

Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf 6. Wahlperiode		ANF/059/2022
Anfrage gemäß § 6 der Geschäftsordnung		
Betreff	Anfrage nach § 6 GO zum „Senioren Campus„ im Rahmen des B-Plan Verfahrens „Alte Gärtnerei/Hasenweg“	
Fragesteller/in	Fraktionsgemeinschaft Verantwortung	
Eingegangen am:	02.09.2022	

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Öffentlichkeit
Gemeindevertretung	22.09.2022	öffentlich

Anfrage:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Alte Gärtnerei/Hasenweg“ ist laut Begründung des Beschlussantrages des Bürgermeisters zu TOP 11 der Sitzung der Gemeindevertretung vom 21. Juli 2022 eines der Ziele des B-Plan Verfahrens die Schaffung von Baurecht u.a. für eine Pflege- und Seniorenwohnanlage. Nach den Erläuterungen des Bürgermeisters im Rahmen der Sitzung vom 21. Juli 2022 sei dies im Wesentlichen – ohne dass der Entwurf entsprechende Festsetzungen enthielte – auf dem Flurstück 1207 vorgesehen. Auch ein „Ärztelhaus“ wurde für diesen Bereich ins Gespräch gebracht. Zur Realisierung sei unter dem Stichwort „Senioren Campus“ bereits ein „Interessensbekundungsverfahren“ durchgeführt worden.

Hierzu ergeben sich folgende Fragen:

1. Liegt der Durchführung des genannten „Interessensbekundungsverfahrens“ ein Beschluss der Gemeindevertretung zu Grunde und wenn ja welcher?

Antwort: Die Gemeindevertretung hat mit ihrem Beschluss über die Nutzung einer Fläche westlich des Hasenwegs in Eggersdorf für die Errichtung einer Anlage für die Versorgung und Betreuung von Senioren vom 24.06.2021 die wesentlichen Grundlagen für die Berücksichtigung der Belange von Senioren im Planverfahren gelegt. Inhalte dieses Beschlusses sind neben der Problembeschreibung auch die Benennung der konkreten Ziele und Konzepte sowie der für deren Erreichung notwendigen Verfahrensschritte. Die vertiefende und umfassende Beratung zum Sachstand und dem weiteren Vorgehen waren Gegenstand der Abstimmung in den Fachausschüssen bis zum Dezember 2021. Zugehörigen Unterlagen sowie die Protokolle der Sitzungen stehen allen Gemeindevertretern über das Ratsinformationssystem transparent zur Verfügung.

2. Das ins Spiel gebrachte Flurstück 1207 befindet sich derzeit im Eigentum der „Prexxot Wohnen in der alten Gärtnerei GmbH“; laut Auskunft deren Geschäftsführers gegenüber der Märkischen Oderzeitung (vgl. MOZ/„Märkisches Echo“ vom 29. Juli 2022) habe sich die Prexxot verpflichtet, das Grundstück an einen „künftigen Bauherren des Seniorencampus“ zum „Selbstkostenpreis“ weiterzugeben. Ist diese Verpflichtung gegenüber der Gemeinde begründet worden und wurden der „Prexxot“ hierfür Gegenleistungen in Aussicht gestellt und wenn ja welche?

Antwort: Bei den umschriebenen Mutmaßungen handelt es sich ausschließlich um privatrechtliche Sachverhalte, die sich der Zuständigkeit der Gemeindeverwaltung wie auch

der Gemeindevertretung entziehen. Zwar kann eine Kommune auch wirtschaftlich tätig werden, wenn dies zur Erfüllung eines öffentlichen Zwecks geboten ist, jedoch ist dies in Bezug auf die Tätigkeit eines Immobilienmaklers grundsätzlich auszuschließen. Insofern ruft die hier aufgeworfene Fragestellung deutliches Befremden hervor. Das darin implizierte Interesse lässt sich keinem kommunalen Kontext bzw. Verantwortungsbereich zuordnen.

3. Hat die Gemeinde Einfluss auf den Erwerbsvorgang hinsichtlich des Flurstückes 1207 durch die Prexot genommen und wenn ja welchen? Warum wurde im Hinblick auf den Beschluss der Gemeindevertretung vom 24. Juni 2021 zu TOP 13, nach dem „eine Fläche hinter dem Hasenweg“, mithin das Flurstück 1207, für „die Errichtung einer Anlage für die Versorgung und Betreuung von Senioren“ vorzuhalten sei, nicht erwogen, hinsichtlich des Erwerbsvorganges „Prexot“ etwa das Vorkaufsrecht auszuüben und warum wurde diesbezüglich die Gemeindevertretung nicht informiert? Zu welchen Konditionen ist das Grundstück durch die „Prexot“ erworben worden, gibt es insbesondere eine Abhängigkeit zwischen dem Maß der Bebauung und dem Entgelt?

Antwort: An dieser Stelle sei nochmals deutlich auf die Beantwortung der Frage 2 verwiesen. In Bezug auf das Ausüben von Vorkaufsrechten ist zudem §24 Baugesetzbuch anzuführen. Die dort normierten rechtlichen Voraussetzungen sind und waren zu keinem Zeitpunkt gegeben. Darüber hinaus ist das Ausüben von Vorkaufsrechten nur zulässig, wenn sich dies im Sinne des Wohls der Allgemeinheit rechtfertigen lässt. Die in der Frage suggerierte Absicht der Unterbindung eines privatrechtlichen „Erwerbsvorgangs“ lässt dies nicht erkennen. Nicht zuletzt besteht kein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Preisgabe privatrechtlicher Erwerbskonditionen.

4. Soweit entsprechend Frage 2 der Gemeinde ein Mitwirkungsrecht hinsichtlich der Auswahl eines Bauherren eingeräumt sein sollte, in welcher Form soll dies ausgeübt werden und wie ist nach Auffassung des Bürgermeisters die Gemeindevertretung hieran zu beteiligen?

Antwort: Die Beantwortung der Frage 2 und 3 sollte hier hinlänglich sein. Zudem sei auf die Antwort zur Frage 5 verwiesen.

5. Auf welcher Rechtsgrundlage wurde von der Gemeinde als öffentliche Hand ein Interessensbekundungsverfahren für den Senioren-Campus durchgeführt und wie wurden dabei die Vorgaben für Vergaben nach § 97 GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) berücksichtigt? Warum wird die Erstellung der Vorgaben offensichtlich als „Angelegenheit der laufenden Verwaltung“ eingeschätzt?

Antwort: Bei der Vergabe öffentlicher Aufträge sind die Grundsätze der Vergabe gemäß §97 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) anzuwenden. Gemäß der Legaldefinition (§ 103 GWB) handelt es sich bei öffentlichen Aufträgen um entgeltliche Verträge zwischen Unternehmen und Sektorenauftraggebern bzw. öffentlichen Auftraggebern, welche die Ausführung von Bauleistungen, Beschaffung von Leistungen, die Erbringung von Dienstleistungen oder die Lieferung von Waren zum Gegenstand haben. Da die Gemeinde nicht Flächeneigentümer ist, ist die Legaldefinition für einen öffentlichen Auftrag nicht erfüllt.

Ferner entsprechen die im informellen Verfahren seitens der Gemeinde vorgetragene Ziele, Konzepte und Bedarfe den Inhalten der Beschlussfassung sowie den Beratungen in den zuständigen Fachausschüssen.

Abgestimmte Zielsetzung des informellen Interessensbekundungsverfahrens war es, eine Vielzahl von Unternehmen auf den geplanten Seniorencampus und die Schaffung von

Baurecht zu diesem Zweck aufmerksam zu machen. Nur durch einen frühzeitigen Abgleich von Konzeptideen mit dem auf der Fläche baulich Möglichen und dem konkreten Bedarf der Gemeinde bzw. der Altersgruppen der Senioren können Fehlsteuerungen innerhalb der Bauleitplanung sowie ggf. langjährige Lösungsfindungen im Nachgang vermeiden werden. Dies ist nicht nur im Interesse der Gemeinde, deren Aufgabe die Ermöglichung bedarfsgerechter Angebote für Senioren und Pflegebedürftige ist, sondern auch im Interesse einer zielgenauen Planung von Bauherren und Betreibern.

6. Wann wurde das Verfahren gestartet?

Antwort: Zum Dezember 2021.

7. In welchem Zeitraum war es möglich ein Interesse zu bekunden?

Antwort: Zunächst wurde der 14.01.2022 benannt. Im Nachgang geäußertes Interesse wurden und werden jedoch weiter einbezogen.

8. In welcher Form und wo wurde das Interessensbekundungsverfahren veröffentlicht (öffentliche Ausschreibung bitte der Antwort anfügen)?

Antwort: Da es sich um kein Vergabeverfahren im Sinne des §97 GWB handeln kann, zielt die Frage in die falsche Richtung. Dennoch sei erläutert, dass direkte Information über das informelle Verfahren an alle Dienstleister des Pflegebereichs in der Region, an die Träger der Wohlfahrtspflege sowie an durch Anfragen bekannte Betreiberunternehmen gegeben wurden. Darüber hinaus wurde auf der Webseite der Gemeinde informiert und versucht mit Unterstützung von Wirtschaftsförderstellen (Land, Landkreis, STIC, IHK) die Information breit zu streuen.

9. Nach welchen Kriterien und von welchen Personen wurde die Entscheidung im Interessensbekundungsverfahren für einen oder mehrere Anbieter getroffen und wie wurden die Interessenten darüber in Kenntnis gesetzt?

Antwort: Wie bereits erläutert, handelt es sich um kein Vergabeverfahren, weshalb die Anwendung von Kriterien in der hinterfragten Form nicht gegeben ist.

10. Gab es Interessensbekundungen von Mitgliedern der Gemeindevertretung bzw. Unternehmen an denen diese beteiligt sind?

Antwort: Nach unserer Kenntnis ist kein Gemeindevertreter als Projektentwickler oder Bauträger tätig oder steht in einem Beteiligungs- oder Vergütungsverhältnis zu einem solchen Unternehmen. Insofern erschließen sich Sinn und Zweck dieser Fragestellung für uns nicht. Davon losgelöst wäre ein solcher Umstand unerheblich, soweit entsprechend den Vorgaben des §22 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) angezeigt wird (s.h. Abs. 4) und das rechtlich normierte Mitwirkungsverbot vollumfänglich zur Anwendung kommt. Verbunden mit den persönlichen Risiken von Ahndung und Haftung gemäß §25 BbgKVerf ist somit ein geordnetes und adäquates Verfahren zur Vermeidung von Interessenskonflikten gegeben.

11. Wenn „Ja“ bei Frage 10: Waren diese Mitglieder der Gemeindevertretung bei Sitzungen der Gemeindevertretung sowie deren Ausschüssen oder in Gesprächen mit der Verwaltung oder mit der „Prexxot“ involviert in denen die „Einrichtung eines Seniorencampus“ der Erwerb des Flurstückes 1207 oder das Interessensbekundungsverfahren Thema waren? Wenn „ja“: an welchen Sitzungen konkret?

Antwort: Die Antwort ergibt sich aus der Beantwortung der vorangestellten Fragen.

12. Welche Personen/Unternehmen haben ein Interesse bekundet?

Antwort: Die Namen der Interessenten werden wegen des laufenden Verfahrens zu diesem Zeitpunkt weder öffentlich noch nichtöffentlich benannt. Abseits der inhaltlichen Aufnahme der Konzeptideen sowie des Abgleichs von bautechnischen wie pflegfachlichen Belange sind Verständigungen zu ggf. einzugehenden vertraglichen Grundlagen zwischen Flächeneigentümer und Projektpartner(n) rein privatrechtlicher Natur.

13. Warum enthält der Entwurf des B-Planes angesichts des „Interessenbekundungsverfahrens“ und des in Ziffer 3 erwähnten Beschlusses der Gemeindevertretung keine entsprechenden Festsetzungen hinsichtlich des Flurstückes 1207 und ggf. weiterer Flurstücke? Wie soll sich die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 BauGB hinsichtlich etwaiger Stellungnahmen zur „Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Anlage für die Versorgung und Betreuung von Senioren“ vollziehen, wenn der zur Auslegung gelangende Entwurf keine entsprechenden Festsetzungen enthält?

Antwort: Nach dem derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans sind im Allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (außer Ferienwohnungen) und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. Das geplante Spektrum der Wohn-, Pflege- und Betreuungskonzepte für Senioren in unterschiedlichen Lebens- und Bedarfsphasen lässt sich hiermit abbilden.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, noch ergänzende Festsetzungen für Teilflächen aufzunehmen, soweit diese zur Konzeptumsetzung dienlich und nicht konträr zu den definierten Zielen formuliert werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, weitere Konkretisierungen in gesonderte vertragliche Regelungen aufzunehmen.

Aufgrund der öffentlichen Präsentationen, bereits gefasster Beschlüsse nebst zugehöriger Begründungen sowie mehrerer Veröffentlichungen und Erläuterungen ist davonauszugehen, dass die Planung weitestgehend bekannt ist. Nicht zuletzt wird der Ansatz des Senioren-Campus umfänglich in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt, die zentraler Bestandteil der Öffentlichkeitsbeteiligung ist.

14. Im Zuge der Erörterung eines Änderungsantrages, gerichtet auf die Aufnahme der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 8 BauGB hinsichtlich des Flurstückes 1207 (Zulässigkeit von Wohngebäuden nur für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf) wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 21. Juli 2022 seitens eines Beauftragten der „Prexot“ geäußert, eine solche Festsetzung sei „rechtlich unzulässig“. Wie wird dies durch den Bürgermeister bewertet? Welche Festsetzungen müssten konkret getroffen werden, um die Bebauung der entsprechenden Bereiche nur für die Zwecke eines „Seniencampus“ zu sichern?

Antwort: Rechtsauffassungen Dritter werden grundsätzlich als Hinweis aufgenommen. Zur Sicherung der gemeinsamen Zielsetzung und die Deckung der divergierenden Bedarfe von Senioren sei auf die Antwort zur Frage 13 verwiesen.

15. Der Geschäftsführer der „Prexot“ äußert sich gegenüber der MOZ (vgl. MOZ/„Märkisches Echo“ vom 29. Juli 2022) offensichtlich dahingehend, dass ihm, wenn sich das B-Plan Verfahren auf das Kerngebiet der „alten Gärtnerei“ beschränkt hätte, „vieles erspart“ geblieben wäre. Wie bewertet der Bürgermeister vor dem Hintergrund der vorstehend aufgeworfenen Fragen diese Aussage?

Antwort: Die Bewertung vermeintlicher Aussagen Dritter hätte hier lediglich spekulativen Charakter.

Soweit die Beantwortung der Fragen im öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung aus nach der Brandenburger Kommunalverfassung begründetem Geheimhaltungsbedarf nicht tunlich erscheint, wird gebeten, die Fragen im nichtöffentlichen Teil zu beantworten.

Antwort: