

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Herbert Horst 563-6307 563-8032 herbert.horst@stadt.wuppertal.de
	Datum:	21.12.2007
	Drucks.-Nr.:	VO/1099/07 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.01.2008	Bezirksvertretung Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
16.01.2008	Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing	Empfehlung/Anhörung
16.01.2008	Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung	Entscheidung
Verkauf des städt. Grundstückes Lienhardplatz/Lienhardstraße/Kaiserstraße		

Grund der Vorlage

Verkauf eines städt. Grundstückes

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, den Verkauf des insgesamt 2.648 qm großen städtischen Grundstückes, Gemarkung Vohwinkel, Flur 48, Flurstücke 36, 48, 52 und 53, gelegen am Lienhardplatz, an der Lienhardstraße und an der Kaiserstraße, EU-weit nach Maßgabe der unter II. aufgeführten Vergabekriterien auszuschreiben und durchzuführen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

I. Einführung

Zur Vorgeschichte wird auf die Vorlagen der Verwaltung (Drucksachen Nr. VO/0249/07 vom 07.03.07 und VO/0457/07 vom 11.05.07) verwiesen.

Nach dem Beschluss des Ausschusses für Finanzen und Besteuerung am 05.06.2007 wurden mit dem Investor Verfuß Abstimmungen zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages durchgeführt. Zum Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist es nicht mehr gekommen, weil mit Datum vom 03.07.07 bei der Vergabekammer der Bezirksregierung Düsseldorf ein Vergabenachprüfungsverfahren durch den Mitbieter Clees eingeleitet wurde mit der Folge, dass das Vergabeverfahren auszusetzen war. Gestützt wurde der Antrag auf eine Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 13.06.07 (VII – Verg 2/07).

In dieser Entscheidung hat das OLG Düsseldorf erstmalig – unter Berücksichtigung einer neuen Entscheidung des EuGH vom 17.01.2007 – entschieden, dass ein öffentlicher Auftraggeber das Vergaberecht anwenden muss, wenn er ein Grundstück verkaufen möchte und der Grundstückskaufvertrag mit einem städtebaulichen Entwicklungsvertrag gekoppelt ist. Nicht erforderlich ist, dass der Auftraggeber einen eigenen Beschaffungsbedarf hat. Mittelbare Eigeninteressen der Stadt, wie z. B. das Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, genügen. Das Gericht hat den Kaufvertrag als Bauauftrag im Sinne des § 97 Abs. 3 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) eingeordnet, und zwar in Form der Baukonzession. Für die Annahme der Entgeltlichkeit eines Bauauftrages sei es unerheblich – so das OLG -, ob der Auftraggeber selbst dem Konzessionär ein Entgelt zahlt oder sich der Konzessionär über einen Verkauf oder eine Vermietung des später bebauten Grundstücks refinanziert. Der so zu erzielende Erlös ist nach der Rechtsprechung des OLG maßgeblich für die Bestimmung des EU-Schwellenwertes für öffentliche Bauaufträge von 5,278 Mio. € als Auftragswert.

Die Vergabekammer bei der Bezirksregierung Düsseldorf hat sich in der Entscheidung vom 02.08.07 (VK – 23/2007 – B) im Nachprüfungsverfahren Clees ./ Stadt Wuppertal dieser Rechtsauffassung angeschlossen. Danach ist auch der Verkauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans auszuschreiben, wenn der Auftraggeber mit dem Grundstücksverkauf konkrete Anforderungen an das Bauvorhaben stellt, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

Das OLG Düsseldorf hat in dem von der Stadt Wuppertal eingeleiteten Beschwerdeverfahren (VII - Verg 30/07) seine Auffassung und damit auch die Entscheidung der Vergabekammer Düsseldorf mit Beschluss vom 12.12.2007 bestätigt und die Beschwerde der Stadt Wuppertal abgewiesen.

Das Gericht vertritt die Auffassung, dass ein öffentlicher Bauauftrag in der Form einer Baukonzession vorliegt.

Es wird darauf abgestellt, dass es den Beteiligten darauf ankam, dass der Erwerber mit dem Erwerb der Grundstücke eine (einklagbare) Bauleistung erbringt. Dabei komme es nicht darauf an, ob der öffentliche Auftraggeber diese für eigene Zwecke, d. h. für Zwecke seiner öffentlichen Aufgabenerfüllung, beschaffen oder errichten will. Entscheidend sei, dass sich der Auftraggeber kraft einer mit dem künftigen Bauauftrag zu vereinbarenden Verpflichtung des Auftragnehmers die rechtliche Befugnis sichert, die Verfügbarkeit des Bauwerks für die von ihm angestrebte öffentliche Zweckbestimmung zu gewährleisten. Im vorliegenden Fall sei diese Zweckbestimmung in der städtebauliche Funktion zusehen, nämlich das betreffende Gebiet im Stadtteil Vohwinkel städtebaulich aufzuwerten. Die Stadt habe mit den Anforderungen, wie Durchgang zwischen Lienhardplatz und Kaiserstraße, Errichtung einer Außengastronomie etc., konkrete „Erfordernisse“ an das Vorhaben gestellt, die über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinausgehen, und somit einen maßgebenden Einfluss auf die Ausführung der Bauleistung ausgeübt. Das Gericht vertritt allerdings die Auffassung, dass es bereits genügt, wenn der Auftraggeber die vom Investor (Auftragnehmer) vorgestellte Planung gut heißt und im Kaufvertrag die Pflicht zur Erbringung dieser Bauleistung vereinbart wird.

Nach dieser Entscheidung ist die Stadt nunmehr verpflichtet, den Verkauf des Grundstückes EU-weit auszuschreiben.

Da es sich bei Grundstücksveräußerungen regelmäßig um komplexe Aufträge handelt, deren Inhalte nicht bereits zu Beginn eines Verfahrens feststehen, bietet sich im Regelfall das Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem öffentlichen Teilnahmewettbewerb an. Weil sich dieses Vergabeverfahren aufgrund der Verhandlungen mit Investoren zeitlich erheblich in die Länge zieht, favorisiert die Verwaltung dieses Verfahren hier nicht. So dauerte die EU-weite Ausschreibung zum Neubau der Verwaltungsstelle Ronsdorf vom Beginn des Teilnehmerwettbewerbes (Ausschreibung) bis zum Ende der Zuschlagsfrist ca. 1 Jahr.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die EU-weite Ausschreibung in der Form eines offenen Verfahrens durchzuführen. Die Ausschreibungsfrist im offenen Verfahren beträgt ab Veröffentlichung im Supplement des EU-Amtsblatts 52 Tage, mit der Auswertung der Angebote kann unmittelbar begonnen werden, so dass sich die Verfahrensdauer im offenen Verfahren insgesamt wesentlich kürzer gestalten lässt. Das Risiko des Verfahrens liegt allerdings darin, dass kein Einfluss auf die architektonische Gestaltung und die Nutzung genommen werden kann, weil die Vergabekriterien im Vorhinein festgelegt werden müssen.

Das Grundstück im offenen Verfahren zu veräußern, bietet sich hier deshalb an, weil auf Grund der Diskussionen im Vorfeld, die Anforderungen an das Vorhaben hinreichend bekannt sind und hier übernommen werden können.

Formal kann die Ausschreibung erst dann erfolgen, wenn die Vergabekriterien zur Auswahl des Bieters abgestimmt sind. Eine bereits begonnene Ausschreibung kann nur unter den engen gesetzlichen Voraussetzungen aufgehoben werden.

II. Folgende **Vergabekriterien** werden vorgeschlagen:

A) Anforderungen an die Bebauung (Ausschlusskriterien)

Die nachfolgenden Kriterien müssen erfüllt werden. Ansonsten erfolgt der Ausschluss des Bieters

1. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 964 sind einzuhalten.
2. Entlang der Front an der Kaiserstraße sind im Erdgeschoss Ladenlokale mit einer Schaufensterfront zu errichten.
3. Die Zufahrt zum Gebäude und die Andienung der Ladenlokale müssen über die Lienhardstraße abgewickelt werden. Eine Zufahrt von der Kaiserstraße ist nicht zulässig.
4. Von der Kaiserstraße zum Lienhardplatz ist eine Durchgangsmöglichkeit durch das Gebäude für die Allgemeinheit zu errichten und zumindest während der allgemeinen Geschäftszeiten sicherzustellen.
5. In dem Gebäudeteil, der an den Lienhardplatz angrenzt, ist im Erdgeschoss ein Ladenlokal mit einem gastronomischen Angebot mit Außengastronomie zu errichten und betreiben zu lassen. Erdgeschosswohnungen sind in diesem Bereich ausgeschlossen. Durch erhöhte Schallschutzmaßnahmen am Gebäude ist sicherzustellen, dass Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss gegenüber den Lärmimmissionen von Veranstaltungen auf dem Lienhardplatz geschützt sind. Dazu ist zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schallschutz erforderlich, schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer) nur auf der der Schallquelle abgewandten Seite zu planen und zu errichten.

6. Die Brutto-Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen für das zu errichtende Vorhaben wird auf 1.500 qm begrenzt.
7. Der Bieter muss die Verpflichtung übernehmen, die vorhandene Bausubstanz auf seine Kosten abzurechen und fachgerecht entsorgen zu lassen.
8. Für die Außengestaltung der Gebäude ist eine in Material und Gestaltung hochwertige Fassade mit klarer Strukturierung auszuführen (z. B. Fassaden in Sichtmauerwerk, vorgehängte Fassaden oder auch Glasfassaden). Eine gestrichene Verbundputzfassade, rote Klinker- oder Riemchenklinker- und Holzfassaden werden ausgeschlossen, es sei denn, diese Materialien werden in geringem Maß (< 10 % der Fassade) als gestalterisches Element eingesetzt.
9. Alle notwendigen Stellplätze nach der Bauordnung NRW für das Bauvorhaben sind auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage unterzubringen. Offene Parkdecks werden nicht zugelassen.
10. Der Bieter hat fristgerecht zum Eröffnungszeitpunkt für das geplante Gebäude Vorentwurfpläne einzureichen, die dem Leistungsbild Vorplanung des §15 HOAI (Lph) 2 entsprechen und somit einen Detaillierungsgrad aufweisen müssen, der sowohl die baurechtlichen als auch die gestalterischen Konsequenzen verdeutlicht. Hierzu sind die nachfolgenden Unterlagen einzureichen:
 - Lageplan im Maßstab 1:500 mit folgenden Eintragungen:
 - Baukörper (Dachaufsicht),
 - Konzept zur Freiflächengestaltung mit Darstellung der Führung von Wegen, von begrüntem und versiegelten Flächen und Baumstellungen,
 - ggf. Lage und Anzahl der Stellplätze
 - Kennzeichnung der Zufahrten und Eingänge.
 - Beispielhafte Grundrisse für die jeweiligen Nutzungsebenen im Maßstab 1:200 und die entsprechenden Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200.
 - Plansatz mit Eintragung der wesentlichen Maße, Höhen und Vorgaben orientiert am Bebauungsplan für die Vorprüfung im Maßstab 1 : 500.
 - Nachweis der Einhaltung aller Vorgaben des Bebauungsplanes.
 - Für das Vorhaben ist ein Stellplatznachweis nach der Bauordnung NRW vorzulegen.

Die weitere Planung (Lph 3 ff) muss dann unmittelbar aus dem eingereichten Vorentwurf abgeleitet werden.

B) Bewertungskriterien

Bei der Ausschreibung werden folgende Kriterien berücksichtigt, bei denen zusätzliche Bewertungspunkte erzielt werden können:

1. Die Ausschreibung erfolgt zum Mindestkaufpreis von 750.000 €. Wer nicht den Mindestkaufpreis bietet, wird vom Verfahren ausgeschlossen. Soweit der Mindestkaufpreis überboten wird, erhält der Bieter pro volle 10.000 €, die über den Mindestkaufpreis hinausgehen, einen zusätzlichen Bewertungspunkt.
2. Die Stadt beteiligt sich an den nachgewiesenen Kosten der Altlastenbeseitigung (größer Z 2) gemäß Ausschreibung mit einem Betrag von maximal 34.000 €. Soweit der Bieter auf eine Beteiligung der Stadt im Angebot von vornherein verzichtet, erhält er 5 zusätzliche Bewertungspunkte.

3. Die Stadt erwartet einen möglichst schnellen Abriss der vorhandenen Bebauung und eine zügige Neubebauung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bieter muss sich im Kaufvertrag verpflichten, die Neubebauung gemäß eingereichtem Vorentwurf innerhalb einer Frist von 5 Jahren zu errichten.

Verpflichtet er sich zur Einhaltung einer kürzeren Fertigstellungsfrist, erhält für jeden vollen Monat der Unterschreitung einen zusätzlichen Bewertungspunkt (maximal 24 Bewertungspunkte).

Die Frist beginnt immer mit dem Datum des Abschluss des notariellen Kaufvertrages und endet mit der Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung (Schlussabnahme) durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Wuppertal.

C) Weitere Kriterien

1. Der Bieter muss sich verpflichten, den der Ausschreibung beigefügten Kaufvertragsentwurf innerhalb von einem Monat nach der Benachrichtigung über den Zuschlag ohne weitere Änderungen notariell beglaubigen zu lassen. Lediglich die aus dem Gebot abzuleitenden Regelungen zu B 1 bis B 3 dürfen nachgetragen werden.
2. Für den Fall der Nichteinhaltung von Zusagen zu A 5, B 2 und B 3 ist eine Vertragsstrafe zu zahlen, die durch eine in der Höhe und Art noch festzulegende Sicherheit garantiert werden muss.
3. Der Bieter hat die Finanzierung des Gesamtvorhabens sicherzustellen. Es ist dazu eine Erklärung über die grundsätzliche Bereitschaft zur Erarbeitung einer strukturierten Finanzierung nebst einem Sicherheitskonzept für Investitionen in der gem. EU-Amtsblatt angegebenen Größenordnung durch mindestens einen hinreichend leistungsfähigen Finanzierer beizubringen.