

Immobilienmarkt

Frankfurter Allgemeine Zeitung

Freitag, 4. April 2003, Nr. 80 / Seite 43

Immobilienbrief

Investoren helfen Kommunen

Viele Städte und Gemeinden müssen trotz Finanznot eine Veranstaltungshalle oder ein neues Rathaus bauen. Andere suchen Wege, um kommunale Projekte mit privaten Bauinvestitionen zu verbinden. Investorenwettbewerbe bieten eine Möglichkeit, um solche Bauvorhaben umzusetzen, ohne den Vermögenshaushalt zu belasten. Die Stadt kann ihr Bauprojekt schnell verwirklichen und, ohne einen Kredit aufzunehmen, langfristig Miet-, Leasing- oder ähnliche Verträge nutzen und bezahlen. Außerdem können die Städte mit diesem Verfahren Planungs-, Bau- und Finanzierungsleistungen zu einem Paket schnüren, um die wirtschaftlichste Gesamtlösung für das Projekt zu finden. Die bisher übliche Trennung von Planen und Bauen entfällt. Dadurch beschleunigen sich die Auswahlverfahren, und die Kostensicherheit wächst. Zusätzlich kann ein Investorenwettbewerb Impulse für eigene Bauleistungen der Investoren – zum Beispiel für Hotel-, Einzelhandels- oder Büroräume – geben, wenn die Stadt Grundstücke zur Verfügung stellt.

Der Investorenwettbewerb wird so konzipiert, daß verschiedene Einzelmaßnahmen, wie Sanierungs-, Neubau- und Umbauvorhaben sowie stadtplanerische Entwicklungsmaßnahmen, gebündelt und mit Finanzmitteln der Stadt sowie den privaten Mitteln eines Investors oder Investorenkonsortiums umgesetzt werden. Die Investoren erbringen sämtliche Planungs- und Bauleistungen; sie finanzieren das Projekt und übernehmen oft sogar den Betrieb oder die Vermarktung. Sie können insbesondere Hotel-, Büro- und Wohnräume auf eigenes Risiko planen und bauen, erfüllen aber zugleich die Vorgaben der Stadt, bauen für sie ein Verwaltungsgebäude oder eine Veranstaltungshalle.

Ein Beispiel ist die Umgestaltung eines Platzes in der Innenstadt, an dem die Stadt ein Medienzentrum errichten und die Stadthalle sanieren will.

Zugleich will sie den Investor veranlassen, ein Hotel und Büroräume zu bauen. Einen Teil der Büros will sie selbst mieten. Die Stadt stellt die Grundstücke und vorhandenen Gebäude zur Nutzung oder über Erbbaurechte zur Verfügung, damit der Investor sie bebaut oder saniert. Soweit sie die Gebäude selbst nutzen will, gibt sie die Bauqualität vor. Außerdem bestimmt sie den stadtplanerischen und architektonischen Rahmen. Sie zahlt für die Nutzung eine jährliche Miete, muß aber ihren Haushalt nicht mit den Investitionskosten belasten und keine Kredite aufnehmen.

Für solche Modelle interessieren sich viele große Investoren der Baubranche und der Finanzmärkte. Diese Investoren bilden Konsortien mit Stadtplanern und Architekten – möglicherweise auch Hotelbetreibern – oder binden diese als Subunternehmer in ihre Angebote ein. Ein solches Investorenkonsortium muß in einem europaweiten Vergabeverfahren ausgewählt werden. Nur so können Planungs- und Bauleistungen für die Stadt, die ohnehin nach Vergaberecht zu vergeben sind, einbezogen werden. Im Wettbewerb gibt die Stadt bestimmte Mindestanforderungen vor. Dem Investorenwettbewerb liegen dabei keine festen vorgegebenen stadtplanerischen und architektonischen Detailkonzepte zugrunde. Das beste Konzept soll gerade im Wettbewerb ermittelt werden. Investorenwettbewerbe führen nach unseren bisherigen Erfahrungen – zum Beispiel mit der Philharmonie in Essen, der Arena in Krefeld oder einem Großkrankenhaus in Hamburg – in der Regel zu hervorragenden wirtschaftlichen und planerischen Ergebnissen, die eine Vielzahl von Zielen der betroffenen Städte und Gemeinden trotz knapper Kassen umsetzen können.

*Ihre Ute Jasper und
Daniela Schwarz*

Die Autorinnen sind Rechtsanwältinnen in Düsseldorf.