

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 27.12.2022

<b>Nummer</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Az. des Betreffs</b>	<b>Vorgänge</b>
GR 20/2023	Herr Tisch	023.5; 880.29.C21	TUPV 16.11.2021 GR 22.03.2022 TUPV 29.03.2022 GR 12.04.2022 GR 10.05.2022 TUPV 06.12.2022 TUPV 28.02.2023

---

**TOP-Nr.: 6.**

**BETREFF**

**Wohnungsbau Wieslocher Straße - Umsetzung und Beauftragung Architekten  
Auftragsvergabe**

---

**HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN**

HH-Mittel für die Maßnahme sind im HH 2023 vorgesehen.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beschließt für das Wohnungsbauvorhaben „Wieslocher Straße“

1. die Umsetzung des Bauvorhabens im Sinne der Mittelstandsrichtlinie nach GWB mit klassischen Planungsleistungen und Einzelvergabe und



2. die Vergabe der Planungsleistungen Architektur an das Büro MIMA, Hamburg, mit den Leistungsphasen 1- 9.

---

## SACHVERHALT

Für die Maßnahme „Wohnungsbau Wieslocher Straße“ wurde im Sommer 2022 ein europaweites Verfahren nach Vergabeverordnung (VgV) für die Architektenleistung mit integriertem Planungswettbewerb durch die Stadt ausgelobt. Durch das Verfahren soll die Planungsleistung Architektur für das Wohnbauvorhaben vergeben werden. Der Gemeinderat hatte den Verfahrensbeginn am 12.04.2022 und die Auslobung als Grundlage für den Wettbewerb am 10.05.2022 beschlossen. Im VgV-Verfahren Architektenleistung war ein integrierter Architektenwettbewerb als ein nicht offener architektonischer Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 durchgeführt worden.

### **VgV-Verfahren Architektenleistung:**

Das Verfahren sieht zunächst eine Bewerbungsphase für die Architekturbüros zur Teilnahme an den weiteren Schritten des Verfahrens vor. Danach erfolgt nach der Auswahl der Büros der ins Verfahren integrierte Planungswettbewerb und zum Abschluss das Verhandlungsverfahren.

Zum ausgelobten Verfahren hatten sich über 30 Architekturbüros mit entsprechend geforderten Referenzen beworben. Da mehr qualifizierte Bewerbungen vorlagen als Büros für das Verfahren vorgesehen waren, wurden aus den qualifizierten Büros 12 Büros ausgelost, 4 Büros waren durch den Gemeinderat gesetzt worden. Im Zuge der Bearbeitung hatten 2 der ausgewählten Büros abgesagt bzw. keine Arbeit abgegeben, sodass Arbeiten von 14 Büros insgesamt im Verfahren verblieben. Am 02. Dezember 2022 fand die Preisgerichtssitzung des Wettbewerbs statt. Dabei konnten die 14 Arbeiten der Architekturbüros bewertet werden. Die eingereichten Arbeiten haben dabei eine gute Breite an Lösungsansätzen aufgezeigt. Das Preisgericht beschloss einstimmig die Vergabe der Preise und deren Rangfolge.

1. Preis: MIMA - Minimalhaus Manufaktur GmbH, Hamburg
2. Preis: 3PO - Bopst Melan Architektenpartnerschaft BDA, Potsdam
3. Preis: BG JMN Architekten PartmbB, Karlsruhe mit Planfabrik SPS Architekten PartGmbH, Ettlingen

Im Protokoll der Jury wurde folgende Empfehlung ausgesprochen:

„Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig den mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurf der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen. Dabei werden die Verfasser dieser Arbeit auch die in der schriftlichen Beurteilung kritischen Würdigungen, entsprechend zu berücksichtigen haben. Dies sollte in enger Zusammenarbeit mit der Ausloberin erfolgen.“

Über die Planungen und Vorschläge im Wettbewerb und über das Wettbewerbsergebnis wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr am 06. Dezember 2021 entsprechend berichtet.

Nach dem Wettbewerb erfolgte die zweite Stufe des Vergabeverfahrens mit der sogenannten Verhandlungsrunde. Im Anwendungsbereich der VgV sollte die Ausloberin mit allen Preisträgern über den Auftrag verhandeln, sofern dies von diesen gewünscht ist. Die platzierten Büros (1.-3. Preisträger) wurden daher, wie in der Auslobung genannt, zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren eingeladen. Beim Verhandlungstermin sollen insbesondere Aussagen zu den in der Auslobung des Architektenwettbewerbs genannten Auswahlkriterien gemacht werden, sowie ein schriftliches Honorarangebot auf Basis der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) für die Leistungen der Objektplanung abgegeben und Hinweise zur Projektumsetzung aufgezeigt werden.

Die für das Verhandlungsverfahren anzuwendenden Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung sind bereits in der Auslobung zum Wettbewerbsverfahren genannt, den Büros somit zu Beginn des Verfahrens bekannt, und wie folgt festgelegt:

Zuschlagskriterium	Gewichtung	Bewertung – in Punkten 1-5 Punkte
Wettbewerbsergebnis:	50	50 – 250
Weiterentwicklungsfähigkeit des Wettbewerbsergebnisses, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit:	30	30 – 150
Leistungsfähigkeit des Projektteams:	10	10 – 50
Honorar:	10	10 – 50
Summe	100	100 – 500

Auf Basis der Zuschlagskriterien soll ein Zuschlag auf ein Angebot erteilt werden. Die Zuschlagskriterien der beschlossenen Auslobung messen dem Wettbewerbsergebnis, wie es üblich ist und auch die aktuelle Rechtsprechung von öffentlichen Auftraggebern fordert, eine hohe Bedeutung bei, sodass die Zuschlagskriterien erkennen lassen, dass der erste Preisträger mit der weiteren Planung betraut werden soll.

#### **Verhandlungsverfahren:**

Da auch den beteiligten Büros und den Preisträger das Juryprotokoll zur Kenntnis gebracht wurde, überlegen sich die nachrangig platzierten Büros durchaus, ob sie den Aufwand zur Erstellung eines Angebotes mit einer Präsentation zur Vorstellung in einer Verhandlungsrunde ergänzend übernehmen wollen. Das Architekturbüro MIMA – Minimalhaus Manufaktur GmbH, Hamburg, als 1. Preisträger und das Büro BG JMN Architekten PartmbB, Karlsruhe, als Drittplatzierter haben nach Aufforderung ein entsprechendes Angebot ausgearbeitet und übermittelt. Der zweitplatzierte Preisträger hat von der Möglichkeit ein Angebot bei der Stadt Walldorf abzugeben, wahrscheinlich aus den oben genannten Gründen, abgesehen. Das Verhandlungsverfahren mit der Vorstellung der beiden Büros konnte am 31. Januar 2023 durchgeführt werden. Hierzu konnten die Büros die Weiterentwicklungsfähigkeit des Wettbewerbsergebnisses, die Leistungsfähigkeit des Projekt-

teams und das Honorar aufzeigen. Die Ergebnisse des Verfahrens wurden nach der Wertungsmatrix, welche in der Auslobung benannt und vorgegeben waren, entsprechend gewertet. Das drittplatzierte Büro BG JMN Architekten PartmbB, Karlsruhe hat in der Wertung 390 Punkten erreicht. Das Büro hat Vorschläge zur Änderung der Planung wie auch ein Angebot zum Honorar eingereicht und vorgestellt.

Im Verfahren hat das Büro MIMA – Minimalhaus Manufaktur GmbH, Hamburg, 487 Punkte erreicht. Das Büro konnte die Weiterentwicklung der Themen aus dem Juryprotokoll darstellen, hat die Erfahrungen des Projektteams gut aufgezeigt und ein schlüssiges Honorarangebot aufgezeigt. Im Verhandlungsgespräch konnten das Büro MIMA – Minimalhaus Manufaktur GmbH, Hamburg, zu den genannten Zuschlagskriterien und Themen der Projektumsetzung ergänzende Aussagen treffen. Die Inhaber des relativ jungen Büros haben in renommierten Büros gearbeitet und die Projektleiterin als Büropartnerin hat entsprechend Erfahrungen in der Umsetzung von anspruchsvollen Bauvorhaben gesammelt. Auch im eigenen Büro konnten bereits anspruchsvolle Projekte realisiert und gebaut werden. Bezogen auf die Hinweise der Jury, auch in Bezug auf die Anpassung des Wettbewerbsentwurfes an die spezifischen Anforderungen, zeigte sich das Büro sehr kooperativ und hat erste Planungsansätze für die weitere Umsetzung auf Basis der Juryempfehlungen für die genannten Themen vorgestellt. Für die Bauleitung soll im Innenverhältnis ein regionales Büro hinzugezogen werden, welches die Umsetzung vor Ort begleitet. Die Gesamtleistung soll an das Büro vergeben werden, um zusätzliche Schnittstellen und keine zusätzlichen Vergabeverfahren für die Leistungen zur Bauleitung zu benötigen. Die dargestellten Schnittstellen sind schlüssig und nachvollziehbar.

Die Fragen zum Honorarangebot konnten umfänglich geklärt werden und orientieren sich nachvollziehbar an der HOAI. Das Büro konnte im Verhandlungsverfahren eine hohe Punktzahl erreichen. Bezogen auf das Angebot, das Ergebnis des Wettbewerbs und der Verhandlungsrunde gibt es keine Zweifel an der Eignung und Leistungsfähigkeit des Büros für die ausgeschriebenen Planungsleistungen zur Maßnahme „Wohnungsbau Wieslocher Straße“.

Das Architekturbüro MIMA – Minimalhaus Manufaktur GmbH, Hamburg, als 1. Preisträger des Wettbewerbs geht daher ebenfalls als erstrangiges Büro aus dem Verhandlungsverfahren nach VgV zur Beauftragung hervor und wird zur Beauftragung vorgeschlagen.

### **Umsetzung des Vorhabens:**

Aufgrund der Diskussionen zu den Projektparametern im Vorfeld der Vergabeverfahren soll auch nochmals die Thematik der Umsetzung und des Leistungsspektrums der Planungsleistungen angesprochen werden. Im Rahmen der Sitzung des TUPV am 16.11.2021 wurden Fragen der Umsetzung in der Vorlage aufgezeigt und beraten. Im Nachgang wurde im Rahmen einer ergänzenden vergaberechtlichen Beratung auch die Kanzlei Deubner& Kirchberg, Karlsruhe, mit RA Helmut Ebersbach beratend hinzugezogen. In seiner vergaberechtlichen Stellungnahme vom Februar 2022 wurden die Möglichkeiten im Sinne der Vergaben für ein solches Vorhaben dargestellt. Dabei wurde letztlich konstatiert, dass nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) nach den Grundsätzen der Vergabe nach § 97 Abs. 4 GWB vorgegeben ist, dass mittelständische Interessen

bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vornehmlich zu berücksichtigen sind. Leistungen sind daher aufgeteilt (Teillöse) und getrennt nach Art und Fachgebiet (Fachlöse) zu vergeben. Dabei wird ausgeführt, dass solange die Stadt Walldorf Eigentümerin der zu bebauenden Grundstücke bleiben möchte, sie kein Weg am Vergaberecht vorbeiführt. Mit der Bebauung geht eine Wertsteigerung der Grundstücke einher, die der Stadt Walldorf als Eigentümerin unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt. Die zur Realisierung der Bebauung geschlossenen Verträge haben daher Beschaffungscharakter und stellen damit einen öffentlichen Auftrag im Sinne des § 103 Abs. 1 GWB dar. Das Wohnungsbauprojekt hat eine Größe bzw. Auftragswert, der die einschlägigen vergaberechtlichen Schwellenwerte übersteigt, womit die zur Projektrealisierung erforderlichen Verträge europaweit ausgeschrieben werden müssen. Im Falle der losweisen Vergabe kann von einer europaweiten Vergabe lediglich im Rahmen der sich durch § 3 Abs. 9 VgV ergebenden „Bagatellklausel“ abgewichen werden, wobei das Wohnbauprojekt diese Wertgrenzen weit und deutlich überschreitet.

Auch im Rahmen der aktuell im Dezember / Januar stattgefundenen Bauausgabeprüfung der Jahre 2017 - 2022 durch die Gemeindeprüfanstalt war durch die Prüfer beim realisierten Projekt Interimshalle Feuerwehr die GU-Vergabe angesprochen und nachgefragt worden. Dabei wurde auf die hohe Hürde und die notwendige spezifische technische Begründung dieser abweichenden Vergabeart deutlich hingewiesen. Dabei wurde moniert, dass beim Bauvorhaben Feuerwehrrhalle keine ausreichende Begründung mit einem entsprechenden Vergabevermerk vorliegend war und die Erläuterungen zu diesem Sachverhalt im Rahmen des Baubeschlusses nicht ausreichend und schlüssig genug waren. Bei diesem spezifischen Projekt Stahlhalle für die Feuerwehr konnte hinsichtlich der spezifischen Baukonstruktion, der Situation bezogen auf die Angebotsabgabe durch spezifische Anbieter, die überschaubare Anzahl von Gewerken und Marktstruktur auf diesem Segment der Bauwirtschaft die Bedenken der GPA gegenüber dieser Vergabe bei diesem spezifischen Bauvorhaben ein Stückweit ausgeräumt werden. Es erging jedoch der deutliche Hinweis, dass solche Vergaben über GU nicht die Regel sein können und die Vorgaben des Vergaberechtes nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen einzuhalten sind.

Ein weiterer Hinweis der Prüfer der GPA erfolgte insbesondere in Richtung von geförderten Baumaßnahme. Eine Förderung war zwar bei der Feuerwehrrhalle nicht erfolgt. Für das große Wohnbauprojekt „Wieslocher Straße“ ist natürlich eine Wohnbauförderung unbedingt anzustreben. Verstöße gegenüber dem Vergaberecht können bei geförderten Maßnahmen bei einer Überprüfung durch den Fördergeber bis zur Rückforderung der geleisteten Förderung im Falle von Vergabeverstößen führen. Daher muss gerade bei einem geförderten Wohnungsbau das Vergaberecht in besonderer Weise Beachtung finden. Daher muss letztlich die Umsetzung mit klassischen Planungsleistungen und Vergabe der Bauleistungen mit Einzelvergabe konform der Mittelstandsrichtlinien nach dem GWB erfolgen.

#### **Leistungsspektrum Planungsleistung:**

Im Rahmen des Wettbewerbes zur Vergabe der Planungsleistungen waren die Grundleistungen 1-5 bis zur Ausführungsplanung verbindlich zugesagt worden. Für eine vergaberechtskonforme Umsetzung wie genannt und um nicht nochmals für weitere Leistungsphasen in Vergabeverfahren zu

müssen, sollten die gesamten Leistungsphasen Gegenstand der Beauftragung von Architekten und Fachplanern werden. Daher sollte auch das ganze Leistungsspektrum bei den Planungsleistungen von Architekten und Ingenieure mit den Leistungsphasen 1 - 9 abgerufen und beauftragt werden.

Um bei diesem großen Vorhaben das Stadtbauamt extern unterstützen zu lassen und sich auf die Bauherrenaufgaben konzentrieren bzw. beschränken zu können wurde zur ergänzenden Begleitung eine externe Projektsteuerung im Rahmen eines VgV-Verfahrens ausgeschrieben. Damit soll der Bauablauf und die Planungs- und Baukoordination extern strukturiert gesteuert werden.

Die ergänzenden Vergabeverfahren zu den Fachplanungsleistungen laufen derzeit. Die Vorstellung der Ergebnisse des Vergabeverfahrens für die Fachplanerleistungen und für die Projektsteuerung ist für die Gemeinderatssitzung in der März-Sitzungsrunde vorgesehen. Damit soll das Planungsteam für die Maßnahme „Wohnungsbau Wieslocher Straße“ komplettiert werden, um die Planung zeitnah weiterführen zu können.

Für die Planungsleistung Architektur wird die Beauftragung des Architekturbüros MIMA – Minimalhaus Manufaktur GmbH, Hamburg, mit den Leistungsphasen 1-9 zur Maßnahme „Wohnungsbau Wieslocher Straße“ empfohlen. Mit der Beauftragung der Planer soll die Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens auf Basis des Wettbewerbsverfahrens weitergeführt werden, um zeitnah an die bauliche Umsetzung des Wohnbauvorhabens mit ergänzenden städtischen Wohnungen zu kommen.

Matthias Renschler  
Bürgermeister