

Gemeinderatsdrucksache Nr. 86/2021

Beratungsfolge	Datum		
Bauausschuss	21.09.2021	Vorberatung	nichtöffentlich
Gemeinderat	12.10.2021	Beschlussfassung	öffentlich

**Ausschreibung zur
Suche eines Investors für den Kauf eines kommunalen Grundstückes
der Stadt Pfullingen
zur Errichtung einer Sporthalle**

Anlage

1. Stellungnahme der Kanzlei iuscomm Rechtsanwälte vom 16.08.2021
2. Lageplan Grundstück

Bezug

GR-Drucksache Nr. 58/2021

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Durchführung eines Wettbewerbsverfahren zur Suche eines Investors für den Kauf eines kommunalen Grundstückes der Stadt Pfullingen mit dem Zweck der Errichtung einer Sporthalle zu.
2. Für die Durchführung des Ausschreibungsverfahrens wird die Verwaltung beauftragt, die Kanzlei iuscomm Rechtsanwälte – Schenek und Zimmermann Partnergesellschaft mbh, Stuttgart zur Abgabe eines Honorarangebots aufzufordern.



Wörner
Bürgermeister

Finanzierungsübersicht:

Direkte finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan: Ja
 Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
€	€	€

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan unter

der Investitionsnummer	
der Kostenstelle/Kostenträger/ Sachkonto	
bzw. im Budget	

mit einem Ansatz von XXX Euro veranschlagt.

Ausreichende Mittel sind vorhanden
 nicht vorhanden (ÜPL / APL)

Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:

Betrag	Deckung über KST/KTR/SK	<input type="checkbox"/> Mehreinnah. <input type="checkbox"/> Wenigerausg.	Erläuterungen
€			

Bei Maßnahmen des Finanzhaushalts zusätzlich:

Kalkulatorische Kosten:

Die dargestellte Maßnahme hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt.

Angenommene Nutzungsdauer (ND): XX Jahre -> jährl. AfA-Satz: XX Prozent
Kalk. Zins = (Buchwert 01.01. + Buchwert 31.12.) x 0,5 x Zinssatz 3,5 %

	Jahr der Investition	Jahr der Investition + 1	Jahr der Investition + 2	Jahr der Investition + 3
Abschreibung				
Kalk. Zinsen				

Begründung

Die Stadt Pfullingen beabsichtigt das ihr gehörende Grundstück, gebildet aus den Flurstücken mit der Nr. 809, 809/1, 817/1 und 829 an einen Investor zu veräußern (siehe Anlage 2). Die Fläche mit ca. 3.050 m² an zentraler innerörtlicher Stelle soll einerseits zu Wohnzwecken bebaut werden. Andererseits werden bereits seit dem Jahr 2016 Gespräche geführt, nach den Überlegungen der Stadt, auch die Errichtung eines Neubaus einer Sporthalle durch den Investor vorzunehmen, der anschließend die Sporthalle der Stadt entweder durch Veräußerung oder Miete zur Nutzung überlässt. Insofern wurde die Verwaltung durch Beschluss des Bauausschusses vom 15.06.2021 beauftragt prüfen zu lassen, ob vergaberechtliche Bindungen gegenüber der Stadt bestehen (GR-Drucksache Nr. 58/2021).

Mit der vergaberechtlichen Prüfung hat die Stadt die Kooperationskanzlei des Gemeindetags Baden-Württemberg, iuscomm Rechtsanwälte - Schenek und Zimmermann Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stuttgart, dort Herrn Rechtsanwalt Kai-Markus Schenek, beauftragt. Diese kommt gemäß ihrer Stellungnahme vom 16.08.2021 zusammengefasst zu folgendem Ergebnis (siehe Anlage 1):

Die gleichzeitige Verknüpfung eines Grundstückskaufvertrags mit der Verpflichtung des Investors zur Herstellung einer Sporthalle, die anschließend der Stadt entweder über eine Veräußerung (Ankauf) oder Vermietung (Anmietung) oder Dritten nach der Maßgabe der Stadt zur Nutzung überlassen wird, stellt einen ausschreibungspflichtigen Auftrag dar. In der Verknüpfung eines Grundstücksveräußerungsgeschäftes mit eingekapselten Beschaffungsvorgängen wird die Begründung eines öffentlichen Auftrags angenommen, der der Ausschreibungspflicht in vergaberechtlicher Hinsicht unterfällt.

Die Stadt ist bei Beibehaltung ihrer Ziele verpflichtet den Verkauf des Grundstücks und die Auswahl des Investors in einer Ausschreibung zu vergeben. Der Käufer ist verpflichtet auf dem Grundstück eine Sporthalle mit dem Zweck der Fremdvermietung zu errichten. Nach Erwerb des Grundstückes hat daher der Käufer die Sporthalle auf eigenes Risiko, nach den Vorgaben der Stadt zu errichten. Die erforderlichen Verpflichtungen des Investors werden in dem Grundstückskaufvertrag aufgenommen, der mit dem Investor als Käufer und der Stadt als Verkäuferin geschlossen werden soll.

Sollte sich die Stadt für die Sporthalle eine spätere Kaufoption einräumen lassen, handelt es sich um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft, dass der Genehmigung durch die Rechtsaufsicht bedarf.

Die für die Bebauung erforderlichen Planungsleistungen als auch die Stellung und Einholung von Baugenehmigungen obliegen ausschließlich dem Käufer.

Mit Angebotsabgabe haben die Bieter den Preis zum Erwerb des Grundstückes in EUR/m² anzubieten. Dabei gilt ein Mindestpreis in Höhe von 425 € pro m².

Zur Durchführung des Ausschreibungsverfahrens beabsichtigt die Stadt Pfullingen die auf Vergabeverfahren spezialisierte Kanzlei iuscomm Rechtsanwälte - Schenek und Zimmermann Partnerschaftsgesellschaft mbB, Panoramastraße 33 in 70174 Stuttgart zu beauftragen.

Das Vergabeverfahren wird als öffentliche Ausschreibung in Gestalt eines Investorenwettbewerbs durchgeführt. Im ersten Verfahrensschritt können die Bieter ein verbindliches Angebot abgeben. In einem Verhandlungsgespräch haben die Bieter ihre Angebote einschließlich ihrer jeweiligen Konzeptidee vorzustellen. Im Anschluss an das Verhandlungsgespräch werden die Bieter zur verbindlichen Angebotsabgabe (last and final offer) aufgefordert.

Die zur Durchführung des Verfahrens beauftragte Kanzlei iuscomm Rechtsanwälte - Schenek und Zimmermann Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stuttgart, wird sodann die abgegebenen verbindlichen Angebote in rechtlicher Hinsicht prüfen sowie einen Wertungsvorschlag vorlegen.

Anschließend kann die Zuschlagsentscheidung im Gemeinderat getroffen werden.

Mit der Zuschlagserteilung kommt sodann automatisch ein Vertrag mit seinem schuldrechtlichen Inhalt zwischen der Stadt Pfullingen und dem Bieter zu Stande, der das wirtschaftlichste Angebote abgegeben hat. Der Grundstückskaufvertrag bedarf anschließend der notariellen Beurkundung.

Die weitere Vorgehensweise wäre wie folgt:

- Erstellung der Ausschreibung
- Abstimmung und Freigabe der Ausschreibung durch den Gemeinderat
- Vergabeentscheidung

Pfullingen, 13.09.2021

Riedlinger
Fachbereichsleitung

