

## Vorlage Nr. 053/07

Betreff: **Wettbewerbsverfahren Im Coesfeld**

Status: **nicht öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>	<b>31.01.2007</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Dr. Janning Herr Schröer</b>				
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>				<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehr.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>		

### Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil	Jährliche Folgekosten  <input type="checkbox"/> keine	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer                      der Begründung
€	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt \_\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ € zur Verfügung.  
 in Höhe von \_\_\_\_\_ **nicht** zur Verfügung.

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen zu den unterschiedlichen Wettbewerbsarten zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung auf der Basis des Werkstatt-, Moderations- und Gutachterverfahren Gespräche über eine fünfzig prozentige Kostenbeteiligung mit den Grundstückseigentümern zu führen.

### **Begründung:**

#### **Erläuterungen der unterschiedlichen Wettbewerbsverfahren**

Wettbewerbe sind Auslobungsverfahren, die dazu dienen, dem Auftraggeber einen Plan oder eine Planung zu verschaffen, deren Auswahl durch ein Preisgericht aufgrund vergleichender Beurteilungen erfolgt.

Die Auslobung eines Wettbewerbsverfahren erfolgt nach den "Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens, -RAW 2004".

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen wirkt prinzipiell beratend mit und achtet auf die Chancengleichheit und Anonymität aller Teilnehmer/innen, aber auch , dass ein angemessenes Preis-Leistungsverhältnis besteht, sie überprüft, ob das Urheberrecht der Teilnehmer/innen besteht und achtet darauf, dass die Verpflichtung zur Beauftragung einer Preisträgerin/ eines Preisträgers vorgenommen wird.

Zum Leistungsverhältnis weist die RAW 2004 noch besonders daraufhin, dass der große ideelle und materielle Aufwand der Teilnehmer/innen eine sorgfältige Vorbereitung und Abwicklung des Wettbewerbs bedingt, und darauf zu achten ist, dass unter angemessener Leistung der Ausloberin oder des Auslobers in Form von Preisen und Anerkennungen die Arbeiten zu honorieren, sowie ihrer oder seiner Erklärung, einen der Preisträger/innen mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen sind.

In diesem Papier soll aber insbesondere auf die unterschiedlichen Wettbewerbsarten und Verfahren eingegangen werden und die daraus resultierenden Wettbewerbskosten, bezogen auf das Quartier "Im Coesfeld".

#### **1. Ideenwettbewerb**

In Ideenwettbewerben wird eine Vielfalt von Ideen für die Lösung einer Aufgabe angestrebt, ohne dass eine Absicht zur Realisierung der Aufgabe besteht.

## **2. Realisierungswettbewerb**

Realisierungswettbewerbe sollen auf der Grundlage eines fest umrissenen Programms und bestimmter Leistungsanforderungen die planerischen Möglichkeiten für die Realisierung eines Projektes aufzeigen

## **3. Offener Wettbewerb**

Bei offenen Wettbewerben darf jeder teilnehmen, der im Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Gemeinschaft ansässig ist und der die fachlichen und persönlichen Anforderungen erfüllt.

## **4. Beschränkte Wettbewerbe**

Beschränkte Wettbewerbe können als begrenzt offene Wettbewerbe, Einladungswettbewerbe oder als kooperative Verfahren ausgelobt werden. Die Art des Wettbewerbs sowie die Teilnehmerzahl sollen der Bedeutung der Wettbewerbsaufgabe angemessen sein. Die Teilnehmer sind entweder nach eindeutigen Kriterien auszuwählen oder können sich bewerben und in einem Verhandlungsverfahren ausgewählt werden.

### **4.1 begrenzt offene Wettbewerbe**

Die Teilnehmer bewerben sich und werden nach formalen Kriterien oder sofern notwendig durch das Los bestimmt. Nach Möglichkeit soll die Teilnehmerzahl 25 nicht unterschreiten.

### **4.2 Einladungswettbewerbe**

Wenn eine kleine Teilnehmerzahl wegen der erforderlichen großen Bearbeitungstiefe oder besonderen Fachkenntnisse zweckmäßig ist, werden diese als Einladungswettbewerbe ausgelobt für interdisziplinäre Wettbewerbe. Die Teilnehmer müssen ihre besonderen Fachkenntnisse und ihre Leistungsfähigkeit belegen. Die Teilnehmerzahl darf nicht unter 3 liegen und soll 7 nicht überschreiten.

### **4.3 Kooperative Verfahren**

Wettbewerbe, in denen ein Meinungs austausch zwischen Auslober, Preisrichtern, Sachverständigen, Vorprüfern und Wettbewerbsteilnehmern über die Wettbewerbsaufgabe und mögliche Lösungen stattfindet, werden als kooperative Verfahren ausgelobt. Alle Teilnehmer müssen auf dem gleichen Informationsstand gehalten werden.

## **5. vereinfachte Verfahren**

Wettbewerbe, in denen eine Aufgabe nur grundsätzlich abgeklärt, Planungsgrundlagen ermittelt oder Lösungsansätze für die weitere Bearbeitung entwickelt werden sollen und die deshalb keine große Bearbeitungstiefe erfordern, können zur Verringerung des Verwaltungsaufwandes und zur Verkürzung der Verfahrensdauer in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren werden die Aufgabenstellung auf wenige, wesentliche Merkmale begrenzt, die Wettbewerbsleistungen auf einfache, skizzenhafte Darstellungen in kleinem Maßstab, auf Schemazeichnungen und Massendarstellungen beschränkt und das Preisgericht mit nicht mehr als fünf Personen besetzt.

## **Besondere Verfahren**

### **6. kombinierte Wettbewerbe**

Aus Gründen der Kostenersparnis und -Sicherheit kann es bei einfach zu beschreibenden Bauaufgaben zweckmäßig sein, dass Planer und bauausführende Unternehmen sich zu einem frühzeitigen Zeitpunkt zusammenschließen und deshalb Planungs- und Bauleistungen in einem kombinierten Verfahren ausgeschrieben werden.

Für die Auslobung der Planungsleistungen gelten die Regeln für Realisierungswettbewerbe nach den Grundsätzen und Richtlinien der RAW 2004 und für die Ausschreibung der Bauleistungen sind die Bestimmungen der VOB/A anzuwenden.

Das Preisgericht entscheidet über die Wettbewerbsarbeiten und über die Zuerkennung von Preisen und Ankäufen. Das Verfahren ist bis zum Abschluss der Preisgerichtsentscheidung anonym.

Die Teilnehmer des Wettbewerbs erhalten für ihren Beitrag je nach Bearbeitungstiefe und Wettbewerbsleistung ein angemessenes Bearbeitungshonorar. Dafür können auch mehr als 50v.H. der Wettbewerbssumme vorgesehen werden.

### **7. Investorenwettbewerbe**

Ein Investorenwettbewerb ist dann dienlich, wenn zur Förderung städtebaulicher Entwicklung die Veräußerung einer Liegenschaft an private Investoren von der Optimierung der Planung im Rahmen eines Wettbewerbs abhängig gemacht werden soll.

Mit diesem Verfahren wird das Ziel verfolgt, einen Bauherrn für die Realisierung der Wettbewerbsaufgabe zu finden, dem zu diesem Zweck das Grundstück überlassen wird.

Es sollten nicht mehr als sieben Wettbewerbsteilnehmer zugelassen werden.

Eine Verfassererklärung, eine Erklärung des Investors, dass er zur Realisierung der Wettbewerbsarbeit bei Überlassung der Liegenschaft unter den in der Auslobung genannten Voraussetzungen bereit ist und zur Absicherung der Leistungsfähigkeit und Zulässigkeit müssen Nachweise des am Verfahren teilnehmenden Investors beigefügt werden.

Die Überlassung des Grundstücks erfolgt unter der Voraussetzung, dass die zur Ausführung vorgesehene preisgekrönte Wettbewerbsarbeit unter vollständiger Wahrung des dem Verfasser zustehenden Urheberrechts realisiert wird und dass zur Absicherung der Ausloberziele im Grundstücksüberlassungsvertrag Rücktrittsrechte für den Fall vorgesehen sind, dass der prämierte Entwurf nach Grundstücksüberlassung nicht zur Ausführung gelangt.

## **Wettbewerbsprämierung**

Mit der Auslobung sind Preise und ggf. Ankäufe auszusetzen, die der Bedeutung und Schwierigkeit der Bauaufgabe sowie dem Leistungsumfang nach dem Maßstab der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure angemessen sind.

Bei begrenzten Wettbewerben können Bearbeitungshonorare bis zur Hälfte der Wettbewerbssumme ausgelobt werden.

Die Wettbewerbssumme ist in der Regel bei Gebäuden und raumbildenden Ausbau 7% des Gesamthonorars nach HOAI – entspricht der Vorplanung.

Bei städtebaulichen Leistungen werden 40% des Gesamthonorars nach HOAI – Vorplanungsstatus zugrunde gelegt (bei Gesamthonoraren bis 12,5 tausend Euro der 5-fache Satz, bis 25 tausend Euro der 3-fache Satz der Vorplanung.

Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen werden mit 15% des Gesamthonorars nach HOAI - Vorplanung berechnet.

Die Wettbewerbssumme soll 10.000 Euro nicht unterschreiten. Die Wettbewerbssumme soll in der Regel im Verhältnis 4:1 in Preise und Anerkennungen aufgeteilt werden. Das Preisgericht kann über die Staffelung der Preise und Anerkennungen beschließen. Die vorher errechnete Wettbewerbssumme ist auszuschöpfen. Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Preisträgerin oder des Preisträgers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

### **Preisgericht**

Das Preisgericht hat die Aufgabe, die zugelassenen Wettbewerbsarbeiten zu beurteilen und die Zuerkennung von Preisen und Anerkennungen diejenigen Arbeiten auszuwählen, die die Anforderungen der Auslobung am besten erfüllen, und geben der Ausloberin oder dem Auslober Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung der Aufgabe.

Das Preisgericht sollte zur Hälfte mit Personen besetzt sein, die für die Tätigkeit hervorragend qualifiziert sind und die fachlichen Voraussetzungen erfüllen.

Die Preisrichter/innen erhalten für ihre Tätigkeit eine nach Tagessätzen bemessene Aufwandsentschädigung. Der Vorsitzende hat Anrecht auf eine erhöhte Entschädigung.

**Die Wahl der richtigen Wettbewerbsart für das Quartier "Im Coesfeld muss zunächst getroffen werden.** Die verschiedenen Wettbewerbsverfahren sind von unterschiedlichen Faktoren abhängig.

Geht man davon aus, einen geregelten Wettbewerb auszuloben, ist für das Quartier "Im Coesfeld" sicherlich der Realisierungswettbewerb die richtige Wahl des Wettbewerbs. Ideen, Entwürfe, genehmigte Bauvorhaben, Nutzungskonzepte, einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan und zahlreiche Gespräche, die die vielfältigen Probleme dieses Quartiers erläutert haben sind ernsthaft und intensiv mit allen Beteiligten diskutiert worden. Insbesondere ist den Eigentümern ihre Verantwortung, die sie mit diesem innerstädtischen Areal für die Stadtentwicklung haben, vermittelt worden. Mit dem richtigen Wettbewerb könnte es gelingen noch einmal zum jetzigen Zeitpunkt einen Neuanfang zu organisieren.

Dafür reicht es nicht einen Realisierungswettbewerb auszuschreiben. Es ist notwendig, dass im Vorfeld die Eigentümer sich für einen Neustart entscheiden, das Verfahren befürworten, von Beginn an involviert sind, finanzielle Unterstützung

leisten und die Ergebnisse akzeptieren. Erst dann gibt es zwei Möglichkeiten das Quartier zu entwickeln.

Der klassische Investorenwettbewerb fällt aus, da die Liegenschaften des Planbereiches in den dominantesten Entwicklungsflächen privat sind. Das heißt, wie oben beschrieben: es muss vorher vereinbart sein, dass der Preisträger mit dem Investor das Projekt auch umsetzen kann.

Hierzu wäre es erforderlich, dass die Eigentümer in einem notariellen Vertrag sich verpflichten, ihre Grundstücke dem Investor zu einem festzulegenden Preis zur Verfügung stellen. Bei der vorhandenen Situation erscheint diese Variante derzeit nicht realistisch.

### **1. Realisierungswettbewerb als beschränkter Wettbewerb entweder als Einladungswettbewerb oder als kooperatives Verfahren**

Diese beiden Verfahren können auch miteinander kombiniert werden. Die wichtigsten Vorteile dieser Wettbewerbsart ist eine kleine Teilnehmerzahl zwischen 3 – 7. Die Büros können als fachkompetentes Team auftreten unter Hinzunahme z.Bspl. eines Verkehrsplaners oder Landschaftsplaners.

Was kostet dieses Wettbewerbsverfahren? Hierzu wurde nach den Regeln für die Auslobung von Wettbewerben auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens, GAW 2004, eine Kostenschätzung des Bauvolumens erstellt. Die Berechnungsgrundlage erfolgt über die Honorarsumme für die geforderte Wettbewerbsleistung.

#### **Ermittlung des Honorars**

Honorarabrechnung gem. §41 HOAI für städtebauliche Leistungen – Grundlagen bei Bebauungsplänen, Honorarzone IV / Mitte

Bearbeitungsfläche:	19.359 m <sup>2</sup>
Bearbeitungsanteil:	40% von 100%- entspr. Vorplanung
Bearbeitungshonorar:	30.000€

Honorarabrechnung für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen gem. §56 oder §61a für verkehrsplanerische Leistungen (kann frei vereinbart werden als Zeit-honorar nach §6)

Hier wurde das Honorar nach der zu bearbeitenden Fläche berechnet.

Bearbeitungsfläche:	5.200 m <sup>2</sup> incl. Münsterstraße
Bearbeitungsanteil:	15% von 100%
Bearbeitungshonorar:	4.800 €

Honorarabrechnung gem. §16 für Grundleistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten, Honorarzone IV / Mitte

**Quartier A** Hohe Lucht – Kettlerufer – Im Coesfeld

Geschätztes Bauvolumen:	2.000 000 €
Bearbeitungsanteil:	7% von 100% entspr. Vorentwurf
Bearbeitungshonorar:	14.000 €

**Quartier B** Hohe Lucht

Geschätztes Bauvolumen:	2.000 000 €
Bearbeitungsanteil:	7%
Bearbeitungshonorar:	14.000 €

**Quartier C** Im Coesfeld – Katthagen – Hohe Lucht

Geschätztes Bauvolumen:	1.000 000 €
Bearbeitungsanteil:	7%
Bearbeitungshonorar:	7.455 €

**Quartier D** Münsterstraße – Emsstraße - Katthagen

Geschätztes Bauvolumen:	3.000 000 €
Bearbeitungsanteil:	7%
Bearbeitungshonorar:	20.178 €

Die addierte Wettbewerbssumme von insgesamt 90.433 € wird mit dem Faktor 1.025 des Basishonorars multipliziert und ergibt dann die Wettbewerbssumme von 92.700 €.

Die Staffelung der Preise ohne Ankauf

1. Preis:	50%	46.350 €
2. Preis:	30%	27.810 €
3. Preis:	20%	18.540 €

Zu dem Basishonorar kommt noch die Mehrwertsteuer von 19%. Das ergibt eine Gesamtsumme von 110.313 €.

**Berechnung der Kosten für die Durchführung eines Wettbewerbes**

Kosten der Preisrichter:

6 Fachpreisrichter und Vertreter, 6 Sachpreisrichter und Vertreter

Es erfolgt eine Zeithonorarabrechnung nach der HOAI §6 mit einem Stundenhonorar von 82,00 €.

Kolloquium: 2,5 Std., Preisgericht: 10 Std. Das Preisgericht kostet 12.300 € + 19% MWST = 14.600 €

Nebenkosten

Herstellung der Wettbewerbsunterlagen, Versand, Vorprüfung, Bewirtung

Pauschal: 3.000 €.

**Summe Realisierungswettbewerb nach RAW 2004 128.000 €**

Eine Reduzierung dieser Wettbewerbssumme kann erreicht werden, indem man die Anlage 1, in der Hinweise für eine Entscheidung zu Wettbewerbsarten und den beabsichtigten Teilnehmerzahlen von der Architektenkammer gegeben wer-

den, zu- grunde legt und die Kosten bei offenen Wettbewerben durch die Reduzierung des Bearbeitungsaufwandes erhalten kann.

Der Wettbewerb wird in zwei Phasen durchgeführt. Die erste Bearbeitungsphase wird auf grundsätzliche Lösungsansätze beschränkt. Der Darstellungsumfang wird auf ein oder wenige Blätter beschränkt, das Preisgericht entscheidet in einer ersten Sitzung, welche Arbeiten zur Durcharbeitung geeignet sind (ca.15-30), in der zweiten Bearbeitungsphase erfolgt die Durcharbeitung dieser Arbeiten und die erneute Beurteilung durch das Preisgericht mit der Zuerkennung von Preisen und Anerkennungen.

Als angemessene Größe ist folgende Staffelung der Teilnehmerzahlen anzusehen:

Baukosten zahl	ergibt Wettbewerbssumme	empfohlene Teilnehmer- zahl
<€ 1,5 Mio.	<€ 10.000 €	6
<€ 5,0 Mio.	<€ 30.000 €	25
<€ 15,0 Mio.	<€ 75.000 €	50
	diese Summe wird wohl nicht überschritten	

Es wird weiter empfohlen, bei einer Wettbewerbssumme von < 75.000 €, die für das Quartier "im Coesfeld" realistisch ist, einen begrenzten Wettbewerb mit 40-60 Teilnehmern anzustreben und den Zulassungsbereich für die Region, den Regierungsbezirk oder dem Bundesland festzulegen.

Dazu kommen die Preisgerichtskosten mit 14.600 € und die Nebenkosten pauschal mit 3.000 €.

**Summe dieser Wettbewerbsform: 93.000 €**

## **2. Sonderform: eine unregelmäßige Durchführung des Wettbewerbs als „Werkstatt“- , „Moderations“-und „Gutachterverfahren“**

Hier wird das Werkstattverfahren vorgeschlagen. Zunächst wird eine Arbeitsgruppe gebildet mit Eigentümern des Quartiers, mit politischen Vertretern, fachkompetenten Architekten und Stadtplanern und Verantwortliche aus der Verwaltung.

Ausgesuchte Architekturbüros, 5-7 werden eingeladen und erhalten die Planungsaufgabe für einen städtebaulichen Stehgreifentwurf. In kurzer Bearbeitungszeit (1Tag) sollte eine Entwurfsskizze entstehen und dem Fachgremium vorgestellt werden. Hierfür wird eine angemessene Bearbeitungsgebühr den eingeladenen Büros gezahlt. Die Arbeitsgruppe wählt 3-5 Lösungen aus den vorgestellten Ideenskizzen aus und beauftragt die gewählten Büros ihre Lösungsansätze in einer ausreichenden Bearbeitungszeit zu einer Vorentwurfsebene weiter zu entwickeln. Danach entscheidet sich das Gremium in einer Sitzung für die beste

Lösung des Quartiers. Einer der prämierten Arbeiten erhält den Auftrag zur Realisierung.

**Dieses Verfahren ist sehr effektiv aber nur zu empfehlen, wenn, wie schon beschrieben, die Eigentümer des Quartiers sich dazu bekennen die Ergebnisse zu akzeptieren, sich finanziell an dem Verfahren beteiligen und bereit sind die Realisierung der Projekte zum Wohle der Stadtentwicklung umzusetzen.**

Dann hat dieses Werkstattverfahren nicht nur große Kostenvorteile, sondern nimmt von Anfang an die Eigentümer mit, schon die Erarbeitung der Aufgabenstellung zu entwickeln und zu formulieren und den Prozess zu begleiten bis zur Entscheidung.

### **Fiktive Kostenermittlung dieses Werkstattverfahren**

7 Büros werden geladen.

Stundenhonorar pro Büro:	84,00 € + 2 Mitarbeiter, 10,00 €	194,00 €/h
x 12 Std. =	2328,00 €	+ 19% MWST 2770 €, aufgerundet 3000 €
Bearbeitungshonorar für 7 Büros:		21.000 €
3 Büros erarbeiten den Vorentwurf:	10.000 € pro Büro pauschal =	30.000 €
Nebenkosten:		5.000 €
Arbeitsgruppe leistet, für die Chance einen sehr wichtigen Beitrag für die Innenstadtentwicklung zu erreichen, ehrenamtlich (Ausnahme evtl. bei den Fachpreisrichtern aus der freien Wirtschaft, Kostenansatz pauschal		6.000 €

**Summe: Werkstattverfahren: 62.000 €**

Eine weitere Kostenersparnis kann erreicht werden, wenn die Anzahl der eingeladenen Büros nochmals reduziert wird. Es bleibt dann zu überlegen, ob die Vielfalt denkbarer Planungsansätze ausreicht, um die optimale Lösung für die Bauaufgabe auswählen zu können und damit auch die Qualität für das Quartier noch gesichert werden kann.

Die Erfahrungen aus anderen Städten haben gezeigt, dass alle o.g. Verfahren bei der komplexen Eigentümerstruktur schwierig umzusetzen sind.

Bis zur Sitzung soll daher noch ein weiteres Modell (Ansprache der Eigentümer in einem Workshop und Investorensuche) erarbeitet und vorgestellt werden.

### **Anlagen:**

Übersichtsplan: Wettbewerbsgebiet – "Im Coesfeld"