gesamte Verfahren intransparent und in hohem Maße manipulationsanfällig.

- Der BLB NRW nahm die notwendigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zur Auswahl des Standorts, zum direkten Ankauf der Grundstücke und zu den Abschlüssen des Mietvertrages sowie des Mietvertragsaufhebungs- bzw. Kaufvertrages nicht vor.
- Der BLB NRW unterließ es im Frühjahr 2007, die für den Bau des Landesarchivs benötigten Grundstücksflächen über eine stadteigene Duisburger Gesellschaft, die über entsprechende Vorkaufsrechte verfügte, trotz wiederholter Hinweise und Anfragen der Stadt Duisburg, zu einem Preis von 3,85 Mio. € zu erwerben. Nachvollziehbare Gründe für dieses Vorgehen sind nicht ersichtlich.
- Stattdessen schloss er mit einer Investorin, die diese Flächen angekauft hatte, im Oktober 2007 einen Mietvertrag über ein noch zu errichtendes Gebäude für das Landesarchiv ab. Der Mietvertrag sah eine Jahresmiete von 3,8 Mio. € bei Baukosten von maximal 30 Mio. € netto sowie eine proportionale Erhöhung der Miete bei steigenden Baukosten vor. Weil zu diesem Zeitpunkt ein konkreter Entwurf des Bauvorhabens fehlte, war eine seriöse Schätzung der Baukosten nicht möglich, sodass der BLB NRW mit dem Vertragsabschluss ein nicht kalkulierbares Kostenrisiko einging.
- Bei kritischer Beurteilung der später ausgewählten Entwurfsplanung waren die in dem Mietvertrag angenommenen Baukosten von rd. 30 Mio. € vollkommen unrealistisch. Dennoch wurde seitens der Geschäftsführung des BLB NRW die Ausübung des vertraglich eingeräumten Rücktrittsrechts vom Mietvertrag nicht geprüft.
- Bereits im Mai 2008 waren die prognostizierten Baukosten von rd. 30 Mio. € auf 71,3 Mio. € netto angestiegen. Dies hatte zur Folge, dass sich die Miete von 3,8 Mio. € auf 9,1 Mio. € (= 240%) erhöhte.
- Auch nach offizieller Kenntnis der gravierenden, maßgeblich durch den ausgewählten Projektentwurf bedingten Mehrkosten von damals 240% sah die Geschäftsführung des BLB NRW entgegen der substantiierten rechtlichen Hinweise des hauseigenen Justiziariats keine Veranlassung, einen Rücktritt vom Mietvertrag gemäß § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) ernsthaft in Erwägung zu ziehen.
- Stattdessen entschied die Geschäftsführung des BLB NRW, die betreffenden Flächen von der Investorin für 29,9 Mio. € zu erwerben und die Baumaßnahme in Eigenregie zu realisieren. Die Angemessenheit des insgesamt an die Investorin gezahlten Betrags von 29,9 Mio. €, aufgeteilt in 17,6 Mio. € Grundstückskaufpreis,

4 Mio. € für Vorleistungen der Projektplanung und –realisierung und 8,3 Mio. € für die Aufgabe der Vermieterstellung, ist nicht nachvollziehbar und entbehrt jeglicher solider wirtschaftlicher Grundlage. Allein der als reiner Grundstückskaufpreis bezeichnete Teilbetrag von 17,6 Mio. € stand in keinem Verhältnis zu einem gutachterlich festgestellten Verkehrswert von rd. 6,1 Mio. €. Damit hat der BLB NRW in massiver Weise gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 7 LHO) verstoßen.

- Ob die Fortführung des Projektes an dem von der Staatskanzlei gewünschten Standort unabhängig von wirtschaftlichen Erwägungen vor allem auf dem Motiv beruhte, das Prestigeprojekt im Duisburger Innenhafen nicht gänzlich verwerfen zu müssen oder ob hier noch andere sachfremde Interessen eine Rolle gespielt haben, konnte der LRH anhand der wenigen vorhandenen Unterlagen und Aufzeichnungen nicht aufklären.
- Der Verwaltungsrat des BLB NRW wurde von der Geschäftsleitung weder zutreffend noch umfassend und zeitgerecht über das von ihm zu genehmigende Investitionsvorhaben informiert. Hierdurch war das Vorhaben einer differenzierten Beurteilung durch den Verwaltungsrat entzogen.

Der vollständige Sonderbericht des LRH ist im Internet unter <http://www.lrh.nrw.de> im Untermenü "Veröffentlichungen" abrufbar.