



Vergabepflicht bei Grundstücksgeschäften

Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit

05.03.2008



Inhalt

1. Bisherige Verwaltungspraxis

2. Rechtsprechungsübersicht

3. Fallbeispiele

4. Handlungsempfehlungen



1. Bisherige Verwaltungspraxis

- Die Veräußerung städtischer Grundstücke erfolgte ohne förmliches Vergabeverfahren
- Haushalts- und Beihilferecht zu beachten
 - Art 75 GO: Keine Veräußerung unter Wert
 - Verkauf nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahren oder nach Verkehrswertgutachten (Mitteilung der Kommission vom 10.07.1997, Nr. C-209/3)



2. Rechtsprechungsübersicht

- | | | |
|-----|--------------------------------|---|
| 2.1 | „Teatro Bicocca“ | EuGH v. 12.07.2001, Rs. C-399/98 |
| 2.2 | „Heizkraftwerk München“ | EuGH v. 18.11.2004, Rs. C-126/03 |
| 2.3 | „Stadt Roanne“ | EuGH v. 18.01.2007, Az. C-220/05 |
| 2.4 | „Flugplatz Ahlhorn“ | OLG Düsseldorf v. 13.06.2007,
Az. VII-Verg 2/07 |
| 2.5 | „Wuppertal-Vohwinkel“ | OLG Düsseldorf v. 12.12.2007,
Az. VII-Verg 30/07 |
| 2.6 | „Oer-Erkenschwick“ | OLG Düsseldorf v. 06.02.2008,
Az. VII-Verg 37/07 |
| 2.7 | „Sankt-Annen-Galerie“ | VK Brandenburg v. 15.02.2008,
Az. VK 2/08 |



2.1 EuGH v. 12.07.2001, Rs. C-399/98 „Teatro Bicocca“

- Sachverhalt:
 - Neubau eines Theaters auf bestimmten Grundstück, nebst Park und Nebenanlagen (Projekt *Scala 2001*)
 - Bauherr ist Grundstückseigentümer
 - Abschluss eines Bau- und Erschließungsvertrages
 - Übereignungspflicht des Investors (unentgeltlich)
 - Verfügbarkeit für Allgemeinheit ist vertraglich gesichert
 - Kosten können von Erschließungsbeiträgen abgezogen werden
 - **Ziel: städtebauliche Umgestaltung eines früheren Industriegebietes**



2.1 EuGH v. 12.07.2001, Rs. C-399/98 „Teatro Bicocca“

- Anlass der Entscheidung:
 - Stadtrat der Stadt Mailand billigte das Bauprojekt *Scala 2001* sowie besondere Projektverträge
 - **Vertragsabschluss ohne vorheriges Vergabeverfahren**
 - Klage auf Nichtigerklärung zum *Tribunale amministrativo regionale per la Lombardia* (Verwaltungsgericht) durch die Architektenkammer der Provinzen Mailand und Lodi, zweier einzelner Architekten, sowie des Nationalen Architektenrates
 - Vorlage durch Gericht an EuGH zur Vorabentscheidung nach Art. 234 EGV (wegen Auslegung der Richtlinie 93/37/EWG: „öffentlicher Bauauftrag“)



2.1 EuGH v. 12.07.2001, Rs. C-399/98 „Teatro Biccoca“

- Entscheidung:
 - Für öffentlichen Bauauftrag ist es ausreichend, wenn
 - Auftraggeber durch die vertragliche Verpflichtung des Auftragnehmers
 - Die Befugnis erhalte,
 - Die Verfügbarkeit baulicher Anlagen
 - Für öffentliche Zweckbestimmung sicherzustellen
 - Entgeltlichkeit liegt auch dann vor, wenn Verrechnung mit Erschließungsbeiträgen erfolgen soll



2.2 EuGH v. 18.11.2004, Rs. C-126/03 „Heizkraftwerk München“

- Sachverhalt:
 - Kommune ist selbst Bieter im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung zur Entsorgung von Abfällen
 - Kommune schließt parallel mit privatem Unternehmen Vertrag
 - Über den Transport der Abfälle von der Übergabestelle zu Kraftwerk,
 - Für den Fall, dass die Kommune im Rahmen der Ausschreibung den Zuschlag erhalten sollte
 - **Ziel: Auslastung der Müllverbrennungsanlage, die zugleich Heizkraftwerk ist**



2.2 EuGH v. 18.11.2004, Rs. C-126/03 „Heizkraftwerk München“

- Anlass der Entscheidung:
 - Stadt München beteiligt sich an öffentlicher Ausschreibung
 - Vereinbarung mit Unternehmen, das für die Stadt München den Transport übernehmen soll
 - **Vertragsabschluss ohne vorheriges Vergabeverfahren**
 - EU-Kommission behauptet Verstoß gegen EU-Recht
 - Bundesrepublik Deutschland kommt Stellungnahme der EU-Kommission nicht nach
 - Klage durch EU-Kommission auf Feststellung des Vergabeverstoßes (Aufsichtsklage, Art. 226 EGV)
 - EuGH stellt Verstoß der Bundesrepublik Deutschland gegen die Richtlinie 92/50/EWG des Rates vom 18.06.1992 fest



2.2 EuGH v. 18.11.2004, Rs. C-126/03 „Heizkraftwerk München“

- Entscheidung:
 - Für Annahme eines öffentlichen Auftrags kommt es nicht darauf an, zu welchem Zweck dieser Auftrag erteilt wird
 - Die Vergaberichtlinie unterscheidet nicht zwischen Aufträgen, die ein öffentlicher Auftraggeber vergibt,
 - Um seine im Allgemeininteresse liegenden Aufgaben zu erfüllen
 - Und jenen Aufträgen, die in keinem Zusammenhang mit derartigen Aufgaben stehen

Folge: Vergabepflicht!



2.3 EuGH v. 18.01.2007, Rs. C-220/05 „Stadt Roanne“

- Sachverhalt:
 - Errichtung Freizeitzentrum (Multiplexkino, Geschäftsräume, öffentlicher Plätze, Zugangswege)
 - Gesellschaft kauft erforderliche Grundstücke, beschafft Finanzierung, Planung und Bauausführung
 - Lediglich vernachlässigbarer Teil der Bauwerke kommt unmittelbar öffentlichen Zwecken zugute (Parkplatz)
 - Refinanzierung durch Verkauf der bebauten Grundstücke
 - Nicht bebaute Grundstücke werden von Stadt übernommen
 - **Ziel: Entwicklung des örtlichen Bahnhofsviertels, Ausbau des Freizeitangebotes und Tourismusförderung**



2.3 EuGH v. 18.01.2007, Rs. C-220/05 „Stadt Roanne“

- Anlass der Entscheidung:
 - Beschluss des Stadtrates der Stadt Roanne zum Abschluss einer Vereinbarung über die Errichtung eines Freizeitzentrums
 - Abschluss einer Raumordnungsvereinbarung nach französischem Städtebaurecht
 - **Vertragsabschluss ohne vorheriges Vergabeverfahren**
 - Nichtigkeitsklage durch Teile des Stadtrates beim *Tribunal administratif de Lyon* (Verwaltungsgericht)
 - Vorlage durch Gericht an EuGH zur Vorabentscheidung nach Art. 234 EGV



2.3 EuGH v. 18.01.2007, Rs. C-220/05 „Stadt Roanne“

- Entscheidung:
 - Öffentlicher Bauauftrag ist ein
 - Schriftlicher, entgeltlicher Vertrag
 - Zwischen Unternehmer und öffentlichem Auftraggeber
 - Über Planung und/oder Ausführung eines Bauvorhabens oder eines Bauwerks oder die Erbringung von Bauleistungen
 - Ausschlaggebend:
Bauwerk wird entsprechend den Erfordernissen des öffentlichen Auftraggebers erstellt
 - Gegenleistung kann auch im Recht zum Behalt der Einnahmen aus der Weiterveräußerung bestehen

Folge: Vergabepflicht!



2.4 OLG Düsseldorf v. 13.06.2007 Az. VII-Verg 2/07 „Flugplatz Ahlhorn“

- Sachverhalt:
 - Bundesrepublik will Flughafengelände verkaufen
 - Kommune ist an Nutzung interessiert
 - Kooperation Bund/Kommune zur Investorensuche
 - Vorschläge für Entwicklung des Grundstücks
 - Kaufpreisangebote
 - Zusätzlich soll städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden
 - **Ziel: nachhaltige Stärkung des Wirtschaftsstandortes der Kommune**



2.4 OLG Düsseldorf v. 13.06.2007 Az. VII-Verg 2/07 „Flugplatz Ahlhorn“

- Anlass der Entscheidung:
 - Kooperation zwischen Bund und Gemeinde
 - Aufforderung an eine Reihe ausgesuchter Investoren zur Abgabe von Konzepten (Investorenauswahlverfahren)
 - **Vertragsabschluss ohne vorheriges Vergabeverfahren**
 - Nachprüfungsverfahren zur Vergabekammer durch nicht berücksichtigtes Unternehmen nach erfolgter Rüge
 - Vergabekammer hält Antrag für unzulässig, da nach Auffassung der Vergabekammer kein Bauauftrag vorliege
 - Hiergegen gerichtete Beschwerde zum OLG Düsseldorf des Unternehmens



2.4 OLG Düsseldorf v. 13.06.2007 Az. VII-Verg 2/07 „Flugplatz Ahlhorn“

- Entscheidung:
 - Kombination Grundstückskauf + Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB stellt Bauauftrag/Baukonzession dar
 - Bauauftrag/-konzession erfordert nicht die Befriedigung eines eigenen Bedarfs bzw. Nutzungszwecks des öffentlichen Auftraggebers
 - Mittelbares Eigeninteresse des Auftraggebers ist ausreichend
 - Für Entgeltlichkeit kommt es nicht darauf an, ob das Entgelt vom Auftraggeber stammt oder nicht

Folge: Vergabepflicht!



2.5 OLG Düsseldorf v. 12.12.2007 Az. VII-Verg 30/07 „Wuppertal-Vohwinkel“

- Sachverhalt:
 - Neubau eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums
 - Abriss vorhandener Gebäude
 - Bebauung gemäß Bebauungsplan
 - Grundstücksverkauf an Investor gegen Höchstgebot mit Bauverpflichtung
 - Fassaden-, Farbgestaltung und Materialwahl nach Abstimmung mit Kommune
 - Vorgabe bestimmter Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie)
 - **Ziel: Stärkung der städtischen Infrastruktur**



2.5 OLG Düsseldorf v. 12.12.2007 Az. VII-Verg 30/07 „Wuppertal-Vohwinkel“

- Anlass der Entscheidung:
 - Verkaufsanzeige der Kommune ohne nennenswertes Ergebnis
 - Anschließend Aufforderung zur Interessenbekundung an eine Reihe ausgesuchter Projektentwicklungsunternehmen
 - Festlegung einer Wertungsmatrix ohne Bekanntgabe an Interessenten
 - **Vertragsabschluss ohne vorheriges Vergabeverfahren**
 - Nachprüfungsverfahren zur Vergabekammer durch nicht berücksichtigtes Unternehmen nach erfolgter Rüge
 - Vergabekammer nimmt öffentlichen Bauauftrag / Baukonzession an
 - Untersagt Gemeinde einen Zuschlag zu erteilen
 - Und gibt die Durchführung eines ordnungsgemäßen Vergabeverfahrens auf
 - Hiergegen gerichtete Beschwerde zum OLG Düsseldorf der Kommune



2.5 OLG Düsseldorf v. 12.12.2007 Az. VII-Verg 30/07 „Wuppertal-Vohwinkel“

- Entscheidung:
 - Für das Vorliegen eines öffentlichen Auftrages ist es unbeachtlich,
 - Ob der Auftraggeber das Bauwerk selbst nutzen
 - Oder es der Allgemeinheit
 - Oder lediglich einzelnen Dritten zur Verfügung stellen will
 - Nicht erforderlich ist das Vorliegen einer einklagbaren Bau- oder Realisierungsverpflichtung (i.E. offen gelassen, aber Hinweis)
 - Beschaffungszweck
 - Kann in Erfüllung einer bestimmten wirtschaftlichen, z.B. städtebaulichen oder raumordnenden Funktion liegen
 - Rechtlich abgesichert durch Bauauftrag
 - Vergabe erforderlich, sofern auf Bieterseite Konkurrenzsituation

Folge: Vergabepflicht!



2.6 OLG Düsseldorf v. 06.02.2008 Az. VII-Verg 37/07 „Oer-Erkenschwick“

- Sachverhalt:
 - Errichtung eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums
 - Nicht beplanter Innenbereich
 - Abriss vorhandener Gebäude
 - Kaufvertrag mit Bauverpflichtung; später über notariellen Nachtrag Entfall der Bauverpflichtung
 - **Ziel: Stärkung der Attraktivität der Innenstadt**



2.6 OLG Düsseldorf v. 06.02.2008 Az. VII-Verg 37/07 „Oer-Erkenschwick“

- Anlass der Entscheidung:
 - Information der Kommune von geplantem Vorhaben an eine Reihe von Projektentwicklungsunternehmen
 - Kommune veröffentlicht „Grundstücksangebot“ in Tageszeitung
 - Aufforderung an Interessenten zur Vorlage eines „Bauentwurfs, Nutzungs- und Betreiberkonzepts“
 - **Vertragsabschluss ohne vorheriges Vergabeverfahren**
 - Nachprüfungsverfahren zur Vergabekammer durch nicht berücksichtigtes Unternehmen ohne vorherige Rüge
 - Vergabekammer nimmt öffentlichen Bauauftrag / Baukonzession an
 - Stellt Nichtigkeit des notariellen Vertrages fest
 - Und verpflichtet die Kommune, den Verkauf auszuschreiben
 - Hiergegen gerichtete Beschwerde zum OLG Düsseldorf des Unternehmens



2.6 OLG Düsseldorf v. 06.02.2008 Az. VII-Verg 37/07 „Oer-Erkenschwick“

- Entscheidung:
 - Bauverpflichtung kann sich aus den Umständen ergeben
 - Z.B. bestimmte Anhaltspunkte im Kaufvertrag (Rückabwicklungs- und Wiederkaufsrechte bei Nichtrealisierung)
 - Öffentlicher Auftrag:
 - Das Bauwerk erfüllt eine wirtschaftliche Funktion, wenn es
 - Wirtschaftlichen Tätigkeiten offen steht
 - Die städtische Infrastruktur stärkt und
 - Eine Verbesserung des Innenstadtbildes bewirken soll
 - Öffentlicher Auftraggeber muss keinen eigenen Beschaffungsbedarf decken
 - Auf den Verwendungszweck des Bauwerks kommt es nicht an

Folge: Vergabepflicht!



2.6 OLG Düsseldorf v. 06.02.2008 Az. VII-Verg 37/07 „Oer-Erkenschwick“

- Hinweise auf vergaberechtsfreie Sachverhalte:
 - Vorliegen eines Bebauungsplans alleine erfüllt noch nicht die Voraussetzung „nach den Erfordernissen“ i.S.v. § 99 Abs. 3, 3.Alt. GWB
 - Alleine die Veräußerung eines Grundstücks und seine Bebauung erfüllt noch keine „wirtschaftliche Funktion“, wenn
 - Es sich um ein auf einen einzelnen Unternehmenszweck begrenztes
 - Einzelbauvorhaben handelt

In diesen Fällen keine Vergabepflicht!



2.7 VK Brandenburg v. 15.02.2008 Az. VK 2/08 „Sankt-Annen-Galerie“

- Sachverhalt:
 - Die Kommune bot den in Frage kommenden Grundbesitz unter Angabe des durch einen Sachverständigen ermittelten Verkehrswertes zum Kauf und zur Bebauung an
 - Vorgabe: Einzelhandelsfläche in Größenordnung von 10.000 m²
 - Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbez. B-Plans gemäß § 12 BauGB nach dem Konzept eines Bieters
 - Forderung weiterer Verpflichtungen hinsichtlich Schallschutz
 - Kaufvertragsentwurf mit Bauverpflichtung
 - Nach Prüfung der Vergabepflicht durch die Kommune
 - Verfahren zum vorhabenbez. B-Plan wird eingestellt
 - Stattdessen Kaufvertrag ohne Bauverpflichtung



2.7 VK Brandenburg v. 15.02.2008 Az. VK 2/08 „Sankt-Annen-Galerie“

- Anlass der Entscheidung:
 - Kommune plant über viele Jahre Einkaufszentrum „Sankt-Annen-Galerie“
 - Veröffentlichung in der überregionalen Tagespresse
 - **Vertragsabschluss ohne vorheriges Vergabeverfahren**
 - Nachprüfungsverfahren zur Vergabekammer durch nicht berücksichtigtes Unternehmen
 - Vergabekammer hat **Nachprüfungsantrag verworfen!**

Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig!

(Eine mögliche sofortige Beschwerde zum Brandenburgischen Oberlandesgericht bleibt abzuwarten)



2.7 VK Brandenburg v. 15.02.2008 Az. VK 2/08 „Sankt-Annen-Galerie“

- Entscheidung:
 - Grundsätzliche Bestätigung der aktuellen Rechtsprechung
 - Bauverpflichtung führt zur Annahme eines öffentlichen Bauauftrages
 - Keine Bedarfsdeckung im engeren Sinn erforderlich
 - Aber Abweichung zur „Ahlhorn-Entscheidung“
 - Voraussetzung für öffentlichen Bauauftrag ist,
 - Dass der Auftraggeber zumindest in einem **weiteren Sinne** einen **eigenen Bedarf** decken wolle und
 - Bei **funktionaler** Betrachtung **als Nachfrager** nach der vertragsgegenständlichen Leistung auftrete

Folge: Keine Vergabepflicht!



3. Fallbeispiele

3.1 Vergabe unterhalb der Schwellenwerte

3.2 Oberhalb Schwellenwert - ohne Vergabepflicht

- 3.2.1 Verkauf ohne Bauverpflichtung
- 3.2.2 Verkauf mit/ohne qualifizierter Bauverpflichtung an Privat
- 3.2.3 Fehlende „wirtschaftliche Funktion“ eines Bauwerks

3.3 Oberhalb Schwellenwert - mit Vergabepflicht

- 3.3.1 Verkauf mit nicht qualifizierter Baupflicht
- 3.3.2 Verkauf mit qualifizierter Baupflicht
- 3.3.3 Verkauf mit faktischem Bauzwang
- 3.3.4 Verkauf mit vorhabenbezog. B-Plan und Durchführungsvertrag
- 3.3.5 Verkauf mit städtebaulichem Vertrag
- 3.3.6 Verkauf bebauter Grundstücke mit Umnutzungsvereinbarung
- 3.3.7 Verkauf mit vereinbarter Erschließungspflicht
- 3.3.8 Erschließungsverträge ohne verbundene Grundstücksverkäufe



3.1 Vergabe unter Schwellenwert (5,15 Mio EUR)

- Erweiterter Begriff des Bauauftrages gilt nur über den Schwellenwerten (OLG Düsseldorf, Streitwertbeschluss „Ahlhorn“)
 - Wert des Bauauftrages oder
 - Gesamterlös ohne Grundstückskaufpreis
- Unterhalb der Schwellenwerte ist nationales Vergaberecht anzuwenden
 - Europarechtlicher Begriff des Bauauftrages im Sinne von § 99 Abs. 3 GWG nicht anwendbar
 - Umfasst sind lediglich Beschaffungsvorgänge der öffentlichen Hand
 - Öffentlicher Auftraggeber muss Eigentümer der Bauleistung werden
- Beihilferecht und Haushaltsrecht bleiben immer zu beachten



3.2 Vergabe oberhalb Schwellenwert ohne Vergabepflicht

- Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung des EuGH und des OLG Düsseldorf ist Vergabefreiheit oberhalb der Schwellenwerte erheblich eingeschränkt
 - Kommunales Haushaltsrecht und
 - Beihilferecht der EU ist zu beachten
 - Verkauf nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahren
 - Oder nach Verkehrswertgutachten
- (Mitteilung der Kommission vom 10.07.1997, Nr. C-209/3)



3.2.1 Verkauf ohne Bauverpflichtung

- Gemeinde verkauft unbebautes Grundstück
- Einziger Zweck des Verkaufs ist die Erzielung eines angemessenen Preises
- Vorgaben hinsichtlich der künftigen Nutzung werden nicht gemacht

Keine Vergabepflicht!



3.2.2 Verkauf mit/ohne qualifizierter Bauverpflichtung an Privat

- Die Gemeinde verkauft Grundstück
 - Im Geltungsbereich eines qualifizierten B-Plans,
 - Alternativ: außerhalb des Geltungsbereichs
- Die Gemeinde veräußert die einzelnen erschlossenen Grundstücke an die Erwerber
- Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Erwerber, das Grundstück zu bebauen
 - Alternativ: mit besonderen Festlegungen zu Material usw.

Keine Vergabepflicht! (kein Unternehmer, § 99 Abs. 1 GWB)



3.2.3 Fehlen der „wirtschaftlichen Funktion“ des Bauwerks

- Hinweis des OLG Düsseldorf „Oer-Erkenschwick“:
 - Grundstücksveräußerung und seiner Bebauung ist keine „wirtschaftliche Funktion“,
 - Insbesondere keine raumordnende oder städtebauliche Funktion zuzuerkennen
- Z.B., wenn es sich um ein
 - Auf einen „einzelnen Unternehmenszweck“ begrenztes
 - „Einzelbauvorhaben“ handelt

Keine Vergabepflicht! (Risiko: ungeklärte Begriffe!)



3.3 Vergabe oberhalb Schwellenwert mit Vergabepflicht

- Oberhalb des Schwellenwertes kommt EU-Vergaberecht zur Anwendung
- Begriff des öffentlichen Bauauftrages i.S.d. § 99 Abs. 3 GWB wurde durch Rechtsprechung des EuGH und des OLG Düsseldorf ausgeweitet
 - Auf Beschaffungsbedarf der Kommune im herkömmlichen Sinn kommt es nicht mehr an
 - Als Beschaffungszweck reicht die Sicherung der Erfüllung der wirtschaftlichen Funktion des Bauwerks durch den Auftraggeber
 - Grds. Vergabepflicht, wenn Bauverpflichtung vereinbart wird (unklar, für den Fall, dass es sich um ein „Einzelbauvorhaben, ohne wirtschaftliche Funktion“ handelt)
 - Bauverpflichtung nicht erforderlich, soweit zu gewährleisten ist
 - Dass bei Erstellung des Bauwerks, die von der Kommune genannten Erfordernisse eingehalten werden und
 - Dass das Bauwerk für bestimmte öffentliche Zwecksetzungen zur Verfügung steht



3.3.1 Verkauf mit nicht qualifizierter Bauverpflichtung

- Die Gemeinde verkauft Grundstück an Unternehmer
- Im Geltungsbereich eines qualifizierten B-Plans
- Unternehmer möchte sich ansiedeln und ein Produktions-/Bürogebäude errichten
- Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Erwerber, das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des B-Plans zu bebauen (ohne weitere Anforderungen!)

Vergabepflicht nicht auszuschließen!



3.3.2 Verkauf mit qualifizierter Bauverpflichtung

- Gemeinde will Grundstück verkaufen
- Im Geltungsbereich eines qualifizierten B-Planes
- Investor will eine Seniorenresidenz mit Flächen für gesundheitsrelevante Dienstleistungen errichten
- Vereinbarung einer Bauverpflichtung und Einhaltung bestimmter gestalterischer Vorgaben der Gemeinde, die nicht im B-Plan vorgegeben sind
- **Vergabepflicht!**



3.3.3 Verkauf mit faktischem Bauzwang

- Die Gemeinde verkauft ein innerstädtisches Grundstück an einen Investor
- Einkaufszentrum soll errichten werden
- Vereinbarung eines Rücktrittsrechts zu Gunsten der Gemeinde, sofern nicht innerhalb von zwei Jahren mit dem Bau begonnen wird

Vergabepflicht!



3.3.4 Verkauf mit vorhabenbezog. B-Plan und Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB

- Die Gemeinde verkauft ein innerstädtisches Grundstück an einen Investor
- Einkaufszentrum soll errichten werden
- Das Baurecht soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden

Vergabepflicht!

- Keine Vergabepflicht wohl, soweit Grundstück Investor bereits gehört (noch nicht entschieden!)



3.3.5 Verkauf i.V.m. städtebaulichem Vertrag i.S.v. § 11 BauGB

- Die Gemeinde verkauft ein innerstädtisches Grundstück an einen Investor
- Einkaufszentrum soll errichtet werden
- Begleitende Vereinbarungen (konkrete Baupflichten) sind in städtebaulichem Vertrag aufgenommen
 - Noch unklar: soweit lediglich Festlegungen getroffen werden, die das „WIE“ der Bebauung regeln, ohne eine auch nur mittelbare Baupflicht zu begründen (u.U. keine Vergabepflicht?!)

Vergabepflicht!



3.3.6 Verkauf bebauter Grundstücke mit Umnutzungsvereinbarung

- Gemeinde verkauft bebautes Grundstück
- Erwerber verpflichtet sich, das Gebäude (teilweise) einer anderen (konkreten) Nutzungen zugeführt werden
- Grundsätzlich ist der Verkauf bebauter Grundstücke vergaberechtsfrei
- Konkrete Vorgabe der Umnutzung könnte jedoch zu Vergabepflicht als öffentlichem Auftrag führen, sofern
 - Bauliche Veränderungen erforderlich werden
 - Deren Wert den Schwellenwert überschreiten



3.3.7 Verkauf mit vereinbarter Erschließungspflicht

- Die Gemeinde verkauft eine als Baugebiet ausgewiesene Fläche an einen Unternehmer
- Unternehmer verpflichtet sich
 - Die erforderlichen Erschließungsanlagen zu errichten
 - Und die Erschließungsflächen anschließend unentgeltlich an die Gemeinde zurück zu übertragen
- Im Übrigen wird der Aufwand für die Erschließung über den Abverkauf der parzellierten Baugrundstücke refinanziert

Vergabepflicht!



3.3.8 Erschließungsverträge ohne verbundene Grundstücksverkäufe

- Die Gemeinde beauftragt Unternehmer mit der Erstellung von Erschließungsanlagen für ein neu geplantes Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet umfasst Flächen des Unternehmers, sowie privater Dritter
- Nach Abschluss der Erschließungsanlagen zahlt die Gemeinde dem Unternehmer die hierfür vereinbarte Vergütung und erhebt von den Anliegern Erschließungsbeiträge
- Beitragsschuld des Unternehmers wird mit Vergütung verrechnet

Vergabepflicht!



4. Handlungsempfehlungen

- Grundstücksgeschäfte (Kauf-, Miet-, Pacht-, Erbbaurechtsverträge usw.) sind im Einzelfall auf vergaberechtliche Relevanz zu prüfen
 - Auch soweit bereits Gremienbeschlüsse vorliegen
 - Arbeitshilfe des Städtetages NRW / Städte- und Gemeindebund NRW als mögliche Entscheidungshilfe
- Beachtung der Rechtsprechung des OLG Düsseldorf (trotz der aktuell einschränkenden Entscheidung der VK Brandenburg)
 - Nichtigkeitsfolgen bei Nichtbeachtung und festgestelltem Vergaberechtsverstoß
 - Drohende Rückabwicklung von Verträgen
 - EU-Strafzahlungen
- Verzichtbarkeit von Bauverpflichtung und/oder Rückerwerbsrechten prüfen



4. Handlungsempfehlungen

- Bei Durchführung eines Vergabeverfahrens
 - Frühzeitige Einbeziehung beteiligter Dienststellen
 - Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen
 - Städtischen Gremien (z.B. RWA) sind im Vorfeld zu befassen, da im Vergabeverfahren Änderungen der Vorgaben nicht mehr möglich sind (z.B. Gestaltungsanforderungen, Bewertungsmatrix)
 - Nachverhandlungen außerhalb des Vergabeverfahrens sind nicht möglich und würden zu entsprechenden Nachprüfungsverfahren / Klagen führen (mögliche Folge: ggf. Aufhebung der Vergaben, Nichtigkeit der Verträge, Strafzahlungen der EU)



4. Handlungsempfehlungen

- Gremienbeteiligung (Stadtrat oder RWA)
 - Verwaltung erarbeitet Vorschlag für Vergabeverfahren
 - **Gremiengenehmigungen**
 - Festlegung von Eckpunkten der Vergabe, inhaltliche Vorgaben usw.
 - Festlegung von Zuschlagskriterien, z.B. Wertungsmatrix
 - Schaffung der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen
 - Veröffentlichung im EU-Amtsblatt
 - Durchführung Vergabeverfahren, einschl. Angebotsabgabe
 - Verwaltung erarbeitet Vergabevorschlag
 - **Gremiengenehmigung**
 - **Keine Möglichkeit, Ausschreibungsparameter oder Zuschlagskriterien nachträglich zu ändern!**
 - Zuschlag an Bieter