

Anlage 1 – Beantwortung von Fragen zur Vorlage

Zu Beschlussvorlage 0797/2022 fragt die Bezirksvertretung Mülheim, warum eine Ausschreibung erforderlich ist, obwohl es doch bereits ein Grundstück und einen Eigentümer gibt.

Antwort der Verwaltung

Die Stadt Köln muss als Schulträgerin nach §§ 79 Absatz 1 SchulG NRW ausreichend Schulgebäude für einen ordnungsgemäßen Unterricht zur Verfügung stellen.

Die Stadt Köln benötigt dringend weitere Schulen, um die Schülerzahlen bedarfsgerecht abzudecken. Hierfür genügen die geplanten Schulen auf städtischen Flächen nicht. Um diesen dringenden Bedarf kurzfristig zu beseitigen und zugleich die notwendigen Grundstücke zu erwerben, schreibt die Stadt Köln neue Schulgebäude im Paket aus Grundstücksbeschaffung, Bau und anschließender Anmietung aus.

Die Anmietung eines nach den Vorgaben der Stadt Köln auf einem von Auftragnehmer*innen bereitzustellenden Grundstück errichteten Schulgebäudes ist ein ausschreibungspflichtiger Bauauftrag im Sinne des § 103 Abs. 3 GWB.

Nach § 103 Absatz 1 GWB sind öffentliche Aufträge entgeltlich für Verträge von öffentlichen Auftraggebern mit Unternehmen über die Beschaffung von Leistungen, die Bauleistungen zum Gegenstand haben. Der Abschluss eines Mietvertrages über ein durch Auftragnehmer*innen zu planendes und zu errichtendes Schulgebäude ist ein entgeltlicher Vertrag. Denn der öffentliche Auftraggeber verpflichtet sich, in Form der Miete ein Entgelt für die Erbringung der Bauleistungen zu zahlen.

Der mit den Auftragnehmer*innen abzuschließende Vertrag ist ein Bauauftrag im Sinne des Vergaberechts. § 103 Absatz 3 GWB definiert Bauaufträge wie folgt:

„Baufträge sind Verträge über die Ausführung oder die gleichzeitige Planung und Ausführung

1. von Bauleistungen im Zusammenhang mit einer der Tätigkeiten, die in Anhang II der Richtlinie 2014/24/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Februar 2014 über die öffentliche Auftragsvergabe und zur Aufhebung der Richtlinie 2004/18/EG (ABl. L 94 vom 28.3.2014, S. 65) und Anhang I der Richtlinie 2014/25/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Februar 2014 über die Vergabe von Aufträgen durch Auftraggeber im Bereich der Wasser-, Energie- und Verkehrsversorgung sowie der Postdienste und zur Aufhebung der Richtlinie 2004/17/EG (ABl. L 94 vom 28.3.2014, S. 243) genannt sind, oder
2. eines Bauwerkes für den öffentlichen Auftraggeber oder Sektorenauftraggeber, das Ergebnis von Tief- oder Hochbauarbeiten ist und eine wirtschaftliche oder technische Funktion erfüllen soll.

Ein Bauauftrag liegt auch vor, wenn ein Dritter eine Bauleistung gemäß den vom öffentlichen Auftraggeber oder Sektorenauftraggeber genannten Erfordernissen erbringt, die Bauleistung dem Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt und dieser einen entscheidenden Einfluss auf Art und Planung der Bauleistung hat.“

Dies ist hier der Fall. Es handelt sich um einen Bauauftrag nach § 103 Absatz 3 Satz 2 GWB.

Der Mietvertrag über ein nach den Vorgaben der Stadt Köln geplantes und errichtetes Schulgebäude enthält eine dem Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugutekommende Bauleistung durch Dritte, die gemäß den von der Stadt Köln genannten Erfordernissen durchzuführen ist.

Im Fall der Investor*innenausschreibung für eine Gesamtschule und Grundschule in Mülheim wurde der Suchradius so festgelegt, dass die Schulplatzversorgung der Kinder, die zukünftig das Neubaugebiet im Mülheimer Hafen und die umliegende Wohnbebauung bewohnen werden, ohne lange Wege zur Verfügung stehen wird, entsprechend der Vorgabe „kurze Beine – kurze Wege“.

Die Festlegung auf eine bestimmte Investorin* einen bestimmten Investor ist nicht erfolgt. Sollte es nur eine Bewerberin* einen Bewerber geben, so wird auch mit dieser* diesem so verhandelt dass es nur dann zu einem Vertragsabschluss kommt, wenn die Voraussetzungen baulicher und finanzieller Art für beide Seiten vertretbar sind. Sollte es zu keiner wirtschaftlichen Einigung kommen, so muss in einem zweiten Schritt der Suchradius erweitert werden.

Aus den oben genannten Gründen steht die Investorin* der Investor nicht fest, sondern wird nach den gesetzlichen Vorgaben ausgewählt.