

# Prüfungsbericht

## Probeführungen und ETP-Mietvertrag

Trier, 23. Februar 2026

# **Inhalt**

## **A. Ausgangslage**

## **B. Prüfungsfeststellungen**

## **C. Zusammenfassung und Fazit**

## **Anhang**

### **Herausgeber:**

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Stadtrat Trier

FDP-Fraktion im Stadtrat Trier

Autoren: Wolf Buchmann, Michael Lichter ▪ Redaktionelle Mitarbeit: Tobias Schneider

# A. Ausgangslage

Die Stadt Trier ist alleinige Trägerin der Stadtwerke Trier AöR (SWT). Oberbürgermeister Wolfram Leibe ist kraft Amtes Vorsitzender des Stadtvorstands sowie Vorsitzender des Verwaltungsrats der SWT.

Die SWT sind Alleineigentümerin des Energie- und Technikparks (ETP) am Grüneberg. Bereits im Jahr 2013 gab es Überlegungen, dass die Stadt dieses Gelände anmietet, um dort Teile der Verwaltung aus dem heutigen Amt „Stadtraum Trier“ unterzubringen. In der Folge hat der Stadtrat am 01.10.2013 die Vorlage 378/2013 als Grundsatzaussage beschlossen, einen zu gründenden Technischen Betrieb (operative Bereiche der damaligen Ämter 66, 67 und 70) auf den projektierten „Betriebs- und Energiecampus“ der Stadtwerke Trier zu verlegen und gleichzeitig die Verwaltung zu ermächtigen, hierzu unter bestimmten Voraussetzungen eine Mietzusage an die Stadtwerke Trier zu geben. Weiteres sollte im Rahmen eines Projektes aufgearbeitet und durch den Stadtrat beschlossen werden.<sup>1</sup>

Die Verlagerung der Theaterwerkstätten in den ETP ist am 17.05.2018 mit Vorlage 195/2018 vom Stadtrat beschlossen worden.<sup>2</sup> Der Grundsatz- und Bedarfsbeschluss für die Generalsanierung des Theaters Trier wurde in der Sitzung des Stadtrats am 29.01.2019 mit der Vorlage 670/2018 gefasst. Der grundsätzliche Bedarf für Probebühnen wurde zwar in der Begründung des damaligen Beschlusses erwähnt, es wurde jedoch mit dieser Vorlage kein Bedarf für die Probebühnen beschlossen. Ebenso enthielt die Vorlage noch keinerlei Aussagen über die Räumlichkeiten und das Gelände.<sup>3</sup>

Der Stadtvorstand hat am 06.07.2020 die Vorlage 365/2020 mit den Stimmen des Oberbürgermeisters und des damaligen Kulturdezernenten Thomas Schmitt sowie mit einer Gegenstimme des damaligen Baudezernenten Andreas Ludwig und einer Enthaltung der damaligen Sozialdezernentin Elvira Garbes beschlossen. Diese Vorlage enthielt den Auftrag an die Verwaltung, einen Mietvertrag zwischen der Stadt und der SWT AöR vorzubereiten. Sie enthielt detaillierte Vorgaben zu den anzumietenden Flächen und der beabsichtigten Nutzung durch Stadtraum Trier, die Theaterwerkstätten und das Probenzentrum. Zu den Einzelheiten wird auf die in der Anlage beigefügte Vorlage verwiesen.

Der Stadtrat – nicht der Stadtvorstand – ist nach der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) das oberste Beschlussorgan der Stadt und zuständig für alle Angelegenheiten von grundsätzlicher

---

<sup>1</sup> Siehe Vorlage 378/2013: „Um den konkreten Ankauf des „EHM-Geländes“ wirtschaftlich begründen zu können, hat die SWT Stadtwerke Trier GmbH eine Grundsatzaussage der Stadt Trier zur Anmietung erbeten. Diese kann unter der Voraussetzung gegeben werden, dass die benötigten betrieblichen Ausstattungen (Bürogebäude, Unterkünfte, Fahrzeugunterkünfte, Werkstatt, Tankstelle, Parkplätze etc.) nach Erwerb des Geländes durch SWT dort geschaffen werden. Zudem muss der zu zahlende Mietzins angemessen sein, d.h. höchstens in marktüblicher Größenordnung. Die Stadt erwartet mit einer solchen Konzentration eine Optimierung betrieblicher Abläufe, eine den heutigen Vorgaben entsprechende Unterbringung der Mitarbeiter, Maschinen und Fahrzeuge sowie die Möglichkeit der Reduzierung von Betriebs- und Nebenkosten. Dies muss dann im Rahmen eines Projektes aufgearbeitet und durch den Stadtrat beschlossen werden“

<sup>2</sup> Siehe Vorlage 195/2018: „Der Stadtrat möge beschließen: Verlagerung der technischen Werkstätten des Theaters Trier in den Energie- und Technikpark (ETP). Der erforderliche Raumbedarf ist durch Anmietung zu einem marktüblichen Mietzins sicherzustellen.“

<sup>3</sup> Begründung in der Vorlage 670/2018 „Noch offener Flächenbedarf: Das Raumprogramm sieht für Oper, Schauspiel und Ballett weitere Probebühnen vor, die am Standort Augustinerhof nicht realisierbar sind. Entsprechend große Proberäume sind erforderlich, um die Anzahl der Hauptbühnenproben im Großen Haus zu verringern und eine höhere Zahl von Vorstellungen zu ermöglichen. Derzeit ist der Ballettproberaum im Walzwerk, der Orchesterprobesaal im Pfarrsaal Christkönig und weitere Probebühnen in der Karthäuser Straße untergebracht. [...] Die Verwaltung prüft derzeit verschiedene Möglichkeiten, die Probebühnen und die Lagerflächen an einem gemeinsamen Standort zusammenzuführen. In Betracht kommt ein Neubaumodell oder eine Anmietung. Der Rat wird zeitnah über den aktuellen Sachstand informiert.“

Bedeutung sowie für finanzwirksame Entscheidungen oberhalb der dem Oberbürgermeister übertragenen Wertgrenzen. Die Zeichnungskompetenz des Oberbürgermeisters betrug im Jahr 2020 gemäß § 11a der Hauptsatzung 25.000 Euro.<sup>4</sup>

## Remonstration des Baudezernenten Andreas Ludwig

Der damalige Baudezernent Andreas Ludwig hatte den Oberbürgermeister bereits vor der Unterzeichnung des Mietvertrags ausdrücklich und schriftlich darauf hingewiesen<sup>5</sup>, dass:

- ein Grundsatz- und Bedarfsbeschluss des Stadtrates zwingend erforderlich sei,
- der Abschluss eines Mietvertrages dieser Größenordnung kein Geschäft der laufenden Verwaltung darstelle,
- die vorgesehene Mischmiete gegen die Grundsätze der Haushaltsklarheit und Haushaltswahrheit verstoße.

Diese Hinweise mündeten in eine Remonstration.<sup>6</sup> Der Oberbürgermeister kannte diese Remonstration, unterzeichnete den Vertrag jedoch dennoch wenige Wochen später – zunächst alleine<sup>7</sup> und ohne Mitzeichnung der zuständigen Dezernenten.<sup>8</sup>

## ETP-Mietvertrag vom 26. November 2020

Am 26.11.2020 unterzeichnete der Oberbürgermeister eigenhändig einen langfristigen Mietvertrag zwischen der Stadt Trier und den SWT über Flächen im ETP.<sup>9</sup> Der Vertrag hat eine Laufzeit von 25 Jahren und ein Gesamtvolumen von ca. 28 Mio. Euro.<sup>10</sup> Er umfasst nach seinem Wortlaut und den Anlagen ausdrücklich auch die Flächen, auf denen später die Probenbühnen errichtet wurden sowie eine exakt bezifferte Erhöhung der Mischmiete mit damals geplanter Übergabe der Halle A2 (Probenzentrum) zum

---

<sup>4</sup> Erheblichkeitsgrenze von 25.000 Euro im Jahr 2020 laut Hauptsatzung; Übertragung von Entscheidungen bis 400.000 Euro erst mit Beschluss des Stadtrats 242/2022 vom 12.07.2022.

<sup>5</sup> TV vom 09.12.2025: „Fakt ist: Leibe war mehrfach und außergewöhnlich eindringlich darauf hingewiesen worden, dass eine Entscheidung dieser finanziellen Tragweite zwingend vom Stadtrat legitimiert werden müsste. Schon in der Woche, bevor der kleine Kreis des Trierer Stadtvorstands am 6. Juli 2020 mit zwei Ja-Stimmen (Leibe und Schmitt), einer Enthaltung (Elvira Garbes/Grüne) und einer Gegenstimme (Ludwig) beschloss, die Probenbühnen bei den SWT in Auftrag geben zu wollen und für insgesamt rund 30 Euro pro Quadratmeter anzumieten, hatte Ludwigs Baudezernat das Büro des Oberbürgermeisters schriftlich gewarnt, dass auch der Stadtrat gefragt werden müsse. Eine interne Mail aus dem Rathaus, die dies belegt, wurde als Kopie zusammen mit weiteren Unterlagen anonym per Post sowohl an unsere Redaktion als auch an Staatsanwaltschaft, Kommunalaufsicht und Rechnungshof geschickt. Trotz dieser Warnung geht aus dem Punkt „Beratungsfolge“ der Vorlage 365/2020, die Leibes Finanzwirtschaft als federführendes Amt nennt, hervor, dass die Entscheidung nur im Stadtvorstand geplant war.“

<sup>6</sup> Remonstration von Dezernent Ludwig: „Ohne Grundsatz- und Bedarfsbeschluss wird ein Mietvertrag beschlossen, ohne Beteiligung von Ausschüssen und Rat wird ein Mietvertrag über 25 Jahre in der Größenordnung von 28 Millionen Euro geschlossen. Wahrlich kein Geschäft der laufenden Verwaltung, das abschließend im Stadtvorstand beschlossen werden kann.“

<sup>7</sup> In der ersten Ausfertigung vom 26.11.2020 sind noch drei Unterschriftenfelder für OB Leibe sowie die Dezernenten Ludwig und Schmitt vorgesehen. Unterzeichnet hat diese Ausfertigung jedoch alleine OB Leibe.

<sup>8</sup> In der zweiten Ausfertigung vom 06.01.2021 wurde das ursprünglich vorgesehene Unterschriftenfeld für Dezernent Ludwig, der remonstriert hatte, entfernt. Unterzeichnet haben die zweite Ausfertigung OB Leibe sowie Dezernent Schmitt. Alle nachfolgenden Änderungsvereinbarungen beziehen sich ausschließlich auf die zweite Ausfertigung. Der Inhalt beider Ausfertigungen ist exakt identisch, einziger Unterschied ist das entfernte Unterschriftenfeld für Dezernent Ludwig.

<sup>9</sup> E-Mail von Büro OB an den Stadtrat vom 29.01.2026: „EILT - WG: Mietverträge im ETP - Anschreiben an die Fraktionen“

<sup>10</sup> E-Mail von Andreas Ludwig an den Stadtrat vom 06.12.2025: „Diskussion um die Probenbühnen im ETP“ mit Remonstration

01.01.2024.<sup>11</sup> Dabei erhöht sich die Miete für das Gelände nicht nur um die zusätzlich angemietete Fläche bei gleichem Quadratmeterpreis, sondern der Quadratmeterpreis für das Gesamtgelände steigt später mit der Anmietung der Theaterwerkstätten sowie des Probenzentrums. Damit fließt die Miete für Theaterwerkstätten und Probezentrum auch in den Quadratmeterpreis für die von Stadtraum Trier genutzten Flächen ein, im Folgenden „Mischmiete“ genannt.

Ein Stadtratsbeschluss zu diesem Mietvertrag existierte nicht. Die dem Oberbürgermeister nach der Hauptsatzung zustehende Zeichnungskompetenz betrug zu diesem Zeitpunkt lediglich 25.000 €.

## **Bau der Probenbühnen ohne Ratsbeschlüsse**

Parallel dazu wurden die SWT veranlasst, ein speziell auf die Bedürfnisse des Theaters zugeschnittenes Probenzentrum mit erheblichem technischem Aufwand zu planen und zu errichten (Investitionsvolumen ca. 12 Mio. Euro).<sup>12</sup> Weder zum Bauauftrag noch zur späteren Anmietung der Probenbühnen existiert bis heute ein Stadtratsbeschluss.<sup>13</sup>

Die Stadtwerke bauten nach eigener Darstellung „im Vertrauen auf Stadt und Verwaltung“.<sup>14</sup> Zugleich erklärten sie später widersprüchlich, es habe keinen „formalen Auftrag“ gegeben.<sup>15</sup> Die Aufsichtsgremien der SWT fassten nachweislich keine konkreten Einzelbeschlüsse zu Bau, Umfang, Kostenentwicklung oder Risiken der Probenbühnen.<sup>16</sup>

Die Planungen der Probenbühnen wurden in enger Abstimmung von Stadtwerken und Theater entwickelt.<sup>17</sup> Das finale Raumprogramm wurde nie vom Stadtrat beschlossen.<sup>18</sup>

Bei Abschluss des Mietvertrags Ende 2020 lag die Kostenschätzung für den Bau der Probenbühnen bei 6,7 Mio. Euro und ist noch vor Spatenstich im März 2024 bereits auf 12 Mio. Euro gestiegen.

---

<sup>11</sup> Für Einzelheiten wird auf den in der Anlage beigefügten Abdruck des Mietvertrags verwiesen.

<sup>12</sup> Pressemitteilung der SWT vom 14.03.2024: „Im Auftrag der Stadt bauen die Stadtwerke Trier (SWT) im Energie- und Technikpark ein neues Probezentrum für das Theater Trier.“

<sup>13</sup> TV vom 12.12.2025: „Fakt ist: Bis heute gibt es keinen solchen Beschluss. In unserer ersten Presseanfrage zu diesem Thema teilte uns das Presseamt im Oktober noch mit, dass für die Anmietung eines weiteren Gebäudes formal ein Beschluss nicht zwingend erforderlich sei. Später räumte die Stadt ein, dass dieser angesichts der hohen Summen doch nötig sei. Wann dieser eigentlich hätte fallen sollen – denn dass es versäumt worden war, hat Leibe selbst zugegeben –, dazu haben sich die Stadt und der OB bis heute nie geäußert.“

<sup>14</sup> TV vom 23.12.2025: „Diese Fragen haben wir den Stadtwerken (SWT) gestellt. Die Antwort ist erstaunlich: ‚Es gab keinen formalen Bauauftrag der Stadt, da die SWT ja Eigentümer der Immobilie sind.‘ Ausgangspunkt für den Bau sei der Bedarf, den der Stadtrat im Grundsatzbeschluss 2018 getroffen habe. Die SWT-AöR habe daraufhin 2020 mit den Planungen für die Probenbühnen begonnen und 2024 anfangen zu bauen.“

<sup>15</sup> TV vom 28.01.2026: „Und die Stadtwerke? Diese hatten zwar selbst immer geschrieben, ‚im Auftrag der Stadt‘ zu bauen, behaupteten zuletzt, nachdem das Thema Wellen schlug, trotzdem, nie einen ‚formalen Auftrag‘ erhalten zu haben. Durften die Stadtwerke den Mietvertrag als Auftrag verstehen, die Halle zu bauen? ‚Das mussten sie ja. Sie sind ja in der Erfüllungspflicht‘, sagt der Experte.“

<sup>16</sup> TV vom 06.01.2026: „Lichter schreibt, er habe sich über die Feiertage viel Zeit genommen, um die von Leibe genannten SWT-Gremiensitzungen einzeln zu recherchieren. ‚Das Ergebnis meiner Recherche ist, dass es auch aufseiten der SWT-Gremien zu keinem Zeitpunkt eine konkrete Beschlussfassung zu den Probenbühnen gab. Dies deckt sich auch mit meiner Erinnerung.‘ In den vergangenen fünf Jahren habe es 63 Sitzungen mit mehr als 500 Tagesordnungspunkten bei den Aufsichtsgremien gegeben. Die Probenbühnen seien nie eigener Tagesordnungspunkt gewesen.“

<sup>17</sup> Pressemitteilung der Stadt Trier vom 19.03.2024: „Grundlage für die Planung der Probenbühnen ist zum einen die enge Zusammenarbeit zwischen SWT und dem Theater Trier.“

<sup>18</sup> Entwicklung des Raumkonzeptes der Probenbühnen:

- 946 qm gemäß Raumkonzept aus Vorlage 670/2018 nach Abzug der 240 qm des Orchesterprobesaals,
- 1.539 qm gemäß Vorlage 365/2020 am 06.07.2020 im Stadtvorstand,
- 1.600 qm gemäß Mitteilung am 10.09.2024 im DA III,
- 2.131 qm im Bau befindliche Fläche gemäß TV vom 23.12.2025.

Ungeachtet der nahezu verdoppelten Kosten wurde von Seiten der Verwaltung weder bezüglich Größe oder Ausstattung der Halle gegengesteuert, noch wurden die notwendigen Beschlüsse eingeholt.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> TV vom 15.12.2025: „Bei den Probenbühnen wurde dem Stadtrat überhaupt nicht die Gelegenheit gegeben, mal darüber nachzudenken, ob das nicht auch eine Nummer kleiner und günstiger ginge. Ob wirklich drei große Bühnen für Schauspiel, Tanz und Oper nebeneinander nötig sind. Ob sich da nicht mit einem cleveren Kompromiss ein paar Millionen Euro hätten sparen lassen? Je höher die Baukosten, desto höher werden die Mietkosten. Auch deswegen ist die Aussage von OB Leibe fragwürdig, der behauptete, es sei ja kein Schaden entstanden. Der Rat wurde trotz des längst unterschriebenen Grundmietvertrags auch noch gar nicht gefragt, ob es dem Trierer Haushalt wirklich zuzumuten ist, allein für die neuen Probenbühnen mehr als eine halbe Million Euro Miete im Jahr zu zahlen. Diese Summe wurde offensichtlich, wie aus der Mietkalkulation zur Vorlage 365/2020 hervorgeht, vor fünf Jahren bereits mit den Stadtwerken ausgehandelt. Zum Vergleich: Laut Grundsatzbeschluss für die Theatersanierung lagen die Kosten für die Miete von sämtlichen Probenräumen, Kulissenlager und Fundus 2019 noch bei rund 106.000 Euro im Jahr.“

## **B. Prüfungsfeststellungen**

1. Prüfung der kommunalrechtlichen Voraussetzungen des ETP-Mietvertrages
2. Vertragsverhandlungen mit den Stadtwerken in der Doppelrolle als Oberbürgermeister und Vorsitzender des Verwaltungsrats
3. Wirksamkeit des Mietvertrags
4. Mischmiete als Verstoß gegen Haushaltswahrheit und Haushaltsklarheit
5. Prüfung der finanziellen und wirtschaftlichen Folgen
6. Würdigung der Vorgänge seit Oktober 2025

# 1. Prüfung der kommunalrechtlichen Voraussetzungen des ETP-Mietvertrages

## Überschreitung der Zuständigkeits- und Zeichnungskompetenzen

Der am 26.11.2020 vom Oberbürgermeister unterzeichnete Mietvertrag betraf zunächst Flächen und Gebäude für StadtRaum Trier (SRT) mit einem anfänglichen jährlichen Mietzins von 144.508,80 € netto kalt.

Das Mietverhältnis endet frühestens nach 25 Jahren am 30.09.2045. Es ist eine jährliche Erhöhung der Miete um zwei Prozent vereinbart. Zwischen 2022 und 2024 wurden weitere Flächen und Gebäude jeweils nach bezugsfähiger Fertigstellung in Form von Ergänzungen zum Mietvertrag angemietet. Die Jahresmiete – nur für den SRT – beträgt aktuell 897.313 €. Das Gesamtvolumen beträgt ca. 28 Mio. Euro.

Die Zeichnungskompetenz des Oberbürgermeisters ohne Einbindung des Stadtrats betrug im Jahr 2020 gemäß § 11a der Hauptsatzung 25.000 Euro. Bereits mit der Entscheidung zur Anmietung der Flächen und Gebäude für StadtRaum Trier hat er seine Befugnisse überschritten.

Darüber hinaus wurden in dem Mietvertrag die Anmietung der Theaterwerkstätten und des Probenzentrums vereinbart. Auch für diese beiden Projekte wären jeweils Grundsatz-, Bedarfs- und Ausführungsbeschlüsse des Stadtrats einzuholen gewesen. Gleichwohl wurde der Vertrag ohne vorherige Befassung und ohne Beschlüsse des zuständigen Stadtrates unterzeichnet.

## Fehlende Beschlüsse und Missachtung verwaltungsinterner Verfahren

Dem Oberbürgermeister war die Rechtswidrigkeit dieses Vorgehens bekannt. Dies folgt bereits aus dem Wortlaut des damaligen § 11 a der Hauptsatzung.<sup>20</sup> Er hatte daher Kenntnis davon, dass er mit seiner Unterschrift ein Recht des Rates wahrnimmt, ohne dazu befugt zu sein.

Darüber hinaus warnte der damalige Baudezernent vor der Beschlussfassung am 06.07.2020 den Stadtvorstand schriftlich per E-Mail.<sup>21</sup>

Neben der Überschreitung der Höchstgrenze von 25.000 Euro fehlten die für einen Ausführungsbeschluss notwendigen Beschlüsse. Lediglich für die Theaterwerkstätten liegt ein Grundsatz-

---

<sup>20</sup> Vgl. § 11a der Hauptsatzung im Jahr 2020: „Unerhebliche über- und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen im Sinne von § 100 Abs. 1 Satz 2 GemO liegen vor, wenn sie im Einzelfall 25.000 € nicht überschreiten. Sie unterliegen damit dem Geschäft der laufenden Verwaltung. Gleiches gilt für über- und außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigungen gem. § 102 Abs. 1 Satz 2 GemO.“

<sup>21</sup> TV vom 09.12.2025: „Fakt ist: Leibe war mehrfach und außergewöhnlich eindringlich darauf hingewiesen worden, dass eine Entscheidung dieser finanziellen Tragweite zwingend vom Stadtrat legitimiert werden müsste. Schon in der Woche, bevor der kleine Kreis des Trierer Stadtvorstands am 6. Juli 2020 mit zwei Ja-Stimmen (Leibe und Schmitt), einer Enthaltung (Elvira Garbes/Grüne) und einer Gegenstimme (Ludwig) beschloss, die Probenbühnen bei den SWT in Auftrag geben zu wollen und für insgesamt rund 30 Euro pro Quadratmeter anzumieten, hatte Ludwigs Baudezernat das Büro des Oberbürgermeisters schriftlich gewarnt, dass auch der Stadtrat gefragt werden müsse. Eine interne Mail aus dem Rathaus, die dies belegt, wurde als Kopie zusammen mit weiteren Unterlagen anonym per Post sowohl an unsere Redaktion als auch an Staatsanwaltschaft, Kommunalaufsicht und Rechnungshof geschickt. Trotz dieser Warnung geht aus dem Punkt „Beratungsfolge“ der Vorlage 365/2020, die Leibes Finanzwirtschaft als federführendes Amt nennt, hervor, dass die Entscheidung nur im Stadtvorstand geplant war.“

und Bedarfsbeschluss vor. Ein Bedarfsbeschluss für Stadtraum Trier sowie ein Grundsatz- und Bedarfsbeschluss für die Probebühnen fehlen.<sup>22</sup>

Bei Erstellung der Vorlage wurde nicht der übliche Workflow eingehalten.<sup>23</sup> Laut Dezernent Ludwig hat Oberbürgermeister Leibe diese Vorgehensweise persönlich angewiesen.<sup>24</sup>

Eine Stellungnahme des Rechtsamts wurde eingeholt, bei dieser jedoch eine verwaltungsrechtliche Prüfung unterlassen.<sup>25</sup>

## Remonstration und interner Konflikt im Stadtvorstand

Anschließend legte der damalige Baudezernent Ludwig in einer ausführlichen auf den 24.08.2020 datierten Remonstration die fehlende Zuständigkeit des Oberbürgermeisters, die zwingende Beschlusspflicht des Stadtrates sowie die haushaltsrechtliche Relevanz des Vertrages detailliert dar.<sup>26</sup> Die Remonstration führte zu einem erheblichen Konflikt im Stadtvorstand.<sup>27</sup>

## Vertragsunterzeichnung trotz ausdrücklicher Warnungen

Ungeachtet dessen unterzeichnete der Oberbürgermeister am 26.11.2020 den Mietvertrag wenige Wochen später gegen die zutreffende Rechtsauffassung des Dezernenten Ludwig und ohne dessen

---

<sup>22</sup> Remonstration Dezernent Ludwig: „Hieraus ergibt sich, dass nur ein Bedarfs- und Grundsatzbeschluss seitens des Stadtrates hinsichtlich der Theaterwerkstätten getroffen wurde ... Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass seitens des zuständigen Gremiums Stadtrat kein Grundsatz- und Bedarfsbeschluss zur Verlagerung der Theaterprobebühnen in den ETP getroffen wurde. Damit fehlte dem Stadtvorstand die Legitimation zur abschließenden Beschlussfassung des Mietvertrages zum Preis von 6,55 € / m<sup>2</sup> und der damit verbundenen Verschiebung des freiwilligen Leistungsbereichs aus dem Dezernat III in den Pflichtbereich des Dezernats IV i.H.v. 232.000 € / Jahr.“

<sup>23</sup> Remonstration von Dezernent Ludwig: „Die Vorlage wurde von Herrn Krischel über das Beteiligungsmanagement am 01.07.2020 im Vorkabinett ohne eine Vorabinformation an mich oder meinen Referenten vorgestellt. Von dieser Vorgehensweise war ich schon etwas überrascht. ... Im „Workflow“ wurde nicht die übliche Abfolge (Ämterbeteiligung → Vorkabinett → Stadtvorstand) eingehalten und auch kein/e Referent/in beteiligt. Der Workflow war auch nicht abgeschlossen. Die einzig erfolgte Abzeichnung war die von Herrn Pulm (Amt 10).“

<sup>24</sup> TV vom 09.12.2025: „Die Verantwortung dafür schob er vergangene Woche jedoch auf den ehemaligen Baudezernenten Andreas Ludwig sowie auf den Ex-Kulturdezernenten Thomas Schmitt (beide CDU). Er selbst sei weder verantwortlich, noch sei ihm in der schwierigen Corona-Phase und nach dem Weggang des Kulturdezernenten präsent gewesen, dass die Ratsbeschlüsse fehlen. Inzwischen zeigt sich, dass das womöglich nicht der Wahrheit entspricht. Zum einen war Leibes Dezernat I laut Vorlage 365/2020 federführend verantwortlich. Damit konfrontiert, betont die Stadt, der Mitarbeiter, der die Vorlage erarbeitet habe, habe in Ludwigs Baudezernat gearbeitet. ‚Das sind alles faule Ausflüchte‘, sagt Ludwig dem Volksfreund. Er habe seinem Mitarbeiter am Freitag vor dem Beschluss mündlich verboten, die Vorlage zu erstellen, auf Leibes Anweisung habe der Mitarbeiter diese dann aber trotzdem erarbeitet. Am Montag sei Ludwig damit ‚überfallen‘ worden. Der Mitarbeiter sei danach zu Leibe gewechselt.“

<sup>25</sup> TV vom 08.12.2025: „Aus Ludwigs Remonstration geht hervor, dass vor dem Beschluss eine juristische Stellungnahme beim Rechtsamt der Stadt eingeholt wurde. Dieses besteht kurioserweise nur aus diesem einzigen Satz: ‚Aus zivilrechtlicher Sicht spricht nichts gegen eine einheitliche Anmietung der Flächen/Gebäude.‘ Aber ist die Frage nach dem Zivilrecht hier überhaupt relevant? Könnte man nicht genauso gut fragen, ob es aus medizinischer oder theologischer Sicht okay wäre, die Flächen auf diese Weise anzumieten? Ja, das sei so richtig eingeordnet, bestätigt der Trierer Jura-Professor Henning Tappe, Experte für öffentliches Recht. Denn die Frage nach dem Zivilrecht habe nichts mit dem eigentlichen Problem zu tun. ‚Ob die Stadt einen solchen Vertrag schließen darf, richtet sich nach dem öffentlichen Recht‘, sagt Tappe, der angesichts der großen Summen davon ausgeht, dass ein Ratsbeschluss rechtlich nötig gewesen wäre. Hätte das Rechtsamt stattdessen eine verwaltungsrechtliche Prüfung vornehmen müssen? Dazu sagt Tappe: ‚Ich denke schon, dass ein Rechtsamt alle relevanten rechtlichen Fragen im Blick haben sollte.‘“

<sup>26</sup> Remonstration von Dezernent Ludwig: „Ohne Grundsatz- und Bedarfsbeschluss wird ein Mietvertrag beschlossen, ohne Beteiligung von Ausschüssen und Rat wird ein Mietvertrag über 25 Jahre in der Größenordnung von 28 Millionen Euro geschlossen. Wahrlich kein Geschäft der laufenden Verwaltung, das abschließend im Stadtvorstand beschlossen werden kann.“

<sup>27</sup> TV vom 25.11.2025: „Wie der Zufall es will, ist eben diese Vorlage und das darin geplante Vorgehen Anlass für einen heftigen Streit in der Stadtverwaltung gewesen. Wie mehrere Quellen berichten, soll ein Beteiligter sich über diese Vorlage mit dem Oberbürgermeister verkracht haben, da er dessen Pläne für falsch und zudem für rechtlich sehr bedenklich hielt.“

Mitzeichnung.<sup>28</sup> Die Vorlage 365/2020 enthielt zudem den ausdrücklichen Hinweis, dass die Verwaltung im Nachgang eine Vorlage für den Stadtrat zur Beauftragung der SWT zum Bau der Probebühnen vorbereiten soll.<sup>29</sup>

Die Aussage des Oberbürgermeisters, die unterbliebene Erstellung einer Vorlage für den Stadtrat sei ein auf Corona zurückzuführendes Versehen aus der Zeit nach dem Rücktritt des damaligen Kulturdezernenten gewesen, hält einer tatsächlichen Überprüfung nicht stand. Erstens erfolgte die Unterzeichnung des Mietvertrages vor diesem Rücktritt. Entscheidender aber ist zweitens, dass der Oberbürgermeister verpflichtet ist, zum Zeitpunkt seiner Unterschrift deren Rechtmäßigkeit zu prüfen. Dies hätte insbesondere bedeutet, festzustellen, ob die erforderlichen Grundsatz-, Bedarfs- und Ausführungsbeschlüsse des Stadtrates vorliegen. Drittens hat er nach der Unterzeichnung des ersten Vertrags noch weitere Anmietungen in Form von Änderungsvereinbarungen am 24.02.2021, am 11.07.2022, am 08.02.2024, am 12.08.2024 und am 28.06.2024 unterschrieben. Auch für diese Vertragsunterzeichnungen liegen keine Grundsatz-, Bedarfs- und Ausführungsbeschlüsse vor.

## Schlussfolgerung und politische Einordnung:

Die Unterzeichnung des Mietvertrags über die von der Stadt auf dem ETP-Gelände von der SWT angemieteten Gebäude im November 2020 durch den Oberbürgermeister stellt eine erhebliche Verletzung der organschaftlichen Pflichten gegenüber dem Stadtrat dar. Er hat dabei die Rechte des Stadtrats missachtet und damit seine kommunalrechtlichen Befugnisse in erheblicher Weise überschritten.<sup>30</sup> Eine das Handeln vermeintlich legitimierende Prüfung durch das Rechtsamt wurde nur aus zivilrechtlicher Sicht vorgenommen und indiziert, dass eine notwendige und zu einem anderen Ergebnis führende verwaltungsrechtliche Prüfung bewusst unterlassen wurde.

Der Oberbürgermeister hat somit vorsätzlich eine Unterschrift geleistet, ohne dass die rechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben waren.

---

<sup>28</sup> TV vom 09.12.2025: „Trotz der deutlichen Warnung Ludwigs hat Leibe am 26. November 2020 – zunächst ganz alleine – einen der Redaktion vorliegenden Mietvertrag mit den SWT selbst unterzeichnet, der als Mietgegenstand bereits die Fläche der Probenbühnen umfasst und dessen Anlage 2 bereits festlegte, um wie viel sich die Einheitsmiete im Energie- und Technikpark für ein vom Amt Stadtraum genutztes Gebäude erhöht, sobald das Probenzentrum fertig ist.“

<sup>29</sup> Vorlage 365/2020: „Zur Realisierung eines Theaterprobezentrums ist im Nachgang zur Beschlussvorlage ein Stadtratsbeschluss zur Beauftragung der SWT-AöR durch das Dezernat III einzuholen. Nach positivem Stadtratsbeschluss und baulicher Umsetzung des Probezentrums wird der anfängliche Mietzins für über alle in Anspruch genommenen Flächen und städtischen Einheiten im ETP angepasst und im Haushalt veranschlagt. Es ist ein voraussichtlicher Mietzins von 6,55 € / m<sup>2</sup> nach Fertigstellung aller Gebäude und Flächen an die SWT-AöR zu zahlen. (siehe Anlage) Bis zur Fertigstellung und Bezug der Räumlichkeiten im ETP wird ein abgestufter Mietzins mit der SWT-AöR vereinbart. Der Mietzins ab dem 01.10.20 beträgt anfänglich 4,78 € netto und wird gemäß Baufortschritt und dem Bezug der Flächen durch weitere städtische Einheiten angepasst. Nach Fertigstellung der Theaterwerkstätten / Werkstätten für StadtGrün Amt wird der Mietzins auf 4,95 € / m<sup>2</sup> angepasst.“

<sup>30</sup> Die Gremien wurden nicht in die Entscheidungen zum Bau, zur Anmietung, zur Festlegung des Raumprogramms sowie zur Bewertung möglicher Ansätze zur Kostenreduktionen einbezogen

- trotz wesentlicher Differenzen 2020 im Stadtvorstand,
- trotz der Remonstration des damaligen Dezernenten Ludwig,
- trotz seiner Weigerung den Mietvertrag zu unterzeichnen,
- trotz wesentlicher Überschreitung der damals auf 25.000 Euro beschränkten Zeichnungsbefugnis des OB und
- trotz bereits noch vor Baubeginn eingetretener erheblicher Kostensteigerungen von 6,7 auf 12 Mio. Euro.

## 2. Vertragsverhandlungen mit den Stadtwerken in der Doppelrolle als Oberbürgermeister und Vorsitzender des Verwaltungsrats

### Ausschluss des Stadtrates und Doppelrolle des Oberbürgermeisters

Dem Oberbürgermeister als Vorsitzendem sowohl von Stadtvorstand als auch der SWT-Aufsichtsgremien waren alle relevanten Entscheidungen und Dokumente zur Anmietung des Energie- und Technikparks (Flächen für Stadtraum Trier, Theaterwerkstätten und Probenzentrum) vollständig bekannt.

Dies betrifft unter anderem

- das im TV vom 03.12.2025 genannte ursprüngliche Angebot der SWT mit den nutzungsspezifischen Mieten,
- das spätere Modell mit der ETP-Mischmiete,
- die Vorlage 365/2020 des Stadtvorstands,
- die vereinbarten Preissprünge bei der ETP-Mischmiete nach Fertigstellung von Theaterwerkstatt und Probebühnen,
- die Remonstration von Dezernent Ludwig sowie
- den vom Oberbürgermeister bereits 2020 unterschriebenen Mietvertrag.

Er war die einzige politisch verantwortliche Person, die alle diese Informationen kannte und auf dieser Grundlage alleinig verhandeln und entscheiden konnte. Dies legt die Einschätzung nahe, dass er das Projekt Probenzentrum als „sein persönliches Anliegen“ und Projekt betrachtet und behandelt hat. Durch die getroffenen Entscheidungen des Oberbürgermeisters sowie mit der Unterzeichnung des Mietvertrags wurden Tatsachen geschaffen, die den Stadtrat dauerhaft binden.<sup>31</sup>

Dem Stadtrat wurde zu keinem Zeitpunkt die Möglichkeit gegeben, insbesondere über den Bedarf, das Raum- und Nutzungskonzept, die bauliche Ausgestaltung, das Betriebsmodell, die Finanzierung, die wirtschaftlichen Risiken oder die konkrete Anmietung der Probebühnen zu beraten oder zu beschließen.

Die vom Oberbürgermeister vorgebrachte Rechtfertigung, wonach Stadtratsmitglieder „informiert“ gewesen seien oder in unterschiedlichen Gremien Kenntnis erlangt hätten, ist rechtlich unbeachtlich. Dem Oberbürgermeister ist als Verwaltungsjurist bekannt, dass Informationsweitergabe, Berichte oder Kenntnisnahmen einen förmlichen, öffentlich-rechtlich wirksamen Beschluss des Stadtrates weder ersetzen können noch dürfen.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> TV vom 03.12.2025: „Maßgeblich vorangetrieben hat das Projekt unseren Informanten zufolge Leibe.“

<sup>32</sup> TV vom 25.11.2025: „Auch Dr. Henning Tappe, Professor für öffentliches Recht an der Universität Trier, geht angesichts der Summen davon aus, dass ein Ratsbeschluss erforderlich gewesen wäre. Laut Hauptsatzung der Stadt darf der Rat dem Oberbürgermeister zwar bis zu einer gewissen Grenze Entscheidungen übertragen. Allerdings liegt und lag die weit darunter. Aktuell darf der Oberbürgermeister für einzelne Investitionen oder mehrjährige

## Fehlende Entscheidungsfreiheit und wirtschaftliche Risiken bei Probebühnen

Auch die Behauptung, der Stadtrat könne noch „frei über die Anmietung der Probebühnen entscheiden“ weckt erhebliche Zweifel. Die Kosten der Halle sind wesentlich durch spezielle und teure Theatertechnik gestiegen.<sup>33</sup> Eine anderweitige wirtschaftliche Vermarktung der Halle erscheint daher fraglich, weil der reale Mietpreis weit oberhalb des üblichen Preisniveaus liegt.<sup>34</sup> Somit würden Risiken und Schaden – selbst bei einer einvernehmlichen Auflösung des bereits geschlossenen Mietvertrags – lediglich zur SWT als Tochter der Stadt verlagert.

## Unterlassene Wirtschaftlichkeitsprüfungen

Für die Anmietung der Flächen im ETP für Stadtraum Trier (SRT) hat – ebenso wie beim Probenzentrum – keine Wirtschaftlichkeitsprüfung stattgefunden. Ursache hierfür ist die Vorfestlegung zentraler Grundsatz-, Bedarfs- und Vertragsentscheidungen, die durch die Vorlage 365/2020 vom Stadtvorstand unter Ausschluss des Stadtrats getroffen wurden.

Federführung der Vorlage 365/2020 hatte die Finanzwirtschaft unter Leitung des Oberbürgermeisters.<sup>35</sup> Als „Finanzielle Auswirkungen“ wurden Mietkosten (kalt) für das Jahr 2020 mit 58.802 € und für die Folgejahre von 236.548 € angegeben.<sup>36</sup> Die tatsächliche Jahresmiete – nur für den SRT – beträgt aktuell 897.313 € und somit fast das Vierfache der in der Vorlage für den Stadtvorstand genannten finanziellen Auswirkungen.<sup>37</sup>

Zudem ist aufgrund der eingeführten Mischmiete eine fundierte Wirtschaftlichkeitsprüfung faktisch unmöglich, da unterschiedliche Nutzungen miteinander verrechnet werden und Vergleichsmaßstäbe fehlen. So fließt bereits heute in den Quadratmeterpreis der Mischmiete ein Anteil der Miete für die Werkstätten des Theaters mit ein. Dies ist eine unmittelbare Folge des vom Oberbürgermeister durchgesetzten Mietmodells.

---

konsumtive Ausgaben (wie Mieten) nur dann ohne den Rat beschließen, wenn diese unter 400.000 Euro liegen. Gemäß der damals gültigen Satzung war die Obergrenze mit 25.000 Euro sogar noch deutlich niedriger.“

<sup>33</sup> TV vom 06.01.2026: „Im Wirtschaftsplan von 2023 heißt es, dort seien Investitionen einer Theaterbühne ‚für die Stadt‘ berücksichtigt. Es komme zu ‚Kostensteigerungen durch komplexere Planungen im Bereich der Bühnentechnik und gestiegenen Ausstattungsanforderungen des Theaters‘.“

<sup>34</sup> TV vom 13.01.2026: „Die wahren Kosten für die Probenbühnen liegen allerdings deutlich höher. Nöhl bezifferte sie mit 22 bis 25 Euro pro Quadratmeter...“

<sup>35</sup> Siehe Vorlage 365/2020: „Federführendes Amt: Finanzwirtschaft“

<sup>36</sup> Siehe Vorlage 365/2020: „Die im Haushaltsjahr 2020 erforderlichen Mittel für die Kaltmiete (51.552 €) und die Anmietung der Möbel (7.250 €) in Höhe von 58.802 € werden im Rahmen des 2. Nachtragshaushaltes 2020 im Teilhaushalt 4.3, bei der Leistung 1.100.1.1.04.01.00.31 – Bereitstellung von Gebäuden und dem Sachkonto 5621010 – Mieten f. Gebäude u. Grundstücke bereitgestellt. Die Bereitstellung der in den Folgejahren notwendigen Mittel in Höhe von in Summe 236.548 € (211.548 € für Flächen und 25.000 € für Möbel) erfolgt an gleicher Stelle im Haushaltsplan 2021.“

<sup>37</sup> E-Mail von Dr. Thilo Becker an den DA IV vom 06.02.2026: „Wie Sie bereits wissen, wurden wir zwischenzeitlich darauf hingewiesen, dass die aktuellen Mietkosten bereits heute übersteigen und in der Summe auf 897.313 € brutto kalt betragen. Dies ist noch ohne die Bedarfe, die mit Abschluss des Umzugs zum 1. April entstehen (vgl. Vorlage 621/2025).“

## Scheinbare Wirtschaftlichkeit durch fehlerhaften Mietvergleich in Vorlage 365/2020

Im Anhang zu Vorlage 365/2020 wurde zwar auf Folie 4 ein „Mietvergleich“ für vor/nach Umzug des SRT in den ETP angegeben. Dieser suggeriert eine scheinbare Einsparung von Mietkosten durch den Umzug von Stadtraum Trier (SRT) in den ETP, beruht aber auf falschen Angaben.

Zum einen wurde die anzumietende Fläche für den SRT mit 11.405 qm angegeben – bezeichnet als „Mietfläche Städtische Ämter im ETP“ und ausgewiesen als „NF“ (Nutzfläche). Dies entspricht jedoch nicht dem tatsächlichen Flächenbedarf und nicht den späteren Mietverträgen. Der tatsächliche Flächenbedarf von SRT wurde bereits im Jahr 2016 auf 16.020 qm festgelegt und hat sich aufgrund zusätzlich übertragener Aufgaben nur minimal auf aktuell benötigte 16.137 qm geändert.<sup>38</sup> Die Ursache dieser Abweichung von rund 40 % bei den Flächenangaben (11.405 qm statt 16.020 qm) liegt offenbar an der im „Mietvergleich“ verwendeten Kenngröße „NF“ (Nutzfläche), in der beispielsweise die später angemieteten und mit der Mischmiete berechneten Pflasterflächen oder Verkehrsflächen nicht enthalten sind.

Zum anderen beruht die scheinbare Wirtschaftlichkeit im „Mietvergleich“ auf Angabe der Nettomiete – statt der in der Mietkalkulation verwendeten und tatsächlich später im Mietvertrag vereinbarten Bruttomiete inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Durch die Kombination beider Effekte (zu niedrig angegebene Fläche sowie Verwendung von Nettomiete) entsteht ein irreführender Mietvergleich, der eine scheinbare Wirtschaftlichkeit vorgibt, die durch den tatsächlich abgeschlossenen Mietvertrag jedoch nicht gegeben ist.<sup>39</sup>

## Schlussfolgerung und politische Einordnung:

Der Oberbürgermeister hat über diese Informationen zur Anmietung der Flächen im Energie- und Technikpark verfügt und konnte deshalb die Entscheidungen im Alleingang treffen. Diese Entscheidung hat er getroffen, obwohl keine Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorlagen bzw. die von ihm vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnungen an groben Mängeln leiden. Nicht nur der Stadtrat, sondern auch wesentliche Teile der Verwaltung wurden übergangen. Dies hat mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu geführt, dass die Fehler damals niemandem aufgefallen sind.

---

<sup>38</sup> E-Mail von Dr. Thilo Becker an den DA IV vom 06.02.2026: „Der Gesamtflächenbedarf von Stadtraum Trier wurde im Jahr 2016 auf 16.020 qm festgelegt (siehe Anhang). In den 16.020 qm noch nicht berücksichtigt sind gemeinsam genutzte Räume (Synergieeffekte SRT/SWT) sowie dem SRT erst danach übertragene Aufgaben, beispielsweise im Rahmen des Urbanen Sicherheitskonzepts. Aktuell planen wir nach Umzug des gesamten Stadtraums mit 16.137 qm. Da der ursprünglich veranschlagte Flächenbedarf nochmals reduziert werden konnte, konnten die Zusatzbedarfe für die neu übertragenen Aufgaben (USK) im Saldo auf lediglich 117 qm gesenkt werden.“

<sup>39</sup> E-Mail von Dr. Thilo Becker an den DA IV vom 06.02.2026: „Sie haben nachgefragt, wie sich trotz um 37 % reduziertem Flächenbedarf die deutliche Erhöhung der Mietkosten erklären lässt.

Im Anhang der Vorlage 365/2020 wurden aufgrund der herangezogenen Kenngröße „NF“ die Flächen mit 11.405 qm deutlich geringer angegeben als der tatsächliche Bedarf von 16.020 qm. Dadurch sind in dem Mietvergleich die jährlichen Mietkosten ebenfalls deutlich geringer ausgewiesen, als sich aus den später abgeschlossenen Mietverträgen sowie dem Restbedarf aus Vorlage ergeben.

Hinzu kommt, dass für den Mietvergleich auf Folie 4 die jährlichen ETP-Mieten in netto (ohne Mehrwertsteuer) ausgewiesen sind. Auf der vorhergehenden Folie 3 wurde hingegen mit Mehrwertsteuer gerechnet, wodurch sich beim Mietenvergleich vor/nach Umzug eine weitere Differenz ergibt.

Aufgrund beider Effekte (kleinere Nutzfläche „NF“ statt tatsächlicher Summe aus Innen- und Außenflächen, netto statt brutto) stellt der Anhang zur Vorlage 365/2020 im Mietenvergleich vor/nach Umzug eine scheinbare Wirtschaftlichkeit dar, die sich aufgrund der abgeschlossenen Mietverträge im Nachhinein anders darstellt.“

# 3. Wirksamkeit des Mietvertrags

## Wirksamkeit des Mietvertrages im Außenverhältnis

Für die Frage, ob und ggf. in welchem Umfang ein wirtschaftlicher Schaden entstanden ist, spielt die Wirksamkeit des Mietvertrages eine entscheidende Rolle.

Für die Wirksamkeit dem Grunde nach kommt es nicht darauf an, ob der Oberbürgermeister im Innenverhältnis zum Vertragsabschluss befugt war. Es kommt lediglich darauf an, ob er im Außenverhältnis vertretungsbefugt war. An der Wirksamkeit des Vertrages vom 26.11.2020 bestehen daher – auch von Seiten der Verwaltung selbst – keine Zweifel.

## Übereinstimmung von Vertragsinhalt und Vorlage 365/2020

Die Frage nach dem Inhalt des abgeschlossenen Vertrages bestimmt sich nach den allgemeinen Auslegungsregeln des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Der Inhalt der getroffenen Vereinbarung ist dabei vom objektiven Empfängerhorizont her zu ermitteln. Dabei sind alle Teile des Vertrages zu berücksichtigen, auch Anlagen können den Inhalt des Vertrages maßgeblich mitbestimmen.

Danach ist der Mietvertrag samt allen Änderungsvereinbarungen gültig und regelt sowohl Anmietungen und Mischmiete für den SRT als auch bereits für die Probenbühnen. Die vom Volksfreund mit einer Prüfung beauftragten Mietrechts- und Vertragsexperten gelangen in ihrer unabhängigen Prüfung zum gleichen Ergebnis.<sup>40</sup>

Für dieses Ergebnis spricht eine weitere Überlegung: Mit Vorlage 365/2020 wurde die Verwaltung damit beauftragt, einen Mietvertrag mit genau diesem Inhalt herbeizuführen. Der Vorlage haben der Oberbürgermeister und der Kulturdezernent zugestimmt.<sup>41</sup> Es steht daher fest, dass der Oberbürgermeister nicht nur den genauen Regelungscharakter des ihm zur Unterschrift vorgelegten Mietvertrages einschließlich des Probenzentrums kannte, sondern er genau diesen Regelungsgehalt zum Bestandteil des Vertrages machen wollte.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> TV vom 28.01.2026: „Wir haben das uns vom Rathaus zur Verfügung gestellte Dokument zwei Juristen vorgelegt. Der Mietvertrag für die Probenbühnen wurde ihrer Überzeugung nach 2020 bereits abgeschlossen. ‚Die Probenbühnen sind Teil der Mietsache‘, erläutert der Mietrechts-Experte mit Blick auf § 1 des Schriftstücks. Denn dort liest man, die vermietete Fläche ergebe sich aus der im Lageplan umrandeten Fläche. Und Teil dieser Fläche ist auch der Ort, an dem nun die Probenbühnen stehen. Weiterhin tauchen die Probenbühnen im Anlagenverzeichnis des Vertrages auf. Zudem regelt Anlage 2 des 2020 unterzeichneten Vertrags schon auf den Cent genau, wie die Mischmiete für den ETP sprunghaft steigt, sobald die Halle A 2 (Probenzentrum) am 1. Januar 2024 übergeben wird. ‚Man hat sich vorverpflichtet, es ist festgelegt, was an Miete gezahlt wird, das ist unterschrieben‘, da gebe es nichts zu rütteln, sagt auch der Vertragsrechtler. Für die beiden Rechtswissenschaftler ist es damit eindeutig, dass die Stadt mit Leibes Unterschrift 2020 bereits zugesagt hat, die Probenbühnen zu mieten.“

<sup>41</sup> Remonstration von Dezernent Ludwig: „Am Montag, den 6. Juli 2020 hat der Stadtvorstand mit 2 Ja Stimmen (Herr Oberbürgermeister Leibe und Herr Beigeordneter Schmitt), bei einer Enthaltung (Frau Bürgermeisterin Garbes) und einer Gegenstimme (Beigeordneter Ludwig, der Verfasser dieser Remonstration) die Vorlage 365/2020 beschlossen, mit der Flächen der SWT-AÖR im Energie- und Technikpark für die Ämter 66, 67 und 70 einerseits und für das Theater andererseits angemietet werden.“

<sup>42</sup> Vorlage 365/2020: „Es ist ein voraussichtlicher Mietzins von 6,55 € / m<sup>2</sup> nach Fertigstellung aller Gebäude und Flächen an die SWT-AÖR zu zahlen. (siehe Anlage) Bis zur Fertigstellung und Bezug der Räumlichkeiten im ETP wird ein abgestufter Mietzins mit der SWT-AÖR vereinbart. Der Mietzins ab dem 01.10.2020 beträgt anfänglich 4,78 € netto und wird gemäß Baufortschritt und dem Bezug der Flächen durch weitere städtische Einheiten angepasst. Nach Fertigstellung der Theaterwerkstätten / Werkstätten für StadtGrün Amt wird der Mietzins auf 4,95 € / m<sup>2</sup> angepasst.“

## **Abnahme- und Anmietungspflicht für die Probebühnen**

Noch im November 2025 hatte das Büro des Oberbürgermeisters dem Stadtrat schriftlich mitgeteilt, die Absicht zur Verkürzung der Bauzeiten sei „ein wesentlicher Grund zur Beauftragung der SWT AÖR und der anschließenden Anmietung von Flächen“ gewesen.<sup>43</sup> Wenig später wurde dem Stadtrat gegenteilig mitgeteilt, die SWT hätten die Halle ohne eine Beauftragung der Stadt gebaut und es existiere noch kein Mietvertrag für die Probebühnen.<sup>44</sup>

Die Gültigkeit des Mietvertrags sowie die Verpflichtung zur noch ausstehenden Abnahme und Anmietung der Probebühnen steht jedoch laut Experten nicht in Frage.<sup>45</sup> Zwar war die Übergabe des Probenzentrums und der Anstieg der Mietzahlungen ursprünglich auf den 1. Januar 2024 terminiert. Danach erklärte die Stadt jedoch am 19.03.2024 per Pressemitteilung anlässlich des Spatenstichs der Probebühnen: „Die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant. Dann mietet die Stadt das Gebäude von den SWT an.“

Durch den Abschluss des Mietvertrages 2020, die vertraglich festgelegte Mietsteigerung, die weit fortgeschrittene Bauausführung und den spezialisierten Zuschnitt der Halle wurden Tatsachen geschaffen, die den Stadtrat faktisch binden.<sup>46</sup>

## **Schlussfolgerung und politische Einordnung:**

Es besteht kein Zweifel daran, dass die Mietverträge im Grunde und im Umfang wirksam geschlossen sind und die Stadtwerke deshalb auf Grundlage aller bisherigen Vereinbarungen Investitionen in Theaterwerkstätten und das Probenzentrum getätigt haben. Die Stadt ist gegenüber den Stadtwerken zur Einhaltung der vertraglichen Haupt- und Nebenpflichten verpflichtet. Änderungen dieser Verträge sind rechtlich möglich, führen aber dazu, dass die Stadt Trier den Stadtwerken AÖR daraus resultierende wirtschaftliche Schäden ersetzen muss. Damit sind die zukünftigen Entscheidungsspielräume des Stadtrats stark eingeschränkt, da er den vorliegenden Vertrag entweder akzeptieren oder die Existenz von Schadensersatzansprüchen der Stadtwerke Trier AÖR bei seiner Entscheidung zugrunde legen muss.

Als weitere Folge des vorsätzlichen Ausschlusses des Stadtrats bei den Entscheidungen konnte das Raumprogramm der Probebühne nicht in Ausstattung und Größe überprüft und auch nicht mehr angepasst werden, als sich die Kosten bereits vor Spatenstich fast verdoppelten.

---

<sup>43</sup> E-Mail von Büro OB an den Stadtrat vom 27.11.2025: „Zum Probenzentrum und den Theaterwerkstätten: ... Da es bei der Theatersanierung nach der langen Dauer der bisherigen Beschlüsse und Planungen bekanntlich auf Schnelligkeit ankommt und die Auslagerung der Werkstätten wichtig war, um den Betrieb des Theaters aufrecht zu halten und überhaupt mit der Sanierung des Hauptgebäudes beginnen zu können, war genau das auch ein wesentlicher Grund zur Beauftragung der SWT AÖR und der anschließenden Anmietung von Flächen.“

<sup>44</sup> Vgl. hierzu auch TV vom 23.12.2025: „Stadtwerke bauen Probenbühnen angeblich ohne Auftrag – Miete wird wohl deutlich teurer“

<sup>45</sup> Vgl. TV vom 28.01.2026

<sup>46</sup> TV vom 28.01.2026: „Obwohl die Stadtwerke für den Hightech-Spezialbau nach eignen Angaben bis Ende November bereits Gewerke in Höhe von 11,5 Millionen Euro vergeben hatten, beharren sie darauf, es gebe ‚noch keine formelle vertragliche Verpflichtung‘ der Stadt, das Gebäude auch abzunehmen. Falls die Stadt sich dagegen entscheide, müsse man ‚andere Nutzungskonzepte überlegen‘. Ob eine andere Nutzung wirtschaftlich möglich ist, ist unklar, gehen wesentliche Gebäudekosten doch auf die Sonderausstattung der Halle als Probenzentrum zurück. Dazu heißt es im Wirtschaftsplan 2023 der SWT, es sei eine ‚Kostensteigerung durch komplexere Planungen im Bereich der Bühnentechnik und gestiegene Ausstattungsanforderungen seitens des Theaters‘ entstanden.“

## 4. Förder-, gebühren- und haushaltsrechtliche Folgen der Mischmiete

Es muss zunächst zwischen den Folgen der im Mietvertrag vereinbarten Mischmiete und der internen Leistungsverrechnung (ILV)<sup>47</sup> unterschieden werden.

Die Mischmiete betrifft den zwischen der Stadt und der SWT AÖR geschlossenen Mietvertrag. Dieser Vertrag war und ist frei verhandelbar.

Der Oberbürgermeister hat für die städtischen Anmietungen auf dem ETP-Gelände eine sogenannte Mischmiete etabliert, durch die die tatsächlichen Kosten der unterschiedlichen Nutzungsarten miteinander vermischt werden und somit nicht nachvollziehbar sind.<sup>48</sup>

Gegen diese Mischmiete hatte der zuständige Dezernent Ludwig in seiner Remonstration detailliert und nachvollziehbar argumentiert.<sup>49</sup> Die Mischmiete führt in der aktuellen Ausgestaltung dazu, dass Kosten aus dem freiwilligen Aufgabenbereich in den pflichtigen Aufgabenbereich verlagert und ohne Gegensteuerung mittelbar auch dem Gebührenhaushalt zugeordnet werden.<sup>50</sup>

---

<sup>47</sup> Die interne Leistungsverrechnung (ILV) ist ein Instrument, um Kosten wie bspw. Miete, die von der Liegenschaftsverwaltung verausgabt werden auf das Dezernat umzulegen, welches das Gebäude tatsächlich nutzt. Dieses Instrument wurde im Zusammenhang mit der Einführung der Doppik etabliert und wurde von der Finanzwirtschaft nach Maßstäben umgesetzt, die dem Stadtrat bekannt und von diesem gebilligt waren. Dieser Bericht beschäftigt sich nicht mit der Frage, ob die ILV in Trier reformbedürftig ist. Den Oberbürgermeister trifft im Hinblick auf deren Anwendung kein Verschulden.

<sup>48</sup> TV vom 03.12.2025: „Egal wie teuer eine von der Verwaltung gemietete Immobilie ist – in Trier zahlen alle Ämter laut Verwaltung eine aus sämtlichen Mieten der Stadt gemittelte Einheitsmiete, die ihnen dann je nach genutzter Fläche im Haushalt zugeordnet wird. Obwohl es diesen großen „Mietmixer“ gibt, werden zusätzlich auch die Mieten im Energie- und Technikpark über Parkplätze, Lagerflächen, Werkstätten oder Büros hinweg zuvor noch aufwendig zu einer separaten Einheitsmiete verrechnet, die es auf den ersten Blick unmöglich macht, zu erkennen, dass die Probenbühnen um ein Vielfaches teurer sind als der Rest der Flächen. Sobald die neue Halle fertig ist, werden auch Tausende Quadratmeter Park- und Pflasterflächen, die das Amt StadtRaum im ETP nutzt, schlagartig teurer. Wegen des großen Mietmixers und des Systems der internen Leistungsverrechnungen ist für niemanden mehr nachvollziehbar, welche Kosten überhaupt wo entstehen. Denn die tatsächlich anfallenden Kosten werden laut Rathaus nicht 1:1 den Nutzern zugeordnet. Gerade bei einem Spezialbau wie dem Probenzentrum, das von keinem anderen Amt genutzt werden kann, könne man mehr Transparenz erwarten, urteilt Henning Tappe, Professor für Öffentliches Recht an der Uni Trier.“

<sup>49</sup> Vgl. dazu Ludwigs Remonstration: „Die ADD fordert von der Stadt Trier eine Reduzierung der Leistungen im freiwilligen Leistungsbereich. Der am 06.07.2020 getroffene Beschluss hat zur Folge, dass Leistungen aus dem freiwilligen Leistungsbereich des Dezernates III (Theater) in dem Pflichtbereich des Ämterunterhalts (SRT) im Dezernat IV versteckt werden. Die de facto Verlagerung führt allerdings nicht zu dem von der ADD gewünschten Handeln. Es wird vielmehr suggeriert, dass eine Pauschalvermietung zum Preis von 6,55 €/m<sup>2</sup> erfolgt und im freiwilligen Leistungsbereich eine Reduktion von 232.000 € (Differenzbetrag zwischen 4,78 €/m<sup>2</sup> zu dem Preis von 6,55 €/m<sup>2</sup> bezogen auf das Amt SRT) stattgefunden hat. Dem Betrachter bei der ADD wird nicht auf den ersten Blick klar, dass die eigentlichen Kosten für den SRT bei 4,78 €/m<sup>2</sup> und somit 232.000 € weniger gelegen hätten. Denn alle Gebäude, die nach dem 01.01.2013 angemietet werden, werden laut Stadtvorstandsbeschluss zur Gründung des Mieter-Vermieter-Modells nicht „gemittelt“ sondern eins zu eins mit den Nutzerämtern verrechnet. Für fremd angemietete Gebäude wie den ETP werden heute selbstverständlich die Nutzungsmöglichkeiten (Lager, Keller, Werkstatt etc.) separat im Mietpreis berücksichtigt. SRT und Theaterflächen wären demnach entsprechend getrennt und entsprechend ihrer Nutzung berechnet worden (Vermutlich 4,78 €/m<sup>2</sup> SRT und ca. 18 €/m<sup>2</sup> die Probebühnen).“

<sup>50</sup> Vgl. dazu Ludwigs Remonstration: „Hinzu kommt, dass die Ämter 67 und 70 (teil-)gebührenfinanziert sind; es dürfen nur tatsächlich anfallende Kosten dem Bürger in Rechnung gestellt werden. Die 6,55 € stellen bekanntlich nur einen Mischbetrag dar, der aufgrund der Integration der Theaterwerkstatt und vor allem der Probebühnen entsteht. Der reale Betrag für das neue Amt SRT beläuft sich auf 4,78 €. Mit dem Umzug ergehen fast gleichzeitig die neue Friedhofsgebührensatzung und die Erhöhung der Straßenreinigungsgebühren, die dann an den realen Preis von 4,78 € hätten gekoppelt werden können. Uns wurde noch nicht einmal offen gelegt, wie die SWT den jeweiligen Mischpreis berechnet haben, mir ist nicht bekannt wie Büro und wie Hallenlagerfläche in Rechnung gestellt werden, die dann letztlich den Mischpreis ergeben. Transparenz sieht anders aus. Als Folge dieser Festlegung müssen die künstlich erhöhten Mieten als Grundlage für die Gebührenkalkulation der Ämter des Dezernates IV herangezogen werden. Wir sehen darin die Rechtmäßigkeit dieser Kalkulationen in Frage gestellt. Die Einnahmen der Friedhofsatzung oder der Straßenreinigung finanzieren damit den Probebetrieb des Theaters. Aus unserer Sicht unfair, rechtlich ist dies mehr als fragwürdig und angreifbar.“

Insbesondere werden die hohen Kosten der Spezialbauten für Theaterzwecke mit den deutlich niedrigeren Kosten für Lager- und Abstellflächen verrechnet.<sup>51</sup> Eine sachgerechte Kostenzuordnung ist dadurch nicht mehr möglich.<sup>52</sup>

Durch Presseberichterstattung ist mittlerweile bekannt, dass die SWT zunächst ein nach Nutzungsart differenziertes Angebot direkt an Oberbürgermeister Leibe abgegeben hatten.<sup>53</sup> Erst nach Vorgaben der Stadt wurde dann das Angebot mit der Mischmiete erstellt.<sup>54</sup> Diesbezüglich hat Leibe gegenüber den Ausschüssen und dem Stadtrat gegenteilig erklärt, er selbst habe mit dem Mietvertrag nichts zu tun gehabt.<sup>55</sup>

Das Argument, die Mischmiete sei notwendig oder sinnvoll, weil es eine interne Leistungsverrechnung gebe, geht am haushaltsrechtlichen Regelungsgehalt der ILV vorbei. Denn die vereinbarte Miete fließt gerade unabhängig von der konkreten Gestaltung des Mietvertrages in die ILV ein. Deshalb hätte es für die ILV keinen Unterschied gemacht, ob die ganze Fläche zu einem einheitlichen Preis unabhängig vom Gebäudewert (Mischmiete) oder eine jeweils objektbezogene Miete für Stadtraum Trier, Werkstätten und Probenzentrum vereinbart worden wäre.

Im Folgenden wird auf die konkreten Probleme eingegangen, die sich aus dem Mischmietvertrag ergeben.

## Folgen für den Betriebskostenzuschuss des Theaters

Der einheitliche Quadratmeterpreis für das gesamte Gelände führt dazu, dass der auf den vom Theater genutzten Bereich entfallende Mietzins nicht in angemessenem Verhältnis zum Wert der Werkstätten und des Probenzentrums steht. Bei dem vertraglich vereinbarten Quadratmeterpreis von 6,55 € netto zzgl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer und den genannten 2.131 m<sup>2</sup> ergibt sich eine auf das Probenzentrum entfallende Jahresmiete von 199.321, - € brutto kalt.<sup>56</sup>

---

<sup>51</sup> TV vom 25.11.2025: „Er würde bei „Spezialbauten“ im Haushalt mehr Transparenz fordern, „denn ein normales Amt könnte schlecht in die Probebühne umziehen“. Ein mögliches Problem sieht Tappe auch bei der Gebührenbemessung, „sofern die Mietzahlungen sowohl auf gebührenfinanzierte als auch auf nicht gebührenfinanzierte Bereiche entfallen“. Denn: Mit Friedhofsgebühren dürfen keine Kosten finanziert werden, die für den Theaterbetrieb anfallen. Ob das hier der Fall sei, könne er nicht übersehen – „das wäre gegebenenfalls etwas für die Kommunalprüfung durch den Rechnungshof.“

<sup>52</sup> TV vom 08.12.2025: „In seinem Anschreiben formuliert Ludwig zu alledem einen Vergleich: „Ganz Trier muss mit Essen versorgt werden. Alle zahlen dafür den gleichen Beitrag. Die einen bekommen Eintopf (StadtRaum), die anderen Sterne Küche (Theater), die aber das Gleiche zahlen. Was glauben Sie, wie lange sich die Eintopfesser dieses Gebahren gefallen lassen? Aus meiner Sicht soll das Vermieter-Mieter Modell gerade bewusst machen, wer viel bestellt, der soll viel bezahlen!“

<sup>53</sup> TV vom 03.12.2025: „Unserer Redaktion wurde diese Woche anonym per Post ein Brief geschickt. Es handelt sich um ein im Namen von SWT-Chef Arndt Müller verfasstes Schreiben, das im April 2018 direkt an OB Leibe gerichtet wurde. Müller unterbreitet Leibe darin ein Mietzinsangebot für den Energie- und Technikpark, das jedoch komplett anders aussieht als jenes, das dann mit dem zunächst nur von OB Leibe unterschriebenen Mietvertrag 2020 tatsächlich umgesetzt wurde. Statt einer Einheitsmiete hatten die SWT für die sehr unterschiedlichen Flächen und Gebäude offenbar zunächst nutzungsspezifische Mietpreise verlangt: 1,50 Euro für Park- und Abstellflächen außen, 2 Euro für Abstellflächen innen, 3 Euro für Lager, 5,10 Euro für Werkstätten, 7,10 Euro für Verwaltungsgebäude (alle Preise Kaltmiete netto/Quadratmeter). „Auf dieser Basis würden wir gerne den Mietvertrag ausarbeiten“, heißt es in dem Brief der Stadtwerke.“

<sup>54</sup> TV vom 03.12.2025: „Die Stadtwerke bestätigen, dass es dieses Angebot im April 2018 gegeben habe. „Im Zuge der weiteren Abstimmung haben wir dieses dann – auf Basis der Vorgaben der internen Leistungsverrechnung innerhalb der Stadtverwaltung – als Einheitsmietangebot überarbeitet“, erklärt SWT-Sprecher Carsten Grasmück.“

<sup>55</sup> TV vom 03.12.2025: „Thomas Schmitt habe einen tollen Job gemacht. „Er hat diesen Mietpreis knallhart mit den SWT verhandelt.“ Er selbst habe damit nichts zu tun gehabt, betont der Oberbürgermeister: „Das ist ja gar nicht mein Ding.“ Er habe gestaunt, mit welchen guten Zahlen Schmitt im ersten Angebot der SWT zurückgekommen sei.“

<sup>56</sup> Angaben laut Mietvertrag vom 26.11.2020

Der mögliche Betriebskostenzuschuss kann sich ausschließlich auf diese vertraglich vereinbarten Kosten beziehen. Eine hypothetische Berechnung, die die Erhöhung des Quadratmeterpreises für das übrige Gelände (StadtTraum Trier) einbezieht, kann von einem Fördergeber nicht akzeptiert werden. Denn dieser erstattet lediglich nachgewiesene Kosten für vom Theater in Anspruch genommene Leistungen. Mehrkosten, die an anderer Stelle entstehen, dürfen bei der Berechnung der Fördersumme nicht berücksichtigt werden.

Auf Grund der zahlreichen Nachfragen sowohl in der Presse als auch in den Ausschüssen hat die Verwaltung inzwischen verstanden, dass der Mischmietvertrag für den Betriebskostenzuschuss erhebliche Nachteile mit sich bringt. Daher hat sie eingeräumt, dass es wohl sinnvoll sei, einen Quadratmeterpreis für Werkstätten und Probenzentrum auszuweisen. Sollte der Stadtvorstand versuchen beim Land einen höheren Mietzins für die Beantragung eines 50 % Zuschusses einzureichen, so ist jedoch fraglich, ob dies für die nächsten 20 Jahre durchgehend so vom Land akzeptiert wird.<sup>57</sup>

Tatsächlich hätte man den Mietvertrag von vorneherein genau nach diesen Maßgaben verhandeln und abschließen müssen. Der Alleingang des Oberbürgermeisters hat dazu geführt, dass er selbst diese Folge seiner Konzeption nicht erkannt und beachtet hat. Diejenigen innerhalb der Verwaltung, die daran mit hoher Wahrscheinlichkeit gedacht hätten, hat er nicht in den Entscheidungsprozess eingebunden.

Es kann festgestellt werden, dass der Stadt bei einem unveränderten Fortbestand des Mischmietvertrags Betriebskostenzuschüsse in erheblichem Umfang entgehen. Dies lag sicherlich nicht in der direkten Absicht des Oberbürgermeisters, wurde von ihm jedoch mindestens grob fahrlässig in Kauf genommen.

## **Juristische Auswirkungen auf die Gebührenberechnung**

Kommunale Gebühren werden nach strengen gesetzlichen Vorgaben berechnet. Diese Berechnung ist verwaltungsgerichtlich überprüfbar. In diese Berechnung dürfen auch Kosten der Verwaltung wie Miete, Nebenkosten und Aufwand für Personal einbezogen werden. Der Mischmietvertrag führt dazu, dass die Kosten für von StadtTraum Trier angemietete Flächen den Marktwert übersteigen, soweit Theaterwerkstätten und Probenzentrum in den Quadratmeterpreis einfließen. Die Erhöhung durch Werkstätten und Probenzentrum müssen im Rahmen der Gebührenberechnung folglich wieder herausgerechnet werden, um den tatsächlichen und gerichtsfesten Quadratmeterpreis zu ermitteln.

Es erschließt sich leicht, dass diese zusätzliche Arbeit einerseits und das erhöhte Prozessrisiko andererseits sehr einfach dadurch vermeidbar gewesen wären, keinen Mischmietvertrag abzuschließen und die Einheiten jeweils entsprechend ihres Marktwerts anzumieten.

Diese gebührenrechtliche Folge war dem Oberbürgermeister durch die Remonstration des Beigeordneten Ludwig auch hinreichend bekannt. Insofern kann ihm hier vorsätzliches Handeln vorgeworfen werden.

Es scheint nach den umfangreichen Darstellungen der Verwaltung in den Ausschüssen sichergestellt, dass die derzeit geltenden Gebühren von den Mischmieten noch nicht betroffen sind, da bei der Neufestsetzung die zurückliegenden Kalenderjahre als Berechnungsgrundlage dienen, bislang aber

---

<sup>57</sup> Vgl. hierzu auch Kapitel 5 dieses Prüfungsberichts („Prüfung der finanziellen und wirtschaftlichen Folgen“)

weder Theaterwerkstatt noch Probenzentrum damals Betriebskosten verursacht haben. Es muss aber festgestellt werden, dass erst die Ratsmitglieder, die den von der Presse aufgeworfenen Fragen nachgegangen sind, die Verwaltung letztlich von der Notwendigkeit überzeugt haben, dass die Mischmiete zukünftig nicht Grundlage der Gebührenberechnung sein darf.

## **Darstellung des freiwilligen Leistungsbereichs**

Die tatsächlichen Mietkosten der Theaterwerkstätten und des Probenzentrums ergeben sich wie oben ausführlich beschrieben aus der Steigerung des Mietpreises pro Quadratmeter bezogen auf das gesamte Gelände. Dieser Wert ist derzeit aber nirgendwo im Haushalt oder indirekt durch einen zu niedrigen Betriebskostenzuschuss dargestellt. Diese Kosten lassen sich auch nicht mehr eindeutig ermitteln. Wenn beispielsweise StadtRaum Trier irgendwann weitere 1.000 m<sup>2</sup> zu dem für den gesamten ETP gültigen Quadratmeter-Mischpreis anmieten sollte, sind diese Kosten dann anteilig dem Theater oder vollständig StadtRaum Trier zuzurechnen? Die Mischmiete macht eine präzise Berechnung tatsächlicher Kosten pro wirtschaftlicher Einheit strukturell und damit objektiv unmöglich.

Im Ergebnis führt dies dazu, dass Kosten des Theaterbetriebs haushalterisch nicht mehr zutreffend ermittelt und dargestellt werden können. Dies hat zur Folge, dass Kosten des freiwilligen Leistungsbereichs den Kosten für die Wahrnehmung der Pflichtaufgaben von Stadtraum Trier zugewiesen werden.

Wenn es um die Frage der Motivation des Oberbürgermeisters für seinen Alleingang unter Ausschluss des Stadtrats geht, könnte genau hier die plausibelste Erklärung liegen.

Vor dem Hintergrund der absehbaren hohen Kosten der Generalsanierung des Theatergebäudes war es vordergründig attraktiv, nicht die Bedarfsplanung und die Baukosten für das Probenzentrum in Höhe von ursprünglich geplanten 6,7 und beim Spatenstich bereits geschätzten 12 Millionen € öffentlich zur Diskussion zu stellen, sondern darauf zu verweisen, dass diese Kosten von der SWT AÖR getragen werden und auf die Stadt lediglich eine Miete von rd. 200.000,- € mit einer moderaten jährlichen Steigerung von 2 Prozent und einem hälftigen Betriebskostenzuschuss zukommen werde.

## **Schlussfolgerung und politische Einordnung:**

Der Mischmietvertrag hat weder aus der Perspektive der Stadt Trier noch der SWT AÖR positive wirtschaftliche oder juristische Wirkungen. Er hat aber viele Nachteile im Hinblick unter anderem auf den Betriebskostenzuschuss, die rechtmäßige Gebührenberechnung und die damit verbundenen Prozessrisiken bei Klagen gegen Gebührenbescheide. Der insgesamt wichtigste Effekt ist jedoch, dass der Mischmietvertrag eine Darstellung der Kosten im städtischen Haushalt unmöglich macht und damit dem Grundsatz der Haushaltsklarheit und -wahrheit widerspricht.

Eine Motivation für den durch die Vorlage 365/2020 eingeleiteten Alleingang des Oberbürgermeisters lässt sich nicht eindeutig nachweisen. Die plausibelste Erklärung ist jedoch der Versuch, öffentliche Diskussionen über die tatsächlichen Kosten des Probenzentrums zu verhindern.

Ebenfalls konnten die für den freiwilligen Bereich des Haushalts resultierenden Langfristkosten verschleiert und intransparent gehalten werden. Somit waren diese kein Prüfgegenstand der ADD zur Genehmigung des Kommunalhaushalts.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> Vgl. dazu Ludwigs Remonstration: „Die ADD fordert von der Stadt Trier eine Reduzierung der Leistungen im freiwilligen Leistungsbereich. Der am 06.07.2020 getroffene Beschluss hat zur Folge, dass Leistungen aus dem freiwilligen Leistungsbereich des Dezernates III (Theater) in dem Pflichtbereich des Ämterunterhalts (SRT) im Dezernat IV versteckt werden. Die de facto Verlagerung führt allerdings nicht zu dem von der ADD gewünschten Handeln. Es ist naheliegend, dass die 18 €/m<sup>2</sup> für die Probebühne diese nicht mehr als wirtschaftlich darstellbar erscheinen lassen würden und dies zur Folge hätte, dass das gesamte Theaterkonzept dann seitens der ADD in Frage gestellt werden könnte. Dies kann man aus der Sicht eines Kulturdezernates vielleicht verstehen, aber dieses Problem kann und darf dann nicht auf dem Rücken des Baudezernates ausgetragen werden. Eine solche Vorgehensweise kann ich reinen Gewissens nicht mittragen. Von Haushaltsklarheit und Wahrheit kann hier nicht die Rede sein.“

## 5. Prüfung der finanziellen und wirtschaftlichen Folgen

### Prüfung der rechtlichen Folgen der Vorlage 365/2020

Die Vorlage 365/2020 hatte zentrale Auswirkungen auf den weiteren Ablauf des Verfahrens, weil sie als Beschluss des Stadtvorstands den Charakter einer verbindlichen dienstlichen Weisung hatte und damit maßgeblich den weiteren Verfahrensablauf bestimmte.

Es ist zunächst festzustellen, dass die Funktion eines solchen Beschlusses des Stadtvorstandes ein Arbeitsauftrag an die jeweils zuständigen Stellen darstellt.

Es handelt sich um eine dienstliche Weisung des Arbeitgebers, an welche die Beamten kraft Beamtenrechts und die Angestellten auf Grundlage ihres Arbeitsvertrages gebunden sind. Sie müssen diese Anweisung ausführen und dürfen, soweit die Entscheidung des Stadtvorstands reicht, auch keine Tätigkeit entfalten, die dem Beschluss zuwiderläuft.

Im Sommer 2020 gab es noch kein vom Stadtrat beschlossenes Modell für die Umsetzung eines Probenzentrums.

Selbst wenn es im Stadtvorstand schon die grundsätzliche Übereinkunft gab, dies auf dem Gelände des ETP zu verwirklichen, hätte es mehrere Optionen gegeben, dies umzusetzen:

- a) Mietmodell, in dem Grundstück und Gebäude im Eigentum der Stadtwerke stehen,
- b) Verkauf des für das Probenzentrum vorgesehenen Grundstücks an die Stadt und Errichtung des Probenzentrums auf städtischem Grund und Boden durch die SWT sowie
- c) Abschluss eines Erbbaupachtvertrages und Errichtung des Probenzentrums in städtischem Eigentum auf fremdem Grund und Boden.

Darüber hinaus war dem Stadtvorstand bekannt, dass es grundsätzliche Fördermöglichkeiten des Landes über den I-Stock gab. Die Vorlage 365/2020 hätte daher die Anweisung an die Verwaltung enthalten müssen, zum einen die Fördermöglichkeiten zu prüfen und insbesondere einen Vorschlag zu unterbreiten, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen eine Förderung unter den Modellen a) bis c) möglich wäre.

Stattdessen hat der Oberbürgermeister veranlasst, dass genau diese Prüfung unterblieben ist. Die Vorlage vergisst nicht bloß die Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Förderprogramme, sie verhindert durch den Weisungscharakter der Vorlage diese aktiv. Ein Beamter oder Angestellter, der auf Basis der Vorlage eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vorgenommen oder nach Förderprogrammen gesucht hätte, hätte sich jenseits des beamten- oder arbeitsrechtlichen Auftrags bewegt.

Genau aus diesem Grund geht die Verwaltung bis heute davon aus, dass es keine Fördermöglichkeiten gegeben hätte, noch konnte sie in der Sitzung des Haushalts- und Personalausschusses am 12.01.2026 auf ausdrückliche Nachfrage Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorlegen. Denn beides wurde weisungsgemäß niemals durch die Verwaltung geprüft.

## **Prüfung der Erfolgsaussichten eines Förderantrags beim Investitionsstock**

Die Frage, ob eine Förderung des Probenzentrums durch das Land möglich gewesen wäre, richtet sich nach den Vorgaben für den Investitionsstock (I-Stock). Diese Vorgaben sind in einer Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Inneren und für Sport über „Zuwendungen aus dem I-Stock“ (VV-IStock) vom 16.02.2011 (Fundstelle: MinBl. 2011 S. 52) geregelt.

Die VV-IStock enthält keine abschließende Regelung aller förderfähigen Gebäude. Ziff. 1.1. VV-IStock bestimmt, dass das Gemeinwohl die Investition erfordert. Eine Probenbühne erfüllt diese Voraussetzung genauso wie das Theatergebäude und die Interimsspielstätte an der Tuchfabrik (TuFa).

Gefördert werden nach Ziffer 1.1. VV-IStock entweder Gebietskörperschaften, also die Stadt Trier, als auch juristische Personen, an denen eine kommunale Gebietskörperschaft beteiligt ist, also die Stadtwerke Trier AöR. Es besteht also grundsätzlich auch die Möglichkeit, dass eine für das Gemeinwohl erforderliche Investition der Stadtwerke Trier gefördert werden kann.

Im Fall des Probenzentrums hätten die Stadtwerke dieses jedoch an die Stadt vermietet. Lt. Ziff. 2.4. sind Maßnahmen nicht förderfähig, soweit sie in erster Linie dem Gelderwerb dienen (z.B. Vermietung, Verpachtung). Ein Förderantrag der Stadtwerke AöR hätte keine Aussicht auf Erfolg gehabt.

Gemäß Ziff. 3.2.1. VV-IStock muss der Zuwendungsempfänger entweder Eigentümer oder Träger der Baulast des Vorhabens sein. Ausnahmsweise genügt ein Nachweis über die Vereinbarung einer der Förderung angemessenen Nutzungsdauer und einer dem Förderzweck entsprechenden Nutzungsweise mit Zweckbindung oder vereinbarter Gegenleistungsverpflichtung (Erbbaurecht, Dienstbarkeit, Miet- oder Pachtvertrag).

Voraussetzung für die Anwendung von Ziff. 3.2.1.1 S. 1 VV-IStock wäre der käufliche Erwerb des Grundstücks durch die Stadt gewesen. Wenn die Stadtwerke nicht zum Verkauf bereit gewesen wären, hätten der Abschluss eines Erbbaupachtvertrages oder sogar der Abschluss eines Mietvertrages als Nachweis ausgereicht. Für eine Förderung des Probenzentrums gab es also mehrere Möglichkeiten, einen Förderantrag zu stellen.

Erfolgsaussichten eines Antrags: Gemäß Ziff. 1.4. VV-IStock besteht kein Rechtsanspruch auf die Förderung. Der Fördergeber verteilt die im Landeshaushalt zur Verfügung stehenden Mittel nach pflichtgemäßem Ermessen. Aussagen zu den Erfolgsaussichten eines Antrags können daher nur als Wahrscheinlichkeiten wiedergegeben werden. Der Auftrag zur Ausarbeitung des Mietvertrages erfolgte im Sommer 2020. 2020 und 2022 wurden Förderanträge im Zusammenhang mit dem Theater eingereicht. 2021 hat die Stadt keine Investitionsmittel aus dem I-Stock beantragt. Dies wurde vom Stadtrat in Unkenntnis der in der Vorlage 365/2020 vorgenommenen Weichenstellungen zu dem Probenzentrum beschlossen.

Für den Bau der Probeprobensbühnen hätte – entsprechend der Praxis beim TuFa-Anbau sowie den Planungen zum Theater-Neubau – demnach eine Baukostenförderung des Landes in Höhe von bis zu 60 % beantragt werden können. Durch das vom Oberbürgermeister in der Vorlage 365/2020 festgelegte Vorgehen hat die Verwaltung die Prüfung dieser Möglichkeit nicht vorgenommen und keinen Antrag gestellt. Diese Förderoption wurde daher von vornherein ausgeschlossen.

## Höhe der wahrscheinlich entgangenen Förderung

Die Baukosten wurden im Jahr 2023 – also bereits vor Spatenstich im März 2024 – seitens der Verwaltung mit 12 Millionen Euro geschätzt. Eine Baukostenförderung von 60 % entspricht demnach rund 7,2 Millionen.

Das Land gewährt derzeit einen Betriebskostenzuschuss zu vom Theater zu zahlenden Mieten in Höhe von 50 %. Die Verwaltung geht davon aus, dass dieser Betriebskostenzuschuss auch für das Probenzentrum bestehen wird.<sup>59</sup> Auf die gesamte Laufzeit des Mietvertrags von noch 20 Jahren ist dies aber nicht gesichert, weil diese Praxis sowohl der Haushaltssituation als insbesondere auch der Förderfreundlichkeit der jeweiligen gewählten Landesregierung unterworfen ist. Eine Senkung des prozentualen Zuschusses oder eine Deckelung auf eine bestimmte Summe kann nicht ausgeschlossen werden, sodass die Berücksichtigung des Betriebskostenzuschusses für das Probenzentrum mit Unsicherheiten behaftet ist.

Der durch die Nicht-Antragstellung entgangene Baukostenzuschuss muss durch die Aufnahme eines Baudarlehens finanziert werden und verursacht somit über die Vertragslaufzeit zusätzliche Zinsen von 2,9 Mio. Euro.

Das Darlehen wäre abhängig vom Betreibermodell entweder von der Stadt selbst oder den SWT aufgenommen worden.

Ausgehend von dem derzeit vorliegenden Vertragswerk kann die entgangene Förderung plus Zins in Höhe von 10,1 Mio. Euro nur in Teilen durch die erwarteten Betriebskostenzuschüsse des Landes kompensiert werden. Aus den darin mit der SWT vertraglich vereinbarten Mietzahlungen der nächsten 20 Jahre ergeben sich maximal Zuschüsse in Höhe von 2,4 Mio. Euro.<sup>60</sup>

Der verbleibende Schaden liegt somit bei mindestens 7,7 Mio. Euro. Der Schaden wird entsprechend größer, falls das Land nicht wie erhofft über die nächsten 20 Jahre durchgehend einen Betriebskosten-Zuschuss in Höhe von 50 % zahlt.

Sollte der Stadtvorstand versuchen beim Land einen höheren Mietzins für die Beantragung eines 50% Zuschusses einzureichen, als dieser

- im Mietvertrag mit den SWT vereinbart ist,
- in der Mietzahlung an die SWT tatsächlich erfolgt und
- im städtischen Haushalt bilanzwirksam gebucht wird,

---

<sup>59</sup> TV vom 25.11.2025: „Hätte die Stadt selbst gebaut, hätte sie auf 60 Prozent Zuschuss des Landes hoffen können, bei zwölf Millionen also immerhin auf 7,2 Millionen Euro. Hier argumentiert Schmitz, die verlorenen Förder-Millionen über einen 50-prozentigen Betriebskosten-Zuschuss auf die gezahlte Miete langfristig wieder einnehmen zu können.“

<sup>60</sup> Der Schaden ergibt sich Wesentlichem aus dem aktiven Verzicht durch unterlassene Antragstellung auf potenzielle 60 % Baukostenzuschuss aus dem I-Stock des Landes. Dies entspricht bei 12 Mio. Euro Baukosten einer Förderung von 7,2 Mio. Euro. Dieser nicht in Anspruch genommene Zuschuss stellt den Großteil des Schadens dar. Hinzu kommen Zinszahlungen, weil die fehlenden 7,2 Mio. per Kreditaufnahme finanziert werden müssen. Bei einem Volltilgendarlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einem mittleren Zinssatz von 3,5 % ergeben sich dadurch 2,93 Mio. Euro Zinszahlungen für den zusätzlichen Kredit. Mit der 2020 vertraglich vereinbarten indizierten Mischmiete stehen dem über 20 Jahre lediglich ein Betriebskosten-Zuschuss von 2,42 Mio. Euro gegenüber. Der Schaden als Saldo aus Betriebskostenzuschuss (+2,42 Mio. Euro), Verzicht auf Baukosten-Zuschuss (-7,2 Mio. Euro) und zusätzliche Finanzierungskosten (-2,93 Mio. Euro) beträgt -7,71 Mio. Euro. Der Betriebskosten-Zuschuss ist vom Land nicht garantiert. Der Schaden wird entsprechend größer, falls das Land nicht wie erhofft über die nächsten 20 Jahre durchgehend einen Betriebskosten-Zuschuss in Höhe von 50 % zahlt.

ist fraglich, ob dies für die nächsten 20 Jahre durchgehend so vom Land akzeptiert wird.

Dem Theaterhaushalt kann durch die vertraglich vereinbarte ETP-Mischmiete ja tatsächlich lediglich eine geringere Miete in Rechnung gestellt werden und der Theaterbetrieb wird somit auch nicht höher belastet. Folglich müsste der ETP-Mietvertrag nachträglich angepasst werden, um beim Land höhere Miet- und Betriebskosten für einen Zuschuss sicher geltend machen zu können. Mit einer solchen – wie im TV erwähnten – „Rolle Rückwärts“ des Oberbürgermeisters wäre zudem eine zentrale Forderung des Dezernenten Ludwig nach „Haushaltsklarheit und Haushaltswahrheit“ aus seiner damaligen Remonstrationsschrift erfüllt, gegen die sich der Oberbürgermeister seit 2020 wehrt.<sup>61</sup>

Rechtlich unerheblich ist, ob eine Baukostenförderung im Ergebnis tatsächlich bewilligt worden wäre. Maßgeblich ist, dass dem Stadtrat durch die Umgehung jede Möglichkeit genommen wurde, diese Option zu prüfen, abzuwägen und darüber zu beschließen.<sup>62</sup>

Ebenso unbeachtlich ist der Umstand, dass das ETP-Gelände im Eigentum der SWT steht. Wie beim Theater-Neubau hätte jederzeit beispielsweise eine erbbaurechtliche Konstruktion gewählt werden können; analog zum TuFa-Anbau hätten die SWT als Generalunternehmerin für Bau und Betrieb beauftragt werden können.<sup>63</sup>

## **Steigende Mietkosten für SRT trotz erheblicher Flächenreduzierung**

Inzwischen liegen Hinweise vor, dass die Kosten der vom Oberbürgermeister zwischen 2020 und 2024 unterzeichneten Anmietungen für SRT teurer sind als die bisherigen Mietkosten vor dem Umzug des SRT in den ETP – trotz einer Flächenreduzierung um rund 37 % (von 25.636 qm auf 16.137 qm).<sup>64</sup>

Während die ursprünglichen Mieten vor dem Umzug mit 726.063 € angegeben wurden, belaufen sich die bisherigen Anmietungen im ETP bereits heute auf 897.313 € brutto jährlich (+ 24 % mehr als vor SRT-Umzug). Somit war der ursprüngliche Plan, neben Flächen auch Kosten zu sparen, bereits mit Erstunterzeichnung des Mietvertrags gescheitert, spätestens jedoch seit 2024.<sup>65</sup>

---

<sup>61</sup> TV vom 13.01.2026: „Nun legt das Rathaus bei der Mischmiete eine Rolle rückwärts hin: Wäre diese Mischmiete auch Grundlage für die Beantragung von Zuschüssen, würde der Stadt ein finanzieller Schaden drohen. Macht es doch finanziell einen großen Unterschied, ob man den 50-prozentigen Mietkostenzuschuss des Landes auf 7,80 Euro pro Quadratmeter Mischmiete beantragt oder auf die realistischen 22 bis 25 Euro/Quadratmeter. Statt – wie bei den Theaterwerkstätten – die vertraglich festgehaltene Mischmiete mit dem Land abzurechnen, werde bei den Probenbühnen im Vertrag „neben dem Mischwert auch der Einzelwert ausgewiesen, der es uns ermöglicht, eine Spitzabrechnung mit dem Land auszuführen“, erklärt Nöhl. ... Bei den 22-25 Euro handelt es sich um einen aktuell geschätzten Wert, der lediglich als Abrechnungswert für den Betriebskostenzuschuss des Landes im Vertrag ausgewiesen wird.“

<sup>62</sup> Die Tatsache, dass der Oberbürgermeister den Stadtrat übergangen hat, führte aber auch dazu, dass dessen Mitglieder völlig in Unkenntnis darüber waren, wie weit der Planungsstand des Probenzentrums war. Ein rechtmäßiges Vorgehen des Oberbürgermeisters hätte mit Sicherheit die Frage nach Fördermöglichkeiten im Ausschuss verursacht. Wahrscheinlich wäre sogar konkret nach dem IStock gefragt worden, da dies ja der Fördertopf für die übrigen Theaterprojekte ist.

<sup>63</sup> Die Verwaltung hatte seinerzeit den Verzicht auf einen Antrag mit mangelnden personellen Ressourcen insbesondere für die Planung und Umsetzung eines Projektes begründet. Diese Aussage traf auf die Verwaltung sicherlich zu, nicht jedoch für die Stadtwerke, die ja gerade das Probenzentrum planen und bauen sollten. Hier waren Ressourcen vorhanden.

<sup>64</sup> E-Mail von Dr. Thilo Becker an den DA IV vom 06.02.2026: „Ich hatte Ihnen bereits mitgeteilt, dass von Seiten unseres Dezernats (Mieter) die Grundlagen zur Erreichung der Wirtschaftlichkeitsziele geschaffen wurden. Neben den durch den Umzug verbesserten internen Abläufen und Synergiegewinnen betrifft dies insbesondere die Reduzierung der genutzten Flächen von (vor dem Umzug) 25.663 qm auf (nach dem Umzug) 16.137 qm und somit einer Einsparung von 9.526 qm. Damit ergibt sich eine Reduzierung des Flächenbedarfs für SRT um minus 37 %.“

<sup>65</sup> E-Mail von Dr. Thilo Becker an den DA IV vom 06.02.2026: „Die Vorlage 365/2020 des Stadtvorstands nannte im Jahr 2020 im Rahmen eines Mietvergleichs für eine jährliche Mietzahlung von zusammen 726.063 Euro (Summe alle Standorte SRT vor dem Umzug). Wie Sie bereits wissen, wurden wir zwischenzeitlich darauf hingewiesen, dass die aktuellen Mietkosten bereits heute übersteigen und in der Summe auf 897.313 € brutto kalt betragen. Somit ist bereits heute

Die von SRT zum Abschluss des Umzugs benötigten restlichen Flächen von 6.608 qm sind dabei noch überhaupt nicht enthalten. Der Gesamtbedarf des SRT war jedoch Grundlage der Planungen des ETP und auch vor Abschluss des Mietvertrags bekannt.<sup>66</sup>

Auf Basis der vertraglich vereinbarten Mischmiete würden die Gesamtkosten für SRT nach komplettem Umzug bei 1.260.522 € liegen (+ 47 % mehr als vor SRT-Umzug). Die zusätzlichen Mietkosten für den SRT betragen somit mit Indizierung von 2 % über die gesamte Laufzeit des Mietvertrags rund 13 Mio. €.<sup>67</sup>

Die Mischmiete soll sich nach Fertigstellung und Abnahme der Probebühnen noch einmal deutlich erhöhen.<sup>68</sup> Auf Basis der von Dezernent Nöhl angekündigten voraussichtlichen Mischmiete von 7,80 € würden die Gesamtkosten nur für SRT bei 1.797.454 € liegen (+ 148 % mehr als vor SRT-Umzug). Die zusätzlichen Mietkosten für den SRT betrügen dann mit Indizierung von 2 % über die gesamte Laufzeit des Mietvertrags rund 27 Mio. €.<sup>69</sup>

Damit würde das ursprüngliche Ziel von Kostenersparnissen mehr als verfehlt. Die fortgesetzten Anmietungen durch Unterzeichnung von Änderungsverträgen führen somit zu Mehrkosten für den SRT in Millionenhöhe - ohne Ausführungsbeschluss des Stadtrats.

Ergänzend hierzu ist die in dem von OB Leibe unterzeichneten Mietvertrag vom 26.11.2020 vereinbarte Mischmiete zwischenzeitlich nicht mehr kostendeckend für die SWT. Im HPA vom 12.01.2026 wurde darüber informiert, dass die vertraglich vereinbarte ETP-Mischmiete voraussichtlich von den 6,55 Euro/qm auf 7,80 Euro/qm netto Kaltmiete erhöht werden soll.<sup>70</sup>

## Schlussfolgerung und politische Einordnung:

Das Vorgehen des Oberbürgermeisters war geeignet einen erheblichen wirtschaftlichen Schaden zu verursachen. Dieser dürfte der sich auf Grundlage der obigen Darstellungen durch das vom Oberbürgermeister ohne Stadtratsbeschluss umgesetzte Miet- und Betreibermodell für die Probebühnen auf Basis der heute gültigen Verträge in Millionenhöhe bewegen.<sup>71</sup>

---

die Jahresmiete im ETP rund 171.250 € höher als die in Vorlage 365/2020 genannten 726.063 Euro aller Standorte vor dem Umzug. Dies ist noch ohne die Bedarfe, die mit Abschluss des Umzugs zum 1. April entstehen (vgl. Vorlage 621/2025).“

<sup>66</sup> E-Mail von Dr. Thilo Becker an den DA IV vom 06.02.2026: „Eine Gegensteuerung ist Seitens des Dezernat IV nicht möglich, weil die angemeldeten Bedarfe einerseits für die Erfüllung der betrieblichen Abläufe benötigt werden und andererseits seit langem bekannt und eingeplant sind. Die Mietverträge sind jedoch bereits in der Vergangenheit zu den oben genannten Konditionen abgeschlossen worden.“

<sup>67</sup> Siehe Anlage „Excel-Tabelle: Vergleich Mieten SRT vor/nach Umzug in den ETP“

<sup>68</sup> TV vom 13.01.2026: „Am Montagabend nannte Nöhl erstmals Zahlen. Die umstrittene Mischmiete im Energie- und Technikpark, die nur so günstig erscheint, weil auch Tausende Quadratmeter günstiger Lagerflächen und Stellplätze eingerechnet werden, erhöht sich pro Quadratmeter demnach von 6,55 Euro auf 7,80 Euro Kaltmiete ohne Mehrwertsteuer.“

<sup>69</sup> Siehe Anlage „Excel-Tabelle: Vergleich Mieten SRT vor/nach Umzug in den ETP“ (Anlage zum Mietvertrag)

<sup>70</sup> TV vom 13.01.2026: „Die umstrittene Mischmiete im Energie- und Technikpark, die nur so günstig erscheint, weil auch Tausende Quadratmeter günstiger Lagerflächen und Stellplätze eingerechnet werden, erhöht sich pro Quadratmeter demnach von 6,55 Euro auf 7,80 Euro Kaltmiete ohne Mehrwertsteuer. ... Aber was davon wird nun zu welchen Konditionen angemietet? Darauf antwortet die Pressestelle des Rathauses: „Unabhängig von der Einstufung als Nutz-, Verkehrs- oder Stellfläche zahlen wir eine Mischmiete für die gesamten mit dem Probezentrum neu angemieteten Flächen. Gleichzeitig erhöht sich mit der Anmietung der Probebühne die Miete für alle weiteren Flächen im ETP.“

<sup>71</sup> Siehe E-Mail von Michael Lichter an den Stadtrat vom 08.01.2026: „Frage für HPA: finanzieller Schaden für Stadt durch Verzicht auf Förderung“ mit Anhängen zur Kalkulation des Schadens.

Der größte Schaden ist dadurch entstanden, dass der mit hoher Wahrscheinlichkeit erfolgreiche Förderantrag beim Investitionsstock des Landes nicht gestellt wurde. Dadurch ist ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf einschließlich Darlehenszinsen erforderlich geworden. Der auf Basis des abgeschlossenen Mietvertrages mögliche Betriebskostenzuschuss ist erheblich niedriger, als die vom Theater tatsächlich entrichtete Miete. Der daraus insgesamt resultierende Schaden dürfte sich auf mindestens 7,7 Mio. Euro belaufen.

## 6. Würdigung der Vorgänge seit Oktober 2025

### Weitergabe unvollständiger Vertragsunterlagen

Im Spätsommer/Herbst 2025 richtete der Volksfreund umfangreiche Fragen an den Oberbürgermeister und erhielt dabei auch die angefragten ETP-Mietverträge. Dieselben Unterlagen wurden am 16.10.2025 – noch vor Beginn der Berichterstattung – an die Mitglieder des Kulturausschusses versandt, sodass zunächst kein Anlass bestand, an deren Vollständigkeit zu zweifeln. Später stellte der Volksfreund fest, dass der übersendete Vertrag unvollständig war, woraufhin die Pressestelle den vollständigen Vertrag mit den Regelungen zum Probenzentrum nachreichte und dies als Versehen erklärte.<sup>72</sup> Dieses Versehen wurde gegenüber den Ratsfraktionen jedoch nicht korrigiert, obwohl ihnen weiterhin unvollständige Unterlagen vorlagen.

### Irreführung des Stadtrats und Missachtung der Kontrollfunktion

In der Sitzung des Haushalts- und Personalausschusses am 12.01.2026 sowie in einer E-Mail vom 14.01.2026 wurde gegenüber den Ratsmitgliedern die Vollständigkeit der Unterlagen erneut bestätigt, obwohl diese tatsächlich weiterhin unvollständig waren. Somit ist der Stadtrat über einen längeren Zeitraum mit unvollständigen Vertragsunterlagen versorgt worden, während der Presse die vollständigen Dokumente vorlagen. Dadurch blieben entscheidende Vertragsinhalte – insbesondere zum Probenzentrum – politisch unbehandelt. Dieses Vorgehen führte zu einer nachhaltigen Irreführung der Gremien und unterlief deren Kontroll- und Entscheidungsfunktion.

### Indizien für vorsätzliche Manipulation und Motivlage

Den Stadtratsmitgliedern wurden seinerzeit mehrere gescannte Dokumente vorgelegt. Dazu gehörte der am 26.11.2020 vom Oberbürgermeister unterschriebene Mietvertrag mit Anlagen. Die Seiten waren von 1-20 durchnummeriert. In den gescannten Dokumenten fehlten jedoch die Seiten 11-18 mit weiteren Anlagen des Mietvertrags. Darunter befand sich auch die Anlage 2, die die Regelungen sowie den Lageplan zu den Theaterprobephöhen enthält. Es ist realitätsfern anzunehmen, dass ein Vertragsdokument zufällig so unvollständig gescannt wurde, dass ausgerechnet die Seiten zum Probenzentrum fehlen; vielmehr spricht alles für eine vorsätzliche Manipulation. Wäre es ein bloßes Versehen gewesen, hätte der Fehler spätestens im Oktober 2025 oder in der Ausschusssitzung am 12.01.2026 auffallen und aufgeklärt werden müssen. Dass dies trotz nachträglicher Prüfungen nicht geschehen ist, belegt, dass Ratsmitglieder bewusst mit unvollständigen Unterlagen versorgt wurden. Eine derart schwerwiegende Manipulation kann nicht ohne Wissen oder Anweisung der Verwaltungsspitze erfolgt sein, da sie für Mitarbeitende erhebliche arbeits- oder dienstrechtliche

---

<sup>72</sup> TV vom 30.01.2026: „Die Stadtverwaltung hatte uns den Mietvertrag auf Anfrage mit diversen Anhängen zur Verfügung gestellt. Nach sorgfältiger Analyse des Dokuments zeigte sich jedoch, dass es nicht vollständig war. Die zweite Änderungsvereinbarung zum Mietvertrag samt Anlage 2 fehlte. [...] Später zeigte sich, dass auch ein Anlagenverzeichnis zum Vertrag fehlte, das explizit bereits die Halle A2 (Probenhöhen) nennt.“

Konsequenzen hätte. Auch wenn kein formaler Beweis vorliegt, sprechen die Indizien für eine Anordnung oder zumindest Billigung durch den Oberbürgermeister.

Aus diesem Ablauf ergibt sich, dass der Oberbürgermeister bereits im Oktober 2020 auf Grund der Anfragen des Volksfreunds erkannt hat, dass sein rechtswidriges Verhalten in 2020 publik werden könnte, mit dem er seine Kompetenzen erheblich überschritten hatte. Ein wesentliches Motiv für die Manipulationen bei Übersendung des Mietvertrages könnte die Verschleierung der Rechtswirksamkeit des Mietvertrags gewesen sein.

## **Bestreiten des Mietvertrags**

Die schwerwiegendste und brisanteste Aussage des Oberbürgermeisters ist die wiederholte Behauptung gegenüber der Öffentlichkeit, gegenüber den Ausschüssen und dem Stadtrat, es gebe keinen unterschriebenen Mietvertrag über das Probenzentrum. Tatsächlich steht jedoch fest, dass er diesen Vertrag am 26.11.2020 persönlich unterzeichnet und rechtsverbindlich abgeschlossen hat.

## **Glaubhaftigkeit des angeblich „vergessenen“ Stadtratsbeschlusses**

Mehrfach erklärte der Oberbürgermeister, die erforderliche Vorlage für den Stadtrat sei während der Corona-Zeit und des Dezernatswechsels von Thomas Schmitt zu Markus Nöhl von anderen Mitgliedern des Stadtvorstands „vergessen“ worden. Richtig ist hingegen, dass er den Mietvertrag am 26.11.2020 und damit lange vor dem Rücktritt von Thomas Schmitt am 19.02.2021 in voller Kenntnis des fehlenden Stadtratsbeschlusses und seiner fehlenden Unterschriftsbefugnis abgeschlossen hat.

## **Verschwiegene und verkürzt dargestellte Remonstration**

In der ersten Anhörung des Rechnungsprüfungsausschusses verschwieg der Oberbürgermeister zunächst, dass der damalige Baudezernent Andreas Ludwig gegen die Vorlage 365/2020 remonstriert hatte. Erst auf ausdrückliche Nachfrage eines Ratsmitglieds räumte er dies ein. Zudem stellte der Oberbürgermeister den Inhalt der Remonstration bewusst verkürzt dar und beschränkte ihn auf Fragen der internen Leistungsverrechnung. Erst durch eigene Nachforschungen eines Ratsmitglieds wurde bekannt, dass der Baudezernent insbesondere auch den fehlenden Stadtratsbeschluss ausdrücklich gerügt hatte. Dieses wesentliche Element wurde verschwiegen und damit verdeckt, dass der Mietvertrag trotz klarer interner Warnungen und ohne Ratsbeschluss unterzeichnet wurde.

## **Systematische Schuldzuweisungen**

In mehreren Ausschuss- und Stadtratssitzungen wies der Oberbürgermeister die Verantwortung konsequent anderen zu – dem ehemaligen Baudezernenten, äußeren Umständen wie Corona oder sogar den Stadtratsfraktionen und Aufsichtsgremien der Stadtwerke. Auch wenn der grundsätzliche Plan eines Probenzentrums auf dem ETP-Gelände bekannt war, hatte der Stadtrat über das konkrete Vertragsmodell und dessen Umsetzung keine Kenntnis. Zu keinem Zeitpunkt hat der Oberbürgermeister jedoch einen

der eigenen bereits bekannten und oben beschriebenen Fehler eingeräumt. Darüber hinaus war er auch nicht bereit, die politische Verantwortung für sein eigenes Handeln und Unterlassen zu übernehmen.

## **Schlussfolgerung und politische Einordnung:**

Der Bericht macht deutlich, dass der Stadtrat systematisch übergangen wurde und viele entscheidende Vorgänge weder kannte noch kennen konnte. Vor diesem Hintergrund stellen die Schuldzuweisungen des Oberbürgermeisters an die Ratsmitglieder einen besonders schweren Vertrauensbruch dar. Indem er Kritik an seinem Verhalten als Angriff auf das Theater darstellte, kehrte er Ursache und Wirkung um. Tatsächlich hat gerade das intransparente Handeln des Oberbürgermeisters dem Theater geschadet und die Öffentlichkeit – insbesondere die Bürgerinnen und Bürger Triers – in die Irre geführt.

# C. Zusammenfassung und Fazit

## 1. Schwere Kompetenzüberschreitung und vorsätzliche Umgehung des Stadtrates

Der Oberbürgermeister unterzeichnete am 26.11.2020 einen Mietvertrag mit den Stadtwerken Trier (SWT) mit einer Laufzeit von 25 Jahren und einem Gesamtvolumen von rund 28 Mio. Euro, obwohl seine Zeichnungskompetenz lediglich 25.000 Euro betrug.

Der Vertrag gilt für Flächen des Stadtraum Trier (SRT), der Theaterwerkstätten und der Probebühnen auf dem Gelände des Energie- und Technikparks Trier (ETP). Er ist zugleich Auftrag an die SWT zum Bau der Probebühnen. Hierfür lagen und liegen zwingend erforderliche Stadtratsbeschlüsse nicht vor. Stattdessen gab es nur eine nicht veröffentlichte Vorlage im Stadtvorstand.

Interne rechtliche Warnungen sowie eine ausführliche Remonstration des zuständigen Baudezernenten wurden dabei bewusst ignoriert. Die Unterzeichnung erfolgte in Kenntnis der Rechtswidrigkeit. Eine Stellungnahme des Rechtsamts wurde eingeholt, eine notwendige verwaltungsrechtliche Prüfung durch das Rechtsamt unterblieb dabei jedoch bewusst.

Diese Überschreitung seiner kommunalrechtlichen Befugnisse stellt eine erhebliche Verletzung der organschaftlichen Pflichten gegenüber dem Stadtrat dar, dessen Rechte der Oberbürgermeister missachtet hat.

## 2. Missbrauch der Doppelrolle Stadt / Stadtwerke

In seiner Doppelrolle als Oberbürgermeister und Vorsitzender der Aufsichtsgremien der Stadtwerke (SWT) schloss der Oberbürgermeister den Stadtrat vollständig von allen wesentlichen Entscheidungen zu Bedarf, Bau, Betrieb, Finanzierung und Risiken der Probebühnen aus.

Eine bloße Information einzelner Ratsmitglieder oder Gremien ersetzte dabei keinen rechtswirksamen Stadtratsbeschluss und ist rechtlich unbeachtlich. Durch irreversible Vorfestlegungen wurde der Stadtrat dauerhaft gebunden, ohne jemals wirksam entscheiden zu können.

Der Oberbürgermeister hat über die vollständigen Informationen verfügt und die Entscheidungen im Alleingang getroffen, obwohl keine Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorlagen bzw. die von ihm vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnungen an groben Mängeln leiden. Nicht nur der Stadtrat, sondern auch wesentliche Teile der Verwaltung wurden übergangen. Dies hat mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu geführt, dass die Fehler damals niemandem aufgefallen sind.

## 3. Wirksamkeit der Mietverträge

Es besteht kein Zweifel daran, dass die Mietverträge im Grunde und im Umfang wirksam geschlossen sind und die Stadtwerke deshalb auf Grundlage aller bisherigen Vereinbarungen Investitionen in

Theaterwerkstätten und das Probenzentrum getätigt haben. Die Stadt ist gegenüber den Stadtwerken zur Einhaltung der Haupt- und Nebenpflichten vertraglich verpflichtet. Änderungen dieser Verträge sind rechtlich möglich, führen aber dazu, dass die Stadt Trier den Stadtwerken AöR daraus resultierende wirtschaftliche Schäden ersetzen müssen. Damit sind die zukünftigen Entscheidungsspielräume des Stadtrats stark eingeschränkt, da er den vorliegenden Vertrag entweder akzeptieren oder die Existenz von Schadensersatzansprüchen der Stadtwerke Trier AöR bei seiner Entscheidung zugrunde legen muss.

#### **4. Intransparente Mischmiete als Verstoß gegen Haushaltswahrheit und Haushaltsklarheit**

Der Mischmietvertrag hat weder aus der Perspektive der Stadt Trier noch der SWT AöR positive wirtschaftliche oder juristische Wirkungen. Er hat aber viele Nachteile im Hinblick unter anderem auf den Betriebskostenzuschuss, die rechtmäßige Gebührenberechnung und die damit verbundenen Prozessrisiken bei Klagen gegen Gebührenbescheide. Der insgesamt wichtigste Effekt ist jedoch, dass der Mischmietvertrag einer Darstellung der Kosten im städtischen Haushalt unmöglich macht und damit dem Grundsatz der Haushaltswahrheit und -klarheit widerspricht.

Eine Motivation für den durch die Vorlage 365/2020 eingeleiteten Alleingang des Oberbürgermeisters lässt sich nicht eindeutig nachweisen. Die plausibelste Erklärung ist jedoch der Versuch, öffentliche Diskussionen über die tatsächlichen Kosten des Probenzentrums zu verhindern.

#### **5. Finanzielle und wirtschaftliche Folgen**

Das Vorgehen des Oberbürgermeisters war geeignet einen erheblichen wirtschaftlichen Schaden zu verursachen.

Ausgehend von der obigen Darstellung ist der Stadt nach heutigem Stand durch das vom Oberbürgermeister ohne Stadtratsbeschluss und Prüfungen der Wirtschaftlichkeit möglicher Alternativen umgesetzte Miet- und Betreibermodell für die Probebühnen ein Schaden in Millionenhöhe entstanden.

Der größte Schaden ist dadurch entstanden, dass der mit hoher Wahrscheinlichkeit erfolgreiche Förderantrag beim Investitionsstock nicht gestellt wurde. Dadurch ist ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf einschließlich Darlehenszinsen erforderlich geworden.

Der auf Basis des abgeschlossenen Mischmietvertrages mögliche Betriebskostenzuschuss wäre erheblich niedriger, als ein Zuschuss, der auf der Basis der vom Theater tatsächlich verursachten und diesem eindeutig zugerechneten Mietkosten beruht. Der daraus insgesamt resultierende Schaden dürfte sich auf mindestens 7,7 Mio. Euro belaufen.

## **6. Verschleierung und Bewertung der Vorgänge seit Oktober 2025**

Der Stadtrat wurde über zentrale Sachverhalte erst durch Medienberichte informiert. Der Bericht macht deutlich, dass der Stadtrat systematisch übergangen wurde und viele entscheidende Vorgänge weder kannte noch kennen konnte.

Vor diesem Hintergrund stellen die Schuldzuweisungen des Oberbürgermeisters an die Ratsmitglieder einen besonders schweren Vertrauensbruch dar.

Indem er Kritik an seinem Verhalten als Angriff auf das Theater darstellte, kehrte der Oberbürgermeister Ursache und Wirkung um. Tatsächlich hat gerade das intransparente Handeln des Oberbürgermeisters dem Theater geschadet und die Öffentlichkeit – insbesondere die Bürgerinnen und Bürger Triers – in die Irre geführt.

### **Abschließende Bewertung:**

Der Prüfungsbericht kommt zu dem Ergebnis, dass der Abschluss und die Umsetzung des ETP-Mietvertrags sowie die Beauftragung zum Bau der Probebühnen in mehrfacher Hinsicht rechtswidrig, haushaltsrechtlich problematisch und politisch hochgradig pflichtwidrig erfolgt sind.

Durch die gezielte Umgehung des Stadtrats, die Missachtung interner Warnungen sowie die Ausnutzung seiner Doppelrolle gegenüber den Stadtwerken (SWT) wurden demokratische Entscheidungsstrukturen außer Kraft gesetzt und erhebliche finanzielle Risiken und Schäden für die Stadt begründet.

Dieser Bericht wird daher der Kommunalaufsicht, dem Landesrechnungshof und der Zentralstelle für Wirtschaftsstrafsachen bei der Staatsanwaltschaft Koblenz zur Prüfung vorgelegt. Im weiteren Verlauf wird auch zu prüfen sein, ob der Oberbürgermeister persönlich für entstandene Schäden in Haftung genommen werden soll.

Der Prüfungsbericht ergibt zudem das Bild eines vorsätzlichen, systematischen und nachhaltigen Ausschlusses des Stadtrates aus zentralen Entscheidungsprozessen mit gravierenden rechtlichen, finanziellen und demokratischen Folgen für die Stadt. Statt Transparenz und Aufarbeitung erfolgten Schuldzuweisungen an Dritte, nachträgliche Rechtfertigungen und Versuche der Verschleierung. Neben einem erheblichen wirtschaftlichen Schaden ist insbesondere das Vertrauen in rechtsstaatliche, transparente und demokratische Verwaltungsführung nachhaltig beeinträchtigt worden.

Vor diesem Hintergrund sind persönliche Konsequenzen unausweichlich.

# Anhang

A. Übersicht Beschlüsse

B. Rechtliche Bewertung

C. Anlagenverzeichnis

# Anhang A: Übersicht Beschlüsse

| Anmietungen für Stadtraum Trier (SRT)                                                                                                                                                                         | Grds. | Bed. | Ausf. | MV |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|-------|----|
| – Vorlage 378-2013 (Grundsatzbeschluss zur Verlegung des zu gründenden Technischen Betriebes durch Anmietung des von der SWT Stadtwerke Trier GmbH projektierten "Betriebs- und Energiecampus") <sup>73</sup> | ✓     | ✗    | ✗     | ✓  |
| – Mietvertrag vom 26.11.2020                                                                                                                                                                                  |       |      |       |    |
| – Änderungsvereinbarungen vom 27.02.2024, 11.07.2024 und 12.08.2024                                                                                                                                           |       |      |       |    |
| Anmietung der Theaterwerkstätten                                                                                                                                                                              | Grds. | Bed. | Ausf. | MV |
| – Vorlage 195/2018 (Zukunftskonzept Theater Trier Verlagerung der Theaterwerkstätten in den ETP - Bedarfs- und Grundsatzbeschluss)                                                                            | ✓     | ✓    | ✓     | ✓  |
| – 2. Änderungsvereinbarung vom 11.07.2022                                                                                                                                                                     |       |      |       |    |
| Bauftrag und Anmietung der Probebühnen                                                                                                                                                                        | Grds. | Bed. | Ausf. | MV |
| Mietvertrag vom 26.11.2020 (Auftrag an SWT zum Bau Probebühnen sowie Verpflichtung zu Abnahme/Anmietung)                                                                                                      | ✗     | ✗    | ✗     | ✓  |

## Legende

|       |                      |
|-------|----------------------|
| Grds. | Grundsatzbeschluss   |
| Bed.  | Bedarfsbeschluss     |
| Ausf. | Ausführungsbeschluss |
| MV    | Mietvertrag          |

<sup>73</sup> Vorlage 378/2013 enthält lediglich eine Grundsatzaussage („Die Stadt Trier beabsichtigt den SRT durch Anmietung in den ETP zu verlegen“). Die Vorlage nennt keine konkreten Kosten, Bedarfe und Flächen, wie es für einen Bedarfsbeschluss notwendig wäre. Folgerichtig ist Vorlage 378/2013 nur mit „Grundsatzbeschluss“ überschrieben (ohne „Bedarfsbeschluss“). Weitere Beschlüsse waren in der Vorlage zwingend vorgesehen, sind aber nicht eingeholt worden.

Vorlage 365/2020 würde einen Ausführungsbeschluss darstellen, hätte jedoch aufgrund der immensen Überschreitung der damaligen Höchstgrenze von 25.000 Euro zwingend in den Stadtrat gemusst. Der Beschluss ist somit nicht gültig.

# Anhang B: Rechtliche Bewertung

- I. Kommunalrecht
- II. Haushaltsrecht
- III. Strafrecht

# I. Kommunalrecht

## 1. Verletzung der Zuständigkeit des Stadtrates

Nach §§ 24, 32 GemO ist der Stadtrat für alle Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung und erheblicher finanzieller Tragweite zuständig. Ein Mietvertrag mit 25-jähriger Laufzeit und einem Gesamtvolumen von ca. 28 Mio. Euro überschreitet die dem Oberbürgermeister übertragene Entscheidungs- und Zeichnungskompetenz evident.

Mietverträge mit solchem Volumen sowie Grundsatzentscheidungen über Bau, Betrieb und Finanzierung der Probestadien gehören zweifelsfrei nicht zur laufenden Verwaltung, sondern sind wesentliche Angelegenheiten der Kommune.

Der Abschluss des Vertrages ohne Stadtratsbeschluss stellt eine objektiv rechtswidrige Kompetenzüberschreitung dar. Die Umsetzung solcher Maßnahmen ohne Stadtratsbeschluss stellt eine schwere Verletzung der Zuständigkeitsordnung dar.

## 2. Vorsätzliche Umgehung des Rates

Die Rechtswidrigkeit war dem Oberbürgermeister bekannt. Dies ergibt sich aus:

- Dem Wortlaut des damaligen § 11a der Hauptsatzung,
- der Remonstration des zuständigen Dezernenten,
- der internen Diskussion im Stadtvorstand über Monate hinweg sowie
- der bewussten Unterzeichnung am 26.11.2020 ohne Mitzeichnung und ohne Ratsbefassung.

Damit liegt keine bloße Organisationspanne, sondern eine gezielte Umgehung des demokratisch legitimierten Hauptorgans der Kommune vor.

Die Unterzeichnung des ETP-Mietvertrages trotz eindeutig überschrittener Zeichnungskompetenz begründet eine objektive Rechtswidrigkeit des Handelns. Durch den Streit im Stadtvorstand sowie die vorliegende Remonstration ist zusätzlich eine Kenntnis der Rechtswidrigkeit begründet, sodass von einem vorsätzlichen Kompetenzverstoß auszugehen ist.

## 3. Missbrauch der Doppelrolle Stadt/SWT

Die gleichzeitige Funktion des Oberbürgermeisters als Vorsitzender des Stadtvorstands und des SWT-Verwaltungsrates begründete eine besondere Pflicht zur strikten Trennung von Rollen und Interessen. Stattdessen wurde diese Doppelstellung genutzt, um Entscheidungen am Stadtrat vorbei in der Beteiligungsgesellschaft zu faktisieren.

Kommunalrechtlich liegt damit eine schwerwiegende Pflichtverletzung vor, die dienst- und kommunalaufsichtsrechtliche Konsequenzen rechtfertigt.

#### **4. Umgehung demokratischer Willensbildung**

Besonders gravierend ist, dass der Stadtrat nicht lediglich fehlerhaft nicht beteiligt, sondern systematisch und gezielt ausgeschlossen wurde. Informationen, Berichte oder Kenntnismnahmen ersetzen keinen formellen Beschluss. Die bewusste Berufung hierauf stellt kommunalrechtlich eine Umgehung demokratischer Entscheidungsmechanismen dar.

### **Ergebnis Kommunalrecht**

Es bestehen erhebliche Anhaltspunkte für schwerwiegende, vorsätzliche kommunalverfassungsrechtliche Pflichtverletzungen, die eine Beanstandung, Weisung oder ggf. persönliche Verantwortlichkeitsfeststellung durch die Kommunalaufsicht rechtfertigen.

Das Verhalten begründet:

- ein Verstoß gegen die kommunalverfassungsrechtliche Kompetenzverteilung,
- einen schweren Verstoß gegen die organschaftliche Treuepflicht gegenüber dem Stadtrat,
- eine nachhaltige Schädigung der kommunalen Selbstverwaltung,
- eine Missachtung des Kollegial- und Loyalitätsprinzips innerhalb des Verwaltungsorgans,
- eine relevante Grundlage für kommunalaufsichtliche Maßnahmen bis hin zu dienstrechtlichen Konsequenzen.

Daher legen wir diesen Bericht der Kommunalaufsicht zur Prüfung vor.

# II. Haushaltsrecht

## 1. Verstoß gegen Haushaltswahrheit und Haushaltsklarheit

Die Bildung einer einheitlichen Mischmiete für höchst unterschiedliche Nutzungen – insbesondere für einen theaterspezifischen Spezialbau, wodurch Nutzungsarten mit stark divergierenden Kostenstrukturen rechnerisch nivelliert werden – verhindert eine verursachungsgerechte Kostenzuordnung. Damit werden die Grundsätze der Haushaltsklarheit und Haushaltswahrheit (§ 93 GemO, kommunale Haushaltsgrundsätze) verletzt.

Haushaltsrechtlich ist zwingend erforderlich:

- eine sachgerechte Kostenzuordnung,
- die Trennung freiwilliger und pflichtiger Aufgaben sowie
- die nachvollziehbare Darstellung haushaltsrelevanter Belastungen.

Diese Voraussetzungen sind durch die Mischmiete nicht erfüllt.

## 2. Unzulässige Kostenverlagerung

Die Mischmiete bewirkt:

- Eine Förderschädlichkeit für den Betriebskostenzuschuss des Theaters,
- eine Verlagerung von Kosten aus dem freiwilligen Aufgabenbereich (Theater) in pflichtige Aufgaben sowie
- eine mittelbare Belastung gebührenfinanzierter Bereiche (bei ausbleibender Gegensteuerung).

Dies ist haushaltsrechtlich unzulässig und kann zu rechtswidrigen Gebührenkalkulationen sowie Prozessrisiken führen.

## 3. Umgehung der Haushaltsentscheidung des Stadtrates

Der Stadtrat ist Haushaltsgesetzgeber. Durch die faktische Vorfestlegung langfristiger Miet- und Zahlungsverpflichtungen ohne Beschluss wurde dem Stadtrat seine haushaltsrechtliche Steuerungs- und Kontrollfunktion entzogen.

Dogmatisch liegt eine unzulässige Vorwegnahme der Haushaltsentscheidung vor. Dies gilt insbesondere, da:

- alternative Finanzierungsmodelle (Baukostenförderung, Erbbaurecht) und
- deren Auswirkungen auf den Haushalt

dem Stadtrat bewusst vorenthalten wurden.

#### **4. Förderrechtliche Relevanz**

Die Vorfestlegung auf einen konkreten Mietvertrag und der verwaltungsinterne Ausschluss weiterer Prüfungen hat dazu geführt, dass eine mögliche Baukostenförderung des Landes systematisch ausgeschlossen wurde. Dass eine solche Förderung nicht garantiert gewesen wäre, ist unerheblich.

Maßgeblich ist, dass dem Stadtrat die Prüfung und Abwägung dieser Option entzogen wurde.

#### **5. Relevanz des eingetretenen oder drohenden Schadens**

Haushaltsrechtlich ist nicht entscheidend, ob eine Förderung tatsächlich bewilligt worden wäre.

Maßgeblich ist, dass:

- die Prüfung förderfähiger Alternativen unterblieben ist und
- dadurch objektiv wirtschaftlich nachteilige Bindungen eingegangen wurden.

Der festgestellte Schaden von mindestens 7,72 Mio. Euro (bei Verrechnung der vertraglich vereinbarten Miete oder hilfsweise 3,1 bis 3,9 Mio. Euro selbst bei optimistischer Verrechnung von 22-25 Euro/qm) begründet einen konkreten haushaltswirtschaftlichen Schaden.

### **Ergebnis Haushaltsrecht**

Es bestehen erhebliche Anhaltspunkte für schwere Verstöße gegen das Haushaltsrecht, insbesondere gegen Haushaltsklarheit, Haushaltswahrheit und die Budgethoheit des Stadtrates, mit Relevanz für die Haushaltsgenehmigung und eine Prüfung durch den Rechnungshof.

Daher legen wir diesen Bericht dem Landesrechnungshof zur Prüfung vor.

# III. Strafrecht

## 1. Pflichtwidrige Vermögensverfügung

Der Oberbürgermeister hat seine Vermögensbetreuungspflicht objektiv verletzt durch:

- den Abschluss eines langfristigen, hochvolumigen Mietvertrages ohne Legitimation,
- die bewusste Übergehung und Missachtung des Stadtrates,
- die Entscheidung zum Ausschluss förderfähiger Alternativen durch bewusste Verhinderung einer möglichen Baukostenförderung,
- der Wahl eines wirtschaftlich nachteiligen Mietmodells,
- sowie der Intransparenz der Kostenstruktur.

Diese Handlungen stellen pflichtwidrige Vermögensverfügungen bzw. -gefährdungen dar.

## 2. Vermögensnachteil

Der Stadt ist ein konkreter Vermögensnachteil in Millionenhöhe entstanden bzw. droht sicher einzutreten.

Der Vermögensnachteil liegt mindestens in:

- den konkret bezifferbaren Schaden von mindestens 7,72 Mio. Euro (bei Verrechnung der vertraglich vereinbarten Miete oder hilfsweise 3,1 bis 3,9 Mio. Euro selbst bei optimistischer Verrechnung von 22-25 Euro/qm),
- sowie in der dauerhaften Bindung an ein wirtschaftlich ungünstigeres Modell.

Strafrechtlich ausreichend ist bereits eine konkrete Vermögensgefährdung, die hier angesichts der langfristigen Zahlungsverpflichtungen eindeutig vorliegt.

## 3. Vorsatz

Angesichts der eindeutigen Warnungen und der Remonstration spricht vieles für mindestens bedingten Vorsatz.

Der Vorsatz ergibt sich aus:

- der Remonstration des Dezernenten (Kenntnis der Rechtswidrigkeit),
- der bewussten Umgehung des Stadtrates,
- der gezielten Nutzung der Doppelrolle Stadt/SWT,
- sowie dem späteren Umgang mit Kritik (Leugnen, Relativieren, Verschleiern).

Es liegt mindestens bedingter Vorsatz nahe; anhand der Umstände spricht vieles für direkten Vorsatz.

#### **4. Mögliche Strafbarkeit aus § 266 StGB (Untreue)**

Ein Bürgermeister kann den Tatbestand der Untreue verwirklichen, wenn er einen wirksamen Vertrag im Außenverhältnis abschließt ohne im Innenverhältnis dazu befugt zu sein und dies der Kommune einen wirtschaftlichen Nachteil zufügt (Urteil des BGH vom 03.03.2022, Az: BGH 5 StR 228/21).

Für die Prüfung der Strafbarkeit wegen Untreue im Zusammenhang mit dem zwischen der Stadt Trier und den Stadtwerken AöR geschlossenen Mietvertrag kommt es darauf an, ob der Abschluss des Mietvertrages sowie der späteren Änderungsvereinbarungen entweder durch die Genehmigung der Hauptsatzung oder einen Ausführungsbeschluss des Rates gedeckt sind und ob sich diese Vertragsgestaltung wirtschaftlich nachteilig ausgewirkt hat.

Auf Grundlage des in diesem Bericht dargestellten Sachverhalts besteht die konkrete Möglichkeit, dass diese Voraussetzungen vorliegen. Die Prüfung, ob ein Anfangsverdacht vorliegt, obliegt der Staatsanwaltschaft. Der Bericht soll daher der Zentralstelle für Wirtschaftsstrafsachen bei der Staatsanwaltschaft Koblenz vorgelegt werden.

### **Ergebnis Strafrecht**

Der Anfangsverdacht einer Untreue ist nicht fernliegend, sondern aufgrund der dokumentierten Abläufe und Schäden ernsthaft begründet.

Es bestehen substantielle Anfangsverdachtsmomente für eine Untreue gemäß § 266 StGB, die eine Prüfung durch die Staatsanwaltschaft rechtfertigen und erfordern.

Vergleiche auch das Untreue-Urteil gegen den Homburger Oberbürgermeister (Az: BGH 5 StR 228/21).

Daher legen wir diesen Bericht der Staatsanwaltschaft Koblenz (Zentralstelle für Wirtschaftsstrafsachen) zur Prüfung vor.

# Gesamtergebnis

Das Verhalten des Oberbürgermeisters stellt sich **nicht** als bloßes Verwaltungsversäumnis dar, sondern als:

- vorsätzliche Missachtung der Rechte des Stadtrates,
- gravierender Verstoß gegen Haushaltsgrundsätze,
- potenziell strafbares Verhalten zulasten der Stadt Trier.

Die Gesamteinordnung ergibt Anhaltspunkte für:

- Kommunalrecht: schwere, vorsätzliche Kompetenz- und Treuepflichtverletzungen
- Haushaltsrecht: Umgehung der Budgethoheit, Intransparenz, konkreter finanzieller Schaden
- Strafrecht: tragfähige Anhaltspunkte für Untreue (Pflichtverletzung + Vermögensnachteil + Vorsatz)

Politisch wie rechtlich sind persönliche Konsequenzen unausweichlich.

Zugleich besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der umfassenden Aufklärung durch die zuständigen Kontroll- und Strafverfolgungsbehörden.

Daher legen wir diesen Bericht der Kommunalaufsicht, dem Landesrechnungshof und der Staatsanwaltschaft Koblenz (Zentralstelle für Wirtschaftsstrafsachen) zur Prüfung vor.

# Anhang C: Anlagenverzeichnis

## Vorlagen

- 378/2013 - Grundsatzbeschluss zur Verlegung des zu gründenden Technischen Betriebes durch Anmietung des von der SWT Stadtwerke Trier GmbH projektierten "Betriebs- und Energiecampus"
- 195/2018 - Zukunftskonzept Theater Trier Verlagerung der Theaterwerkstätten in den Energie- und Technikpark (ETP) Bedarfs- und Grundsatzbeschluss
- 670/2018 - Sanierung des Theaters Trier - Grundsatz- und Bedarfsbeschluss
- 365/2020 - Anmietung von Flächen der SWT-AöR im Energie- und Technikpark (ETP) in Trier
- 101/2021 - Übergangsweise Übertragung der Zuständigkeit des bisherigen Dezernates III
- 421/2021 - Übertragung von Geschäftsbereichen auf die hauptamtlichen Beigeordneten Nöhl und Britten

## E-Mails

- Dezernent Nöhl: Vertrag mit Änderungsvereinbarungen, 16.10.2025
- Büro OB: Kommunikation TV/Theater, 27.11.2025
- Andreas Ludwig: Stellungnahme und Remonstration, 06.12.2025
- Büro OB: Aktuelle Info, 08.12.2025
- Büro OB: Probebühnen / ILV, 15.12.2025
- Michael Lichter: Gremienbeteiligung SWT, 04.01.2026
- Michael Lichter: Schadensberechnung Miet-Modell, 08.01.2026
- Dr. Thilo Becker: Erweiterung der Anmietung von Flächen im ETP für Stadtraum Trier, 06.02.2026

## Schaden Berechnung

- Berechnung mit vertraglich vereinbarter Miete (Mindestschaden 7,7 Mio. Euro)
- Erläuterndes Schaubild zur Schadenberechnung
- Alternativberechnung mit fiktiver Miete von 22 Euro (Mindestschaden 3,9 Mio. Euro)
- Alternativberechnung mit fiktiver Miete von 25 Euro (Mindestschaden 3 Mio. Euro)

## Mietvertrag

- 1. Ausfertigung vom 26.11.2020 (mit drei Unterschriftenfeldern, unterzeichnet jedoch nur von OB Leibe)
- 2. Ausfertigung vom 06.01.2021 (mitunterzeichnet von Schmitt, Unterschriftenfeld für Ludwig entfernt)
- Excel-Tabelle: Vergleich Mieten SRT vor/nach Umzug in den ETP

## Pressemitteilungen (Stadt Trier, Stadtwerke Trier)

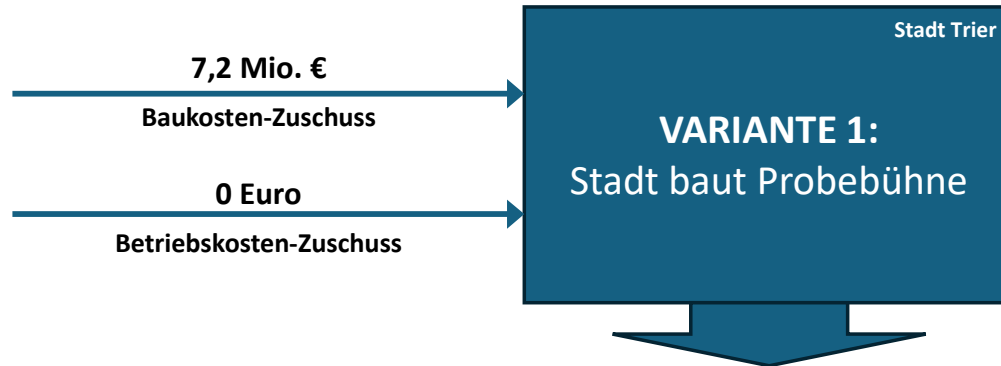
- 04.05.2021, RaZ, Seite 5: Theatersanierung: Vorbereitung läuft
- 25.01.2023, trier.de: Im ETP entsteht Probezentrum für das Theater
- 14.03.2024, swt.de: Spatenstich für neue Probebühnen
- 19.03.2024, trier.de: Wo Text und Gesang geübt werden

## Presseveröffentlichungen (Trierischer Volksfreund)

- 29.01.2026: Probenbühnen: Grüne werfen OB Leibe „Lügen“ und „Verschleierung“ vor
- 28.01.2026: Juristen: Mietvertrag für Probenbühnen ist längst geschlossen – und jetzt?
- 13.01.2026: Probenbühnen: „Kein Wille zur absoluten Aufklärung“ – Kritik an OB Leibe wird schärfer
- 12.01.2026: Oberbürgermeister Leibe will in Sondersitzung zu Probenbühnen aufklären
- 12.01.2026: Herr Leibe, übernehmen Sie endlich Verantwortung!
- 09.01.2026: Theater Trier: Darum berichten wir - was wirklich im Blick ist
- 06.11.2025: Interne Dokumente: Stadtwerke-Gremien haben nie konkret über Probenbühnen entschieden
- 23.12.2025: Stadtwerke bauen Probenbühnen angeblich ohne Auftrag – Miete wird wohl deutlich teurer
- 15.12.2025: Intransparent, undemokratisch und viel zu teuer: Stadtrat hätte zwingend gefragt werden müssen
- 12.12.2025: Leibes Erklärungen überzeugen Mehrheit im Trierer Stadtrat nicht
- 09.12.2025: Brisante Dokumente decken auf: Leibe hat den Stadtrat trotz Warnung umgangen
- 08.12.2025: Wie ein Baudezernent sich vergeblich gegen das Vorgehen von OB Leibe wehrte
- 03.12.2025: Wer war verantwortlich für den Probenbühnen-Auftrag? Leibe verteidigt sich
- 25.11.2025: Neue Hallen fürs Theater: Trickst Trier bei den Finanzströmen?

Das Anlagenverzeichnis enthält zum Teil nicht-öffentliche Dokumente, diese sind nur für Stadtrat, Stadtvorstand sowie Staatsanwaltschaft, Rechnungshof und Kommunalaufsicht verfügbar. Hinweis: der Mietvertrag wurde bereits von der Stadtverwaltung selbst der Presse/Öffentlichkeit zugeleitet.

## VARIANTE 1: Stadt baut Probebühne für 12 Mio. €



Gesamt zu finanzieren: 4,8 Mio. €

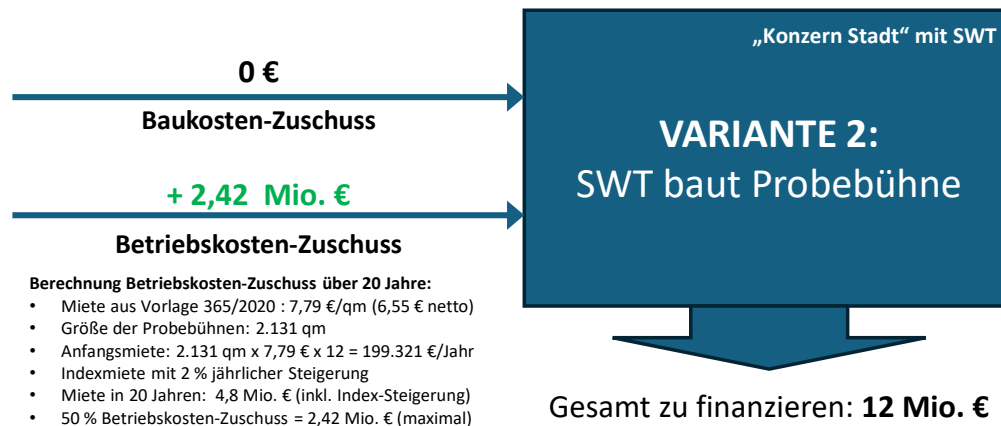
## Schaden durch Wahl von VARIANTE 2

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Betriebskosten-Zuschuss:         | + 2,42 Mio. €        |
| Verzicht auf Baukosten-Zuschuss: | - 7,2 Mio. €         |
| Zusätzliche Finanzierungskosten: | - 2,93 Mio. €        |
| <b>Schaden:</b>                  | <b>- 7,71 Mio. €</b> |

➔ **Der Schaden beträgt mindestens 7,71 Mio. € \***

\*) Der Schaden wird entsprechend größer, falls das Land nicht wie erhofft über die nächsten 20 Jahre durchgehend einen Betriebskosten-Zuschuss in Höhe von 50 % zahlt.

## VARIANTE 2: SWT baut Probebühne für 12 Mio. €



- 7,2 Mio. €

Tilgung für zusätzlichen Kredit

- 2,93 Mio. €

Zinsen für zusätzlichen Kredit

**Berechnung zusätzliche Zinsen über 20 Jahre:**

- Volltilger-Darlehen
- Kredithöhe: 7,2 Mio. €
- Laufzeit: 20 Jahre
- Durchschnittlicher Zinssatz: 3,5 %

Bei Variante 2 müssen **zusätzlich 7,2 Mio. €** mit Zins und Tilgung finanziert werden

# Probenbühnen: 7,72 Mio. Euro finanzieller Schaden für die Stadt

(alle Preise inkl. Mehrwertsteuer)

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| <b>Objektdaten</b> |              |
| Fläche (qm)        | 2.131        |
| Baukosten          | 12.000.000 € |

|                     |       |
|---------------------|-------|
| <b>Finanzierung</b> |       |
| Zinssatz            | 3,50% |
| Laufzeit (Jahre)    | 20    |

## Variante 1: Stadt baut Probekbühnen (SWT ist Dienstleister)

### Förderung der Baukosten (I-Stock)

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Baukosten                | 12.000.000 €       |
| Zuschuss (auf Baukosten) | 60%                |
| abzgl. Förderung         | <b>7.200.000 €</b> |
| verbleibender Kredit     | 4.800.000 €        |

- ➔ 7,2 Mio. Euro werden vom Land als Baukostenzuschuss gezahlt und müssen nicht als Kredit aufgenommen werden
- ➔ Die verbleibenden 4,8 Mio. Euro Grundfinanzierung müssen von der Stadt als Kredit finanziert werden

## Variante 2: SWT baut Probenbühnen (Stadt mietet)

### Förderung durch Betriebskosten-Zuschuss

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Miete/qm (1. Jahr)                | 7,79 €   |
| jährliche Steigerung (Indexmiete) | 2%       |
| Laufzeit                          | 20 Jahre |
| Zuschuss auf Miete (maximal)      | 50%      |

| Jahr                    | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        | 13        | 14        | 15        | 16        | 17        | 18        | 19        | 20        | Summe              |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| Miete                   | 199.321 € | 203.307 € | 207.374 € | 211.521 € | 215.751 € | 220.066 € | 224.468 € | 228.957 € | 233.536 € | 238.207 € | 242.971 € | 247.831 € | 252.787 € | 257.843 € | 263.000 € | 268.260 € | 273.625 € | 279.097 € | 284.679 € | 290.373 € | 4.842.975 €        |
| Betriebskosten-Zuschuss | 99.660 €  | 101.654 € | 103.687 € | 105.760 € | 107.876 € | 110.033 € | 112.234 € | 114.479 € | 116.768 € | 119.103 € | 121.486 € | 123.915 € | 126.394 € | 128.921 € | 131.500 € | 134.130 € | 136.812 € | 139.549 € | 142.340 € | 145.186 € | <b>2.421.487 €</b> |

### Abzüglich Finanzierungskosten

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| zusätzlicher Kredit (SWT) | <b>7.200.000 €</b> |
|---------------------------|--------------------|

- ➔ Die 4,8 Mio. Euro Grundfinanzierung müssen in beiden Varianten gleich finanziert werden (daher im Varianten-Vergleich nicht berücksichtigt)
- ➔ Die 7,2 Mio. Euro müssen in Variante 2 von SWT zusätzlich durch Kredit finanziert werden (weil SWT für Baukostenzuschuss nicht zuschussberechtigt ist)

| Jahr       | 1           | 2           | 3           | 4           | 5           | 6           | 7           | 8           | 9           | 10          | 11          | 12          | 13          | 14          | 15          | 16          | 17          | 18        | 19        | 20        | Summe              |
|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| Annuität   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 €   | 506.600 € | 506.600 € | 506.600 € | 10.131.995 €       |
| Zinsen     | 252.000 €   | 243.089 €   | 233.866 €   | 224.320 €   | 214.441 €   | 204.215 €   | 193.632 €   | 182.678 €   | 171.340 €   | 159.606 €   | 147.462 €   | 134.892 €   | 121.882 €   | 108.417 €   | 94.481 €    | 80.056 €    | 65.127 €    | 49.676 €  | 33.683 €  | 17.131 €  | <b>2.931.995 €</b> |
| Tilgung    | 254.600 €   | 263.511 €   | 272.734 €   | 282.279 €   | 292.159 €   | 302.385 €   | 312.968 €   | 323.922 €   | 335.259 €   | 346.993 €   | 359.138 €   | 371.708 €   | 384.718 €   | 398.183 €   | 412.119 €   | 426.543 €   | 441.472 €   | 456.924 € | 472.916 € | 489.468 € | 7.200.000 €        |
| Restschuld | 6.945.400 € | 6.681.890 € | 6.409.156 € | 6.126.877 € | 5.834.718 € | 5.532.333 € | 5.219.365 € | 4.895.443 € | 4.560.184 € | 4.213.190 € | 3.854.052 € | 3.482.344 € | 3.097.626 € | 2.699.444 € | 2.287.324 € | 1.860.781 € | 1.419.309 € | 962.385 € | 489.468 € | 0 €       |                    |

## Schaden durch Wahl von Variante 2

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Betriebskostenzuschuss          | <b>2.421.487 €</b>   |
| Verzicht auf Baukostenzuschuss  | - 7.200.000 €        |
| zusätzliche Finanzierungskosten | - 2.931.995 €        |
|                                 | <b>- 7.710.508 €</b> |

- ➔ Ergebnis: durch Wahl der Variante 2 beträgt der finanzielle Schaden für die Stadt mindestens 7,72 Mio. Euro
- ➔ Der Schaden wird entsprechend größer, falls das Land nicht wie erhofft über die nächsten 20 Jahre durchgehend einen Betriebskostenzuschuss von 50 % zahlt