
**Rechnungshof
des
Freistaates Sachsen**



Jahresbericht 1996

Gebäude in der Zschortauer Straße, das ohne Nutzerkonzept 1994 für rd. 11 Mio. DM erworben wurde, steht seit dem Auszug des Finanzamtes Leipzig IV, also seit Februar 1996, leer. Die weitere Nutzung war im Juni 1996 noch nicht geklärt. Das Fehlen einer Nutzerkonzeption führt zu einem finanziellen Schaden durch bestehenbleibende Anmietungen bei gleichzeitigem Leerstand landeseigener Gebäude.

3.3 Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Eine den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit entsprechende Anmietung erfordert eine vergleichende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, die die Kosten für einen Eigenbau den Kosten der Anmietung gegenüberstellt. Der SRH verkennt nicht, daß in der Aufbauphase ein dringender Unterbringungsbedarf herrschte und die Herstellung der Funktionsfähigkeit der Verwaltung ein schnelles Handeln erforderte. Deshalb mag anfänglich bei Anmietungen eine großzügige Handhabung vertretbar gewesen sein.

Bei „Investorenmodellen“, die langfristige, hohe Verbindlichkeiten für den Freistaat mit sich brachten, durfte ab 1993 auf einen Kostenvergleich nicht mehr verzichtet werden. Dieser hatte sich an den haushaltsrechtlichen Anforderungen für Baumaßnahmen auszurichten (§ 24 SÄHO). Nur so wäre eine ausreichende Grundlage für einen Vergleich zwischen „Investorenmodellen“ und Eigenbau vorhanden gewesen.

Tatsächlich verlangten die StLA von den nutzenden Verwaltungen keine Unterlagen, die eine Planung entsprechend einer HU-Bau ermöglicht hatten (§ 54 SÄHO).

Bei keinem der geprüften Objekte wurde eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt.

Besonders schwerwiegend ist dies bei dem Objekt Leipzig, Erich-Weinert-Straße/Berliner Straße. Das Grundstück hätte auch von der Stadt Leipzig erworben und vom Freistaat Sachsen selbst bebaut werden können. Alternativlösungen - abhängig von Haushaltslage und Leistungsfähigkeit der Bauverwaltung - sind nicht hinreichend untersucht worden.

3.4 Ausschreibung

Der Entscheidung für ein „Investorenmodell“ hätten Ausschreibungen vorhergehen müssen (§ 55 SÄHO). Grundlage solcher Ausschreibungen müssen gesicherte und anerkannte bau fachliche Leistungsbeschreibungen sein (HU-Bau), die den Bedarf auf den für Behördenbauten üblichen Standard begrenzen. Eine derartige Grundlage war in keinem Fall gegeben. Bei den größten Objekten, wie Paunsdorf mit rd. 50.000 m², Erich-Weinert-Straße/Berliner Straße mit rd. 28.000 m² Fläche, hat man die bauliche Gestaltung (Umfang und Ausstattung) fast ausschließlich dem Bauträger und den Nutzern überlassen.

3.5 Vertragsgestaltung und -durchführung

Die Mietverträge ließen zahlreiche schwerwiegende Mängel erkennen. Die getroffenen Vereinbarungen sind unklar. Notwendige Willenserklärungen und Anträge für die Eintragung in das Grundbuch fehlen z.T. noch.

Vertragsdauer/Sicherung der Kaufoption

Für das Behördenzentrum Leipzig-Paunsdorf hat das StLA Leipzig auf Weisung des SMF

zehn Mietverträge mit einer Laufzeit von 25 Jahren geschlossen. Nach den Verträgen sind im Grundbuch zu sichernde Erwerbsoptionen vorgesehen, die frühestens nach zehn Jahren ausgeübt werden können (bei Zahlung der 15fachen Jahresmiete). Eine dingliche Sicherung ist bisher nicht erfolgt.

Bei dem Objekt Erich-Weinert-Straße/Berliner Straße wurde vom Vermieter bei dem Antrag auf Eintragung der Erwerbsoption in das Grundbuch von der vertraglichen Verpflichtung ohne ersichtlichen Grund abgewichen. Das StLA erhob keine Einwendungen.

Mietgegenstand/Flächen

In den Mietverträgen sind die Mietflächen nicht klar genug bezeichnet. So wird z. T. in demselben Vertrag von „Mietfläche“ und von „Nutzfläche“ gesprochen. Nach der Vertragslage ist nicht geklärt, ob „Mietflächen“ nur „Nutzflächen“ sind oder darüber hinausgehende Flächen dem Mietzins zugrunde zu legen sind. Ein Preisvergleich mit anderen Objekten war dadurch praktisch kaum möglich.

So akzeptierte die OFD bei dem Behördenzentrum Grimma im Mietvertrag über das sog. Tandem I einen Quadratmeterpreis in Höhe von 27 DM. Im Mietvertrag wurde der Begriff „Hauptnutzfläche“ verwendet. Danach wären die Nebennutz-, Funktions- und Verkehrsflächen mietfrei und deshalb der hohe Mietzins für den Quadratmeter noch vertretbar gewesen.

Wegen des unklaren Vertrages kam es in der Folge zum Streit zwischen den Parteien des Mietvertrages, der durch Anmietung des Gesamtkomplexes beigelegt wurde. Für die Anmietung des sog. Tandems III war zu diesem Zeitpunkt kein Unterbringungsbedarf angemeldet. Zwischenzeitlich wurde auch das Tandem III an Behörden zugewiesen. Das sog. Tandem III kostet den Freistaat Sachsen bei rd. 2.430 m² jährlich 583,2 TDM.

Das StLA hat sich beim Abschluß der Mietverträge nicht an den von den Nutzern ermittelten Raumbedarf gehalten. Es wurden vielfach größere und damit nicht benötigte Flächen angemietet.

Durch die SHBÄ nach Vertragsabschluß durchgeführte Prüfungen ergaben z.B. bei dem Behördenzentrum Leipzig Paunsdorf, daß die Vorgaben des Bauträgers zu unzulässigen Raumgrößen führten und das Verhältnis von Hauptnutz- zu Verkehrsfläche ungünstig ist. In den Verträgen wird nicht nach Hauptnutz- und sonstigen Flächen (DIN 277, RLBau Sachsen) unterschieden.

Die Raumbedarfspläne der Nutzer weisen eine Hauptnutzfläche von insgesamt rd. 30.745 m² aus (Bedarf). Der Bauplanung des Architekten sind Hauptnutzflächen von insgesamt rd. 35.439 m² zu entnehmen. Hieraus ergibt sich, daß 4.694 m² nicht benötigte Hauptnutzfläche gebaut und angemietet wurde. Hierfür werden bei einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 24 DM jährlich 1,35 Mio. DM gezahlt.

Tatsächliche Mietzahlungen

Für die Flächen in Leipzig Paunsdorf werden z.Z. monatliche Zahlungen in Höhe von 1.293 TDM geleistet. Diese Zahlungen sind nach den vorgelegten Mietverträgen bisher nicht vollständig erklärt. Nach den Mietverträgen wären insgesamt nur 1.105 TDM zu zahlen gewesen, monatlich sind also rd. 188 TDM zu viel gezahlt worden.