



28. März 2013

Rechnungshof Rheinland-Pfalz Postfach 17 69 67327 Speyer

Stadt Landau
Herrn Oberbürgermeister
Hans-Dieter Schlimmer
Marktstraße 50
76829 Landau

Postadresse
Postfach 17 69
67327 Speyer

Büro Bürgermeister

Hausadresse
Gerhart-Hauptmann-Straße 4
67346 Speyer
Tel. 0 62 32-617-0
Fax 0 62 32-617-100

poststelle@rechnungshof.rlp.de
www.rechnungshof-rlp.de

Eilt
f → 100
Ba, 2. Et.

Ihre Nachricht vom:	Ihr Zeichen:	Name:	Durchwahl:	Aktenzeichen:	Datum:
15. März 2013		Herr Herrmann, Herr Hanfgarn	(06232) 617-255	2-P-7003-22-6/2012	27. März 2013

Prüfung der Grundstücksveräußerungen „Wohnpark am Ebenberg“; Ausschreibungsverfahren

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15. März 2013. Wir begrüßen es, dass Sie die Grundstücke einzeln ausschreiben und kein Gesamtpreisangebot für alle Grundstücke zulassen wollen. Auch den vorgesehenen Zeitraum für die Ausschreibung halten wir für angemessen.

Die beabsichtigte Gewichtung der Zuschlagskriterien, wonach der Kaufpreis mit 40 % und qualitative Aspekte mit 60 % zu werten sind, begegnet jedoch Bedenken. Diese Festlegungen decken sich nicht mit den Vorgaben der Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand. Darin heißt es u. a. in Abschnitt II. Nr. 1:

„Der Verkauf von Bauten oder Grundstücken nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahren (...) und die darauf folgende Veräußerung an den meistbietenden oder den einzigen Bieter stellt grundsätzlich einen Verkauf zum Marktwert dar und enthält damit keine staatliche Beihilfe.“

Danach ist der Preis der ausschlaggebende Faktor bei der Bewertung der Kaufpreisangebote. Wenn die Stadt die Einhaltung bestimmter architektonischer, städtebaulicher oder ökologischer Qualitäten sicherstellen will, muss sie diese in den Ausschreibungsbedingungen verbindlich vorgeben. Die Bieter können dann diese Vorgaben bei der Kalkulation ihrer Angebotspreise berücksichtigen. Wir empfehlen daher, die umfangreichen qualitativen Anforderungen auf das Wesentliche zu beschränken und im Kaufvertrag sowie über die Bauleitplanung rechtlich abzusichern.

Darüber hinaus halten wir eine Überarbeitung der unter Nr. 4.3.3 des Verkaufsexposés genannten Bietererklärungen für erforderlich. Die darin aufgeführten Nachweise beziehen sich insbesondere auf gewerbsmäßige Investoren. Privatpersonen, die mit Unterstützung eines fachkundigen Planers oder Projektbetreuers Grundstücke erwerben und entwickeln wollen, können sonst den Eindruck gewinnen, dass sie vom Wettbewerb ausgeschlossen sind. Dies sollte durch entsprechende klarstellende Formulierungen vermieden werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Erfolg der Vermarktung von Grundstücken an private Baugruppen. Nach einem Artikel in der Rheinpfalz vom 11. März 2013 besteht hier eine erhebliche Nachfrage in Landau.

Abgesehen davon würde eine Beschränkung des Wettbewerbs auf gewerbsmäßige Investoren auch mit beihilferechtlichen Bestimmungen kollidieren und dazu führen, dass die Ausschreibung nicht mehr als bedingungsfrei anzusehen ist. Dazu verweisen wir auf folgende Bestimmung in Abschnitt II. Nr. 1b der o. g. Mitteilung der Kommission:

„Bedingungsfrei ist eine Ausschreibung, wenn grundsätzlich jeder Käufer unabhängig davon, ob und in welcher Branche er gewerblich tätig ist, das Gebäude oder Grundstück erwerben und für seinen wirtschaftlichen Zweck nutzen kann und darf.“

Ein Verstoß gegen beihilferechtliche Bestimmungen birgt - insbesondere vor dem Hintergrund möglicher Beschwerden von im Wettbewerb unterlegenen Bietern oder von Landauer Bürgern - erhebliche Risiken. Er kann dazu führen, dass ein Verkauf von Grundstücken „beihilfeninfiziert“ ist und gegen das Durchführungsverbot des Art. 108 Abs. 3 Satz 3 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) verstößt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs¹ stellt das formelle Durchführungsverbot des Art. 108 Abs. 3 Satz 3 AEUV ein Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB dar. Ein Verstoß dagegen hat die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts zur Folge, das zur Gewährung der Beihilfe geführt hat. Im Fall eines von der Kommission aufgrund von Beschwerden eingeleiteten Beihilfeverfahrens wären dann bereits geschlossene Verträge ggf. rückabzuwickeln.

Darüber hinaus weisen wir auf folgende Widersprüche im Verkaufsexposé hin, die - abgesehen von den o. g. Aspekten - zu Wertungsproblemen und zu Beschwerden von Bietern führen können:

Der Detaillierungsgrad und die Aussagekraft der abgeforderten Planunterlagen stehen im Widerspruch zu den Wertungskriterien und deren Gewichtung. Die Anforderungen an die Kriterien „architektonische und städtebauliche Qualität“ sowie „Image und Innovation“ werden im Verkaufsexposé auf zweieinhalb Seiten erläutert. Zusätzlich sind ein mehrseitiger baurechtlicher Rahmenplan sowie ein Bebauungsplan zu beachten. Daraus ergeben sich Vorgaben, deren Einhaltung nur mit hohem planerischen Aufwand und einem detaillierten Erläuterungsbericht nachgewiesen werden kann. Abzugeben sind dagegen nur Pläne im Maßstab 1:500, Fassadenentwürfe im Maßstab 1:200 sowie ein zweiseitiger Erläuterungsbericht mit Flächenberechnungen. Mit diesen eingeschränkten Informationen lässt sich nicht hinreichend beurteilen, ob die umfangreichen Anforderungen der Wertungskriterien in den Angeboten berücksichtigt worden sind.

¹

BGH Urteile vom 4. April 2003 - V ZR 314/02- und vom 21. Januar 2004 - XI ZR 53/03.

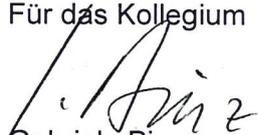
Bei vier von sechs zu veräußernden Gebäuden sind die geforderten Fassadenentwürfe nicht zwingend erforderlich, da die Fassaden aus Gründen des Denkmalschutzes ohnehin erhalten werden müssen und ggf. zu beachtende Vorgaben im Hinblick auf eine denkmalgerechte Detailgestaltung im Maßstab 1:200 nicht dargestellt werden können. Die Fassaden der Neubauten und der nicht denkmalgeschützten Gebäude können nur auf der Grundlage von Grundrissen geplant werden. Da Grundrisse nicht gefordert sind, ist davon auszugehen, dass sie von den Bietern auch nicht geplant und abgegeben werden. Damit sind die geforderten Fassadenentwürfe nicht aussagekräftig und haben allenfalls einen unverbindlichen, illustrativen Charakter.

Die Gewichtung der Wertungskriterien ist nicht schlüssig. So werden z. B. die Ideen für das Wertungskriterium „Nahmobilität“, das sich im Wesentlichen auf die Vorhaltung von Abstellplätzen für Fahrräder und Kinderwagen sowie Ladestationen für E-Bikes beschränkt, genauso hoch bewertet wie die Einhaltung des Bebauungsplans oder des mehrseitigen baurechtlichen Rahmenplans.

Wie mit Ihrem Hause telefonisch vereinbart, sind wir gerne bereit, die Angelegenheit mit Ihnen und Ihren Mitarbeitern am 9. April 2013 um 10 Uhr im Rechnungshof eingehend zu erörtern. Wir haben die Aufsichtsbehörde gebeten, an dem Termin teilzunehmen.

Das Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur sowie die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion erhalten einen Abdruck dieses Schreibens zur Kenntnis. Bitte geben Sie das Schreiben auch den Mitgliedern des Stadtrats und des Hauptausschusses zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen
Für das Kollegium


Gabriele Binz
Vizepräsidentin