

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	I-011/09
HA	

Geschäftsbereich: I

Fachbereich: 10

Termin der Tagung: 29.04.2009

Vorlage zur Entscheidung

☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	24.03.09	☐ Umwelt	
☒ Haushalt und Finanzen	21.04.09	☒ Hauptausschuss	22.04.09
☒ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen	16.04.09	☒ Stadtverordnetenversammlung	29.04.09
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	15.04.09	☐ Ortsbeiräte	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	
☐ Soziales, Gleichstellg. u. Rechte d. Minderh.			

Beratungsgegenstand:

Vermarktung von Grundstücksflächen des Technologie- und Industrieparks Cottbus

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1.

Der Oberbürgermeister wird im Zusammenhang mit der beabsichtigten Vermarktung beauftragt, die Grundstücksflächen des Technologie- und Industriepark Cottbus im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens, angelehnt an einen EU-weiten Teilnehmerwettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren anzubieten.

2.

Über die Ergebnisse des Interessenbekundungsverfahrens sowie über die Grundsätze des anschließenden Verhandlungsverfahrens ist die StVV in der Sitzung am 24.06.09 zu informieren.

In Vertretung

Frank Szymanski

Holger Kelch
Bürgermeister

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- ☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit
- ☐ laut Beschlussvorschlag
- ☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Tagung am: TOP:

Anzahl der **Ja**-Stimmen:

Anzahl der **Nein**-Stimmen:

Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

1)

Mit Datum vom 25.07.07 hat die Stadt Cottbus einen Grundstückskaufvertrag zum Kauf des Flugplatzgeländes Cottbus Nord von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben geschlossen. Grundlage für den Abschluss des Kaufvertrages bildete der Beschluss der StVV vom 20.07.07 (OB-014/07). Die erworbenen Flächen wurden danach baulich insoweit aufgewertet, als das auf 80% der Gesamtliegenschaft die Bergung und Beseitigung der vorhandenen Altlasten und Kampfmittel erfolgte. Die Entwicklung des Geländes erfolgt im Hinblick auf die Schaffung von Industrie- und Gewerbeflächen. Des Weiteren sind nunmehr bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen geschaffen worden, dass nach dem erfolgten Abwägungsbeschluss zum B-Plan baurechtlich ein Verfahrensstand erreicht ist, auf dessen Grundlage Baugenehmigungen erteilt werden können. In Abhängigkeit von einem möglichen Bedarf der weiteren fliegerischen Nutzung ist im Zusammenhang mit einem Baugenehmigungsverfahren, bei Nichtfortführung der fliegerischen Nutzung ein entsprechendes Einziehungsverfahren durch die Obere Luftfahrtbehörde Berlin/Brandenburg erforderlich.

2)

Parallel zu den vorgenannten Maßnahmen zur Aufwertung des Gebietes sind bereits Veräußerungsabsichten getätigt worden. Diese Aktivitäten insbesondere durch die Präsentation auf ausgewählten Messen (z.B. Exporeal in München) hat bisher nicht zu derart vertiefenden Gesprächen geführt, auf deren Grundlage Investoren bereit gewesen waren, konkrete Kaufverhandlungen zu führen. Unabhängig davon ist jedoch festzustellen, dass die Stadt Cottbus erst nach Vorlage des Abwägungsbeschlusses die notwendigen baurechtlichen Sicherungsinstrumente geschaffen hat, um die Grundstücke mit faktischen Beschränkungen zu verkaufen ohne nicht mehr im freien Verfahren ggf. rechtlich nicht zulässige Bauverpflichtungen in den Kaufverträgen zu formulieren.

3)

Die neuere vergaberechtliche Rechtsprechung (Urt. OLG Düsseldorf vom 13.06.2007) zwingt die Kommunen bei Grundstücksveräußerungen, die in Zusammenhang mit größeren städtebaulich relevanten Vorhaben stehen, die Grundstücke im Rahmen eines formalen Ausschreibungsverfahrens zu veräußern. Eine Übertragung der aus der genannten Rechtsprechung resultierenden Ausschreibungspflichten auf die zukünftigen Investoren kommt für das TIP nicht in Betracht, da ansonsten nicht gewährleistet ist, dass die Stadt Cottbus Inhaberin ihrer kommunalen Planungshoheit bleibt.

Als Verfahrensart für die Ausschreibung wird ein EU-weites Interessenbekundungsverfahren in Anlehnung an ein Verhandlungsverfahren mit vorheriger Öffentlicher Vergabebekanntmachung (vgl. § 3a Nr. 1 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 5 Buchstabe c) der VOL Teil A gewählt. Um ein hohes Maß an Publizität zu erreichen, beabsichtigt die Stadt Cottbus, das Verfahren im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union (= europäisches Ausschreibungsblatt) zu veröffentlichen.

Die entsprechende Veröffentlichung ist kostenlos. Ein ähnliches Verfahren, mit dem die Stadt Bad Salzuflen ihr Kurzentrum zum Verkauf ausgeschrieben hat, wurde von der EU bereits für zulässig erachtet.

Durch die Veröffentlichung im Supplement zum Amtsblatt gibt die Stadt Cottbus zu erkennen, dass sie ein förmliches Vergabeverfahren zu eröffnen beabsichtigt. Dies bedeutet, dass die angebotenen Grundstücke eventuellen Interessenten auch verkauft werden müssen, wenn diese die Vergabekriterien erfüllen. Das vorgeschlagene Verfahren löst also eine verbindliche Rechtsbeziehung zwischen der Stadt Cottbus und eventuellen Interessenten aus, in welcher die vergaberechtlichen Gebote der Transparenz, Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung zu beachten sind. Wegen der beschriebenen unklaren Rechtssituation im Bereich der kommunalen Grundstücksveräußerungen gibt es zum Verfahren einer förmlichen Ausschreibung und Vergabe gegenwärtig aber keine Alternativen.

4)

Der Verkehrswert der städtischen Veräußerungsgrundstücke beträgt gem. Gutachten der Kommunalen Bewertungsstelle vom 24.03.2009 7,1 Mio € = 2,49 €/m² (Gewerbebauland 9,00 €/m²; Industriebauland/bebaute Fläche 7,70 €/m²; Industriebauland/ Freifläche 4,90 €/m² bzw. 3,60 €/m² bei notwendiger Waldrodung). Darüber hinaus ist in der Anlage 3 eine entsprechende Plausibilitätsübersicht zum Kaufpreis enthalten. Aus dieser ergibt sich, dass die Gesamtaufwendungen für TIP aus Eigenmitteln für den Quadratmeter mit 2,12 € zu bemessen sind. Unter der Maßgabe der beabsichtigten Maßnahmen der äußeren Verkehrserschließung würde sich dieser Betrag auf 3,02 €/m² erhöhen. Würde man vor Veräußerung die im MIP geplanten Gesamtinvestitionen in Höhe von 18.851.700,00 € durchführen, ergäbe sich ein Preis von 8,57 €/m².

5)

Die näheren Einzelheiten zur Größe und Lage der beabsichtigten Veräußerungsflächen sowie zu Fragen der Werthaltigkeit und der Rahmenbedingungen können den beigegebenen Anlagen entnommen werden.

Anlage: wesentliche Ausschreibungsinhalte (Anlage 1)

Kartenauszug (Anlage 2)

Plausibilitätsprüfung (Anlage 3)

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

Ca. 5.000€

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Haushaltsstelle: 96.000

3. Folgekosten: