Sachgebiet IV

Stadtplanung und -entwicklung
Abt. Grundstücksverkehr - 61/3

Neumünster, den 04.04.2017

Sachbearbeiter: Herr Peters

App.: 2324

Zi.-Nr.: 1.3 (Stadthaus)

Az.: 61.3/Pe/Mo

Frau
Stadtpräsidentin
Anna-Katharina Schättiger
Neues Rathaus

hier

Anfrage im Rahmen der Einwohnerfragestunde der Ratsversammlung am 04.04.2017 des Herrn Christian Busch (0361/2013/An)

Sehr geehrte Frau Schättiger,

die Einwohnerfrage für die Ratsversammlung am 04.04.2017 wird wie folgt beantwortet:

Frage 1:

„Im Sommer 2014 schrieb die Stadt Neumünster über eine öffentliche Bekanntmachung im Höchstgebotsverfahren den „Bau und Betrieb einer Tank- und Rastanlage“ im seinerzeit in der Erschließung befindlichen Gewerbe- und Industriegebiet an der BAB 7 aus, im November 2014 begründete die Stadt dieses Vorgehen in ihrer Antwort auf eine kleine Anfrage der SPD-Fraktion. Im Februar 2015 beschloss die Ratsversammlung unter Ausschluss der Öffentlichkeit, dem Verkauf der Teilfläche nicht zuzustimmen und statt dessen eine erneute Ausschreibung unter neu festzulegenden Kriterien vorzunehmen.

Ein Jahr später (am 16. Februar 2016) wurden die Kriterien für den Verkauf des Grundstückes wiederum in nichtöffentlicher Sitzung festgelegt. Welche überwiegenden Belange des öffentlichen Wohls oder welche berechtigten Interessen Einzelner erforderten den Ausschluss der Öffentlichkeit bei der Festlegung der Vergabekriterien?“

Zu Frage 1:

Bei der Festlegung der Vergabekriterien war zu erwarten, dass in der Diskussion in der Ratsversammlung Details aus den Angeboten im Rahmen des Höchstgebotsverfahren des Jahres 2014 erörtert werden, insbesondere bei der Festlegung des Mindestkaufpreises. Ein Ausschluss der Öffentlichkeit gemäß § 35 Abs. 1 Satz 2 GO war daher sowohl zur Wahrung der berechtigten Interessen der einzelnen Bieter als auch im öffentlichen Wohl zur Wahrung der Chancengleichheit in einem weiteren Verfahren geboten.

Frage 2:

„Welche Kriterien wurden festgelegt?“

Zu Frage 2:1. Gewichtung der Kriterien:

- Kaufpreis: 50 %
- Erscheinungsbild/Architektur/Ausstattung der Anlage: 30 %
- Gewerbesteuerlicher Firmensitz: 20 %

2. a) Kaufpreis

Der Mindestpreis beträgt 90,00 Euro/m², das entspricht 2.500 Punkten.
Pro Euro an zusätzlich gebotenen Kaufpreis werden 20 Punkte erteilt.

2. b) Erscheinungsbild /Architektur/Ausstattung der Anlage:

Dieses wird von einer Jury bewertet, die sich aus 7 Ratsmitgliedern zusammensetzt.
Der Jury gehören zudem 2 Vertreter der Verwaltung an - mit beratender Stimme.
Durch Stimmabgabe wird ein Ranking der Angebote erstellt.
Es werden folgende Punktzahlen vergeben:

1. Platz = 2.500 Punkte
2. Platz = 1.500 Punkte
3. Platz = 500 Punkte.

Alle weiteren Angebote erhalten 250 Punkte. Bei gleicher Stimmzahl wird die gleiche Anzahl an Punkten vergeben.

3. Firmensitz:

Der gewerbesteuerliche Firmensitz Neumünster, alle für das Eigentum und den Betrieb relevanten Firmenanteile müssen in Neumünster den Sitz haben, wird mit 2.000 Punkten bewertet.

Die verteilten Punkte werden nach der Gewichtung der Kriterien mit den Prozentzahlen multipliziert.

Der Zuschlag wird dem Angebot erteilt, das die höchste Punktzahl erreicht.

Frage 3:

„Auf der Sitzung am 16.02.2016 wurde zudem beschlossen, eine Jury zur Bewertung des Kriteriums „Erscheinungsbild/Architektur/Ausstattung der Anlage“ zu bilden. Welche Überlegungen führten dazu, ausgerechnet bei einer Tank- und Rastanlage an der der Autobahn das Erscheinungsbild und die Architektur in den Vordergrund zu rücken?“

Zu Frage 3:

Die Entscheidung wurde durch die Ratsversammlung im Rahmen ihrer Zuständigkeit getroffen.

Frage 4:

„Wurde von der Möglichkeit, die „Ausstattung der Anlage“ über die Vergabekriterien zu steuern, Gebrauch gemacht?“

Zu Frage 4:

Vergleiche Antwort zu 2.

Frage 5:

„Welche Kriterien für die Gestaltung und die Ausstattung der Anlage wurde den interessierten Investoren bei der erneuten Ausschreibung vorgegeben?“

Zu Frage 5:

Vergleiche Antwort zu 2.

Frage 6:

„Im September 2016 wählte die Ratsversammlung die Jury zur Bewertung des Kriteriums „Erscheinungsbild/Architektur/Ausstattung einer Tank- und Rastanlage“, bestehend aus sieben Ratsmitgliedern und zwei nicht stimmberechtigten Verwaltungsmitarbeiterinnen. Hat die Jury zur Beurteilung der Kriterien „Erscheinungsbild/Architektur“ externe fachliche Expertise hinzugezogen.“

Zu Frage 6:

Die Hinzuziehung einer externen fachlichen Expertise war gemäß Beschlusslage nicht vorgesehen.

Frage 7:

„Nach welchen Kriterien wurden die vorliegenden Angebote an Ende bewertet und wie wird die getroffene Entscheidung begründet?“

Zu Frage 7:

Vergleiche Antwort zu 2.

Frage 8:

„Insgesamt verzögerte sich das Vergabeverfahren gegenüber der ursprünglichen Planung um mehr als zwei Jahre. Welchen Umständen ist diese Verzögerung im Wesentlichen geschuldet?“

Zu Frage 8:

Es bedurfte eines intensiven Meinungsbildungsprozesses.

Frage 9:

„Welchen Mehrerlös hätte die Stadt Neumünster erzielt, wenn das Höchstgebot den Zuschlag erhalten hätte?“

Zu Frage 9:

Das Höchstgebotsverfahren aus Sommer 2014 wurde ohne Zuschlag abgeschlossen. Hätte seinerzeit der Höchstbietende den Zuschlag erhalten, hätte der Mehrerlös 12,00 Euro je m² betragen, bei einer Grundstücksgröße von rund 15.000 m² insgesamt also rund 180.000 €.

Frage 10:

„Auch bei dem sogenannten „Campuspark-Projekt“ hatte die Selbstverwaltung die Verwaltung mehrheitlich gedrängt, zugunsten eines Investors auf mögliche Immobilien-Verkaufserlöse (in damals siebenstelliger Höhe) zu verzichten und war damit letztlich an rechtlichen Vorbehalten gescheitert. Wie beurteilt die Verwaltung derartige Erlösverzichte insbesondere vor dem Hintergrund der vom Land in Anspruch genommenen „Konsolidierungshilfen“ und der mit diesen Hilfen verbundenen Selbstverpflichtungen wie etwa der Erhöhung der Hallennutzungsgebühren für Sportvereine oder der Erhöhung des Anliegeranteiles bei Straßenbaumaßnahmen?“

Zu Frage 10:

Vergleiche Antwort 3.

Kubiak

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat