

Bieterverfahren (Markterkundung)		Erstzugriff
Kurzbeschreibung		
Gemeinsame Entwicklung mit BlmA auf Grundlage Rahmenplan und Untersuchungen (z.B. Kampfmittel, Altlasten) → Verkauf an Entwickler		Kauf des Geländes durch die Stadt Friedberg und ggfs. einen Projektpartner <i>Variante 1: Alleiniger Erstzugriff (Eigenentwicklung)</i> <i>Variante 2: Kommunale Projektgesellschaft</i> <i>Variante 3: Gemischt-Wirtschaftliche Gesellschaft</i>
Städtebauliche Gestaltungsmöglichkeiten		
Einbringung von Bewertungskriterien innerhalb des Vergabeprozesses (Gewichtungswerte bei Angebotsbewertung: Kaufpreis 52 %; Nutzungskonzept/ Entwurf: 36 %; Realisierung/ Umsetzung 12 %)		Vollumfänglich, da Planungshoheit (Bauleitplanung/ Städtebaulicher Vertrag) und Eigentum in städtischer Hand.
Deckung städtischer Bedarfsflächen		
Folgelasten (z.B. Kita) sind durch Entwickler zu tragen. Zusätzliche Bedarfsflächen müssten über Teilerwerb separat von der Stadt erworben werden (Flächen müssen jedoch vorab festgelegt werden; z.B. Feuerwehr)		Sämtliche Bedarfsflächen und Herstellungskosten obliegen der Stadt Friedberg.
Verwertungszeit		
Beschleunigt, da auf das Know-How der BlmA zurückgegriffen werden kann und die Verwertung Federführend durch den Bund durchgeführt wird.		Erhöht, in Abhängigkeit von Arbeitsumfang in der Verwaltung. Zusätzliche zu erbringende Leistungen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verhandlungen mit BlmA, ▪ Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft, ▪ Vergabeverfahren für Projektpartner etc.
Kosten		
▪ Erwerb:	Entwickler Stadt nur bei Teilerwerb (z.B. Feuerwehr)	Stadt erwirbt die Konversionsfläche vor der Entwicklung (hohe Kosten)
▪ Verwertungs-/ Vergabeverfahren:	BlmA	Stadt
▪ Rechtsberatung:	BlmA; Stadt	Stadt
▪ Planung & Entwicklungssteuerung:	Entwickler	Stadt
▪ Folgelasten & –kosten:	Entwickler	Stadt
▪ Erschließungs- & Ausgleichskosten:	Entwickler	Stadt
▪ Beratungskosten:	Synergieeffekt durch Kooperatives Verfahren (Know-How BlmA)	Verantwortung nur bei Stadt; hoher externer Beratungsbedarf Je nach Variante unterschiedlich, aber dennoch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vor Übertragung an eine Stadtentwicklungsgesellschaft hohe Personal-/ Expertisekosten

		→ Kopplungsverbot beachten!
Risiko		
Übernahme des Entwicklungsrisikos durch Entwickler.		Stadt trägt überwiegend das Entwicklungsrisiko (Altlasten, Kampfmittel, Gebäudekontaminationen, Denkmalschutz, Archäologie)
Verwertungsrisiko trägt Entwickler (BlmA) Juristisches Risiko überwiegend die BlmA		Verwertungsrisiko trägt die Stadt und ggf. Projektpartner Juristisches Risiko trägt die Stadt
Finanzieller Gewinn		
Gewinnabschöpfung liegt zu 100 % bei der BlmA		Gewinnabschöpfung für die Stadt in Abhängigkeit der gewählten Gesellschaftsform. Vermarktungsgewinne können für die Finanzierung der Konversionsmaßnahme und Infrastrukturprojekte eingesetzt werden.
Fazit		
Ob das Modell des Erstzugriffsverfahrens oder aber das Bieterverfahren aus städtischer Sicht vorzuziehen ist, hängt davon ab, welchen Gesichtspunkten der Vorrang eingeräumt wird.		
Gemäß der vorliegenden juristischen Stellungnahme erscheint im Fall der Stadt Friedberg angesichts der Größe der Konversionsfläche das Modell des Bieterverfahrens (Markterkundung) vorzugswürdig zu sein, da in diesem Fall für die Stadt Friedberg die geringsten juristischen, finanziellen und personellen Risiken zu erwarten sind.		