



KUZ-Dossier 11 / 2006

**Autor: Kevin Lach,
Stellv. Kreisvorsitzender**



Die **JU Mainz** hat sich im Zusammenhang mit der Debatte um den KUZ-Standort intensiv mit den Hintergründen des Streits beschäftigt.

Federführend gewirkt haben dabei **Steffen Büdel**, Beisitzer im Kreisvorstand, und **Christoph Ginter**, Schatzmeister.

Besonders aufschlussreich waren die Treffen mit den KUZ-Geschäftsführern, die uns mehrere Stunden Einblicke in ihre Sichtweise gewährten, und mit Lukas Augustin, dem Chef der Mainzer Aufbaugesellschaft (MAG).

Vorwort

In diesem Dossier haben wir als JU Mainz versucht, die verschiedenen Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Debatte um das KUZ darzustellen.

Neben der ausführlichen Version des Interviews, welches wir in unserem Informationsflyer aus Platzgründen nur stark verkürzt wiedergeben konnten, haben wir auch eine kurze Zusammenfassung der Geschichte des KUZ in Mainz erstellt.

Viele dieser Einzelinformationen sind der Stadtöffentlichkeit nicht mehr im Bewusstsein.

Wir hoffen, mit diesem Dossier einen konstruktiven Beitrag zur Diskussion ums KUZ zu leisten, indem wir eine gewisse Übersichtlichkeit wiederherstellen.

Besonderes möchten wir auf die von uns gezogenen Schlussfolgerungen (am Ende des Dossiers) hinweisen. Unsere Empfehlung, den Vertrag zu kündigen, erfolgt auch vor dem Hintergrund der hohen Verschuldung unserer Stadt.

Was an dieser Stelle aber auch gesagt werden muss, die Leistungen der KUZ-Betreiber für die Stadt sind und bleiben aner kennenswert.

eine kurze Geschichte des KUZ

1976 Die Stadt kauft die spätere KUZ-Halle, um sie abzureißen. Wegen hoher Abrisskosten wird sie aber als Lagerhalle genutzt.

1981 Die Stadt vermietet die Halle an das KUZ zu Lagerhallenpreisen: wichtigste Vertragsregelung: Verpflichtung des KUZ, das Haus kulturell zu nutzen. Das KUZ erhält einen Mietkostenzuschuß als städtische Subvention.

1987 Das ZDF kommt auf das KUZ zu, um dort eine Sendung aufzuzeichnen. Investitionen des ZDF i.H.v. 300.000 Euro im Mitteltrakt (Sanitär, Heizung, Böden). KUZ-Geschäftsführer nehmen es zum Anlaß, aus eigenen Mitteln auch den Rest

der Halle mit Heizung und neuen Böden auszustatten.

1996 Der Stadtrat beschließt den Verkauf des KUZ-Grundstücks. Die KUZ-GF lassen von einem Notar einen Kaufvertrag aufsetzen. Der Kaufpreis soll ca. 2 Mio. DM betragen. Der Kauf scheitert schließlich.

nach 2000 Im Zuge der Planungen zur Winterhafen-Bebauung gibt es Überlegungen, eine moderne neue Halle zu bauen. Damit soll der Lärmschutz der neu zu errichtenden Wohnbauten gewährleistet werden. Mutmaßliche Kosten: 2,5 Mio. Euro. Die Pläne scheitern, als

der Stadtvorstand eine finanzielle Beteiligung des KUZ an dem Hallenneubau fordert.

2001 Der Fernsehsender GIGA kommt auf das KUZ zu, um dort ein Studio einzurichten. Da GIGA aber Planungssicherheit von mindestens 10 Jahren braucht, erreichen die KUZ-Geschäftsführer eine Vertragsänderung: Die Stadt, verzichtet vertraglich für 10 Jahre auf die Ausübung ihres Kündigungsrechts, um die Ansiedlung von GIGA zu befördern.

2007 (geplant) Baubeginn am Winterhafen-Areal. Der Lärmschutz wird in die Wohnbauten integriert.

KUZ-Dossier 11 / 2006

Zu wenig Kultur?

Der Stadtvorstand wirft den KUZ-Betreibern vor, zu wenig Kulturveranstaltungen anzubieten und verhältnismäßig viele kommerzielle Partys zu veranstalten.

Die Betreiber halten dem entgegen, sie konzentrierten sich auf weniger große und spektakuläre Kulturangebote, da diese zum Frankfurter Hof gingen. Dieser könne dank eines städtischen Programmzuschusses die geforderten hohen Antrittsgagen zahlen. Das KUZ könne da nicht mithalten. Die Partys subventionierten hingegen die angebotenen Kulturveranstaltungen. Seit 2002 gebe es zudem nur noch zwei statt vier wöchentlichen Partys.

Eine kulturelle Nutzung des Grundstücks ist eine vertragliche Pflicht des KUZ-Vereins.

Interview

Redaktion: Können Sie in zwei Sätzen sagen, worum es im KUZ-Streit eigentlich geht?

Nico Ernstberger: Ausgebrochen war der Streit zuletzt, weil die MAG am Winterhafen Wohnhäuser direkt neben das KUZ baut und das KUZ wegen seiner hohen Lärmemissionen Angst hat, in einem Wohngebiet nicht lange fortbestehen zu können. Aber es kommt noch zahlreiche Streitigkeiten auf Nebenschauplätzen hinzu, von Brandschutz bis zur Frage der Transparenz der

es denn um die Zukunft des KUZ nach jetziger Lage bestellt?

Steffen Büdel: Der Mietvertrag des KUZ läuft mindestens bis Ende 2012, weil die Stadt vor Jahren mal bis dahin auf ihr Recht zur Kündigung verzichtet hat. Bis dahin bleibt das KUZ also auf jeden Fall erhalten.

Redaktion: Und was passiert danach?

Steffen Büdel: Das muss die Stadt entscheiden. Das Grundstück gehört ihr. Sie kann zum Ende des Jahres

Streitpunkt Verlagerung

Um den Schallschutz am Winterhafen möglichst kostengünstig zu erreichen, wurde die Verlagerung des KUZ erwogen.

Stadt und MAG ließen mehrere mögliche Ausweichquartiere untersuchen. Darunter u.a. die Alte Lokhalle, das Röhrenlager der Stadtwerke und die Neutorschule.

Die KUZ-Betreiber bestanden auf einem Standort in der südlichen Altstadt. Die Neutorschule sei aber zu klein gewesen, was die Gegenseite unter Hinweis auf die Erfüllung aller geforderten Kriterien von sich weist.

Das Gebäude vom Schifffahrtsmuseum halten die KUZ-Betreiber für eine denkbare Alternative. Es befindet sich im Eigentum der Stadt, ist jedoch langfristig an das Land verpachtet.



Einkünfte, die sich vor dem Hintergrund abspielen, dass sich die Bedingungen am Standort seit den Zeiten der KUZ-Ansiedlung im Jahre 1981 bis heute einfach grundlegend geändert haben.

Redaktion: Der Streit ist also vielschichtig. Wie ist

2012 den Vertrag mit dem KUZ kündigen oder, sie kann ihn weiterlaufen lassen.

Redaktion: Sollte sie zum frühestmöglichen Zeitpunkt kündigen?

Christoph Ginter: Dagegen spricht die anhaltende



KUZ-Dossier 11 / 2006

Streitpunkt Lärmschutz

Die KUZ-Halle ist nach dem Schallgutachten so lärmdurchlässig, als ob es sie gar nicht gäbe.

Baugenehmigungen kann es für den Winterhafen nur geben, wenn die **Grenzwerte** für Wohngebiete nicht überschritten werden.

Die **KUZ-Betreiber** waren dafür, statt Lärmschutz an den zu errichtenden Wohnhäusern solle die MAG lieber die Kosten für einen Hallenneubau übernehmen, der den Schall gar nicht erst austreten lässt. Die Kosten beliefen sich nach ihren Angaben auf 2,5 Mio. Euro.

Dem wird entgegengehalten, dass ein Neubau der Halle den Bestandsschutz des KUZ entfallen lassen würde. Nach der neuen Stellplatzregelung müssten **100 Stellplätze** bereitgestellt werden. Dazu kämen die Kosten für eine Schalldämmung des **Biergartens**. Daher sei eine Lärmdämmung an den Wohnbauten die günstigere Variante.

Die KUZ-Betreiber sehen die aus Lärmschutzgründen auch die Belebtheit der **Mole am Winterhafen** als Argument gegen die Wohnbebauung.

Laut Schallgutachten ist dieser Effekt jedoch unproblematisch, wobei auch auf die anderen Bereiche der Rheinpromenade verwiesen wird.

KUZ - Strukturen

Vermieter / Verpächter des Grundstücks ist die Stadt Mainz

Mieter ist der gemeinnützige KUZ-Verein

Der KUZ Verein hat die Bewirtschaftung vertraglich der KUZ GmbH übertragen.

Gesellschafter und Geschäftsführer der KUZ GmbH sind Herr Munk, Herr Stephan und Herr Trautmann.

große Beliebtheit des KUZ bei den Mainzer Partygängern.

Nico Ernstberger: Das KUZ spricht eine ganz eigene Zielgruppe an, die sonst in Mainz nicht auf ihre Kosten kommt. Das alte Gebäude hat einfach Flair.

Redaktion: Was spricht für eine Kündigung?

Brandschutz

Auch um das Thema Brandschutz wird zwischen Stadt und KUZ gestritten.

Dabei befindet sich die Stadt in einer **Doppelrolle**. Sie ist Vermieterin und ihre Beamten nehmen gleichzeitig feuerpolizeiliche Aufgaben als Brandschutzbehörde wahr.

Die KUZ-Betreiber stehen auf dem Standpunkt, dass **mietrechtlich** der Vermieter für die Beseitigung von Brandschutzdefiziten des Gebäudes aufkommen muss.

Eine dahingehende Modernisierung der Halle käme aber wirtschaftlich einem Neubau gleich.

Der Mietvertrag trifft für diese Situation keine Regelung.

Denkbar wäre die Annahme eines außerordentlichen Kündigungsrechts oder eines Vertragsanpassungsanspruchs. Denn der Neubau einer modernen Halle auf eigene Kosten unter Beibehaltung des bereits jetzt unter Marktniveau liegenden Mietzinses dürfte der Stadt als Vermieterin **unzumutbar** sein.

Die besondere **Gefährlichkeit** dieses Streits besteht darin, dass er droht auf dem Rücken der KUZ-Besucher ausgetragen zu werden.

Daran können weder KUZ noch Stadt ein Interesse haben

Christoph Ginter: Dafür spricht zum einen der Zustand des Gebäudes.

Die KUZ-Betreiber beklagen selbst die enorme Energieverschwendung durch die fehlende Isolierung. Dazu kommt natürlich die mangelnde Lärmabdämmung.

Gutachten haben ergeben, dass die hintere Halle lärmtechnisch so wirkt, als gäbe es gar keine Halle. Dazu kommt, dass die Decke mit Sperrholzplatten und Bitumenbahnen heutigen Ansprüchen in punkto Brandschutz nicht genügt.

Redaktion: Aber die KUZ-Betreiber sagen, dass die Sanierung der Halle in die Zuständigkeit der Stadt als Vermieter fällt. Warum beseitigt die Stadt nicht einfach die baulichen Mängel?

Steffen Büdel: Das würde Millionenkosten verursachen. Praktisch müsste eine ganz neue Halle gebaut werden. Das KUZ zahlt jedoch schon jetzt nur einen Bruchteil der Miete, den das Grundstück am freien Markt heute erzielen würde. Wenn die Stadt jetzt noch für geschätzte 3,5 Mio. € eine nagelneue Halle hinstellt, vergrößert dieses Missverhältnis sich noch. Die Stadt hat aber



KUZ-Dossier 11 / 2006

Freunde des KUZ

Der im März 2006 gegründete Verein der Freunde und Förderer des KUZ hat 5000 Unterschriften für den Erhalt des KUZ gesammelt.

Den Vorsitz führt die Ärztin Eva Grimm-Süß, zweite Vorsitzende ist Eva Marquard.

Auch setzt er sich seit diesem Mai für den Erhalt der Schwarzpappel auf dem KUZ-Grundstück ein.

Streitpunkt Finanzielle Transparenz

Die Stadt hat das KUZ um Information über ihre Einnahmen- / Ausgabensituation gebeten.

Das KUZ verweigert die Herausgabe dieser Informationen.

Kein Privatunternehmen ist ohne weiteres dazu verpflichtet, seine Finanzsituation offenzulegen.

Der Stadtvorstand steht auf dem Standpunkt, dass der gemeinnützige KUZ-Verein als Empfänger von Subventionen auch die Verhältnisse der KUZ GmbH offenbaren müsse.

KUZ Subventionen

Die Stadt Mainz hatte lange Zeit keinen genauen Überblick über die verschiedenen Leistungen, die sie dem KUZ gewährte.

Sie gewährte bis vor kurzem einen Mietkostenzuschuß von ca. 35.000 Euro im Jahr.

Die Miet- / Pachtzinsen sind unterhalb des auf dem Markt zu erzielenden Niveau. Die Stadt gewährt insoweit weiterhin indirekt eine Subvention.

kein Geld mehr zu verschenken. Dazu kommt ja der Streit um die Offenlegung der Finanzsituation des KUZ.

Redaktion: Warum sollte das KUZ seine Gewinnrechnung offen legen?

Christoph Ginter: Ob es dass muss, ist die eine Frage. Aber wenn die Bürger dieser Stadt der gemeinnützigen KUZ-GmbH über den Stadthaushalt jahrzehntelang hohe Subventionen zahlen und das KUZ auch noch eine viel geringere Miete zahlt als jeder andere Party-Veranstalter dort zahlen muss, dann kann man die Forderung der Stadt nach einer Offenlegung der Gewinn-situation nachvollziehen.

Regelungen Mietvertrag

Kulturelle Nutzung

Kündigungsvereinbarung: die Stadt kann nur zum Jahresende kündigen.

Verzicht auf Kündigung: Im Zuge der GIGA-Ansiedlung verzichtete die Stadt vertraglich für 10 Jahre auf die Ausübung ihres Kündigungsrechts (bis zum 31.12.2012).

Forderungen der KUZ Betreiber

Die KUZ-Betreiber zeigen sich bereit, eigenes Geld zu investieren.

Dafür fordern sie aber langfristige Planungssicherheit mittels eines lange laufenden Miet (Pacht-)vertrags von mindestens 15 Jahren oder einen Verkauf des Grundstücks.

Redaktion: Die KUZ-Betreiber sagen, dass sie mit den Gewinnen aus den Partys die Kulturveranstaltungen finanzieren.

Steffen Büdel: Sie sagen auch, dass sie keine großen Kulturveranstaltungen mehr machen können, weil der Frankfurter Hof diesen Markt dank städtischer Zuschüsse für seine Programmgestaltung in Mainz leerfegt.

Redaktion: In Kurzform bitte: Welches Fazit habt Ihr gezogen? Was sollte die Stadtpolitik beschließen?

Nico Ernstberger: Wir sind für eine Kündigung des Vertrags mit dem KUZ. Dann kann über eine Neuausschreibung gesprochen werden, so dass durchaus von den jetzigen KUZ-Betreibern weiterhin Kultur am jetzigen Standort angeboten wird. Im neuen Vertrag sollten all die Dinge geregelt werden, die jetzt strittig sind. Denn das ist das Entscheidende: dem neuen Betreiber können Auflagen gemacht werden, an wie vielen Tagen im Monat bis wie viel Uhr was in welcher Lautstärke machen kann.

Redaktion: Danke für das Gespräch!



KUZ-Dossier 11 / 2006

Handlungsempfehlungen

Vertrag

Der Vertrag **sollte** unserer Auffassung nach **zum frühestmöglichen Zeitpunkt** seitens der Stadt **gekündigt werden**. Die streitigen Punkte können nur in umfassenden Neuverhandlungen gelöst werden.

KUZ-Gelände

Das KUZ Grundstück sollte weiterhin einer **kulturellen Nutzung** gewidmet sein. Die genauen Bedingungen sollten im Rahmen einer Neuausschreibung **detailliert** festgelegt

Finanzinteressen

Das kommerzielle Potential des KUZ-Grundstücks muss weitaus stärker dem Eigentümer, der Stadt Mainz, zugute kommen. Angesichts der hohen Schulden kann die Stadt hier nicht weiterhin Geld verschenken.

Brandschutz

Fragen der persönlichen Sicherheit der KUZ-Besucher müssen an erster Stelle stehen. Nicht erst nach der Kündigung muss die Nutzung mit den brandschutztechnischen Anforderungen in Übereinstimmung gebracht werden.