



Herrn Stadtrat Johann Altmann
FREIE WÄHLER

Rathaus

06.04.2009

Grundstücksverkauf an Gewerbetreibende: Hemmnisse nach OLG-Urteil für Münchner Betriebe und Gefahr der Abwanderung durch fehlende Verwaltungslösung

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO vom 26.01.2009, eingegangen am 26.01.09

Sehr geehrte Herr Stadtrat Altmann,

in Ihrer Anfrage vom 26.01.2009 führten Sie als Begründung aus:

„Nach mir vorliegenden Informationen sind mittlerweile allein in Freiam und München Riem etwa 10 Gewerbebetriebe in ihrer weiteren Standortplanung gehemmt, da seit dem Urteil des OLG-Düsseldorf vom 13.06.2007 zur „Vergabe von Grundstücken der öffentlichen Hand“ sowie dem knapp ein Jahr später folgenden Stadtratsbeschluss vom 07.05.2008 keine weiteren Regelungen getroffen wurden. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft vertritt dabei die Auffassung, dass die Komplexität eines nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A (VOB/A), durchzuführenden Verfahrens nicht mit den Markt- und Kundenerfordernissen der ansiedlungswilligen Unternehmen in Einklang zu bringen ist. Daher sehe ich eine erhebliche Gefahr, dass bei weiterer Verzögerung der Verfahren ggf. Unternehmen ihre Standortplanung grundsätzlich überdenken werden, mit absehbaren und weitreichenden Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort München und seinen Arbeitsplätzen.“

Die in Ihrer Anfrage gestellten Fragen können wie folgt beantwortet werden:

Frage 1:

Wie viele Firmen haben insgesamt Kaufabsichten für Grundstücke aus der öffentlichen Hand der LH München geäußert, die unter die oben genannte Problematik fallen?

Antwort:

Das RAW führt laufend mit zahlreichen standortsuchenden Unternehmen Gespräche, um diese bei der Entwicklung eines Firmenstandorts im Stadtgebiet zu unterstützen. Dabei spielen

neben Flächen des privaten Grundstücksmarkts auch städtische Gewerbeflächen eine entscheidende Rolle. Aktuell haben derzeit rund 30 Unternehmen Interesse an einem zeitnahen Erwerb eines städtischen Gewerbegrundstückes signalisiert.

Frage 2:

Wie viele davon mussten Ihre Standortplanung dementsprechend auf Eis legen und seit wann?

Antwort:

Die Unternehmen wurden frühzeitig auf die durch die Rechtsprechung des OLG Düsseldorf entstandene Unsicherheit im Bereich der Grundstücksvergabe hingewiesen, um sich auf Zeitverzögerungen einstellen zu können. Seit Jahresbeginn 2008 wurde kein Auswahlverfahren mehr durchgeführt. Nachdem der verschiedene Phasen umfassende Prozess der Standortplanung erfahrungsgemäß häufig einen längeren Zeitraum umfasst, ist nicht davon auszugehen, dass diese Verzögerung in der Grundstücksvergabe in jedem Fall auch tatsächlich zu einer Unterbrechung der Standortplanung geführt hat. So wurde den Unternehmen immer wieder signalisiert, dass z.B. bei besonderen zeitlichen Zwängen dem Stadtrat Einzelfalllösungen vorgeschlagen werden können. Davon wurde auch bei einem Ansiedlungsfall Gebrauch gemacht.

Frage 3:

Welche Erkenntnisse hat die LH München, ob und in welchem Umfang Unternehmen ihre Standortentscheidung für oder gegen München von einer raschen Abwicklung dieser Verfahren abhängig machen?

Antwort:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Unternehmen ihre Standortentscheidung von vielen Faktoren abhängig machen. Welche hierbei im Einzelfall welches Gewicht haben, kann nicht generell angegeben werden. Nachdem auch andere Kommunen und Wirtschaftsstandorte mit der selben Rechtslage in der Grundstücksvergabe konfrontiert sind, dürften sich hier keine signifikanten zeitlichen Unterschiede bei der Durchführung der Verfahren ergeben.

Frage 4:

Bis wann können diese Firmen mit einer verlässlichen Rechtsgrundlage rechnen?

Antwort:

Eine Rechtsgrundlage ist vorhanden.

Eine abschließende Klärung der Frage, ob und inwieweit Grundstücksverkäufe dem Vergaberecht unterliegen, ist mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs im vom OLG Düsseldorf mit Beschluss vom 02.10.2008 initiierten Vorabentscheidungsverfahren zu erwarten, mit der für Ende 2009/Anfang 2010 gerechnet wird.

Frage 5:

Welche Maßnahmen oder Initiativen sieht die LH München vor, um künftig ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Unternehmen nicht nur rechtliche, sondern vor allem mehr zeitliche Planungssicherheit zu geben?

Antwort:

Das RAW wird auch künftig versuchen, im Rahmen der Standortberatung ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Unternehmen einen möglichst realistischen Zeithorizont für den Erwerb und die anschließende Bebauung der Gewerbegrundstücke aufzuzeigen. Trotzdem können sich durch externe Einflüsse Sachzwänge ergeben, die sich auch auf die zeitliche Realisierungsperspektive negativ auswirken können.

Frage 6:

Welche Lösung ist ggf. seitens der LH München vorgesehen, um zwischenzeitlich eine pragmatische und zeitnah zu realisierende Grundstücksvergabe in den derzeit offenen Fällen zu ermöglichen?

Antwort:

Nach der aktuellen Rechtslage dürfen Verkäufe, deren voraussichtliche Baukosten unterhalb eines Schwellenwerts von 5,15 Mio € liegen, weiterhin nach dem praktizierten Vergabeverfahren (ohne förmliche Ausschreibung nach VOB/A) mit Gewerbebindungen veräußert werden. Damit kann ein Teil der Erwerbswünsche abgedeckt werden.

In Fällen über diesem Wert wird das RAW und das Kommunalreferat wie bisher auch praktikable wie rechtlich vertretbare Lösungen finden, um Grundstücke rechtssicher zu vergeben und zu verkaufen.

Mit freundlichen Grüßen
Gez.

Dieter Reiter