

Sitzungsvorlage

Datum: 19.08.2009
Drucksache Nr.: **09/0236**

Beratungsfolge Zentrumsausschuss	Sitzungstermin 01.09.2009	Behandlung öffentlich / Kenntnisnahme
--	-------------------------------------	---

Betreff

Wirtschaftspark 112 und 113; EU-weite Ausschreibung von Baufeldern

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung der EU-weiten Ausschreibung.

Problembeschreibung/Begründung:

Ausgangslage

Rund zwei Drittel der Fläche der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme konnten bis heute entwickelt werden: Schwerpunktmäßig sind dies der Wohnpark 114, der nördliche Bereich des Wirtschaftsparks 113 mit Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, dem Haus der Wirtschaft und des Handwerks, der grüne Außenbereich mit zahlreichen und vielfältigen Spielangeboten, die Sportanlage Zentrum sowie die Verlagerung der Skateranlage. Darüber hinaus wurden im Bereich des Wirtschaftsparks 112 mit dem Grunderwerb, der Herstellung der äußeren Erschließung und Teilen der inneren Erschließung die Voraussetzungen zur Vermarktung getroffen.

Die Vermarktung der Baufelder im Bereich der Wirtschaftsparks 112 und 113 gestaltet sich seit Jahren aufgrund einer angespannten Marktsituation für die angestrebten höherwertigen, gewerblichen Nutzungen (ausgenommen: Einzelhandel) schwierig. Durch die aktuelle Wirtschaftslage wird diese an sich schwierige Marktlage weiter verstärkt. Unabhängig davon muss die Vermarktung der verbleibenden Baufelder weiter intensiviert werden, um die Realisierung der entwicklungsbedingten Ziele zu erreichen. Darüber hinaus muss auch dem Fördergeber gegenüber der Nachweis erbracht werden, dass sich die Stadt intensiv um eine Vermarktung der Baufelder bemüht hat.

Die ausschließlich regional ausgerichtete Vermarktungsoffensive 2005 bis 2007 mit der Di-

rektansprache von Investoren, Projektentwicklern, Finanzinstituten und sonstigen Multiplikatoren im Immobiliensektor hat für wenig Resonanz gesorgt. Lediglich die anstehende Entwicklung des zentralen Baufeldes MK 1 resultiert aus den Kontakten der Vermarktungsoffensive 2005 bis 2007. Darüber hinaus ist das Baufeld MK 3 für die potenzielle Erweiterung der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg reserviert. Die Baufelder MK 2, MK 4 und MK 5 sowie die Fläche des Wirtschaftsparks 112 sind zurzeit verfügbar. Mit der Vermarktungsoffensive 2009 soll nun gemäß der Gesamtstrategie die nächste Stufe der Vermarktung in Angriff begonnen werden.

Diese weitere Stufe der Vermarktung soll mit Hilfe einer EU-weiten Ausschreibung umgesetzt werden. Dies Vorgehen wird vor allem vor dem Hintergrund der nach wie vor unsicheren Gesetzeslage bei der Vergabe kommunaler Grundstücke gewählt. Zwar wurde das Gesetz zur Modernisierung des Vergaberechts beschlossen, so dass kommunale Grundstücksvergaben derzeit nicht dem Vergaberecht unterliegen. Da aber noch die Antwort des EuGH auf eine Anfrage des OLG Düsseldorf, dessen Urteil die Diskussion um die Anwendung des Vergaberechts bei kommunalen Grundstücksvergaben auslöste, aussteht, kann keine abschließende Rechtssicherheit angenommen werden.

Daher soll mit der Wahl einer vergaberechtskonformen, EU-weiten Ausschreibung ein Vergabeverfahren gewählt werden, das auch im Falle der Ungültigkeit des Gesetzes zur Modernisierung des Vergaberechts rechtssicher wäre. Darüber hinaus bietet das Verfahren eine zusätzliche Möglichkeit, das Grundstücksangebot über den bisherigen Stand hinaus überregional bekannt zu machen.

Verfahren der EU-weiten Ausschreibung

Die Grundstücksvergabe soll in Verbindung mit einer Qualifizierung der Planungen (ähnlich einem klassischen städtebaulichen / architektonischen Realisierungswettbewerb) durch ein Verfahren nach VOB/A sichergestellt werden.

§ 3a VOB/A sieht für Vergabeverfahren oberhalb der Schwellenwerte und damit mit europarechtlicher Relevanz vier Verfahren vor, die unter verschiedenen Anwendungsvoraussetzungen durchführbar sind:

- Offenes Verfahren
- Nichtoffenes Verfahren
- Wettbewerblicher Dialog
- Verhandlungsverfahren

Das Verhandlungsverfahren erscheint aufgrund der Flexibilität bei der Berücksichtigung städtebaulicher und nutzungsspezifischer Aspekte bei der Vergabe kommunaler Grundstücke als geeignetes Verfahren. Die Rahmenbedingungen des Verhandlungsverfahrens sind:

- Anwendung nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich: offenes und nichtoffenes Verfahren müssen unzweckmäßig sein;
- flexibleres Vorgehen, da erheblich weniger formstreng,
- Öffentlicher Teilnahmewettbewerb mit Eignungsprüfung,

- Auswahl von min. 3 Bietern, mit denen das Verhandlungsverfahren durchgeführt wird,
- anwendbar, wenn zu Beginn eines Verfahrens noch nicht alle Inhalte feststehen; Inhalte der Angebote werden im Laufe des Verfahrens verhandelt/ermittelt.

Das offene und nichtoffene Verfahren scheiden wegen der mit der strengeren Formalität verbundenen geringeren Einflussnahme auf städtebauliche und nutzungsspezifische Aspekte aus. Das offene und nichtoffene Verfahren sind dadurch gekennzeichnet, dass im Vorfeld der Ausschreibung sämtliche Inhalte und Anforderungen feststehen müssen, die dann im Verfahren nicht mehr verhandlungsfähig sind. So können Ergebnisse entstehen, die zwar den Eignungs- und Zuschlagskriterien entsprechen, aber den eigentlichen Erwartungen zuwider laufen. Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens können die Eignungs- und Zuschlagskriterien weiter gefasst und im Verhandlungswege zusammen mit den Bewerbern ermittelt und konkretisiert werden.

Das Verfahren „wettbewerblicher Dialog“ kann nicht angewendet werden und ist zudem ebenfalls nicht zweckmäßig: Die strengen Anwendungsvoraussetzungen sehen u. a. vor, dass der Auftraggeber objektiv nicht in der Lage ist, die technischen Mittel anzugeben, mit denen seine Bedürfnisse und Ziele erfüllt werden können, und/oder die rechtlichen und/oder finanziellen Konditionen eines Vorhabens anzugeben. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

Abschließend ist zu erwähnen, dass bei jedem Verfahren besonderes Augenmerk auf die Eignungs- und Zuschlagskriterien gelegt werden muss. Diese sind im Vorfeld festzulegen; sie sind Bestandteil der Ausschreibung und können während des Verfahrens nicht angepasst werden.

Handlungsschritte zur EU-weiten Ausschreibung

Für die EU-weite Ausschreibung sind folgende Handlungsschritte vorzubereiten und durchzuführen:

- Auswahl des Vergabeverfahrens / der auszuschreibenden Grundstücke,
- Vorbereitung des Verfahrens (inhaltliche Vorbereitung, v. a. Eignungs- und Zuschlagskriterien, Erstellung Exposé / Aufgabenstellung etc.),
- Abstimmung mit den politischen Gremien des Rates der Stadt Sankt Augustin,
- Durchführung des Verfahrens.

Die notwendigen Schritte zur Durchführung des Verfahrens können der folgenden musterhaften Darstellung eines Verhandlungsverfahrens entnommen werden:

- Inhaltliche / Organisatorische Vorbereitung der Ausschreibung
- Durchführung des Auswahlverfahrens
- Durchführung des Bieterverfahrens (zur 1. Bearbeitungsphase)
- Sitzung einer Entscheidungskommission
- Durchführung des Bieterverfahrens (zur 2. Bearbeitungsphase) (optional)

- Sitzung einer Entscheidungskommission (optional)
- Zuschlagserteilung / Vertragsabschluss
- Ausstellung und Dokumentation des Verfahrens

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf _____ €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan _____ zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits _____ € veranschlagt; insgesamt sind _____ € bereit zu stellen. Davon entfallen _____ € auf das laufende Haushaltsjahr.