

Bauliche Neuordnung des "Kauffmann-Areals"

Teil 2: die Baukonzession

Nach der neueren Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes vom Januar 2007 und des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom Juni 2007 unterliegen kommunale Immobilienveräußerungen, die mit bestimmten städtebaulichen Vorgaben der Gemeinde verbunden sind oder gemäß den von der Kommune genannten Erfordernissen bebaut werden sollen der Ausschreibungspflicht. Übersteigen die grob überschlägig ermittelten Investitionskosten einen **Schwellenwert in Höhe von 5,15 Mio. Euro**, wird überdies die Durchführung eines **europaweiten Vergabeverfahrens** erforderlich. Die Investitionskosten im "Kauffmann-Areal" liegen deutlich über dem genannten Schwellenwert.

Angesichts der veränderten Rechtslage beschloss der Gemeinderat der Stadt Ebersbach im Januar 2008 mit großer Mehrheit (lediglich 2 Gegenstimmen) die europaweite Ausschreibung des Areals in Form eines sog. **"Verhandlungsverfahrens mit vorge-schaltetem Teilnahmewettbewerb"** auf Grundlage des "Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen" (GWB) und der "Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen" (VOB/A).

Die 1. Verfahrensstufe umfasste die Veröffentlichung der Ausschreibung (Aufforderung zum Teilnahmewettbewerb) im Amtsblatt der EU und weiteren einschlägigen Medien. Der Ausschreibungstext beinhaltete u. a. eine kurzgefasste Beschreibung der Aufgabenstellung und der örtlichen Situation sowie der Teilnahmebedingungen. Ganz konkret wurde die wirtschaftliche, finanzielle und technische Leistungsfähigkeit der interessierten Bieter hinterfragt (Zuschlagskriterien).

Im anschließenden Verhandlungsverfahren, der 2. Verfahrensstufe, diente die in den "Ergänzenden Informationen" zum Ausschreibungstext beigefügte Beschreibung der Planungsinhalte, Zielvorgaben und Wertungskriterien als objektive Grundlage der späteren Angebotsprüfung.

Das Verfahren endet normalerweise mit dem für beide Seiten (Auftragnehmer und Auftraggeber) verbindlichen Angebotszuschlag.

Inhaltliche Zielvorgaben

Die verfahrensrechtlichen Bestimmungen der GWB und VOB/A erfordern im Rahmen des Bieterschutzes eine für alle Bewerber nachvollziehbare und objektiv nachprüfbare Bewertung der Angebote, die gegebenenfalls auch einer gerichtlichen Prüfung standhalten muss.

Als für alle verbindliche Grundlage der Angebotsbewertung hat der Gemeinderat deshalb im Vorfeld der Ausschreibung **klare planerische und nutzungsspezifische Zielvorgaben und einen dezidierten Bewertungskatalog** beschlossen. Die einzelnen Beurteilungskriterien wurden in Themenblöcke zusammengefasst und, gemäß ihrer Bedeutung und Auswirkungen auf das Projekt, wie folgt gewichtet:

- **Einheitlichkeit der Liegenschaftsentwicklung (5%)**
- **Nutzungskorridor/Flächengrößen/Kennwerte (20%)**
- **Städtebauliche Qualität/Architektur/Öffentlicher Raum (35%)**
- **Erschließung/Technische Infrastruktur (10%)**
- **Angebotstransparenz/Vertragsstruktur (5%)**
- **Preisgebot (25%)**

Projektgruppe

Zur Begleitung des Vergabeverfahrens, der Bewertung der Angebote und zur Ausarbeitung einer Vergabeempfehlung für den Gemeinderat hat das Gremium eine Projektgruppe aus Vertretern der Gemeinderatsfraktionen und der Verwaltung eingesetzt.

In anderen Städten und Gemeinden werden derartige Vergabeverfahren verwaltungsintern durchgeführt. Lediglich die Vergabeempfehlungen werden dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Auf Vorschlag der Verwaltung ist das Gremium dieser durchaus gängigen, letztendlich aber für die städtischen Gremien nicht trans-

parenten Praxis ausdrücklich nicht gefolgt. Schließlich einigte man sich auf die nachfolgende Zusammensetzung der Projektgruppe:

- 4 Mitglieder der Gemeinderatsfraktionen mit 4 Stimmen (Stimmenanteil nach Parteienproporz)
- 3 Vertreter der Verwaltung mit 3 Stimmen (1 Stimme pro Verwaltungsvertreter)

Zur fachlichen Beratung wurden der Projektgruppe die nachfolgend aufgeführten - nicht stimmberechtigten - **externen Berater/Gutachter** zur Seite gestellt:

Städtebauliche Bewertung: Herr Prof. Hans Klump

Einzelhandelsbewertung: Herr Dr. Donato Acocella

Immobilienwirtschaftliche Bewertung: Herr Prof. Michael Nadler

Rechtliche Bewertung: Herr Dr. Dieter Weiblen

Altlasten, Baugrund: Herr Peter Hertle

Die Gruppe wurde vom - ebenfalls nicht stimmberechtigten - Geschäftsführer der "Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU)", Kaiserslautern, Herrn Andreas Jacob, betreut. Der Aufgabenkatalog der FIRU umfasste die neutrale Moderation und rechtssichere Dokumentation des Verfahrensablaufs.

Gemäß den rechtlichen Grundlagen des Vergabeverfahrens (GWB, VOB/A) ist - aus Gründen des Bieterschutzes - über die Inhalte der Angebote und den Verlauf der Verhandlungsrunden, nicht jedoch über das Ergebnis des Verfahrens, Stillschweigen zu bewahren. Alle stimmberechtigten und nicht stimmberechtigten Mitglieder der Projektgruppe hatten deshalb eine entsprechende Verschwiegenheitserklärung zu unterzeichnen.

Verfahrensverlauf

An der Ausschreibung des "Kauffmann-Areals" zeigten lediglich 4 Bieter Interesse. Nach eingehender Prüfung konnten alle Bewerber für das Verhandlungsverfahren zugelassen werden.

Nachdem ein Interessent bereits in der 1. Verhandlungsrunde seine Bewerbung aus firmeninternen Gründen zurückzog, wurde mit den nachfolgend aufgeführten 3 Bietern bis zum Ende des Verfahrens verhandelt:

- Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Lübeck
- Procom Invest GmbH & Co. KG, Hamburg
- Immolvest GmbH & Co. KG i. G., Ebersbach an der Fils

In insgesamt **4 nichtöffentlichen Verhandlungsrunden** von Anfang Mai bis Ende Juni 2008 wurden die Planungsvorschläge und Angebote der Investoren eingehend mit der Projektgruppe diskutiert und weiterentwickelt. Zum Eröffnungstermin am 30.06.2008 lagen von allen Bietern **verbindliche Angebote**, bestehend aus einem Bebauungskonzept, Vertragsentwürfen (Grundvereinbarung und Grundstückskaufvertrag) und einem Kaufpreisangebot vor.

Angebotsbewertung / Vergabebeschluss

Die Bewertung der Angebote anhand der oben genannten Beurteilungskriterien erfolgte auf Grundlage einer Bewertungsmatrix, die von der mit der Betreuung und Moderation des Verfahrens beauftragten Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU), Kaiserslautern erstellt wurde.

Die abschließende Abstimmung der Gruppenmitglieder erfolgte voneinander unabhängig und geheim. Das Ergebnis wurde von der FIRU in allen Punkten genau dokumentiert.

Von maximal 19,620 erreichbaren Punkten erhielten die HBB 11,574 Punkte, die Procom 12,397 Punkte und die Immolvest 15,269 Punkte.

Folgerichtig empfahl die Projektgruppe dem Gemeinderat, die Baukonzession an den Bieter mit der höchsten Punktezahl, die Immolvest zu vergeben.

Der Gemeinderat der Stadt Ebersbach an der Fils ist dieser Empfehlung, nach ausführlicher öffentlicher Diskussion, mit Beschluss vom 22.07.2008 gefolgt. Er hat die Verwaltung somit beauftragt, die formellen Schritte zur Vergabe der Baukonzession zu vollziehen und damit das Vergabeverfahren zum Abschluss zu bringen.

Aktueller Verfahrensstand

Die Vergabe der Baukonzession konnte bisher nicht erfolgen, da inzwischen das "Aktionsbündnis Kauffmann-Areal" mit einem Bürgerbegehren die Durchführung eines Bürgerentscheids über die Fragestellung beantragt hat: "Soll der Beschluss des Gemeinderats vom 22.07.2008 zur Vergabe des "Kauffmann-Areals" an den Bieter ImmoInvest GmbH & Co. KG aufgehoben werden"?

Nachdem in zwei von der Stadt in Auftrag gegebenen Rechtsgutachten die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens, unter Zurückstellung rechtlicher Bedenken, bestätigt wurde, hat der Gemeinderat dem Antrag des Aktionsbündnisses entsprochen und die Durchführung des Bürgerentscheids am 14.12.2008 beschlossen.

Über das zur Diskussion stehende Angebot der ImmoInvest GmbH & Co. KG wird in der nächsten Ausgabe des "Ebersbacher Stadtblattes" berichtet.

Bevölkerungsfortschreibung zum 30.06.2008

Laut statistischem Landesamt Baden-Württemberg beläuft sich die fortgeschriebene Bevölkerungszahl der Stadt Ebersbach an der Fils gemäß § 5 der Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Statistik der Bevölkerungsbewegung und die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes vom 14.03.1980 (BGBl. I, S. 308) zum

30. Juni 2008	15.547 Personen
Davon männlich:	7.663 Personen
weiblich:	7.884 Personen