

Tanzhaus: Kein Verkauf an Erwin Müller Real Estate GmbH

(30.11.2018) Nach knapp eineinhalbjährigen Verhandlungen mit dem Kaufinteressenten für das Tanzhaus, der Erwin Müller Real Estate GmbH, hat diese der Stadt jetzt mitgeteilt, dass sie das Gebäude nicht erwerben möchte. Dies geschehe aus rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten, so Geschäftsführer Florian Linder.

Hintergrund ist insbesondere der bauliche Zustand des Hauses einschließlich der Tiefgarage, wie er im Lauf der Abklärungen mit dem Kaufinteressenten in den vergangenen Monaten bekannt geworden war. So ist beispielsweise eine Sanierung der Tiefgarage Ende der Neunziger Jahre laut inzwischen vorliegenden Untersuchungsergebnissen eines Ingenieur- und Sachverständigenbüros für Bauwerkserhaltung aus heutiger Sicht nicht sachgerecht erfolgt, Mängel wurden nicht in ausreichendem Umfang behoben. Fest steht laut Gutachter aber, dass die Standsicherheit des Hauses dadurch im gegenwärtigen Zustand nicht gefährdet ist. Es ist jedoch künftiger Handlungsbedarf durchaus erforderlich.

Der Stadtrat hatte sein Angebot an den Interessenten vor diesem Hintergrund zuletzt noch einmal nachgebessert. Auch war eine definitive Entscheidung des Kaufinteressenten, noch in diesem Jahr, gefordert worden. Diese liegt nun vor. Oberbürgermeister Armin Neudert: „Es gibt mit mir keinen Verkauf um jeden Preis. Ich habe diese Haltung auch bei sehr vielen Mitgliedern des Stadtrates wiedergefunden. Auch hatten wir uns bewusst dagegen entschieden, das Haus auf dem freien Markt zum Verkauf auszuschreiben: Wir wollten und wollen keinen anonymen Investor, sondern wenn dann einen verlässlichen Partner für den Erhalt des Stadtsaales und die Belebung der Innenstadt. Ich kann mit der jetzigen Entscheidung aber gut leben. Und es ist mir daran gelegen, diese und die Situation des Hauses jetzt endlich, wo wir nicht mehr an Verschwiegenheit im Rahmen laufender Verkaufsverhandlungen gebunden sind, für die Bürgerschaft auch in allen Facetten nachvollziehbar zu machen.“

Hierfür wird die Stadt im neuen Jahr zu einer Bürgerinformationsveranstaltung einladen. Der Termin wird rechtzeitig bekannt gegeben. OB Neudert: „Die jetzige Situation wirft natürlich viele Fragen auf. Einige davon haben wir versucht, zu stellen und im Folgenden zu beantworten“.

1. Warum haben sich die Kaufverhandlungen so lange hingezogen?

Der Beschluss des Stadtrates zu einem Verkauf an die Erwin Müller Real Estate GmbH erfolgte am 13. Juli 2017. Seitdem fanden zwischen der mit dem Verkauf beauftragten Stadtverwaltung und dem Kaufinteressenten zahlreiche und intensive Abklärungen und Vertragsverhandlungen statt. Deren lange Dauer ist in der Komplexität von Kaufvertrag und Gebäude begründet: Die Verpflichtung zum Erhalt des Stadtsaales galt es vertraglich zu vereinbaren und dinglich zu sichern. Ein Vorbescheidsantrag der Erwin Müller Real Estate GmbH über die Punkte Stellplatzablässe, Abweichungen von der Altstadtsatzung, Immissionsschutz und Übereinstimmung mit Baurecht und Abstandsflächen wurden im Bau-,

Planungs- und Umweltausschuss vom 15. März 2018 beraten und im Anschluss der Vorbescheid erteilt. Etliche Abweichungen des Bestandsgebäudes von den in den 70er Jahren genehmigten Plänen sind zu Tage getreten. Der Zustand der Tiefgarage ist sanierungsbedürftig, was mit erheblichen Kosten verbunden sein wird. Wesentliche Zwischenschritte galt es jeweils in den zuständigen Stadtratsgremien abzustimmen.

Während des genannten Verhandlungszeitraumes gab es also keinen Stillstand sondern es wurden im Gegenteil wesentliche Erkenntnisse über das Haus gewonnen. Beide Seiten bescheinigen sich gegenseitig eine sehr professionelle und stets konstruktive Zusammenarbeit.

2. Kann der Saal für Vereine und Veranstaltung jetzt wieder genutzt werden?

Die Sperrung des Saales für Veranstaltungen seit April 2018 geschah zum einen deswegen, da das Gebäude dem Käufer mieterfrei zu übergeben gewesen wäre. Damals vor dem Hintergrund eines deutlich schneller erwarteten Abschluss des Kaufvertrages. Zum andern sind im Zuge der Verkaufs- und Vertragsverhandlungen wie beschrieben Erkenntnisse über das Gebäude zu Tage getreten, die zuvor noch nicht vorlagen. Dazu gehört, dass das Gebäude an etlichen Stellen von den ursprünglichen, in den 70er Jahren genehmigten Plänen abweicht. Die damalige Genehmigung umfasste, wie üblich, auch den Brandschutz.

Im Zuge der vom Kaufinteressenten geplanten Umbaumaßnahmen hätte sich die Frage des Brandschutzes gänzlich neu gestellt. Für die Klärung, inwieweit, ob und ab wann der Saal in einer derzeit unveränderten baulichen Situation wieder genutzt werden kann, wird der Brandschutz unter den jetzt vorliegenden Gesichtspunkten neu bewertet. Möglicherweise könnte es, wenn dann, Einschränkungen oder zu berücksichtigende Auflagen aus Gründen des Brandschutzes geben. Außer Frage steht jedoch das Ziel, den Saal wenn irgendmöglich zumindest für Vereine und städtische Veranstaltungen vorübergehend wieder zu nutzen. Keinesfalls aber wird der Saal schon im Januar zur Verfügung stehen können, aufgrund der zuvor nötigen Abklärungen. Die Stadt wird, sobald hier Klarheit besteht, umgehend informieren.

3. Warum hat der Stadtrat ursprünglich überhaupt einen Verkauf beschlossen?

Das Tanzhaus hat sich über Jahrzehnte hinweg wirtschaftlich nicht getragen und hat mit erheblichen Defiziten zu Buche geschlagen. Vor allem aber zeigt sich aufgrund der räumlichen Struktur eine Belebung mit Gastronomie und Geschäften im jetzigen Zustand des rund 40 Jahre alten Gebäudes schwierig. Der Schritt zum Verkauf erfolgte deswegen auch mit dem Ziel, die Attraktivität des Gebäudes wieder herzustellen. Die Erwin Müller Real Estate GmbH hatte sich Ende 2016 dem zuständigen Haupt- und Finanzausschuss mit einem Nutzungskonzept als Kaufinteressent vorgestellt. Dieses Konzept hatte überzeugt, so dass in der Folge der Stadtrat die Verwaltung beauftragte, intensive Gespräche mit dem potentiellen Investor zu führen und einen Kaufvertragsentwurf zur Abstimmung

vorzubereiten. In Folge dieser Abklärungen hatte der Stadtrat am 13.7.2017 mehrheitlich beschlossen dem Kaufinteressenten einen konkreten Kaufvertragsentwurf zu unterbreiten.

4. Kann jetzt alles bleiben wie es ist?

Nein. Unverändert besteht Handlungsbedarf. Dies betrifft sowohl wirtschaftliche als auch bauliche Gesichtspunkte. Fest steht, dass auf jeden Fall die Tiefgarage dringend sanierungsbedürftig ist. Den Saal zu modernisieren, das Haus wieder mit Leben zu füllen, sich mögliche künftige Nutzungen zu überlegen und über diese zu entscheiden – all dies bleibt eine Aufgabe, die durchaus als Kraftakt zu sehen ist. Unbestritten jedoch hat das Tanzhaus, unabhängig von seinem auch materiellen Wert, einen bedeutenden immateriellen Wert für das Leben in unserer Stadt.

5. Wie geht es jetzt weiter?

Der Stadtrat hatte sich den Beschluss zu einem Verkauf des Tanzhauses nicht einfach gemacht. Die jetzige Klarheit, dass dieser nicht zustande kommt, stellt eine neue Situation dar, die natürlich auch seitens des Stadtrates zu bedenken und neu zu bewerten ist. Das kann nicht ad hoc geschehen. Das gemeinsame Ziel ist unverändert: Die Belebung des Tanzhauses und der Innenstadt. Auf welchem Weg dies zu erreichen ist, gilt es zu überlegen und sich hierfür auch die notwendige Zeit zu nehmen. Die Zukunft des Tanzhauses ist dem Stadtrat ein äußerst wichtiges Thema. Es gilt, alle Herausforderungen gemeinsam zu schultern.