

Datum: 15.03.2016
Telefon: 0 233-61164
Telefax: 0 233-61155

Baureferat
Tiefbau
Projektmanagement
Bau-T1/PM

Stadtteilzentrum Freiham Nord
Schnittstellenoptimierung öffentlicher Platz

Ihr Zeichen: 912/234/GV/2015

An das Kommunalreferat

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 10.02.2016, hier eingegangen am 01.03.2016.

Das Baureferat hat mit Schreiben vom 07.07.2015 dem Vorschlag des Kommunalreferats, die Erstellung der öffentlichen Platzflächen im Stadtteilzentrum Freiham dem zukünftigen Investor der anliegenden Bebauung zu übertragen, zugestimmt.

Mit der insoweit abgestimmten Vorgehensweise sollte die Problematik der Schnittstelle zwischen einem künftigen Investor und der Stadt bei der Realisierung des Stadtteilzentrums angemessen berücksichtigt werden. Die Vorteile wären eine Vermeidung der Schnittstellen zwischen den Baustellen für die privaten Hochbauten mit ihren Baustelleneinrichtungen auf den öffentlichen Flächen, der privaten Tiefgarage unter den öffentlichen Flächen und den öffentlichen Flächen selbst. Eine Übertragung der Planungs- und Bauleistungen an den Investor ermöglicht es, die grundsätzlichen terminlichen Rahmenbedingungen des Planungs- und Bauablaufes direkt vom Investor aus einer Hand zu steuern. Wechselseitige Behinderungen der Stadt und des Investors im Zuge der Bauausführung können vermieden werden. Die öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen könnten zeitnah zu den angrenzenden privaten Hochbauten fertiggestellt werden.

Werden die Planungs- und Bauleistungen dagegen nicht an den Investor übertragen, könnte mit der Herstellung der Verkehrsflächen/öffentlichen Platzflächen voraussichtlich erst nach weitgehender Fertigstellung der angrenzenden Hochbauten und der damit verbundenen Freimachung der zu bebauenden Platzflächen (z.B. Gerüste, Baukräne, Baustelleneinrichtung, etc.) begonnen werden. Da die Freimachung angrenzender Flächen erfahrungsgemäß erst unmittelbar vor Inbetriebnahme der Hochbauten erfolgt, wäre davon auszugehen, dass die gesamten öffentlichen Platzflächen zunächst provisorisch hergestellt werden müssten, um eine zufriedenstellende Nutzung der Gebäude von Beginn an zu ermöglichen. Es wäre mit einer Bauzeit von ca. anderthalb Jahren zu rechnen.

Wir können die in Ihrem Schreiben vom 10.02.2016 angesprochenen verfahrensrechtlichen Bedenken nur bedingt teilen. Wir haben deshalb die Thematik mit Anwälten der u.a. auf Immobilientransaktionen und Vergaberecht spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei HFK Rechtsanwälte LLP, Büro München, besprochen. Die Kanzlei kann auf erfolgreiche durchgeführte großvolumige Ausschreibungen von Grundstücksverkäufen mit Planungs- und Bauverpflichtung verweisen.

Ein Vergabeverfahren im Anwendungsbereich des GWB – also unter Einbeziehung einer Planungs- und Bauverpflichtung – ermöglicht es ohne weiteres, die in der aktuellen Beschlussvorlage des Kommunalreferats geschilderten städtebaulichen und sonstigen

Kriterien bei der Investorenauswahl zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Möglichkeit von Nachverhandlungen. Bei einem Grundstücksverkauf ohne Bauverpflichtung würde wie bei der Vergabe eines Bauauftrags ein formalisiertes Verfahren – siehe Beschlussvorlage – durchgeführt werden, bei dem ebenso rechtliche Bindungen (EU-weite Ausschreibungspflicht und EU-rechtliches Gebot der Transparenz und der Gleichbehandlung) bestehen. In dem vom Kommunalreferat angestrebten Verfahren könnte ein nicht zum Zuge kommender Bewerber ebenso Rechtsschutz suchen. Hierfür stünde ihm der Weg zum Landgericht offen, wobei ein dort durchgeführtes Verfahren mindestens ebenso viel Zeit, wenn nicht noch mehr Zeit in Anspruch nehmen kann als ein Nachprüfungsverfahren vor der Vergabekammer, das immerhin dem gesetzlichen Beschleunigungsgebot (Entscheidungsfrist fünf Wochen) unterliegt. Welcher Spruchkörper jeweils zuständig ist, dürfte für die kaufmännische Entscheidung eines nicht zum Zuge kommenden Bewerbers, Rechtsschutz zu suchen, eher nicht ausschlaggebend sein. Nach Erfahrungen der Kanzlei ist ein außerhalb des Vergaberechts durchgeführtes Verfahren sogar anfälliger gegen Anträge auf gerichtliche Überprüfung durch die Bieter, da bei diesen Verfahren oft der Eindruck bei den Bietern entsteht, der Auftraggeber würde das gesetzlich in geringerem Maße reglementierte Verfahren dazu nutzen, einen Bieter zu bevorzugen. Ein Vergabeverfahren bietet somit sogar Vorteile.

Den bei jedem Verfahren bestehenden Rechtsrisiken kann durch sorgfältige Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens, ggf. unter Hinzuziehung von externem Rechtsrat, begegnet werden. Auch insoweit besteht kein Unterschied zwischen den beiden Verfahrensvarianten. Insoweit sehen wir kein Argument dafür, von einer für vorteilhaft befundenen Verfahrensweise Abstand zu nehmen.

Es besteht keinerlei Gewähr dafür, dass sich die Hoffnung, der Investor werde sich an einer separat durchgeführten Ausschreibung von Bauleistungen beteiligen und darüber hinaus das wirtschaftlichste Angebot abgeben, erfüllen wird.

Mit einer anderen Vorgehensweise als mit den Schreiben vom 12.06. und 07.07.2016 abgestimmt wurde, hat sich das Baureferat auf Arbeitsebene nicht einverstanden erklärt.

Vor diesem Hintergrund kann der Vorlage für den in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 28.04.2016 vorgesehenen Beschluss "Freiham Nörd - Ausschreibungsverfahren Stadtteilzentrum" in der gegenwärtigen Form nicht zugestimmt werden.


Rosemarie Hingerl