

Stadt Freiburg im Breisgau - Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen
Postfach, D-79095 Freiburg

per Mail: schnitzler@faller-abraham.de
Käufergemeinschaft
Theobald, Köhler, Schnitzler
c/o Rechtsanwaltskanzlei Faller - Abraham
Herrn Rechtsanwalt Schnitzler
Basler Straße 4
79100 Freiburg i. Br.

Amt für Liegenschaften
und Wohnungswesen

Dezernat IV

Adresse: Fahnenbergplatz 4
D-79098 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 / 201 - 5300
Telefax: 0761 / 201 - 5399
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: ALW@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom
26.01.2017

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt
Herr Hogenmüller

Freiburg, den
30.01.2017

Konzeptvergabe Basler Straße 2

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Schnitzler,
sehr geehrter Herr Theobald,
sehr geehrter Herr Köhler,

zu Ihrem Schreiben vom 26.01.2017 zur Bewertung des Angebotes der Käufergemeinschaft Theobald/Köhler/Schnitzler nehmen wir wie folgt Stellung:

Alle abgegebenen Konzepte wurden hinsichtlich der zu den einzelnen Bewertungskriterien vorgelegten Angaben gewertet und auf dieser Grundlage einstimmig die jeweilige ganze Punktzahl - bis auf die Bewertung des Kaufpreisangebotes, die mit einer Dezimalstelle entsprechend der Ausschreibung berechnet wurde - vergeben.

Zu 1 b) wirtschaftliche Tragfähigkeit und geplante Finanzierung (Eigenmittel, Fremdmittel, etc.)

Die Festlegung der Vergabekriterien liegt beim Auslober. Entsprechend der Ausschreibungsbedingungen, vgl. Exposé Seite 13, VII 1, sind darzulegen und zu erläutern mit Vorlage entsprechender Nachweise „b) wirtschaftliche Tragfähigkeit und geplante Finanzierung (Eigenkapital, Fremdkapital etc.)“.

Die Darlegung des Eigenkapitals und einer Eigenkapitalquote ist ein sachgerechtes Kriterium, das zur Bewertung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit eines Angebots herangezogen werden kann und von der Stadt bereits in der Ausschreibung benannt wurde.

Die Beurteilung des Insolvenzrisikos ist jedenfalls bis zum Zahlungseingang des Kaufpreises - wovon Sie nach unserem Verständnis ebenfalls ausgehen - ein sachgerechtes Kriterium, da bis zu diesem Zeitpunkt der Auslober das Risiko eines erfolgreichen Abschlusses trägt.

Sprechzeiten: Mo 10:30 - 15:00 Uhr Mittwoch 07:30 - 11:30 Uhr Do 08:00 - 11:30 Uhr
Straßenbahn und Bus: Linie 1-3-4-5 Haltestelle Stadttheater Linie 10-14-27 Haltestelle Fahnenbergplatz
Sparkasse Freiburg - Nördlicher Breisgau:
IBAN DE63 6805 0101 0002 0100 12 · BIC FRSPDE 66XXX

*E-Mail-Adresse nur für
formlose Mitteilungen
ohne elektronische
Signatur



Darüber hinaus hat die Stadt auch nach Abwicklung des Kaufvertrages ein Interesse daran, dass die von ihr im Rahmen des Zuschlags getroffene Vergabeentscheidung auf Grundlage des Nutzungs- und Gebäudekonzepts dauerhaft und nachhaltig umgesetzt wird. Hierfür bietet ein insolvenzfester Bewerber die größte Gewähr.

Die detaillierte Darlegung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit Ihres Konzepts wurde von der Bewertungskommission positiv hervorgehoben und bewertet und führte dazu, dass Sie bei diesem Kriterium die zweithöchste Punktzahl aller Bewerber erreicht haben (vgl. Begründung in Anlage 3 zur Drucksache G-17/018).

In der Gesamtwertung für dieses Kriterium hat die Bewertungskommission unter Zugrundelegung der obigen Ausführungen das Angebot des SWFR in diesem Punkt als höherwertiger einzustufen angesehen und bewertet.

Zu 2 a) Nutzungskonzept

Das vorgelegte Nutzungskonzept sieht vor, dass gegenüber der bisherigen Nutzung eine Unterteilung in weitere selbständige Nutzungseinheiten vorgesehen ist. Dies löst eine erforderliche baurechtliche Genehmigung als Nutzungsänderung sowie die Überprüfung eines zusätzlichen Stellplatzbedarfs aus. Ein Bestandsschutz besteht nur bei unveränderter Nutzung, welcher dadurch nicht mehr gegeben ist. Welcher konkrete zusätzliche Stellplatzbedarf ausgelöst wird, hängt von der jeweils beantragten Nutzung ab und kann erst dann abschließend baurechtlich beurteilt werden. Dies wurde bei der Bewertung entsprechend gewichtet.

Zu 2 b) Einbindung Teileigentum Basler Straße 4

In der Bewertung der Bietergemeinschaft mit berücksichtigt wurde die Eigenschaft eines der Mitglieder der Bietergemeinschaft als Miteigentümer von Teileigentum in dem Objekt Basler Str. 4 - 6. Abgewogen wurde in diesem Zusammenhang zum einen die angenommenen höheren Einflussmöglichkeiten des Mitglieds der Bietergemeinschaft als Miteigentümer bei Veränderungen in das Teil- bzw. Gemeinschaftseigentum Basler Str. 4 - 6. Zum anderen würde aber durch das mögliche Erweiterungskonzept der teilweisen Verbindung der Teileigentumseinheiten Stadt/Kanzlei ein Eingriff in die Brandwand erfolgen, was u.a. in einer WEG eines entsprechenden Beschlusses der WEG Basler Straße 4 - 6 bedürfte und damit nicht in der alleinigen Entscheidungskompetenz der Bietergemeinschaft und der Teileigentumsgemeinschaft der Kanzlei steht. In der Gesamtabwägung der vorgenannten Aspekte wurde deshalb der Miteigentümereigenschaft kein über die vorgenommene Bewertung hinausgehendes Gewicht beigemessen.

Zu 2 c) Mindestanforderung an Kubatur, Stellplätze

Im Zuge der baurechtlich erforderlichen Genehmigung für die Nutzungsänderung (siehe Ausführungen zu 2 a)) wird zusätzlich der Stellplatzbedarf überprüft und ist ein Stellplatznachweis vorzulegen. Das erhöhte Risiko eines nachzuweisenden zusätzlichen Stellplatzbedarfs und die Problematik der Unterbringung zusätzlich erforderli-

cher Stellplätze ist in die Gesamtbewertung aller Konzepte mit eingeflossen. Die Thematik ist in den Ausschreibungsunterlagen explizit dargestellt.

Zum Thema des Angebots eines Erbbaurechts durch das SWFR verweisen wir auf die nachfolgende Darlegung der Stadt, wie diese auch an die Presse gegangen ist:

„Die Verwaltung hat erst alle eingegangenen Angebote entsprechend den vom Gemeinderat am 12.07.2016 beschlossenen Vergabekriterien anhand eines Bewertungsschemas ausgewertet, was zu den in der Drucksache dargestellten Platzierungen der eingegangenen Angebote geführt hat. Mit dem, mit deutlichem Punktabstand Erstplatzierten, nämlich dem Studierendenwerk Freiburg, hat die Verwaltung danach ein Gespräch geführt. U.a. wurde dabei die Alternative erörtert, nur das Gebäude zu veräußern und das Grundstück in einem Erbbaurecht abzugeben. Das Studierendenwerk und die Verwaltung sehen in dieser Variante die gegenseitigen Interessen berücksichtigt, so dass dieser Vorschlag dem Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung nun zur Entscheidung unterbreitet wird. Selbstverständlich ist das Studierendenwerk nach wie vor bereit, wie ursprünglich angeboten, das Objekt käuflich zu erwerben.

Da es sich bei dem Bieterverfahren nicht förmlich um eine Ausschreibung entsprechend VOB oder VOL handelt, steht es selbstverständlich der Stadt frei, Gespräche / Nachverhandlungen mit dem Erstplatzierten zu führen. Die dabei ausgehandelten Modifikationen, die sowohl für das Studierendenwerk wie für die Stadt Freiburg vorteilhaft sind, sind nicht in das Bewertungsschema eingeflossen, sondern ausschließlich die Angaben lt. dem ursprünglich abgegebenen Angebot. Deshalb sind die anderen Bieter in ihren Wettbewerbschancen nicht nachteilig berührt.

Die entsprechenden Ausschreibungsergebnisse und Bewertungen der Verwaltung liegen der Beschlussvorlage für den Gemeinderat bei, so dass die Transparenz und Entscheidungsbefugnis des Gemeinderates vollumfänglich gegeben ist“.

Das Teileigentum Basler Straße 4 - 6 bleibt im Falle einer Erbbaurechtsbestellung an Flst. Nr. 4203, Basler Str. 2, im Eigentum der Stadt Freiburg i. Br. und wird zur Nutzung überlassen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Bewertung der abgegebenen Angebote nach objektiver und einstimmiger Beurteilung der relevanten Fakten durch die Bewertungskommission, bestehend aus Mitarbeitern des Baurechtsamtes, des Stadtplanungsamtes, des Rechtsamtes und des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen, erfolgt ist. Auf Grund der oben dargelegten Gründe sehen wir keinen Anlass, von der durchgeführten Bewertung abzuweichen.

Die Fraktionen des Gemeinderates erhalten Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Gramich
Amtsleiter