

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0769/2007
Auskunft erteilt: Herr Thielen
Ruf: 492 63 00
E-Mail: ThielenS@stadt-muenster.de
Datum: 24.09.2007

Betrifft

Vergabe städtischer Grundstücke bei der Realisierung städtebaulicher Vorhaben
Aktuelle Rechtsprechung des Oberlandesgerichtes Düsseldorf vom 13.06.2007 zur Vergabe von Grundstücken

Beratungsfolge

18.10.2007	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
23.10.2007	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
24.10.2007	Hauptausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

A) Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis, dass:

1. die aktuelle Rechtsprechung des Oberlandesgerichtes Düsseldorf vom 13.06.2007 zur Vergabe von Grundstücken, insbesondere beim Abschluss von Erschließungsverträgen, bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken sowie auch bei sonstigen vertraglichen Verpflichtungen zur Erstellung von Bauvorhaben (Bauverpflichtung) in vergaberechtlicher Hinsicht zukünftig zu beachten ist.
2. Projekte, bei denen sich die Bauverpflichtung aus bereits abgeschlossenen Verträgen ergibt, auf der Grundlage der abgeschlossenen Verträge abgewickelt werden und laufende Verfahren auf der bisherigen Basis und Beschlusslage sowie unter Beachtung der Anforderungen der neuen Rechtsprechung weitergeführt werden.
3. in den Fällen, in denen die Stadt Grundstücke, die aus stadtentwicklungspolitischer und städtebaulicher Sicht relevant sind, an einen Investor veräußert und damit einhergehend eine Verpflichtung des Investors gegenüber der Stadt begründet wird, eine bestimmte Bebauung zu realisieren, die Verwaltung zukünftig in der Regel ein europaweites Vergabeverfahren nach den Anforderungen aus den §§ 97 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) durchführen wird. Das Anforderungsprofil für die Abgabe eines Angebotes und die spätere Wertung ergibt sich aus einem nachvollziehbaren Kriterienkatalog in liegenschaftlicher und städtebaulicher Hinsicht.

- B)** Die Verwaltung wird beauftragt, für das konkret zur Veräußerung anstehende Grundstück Yorkring Ecke Steinfurter Str. – ehem. TÜV-Gelände - zeitnah eine Vergabe in Form eines Musterverfahrens unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung durchzuführen und

hierfür in der nächsten Beratungskette eine Verfahrensvorlage einschließlich der Ausschreibungsbedingungen vorzulegen.

Kosten/Folgekosten

keine

Begründung:

Zu A)

zu 1.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat am 13.06.2007 eine Entscheidung zur Ausschreibungspflicht bei der Vergabe von Grundstücken getroffen, die auf künftige Grundstücksvergaben im Zusammenhang mit städtebaulich bedeutsamen Stadtentwicklungsprojekten erhebliche Auswirkungen hat.

Zu den vergaberechtlichen Fragestellungen, die sich aus dieser Rechtsprechung ergeben, hat die Verwaltung eine rechtliche Einschätzung der Rechtsanwaltskanzlei Baumeister und Partner, Münster eingeholt. Die 13-seitige Stellungnahme wurde den Ratfraktionen mit Schreiben vom 07.09.2007 zur Kenntnis gegeben.

Die rechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass die Rechtssprechung auf die isolierte, also nicht mit städtebaulichen Vereinbarungen und einer Bauverpflichtung des Grundstückserwerbers einhergehende Grundstücksveräußerung durch die Stadt keinen Einfluss hat. Dabei ist die Schaffung des benötigten Planungsrechts ohne darüber hinausgehende Verpflichtungen des Investors ohne weiteres weiterhin vergaberechtsfrei möglich.

Anders sind in vergaberechtlicher Hinsicht die Fälle zu sehen, in denen die Stadt eigene Grundstücke an einen Investor veräußert und damit einhergehend eine Verpflichtung des Investors gegenüber der Stadt begründet wird, eine bestimmte Bebauung zu realisieren (Bauverpflichtung). Diese Fälle unterliegen grundsätzlich dem Anwendungsbereich des Kartellvergaberechts im vierten Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), so dass die Durchführung eines Vergabeverfahrens aus Rechtssicherheitsgründen zu empfehlen ist. Dabei unterfällt der Abschluss städtebaulicher Verträge nicht generell dem Anwendungsbereich des Vergaberechts. Dies ist nur dann der Fall, wenn auf der Grundlage des Vertrages eine Verpflichtung des Investors als Vertragspartner begründet wird, wonach eine Bauleistung auf der Grundlage der vom Auftraggeber genannten Erfordernisse zu erbringen ist.

zu 2.

Die Auswirkungen auf die zurzeit konkret laufenden Projekte sind abhängig vom jeweiligen Verfahrens- und Sachstand. Eingeleitete Projektentwicklungen, wie die Zentrumserweiterung Kinderhaus, Nienberge und Mecklenbeck sowie das Projekt „Schulstraße“, bei denen es noch nicht zum Abschluss städtebaulicher Vereinbarungen gekommen ist, werden auf der bisherigen Grundlage und Beschlusslage weitergeführt. Anforderungen aus der neuen Rechtsprechung sollen beachtet werden.

Vor diesem Hintergrund ist bei den eingeleiteten Projektentwicklungen in jedem Fall auf eine Durchführungspflicht des Investors zu verzichten. Stattdessen wird nach rechtlicher Einschätzung der Rechtsanwaltskanzlei Baumeister und Partner vorgeschlagen, die Interessen der Stadt in der Form zu wahren, dass zugunsten der Stadt der Grundstückskaufvertrag mit Rücktrittsrechten versehen wird. Ein Rücktrittsrecht der Stadt würde für den Fall vereinbart, dass der Investor nicht oder nicht entsprechend der vorher abgesprochenen (und ggf. zur Grundlage des Kaufvertrages gemachten) Planung baut. In diesem Fall würde eine in vergaberechtlicher Hinsicht relevante Bau-

verpflichtung nicht begründet, auch wenn nicht auszuschließen ist, dass diese Lösung von dritte Seite als „Umgehungstatbestand“ angesehen wird.

zu 3.

Aus Rechtssicherheitsgründen und zur Minimierung von Risiken in wirtschaftlicher Hinsicht sollen zukünftig bei Grundstücken von stadtentwicklungspolitischer und städtebaulicher Relevanz europaweite Vergabeverfahren - im Sinne der vergaberechtlichen Richtlinien - durchgeführt werden. Wie bei der Vergabe von Bauaufträgen im bisher allgemein verstandenen Sinne besteht eine europaweite Ausschreibungspflicht ab einem Schwellenwert von 5,278 Mio. Euro. Von einer Überschreitung des Schwellenwertes, der sich aus der geschätzten Gesamtinvestition ergibt, ist bei städtebaulich relevanten Grundstücken bzw. Vorhaben regelmäßig auszugehen.

Als Kriterium für eine Bewertung der Angebote kommen in solchen Fällen nicht nur der Kaufpreis, sondern - wie bisher auch - weitere liegenschaftliche, aber insbesondere auch städtebauliche Kriterien in Frage. Da die Vergabeentscheidung in jeder Hinsicht gerichtlich überprüfbar sein muss, ist die Wertung von Angeboten mit auf Grund vorher im Expose genannten, nachvollziehbaren und plausiblen Kriterien möglich und erforderlich. Hierbei kann es sich zum einen in einer 1. Stufe um eignungsbezogene Mindestanforderungen handeln und zum anderen in einer 2. Stufe um Kriterien, die einer vergleichenden Betrachtung unterliegen und standhalten müssen. Solche Kriterien/Anforderungsfelder können sein:

Zulassungskriterien (Stufe 1):

- Fachkunde/technische Leistungsfähigkeit (z. B. Referenzobjekte)
- Finanzielle/wirtschaftliche Leistungsfähigkeit
- Zuverlässigkeit Rechtsform des Bieters

Bewertungskriterien Städtebau (Stufe 2):

1. Nutzungen:

- quantitative und qualitative Nutzungsanforderungen
- Nutzungsmix/- anteile
- Hauptnutzungen
- besondere Nutzungsbausteine
- Nutzungsintensität

2. Städtebauliche Dichte:

- quantitative Dichteanforderungen
- GFZ, Baumasse
- Höhenentwicklung, Bauhöhe(n), Geschossigkeiten
- Versiegelungsgrad

3. Städtebauliche Gestaltung

- qualitätvolle Baumassengliederung und Verteilung
- qualitätvolle Raumbildung

4. Städtebauliche Verträglichkeit

- Umfeldorientierte quantitative und qualitative Verträglichkeitsanforderungen
- Verkehr, Erschließung
- Umweltbelange
- Immissionsschutz
- Denkmalschutz

5. Architektonische Gestaltung

- qualitätvolle Baukörpergestaltung
- qualitätvolle Freiraumgestaltung

Bewertungskriterien Liegenschaften (Stufe 2)

- Kaufpreis
- Finanzierungsbestätigung
- Ggf. Mietnachweis („letter of intend“)
- Arbeitsplatzrelevanz
- Stärkung des Standortes Münster

zu B)

Bei der Vergabe der Grundstücksfläche des ehemaligen TÜV-Gelände am Yorkring/Ecke Steinfurter Str. soll ein europaweites Ausschreibungsverfahren im Sinne der vergaberechtlichen Richtlinien durchgeführt werden. Das Vergabeverfahren soll aus Gründen der Rechtssicherheit und exemplarisch für künftige Fälle durch externe Rechtsberatung begleitet werden. Mit der Rechtsberatung ist die Kanzlei Kapellmann und Partner in Düsseldorf beauftragt worden.

Die Veräußerung und Entwicklung des ehemaligen TÜV-Geländes soll neben den allgemeinen und liegenschaftlichen Anforderungen, auf der Grundlage standortbezogener, städtebaulicher und architektonischer Kriterien erfolgen. Damit soll der hohe Qualitätsanspruch an dieser stadträumlich überaus wichtigen Stelle in jeder Hinsicht Berücksichtigung finden. Vor diesem Hintergrund zählen zu den allgemeinen und standortspezifischen Anforderungen beispielhaft:

- Mindestkaufpreis
- Finanzierungsbestätigung über 100% des Projektvolumens
- Angaben zur Rechtsform des Bieters und späteren Käufers (z. B. AG, Objektgesellschaft)
- Interessenbekundungen potentieller Mieter („letter of intend“)
- Realisierungsfristen
- Nutzung, Dienstleistung, untergeordnete Gastronomie, Einzelhandel (keine Lebensmittel)
- Städtebauliche Dichte
- Höhenentwicklung, Höhenbegrenzung auf Höhe Domtürme
- Verkehrliche Erschließung, umfeldverträglich differenziert auf Steinfurter Str. und Gasselstiege
- Verschattungsaspekte unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung
- Baumassenverteilung im Hinblick auf Sichtachsen, insbesondere Steinfurter Str. und Sichtbeziehungen insgesamt
- Baukörpergestaltung in Material- und Farbgestaltung
- Freiraumgestaltung

In Anbetracht der Bedeutung des Grundstückes in der öffentlichen Diskussion spielen darüber hinaus auch weitere Kriterien eine Rolle, die sich allerdings mehr unter dem Stichwort „weiche Standortfaktoren“ zusammenfassen lassen. So kommt der Frage eines zukünftigen Nutzers auch aus arbeitsmarktpolitischen Gründen und aus Gründen der Stärkung des Standortes Münster an dieser Stelle keine unerhebliche Bedeutung zu. Auch diese Fragestellung bleibt abschließend zu prüfen und wird in der für die nächste Beratungskette vorgesehenen Verfahrensvorlage Berücksichtigung finden.

In Vertretung

gez. Schultheiß
Stadtdirektor

gez. Bickeböller
Stadtkämmerin