

Stellungnahme zum Änderungsantrag der FDP (Drucksachen-Nr. 1606/2020-2025) zur Vorlage WissensWerkStadt (Drucksachen-Nr. 1431/2020-2025)

Zur vorgeschlagenen Nutzungsänderung gibt die Verwaltung folgende Hinweise:

1. Auswirkungen auf Fördermittel

Der Verzicht auf den Bau der WissensWerkStadt würde ein erhebliches Risiko für die bereits bewilligten weiteren Fördermittel im INSEK Nördlicher Innenstadtrand bedeuten. Förderrechtlich werden alle Maßnahmen des INSEK als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme betrachtet. Im Paket tragen die verschiedenen Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes bei. Das Herauslösen dieses bedeutenden Projektes aus dem INSEK würde die Frage der Sinnhaftigkeit des gesamten INSEKs aufwerfen. Damit wäre u.a. Maßnahmen wie die Freilegung der Lutter, Neumarkt, Freizeitzentrum Baumheide zusätzlich förderrechtlich gefährdet.

Auch immateriell hätte der Verzicht auf eine Realisierung der WWS eine große Schadenswirkung. Das Projekt hat beim Land NRW einen großen Stellenwert und ist inzwischen auch kurz vor dem A-Status der Regionale. Damit ist die WWS ein regionales Schlüsselprojekt mit hoher Außenwirksamkeit im Regionale-Präsentationsjahr. Eine Aufgabe des Projektes würde die Zusammenarbeit mit den Fördermittelgebern des Landes NRW in den nächsten Jahren erheblich erschweren.

2. Kündigung des Generalübernehmervertrages vom 17.12.2020

Gemäß § 15.2 des Generalübernehmervertrags über die Planung und Errichtung der „Wissenswerkstadt“ (GÜV) besteht für die Stadt Bielefeld als Auftraggeber (AG) ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund, wenn der Auftragnehmer (AN; Geno/G-eins Bauträger GmbH & Co. oHG) Vertragsverletzungen von erheblichem Gewicht begeht, so dass das Vertrauen des AG in die Leistungsfähigkeit und Leistungsbereitschaft des AN nachhaltig gestört ist und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses hierdurch unzumutbar wird. Beispielhaft werden im Vertrag die Gefährdung des Vertragszwecks, die endgültige und grundlose Verweigerung der Vertragserfüllung oder schwerwiegende Mängel der erbrachten Teilleistungen aufgeführt. Ein wichtiger Grund liegt nach dem Vertrag auch vor, wenn aufgrund eines vom AN alleine zu vertretenden Verstoßes gegen die Förderbedingungen des Förderbescheids eine Rückforderung der Fördermittel erfolgt.

Ohne das Vorliegen eines solchen wichtigen Grundes besteht kein Kündigungsrecht.

Insoweit ist gem. § 15.3 GÜV die sogenannte „freie Kündigung“ gem. §§ 648 BGB, 8 Abs. 1 VOB/B ausgeschlossen. Im Vertrag ist weiter vereinbart, dass ergänzend, insbesondere für die Rechtsfolgen einer Kündigung die gesetzlichen Bestimmungen des BGB und der VOB/B gelten. Ein wichtiger Grund i.S.v. § 15.2 GÜV der eine Kündigung des GÜV durch die Stadt rechtfertigt liegt derzeit nicht vor. Nach dem Rechtsgrundsatz „pacta sunt servanda“ besteht daher ein Anspruch des AN gegenüber der Stadt auf Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen aus dem GÜV.

Sofern sich die Stadt rechtswidrig ihren vertraglichen Verpflichtungen entziehen wollte und die Stadt dadurch wesentliche Vertragspflichten verletzen sollte und dies die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für den AN begründen sollte, würde auf Seiten

des AN ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund gem. § 648a BGB bestehen. Die Stadt wäre dann gegenüber dem AN gem. § 634 BGB zum Schadensersatz verpflichtet. Der Schadensersatzanspruch umfasst das sogenannte Erfüllungsinteresse, d.h. der AN ist wirtschaftlich so zu stellen, wie er stehen würde, wenn der Vertrag durch die Stadt ordnungsgemäß erfüllt worden wäre. Eine genaue Bezifferung der Höhe des Schadensersatzanspruchs ist hier nicht möglich. Dies hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, z.B. ob das Gebäude anderweitig wirtschaftlich genutzt werden kann und ob und in welchem Umfang hierfür zunächst eine Sanierung erfolgen müsste. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Zweck der Gewährung der Fördermittel zur Errichtung und zum Betrieb des „Wissenswerkstadt“ nicht erreicht würde und die Fördermittel nicht zur Verfügung stehen würden bzw. zurückgezahlt werden müssten. Es ist daher von einem sehr großen wirtschaftlichen Risiko für die Stadt auszugehen.

Der Vollständigkeit halber ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass nach dem GÜV im Falle von Baukostensteigerungen zwar kein Kündigungsrecht vereinbart ist. Allerdings sind gem. § 8.2 des GÜV Kostensteigerungen gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung gem. Anlage 8.2 des GÜV nur dann von der Stadt zu tragen, wenn der AN die Kostensteigerung prüfbar darlegt und nachweist und die Kostensteigerung trotz zumutbaren Maßnahmen zur Einsparung von Baukosten nicht zu vermeiden ist und der AN die Baukostensteigerung nicht zu vertreten hat. Der AN schuldet hier also die betriebsfähige Errichtung der „WissenWerkStadt“ als Werkerfolg.

3. Kündigung des Mietvertrages vom 17.12.2020

Der GÜV und der Mietvertrag sind in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht untrennbar miteinander verbunden. In rechtlicher Hinsicht stellt der GÜV die Geschäftsgrundlage für den Mietvertrag dar. Für den Fall einer Aufkündigung des GÜV dürfte auch die Durchführung des Mietvertrags rechtlich und tatsächlich unmöglich werden. Da die Unmöglichkeit von der Stadt herbeigeführt sein würde, wäre die Stadt auch insoweit schadensersatzpflichtig.

4. Weiternutzung des Gebäudes

Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass bei Aufkündigung der Verträge keine Verfügungsgewalt über das Gebäude besteht. Dem Rat dürfte kein Beschlussrecht zustehen, wie die Eigentümerin das Gebäude dann weiternutzt. Ob die Vermieterin, auch vor dem Hintergrund des eintretenden Vertrauensverlustes, das Gebäude für die vorgeschlagene Verwendung (Start Ups) zur Verfügung stellt oder einer anderweitigen Verwendung zuführen würde, sollte daher zwingend vorab geklärt werden.

5. Hinweis im Antrag auf sechs Mehrstellen ab 2022

Über die im Antrag genannten weiteren sechs Mehrstellen liegt der Verwaltung keine Kenntnis vor. Der vorgesehene Personalschlüssel (6,5 Stellen) ist Bestandteil des Ratsbeschlusses vom 27.09.2018 und seitdem mit einer Finanzierung hinterlegt.