

---

FDP Schöneck

## **DURCHFÜHRUNG BEDINGUNGSFREIES BIETVERFAHREN „ALTES SCHLOSS“**

19.03.2015

---

Auf Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 19.03.2015 erfolgt mit dem Ziel einer Veräußerung derzeit die Durchführung des bedingungsfreien Bietverfahrens für die im Grundbuch von Büdesheim, Blatt 2401 bei dem Amtsgericht Hanau eingetragenen Flächen Flur 1, Flurstücke 499 und 502/12 (Altes Schloss und angrenzende Freifläche; bezeichnet als Flächen A, B, C gem. vorliegendem Plan).

Das entsprechende Exposé definiert auf Seite 2 unter der Überschrift

„Verkaufsgrundstück“ als

Veräußerungsziel neben der Sanierung und dem Erhalt des Alten Schlosses „die Errichtung von

barrierefreiem Geschosswohnungsbau, der sich städtebaulich und in Abstimmung mit der Landesdenkmalbehörde in das Ensemble des umliegenden denkmalgeschützten

Gebäudebestandes

einfügen muss.“

Unter der Überschrift „3. Bauverpflichtung“ (S.3) findet sich im Hinblick auf das formulierte Veräußerungsziel „Errichtung von barrierefreiem Geschosswohnungsbau“ auf dem kaufgegenständlichen Grundstück eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt max. 40 (Bestand, Erweiterung im Alten Schloss und Neubau).

Den „Informationen zum Bietverfahren“ (Ziffer 5, ab Seite 3) lässt sich darüber hinaus entnehmen, dass Interessenten dem indikativen Angebot unter anderem „mindestens 3 Referenzen vergleichbarer Wohnungsbau- und Sanierungsprojekte, darunter mindestens eines im denkmalgeschützten Bestand“ sowie eine „Darstellung des vorgesehenen Bebauungskonzepts, das Gegenstand der Bauverpflichtung nach dem Kaufvertrag werden soll“, beifügen müssen.

In der Folge werden die Anforderungen an das geforderte Bebauungskonzept definiert.

Die „Bewertungskriterien“ (Seite 5) werden sodann wie folgt gefasst:

„Neben der Erfüllung der formellen Anforderungen

-Vollständige und rechtzeitige Angebotsabgabe und hinreichende Referenzen (die Gemeinde behält sich vor, Angebote von Bietern, die über keine durch Referenzen belegte Erfahrung mit vergleichbaren Projekten verfügen, nicht zu berücksichtigen),

-Übernahme einer Bauverpflichtung,

-erwartet die Gemeinde ein städtebaulich hochwertiges und nachhaltiges

Bebauungskonzept, das den Zielen der Gemeinde und der identitätsstiftenden Bedeutung des Alten Schlosses für den Ortsteil Büdesheim der Gemeinde Schöneck Rechnung trägt sowie sich in die vorhandene Bebauung im Umfeld einfügt. Die Gemeinde behält sich vor, Konzepte nicht weiterzuverfolgen, die diesen Zielen nicht gerecht werden.

Bei städtebaulich gleichwertigen Angeboten ist der Kaufpreis ausschlaggebend.

Die vorstehenden Ausführungen vorausgeschickt, bittet die FDP-Fraktion den

Gemeindevorstand um die Beantwortung folgender Anfragen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.09.2015:

1. Wer hat das Exposé formuliert? Die auf Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 19.03.2015 mit der Beratung zur Durchführung des bedingungsfreien Bietverfahrens beauftragte Kanzlei oder der Gemeindevorstand, bzw. der zuständige Fachbereich? Falls die Formulierung arbeitsteilig erfolgte; wer zeichnet für jeweils welche Bereiche/ Vorgaben verantwortlich?
2. Welche und wessen Überlegungen haben zu der Vorgabe und der Entscheidung geführt, dass INTERESSENTEN mindestens 3 Referenzen vergleichbarer Wohnungsbau- und Sanierungsprojekte, darunter mindestens eines im denkmalgeschützten Bestand, vorzuweisen haben müssen und dass sich die Gemeinde vorbehält, Angebote von BIETERN, die „über keine durch Referenzen belegte Erfahrung mit vergleichbaren Projekten verfügen“, nicht zu berücksichtigen? Warum wurde hinsichtlich der geforderten Referenzen nicht auf die Person/das Unternehmen abgestellt, die/das das geforderte städtebauliche Konzept, gegebenenfalls im Auftrag des Interessenten/Bieters erstellt? Wurde die Möglichkeit, mindestens 3 Referenzen in dem im Exposé geforderten Umfang verlangen zu können, von der beauftragten Kanzlei rechtlich geprüft? Entspricht die geforderte Anzahl von Referenzen der Anzahl von Referenzen, die üblicherweise in vergleichbaren bedingungsfreien Bietverfahren gefordert werden oder wurde die Anzahl willkürlich festgelegt? Falls letzteres der Fall sein sollte; von wem?
3. Gemäß Ziffer 4 des Änderungsantrages von SPD/CDU und B90/Die Grünen zu der dem bedingungsfreien Bietverfahren zugrunde liegenden Beschlussvorlage aus der Sitzung

der

Gemeindevertretung vom 19.03.2015 soll im Rahmen des Verfahrens darauf hingewirkt werden, dass

die in der Beschlussvorlage unter Ziffer 2 aufgeführten Zielsetzungen des Gemeindevorstandes ohne

Verletzung der formellen und materiellen Voraussetzungen des bedingungsfreien Bietverfahrens

weitestgehend gewahrt werden können. Ziffer 2 a) der Beschlussvorlage enthält dabei die Formulierung „Im Erdgeschoss ist ein Gastronomie-/Cafébetrieb vorzusehen“- und damit eine

Verpflichtung seitens des Erwerbers. Die entsprechende Formulierung im Exposé lautet hingegen:

“Im Erdgeschoss soll ein Gastronomie-/Cafébetrieb vorgesehen werden.“ War dem Gemeindevorstand bei Veröffentlichung des Exposés bekannt, dass diese „Soll“-Regelung

gegenüber der Ursprungsfassung der Beschlussvorlage ein „Weniger“ darstellt und warum wurde die

Formulierung im Exposé entsprechend gewählt?

4. Vor dem Hintergrund, dass die ursprüngliche Beschlussvorlage eine Neubebauung der Freifläche

und eine Begrenzung der Wohneinheiten für Altes Schloss und Neubau auf max. 40 Wohneinheiten

ausschließlich deswegen enthielt, weil damit den mit seinem Angebot verbundenen konkreten Plänen

des bekannten Investors Dietz Rechnung getragen werden konnte: Woraus ergibt sich in dem derzeit

durchgeführten Bietverfahren die Grundlage für die im Exposé erfolgte Aufnahme des Erfordernisses

der Übernahme einer Bauverpflichtung?

Warum wurde potentiellen Bietern im Hinblick auf die an das Alte Schloss angrenzende Freifläche

nicht lediglich ein Baurecht unter Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten eingeräumt?

Hat der

Gemeindevorstand mit der im Exposé erfolgten Aufnahme des Erfordernisses der Übernahme einer Bauverpflichtung bewusst die Möglichkeit ausgeschlossen, Angebote berücksichtigen zu müssen, die den Erhalt der Freifläche als Freifläche vorsehen? Falls ja; auf welcher Grundlage?

5. Inwiefern wurde seitens der beauftragten Kanzlei im Rahmen ihrer Beratungen zur Durchführung des bedingungsfreien Bietverfahrens sowie in der Formulierung des Exposés der Parlamentsbeschluss vom 17.12.2013 berücksichtigt, der besagt, dass eine Veräußerung nur auf Grundlage eines vom Gemeindevorstand zu entwickelnden und von der Gemeindevertretung vorab zu beschließenden Konzepts erfolgen wird, dass sicherstellt, dass die Art und Weise der künftigen Nutzung des Alten Schlosses einschließlich des entsprechenden Grundstücksanteils sowie der angrenzenden Freifläche wie auch eine mögliche Bebauung dem langfristigen und zukunftsorientierten Interesse der Gemeinde Schöneck Rechnung tragen muss? Warum beschränkt sich das Exposé jedenfalls ausdrücklich auf das Erfordernis eines „städtebaulich hochwertigen und nachhaltigen Bauungskonzepts, das den (im Exposé nicht definierten) Zielen der Gemeinde und der identitätsstiftenden Bedeutung des Alten Schlosses für den Ortsteil Büdesheim der Gemeinde Schöneck Rechnung trägt“?

6. Wie gedenkt der Gemeindevorstand nach Abschluss des Bietverfahrens mit den widerstreitenden Interessen der Gemeinde Schöneck umzugehen, die sich daraus ergeben können, dass der Beschluss vom 17.12.2013 eine Veräußerung nur auf Grundlage eines Konzepts vorsieht, dass sicherstellt, dass insbesondere auch die Art und Weise der künftigen Nutzung des Alten

Schlusses  
einschließlich des entsprechenden Grundstücksanteils sowie der angrenzenden  
Freifläche dem  
langfristigen und zukunftsorientierten Interesse der Gemeinde Schöneck Rechnung  
tragen muss,  
wenn aus rechtlichen Erwägungen eine Veräußerung im Rahmen des bedingungsfreien  
Bietverfahrens nur möglich sein sollte, ohne, dass der im Dezember 2013 gefasste  
Beschluss im  
Rahmen der Durchführung des Bietverfahrens ausdrücklich Berücksichtigung finden  
konnte, bzw.  
hätte finden können?