



Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Stadt Regensburg
z. Hd. Frau Bürgermeisterin
Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Altes Rathaus
Rathausplatz 1
93047 Regensburg

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen
B 1

E-Mail
wolfgang.schmitt@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)
Herr Schmitt

Telefon / Telefax
0941 5680- 1200/ 91200

Regensburg
28.03.2017

Zimmer-Nr.
B 212

Rechtsaufsichtlicher Hinweis zur Konzeptausschreibung Nibelungenkaserne

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Maltz-Schwarzfischer,

zum Vorgang „Rechtsaufsichtsbeschwerde der CSU Stadtratsfraktion Regensburg gegen die Stadt Regensburg wegen des Beschlusses des Stadtrats der Stadt Regensburg vom 23.10.2014 über den Verkauf der Wohnbauquartiere WA 1, WA 2 und WA 4 im Bebauungsplangebiet Nr. 102 der ehemaligen Nibelungenkaserne“ wurden der Regierung der Oberpfalz im Rahmen der Datenübermittlung nach § 17 EGGVG zwischenzeitlich Auszüge aus der staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsakte im Zusammenhang mit der oben genannten Rechtsaufsichtsbeschwerde vorgelegt.

Aus den vorgelegten Ermittlungsunterlagen ergibt sich, dass es vor der Beschlussfassung des Stadtrats am 24.07.2014 über den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion, den Stadtratsbeschluss über die Ausschreibung des betreffenden Geländes der ehem. Nibelungenkaserne vom 30.01.2014 aufzuheben und eine neue „Konzeptausschreibung“ zu beschließen, eine Vorinformation und Abstimmung durch den vormaligen Fraktionsvorsitzenden der SPD mit Verantwortlichen der BTT Bauteam Tretzel GmbH über diese „Konzeptausschreibung“ gegeben hatte mit der Folge, dass zumindest ein Änderungsvorschlag seitens dieses Unternehmens in den Ausschreibungsunterlagen berücksichtigt wurde (E-Mail des Herrn Hartl vom 16.06.2014, Änderungsvorschläge [REDACTED]). Nach den vorgelegten Ermittlungsakten liegt es nahe, dass der Oberbürgermeister der Stadt Regensburg wohl zumindest teilweise von dieser Vorgehensweise Kenntnis hatte bzw. hätte haben müssen, da er in der E-Mail des Herrn Hartl vom 16.06.2014 in cc gesetzt

war. Auf der Grundlage dieser nicht nur medial behaupteten sondern nunmehr tatsächlichen Erkenntnisse ist nachfolgender rechtsaufsichtlicher Hinweis veranlasst:

Nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH /Rechtsache „Roanne“ vom 18.01.2007 (Rs. C-220/05)) wird der Verkauf von kommunalen Grundstücken unter bestimmten Voraussetzungen als ausschreibungspflichtig angesehen. Einschränkend hat der EuGH in seiner späteren Entscheidung vom 25.3.2010 C - 451/08 (DÖV 2010, 4859) andererseits festgestellt, dass der Verkauf eines kommunalen Grundstücks, das einer späteren Bebauung im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung ohne Bauverpflichtung zugeführt wird, dem Vergaberecht nicht unterliegt. Nach dieser Entscheidung kann eine Gemeinde folglich Grundstücke vergabefrei veräußern, wenn sie dabei den ihr eingeräumten rechtlichen Rahmen nicht überschreitet. Sogenannte Konzeptausschreibungen sind hierfür geeignet, da die Vergabeentscheidung auf der Basis von Kriterien erfolgt, die nach Inhalt und Gewichtung festgelegt sind und in der Ausschreibung im Vorhinein offen gelegt wird. Im Rahmen von Konzeptvergaben werden Grundstücke folglich im Wettbewerbsverfahren nach der Qualität des Nutzungskonzeptes unter Berücksichtigung vorgegebener wohnungspolitischer Anforderungen wie sozialer, wohnungs- und städtebaulicher Kriterien ohne Bauverpflichtung vergeben. **Vor dem Hintergrund des Wettbewerbscharakters und aus Gründen der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung sind aber in diesen Fällen stets die allgemeinen Grundsätze der Transparenz, Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung sowie die einschlägigen Dokumentationspflichten zu beachten.**

Die oben ausgeführte Vorinformation und Abstimmung von Ausschreibungskriterien durch den vormaligen Fraktionsvorsitzenden der SPD exklusiv mit einem Bewerber vor dem entscheidenden Stadtratsbeschluss und vor der Veröffentlichung der Ausschreibung auf der Homepage der Stadt Regensburg und der Mittelbayerischen Zeitung am 02./03.08.2014 stellt einen gravierenden Verstoß gegen den wettbewerbsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz dar. Aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz folgt zum einen die Verpflichtung, sämtlichen Bietern im Vergabeverfahren dieselben Informationen zum gleichen Zeitpunkt zukommen zu lassen. Ein Verstoß gegen die Chancengleichheit liegt hier aber insbesondere auch deshalb vor, weil einem Bewerber die Möglichkeit eröffnet wurde, Änderungen an den Ausschreibungsunterlagen vorzuschlagen, und dieses Unternehmen damit Einfluss auf das Ausschreibungsverfahren erhielt. Dabei kann es dahingestellt bleiben, ob das Gebot der BTT Bauteam Tretzel GmbH, für sich isoliert betrachtet, die Vergabekriterien im Vergleich zu den anderen Mitbewerbern am besten erfüllt hat. Unerheblich ist auch, ob der im Rahmen der Rechtsaufsichtsbeschwerde kritisierte Stadtratsbeschluss vom 23.10.2014 für sich betrachtet ermessensfehlerfrei erfolgte.

Hinzu kommt, dass es nach den nun vorliegenden Ermittlungsakten naheliegt, dass der Oberbürgermeister der Stadt Regensburg wohl zumindest teilweise Kenntnis von der o. a. Vorinforma-

tion und Abstimmung der Ausschreibungsunterlagen hatte oder hätte haben müssen und ihm infolgedessen eine entsprechende Informationspflicht gegenüber dem Stadtrat oblag. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass er davon ausgegangen ist, dass diese Vorgehensweise rechtmäßig gewesen sei. Es ist davon auszugehen, dass diese Information nicht bzw. nicht vollumfänglich erfolgt ist und dem Stadtrat daher für die in den Sitzungen am 24.07. und 23.10.2014 getroffenen Entscheidungen nicht alle maßgeblichen Informationen zur Verfügung standen.

Nach jetzigem Kenntnisstand wäre vor dem Hintergrund dieser formellen und materiellrechtlichen Rechtsverstöße bereits der Stadtratsbeschluss vom 24.07.2014 und – sofern er dann überhaupt zustande gekommen wäre – in der Folge auch der Stadtratsbeschluss vom 23.10.2014 gemäß Art. 112 Satz 1 GO zu beanstanden und seine Aufhebung oder Änderung zu verlangen gewesen.

Maßgeblich für die Entscheidung über eine Rechtsaufsichtsbeschwerde sind die der Rechtsaufsichtsbehörde zum Zeitpunkt der Prüfung und Bewertung der Beschwerde vorliegenden Informationen und Unterlagen. Werden der Rechtsaufsichtsbehörde nach ihrer Entscheidung Tatsachen bekannt, die zu einer anderen Entscheidung geführt hätten, ist eine förmliche rechtsaufsichtliche Beanstandung eines Beschlusses einer Gemeinde gemäß Art. 112 Satz 1 GO nur solange und nur in dem Ausmaß möglich, als die Gemeinde selbst rechtlich zur Korrektur noch in der Lage ist (VGH n. F. 10, 11).

Im vorliegenden Fall ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Rückabwicklung der Grundstücksgeschäfte jedoch insbesondere angesichts der bereits begonnenen Bebauung des betreffenden Areals ausgeschlossen. Daher können im Nachhinein die Stadtratsbeschlüsse vom 24.07. und 23.10.2014 nicht mehr rechtsaufsichtlich beanstandet und ihre Aufhebung verlangt werden. Wir bitten jedoch dafür Sorge zu tragen, dass die dargestellten allgemeinen Grundsätze bei Ausschreibungen mit Wettbewerbscharakter einschließlich der Gleichbehandlung aller Bieter außerhalb förmlicher Vergaben künftig beachtet werden. Dies betrifft auch die Vorgaben des Art. 20 Abs. 4 BayGO, auf die wir vorsorglich nochmals hinweisen.

Mit freundlichen Grüßen



Wolfgang Schmitt