



Foto: Christina Merkel

Freudiger Anlass fürs Museum trotz Kritik: Direktorin Marion Grether, Markus Söder, Petra Banzhaf, die 111111. Besucherin, Jürgen Banzhaf aus Nürnberg und Wolfgang Heckl, Generaldirektor aus München.

„Einer der größten Immobilienskandale“

Zukunftsmuseum | Experten sehen Verfahrensfehler bei der Vergabe des Millionenprojekts. Ein Untersuchungsausschuss im Landtag soll aufklären.

VON HANS PETER REITZNER

NÜRNBERG - Das Nürnberger Zukunftsmuseum, Markus Söders Vorzeigeprojekt im Augustinerhof, kommt nicht aus der Kritik. Rechtsexperten werfen dem Deutschen Museum in München, der Hausherrin der Nürnberger Dependence, nun gegenüber unserer Redaktion bisher unbekannt Verfahrenfehler bei der Vergabe vor.

Tenor: Der Mietvertrag und damit die Grundlage des Einzugs in Gerd Schmelzers Augustinerhof-Bau, hätte europaweit ausgeschrieben werden müssen. Ein im ganzen nord-bayerischen Raum renommierter Fachmann, der auch an der Uni lehrt, steht im Gegensatz zu anderen Experten auch namentlich zu seinen Vorwürfen. (Siehe Info-Kasten)

Zugleich nährt die juristische Expertise auch die politische Kritik am damaligen Finanzminister und heutigen Ministerpräsidenten Markus Söder (CSU), er habe sich im Bemühen, das Museum („Die Zukunft erwartet Sie“) in die Noris und an die Adresse Augustinerhof 4 zu holen, unzulässig eingemischt – obwohl das Museum selbst und das Wissenschaftsministerium zuständig waren und sind.

Eine „Maßkonfektion“

Ursprünglich hatte Nürnbergs Immobilien-„König“ Gerd Schmelzer in dem Filetstück in der City eine Nutzung als Einzelhandelstandort und Hotel sowie Büros und Wohnungen geplant. Dafür bekam er am 31. Januar 2014 eine Baugenehmigung, die aber wegen Rechtsstreits mit einem Nachbarn erst 2016 rechtskräftig wurde. Lange Zeit geschah nichts. Nachdem das Museum den Augustinerhof ins Auge gefasst hatte, machten die Pläne freilich eine komplette Umplanung notwendig: vom Foyer über die Treppenanlagen bis zu den Ausstellungsräumen, von der Raumhöhe bis zur Fassade – eine „Maßkonfektion“, wie Kritiker formulieren.

2017 dann bekam Schmelzer von der Stadt Nürnberg die neuen Pläne mit Museumsnutzung, die sogenannte Tektur, genehmigt, wie Baureferent Daniel Ulrich auf Anfrage bestätigt. Alle Unterlagen liegen unserer Redaktion vor. Federführend gerierte sich Söders Finanzministerium, kriti-

siert der FDP-Landtagsabgeordnete Sebastian Körber aus Forchheim, der sich in den Fall vertieft hat.

Insgesamt 200 Millionen Euro kostet den Steuerzahler das Nürnberger Renommierprojekt Söders – inklusive der sehr hohen Miete; der Mietvertrag wurde auf stolze 25 Jahre festgeklopft. Erst als der Vertrag unterschrieben war, wurde mit dem Bau begonnen. An der Höhe des lukrativen Mietvertrags wie an anderen Verfahrensfehlern hat bekanntlich auch der Bayerische Oberste Rechnungshof scharfe Kritik geübt.

Für Gerd Schmelzer, den Ehemann der Nürnberger Kulturreferentin Julia Lehner (CSU), sei dies ein „goldenes Geschäft“ gewesen, heißt es, wobei politische Gegner Söders seit langem unterstellen, er habe dies bei den Zuständigen durchgedrückt. Das Museum jedenfalls hatte zu diesem Zeitpunkt wohl keine Wahl mehr. Ministerpräsident Söder hat bisher

zu all den Enthüllungen in den Medien und den politischen Vorwürfen geschwiegen und in einer Landtagsdebatte einen Hinterbänkler aus der CSU-Fraktion vorgeschoben, der den Nürnberger Kritikern vorhielt, sie würden doch nur ihre Minderwertigkeitskomplexe gegenüber München pflegen.

„Skandalträchtige Neuigkeiten“

„Die skandalträchtigen Neuigkeiten rund um die Zweigstelle des Museums reißen nicht ab und nehmen mittlerweile eine erschreckende Dimension an“, kritisiert dagegen FDP-Abgeordneter Sebastian Körber, der Architekt und auch Vorsitzender des Bauausschusses im Maximilianeum ist, auf Anfrage unserer Redaktion. Denn nicht nur die Abläufe hinsichtlich der Standort-Entscheidung, sondern auch im Hinblick auf die Investorenauswahl „schreien geradezu nach Vetterwirtschaft“.

Markus Söder setze alle Regeln und Verfahren außer Kraft, um seinen Willen durchzusetzen. Sein Ermessensspielraum könne hier auch keine Grenzen; „nicht einmal, wenn es darum geht, Steuergelder sinnvoll einzusetzen – alles nur, um den Augustinerhof als Museumsstandort auf Biegen und Brechen durchzudrücken“. Es mache „fassungslos, mit welcher Skrupellosigkeit Söder hier agiert hat“.

Körber spricht von einer „Schlinge aus Täuschungen und Irreführungen“. Söders Staatsregierung habe genügend Chancen gehabt, reinen Tisch zu machen. Diese seien jedoch mit Füßen getreten worden.

Daher erachtet Körber einen Untersuchungsausschuss „nun für unausweichlich“. Die anderen Oppositionsfraktionen von SPD und Bündnisgrünen haben lange gezögert; jetzt gibt es offenbar Signale, dass auch sie in Kürze die Einsetzung eines U-Aus-

schusses fordern wollen. Die Nürnberger Abgeordnete Verena Osgyan von den Grünen und Volkmar Halb-leib (SPD) hatten ebenso schwere Vorwürfe erhoben.

„Ich bin mir mittlerweile auch sicher, dass wir erst die Spitze des Eisbergs an Erkenntnissen herausgefunden haben“, wertet Diplomingenieur Körber, „obwohl es sich bereits schon jetzt um einen der größten Immobilienskandale in der Geschichte Bayerns handelt“.

Auf Anfragen unserer Redaktion nahmen weder die Staatskanzlei noch das Deutsche Museum noch Gerd Schmelzer Stellung. Das Finanzverwies aber auf das Wissenschaftsministerium. Von dort hieß es, die Errichtung des Museums sei „strikt nach Recht und Gesetz erfolgt – das Verfahren wurde zu jedem Zeitpunkt in aller Transparenz durchgeführt; Ausschreibungspflicht für den Mietvertrag lag nicht vor“.

Mietverträge müssen nach Kartellvergaberecht europaweit ausgeschrieben werden

„Burgfrieden“ kann auch Jahre später durch Prüfung empfindlich gestört werden

Arnd Bühner (56), Nürnberger Rechtsanwalt und **Fachanwalt für Vergaberecht**, ist Lehrbeauftragter für Vergaberecht der Juristischen Fakultät der FAU Erlangen-Nürnberg und Vorsitzender des Prüfungsausschusses der Rechtsanwaltskammern Nürnberg und Bamberg für Vergaberecht. Er hat im Gespräch mit der Redaktion eine klare Meinung zum Streit um das Zukunftsmuseum:

„Ein weitverbreiteter Irrtum ist die Annahme, Mietverträge müssten nicht ausgeschrieben werden, weil der Mieter keine Bauleistung in Auftrag gibt. Zwar enthält das Vergaberecht Regelungen darüber, dass **Mietverträge** unter bestimmten Umständen nicht ausgeschrieben werden müssen. Die Voraussetzungen dieser Ausnahmvorschrift müssen aber genau geprüft werden, wenn ein noch zu errichtendes Gebäude angemietet wird. Wesent-

liches Kriterium, ob ausgeschrieben werden muss, ist der Einfluss des Mieters, z.B. hier des Museums, auf Planung und Ausführung des Mietobjektes.

Ein zu errichtendes Gebäude kann ohne **Ausschreibung** angemietet werden, wenn es – so wie vom Vermieter geplant – angemietet wird. Der Mieter darf Einfluss auf den Zuschnitt einzelner Räume nehmen, beispielsweise entscheiden, wo Trockenbauwände stehen und welche Böden verlegt werden. Wird das Gebäude jedoch so auf den Mieter ausgerichtet, dass eine Nachnutzung durch einen Dritten nach dem Auslaufen des Mietvertrages ausscheidet, spricht dies für eine Ausschreibungspflicht. Ob der Vertrag als Miet- oder Bauauftrag bezeichnet wird, ist vergaberechtlich irrelevant.

Der Begriff des **Baufauftrags** ist vergaberechtlich sehr weit. Der



Foto: James Edward Albright Jr.

„Es hätte ausgeschrieben werden müssen“, Arnd Bühner.

Abschluss eines Mietvertrags ist unter Umständen als Bauauftrag zu werten. Der Gesetzgeber hat bestimmte Dreieckskonstruktionen erfasst, um die Möglichkeit der Umgehung des Vergaberechts zu versperren.

Für Mietverträge, in deren Kontext **Bauleistungen** erbracht werden, ist dies bedeutsam. Denn im Dreiecksverhältnis zwischen der öffentlichen Hand als Mieter, dem gewerblichem Vermieter und der ausführenden

Baufirma werden Bauleistungen nicht vom Mieter, sondern vom Vermieter beauftragt. Bei oberflächlicher Betrachtung scheidet in solchen Konstellationen zunächst ein Bauauftrag des öffentlichen Mieters aus, weil Vertragspartner der Baufirmen der gewerbliche Vermieter ist.

Baufträge liegen aber auch vor, wenn der gewerbliche Vermieter **Auftraggeber** der Bauleistung ist und das Objekt später an die öffentliche Hand vermietet wird. Weitere Voraussetzung ist die wesentliche Einflussnahme des Mieters auf die Planung und Art der Bauausführung.

Europaweit sind solche Verträge auszuschreiben, wenn die **Summe der Mietzahlungen** über die Vertragslaufzeit den Schwellenwert von 5,328 Millionen Euro erreicht. Der Mieter kann sich nicht darauf berufen,

dass er zur Vorbereitung der Auftragsvergabe unverbindliche Marktconsultationen durchgeführt hat. Denn er kann sich nicht darauf verlassen, dass nicht alle potenziellen Bieter an solchen Vorverfahren beteiligen.

Solche Mietverträge muss der Mieter auch dann **europaweit ausschreiben**, wenn er fest davon ausgeht, nur ein Bieter werde unter den gegebenen Umständen ein Angebot abgeben. Allerdings können Verträge, die unter Verstoß gegen die Pflicht zur europaweiten Ausschreibung abgeschlossen wurden, sechs Monaten nach Vertragsabschluss vergaberechtlich nicht mehr angegriffen werden. Dieser „Burgfrieden“ kann jedoch auch Jahre später empfindlich gestört werden, wenn die Verstöße im Rahmen förmlicher Prüfungen beim Auftraggeber beanstandet werden.“ vnp