

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat I, Rechtsamt
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

**Altes Hallenbad
- Europaweite Ausschreibung des Verkaufs**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	12.03.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	19.03.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	03.04.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Verkauf der Liegenschaft „Altes Hallenbad“ wird im dargestellten Ausschreibungsverfahren gemäß den Anlagen 2 und 3 vergeben.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Übersichtsplan zur Grundstückssituation
A 2	Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes
A 3	Eignungskriterien

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Durch den Verkauf werden Einnahmen erzielt.
SL 1	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren. Begründung: Durch eine Wiederbelebung des Alten Hallenbades wird der Verfall eines bedeutenden Heidelberger Gebäudes verhindert und das Ensemble wieder einer Nutzung zugeführt.
KU 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern Begründung: In dem seit vielen Jahren der Öffentlichkeit nicht mehr zugänglichen Alten Hallenbad werden durch die unterschiedlichen, vielfältigen Nutzungen wieder Möglichkeiten der Begegnung geschaffen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:
keine.



II. Begründung:

1. Gegenstand der Ausschreibung

Gegenstand der Ausschreibung ist der Verkauf der Liegenschaft „Altes Hallenbad“ in Heidelberg und die Realisierung eines Nutzungskonzeptes nach Maßgabe der aufgestellten Bedingungen. Verkauft werden:

- das mit dem Alten Hallenbad bebaute Grundstück,
- eine unbebaute Umgebungsfläche von insgesamt ca. 390 m² auf dem angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 1888/84 (südlich und westlich),
- das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Bergheimer Str. 45.

Die beiden mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke Bergheimer Str. 41 und 43 können optional von den Bietern bei Bedarf miterworben werden. Ein Übersichtsplan zur Grundstückssituation ist als Anlage 1 beigelegt.

2. Rechtlicher Hintergrund

Die jüngste Rechtsprechung des OLG Düsseldorf macht für den Verkauf einer städtischen Liegenschaft, die über dem EU-Schwellenwert liegt (5,15 Mio. Euro) und dem Käufer bestimmte im öffentlichen Interesse liegende Bindungen auferlegt, die vorherige Durchführung eines europaweiten Vergabeverfahrens nach den Vorschriften der VOB/A notwendig. Damit hat sich für die kommunale Immobilienvermarktung ein völlig neuer Rechtsrahmen ergeben, den es nun zu beachten gilt.

Um Rechtssicherheit zu haben, ist auf der Grundlage der aktuellen Rechtsprechung zum heutigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass ohne Durchführung eines Vergabeverfahrens der Abschluss eines Kaufvertrages über die Liegenschaft des Alten Hallenbades nichtig wäre, weil den Investor eine Bauverpflichtung trifft und er zudem die öffentliche Zugänglichkeit sicherstellen muss. Die Erlangung von Rechtssicherheit ist auch für den Investor von zentraler Bedeutung.

3. Zum Verfahren

a) Verhandlungsverfahren nach § 32a VOB/A in zwei Stufen

Nach der OLG-Düsseldorf-Entscheidung sind für das Vergabeverfahren die Vorschriften der sog. „Baukonzession“ (§ 32a VOB/A) anzuwenden. Im vorliegenden Fall des Alten Hallenbades ist dabei nur eine zweistufige Ausschreibung praktikabel, denn Baukonzessionen können nach § 32a VOB/A nur dann im einstufigen sog. „Offenen Verfahren“ ausgeschrieben werden, wenn mit der Bekanntmachung ein für die Ausführung vorgegebenes Leistungsverzeichnis vorhanden ist, welches die Bieter für ihr Angebot nur noch „bepreisen“ müssen (sog. „LV-Ausschreibung“). Wenn aber die Bieter selber Konzepte vorlegen sollen, unter denen die Stadt dasjenige auswählt, das ihr am besten gefällt, und wenn die Stadt anschließend mit den Bietern flexibel innerhalb einer vorgeschlagenen guten Idee verhandeln will, so liegt verfahrensrechtlich ein sog. „Verhandlungsverfahren“ vor, welches sich immer in zwei Stufen vollzieht:

Bewerbungs-Phase (Teilnahmewettbewerb)

- Veröffentlichung der Absicht zur Vergabe einer Baukonzession und Aufforderung zur Abgabe von Teilnahmeanträgen
- Eingang der Bewerbungen
- Auswahl von 5 Bewerbern (Eignungsprüfung der eingegangenen Bewerbungen und Auswahl von 5 Bewerbern durch die Verwaltung)

Angebots-Phase (Verhandlungsverfahren)

- Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes an die 5 ausgewählten Bieter
- Eingang der Angebote und Verhandlung mit den Bietern
- Vorschlag eines Bieters durch die Verwaltung anhand der Matrix
- Auswahlentscheidung durch den Gemeinderat
- Endverhandlung von Details bis zur Vertragsunterzeichnung beim Notar

b) Zeitplan

Mit Blick auf die vorgegebenen Sitzungstermine der entscheidenden Gremien ist als Zeitplan für das Verhandlungsverfahren Folgendes vorgesehen:

Bewerbungs-Phase (52 Tage + Auswahlentscheidung)

- 04. April: Absendung der Bekanntmachung
- 05. April bis 26. Mai: Bewerbungsphase (Eingang von Teilnahmeanträgen)
- 27. Mai bis 05. Juni: Eignungsprüfung der eingegangenen Bewerbungen und Auswahl von 5 Bewerbern durch die Verwaltung

Angebots-Phase (52 Tage + Auswahlentscheidung)

- 06. Juni: Absendung der Aufforderung zur Abgabe eines Angebots
- 07. Juni bis 28. Juli: Angebotsphase (Eingang von 5 Angeboten)
- 28. Juli bis Ende Sommerferien: Auswertung der Angebote anhand der Matrix, Angebotsverhandlungen mit Bietern, verwaltungsinterne Abstimmung und Erstellung einer Gemeinderatsvorlage
- 17. September: Versand der Beschlussvorlage an die Gemeinderäte
- 01. Oktober: HAFA
- 16. Oktober: Gemeinderat (Zuschlagsentscheidung für einen Bewerber)
- Ende Oktober: Endverhandlung v. Vertragsdetails und Unterzeichnung beim Notar

Hinweis: Um ein möglichst zügiges Verfahren zu erreichen, beinhaltet der vorgelegte Zeitplan, dass die Auswahl der 5 Bieter aus dem Kreis aller eingegangenen Bewerbungen durch die Verwaltung getroffen wird. Wenn diese Vorauswahl auch durch den Gemeinderat getroffen würde, so wäre am Ende der Bewerbungsphase eine zusätzliche Gemeinderatssitzung notwendig. Damit wäre eine Zuschlagserteilung frühestens im Gemeinderat am 25. November 2008 möglich. Der Gemeinderat wird im Rahmen einer Informationsvorlage über die ausgesuchten 5 Bewerber unterrichtet.

4. Eignungskriterien (Bewerbungsphase - Teilnahmewettbewerb)

Auf der ersten Verfahrensstufe werden alle teilnehmenden Bewerber auf ihre Eignung (Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit) geprüft anhand der veröffentlichten Kriterien. Es sollen 5 Bewerber ausgesucht werden, die in der Lage sind, das geplante Vorhaben zu realisieren. Diese werden anschließend auf der zweiten Stufe aufgefordert, ein konkretes Angebot abzugeben.

Als Eignungskriterien sind vorgesehen:

- vergleichbare Referenzprojekte aus dem Bereich Projektentwicklung im Zusammenhang mit Sanierungsvorhaben,
- Umsatz der letzten 3 Geschäftsjahre,
- Eigenerklärung zur Bonität u.a..

Bei der Bewertung der Teilnahmeanträge werden insgesamt 100 Punkte vergeben. Dabei kommen den vorgelegten Referenzprojekten entscheidende Bedeutung zu, die mit 90 Punkten gewichtet werden. Anhand des Jahresumsatzes eines Unternehmens können Rückschlüsse auf die vorhandenen Kapazitäten gezogen werden. Für die Sanierung des Alten Hallenbades (Investitionskosten ca. 6 Mio. Euro) ist eine gewisse Größe notwendig. Hierfür werden 10 Punkte vergeben. Die übliche Eigenerklärung zur Bonität u.a. stellt eine Mindestanforderung dar und kann daher nicht in die Bewertung einfließen.

Hinzuweisen ist noch darauf, dass auf der ersten Stufe des Teilnahmewettbewerbs nur die dargestellten Eignungskriterien eine Rolle spielen. Demgegenüber spielen die Zuschlagskriterien (dazu näher unter 5.) noch keine Rolle.

5. Zuschlagskriterien (Angebotsphase - Verhandlungsverfahren)

Der Zuschlag wird nach Verhandlung mit den ausgesuchten 5 Bietern auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt, wobei das wirtschaftlichste Angebot wie folgt ermittelt wird:

a) Nutzungskonzept:	45 Punkte
<i>kulturell</i>	30 Punkte
<i>wirtschaftlich</i>	15 Punkte
b) Finanzielles Angebot:	30 Punkte
<i>Kaufpreisgebot</i>	20 Punkte
<i>Sicherheitenkonzept</i>	10 Punkte
c) Städtebauliche Qualität:	5 Punkte
d) Öffentliche Zugänglichkeit:	15 Punkte
e) Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz:	5 Punkte
Insgesamt mögliche Punktzahl:	100 Punkte

Die Einzelheiten zu den Zuschlagskriterien sind in der „Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes“ (Anlage 2) dargestellt. Zusammengefasst ergibt sich Folgendes:

a) Nutzungskonzept

Die Bieter legen ein Raumkonzept mit zulässigen Nutzungsarten vor. Möglich sind kulturelle und gewerbliche Nutzungen sowie bis zu einer bestimmten Grenze Wohn- und Büronutzungen. Unzulässig sind Nutzung für Beherbergungsbetriebe, Nutzungen, die Jugendlichen nicht frei zugänglich sind (z. B. Spielhallen, Sexshops, etc.) oder dem Jugendschutz widersprechen und überwiegende Wohn- oder Büronutzung.

Vorgegeben ist zudem, dass ein Zugang sowohl von der Poststraße (als Haupteingang) als auch über die Bergheimer Str. 45 möglich ist.

Bei der Bewertung wird allein auf die kulturelle und/oder wirtschaftliche Nutzung abgestellt, wobei die kulturelle Nutzung im Vordergrund steht und mehr Punkte bringt als eine wirtschaftliche.

b) Finanzielles Angebot

Beim finanziellen Angebot geht es darum, dass die Stadt für die Veräußerung der Liegenschaft eine angemessene Gegenleistung erhält. Mit Blick auf die technisch anspruchsvolle Sanierung und den damit zusammenhängenden Risiken für die Stadt (evtl. droht eine Bauruine), fallen hierunter auch die gestellten Sicherheiten des Investors. Eine Bewertung dieses Kriteriums mit insgesamt 30 Punkten ist zur Einhaltung des Gebots der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltswirtschaft nach §§ 77 ff. GemO rechtlich geboten.

Die Bieter geben ein mehrteiliges Kaufpreisgebot ab, das sich verteilt auf das Grundstück Altes Hallenbad und die Umgebungsfläche. Daraus wird für jeden Bieter ein Netto-Gesamtpreis ermittelt. Bewertet wird zudem die Höhe der Sicherheiten (Vertragserfüllungsbürgschaft über mind. 500.000 €).

c) Städtebauliche Qualität

Bei der städtebaulichen Qualität werden die Gestaltung der südlichen Fassade, die Gestaltung des Innenhofes und die Auswirkungen auf den südlich gelegenen Platz bewertet.

d) Öffentliche Zugänglichkeit

Bei der Zugänglichkeit ist vorgeschrieben, dass der Öffentlichkeit in jedem Fall das Männer- und Frauenbad zur Verfügung steht. Bewertet wird, in welchem zeitlichen Umfang der öffentliche Zugang vorgesehen ist. Dabei ist die Entgeltlichkeit des Zutritts unschädlich.

e) Schutz und Erhaltung der denkmalgeschützten Substanz

Die Erhaltung der Gebäudedecken im Männer- und Frauenbad und die Erhaltung der Grundstruktur der Räume wird den Bietern zur Vorgabe gemacht. Innerhalb dieses Rahmens wird der Umfang der erhaltenen Substanz und die Qualität des äußeren Erscheinungsbildes gewertet.

6. Zulassung von Nebenangeboten

Es ist vorgesehen, dass auch Nebenangebote abgegeben werden können. Nebenangebote sind solche Angebote, die von den Vorgaben des öffentlichen Auftraggebers abweichen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Bieter ein realistisches Nutzungskonzept anbietet, das in seiner Art bisher noch nicht Gegenstand der Überlegungen war (z. B. Hotel), empfehlen sich Nebenangebote, um aus einer möglichst großen Bandbreite an Nutzungskonzepten auswählen zu können. Ein Nebenangebot kann insbesondere dann wertvoll sein, wenn unter den (gegenwärtig bevorzugten) kulturellen Nutzungskonzepten kein akzeptabel erscheinendes Angebot vorhanden ist.

Mindestanforderung für die Nebenangebote ist allerdings, dass entweder das Männer- oder das Frauenbad öffentlich zugänglich sein muss, die denkmalgeschützte Substanz nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes erhalten bleibt und keine jugendgefährdenden Nutzungen vorliegen.

7. Vertragsbedingungen

Nach dem Kaufvertrag muss sich der Erwerber an bestimmte Vorgaben halten, andernfalls greifen die nachstehend beschriebenen Sanktionen:

- Einreichung des Bauantrages innerhalb von 12 Monaten nach Kaufvertragsabschluss,
- Beginn der Baumaßnahmen innerhalb von 6 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung.

Sollten diese Fristen nicht eingehalten werden, so erhält die Stadt das Grundstück aufgrund des bestehenden Rücktrittsrechts zurück (gegen Erstattung des gezahlten Kaufpreises). Diese Fälle sind vergleichsweise unproblematisch, weil das Alte Hallenbad baulich noch nicht verändert wäre.

- Fertigstellung der Bau- und Sanierungsmaßnahmen innerhalb von 24 Monaten ab Baubeginn.

Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung hätte der Erwerber zwar mit den Baumaßnahmen begonnen, es kommt aber nicht (oder nicht rechtzeitig) zur geplanten Fertigstellung, z. B. weil der Investor in wirtschaftliche Not geraten ist, oder sich bei der Realisierung unvorhergesehene technische Schwierigkeiten ergeben haben. Hier droht die Entstehung einer Bauruine. Dieser Fall stellt damit eines der Hauptprobleme aus Sicht der Stadt dar.

Als Sanktionen sind im Vertrag zunächst Vertragsstrafen vorgesehen (in Höhe der üblichen 5 % der Netto-Gesamtinvestitionskosten). Zudem kann die vom Bieter zu stellende Sicherheitsleistung (mind. 500.000 €, s. o.) verwertet werden. Diese Handlungsmöglichkeiten stellen ein probates Mittel dar, den Käufer zur Umsetzung seiner Bauverpflichtung anzuhalten.

Schließlich bleibt der Stadt noch das Wiederkaufsrecht als ultima ratio, bei dem das Grundstück wieder an die Stadt zurückfällt und dem Käufer eine Entschädigung (Verkehrswert) zu zahlen ist. Um die finanzielle Belastung für die Stadt möglichst gering zu halten, wird für diesen Fall der Wertersatz auf die Hälfte reduziert.

- Keine unzulässigen Nutzungen (Wohn- oder Büronutzung mit mehr als 25 % der Bruttogeschossfläche, überwiegenden Nutzung für Beherbergungsbetriebe, Spielhallen, Sexshops oder dem Jugendschutz widersprechende Nutzungen).

Bei einem Verstoß hiergegen hat die Stadt einen dinglich gesicherten Unterlassungsanspruch, mit dem sie (notfalls gerichtlich) diese unzulässigen Nutzungen untersagen kann. Auf diesem Weg kann der Vertragsverstoß beseitigt werden, einer Rückübertragung des Grundstückes bedarf es hier nicht.

- Dauerhafte Erhaltung der öffentlichen Zugänglichkeit.

Wird die vereinbarte Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit beschränkt, steht der Stadt ein durchsetzbarer Anspruch auf Wiederherstellung zu (dinglich gesichert). Auch hier bedarf es als Sanktion keiner Rückübertragung.

Für den Fall eines Weiterverkaufs der Liegenschaft an Dritte sichert sich die Stadt (wie üblich bei städtebaulich erheblichen Grundstücken) durch ein dingliches Vorkaufsrecht.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die dauerhafte Beibehaltung des angebotenen Nutzungskonzeptes (Art des kulturellen bzw. wirtschaftlichen Betriebes) über die Fertigstellung hinaus nicht Vertragsbestandteil ist. Der Käufer genügt daher seinen Pflichten, wenn er die Fertigstellung der angebotenen Bau- und Sanierungsmaßnahmen erreicht. Eine weitergehende Bindung kann realistischere Weise nicht verlangt werden. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass sich mangels ausreichender Flexibilität hinsichtlich unabsehbarer Zukunftsentwicklungen kein Investor bereit fände, überhaupt ein Angebot abzugeben.

gez.

Dr. Eckart Würzner