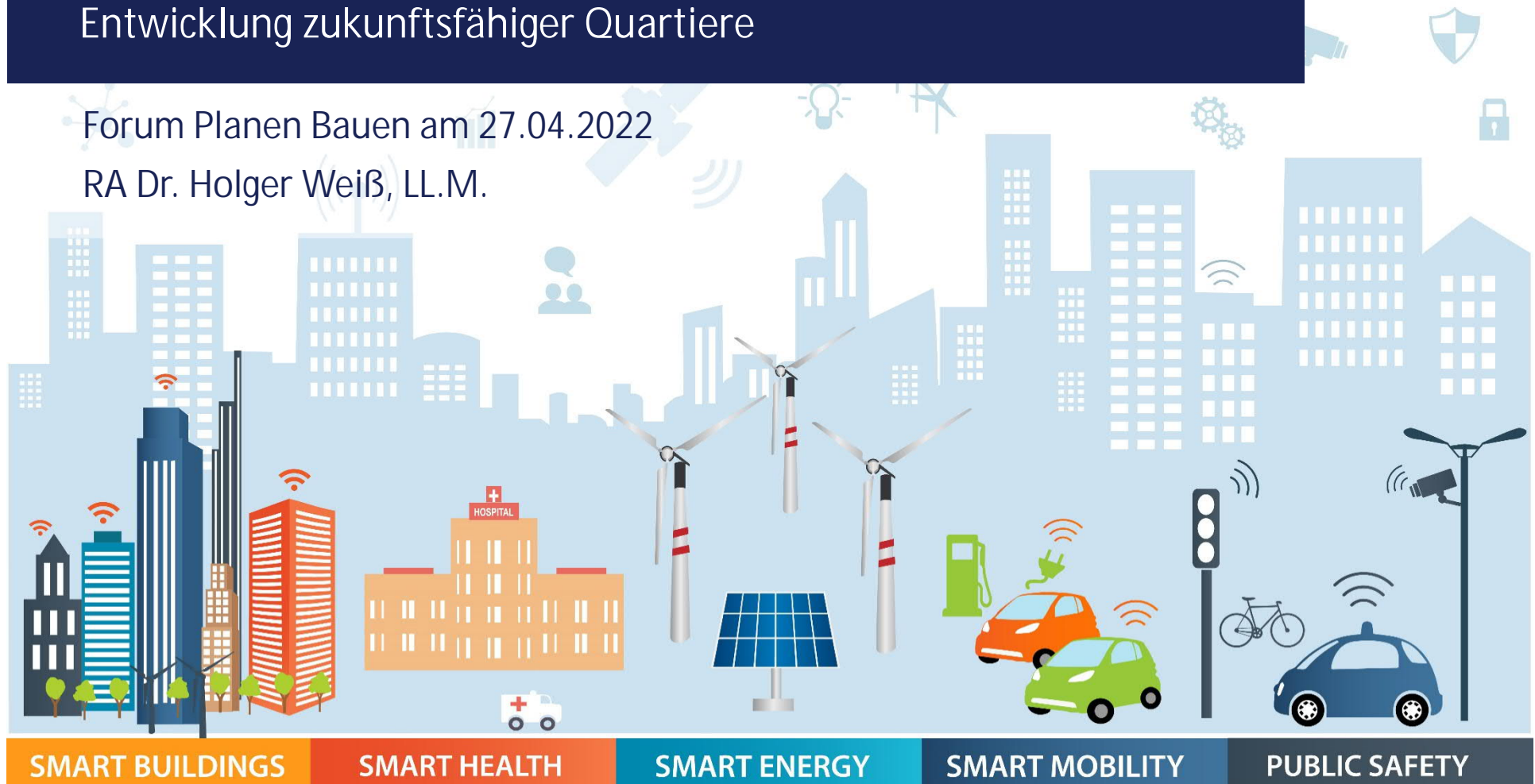


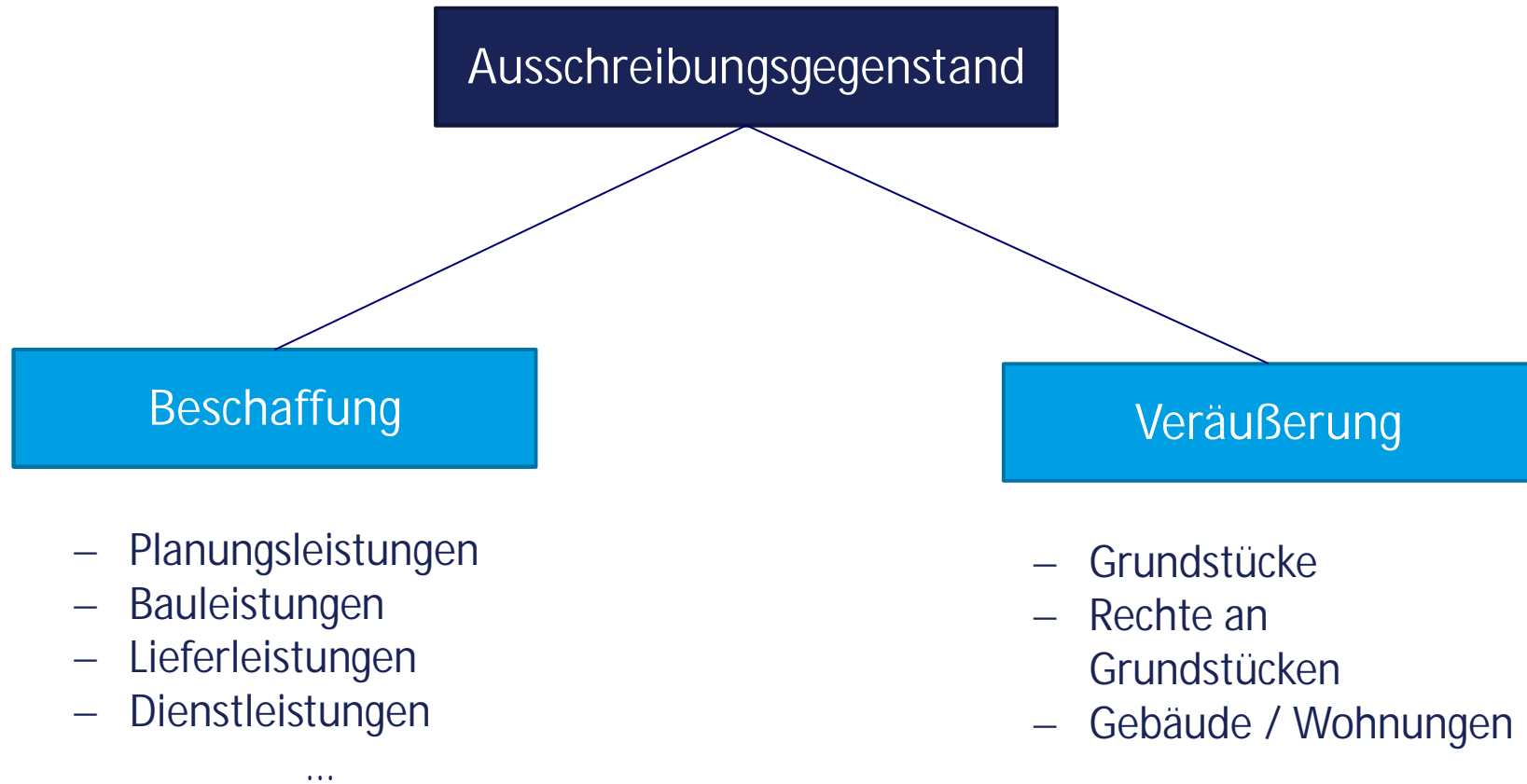
## Das Potential innovativer Ausschreibungsverfahren für die Entwicklung zukunftsfähiger Quartiere

Forum Planen Bauen am 27.04.2022

RA Dr. Holger Weiß, LL.M.



- A | Funktionen und Ziele von Ausschreibungsverfahren
- B | Beschaffung städtebaulicher Planungsvorschläge
- C | Konzeptvergabe von Grundstücken
- D | Fazit in Thesen





## Ausschreibungsverfahren zur Gebietsentwicklung

Ausschreibungsverfahren spielen an verschiedenen Stellen der Gebietsentwicklung eine Rolle. Heute soll der Fokus liegen auf:

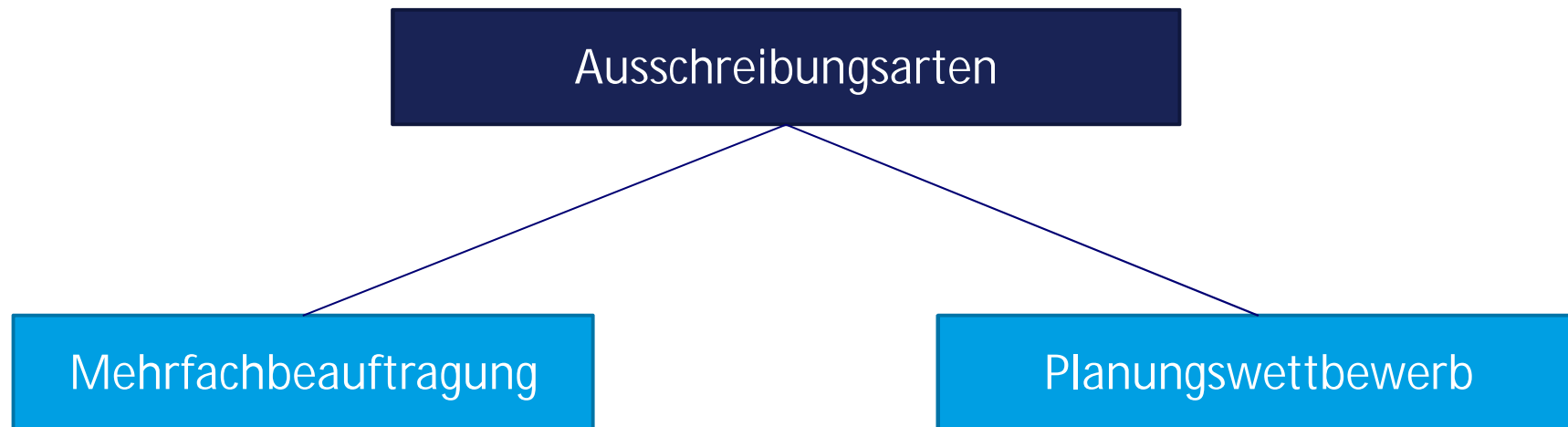
- **Beschaffung (alternativer) städtebaulicher Planungsvorschläge**
  - als Grundlage für die Festlegung eines städtebaulichen Konzepts sowie ggfs.
  - als Kriterium für die Beauftragung mit weiteren Planungsleistungen.
  
- **Konzeptvergabe von Grundstücken** im Rahmen des städtebaulichen Konzepts / eines Bebauungsplans.
  - als „Fortsetzung und Ergänzung der Bauleitplanung mit anderen Mitteln“.

A | Formen und Funktionen von Ausschreibungsverfahren

**B | Beschaffung städtebaulicher Planungsvorschläge**

C | Konzeptvergabe von Grundstücken

D | Fazit in Thesen



## Mehrfachbeauftragung

- Beauftragung von i.d.R. mind. 3 Büros mit der Entwicklung eines Planungskonzepts – mit oder ohne Zusage der Weiterbeauftragung
- Vergütung aller beauftragten Büros für die konzeptionelle Leistung.
- Qualität der eingereichten Planungskonzepte kann Grundlage für die Auswahl eines Büros und dessen weitere Beauftragung sein.

### Weiterbeauftragung im Unterschwellenbereich

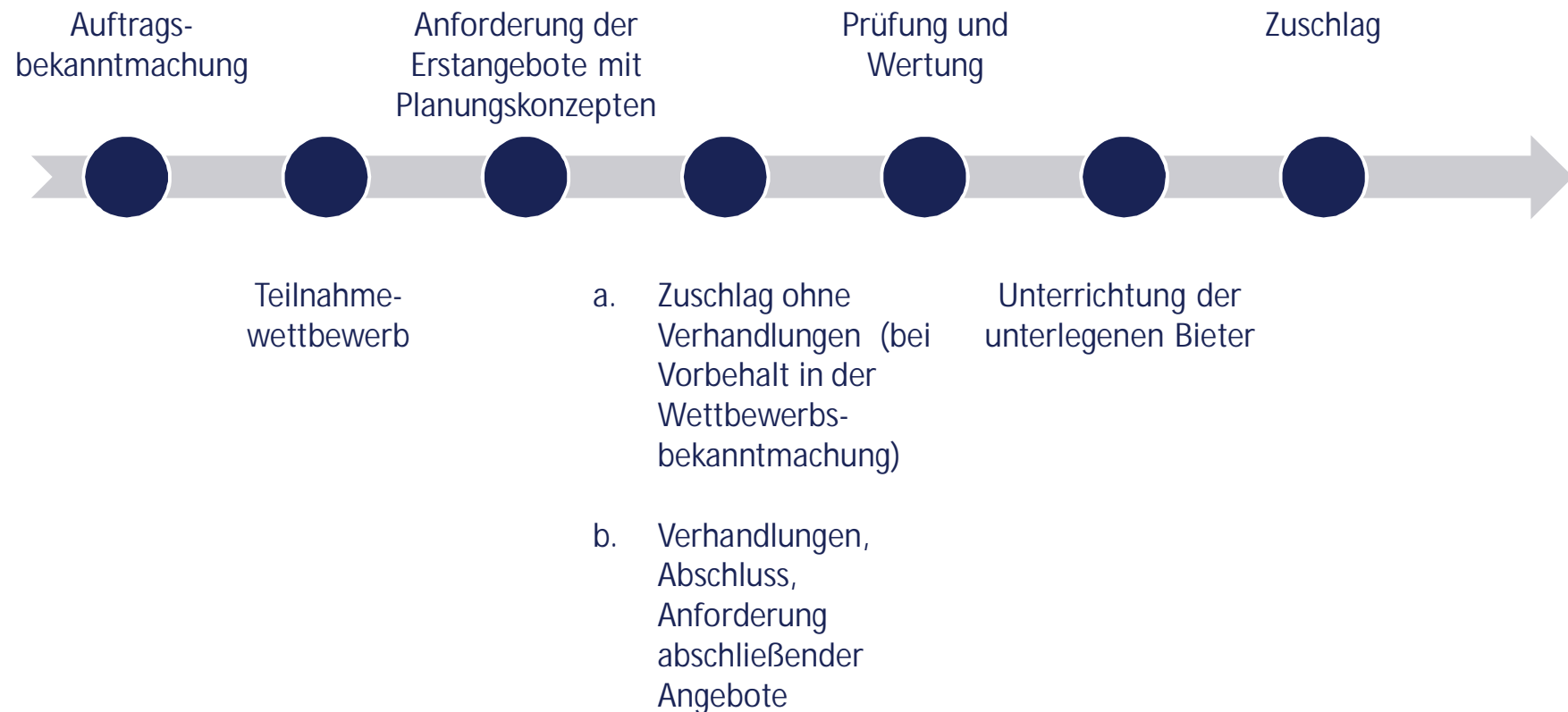
- Rechtlicher Rahmen: § 31 GemHVO, VergabeVwV 2019; UVgO (nur) empfohlen (Nr. 2.3.1 VergabeVwV); bei freiberuflicher Leistungen genügt i.d.R. Anforderung von drei Angeboten (Nr. 4.2 VergabeVwV).
- Qualität des Planungskonzepts als Kriterium für mögliche Weiterbeauftragung

### Weiterbeauftragung im Oberschwellenbereich

- Geltung der VgV, insb. §§ 73 ff.
- Planungskonzept ist im Rahmen des VgV-Verfahrens als vergüteter Lösungsvorschlag einzureichen (vgl. §77 Abs. 2 VgV)
- Qualität des Planungskonzepts ist (ein) Zuschlagskriterium für die weitere Beauftragung.



## Ablauf: Mehrfachbeauftragung im Rahmen eines VgV-Verfahrens



## Planungswettbewerb

- Wettbewerb planerischer Ideen.
- Auslobung angemessener Preise.
- Bewertung durch Preisgericht.
- Möglichkeit der Integration in ein Vergabeverfahren.

### Unterschwellenbereich

- Rechtsgrundlagen: § 31 GemHVO, VergabeVwV 2019
- RPW 2013 zur Anwendung empfohlen (Nr. 2.3.4 VergabeVwV)
- Nach § 8 Abs. 2 RPW ist in der Regel der Gewinner mit den weiteren Planungsleistungen zu beauftragen.

### Oberschwellenbereich

- Geltung der VgV, insb. §§ 77 ff. VgV
- EU-weite Bekanntmachung erforderlich. Im Anschluss an Planungswettbewerb ist ein Verhandlungsverfahren durchzuführen.
- Wettbewerbsergebnis ist wesentliches Zuschlagskriterium.

## Ablauf: Planungswettbewerb im Rahmen eines VgV-Verfahrens



## Aspekte für die Verfahrenswahl (Oberschwellenbereich)

Kriterium	VgV-Verfahren mit Planungswettbewerb	VgV-Verfahren mit Mehrfachbeauftragung
Erschließung von Ideen	(+)	(+)
Vergütung	Auslobung angemessener Preise (§ 79 Abs. 1 VgV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angemessene Vergütung für alle Bewerber (§ 77 Abs. 2 VgV)</li> <li>• HOAI unberührt (§ 77 Abs. 3 VgV)</li> </ul>
Wertungsspielraum der Vergabestelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung durch Preisgericht</li> <li>• Bei Zugrundelegung der RPW 2013 ist gemäß § 8 Abs. 2 RPW <u>in der Regel der Gewinner zu beauftragen.</u></li> <li>• Das bedeutet für das VgV-Verfahren, dass das Wettbewerbsergebnis bei der Gewichtung und Bewertung der Zuschlagskriterien entsprechend zu berücksichtigen ist (OLG Frankfurt, 23.06.2020 – 11 Verg 2/20 – juris Rn. 133 ff.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Preisgericht vorgeschrieben.</li> <li>• Der Auftraggeber kann die Kriterien und ihre Gewichtung (im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben) frei festlegen.</li> <li>• Der Auftraggeber entscheidet darüber, wer die Bewertung durchführt.</li> </ul>

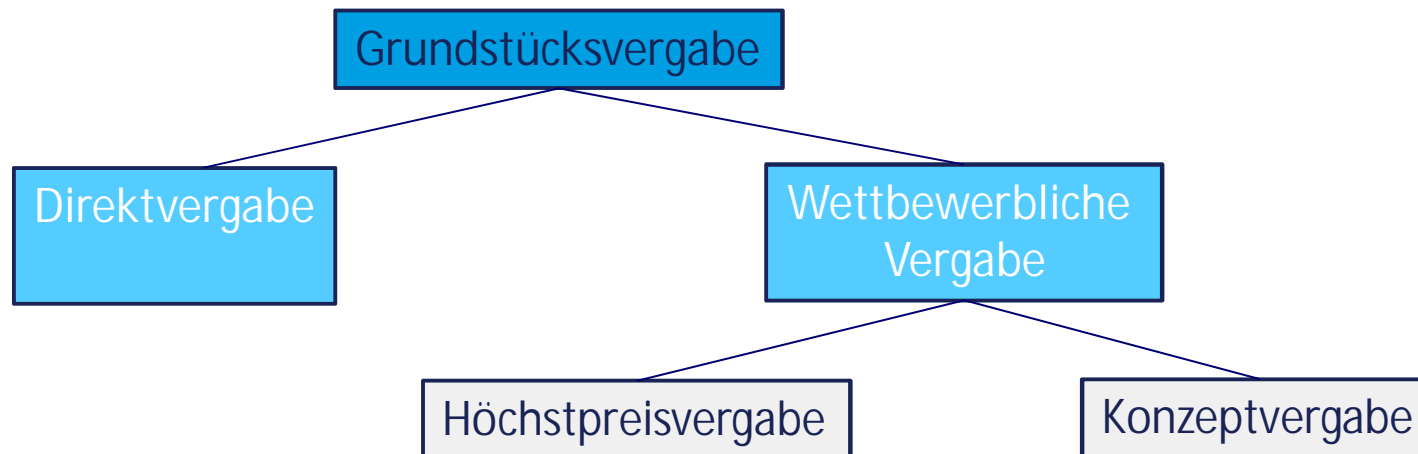
A | Formen und Funktionen von Ausschreibungsverfahren

B | Beschaffung städtebaulicher Planungsvorschläge

**C | Konzeptvergabe von Grundstücken**

D | Fazit in Thesen

Was ist eine Konzeptvergabe ?



Die Konzeptvergabe ist eine Form der wettbewerblichen Grundstücksvergabe, bei der die Erzielung eines hohen Kaufpreises nicht im Vordergrund steht.

## Wozu dient die Konzeptvergabe bei der Gebietsentwicklung?

- Die planerischen Festsetzungsmöglichkeiten der Gemeinde sind begrenzt (kein „Festsetzungserfindungsrecht“).
- Die Konzeptvergabe schließt diese Lücken.
- Die Konzeptvergabe baut auf dem Regelungspotenzial des städtebaulichen Vertrags auf und nutzt die aus dem Eigentum kommende Gestaltungsmacht.

Konzeptvergabe ist die „Fortsetzung der Bauleitplanung mit anderen Mitteln.“

Welche Arten der Konzeptvergabe zur Gebietsentwicklung gibt es?



Im Folgenden steht die offene Konzeptvergabe im Fokus.



## Was kann mit der Konzeptvergabe erreicht werden?

Die **Konzeptvergabe** ermöglicht

- die Entwicklung von planerischen Konzepten durch einen Ideenwettbewerb ausgerichtet auf städtebauliche Ziele, die als Vergabekriterien gefasst sind,
- die strukturierte, transparente und gerechte Auswahl der Grundstückserwerber,
- die vertragliche Absicherung der eingereichten Konzepte.

Die **offene Konzeptvergabe** ermöglicht

- einen niederschweligen Ideenwettbewerb, der auch privaten Akteuren offensteht,
- die Einbeziehung der künftigen Nutzer in den Planungsprozess,
- die Schaffung kleinteiliger, durchmischter und vielfältiger Strukturen.

## Ausgewählte Fragen der Konzeptvergabe

1. Wie kann eine Gemeinde ein Verfahren niederschwellig gestalten und gleichzeitig eine qualitativ gute Planung und Realisierung der Konzepte sicherstellen?
2. Wie kann die Umsetzung von Querschnittsaufgaben (z. B. gemeinsame Tiefgaragen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, gemeinsame Freiflächen, Gemeinschaftsräume ...) im Rahmen einer Konzeptvergabe organisiert werden?
3. Sollte man zuerst einen Bebauungsplan aufstellen oder zuerst ein Konzeptvergabeverfahren durchführen?

## Niederschwelliges Verfahren und Sicherstellung guter Planung und Realisierung

### Niederschwelligkeit

Anforderungen an die Bewerbungen müssen niedrig gehalten werden.

Im ersten Schritt genügen

- konzeptionelle Ideenskizze,
- Nachweis einer professionellen Begleitung und
- Darstellung des Finanzierungsplans

### Sicherstellung guter Planung und Realisierung

Ausgewählte Bewerber erhalten zunächst nur eine befristete und mit Auflagen versehene Grundstücksreservierung.

In der Reservierungsphase wird Projekt in Abstimmung mit Gemeinde entwickelt.

Kauf-/Erbbaurechtsvertrag wird erst bei Vorliegen der konkreten Planung und nachgewiesener Finanzierung abgeschlossen.

## Organisation der Planung und Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen

### Problemstellung

Gemeinschaftsanlagen wie z. B. gemeinsame Tiefgaragen bringen diverse Schnittstellen und Koordinierungsbedarfe mit sich (Planung, Finanzierung, Errichtung, Instandhaltung und Betrieb).

#### Lösungsansatz 1

Einstufige Vergabe des ganzen Baufelds an einen Bieter (bzw. eine Bietergemeinschaft)

#### Lösungsansatz 2

Einstufige Vergabe des ganzen Baufelds an mehrere unabhängige Bieter, denen aufgegeben wird, die Problemstellung gemeinsam zu lösen.

#### Lösungsansatz 3

Mehrstufige Vergabe:  
Anker-/  
Anliegerverfahren

## Anker-/Anliegerverfahren

= mehrstufiges Vergabekonzept mit folgendem Ablauf:

### 1. Ankerauswahl

- Anker darf in einem Baufeld ein Hochbauprojekt umsetzen, übernimmt aber zusätzlich die Realisierung oder jedenfalls die Projektsteuerung für die Gemeinschaftsanlagen.
- Anker wird in wettbewerblichem Verfahren ausgewählt. Im Rahmen des Auswahlverfahrens sind Konzepte zu den Gemeinschaftsanlagen vorzulegen.

### 2. Entwicklung der Ankerkonzeption

- Ausgewählter Anker erhält Grundstücksreservierung mit der Auflage, die Ankerkonzeption weiter auszuarbeiten.

### 3. Anliegerauswahl

- Ankerkonzeption ist Grundlage für das Anliegerauswahlverfahren; muss von allen Bewerbern akzeptiert werden.

### 4. Grundlagenvereinbarung

- Nach Auswahl der Anlieger werden weitere Einzelheiten und Schnittstellenregelungen in gemeinsame Dialog erörtert und in einer Grundlagenvereinbarung festgelegt.
- Grundlagenvereinbarung wird Bestandteil aller Kaufverträge.

## Zeitliches Verhältnis von Bauleitplanung und Konzeptvergabe

### Es sind mehrere Aspekte zu bedenken:

- Wenn eine Vergabe mehrerer Grundstücke an mehrere Erwerber erfolgen soll, muss es zwingend einen städtebaulichen Rahmen geben, innerhalb dessen Vergabeeinheiten gebildet werden können.
- Der Verkehrswert der Grundstücke hängt maßgeblich von Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Der Umgang mit dem Kaufpreis bringt daher besondere Schwierigkeiten mit sich, wenn es noch keinen Bebauungsplan gibt.
- Wenn ein Erwerber kommunale Planungs- oder Erschließungsaufgaben für die Gemeinde übernehmen soll, führt dies oftmals zur Anwendbarkeit des Kartellvergaberechts, so dass kein Raum für eine offene Konzeptvergabe ist.

### Daher gilt als „Daumenregel“:

- Vor der Konzeptvergabe sollte es in der Regel einen Bebauungsplan(entwurf) als Rahmen für den Konzeptwettbewerb geben.
- Der Bebauungsplan sollte jedoch keine zu detaillierten Festsetzungen treffen, damit Raum für den Ideenwettbewerb bleibt.

A | Formen und Funktionen von Ausschreibungsverfahren

B | Beschaffung städtebaulicher Planungsvorschläge

C | Konzeptvergabe von Grundstücken

**D | Fazit in Thesen**

1. Ausschreibungsverfahren sind für die Entwicklung zukunftsfähiger Quartiere von zunehmender Bedeutung. Sie dienen nicht nur wirtschaftlichen Zielen, sondern auch der städtebaulichen Planung und Steuerung.
2. Die klassischen Instrumente des Planungsrechts und die Möglichkeiten von Ausschreibungsverfahren ergänzen sich. Sie bilden gemeinsam den „kommunalen Werkzeugkasten“ für die Entwicklung zukunftsfähiger Quartiere.
3. Für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung sollte frühzeitig gesamthaft geplant werden, welche Instrumente zu welchen Zeitpunkten in welcher Weise eingesetzt werden sollen.
4. Es gibt kein perfektes Standardkonzept. Die Vorgehensweise muss in Anbetracht der jeweiligen Ausgangssituation aus den konkreten städtebaulichen Zielen abgeleitet werden, die die Gemeinde mit der Entwicklung des jeweiligen Gebiets verfolgt.



# W2K – die Kanzlei für Infrastrukturrecht



## Wurster Weiß Kupfer Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Kaiser-Joseph-Straße 247 | 79098 Freiburg  
Tel. 0761 / 211 149-0 | freiburg@w2k.de  
[www.w2k.de](http://www.w2k.de)

Charlottenstraße 21b | 70182 Stuttgart  
Tel. 0711 / 248 546-0 | stuttgart@w2k.de  
[www.w2k.de](http://www.w2k.de)