

Der Abteiberg: kultureller und gesellschaftlicher Mittelpunkt der Stadt – leider heute mit wenig Aufenthaltsqualität.

Um dieses imageträchtige Areal neu zu beleben, adressiert ein eigener Rahmenplan den engeren und weiteren Bereich des Abteibergs. Darin greifen viele Maßnahmen ineinander wie der Durchstich zwischen Hindenburgstraße und Museum Abteiberg oder die geplante Markthalle auf dem Kapuzinerplatz. Ein zentraler Baustein ist das historische Haus Erholung, das gemeinsam mit dem angrenzenden Grundstück des Alten Haus Zoar zu einem zukunftsweisenden Tagungs- und Kongresszentrum entwickelt werden soll.

So kann der Abteiberg in Zukunft (wieder) halten, was seine Geschichte verspricht: kultureller und gesellschaftlicher Mittelpunkt der Stadt zu sein. Die ersten Schritte sind getan. Der Rat der Stadt Mönchengladbach hat WFMG und EWMG am 11. Oktober 2018 beauftragt, gemeinsam mit der Verwaltung ein EU-weites Ausschreibungsverfahren zu starten, um ein tragfähiges Konzept für das Tagungshotel am Abteiberg zu finden.

Jetzt, da das Projekt konkret wird, werden kritische Stimmen laut. Berechtigte Kritik oder Meinungsmache? WFMG und EWMG beantworten die häufigsten Fragen.

Welche historische Bedeutung hat das Haus Erholung für die Stadt?

Das Haus Erholung ist ein sichtbares Zeichen Mönchengladbacher Stadtgeschichte. Errichtet wurde es 1861 von der Gesellschaft Erholung, die 1801 gegründet wurde. Das Gebäude diente zunächst vornehmlich Unternehmern aus dem Textilgewerbe zum kulturellen Austausch. Am 31. August 1943 brannte das Haus Erholung bei einem Bombenangriff bis auf die Kellermauern nieder. Bereits drei Jahre später konnte die Kegelbahn und der Musikpavillon wiedereröffnet werden. Die kompletten Sanierungsarbeiten dauerten aber noch bis 1969. Zur Wiedereröffnung kam es 1981. Da der Betrieb des Haus Erholung wirtschaftlich nicht erfolgreich war und die Gesellschaft Erholung in finanzielle Schwierigkeiten brachte, verkaufte sie das Haus Erholung bereits 1983 an die Stadt Mönchengladbach. Diese hat dann unter Einsatz öffentlicher Mittel die notwendigen Sanierungsarbeiten umgesetzt und das Haus betrieben, aktuell von der Marketinggesellschaft der Stadt Mönchengladbach MGMG.

Seit 1984 steht Haus Erholung unter Denkmalschutz. Jede Veränderung kann nur in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde erfolgen. Ein Abriss steht nicht zur Debatte und ist ausgeschlossen.

Wie ist das Projekt in die Stadtentwicklung eingebunden und warum startet die Stadt nun ein Ausschreibungsverfahren?

Ideen zur Stärkung der Gladbacher Innenstadt bestehen schon länger. Aufbauend auf dem Masterplan MG 3.0 und der Stadtentwicklungsstrategie mg+ sind entsprechende Projekte und Maßnahmen hierzu im Rahmenplan Abteiberg zusammengefasst und sehr detailliert beschrieben. Für die öffentlichen Bereiche sollen analog zur Entwicklung der Rheydter Innenstadt in den nächsten Jahren auch Städtebaufördermittel im Rahmen des „integrierten Handlungskonzept Alt-Mönchengladbach“ eingesetzt werden.

Kann die Stadt Mönchengladbach das Haus Erholung künftig nutzen? Können Bürgerinnen und Bürger hier weiterhin feiern und tagen?

Ja. Allerdings hat die Stadt das Haus Erholung in den letzten Jahren immer seltener für Veranstaltungen genutzt – die Buchungen waren stark rückläufig. In den Jahren 2016 und 2017 fanden laut MGGMG jeweils nur drei bzw. vier städtische Veranstaltungen im Haus Erholung statt. Darin ist nicht die Nutzung des Trauzimmers für Hochzeiten enthalten, die auch weiterhin im Konzept eines zukünftigen Betreibers berücksichtigt werden soll.

Dabei ist das Haus Erholung einschließlich des schönen Barockgartens heute nur für geschlossene Gesellschaften zugänglich. Alle Versuche (z.B. Biergarten, Kleinkunsthöhne, Kegelbahnen), die Räumlichkeiten breiten Schichten der Bevölkerung zu öffnen, konnten bisher wirtschaftlich nicht tragfähig umgesetzt werden. Auch die Brauchtumsvereine wählen das Haus Erholung nur selten als Veranstaltungsstätte. Große Teile der Liegenschaft sind somit seit einigen Jahren ungenutzt und entsprechen optisch und ausstattungsstechnisch nicht mehr dem heutigen Standard.

Mit dem Hotelkonzept wird das Haus Erholung explizit für alle Bürgerinnen und Bürger geöffnet. In dem Konzept sollen Angebote für die Öffentlichkeit verankert sein, etwa ein Restaurant, eine Bar, ein Biergarten oder ein Café. Zudem soll der Übergang vom Barockgarten in den Hans-Jonas-Park geöffnet und neugestaltet werden. Ein professionelles Management einer dauerhaften Gastronomie macht das Haus für die Bürgerinnen und Bürger attraktiv. Die Neuentwicklung ist also eine echte Chance, die gute Stube der Stadt ganzjährig für alle Bürgerinnen und Bürger zu öffnen.

Im Rahmen der angestrebten Entwicklung sichert sich die Stadt umfangreiche Rechte, auch künftig das Haus Erholung zu nutzen. Bis zu zehn Veranstaltungen im Jahr werden künftig mietfrei für städtische Veranstaltungen reserviert. Bürgerinnen und Bürger sowie Vereine können das Haus wie bisher gegen eine entsprechende Miete nutzen. Darüber hinaus sind die Projektentwickler aufgefordert, eine Gastronomie im Haus Erholung anzubieten und den Barockgarten zum Hans-Jonas-Park und Sonnenhaus-platz zu öffnen. Damit soll das Areal um das Haus Erholung ganzjährig für alle Bürgerinnen und Bürger offenstehen, was derzeit nicht gewährleistet ist.

Braucht Mönchengladbach einen gehobenen Hotel- und Tagungs-komplex in der Innenstadt?

Mönchengladbach wächst und damit auch die Zahl der Gäste, die in der Stadt übernachten. Seit 2015 ist die Zahl der Übernachtungen in Mönchengladbach um 11,3 Prozent auf rund 332.000 gestiegen.

Das Wachstum ist in erster Linie auf die stark wachsende Wirtschaft zurückzuführen, die vermehrt Business-Gäste anzieht. Aber auch touristische Angebote wie die Konzerte im Sparkassen-Park oder Sportveranstaltungen locken Menschen in die Stadt.

Bislang leidet das Haus Erholung darunter, dass kaum mehrtägige Veranstaltungen angeboten werden können in Ermangelung eines angeschlossenen Hotels. Ein Hotel mit gehobenem

Anspruch dort zu platzieren, ist eine Win-Win-Situation für Bürger, Wirtschaft, Besucher und auch die Stadt. Die Gäste können die innerstädtischen Restaurants, Kneipen und Geschäfte fußläufig erreichen und stärken so den Handel und beleben die Innenstadt und Abteiberg. Von einem Hotel in Verbindung mit dem Haus Erholung kann auch das benachbarte Museum Abteiberg profitieren.

Mit einer hochwertigen Location stärkt Mönchengladbach zudem sein Image als Tagungs- und Kongress-Standort – ein wichtiger Faktor für weiteres qualitatives Wachstum in der Stadt. Die autobahnnah gelegenen und am Markt gut eingeführten Eventlocations Hugo Junkers Hangar, Kunstwerk und auch im Borussia-Park erhalten eine sinnvolle innerstädtische Ergänzung neben der Kaiser-Friedrich-Halle.

Wie wird sichergestellt, dass ein neuer Besitzer das Haus Erholung wirtschaftlich betreiben kann?

Bewerber des Ausschreibungsverfahrens müssen ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für das Haus Erholung vorlegen. Es muss erkennbar sein, dass ein Betreiber des Hotels einen angemessenen Umsatz erwirtschaften kann. Dieses Konzept ist ein essenzieller Baustein bei der Auswahl eines passenden Bewerberkonsortiums.

Verscherbelt die Stadt Mönchengladbach ihr Tafelsilber und verkauft werthaltige Grundstücke und Immobilien?

Bei dem Projekt „Tagungshotel Abteiberg“ geht es nicht um die Maximierung der Einnahmen, sondern um eine Nutzungsverbesserung des Abteibergs inklusive des Haus Erholung. Daher ist der gebotene Kaufpreis auch nicht zentrales Entscheidungskriterium, sondern vielmehr die städtebauliche Integration und Architektur sowie das Nutzungskonzept.

Trotzdem lohnt sich ein Blick auf die finanziellen Rahmenbedingungen. Das Haus Erholung ist für die Stadt ein Kostenfaktor und Zuschussgeschäft. Jährlich fließt eine sechsstellige Summe aus dem Stadthaushalt in den denkmalgeschützten Bau. Hinzu kommen bislang noch nicht umgesetzte Sanierungs- und Renovierungsaufwendungen. Blicke das Haus Erholung in städtischem Besitz, so müsste festgelegt werden, welche übrigen Investitionen für die Sanierung des Haus Erholung zurückgestellt werden müssten.

Mit einem Verkauf des Haus Erholung gibt die Stadt keineswegs ihre Interessen auf, entlastet aber den städtischen Haushalt. Am Ende des Vergabeverfahrens soll ein Kaufvertrag verhandelt sein, in dem sowohl für das Haus Erholung als auch für den neu zu errichtenden Hotelkomplex entsprechende Bedingungen verankert sind, die der Stadt weiterhin Zugriffsmöglichkeiten sichern. Das Konzept und der Kaufvertrag werden final vom Rat der Stadt Mönchengladbach verabschiedet. Der Mindestkaufpreis basiert auf einem Gutachten der städtischen Bewertungsstelle und wird den Buchwert* nicht unterschreiten, so dass mit einem Verkauf mindestens der derzeitige Wert der Immobilie erzielt wird.

** Der **Buchwert** zeigt, zu welchem Wert eine Anlage (z.B. eine Immobilie) in der Bilanz bewertet wird. Dazu werden Abschreibungen von den Anschaffungs- oder Herstellkosten abgezogen und mögliche Zuschreibungen hinzuaddiert.*

Warum Verkauf und nicht Erbpacht oder Eigeninvestment?**

Im Rahmen der Gesamtentwicklung bietet ein Verkauf des Haus Erholung für alle Seiten erhebliche Vorteile. Grundsätzlich ist es zunächst möglich, dass die Stadt als Investor auftritt und dann an einen Betreiber verpachtet bzw. vermietet. Für den Bau eines Hotels müssten aber ca. 20 bis 25 Mio. Euro mobilisiert werden, die im städtischen Haushalt nicht vorhanden sind. Zudem ist es keine vornehmliche kommunale Aufgabe, Hotels zu errichten.

Im Fall der Erbpacht bleibt die Stadt Eigentümer des Haus Erholung sowie des benachbarten Grundstücks, der Erbpachtnehmer zahlt einen jährlichen Pachtzins. Am Ende der Laufzeit **muss** die Stadt das Grundstück zurücknehmen und alle Aufbauten finanziell zum Restwert ablösen. Die erforderlichen finanziellen Mittel wären derzeit im städtischen Haushalt nicht vorhanden. Keiner weiß heute, ob die Stadt in einigen Jahrzehnten das Geld für einen solchen Rückkauf aufwenden könnte. Fakt ist, dass die Stadt nach Ablauf des Erbpachtvertrages Eigentümer eines Hotelkomplexes würde, egal ob sie dafür eine Verwendung hätte.

Dass das Erbpachtrecht im konkreten Fall nicht zwingend Vorteile für die Stadt bringt, zeigt sich aktuell auch bei der Vitrine am Schmölderpark in Rheydt, wo die komplizierten Erbpachtregelungen einer kurzfristigen Lösung sogar im Weg stehen. Die Stadt kommt trotz Erbpacht nicht vorzeitig in den Besitz des Objektes.

Die Marktanalyse im Vorfeld der Ausschreibung hat deutlich gezeigt, dass sich das Projekt für Investoren nur dann lohnt, wenn sich die Grundstücke und Gebäude in ihrem Besitz befinden. In Zahlen: Der Erbbauzins beträgt mindestens 4 Prozent, ohne dass der Erbpachtnehmer dauerhaft Eigentümer wird, die Finanzierung eines Kaufs bei Bank oder Sparkasse ist für weniger als 2 Prozent realisierbar. Erbpacht kommt – so die Ergebnisse der Marktabfrage – für Investoren nicht in Frage. Eine europaweite Ausschreibung auf Basis von Erbpacht würde keine oder kaum Reaktionen nach sich ziehen.

Auch für die Stadt ist der Verkauf der Immobilie (mit der vertraglich gesicherten Nutzung für die Stadt) die sicherere Alternative. Sie minimiert das Risiko, später Objekte mit gegebenenfalls hohen Belastungen zum Zeitwert zurückkaufen zu müssen. Und das, ohne auf das Haus Erholung als städtischen Veranstaltungsort verzichten zu müssen. Der Zugriff auf die gute Stube der Stadt wird über den Kaufvertrag gesichert. Ebenso werden für den Fall des Weiterverkaufs Rückkaufrechte vereinbart. Die Stadt kann dann das Haus Erholung zurückkaufen, muss es aber nicht – anders als bei Erbpacht.

*** Die **Erbpacht** ist ein umgangssprachlicher Begriff für das sogenannte Erbbaurecht, eine Alternative zu Kauf oder Miete eines Grundstücks oder im Ausnahmefall eines Gebäudes. Im Wesentlichen wird eine Nutzungsdauer über einen bestimmten Zeitraum vereinbart, in welcher eine Person auf einem Grundstück Gebäude errichten und nutzen darf. Der anfallende Erbbauzins liegt aktuell wesentlich höher als Zinsen für Bankkredite.*

Wer entscheidet über die Vergabe des Haus Erholung und des angrenzenden Grundstücks?

Letztendlich entscheidet der Rat der Stadt Mönchengladbach. Das vorlaufende Verfahren zur Entwicklung des Gebietes am Abteiberg mit dem Haus Erholung fand unter breiter

Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die Ergebnisse sind in den Rahmenplan Abteiberg geflossen, der 2017 mit breiter Mehrheit beschlossen wurde.

Bisher wurde noch kein Verkaufsbeschluss getroffen. Vielmehr wird mit dem geplanten und beschlossenen Vergabeverfahren die Suche nach dem bestmöglichen Konzept für diesen Standort und den hier beschriebenen Modalitäten gestartet.

Über das beste Konzept für den Hotelneubau mit dem Haus Erholung entscheidet final der Rat der Stadt Mönchengladbach. Alle politischen Fraktionen sind während des Vergabeverfahrens in einem Jurygremium vertreten, das über alle wichtigen Schritte informiert und bei Grundsatzentscheidungen eingebunden wird. Ein Automatismus für einen Verkauf besteht ausdrücklich nicht! Nur wenn ein überzeugendes Konzept gefunden wird, wird es zum Verkauf der Liegenschaften kommen. Die Stadt stellt dabei hohe Anforderungen an den künftigen Betreiber, die der zentralen Lage und Bedeutung des Haus Erholung Rechnung tragen. Sollte kein überzeugendes Konzept gefunden werden, kann bzw. muss die Stadt das Haus Erholung weiter unter eigener Regie betreiben – mit den bekannten dargestellten Nachteilen.

Fazit:

- **Das denkmalgeschützte Haus Erholung wird nicht abgerissen.**
- **Das Haus Erholung wird für alle Bürgerinnen und Bürger geöffnet.**
- **Ein Tagungshotel belebt Handel, Gastronomie und kulturelle Einrichtungen in der Innenstadt.**
- **Ein hochwertiges Tagungshotel stärkt das Image von Mönchen-gladbach als Kongress-Standort.**
- **Private Investitionen sichern den langfristigen Erhalt des Haus**
- **Erbpachtlösungen scheiden aus Sicht der Investoren für diesen Standort aus und sind im konkreten Fall auch für die Stadt**
- **Das Projekt ist ein zentraler Baustein des Rahmenplans Abteiberg in Verbindung mit weiteren Projekten wie dem Durchstich zum Museum oder der Markthalle am Kapuzinerplatz.**

Die Ausschreibung ist seit dem 14.10.2018 auf dem Vergabemarktplatz Rheinland www.vmp-rheinland.de/ unter der Vergabenummer 2018-26447, sowie auf den Internetseiten www.wfmg.de und www.ewmg.de veröffentlicht.