

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

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

**Altes Hallenbad  
Aufhebung des Zuschlages vom 25.07.2007**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	05.12.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	20.12.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1.) *Der Beschluss des Gemeinderates zur Vergabe des Alten Hallenbades an die „Altes Hallenbad Oliver und Ralf Weidenhammer GdbR“ vom 25.07.2007 (Drucksache 0249/2007/BV) wird aufgehoben.*
- 2.) *Die öffentliche Ausschreibung des Alten Hallenbades, veröffentlicht in der Rhein-Neckar-Zeitung (am 05./06.05.07) und dem Heidelberger Stadtblatt (am 16.05.2007), wird aufgehoben.*
- 3.) *Die Verwaltung wird beauftragt, eine europaweite Ausschreibung des Alten Hallenbades gemäß den Regelungen für Baukonzessionen nach VOB/A vorzubereiten.*

<b>Anlage zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Gutachten der Kanzlei Bornheim, von Rosenthal & Kollegen <b>(Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)</b>

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

entfällt



## II. Begründung:

Am 25.07.2007 hat der Gemeinderat den Verkauf des Alten Hallenbades an die „Alte Hallenbad Oliver und Ralf Weidenhammer GdbR“ beschlossen (vgl. Drucksache: 0249/2007/BV). Dem vorausgegangen war eine öffentliche Ausschreibung, die wie üblich bei Grundstücksgeschäften in der lokalen Presse (RNZ, Stadtblatt) erfolgte. Gesucht war ein Konzept für die künftige Nutzung, insbesondere wie ein Zugang für die Öffentlichkeit gestaltet werden kann.

Durch einen am 13.06.2007 ergangenen Beschluss des OLG Düsseldorf, der beim Gemeinderatsbeschluss am 25.07.2007 noch nicht bekannt war, ergibt sich eine Veränderung der Rechtslage, die sich auch unmittelbar auf den Abschluss des Kaufvertrags zum Alten Hallenbad auswirkt.

Kurz zusammengefasst geht es um folgendes Problem:

Nach den Vergabebestimmungen des EU-Rechtes sind Bauleistungen ab einem bestimmten Schwellenwert (5,278 Mio. €) europaweit auszuschreiben. Davon ausgenommen waren bisher Verträge über den Verkauf von Grundstücken.

Das OLG Düsseldorf und im Anschluss daran inzwischen auch schon verschiedene Vergabekammern haben nun entschieden: Wenn im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Kaufvertrages Regelungen über Bauverpflichtungen getroffen werden, sei es in dem Kaufvertrag selbst oder in einem separaten städtebaulichen Vertrag, dann handelt es sich um die Vergabe einer Baukonzession.

Somit unterliegt ein solcher Verkaufsvorgang den Bestimmungen des Gesetzes über Wettbewerbsbeschränkungen und damit der Verpflichtung zur europaweiten Ausschreibung gemäß § 32a VOB/A.

Verstöße gegen diese europarechtlich vorgegebenen Bestimmungen führen zur Nichtigkeit des abgeschlossenen Kaufvertrages.

### **Auswirkungen auf das Alte Hallenbad:**

Die Stadt Heidelberg hat das renommierte Heidelberger Büro „Bornheim, von Rosenthal & Kollegen“ mit einem Gutachten zur Rechtmäßigkeit der Vergabeentscheidung zum Alten Hallenbad beauftragt. Der Auftrag lautete:

„Ist der beabsichtigte Grundstückskaufvertrag für das Alte Hallenbad auf der Grundlage der aktuellen Entwicklung der Rechtsprechung als Baukonzession zu werten und würde somit einer Ausschreibungspflicht nach VOB/A unterliegen?“

Nach eingehender Prüfung kommt das Gutachten vom 09.11.2007 (vgl. Anlage 1) zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (Zitat):

1. Der vorliegende Investorenwettbewerb zum „Alten Hallenbad“ mit dem daraus resultierenden Entwurf des Kaufvertrages zwischen der Stadt Heidelberg und „Altes Hallenbad Oliver und Ralf Weidenhammer GdB“ ist als Baukonzessionsvertrag im Sinne von § 31 a VOB/A zu qualifizieren. Die Zusammenschau der Entstehungsgeschichte des Ausschreibungsverfahrens im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertragsentwurf führt uns zu dieser Einschätzung.
2. Die Qualifizierung als „Baukonzessionsvertrag“ im vorliegenden Falle wird im Wesentlichen durch die aktuelle Rechtsprechung des OLG Düsseldorf sowie nachfolgend der Vergabekammern Düsseldorf und Münster bestimmt.  
Es kann zwar nicht sicher prognostiziert werden, wie die für das Bauvorhaben „Altes Hallenbad“ zuständige Vergabekammer Karlsruhe sowie das OLG Karlsruhe in einem möglichen Vergaberechtsstreit den Begriff der Baukonzession auslegt. Es spricht jedoch einiges dafür, dass auch die hier zuständige Vergabekammer/OLG den Begriff der Baukonzession ebenfalls weit auslegt. Hintergrund für die Entscheidungen des OLG Düsseldorf war letztlich eine Entscheidung des EuGH vom 18.01.2007 (Entscheidung „Stadt Roanne“).
3. Die Rechtsfolge eines möglichen Verstoßes gegen eine Ausschreibungspflicht wäre die Nichtigkeit des abgeschlossenen Kaufvertrages. Der Vertrag wäre dann rückabzuwickeln.
4. Um zu einer rechtssicheren Vergabeentscheidung zum „Alten Hallenbad“ in Heidelberg zu kommen, ist die Aufhebung des Verfahrens zu empfehlen sowie die anschließende Durchführung eines neuen (europaweiten) Vergabeverfahrens auf der Grundlage der VOB/A.

Die Verwaltung schließt sich der gutachterlichen Aussage vollinhaltlich an, insbesondere mit Blick auf das Prozessrisiko.

Nach dem Beschluss des OLG Düsseldorf muss davon ausgegangen werden, dass auch die örtlich zuständige Vergabekammer bzw. das OLG Karlsruhe entsprechende Grundstücksverkäufe mit verbindlichen Vorgaben für einen Erwerber ohne europaweite Ausschreibung für unwirksam erklären werden. Verbindliche Vorgaben wären beispielsweise eine Bau- / Sanierungsverpflichtung oder die Pflicht zur Umsetzung eines bestimmten Nutzungskonzeptes.

Dieses Risiko würde sich insbesondere beim beschlossenen Verkauf des Alten Hallenbades realisieren, weil nach dem Willen des Gemeinderates ebensolche Vorgaben zu vereinbaren wären.

Unabhängig vom konkreten Fall des Alten Hallenbades ist darauf hinzuweisen, dass ein Verkauf ohne entsprechende vertragliche Vorgaben dazu führen würde, dass die Stadt nach einer Grundstücksübertragung keinerlei Einfluss auf eine künftige Nutzung, insbesondere die Einhaltung/Umsetzung von entscheidungsrelevanten Vergabekriterien hätte. Ein Käufer hätte damit „freie Hand“ und könnte nach Belieben über das Kaufobjekt verfügen, ohne dass die Stadt dies verhindern oder dagegen vorgehen könnte.

Mit Blick auf das Alte Hallenbad ist festzustellen, dass es nach dem Beratungsverlauf und der Beschlussfassung gerade nicht Wille des Gemeinderates war, das Alte Hallenbad frei von jeglichen Verpflichtungen (insbesondere zur grundlegenden Sanierung der Bausubstanz) zu veräußern.

Selbst wenn der Gemeinderat sich angesichts der geänderten Rechtslage dafür aussprechen würde, das Alte Hallenbad ohne jede Verpflichtung zu veräußern, d.h. in einem Kaufvertrag auf sämtliche Nutzungs- und Bauverpflichtungen verzichtete, würde dies in Anbetracht der Entstehungsgeschichte auch keine Sicherheit dafür bieten, dass der Vertrag als reiner Grundstückskaufvertrag zu beurteilen wäre.

Aus dem gesamten Ausschreibungs- und Vergabeverfahren geht eindeutig die Absicht der Stadt hervor, dass ein Erwerber Nutzungs- und Bauvorgaben verwirklichen sollte (vgl. Bornheim-Gutachten, Seite 17).

Im Ergebnis kann folglich der Verkauf des Alten Hallenbades rechtswirksam nur erfolgen, wenn zuvor ein europaweites Ausschreibungsverfahren durchgeführt wurde. Der am 25.07.2007 gefasste Beschluss ist somit aufzuheben.

Zum Thema Aufhebung des Beschlusses über die Vergabe des Alten Hallenbades und Durchführung einer erneuten Ausschreibung liegt ein Antrag der Fraktion „Die Heidelberger“ mit Unterstützung durch die CDU und die FWV aus dem Gemeinderat vor (Antrag Nr. 0086/2007/AN).

Im Rahmen dieser Vorlage ist auch dieser Antrag abgehandelt.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg