

## Pressemitteilung

### Mediencampus: Neubau finanziell und zeitlich im Plan

#### Einweihungsfest des Neubaus am 8. September

Leipzig, den 11. Juli 2006. Termingerecht wird der Neubau des Mediencampus der Medienstiftung der Sparkasse Leipzig am 15. August vom Generalunternehmer an die Medienstiftung übergeben. Die reinen Baukosten für den Mediencampus liegen im kalkulierten Rahmen. 4,3 Millionen Euro reine Baukosten wurden vom Architekturbüro HPP, Hentrich - Petschnigg & Partner, dem Sieger der Ideenfindung für das Projekt, bereits 2002 prognostiziert, etwas über 4,5 Millionen wird das Bauwerk am Ende kosten. Hinzu kommen 2 Millionen Euro für Neben- und Ausstattungskosten. Auch zeitlich liegt das Vorhaben voll im Plan.

#### Neubauvorhaben wächst mit neuem Anforderungsprofil

In der Leipziger Volkszeitung (LVZ) vom 1./2.7.2006 heißt es: „Und nachdem im Frühjahr 2002 der Architekten-Wettbewerb ausgewertet war, schnellten die Investitionskosten für den Neubau plötzlich von 1,5 auf 4,5 Millionen Euro empor“.

Dies ist falsch, weil hier suggeriert wird, es habe sich um ein und dasselbe Bauprojekt gehandelt, welches Gegenstand eines „Architekten-Wettbewerbs“ gewesen sei. Richtig ist, dass zunächst über einen Zweckbau für Veranstaltungen als Ergänzung zur Villa Ida nachgedacht wurde. Im Verlaufe dieser Überlegungen kam das von den Hochschulen, der Stadt Leipzig und dem Freistaat Sachsen geplante Projekt „school of media leipzig (sml)“ ins Spiel. Die Stadt bat die Stiftung dieses Projekt in ihre Immobilienplanungen einzubeziehen.

Daraufhin wurde von Seiten der Stiftung in Zusammenarbeit mit der Universität und den Hochschulen ein neues Anforderungsprofil erstellt. Erst jetzt fand eine Ideenfindung statt, an der sich insgesamt acht Leipziger Architekturbüros beteiligten, von denen fünf in der engeren Wahl blieben.

Das Architekturbüro HPP, Hentrich - Petschnigg & Partner ging 2002 als Sieger aus dem Ideenwettbewerb hervor. Der Entwurf von HPP wurde dem Stiftungsrat vom Vorstand zur Beschlussfassung empfohlen und einstimmig angenommen. Nachdem HPP die Baukosten für die Realisierung seines Entwurfes auf etwa 4,3 Mio Euro taxierte, wurde im September 2002 der für die notwendigen Zustiftungen der Mittel zuständige Verwaltungsrat der Sparkasse informiert.

#### Korrekte Umsetzung der Stiftungsratsbeschlüsse

Der Stiftungsrat hat seine Beschlüsse nur unter dem Vorbehalt fassen können, dass die Sparkasse als Stifterin die für die Realisierung des Neubaus notwendigen Mittel auch bereitstellt. Das hat die Sparkasse im Laufe der Jahre 2002 bis 2005 getan.

Zudem hatte der Stiftungsrat den Vorstand ermächtigt, alle Spenden zur Realisierung des Neubaus anzunehmen, ohne zusätzlich eine gesonderte Einzel-Beschlussfassung für Nebenkosten oder Einrichtung oder Technikausstattung vorzunehmen.

Der Stiftungsvorstand handelte bei der Umsetzung im Sinne der Stiftungsratsbeschlüsse. Das wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche in Kenntnis des Sachverhaltes, des Generalunternehmer-Vertrages und der aktuellen Zahlen/Kosten anlässlich ihrer Sonderprüfung im ersten Halbjahr 2006 ausdrücklich attestiert: „Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Verstöße gegen Gesetz und Satzung der Medienstiftung sowie gegen Beschlussfassungen des Stiftungsrates festgestellt.“ Bereits am 24.3.2006 hatte Deloitte dem Stiftungsrat seine Feststellungen zur Medienstiftung abschließend vorgestellt. Ein Kritikpunkt der Wirtschaftsprüfer richtete sich gegen die umfängliche Vollmacht, die der Stiftungsrat dem Stiftungsvorstand für die Realisierung des Bauvorhabens eingeräumt hatte. Der Stiftungsrat war laut Satzung aber sehr wohl befugt, diese Entscheidung so zu treffen.

In seiner Bewertung der Prüfungsergebnisse stellte der Stiftungsrat bei einer Enthaltung einstimmig fest, dass unter Würdigung der aktuellen Untersuchungsergebnisse von Deloitte & Touche beim Ankauf des Grundstücks Poetenweg sowie der Vergabe zur Errichtung des Mediacampus keine Verstöße gegen Recht, Stiftungs-Satzung und Beschlüsse des Stiftungsrates vorliegen.

Es haben sich zwischen dem 24.3.2006 und dem endgültigen Abschlussbericht von Deloitte & Touche auch keine neuen Erkenntnisse ergeben, denn Deloitte führt im Abschlussbericht aus: „In der Sitzung des Stiftungsrates der Medienstiftung am 23. März 2006 (*hier irrt sich Deloitte um einen Tag im Datum !*) haben wir, bezogen auf die aus unserer Sicht bedeutsamen Prüfungsfeststellungen, eine mündliche Zusammenfassung vorgetragen.“

### **Keine „Kostenexplosion“ beim Bau des Mediacampus**

In der Berichterstattung der LVZ heißt es in einer Überschrift des Beitrages vom 1./2.7.2006: „Die Medienstiftung der Sparkasse gerät unter Druck: Ihr Vorstand muss erklären, warum beim Bau des Mediacampus die Kosten explodiert sind, der Auftrag an einen Freund von Sparkassenchef Peter Krakow ging und dieser auch bei der Vermietung des Stiftungssitzes profitiert.“

Diese Darstellung ist falsch. Zum Zeitpunkt der Auftragserteilung an den Bauunternehmer im Juni 2005 waren 4,55 Millionen Euro Kosten für den Bau veranschlagt. Nach derzeitigem Stand – rund einen Monat vor Fertigstellung – werden sich die tatsächlichen Kosten für den Bau auf 4,53 Millionen Euro belaufen. Es kann daher wohl kaum von einer „Explosion“ der Kosten beim Bau des Mediacampus die Rede sein. Auch das ein Vermieter für sein vermietetes Objekt eine angemessene Miete erhält, ist durchaus üblich. Ob ab 2011 eine „überhöhte Miete droht“, hängt von vielen Faktoren ab, ist aber für die Stiftung nur von theoretischer Bedeutung, da bereits jetzt eine vertraglich vereinbarte Kaufabsicht besteht.

Der Stiftungsvorstand hat den Stiftungsrat auf seiner im Dezember stattfindenden Jahres-Sitzung am 13.12.2005 turnusmäßig und auf einer Sondersitzung am 10.5.2006 nochmals über die Gesamtkosten informiert. Am 10.5.06 beschloss der Stiftungsrat, die reinen Baukosten sowie die Neben- und Ausstattungskosten nicht mehr getrennt zu behandeln, sondern die Gesamtkosten zu kommunizieren. So ergibt sich eine Gesamtbaukostensumme von ca. 5,72 Mio Euro (Baukosten plus Nebenkosten) ohne Ausstattung und von ca. 6,55 Mio Euro mit Ausstattung (alles inkl. Mehrwertsteuer).

### **Geschätzte Baukosten in 2002: 4,3 Mio. Euro – Baukosten 2006: 4,53 Mio. Euro**

Dreieinhalb Jahre nach dem Ideenwettbewerb und einer ersten präziseren Taxierung der reinen Baukosten (ohne NK) auf 4,3 Mio Euro im September 2002, liegt die Summe der reinen Baukosten (ebenfalls ohne NK) heute bei etwa 4,53 Mio. Euro, inklusive der von der Stiftung zusätzlich veranlassten Leistungen. So wurden z.B. das Bistro vergrößert, zusätzliche schallakustische Maßnahmen integriert, technische und architektonische Optimierungen vorgenommen.

Der Stiftungsvorstand hat bereits auf der Spatenstich-Pressekonferenz am 13. Juli 2005 von ca. 4,3 Mio. Euro reinen Baukosten berichtet, zu denen noch die Neben- und Ausstattungskosten hinzukämen. In der LVZ vom 13. Juli 2005 ist daher auch zu lesen: „Dort entsteht bis August 2006 für 4,3 Millionen reiner Baukosten ein moderner Mediocampus“. Und am 14./15. Oktober 2005 heißt es in der LVZ: „Veranschlagt hat die Stiftung für Gebäude und Innenausstattung rund sechs Millionen EURO“. Zudem weist die Stiftung in ihrer Pressemitteilung zur Fertigstellung des Rohbaus vom 31. März diesen Jahres auf die Gesamtkosten hin: „Die Gesamtkosten (Bau, Technik- und sonst. Ausstattung) für das Projekt werden etwa 6,4 Mio EURO betragen (inkl. Mehrwertsteuer)“.

### **Projektsteuerung und Qualitätskontrolle**

Mit der Lux Bau Consult GmbH wurde Ende 2002 ein erfahrener Projektsteuerer gewonnen, der seine Kompetenz bereits bei der Errichtung der Sparkassen-/SachsenLB-Zentrale Löhrs Carré bewiesen hatte. Da der Projektsteuerer Günter Lux aufgrund anderer Projekte die Baustelle nicht regelmäßig überwachen kann, andererseits der Qualitätsanspruch der Stiftung hoch sein musste (es handelt sich um ein hochmodernes, technisch anspruchsvolles Hörsaalzentrum), wurde eine zusätzliche Bauleitung vor Ort eingesetzt und der Architekt Oliver Tkatzik als zusätzliche Qualitätskontrolle eingeschaltet. Sowohl Lux als auch Tkatzik waren in die vorbereitenden Maßnahmen des Neubaus seit Ende 2002 eingebunden. Die eigentliche Tätigkeit von Tkatzik begann mit der Ausführungsplanung Anfang 2005.

Wie oben bereits erläutert, kam es nicht zur Realisierung des Projektes „school of media leipzig“, woraufhin das Projekt annähernd zweieinhalb Jahre ruhte. In dieser Zeit wurde unter Koordinierung von Günter Lux das Baurecht gesichert und nachbarschaftliche Abstimmungen vorgenommen, um im Falle eines Falles die Baumaßnahme ohne Zeitverzug beginnen zu können.

Mit Lux wurde in dieser Zeit kein Vertrag abgeschlossen, weil bis Ende 2004 noch nicht absehbar war, ob das Vorhaben überhaupt realisiert werden würde. Stattdessen wurden die tatsächlich angefallenen Leistungen einzeln abgerechnet.

Als mit dem „Masterprogramm Medien Leipzig (MML)“ zwei der drei in der geplanten „school of media leipzig“ vorgesehenen Studiengänge doch noch realisiert wurden, griff die Stiftung Ende 2004 den Faden Neubauprojekt wieder auf.

### **Das technisch überzeugendste und günstigste Angebot**

Die Medienstiftung ist als privatrechtliche Stiftung nicht an die Vorgaben für öffentliche Ausschreibungen gebunden. Dennoch beauftragte die Medienstiftung ihren Projektsteuerer, Angebote einzuholen. Es wurden 11 Firmen um Angebotsabgabe gebeten, von denen nach Auswertung 5 Firmen in die engere Wahl kamen. Oliver Hirt, der Geschäftsführer der Fa. AGROMEX, hatte bis Ende der ersten Verhandlungsrunde als Eigentümer des Grundstücks Menckestraße, auf dem die Villa Ida steht, eine Beraterfunktion inne, die er unentgeltlich ausgeübt hat.

Nachdem die Ergebnisse der ersten Bieter-Runde vorlagen und nicht zufriedenstellend ausfielen, wurde Hirt durch den Vorstand der Stiftung aufgefordert, ebenfalls ein Angebot abzugeben. Ab diesem Zeitpunkt wurde Hirt von den weiteren internen Beratungen ausgeschlossen. Zudem wies Projektsteuerer Lux ab dem Zeitpunkt der Beteiligung der Fa. AGROMEX die Planer und Generalunternehmen an, alle überarbeiteten Angebote ausschließlich an ihn zu senden.

An der zweiten Bieter-Runde haben sich die fünf verbliebenen Firmen sowie die Fa. AGROMEX beteiligt. Die Firmen wurden aufgefordert, ihre Angebote zu überarbeiten (u.a. kam die Fassadenausschreibung als zusätzliche zu kalkulierende Aufgabe hinzu). Im Ergebnis der zweiten Bieter-Runde hat die AGROMEX von allen Mitbewerbern das beste Angebot abgegeben – nicht nur quantitativ (monetär), sondern auch qualitativ (kostenlose Winterbaumaßnahmen, Vorlage eines schonenden Gründungskonzeptes, Einbindung von Subunternehmen aus dem Geschäftsbereich der Sparkasse).

Am 5. Juli 2005 besserte ein an der Ausschreibung beteiligtes Unternehmen sein Angebot nach, in dem es seinen Preis nochmals um 2,3 % senkte. Dieses Angebot lag dennoch ca. 186.000 Euro über dem der Fa. AGROMEX. Zweitgünstigster Bieter war ein anderes Unternehmen, jedoch mit noch immer ca. 38.000 Euro über dem Gebot der Fa. AGROMEX. Mit der Entscheidung der Stiftung, den Auftrag an die Fa. AGROMEX zu vergeben, empfahl der Projektsteuerer den Wechsel des zu diesem Zeitpunkt noch bei der Stiftung unter Vertrag stehenden Bauleiters Tkatzik zur Fa. AGROMEX, um Interessenkonflikte zu vermeiden.

Weitere Verhandlungsrunden mit den anderen Anbietern erschienen dem Vorstand nach der Vorlage des nachgebesserten Angebotes vom 5. Juli 2005 (siehe oben) und des Termindrucks kaum sinnvoll. Ziel war und musste es sein, den Neubau zum Wintersemester 2006/2007 der Universität und den Hochschulen betriebsbereit zur Verfügung stellen zu können.

### **Deloitte & Touche: Kaufpreis für Nachbargrundstück hält Drittvergleich stand**

Die LVZ bezieht sich in ihrer Berichterstattung immer wieder auf den Deloitte-Bericht und behandelt die darin aufgestellten Schlussfolgerungen und Feststellungen als unumstößlich. Diese Schlussfolgerungen und Feststellungen sind aus Sicht des Stiftungsvorstandes zumindest zum Teil nicht haltbar. So stellt Deloitte laut LVZ fest, ein Rückzug der Stiftung aus der (noch Hirt & Rembold gehörenden) Villa Ida sei mit Blick auf den Neubau beinahe ausgeschlossen, weil der Neubau und seine enge Verbindung zur Villa Ida die Weiternutzung durch die Stiftung praktisch erzwingt.

Wer sich das Gelände ansieht, wird unschwer feststellen, dass der Mediencampus - auch als Stiftungssitz - sehr wohl ohne die Villa Ida zweckgemäß betrieben werden könnte, die Villa Ida allein künftig aber nur sehr eingeschränkt nutzbar wäre. Hier liegt die Erschwernis eindeutig beim derzeitigen Eigentümer der Villa Ida (der Hirt & Rembold GbR), welcher über die grundbuchliche Eintragung einer Vereinigungsbaulast große Teile seines Grundstückes dem Eigentümer des Mediencampus zur Nutzung freigibt.

Weiter führt die LVZ am 1./2.7.2006 zum Thema Ankauf des Nachbargrundstückes Poetenweg aus, dass Hirt beim Weiterkauf an die Stiftung innerhalb von sechs Wochen einen Gewinn von „über 100.000 Euro“ erzielte und die Prüfer die Marge als hoch bezeichnen.

Der Bodenrichtwert betrug damals in dieser Lage 1.000 DM pro Quadratmeter, die tatsächlich erzielten Marktpreise betrugen bis zu 1.300 DM pro Quadratmeter. Die Vorgabe des Vorstandes an Herrn Hirt lautete, dass ein Geschäft nur in Frage komme, wenn er der Stiftung das Grundstück Poetenweg 30 für weniger als 900 DM pro Quadratmeter anbieten könne. Daher trat Herr Hirt in langwierige Verhandlungen mit dem damaligen Eigentümer. Er erzielte seinen Gewinn also nicht innerhalb von sechs Wochen. Lediglich der Zeitraum zwischen den beiden Vertragsabschlüssen (Kauf der Grundstücke durch Hirt und Abschluss des Vertrages mit der Stiftung) betrug etwa sechs Wochen.

Neben der Einschätzung Deloitte's, die von Hirt erzielte Marge sei hoch (was auch immer das heißt), stellten die Prüfer in ihrem Abschlussbericht vor dem Stiftungsrat am 24.3.2006 zum Grundstückskauf Poetenweg aber auch fest: „...durch (die) Medienstiftung gezahlter Kaufpreis hält einem Drittvergleich stand.“

### **Drei sich bedingende Verträge zur Absicherung der Gesamtmaßnahme**

Der Stiftungsvorstand strebte den Abschluss dreier sich bedingender Verträge an, um das Gesamtprojekt abzusichern: 1. die Festschreibung der Miete für die Villa Ida auf 10 Jahre, 2. die einseitige Kaufoption für die Villa Ida nach Ablauf dieser 10 Jahre im Jahr 2011, 3. die Sicherung des Hinterliegergrundstückes Poetenweg zu einem Quadratmeterpreis deutlich unter damaligem Bodenrichtwert.

Diese Verfahrensweise war deshalb notwendig, weil es der Sparkasse aus bilanziellen und steuerrechtlichen Gründen nicht möglich war, die Mittel für die Gesamtmaßnahme (Kauf der Villa Ida, der Hinterliegergrundstücke sowie Realisierung des Bauvorhabens) bereits in 2001 komplett zur Verfügung zu stellen.

Die „Hirt & Rembold GbR“ war in den Verhandlungen zur Anmietung der Villa Ida bereit, einer Ankaufoption zuzustimmen, wenn die bisherigen Aufwendungen der GbR für Kauf und Sanierung der Villa Ida als Bemessungsgrundlage für den Kaufpreis in 2011 zugrunde gelegt würden. Diese gab die GbR mit 1,79 Mio. Euro an.

Der Stiftungsrat stimmte dem Vorschlag des Vorstandes zum Schnüren dieses Paketes dreier sich bedingender Verträge in seiner Sitzung am 7. Juni 2001 einstimmig zu. Daraufhin informierte der Vorstand Hirt, der nach Abschluss seiner Verhandlungen mit dem Voreigentümer am 13.6.2001 die Grundstücke Poetenweg erwarb.

In dieser Phase fanden weitere Verhandlungen zwischen dem Vorstand und Hirt über den Erwerbspreis der Villa Ida in 2011 statt, die noch bis Ende Juni zu keinem für den Vorstand befriedigenden Ergebnis geführt hatten. Nach zähen Verhandlungen gelang es dem Vorstand schließlich, den auf das Jahr 2011 verzinsten Erwerbspreis von 2,4 Mio. Euro auf 2,2 Mio. Euro herunterzuhandeln. Dabei handelt es sich um einen Höchstpreis, zu dem die GbR verkaufen muss.

Wie erwähnt, hatte Hirt die Grundstücke aber längst gekauft, ohne dass die Verhandlungen zum Kaufpreis der Villa Ida abgeschlossen waren. Es war somit für ihn keineswegs ein risikoloses Geschäft.

### **Ohne Ausgleichzahlung keine Baugenehmigung**

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens für den Neubau erwies sich die ursprünglich geplante Zufahrt zur Tiefgarage des Mediacampus über den Poetenweg als nicht genehmigungsfähig. Wegen der veränderten Zufahrt und wegen der Grenzabstände zur Villa Ida musste über eine Vereinigungsbaulast das Grundstück des Vermieters des Stiftungssitzes in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden, um überhaupt eine Genehmigung für die Baumaßnahme zu erhalten.

Da sich die Stiftung vertraglich eine einseitige Ankaufoption für die Villa Ida gesichert hatte, und diese 2011 wahrnehmen kann, aber nicht wahrnehmen muss, bestanden Hirt & Rembold auf einer Ausgleichzahlung zur Absicherung des eigenen Risikos (für den Fall, dass die Stiftung die Villa Ida nicht kaufen sollte). Diese Forderung erschien dem Vorstand der Stiftung nachvollziehbar (im übrigen auch der Rechtsabteilung der Sparkasse).

Ausgehend vom Kaufpreis von maximal 2,2 Mio. Euro setzten Hirt & Rembold 15% Wertminderung an, was 330.000 Euro entspricht. Durch Verhandlung reduzierte sich der Betrag für die Ausgleichzahlung auf 250.000 Euro.

In mehrfachen Gesprächen mit Hirt & Rembold wurde von Seiten des Vorstandes deutlich gemacht, dass im Falle der Wahrnehmung der Ankaufoption der Ausgleichsbetrag in Verrechnung mit dem Kaufpreis gebracht würde. Richtig ist, dass der Beschluss zur Zahlung eines Ausgleiches zunächst nur mündlich erfolgte und erst später auch schriftlich dokumentiert wurde, was der Stiftungsvorstand im Nachhinein als ein Versäumnis wertet.

### **Stiftung entscheidet nicht über Gewinne der Sparkasse**

In der LVZ vom 1./2.7.2006 heißt es zu Beginn: „Das dafür (*für den Medien-campus*) gestiftete Geld stammt aus dem sogenannten Grundstockvermögen der Sparkasse, also aus den Gewinnen, die das Kreditinstitut auch mit den Einlagen seiner Kunden erwirtschaftet. Wie dieser Millionenbetrag ausgegeben wird, entscheidet neben dem Vorstand, dem Sparkassenchef Peter Krakow, Stephan Seeger und Hartwig Hochstein angehören, auch ein Stiftungsrat mit zwölf Mitgliedern.“

Dies ist falsch. Richtig ist dagegen, dass die Sparkasse in den vergangenen Jahren Zustiftungen in das Grundstockvermögen der Stiftung leistete. Aus den Erträgen dieses Grundstockvermögens, welches laut Satzung ungeschmälert zu erhalten ist, finanziert die Stiftung ihre laufenden Projekte und Förderungen. Die Finanzierung des Neubaus wurde durch zusätzliche zweckgebundene Spenden der Sparkasse für das Neubauprojekt geleistet.

Leipzig, 11. Juli 2006  
Der Vorstand

Weitere Informationen unter:

[www.leipziger-medienstiftung.de](http://www.leipziger-medienstiftung.de)

[www.mml-leipzig.de](http://www.mml-leipzig.de)

[www.journalismusforschung.de](http://www.journalismusforschung.de)