

Anlage

Heuking Kühn Lüer Wojtek PartGmbH •
Georg-Glock-Straße 4 • 40474 Düsseldorf

Stadt Krefeld
Herrn Rachid Jaghou
Betriebsleiter Zentrales Gebäudemanagement
Mevissenstr. 65
47803 Krefeld

Per Mail: rachid.jaghou@krefeld.de

Dr. Laurence Westen
Rechtsanwalt / Partner

T +49 211 / 600 55 - 325
F +49 211 / 600 55 - 390
l.westen@heuking.de

Assistentin:
Sonja Becker
s.becker@heuking.de

Georg-Glock-Straße 4
40474 Düsseldorf
www.heuking.de

Veranstaltungshalle – Beanstandung des Ratsbeschlusses

AktNr.: 42557-21/mdtJ01/lw

Düsseldorf, 16.11.2023

Sehr geehrter Herr Jaghou,

wir nehmen Bezug auf die Beanstandung der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion vom 06.11.2023 betreffend den Beschluss des Rates der Stadt Krefeld zu Tagesordnungspunkt 14 der Sitzung vom 02.11.2023 sowie unsere dazu geführten Telefonate.

Die beanstandenden Fraktionen bemängeln nach meinem Verständnis vor allem, dass sich der Rat bereits in vorherigen Sitzungen, insbesondere am 20.06.2023, auf die Variante „Kesselhaus“ festgelegt und damit die Auftragsparameter künstlich eingeschränkt habe. Der durchgeführte Investorenwettbewerb, der zu dieser Festlegung des Rates geführt hat, sei nicht aussagekräftig, weil darin noch eine andere Gestaltung – Bau auf fremdem Grund und Anmietung durch die Stadt – verfolgt worden sei.

Gern bestätige ich Ihnen, dass wir auch nach Durchsicht o.g. Beanstandung das in der Ratsvorlage 5163/2023 dargestellte Vorgehen weiterhin vergaberechtlich für sehr gut vertretbar halten, soweit die Stadt sich dem anschließt. Aus Sicht des maßgeblichen Bieterkreises unterscheidet sich die gegenwärtig angedachte Gestaltung – bei wirtschaftlicher Betrachtung – nicht wesentlich von der mit Bekanntmachung im Jahr 2019 kommunizierten Gestaltung:

- Damals ging es im Kern um einen Bauauftrag, der das Vorhandensein eines geeigneten Grundstückes voraussetzte. Das zu errichtende Gebäude sollte sodann für bis zu 30 Jahre, ggf. plus Verlängerungsoption, von der Stadt gepachtet und von dem Investor während der Pachtzeit baulich unterhalten werden. Nähere Details waren in der damaligen Bekanntmachung, auf die

Interessierte ihr Interesse bekunden sollten, nicht angesprochen. Insbesondere kalkulationsrelevante Fragestellungen, u.a. das – bei Spezialimmobilien regelmäßig bestehende – Weiterverwendungsrisiko nach Ablauf der Pachtzeit, die Möglichkeit einer städtischen Zwischenfinanzierung während der Bauphase, den Zahlungsplan sowie allgemein die konkrete Ausgestaltung der zu schließenden Verträge, waren damals noch völlig offen. Ein interessierter Marktteilnehmer durfte davon ausgehen, dass diese Punkte bei den späteren Vertragsverhandlungen im Verfahren thematisiert werden – wie bei Verhandlungsverfahren üblich – und zumindest teilweise zugunsten des Marktteilnehmers gelöst werden.

- Das nun angedachte Vorgehen sieht den Kauf eines nach den Vorstellungen der Stadt bebauten Grundstückes vor. Auch dies setzt das Vorhandensein eines geeigneten Grundstückes voraus. Details der zu schließenden Verträge stehen noch nicht fest. Beabsichtigt ist bislang lediglich, die Planungs- und Bauleistungen stufenweise zu beauftragen und das Grundstück erst zu erwerben, wenn feststeht, dass sich der gewünschte Bau auch zu wirtschaftlichen Konditionen realisieren lässt.
- Die Gestaltungsvarianten haben zwei wesentliche Punkte gemein: Voraussetzung für die Teilnahme am Verfahren ist erstens das Vorhandensein eines geeigneten Grundstückes. Zweitens ist das Bauerrichtungsrisiko vom Investor zu tragen. Denn die Stadt pachtet bzw. kauft das Grundstück erst, wenn feststeht, dass das Gebäude auch wirtschaftlich errichtet werden kann. Vor diesem Hintergrund sind beide Varianten durchaus vergleichbar – zumindest vergleichbar genug für die Frage, ob ein grundsätzliches Interesse an dem Vorhaben besteht und dieses zu bekunden.

Um vermeintlich übergangenen Marktteilnehmern dennoch die Möglichkeit zum Einspruch zu geben, hatten wir empfohlen, die beabsichtigte Vergabe noch vor Vertragsschluss mit einer europaweiten Bekanntmachung dem Markt offenzulegen (sog. Ex-ante-Transparenz-Bekanntmachung). Ferner hatten wir nach Vertragsschluss zu einer Bekanntmachung über vergebene Aufträge geraten.

Im Sinne einer konstruktiven Lösung käme statt der Ex-ante-Transparenz-Bekanntmachung auch in Betracht, den aus Sicht der Beschwerdeführer für die nun angedachte Gestaltung fehlenden Teilnahmewettbewerb „nachzuholen“. Konkret könnte die Stadt ein (neues) Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb einleiten. Auftragsgegenstand wären die im Ratsbeschluss vom 02.11.2023 beschlossenen Parameter – vereinfacht: Erwerb eines geeigneten Grundstückes einschl. stufenweiser Beauftragung der Planungs- und Bauleistungen unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Teilnahmeberechtigt sind Bewerber, die über ein geeignetes Grundstück verfügen und ihre Eignung für die zu erbringenden Leistungen nachweisen – wie auch in dem 2019 gestarteten Wettbewerb. Das Verfahren gäbe etwaigen Interessenten die Möglichkeit, sich bereits zu Beginn zu beteiligen – und nicht erst am Ende des Verfahrens Einspruch einzulegen.

Ein solches Vorgehen führte zu einer zeitlichen Verzögerung um mindestens 30 Kalendertage – Zeit, die zum Entwurf der Verträge genutzt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Laurence Westen
Rechtsanwalt