



**Stadt Lüdinghausen**  
Der Bürgermeister

**Sitzungsvorlage**

<b>Stadtrat</b> <b>am 18.08.2015</b>		öffentlich		
Nr. 5 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 2/636/2015		
Dez. I	FB 2: Finanzen	Datum:		05.08.2015
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	18.08.2015		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Veräußerung einer städtischen Liegenschaft im Wege des Bieterverfahrens**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Lüdinghausen beauftragt die Verwaltung, für die städtische Liegenschaft Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 11, Flurstück 583 – Gebäude- und Freifläche, Dietrich-Bonhoeffer-Ring, Konrad-Adenauer-Straße, Stadtfeldstraße, Von-Stauffenberg-Allee – das eingeleitete Bieterverfahren zwecks Veräußerung und zur Errichtung eines Kinos in der bisher gewählten Form und Durchführung weiter zu verfolgen.

**II. Rechtsgrundlage:**

§ 41 GO NW

**III. Sachverhalt:**

In seiner Sitzung vom 28.05.2015 beauftragte der Rat der Stadt Lüdinghausen die Verwaltung, für die betroffene städtische Liegenschaft ein Bieterverfahren zwecks Veräußerung und zur Errichtung und Betrieb eines Kinos entsprechend der Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 07.05.2015 durchzuführen.

Auf die Vorlage FB 2/625/2015 zur o.g. Sitzung des Stadtrates wird zur Vermeidung von Wiederholungen ausdrücklich Bezug genommen.

Mit gemeinsamem Schreiben vom 25.07.2015 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der UWG-Fraktion sowie der SPD-Fraktion an den Bürgermeister der Stadt Lüdinghausen beantragen diese eine sofortige Änderung des Bieterverfahrens in Abstimmung mit dem Rat und Korrektur der Ausschreibung mit entsprechend angemessener Fristverlängerung. Der zur Veröffentlichung vorgesehene komplette Ausschreibungstext solle in der Sondersitzung des Rates mit dem Rat abgestimmt und dort beschlossen werden. Ein den Vorgaben entsprechender Vorschlag werde von der Verwaltung zur Beratung vorgelegt.

Die Fraktionen beziehen sich in dem Schreiben auf die Ausschreibung zum Verkauf von unbebauten Grundstücken im Amtsblatt der Europäischen Union vom 08.07.2015, 2015/s 129-236664 (vgl. Anlage 1).

Unter II.1.3) der Ausschreibung heißt es in Absatz 3 u.a.:

*„Auf dem zum Verkauf stehenden Grundstück soll aufgrund entsprechender städtebaulicher Vorgaben der Stadt Lüdinghausen ein Kinobetrieb mit mindestens fünf Einzelsälen mit 700 Sitzplätzen errichtet und betrieben werden. Die weitere Nutzung des Grundstücks/der Gebäude mit Einzelhandels- und/oder Dienstleistungseinrichtungen ist möglich.“*

Die antragstellenden Fraktionen seien sich einig, dass diese Aussage – von mindestens fünf Einzelsälen – nicht den Vorgaben des Ratsbeschlusses entspreche. Ferner seien die Fraktionen darüber einig, dass diese Aussage zu einer Verzerrung des Verfahrens führe und potentielle Anbieter aufgrund der gemachten Beschränkung von einer Angebotsabgabe abhalte.

Die Dringlichkeit der Entscheidung wird mit der Frist der Angebotsabgabe im Rahmen des Bieterverfahrens zum 25.09.2015 begründet.

Die Auffassung der antragstellenden Fraktionen teilt die Verwaltung nicht:

Bereits in der Sitzung des Ausschusses für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung vom 05.05.2015 hatten der gemeinsam mit dem gefundenen Investor agierende Betreiber – die K-Motion-Verwaltungs-GmbH – sowie Herr Rüdiger als begleitender Architekt das von ihnen auf dem betroffenen Grundstück geplante Kinoprojekt umfassend präsentiert. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die entsprechende Sitzungsvorlage FB 3/178/2015 und die dazugehörige Sitzungsniederschrift verwiesen.

Auf Grundlage des Angebots des gefundenen Investors zur Errichtung und dem Betrieb eines Kinos mit fünf Einzelsälen und ca. 700 Sitzplätzen und eines Lebensmittelmarktes wurde in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 07.05.2015 (FB 2/623/2015) die Durchführung eines Bieterverfahrens zur Ermittlung des Marktwertes der betroffenen Liegenschaft, ggf. mit sich anschließendem Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit Bauverpflichtung und Betrieb eines Kinos angestrebt, in dessen Rahmen wiederum zur Quersubventionierung des Kinoprojekts auf den verbleibenden (Rest-)Flächen der betroffenen städtischen Liegenschaft die Nutzung für Einzelhandels-/Dienstleistungseinrichtungen erlaubt sein sollte. Die Möglichkeit der Quersubventionierung beabsichtigte die Attraktivität der Liegenschaft für potentielle Investoren zu steigern.

Bereits die Vertreter der K-Motion-Verwaltungs-GmbH hatten dargelegt, dass aus Gründen des wirtschaftlichen Betriebs des zu errichtenden Kinos eine bestimmte Anzahl von Einzelsälen und Sitzplätzen erforderlich ist. Diese Darstellung ist auch vor dem Hintergrund glaubhaft und nachvollziehbar, als dass sich die Stadt Lüdinghausen bereits seit dem Jahr 2007 auf der Suche nach einem Investor zwecks Realisierung eines Kinoprojekts befindet, stellt dieses doch einen nicht unerheblichen finanziellen Aufwand für den Investor verbunden mit dem diametralen Risiko der Refinanzierung des Projekts dar, d.h. ob das Kino sich trägt oder nicht.

Die Gremien der Stadt Lüdinghausen legten demzufolge in ihren Beratungen immer den in der Ausschreibung des Bieterverfahrens genannten Umfang des Bauvorhabens zugrunde. Diese Basis der Beratungen hat konsequenterweise auch die Verwaltung als Maßstab angesetzt.

Zur weiteren Steigerung der Attraktivität für potentielle Investoren wurde im Rahmen der Ausschreibung keine starre Vorgabe der gewünschten Bebauung gewählt, sondern lediglich ein Mindestmaß an Einzelsälen mit ungefähre Sitzplatzzahl genannt. Demzufolge können Investoren auch Angebote mit z. B. sechs und mehr Einzelsälen unterbreiten; es besteht Gestaltungsspielraum. Die Stadt Lüdinghausen erfährt durch ein ausreichend großes Kino mit entsprechend umfangreicher Filmauswahl eine Steigerung der Attraktivität der Innenstadt und daraus u.a. resultierend eine Steigerung der Lebensqualität. Je breiter die Auswahl der Filme aufgestellt ist, desto breiter ist das angesprochene Publikum und seine Motivation, das Kino tatsächlich zu besuchen/zu nutzen. Mit steigenden Besucherzahlen steigen die Umsätze, welche wiederum potentielle Investoren motivieren, das Kinoprojekt in Lüdinghausen überhaupt in Angriff zu nehmen und tatsächlich zu realisieren.

Durch die Vorgabe der fünf Einzelsäle und der ca. 700 Sitzplätze sollte zudem sichergestellt werden, dass die betroffene Liegenschaft schwerpunktmäßig auch tatsächlich für die Errichtung und den Betrieb eines Kinos genutzt wird. Es sollte von Beginn an ausgeschlossen werden, dass ein nicht wirtschaftlich zu betreibendes und damit nicht zukunftssträchtiges Kino gebaut wird, welches bereits nach wenigen Jahren wegen ausbleibenden Besuchern aufgegeben werden müsste und lediglich als „Eintrittskarte“ für Einzelhandels-/Dienstleistungseinrichtungen dienen soll.

Auf diese Art und Weise sollten nur seriöse, finanzstarke und vertrauenswürdige Investoren ermittelt und zur Teilnahme am Bieterverfahren animiert werden.

Durch die aktuelle Vorgehensweise im laufenden Bieterverfahren wird die endgültige Entscheidungsbefugnis des Rates der Stadt Lüdinghausen nicht beschnitten. Unter Punkt VI.2)6) der Ausschreibung im Europäischen Amtsblatt heißt es hierzu:

*„Die Vergabe und Annahme des Kaufvertrages stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates der Stadt Lüdinghausen.“*

In dem von der Verwaltung ausgehändigten Exposé wird diese Entscheidungsbefugnis ebenfalls nochmals betont. Hier lautet der entsprechende Hinweis:

*„Wir weisen nochmals darauf hin, dass über die Annahme des Kaufangebots der Rat der Stadt Lüdinghausen entscheiden wird.“*

### **Ergänzender Hinweis:**

Bei einem Grundstückskaufvertrag mit einer besonderen Bauverpflichtung (hier: Errichtung und Betrieb eines Kinos nebst Einzelhandels-/Dienstleistungseinrichtungen) handelt es sich nicht um einen Bauauftrag im Sinne des Vergaberechts (VOB). Um dem Vorwurf, einen bestimmten Investor/Käufer zu begünstigen, keinen Raum zu geben, empfiehlt die EU-Kommission die Durchführung eines sog. „Bieterverfahrens“. Im Rahmen des „Bieterverfahrens“, welches keinen formellen Vorgaben unterliegt, soll das Vorhaben in ausreichender Form bekannt gemacht werden. Die „Ausschreibung“ im Europäischen Amtsblatt stellt für die reine Bekanntmachung des Bieterverfahrens eine kostengünstige und effektive Methode dar. Diese „Ausschreibung“ – welche nicht mit einer Ausschreibung im Sinne der VOB verwechselt werden darf – genügt geltendem EU-Recht.

Da das „Bieterverfahren“ keinen formellen Vorgaben unterliegt, unterliegt auch die Aufhebung/Beendigung/Änderung keinen formellen Vorgaben.

Aus Sicht der Verwaltung besteht somit kein Anlass zur Beendigung oder Änderung des laufenden Bieterverfahrens.

#### **IV. Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

Anlagen:

- 1) Europäisches Amtsblatt, Ausschreibung Verkauf von unbebauten Grundstücken 215/s 129-236664
- 2) Schreiben der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der UWG-Fraktion und der SPD-Fraktion vom 25.07.2015 an Herrn Bürgermeister Borgmann