

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2013/015</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 12.02.2013	Aktenzeichen IV.2	Federführend: Frau Andres

## Betreff

### Wettbewerbsverfahren Lindenhof, Flurstück 394

<b>Beratungsfolge</b> <b>Gremium</b> Bau- und Planungsausschuss	<b>Datum</b> 06.02.2013	<b>Berichterstatter</b>
---	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen:	X	JA	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA	NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431015 (Ausgabe) und 51100.4487015 (Einnahme) je 150.000 €		
Gesamtaufwand/-auszahlungen:			
Folgekosten:			
<b>Bemerkung:</b>			

## Beschlussvorschlag:

Der städte- und hochbauliche Realisierungswettbewerb zur Bebauung des Areals Lindenhof wird von der Stadt Ahrensburg nach den geltenden Richtlinien für Planungswettbewerbe für öffentliche Auslober beauftragt und durchgeführt werden.

## Sachverhalt:

Am 25.01.2012 wurde in nicht öffentlicher Sitzung des Bau- und Planungsausschuss ein Antrag der Fraktionen von CDU, Bündnis 90/Die Grünen und FDP zum Wettbewerbsverfahren Lindenhof beschlossen [REDACTED]. Dem Antrag vorausgegangen war eine Beschlussvorlage zum Wettbewerbsverfahren [REDACTED], deren Sachstand auch die Grundlage der Information zum weiteren Verfahren auf Grundlage des Antrags wurde. Die Beschlussvorlage wurde nicht beschlossen. Der Antrag weicht in Punkten 2 und 3 hiervon ab.

Im Antrag wurde insbesondere beschlossen:

1. Im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Lindenhofareal wird ein beschränkter städte- und hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Das Ergebnis bildet die Grundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (nach § 12 BauGB, Leistungsphase 3 – 4 nach HOAI).

2. Der Wettbewerb und das Verfahren werden von der Stadt Ahrensburg beauftragt und überwacht werden; die Kosten trägt der Vorhabenträger.

3. Für das Wettbewerbsverfahren werden bis zu 6 Planungsbüros ausgewählt werden.
4. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden öffentlich bekannt gemacht.
5. Es wird mit dem Vorhabenträger ein Vertrag über die Leistungen, Inhalte und das Verfahren für den Wettbewerb geschlossen, der vom Bau- und Planungsausschuss zu beschließen ist.



### ***Wechsel des Verfahrens***

Im Zuge der laufenden Abstimmung über den Auslobungstext des Realisierungswettbewerbs gab ein Investor im Dezember 2012 bekannt, dass er entgegen dem Punkt 2 der seit Januar 2012 bestehenden Beschlusslage den Wettbewerb selbst beauftragen und überwachen möchte.



Im Folgenden werden Auswirkungen auf das Verfahren im Detail auch aus Sicht der Verwaltung erläutert.

### ***Transparenter Wettbewerb***

Im Protokoll der Beschlussvorlage vom 18.01.2012 wurde als Ziel des Verfahrens festgehalten, dass am Standort Lindenhof eine Realisierung ermöglicht werden soll, die „der besonderen städtebaulichen Lage entspricht“. Als geeignetes Instrument hierfür wird in dieser Beschlussvorlage die Ausschreibung eines Wettbewerbs mit beschränkter Teilnehmerzahl empfohlen.

Für öffentliche Auftraggeber richtet sich die Gestaltung eines Wettbewerbs dieser Art nach der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) und den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008).

Das dient sowohl der Sicherung der Qualität der Wettbewerbsbeiträge als auch der Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung.

Die Stadt Ahrensburg hat Interesse daran, bei der Entwicklung eines Projekts dieser Größenordnung ein größtmögliches Maß an Transparenz herzustellen. Aus diesem Grund hatte die Verwaltung Ende 2011 die Auslobung eines Investoren und Architektenwettbewerbs empfohlen. Diese Vorlage Nr. 2011/154 wurde zurückgezogen (Anlage 7).

Nach der Anhandgabe des Grundstücks bietet nur das Wettbewerbsverfahren die Möglichkeit einer chancengleichen Beteiligung zumindest der Architekten. Das bedeutet, dass bei einem VOF-Verfahren sich mehr interessierte Architekten bewerben können, als dass nur sechs Architekturbüros von einem Investor benannt werden. Im Übrigen wird die Entwicklung des Lindenhofs von bisher durch die Anhandgabe nicht berücksichtigten Architekten und Investoren aufmerksam verfolgt. (Es liegen der Stadt Ahrensburg verschiedene Bewerbungen für das Grundstück Lindenhof von Investoren vor.)

Als privater Auslober ist der Vorhabenträger nicht an die Regelungen der VOF und RPW gebunden. In der vom Vorhabenträger vorgelegten Fassung des Auslobungstexts für den Wettbewerb wurde bisher keine verpflichtende Einhaltung der Richtlinien für Planungswettbewerbe vorgesehen.

### ***Auswahl der teilnehmenden Architekturbüros***

Die Stadt als Ausloberin ist den Prinzipien eines transparenten Verfahrens mit hohem Maß an Chancengleichheit verpflichtet. Auch die Stadt kann zwei, in Absprache mit der Architektenkammer eventuell auch drei teilnehmende Büros direkt für die Teilnahme am Wettbewerb setzen. Trotzdem erfolgt bei der Auslobung durch die Stadt eine europaweite öffentliche Bekanntgabe des Wettbewerbs mit der Einladung zur Teilnahme (Bewerberverfahren).

Wie in der VOF vorgesehen, bewerben sich in der Folge eine Reihe regionaler und überregionaler Architekturbüros. Aus diesen Bewerbern werden anhand eines Kriterienkatalogs jene Büros ausgesucht, die bezüglich ihrer Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit geeignet sind, am Wettbewerbsverfahren teilzunehmen. Die Kriterien werden in Übereinstimmung mit VOF und RPW von der Stadt definiert.

Dies ermöglicht einen fairen Wettbewerb auch zwischen Architekturbüros aus der Region. Über das Kriterium der Zuverlässigkeit kann wirkungsvoll ausgeschlossen werden, dass Büros zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt werden, die eine zuverlässige Betreuung des Bauvorhabens vor Ort nicht gewährleisten können.

Auch die Berücksichtigung junger, sich etablierender Büros ist über die Kriterien möglich.

Dieses Verfahren wird auch im Sachstandsbericht zur Beschlussvorlage vom 25.01.2012 angesprochen [REDACTED].

Der Vorhabenträger hingegen sieht einen Einladungswettbewerb vor, der gemäß der RPW 2008 nur privaten Auslobern vorbehalten ist.

Das bedeutet, er kann sechs Büros seiner Wahl zur Teilnahme einladen, ohne den Wettbewerb öffentlich bekannt zu geben. Für den Vorhabenträger ergibt sich dadurch eine Zeitersparnis. Die Stadt hingegen verzichtet mit diesem Verfahren bei einem beachtlichen Bauvorhaben auf einen transparenten Wettbewerb auch unter regionalen Architekturbüros. Allerdings kann sie in Abstimmung mit dem Vorhabenträger darauf hinwirken, dass nur regionale Büros zum Wettbewerb eingeladen werden.

### ***Erstellung des Auslobungstexts***

Der Auslobungstext entscheidet sowohl über die inhaltlichen Vorgaben für den Entwurf, als auch über Bewertungskriterien und Zusammensetzung der Jury. Im Auslobungstext wird auch die Verfahrensart festgesetzt.

Text wird verantwortet und unterzeichnet durch den Auslober/die Ausloberin.

Lobt der Vorhabenträger den Wettbewerb aus, hat die Stadt bei der Ausgestaltung des Auslobungstextes formal nur noch beratende Funktion.

Der Auslobungstext ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger. Dieser Vertrag – und damit auch der Auslobungstext – wird dem Bau- und Planungsausschuss zur Abstimmung vorgelegt. Damit behält die Stadt ein gewisses Maß an Kontrolle über die Festsetzungen bezüglich sowohl inhaltlichen Vorgaben als auch Bewertungskriterien und Zusammensetzung der Jury.

Der Vorhabenträger hat einen ersten Entwurf des Auslobungstexts vorgelegt, der aus Sicht der Verwaltung inhaltlich unzureichend ist und insbesondere in der Verfahrensfrage den Bedingungen der Anhandgabe widerspricht.

Eine Weiterarbeit auf dieser Grundlage bedurfte intensiver Auseinandersetzung von Seiten der Verwaltung, um die Kontrollmöglichkeiten, die der Stadt durch die Einbettung des Auslobungstexts in den städtebaulichen Vertrag gegeben ist, erfolgreich wahrzunehmen.

Neben den Vertreter/innen der Stadt und des Vorhabenträgers sind auch unabhängige Preisrichter/innen in der Jury vertreten. Bei einer Auslobung durch einen privaten Vorhabenträger entscheidet in einer Pattsituation die Stimme des Vorhabenträgers.

### ***Die Stadt als Herrin des Verfahrens***

Für die Stadt ist es in dieser Frage wichtig, sich über die Intention des Beschlusses, selbst Ausloberin zu bleiben, bewusst zu werden.

Wenn es das Ziel des Verfahrens ist, ein städtisches Grundstück möglichst zügig an den Vorhabenträger zu veräußern, dann erscheint eine Auslobung des Wettbewerbes durch die Stadt zunächst nicht zwingend erforderlich. Zudem ist eine gewisse Kontrollmöglichkeit dadurch gegeben, dass der BPA über den städtebaulichen Vertrag nebst Auslobung abstimmen wird.

Obwohl die Stadt noch Eigentümerin des Grundstücks ist, tritt sie in diesem Fall nicht mehr als Herrin des Verfahrens auf.

Wenn es hingegen Ziel der Stadt ist, auf diesem Grundstück eine besondere städtebauliche Situation zu entwickeln, so ist das Ansinnen des Vorhabenträgers kritisch zu bewerten.

Insgesamt steht dem Vorteil der Zeitersparnis für den Vorhabenträger der Nachteil eines Verfahrens ohne Chancengleichheit für - auch lokale - Architekturbüros gegenüber. Zudem signalisiert ein Verzicht der Stadt auf die Auslobung ein fehlendes Interesse, als Herrin des Verfahrens für die Qualität des Wettbewerbsverfahrens einzutreten.

Auch die Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein (AIK) empfiehlt der Stadt, Herrin des Verfahrens und somit auch Ausloberin zu sein. Auf die Einwendungen eines Investors verweist sie; sofern der Investor Auslober wird, handelt es sich um einen privaten Wettbewerb. Dabei müssen sich private Auslober nicht an die RPW 2008 halten, allerdings an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), [REDACTED] so die Kammer. Die Gefahr ist also, dass diese versuchen, das Preisgeld bzw. die ausgelobte Summe möglichst niedrig zu halten. Damit werden wiederum die Mitglieder der AIK zu einer HOAI-Unterschreitung veranlasst und dürften an diesem Wettbewerb nicht teilnehmen. Nehmen sie dennoch teil, drohen ihnen berufsrechtliche Konsequenzen. Im Übrigen wird das Wettbewerbsverfahren bei der AIK-SH registriert.

In jedem Fall sollte die Stadt auf die Einhaltung der RPW 2008 bestehen.

Für den Fall, dass die Dritten das Auslobungsverfahren durchführen, muss vertraglich die Übernahme der Ergebnisse geregelt werden.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlagen:**

[REDACTED]  
Anlage 2: Antrag zum Wettbewerbsverfahren  
[REDACTED]

Anlage 7: Protokollauszug BPA 07.12.2011, TOP 5  
Anlage 8: Ablauf Vergabeverfahren  
Anlage 9: Lageplan Lindenhof