

Parkhaus: Investor teilt gegen Bürgermeister aus

Immobilienunternehmer lässt kein gutes Haar am Vorgehen der Stadt Olpe. 184 Parkplätze wären ein Segen für die Innenstadt



So sollte das Millionen-Projekt von Christoph Pape an der Olper Martinstraße aussehen. Pape bezeichnet die Ablehnung und das Vorgehen der Stadt als haarsträubend. **Grafik: Privat**

Von Josef Schmidt

Olpe Christoph Pape, Immobilienunternehmer aus Olpe, fährt in Sachen „Parkhaus Martinstraße“ schwere Geschütze gegen die Stadt Olpe auf. Der aus Olpe stammende Wahl-Frankfurter verfolgt nach wie vor sein Ziel, etwas gegen das Parkproblem in der Olper City zu unternehmen. Deshalb hatte er der Stadt Olpe bereits 2016 angeboten, ein großes Parkhaus direkt an der Martinstraße 43 bis 47 zu bauen und an die Stadt zu vermieten. Das lehnte die Stadt seinerzeit ab, in erster Linie, weil ihr die monatliche Miete, die damals von Pape aufgerufen wurde, zu teuer war: rund 23.000 Euro. Obwohl davon laut Pape nur etwa 15.000 Euro übriggeblieben wären, die kalkulierten Mieteinnahmen eingerechnet.

Zu prüfende Verfehlungen

Was Pape jetzt zu seiner harschen Kritik veranlasst hat, ist das grundsätzliche Vorgehen der Stadtspitze, allen voran von Bürgermeister Peter Weber. Die Auflistung der aus seiner Sicht zu prüfenden Verfehlungen, die zum Teil auch juristisch relevant seien, hat Pape auf fünf Din-A-4 Seiten zu Papier gebracht und an gleich vier Kontrollinstanzen geschickt: an den Kreis Olpe (Kommunalaufsicht), den Bund der Steuerzahler, den Landesrechnungshof und die Gemeindeprüfungsanstalt NRW. Unter anderem heißt es in der Einleitung Papes wörtlich: „Meiner Ansicht nach wurde und wird von der Stadtverwaltung Olpe gegen mehrere Rechtsvorschriften in den Bereichen Steuerverschwendung, Haushaltsrecht und Strafrecht verstoßen.“ Was den 63-Jährigen besonders umtreibt: „Gerade in der Olper City herrscht ein riesiger Parkdruck. In der Kernstadt Olpe gibt es bei 15.000 Einwohnern etwa 12.000 Pendler täglich. Und die von mir geplante Parkgarage hätte, wenn sie mit einer Dachnutzung konzipiert worden wäre, 184 neue Parkplätze geschaffen.“ Jetzt plane die Stadt bereits viele Jahre ohne sichtbares Ergebnis, einen ebenerdigen Parkplatz auf der Fläche Martinstraße zu errichten, der gerade einmal 44 Parkplätze biete. „Und dabei“, so Papes Vorwurf, „wirft sie noch Geld zum Fenster raus.“

8 bis 9 Millionen Euro

Rückblende: 2016/2017 stellte Pape seinen Parkhausplan im Rathaus vor. Heute sagt er, er habe den Eindruck gehabt, die Technische Beigeordnete Judith Feldner und Winfried Quast, damaliger Leiter des Stadtplanungsamtes, seien begeistert von seiner Idee gewesen: „Ich hatte seinerzeit eine Investition von rund 8,1 Millionen Euro für die Parkgarage kalkuliert, bei einer zusätzlichen Tiefgarage wären es rund 9 Millionen Euro, jeweils netto.“ Im Erdgeschoss seien zudem Räumlichkeiten (rund 1200 Quadratmeter) für den Einzelhandel geplant gewesen, was laut Einzelhandelskonzept dort auch erwünscht sei.

Fakt: Das Grundstück Martinstraße 43 (600 Quadratmeter) gehört Pape bereits seit 2016.

Für das Grundstück 45 bis 47 (rund 1400 Quadratmeter) habe er der Stadt einen Kaufpreis von 410.000 Euro geboten. Also aus seiner Sicht eine runde Sache und für beide Seiten ein Gewinn. Dabei sei hervorzuheben, dass es insgesamt sieben Treffen über sein Projekt mit der Stadt gegeben habe.

Doch ohne den Stadtrat zu informieren, habe die Stadt mit dem AAV NRW (Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung - siehe Infobox) parallel verhandelt.

Mehrfaches Hin und her

Im Dezember 2017 habe die Stadt, so Pape weiter, mit eben jenem AAV einen Vertrag abgeschlossen, der jedem rechtschaffenen kalkulierenden Kaufmann die Haare zu Berge stehen lasse: „Diese Konditionen sind haarsträubend. Wenn die Stadt das Grundstück einmal verkaufen sollte, bekäme der AAV 80 Prozent des Verkaufserlöses, die Stadt nur 20 Prozent.“

Und das, obwohl die Stadt dem Vorbesitzer 407.000 Euro gezahlt und das Grundstück seit 2003 vor sich hin habe schlummern lassen, ohne nennenswerte Einnahmen zu erzielen. Papes kaufmännisches Fazit: „Da passt vieles nicht zusammen. Die Stadt hat mit dem AAV aus meiner Sicht einen stadtschädlichen Vertrag geschlossen, ohne den kompletten Stadtrat zu informieren.“ Und weiter: „Der Tatbestand der Untreue ist zum Greifen nah und auch für den Laien ersichtlich.“ Insgesamt investiere die Stadt jetzt für 44 ebenerdige Parkplätze rund 1,65 Millionen Euro, also rund 37.000 Euro pro Platz. In seiner Kalkulation wären es nur rund 26.000 Euro pro Platz gewesen.

Zum Vorwurf der Stadt, er habe mit 23.000 Euro eine zu hohe monatliche Mietforderung gestellt, sagt der Investor: „Auf 25 Jahre Nutzungsdauer kalkuliert, kommt eine Summe von rund sieben Millionen Euro zusammen, was unter der Investitionssumme liegt. Bis dahin habe ich mit den Parkplätzen keinen Cent verdient, lediglich mit den Einzelhandelsflächen.“ Anders, als der AAV, hätte er der Stadt das Grundstück für 410.000 Euro abgekauft und ein Parkhaus gebaut, das die Stadt dringend brauche. Denn der Parkdruck in der Olper City werde durch den Wegfall der Krankenhausparkplätze an der Martinstraße noch spürbar steigen. Mit seinem Parkhaus-Projekt nehme er der Stadt auch sämtliche Risiken ab.

Auf die Frage, wie er Einsicht in den internen Vertrag der Stadt mit dem AAV habe nehmen können, erklärt Pape: „Das war ein mehrfaches Hin-und-Her. Zunächst hat die Stadt mir die Einsicht über neun Monate hinweg verweigert, dann habe ich sie über das NRW-Innenministerium nach dem seit 2002 in NRW gültigen Informationsfreiheitsgesetz erzwungen.“ Zunächst seien weite Teile geschwärzt gewesen oder es hätten Anlagen gefehlt, aber auch das habe er „nach massiver Intervention“ aushebeln können. Dass ein Bürger und Unternehmer sich sein Recht allerdings auf derartige Weise erzwingen müsse, „wirft ein bezeichnendes Licht auf die Stadt Olpe.“