



## Planungskodex

**Selbstverpflichtung zu konkurrierenden Verfahren bei städtebaulich relevanten Bauvorhaben in der Stadt Friedrichshafen**

Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2011

## **Planungskodex/ Selbstverpflichtung zu konkurrierenden Verfahren bei städtebaulich relevanten Bauvorhaben in der Stadt Friedrichshafen**

Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2011

1. Zur Förderung der Baukultur und zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität wird bei der Überplanung eigener städtebaulich relevanter Flächen und bei Baumaßnahmen städtischer Gebäude mit städtebaulicher Relevanz den Gremien ein Vorschlag über ein nach den geltenden Regelungen geeignetes projektbegleitendes Verfahren und Vorgehen zur Entscheidung vorgelegt. Ziel ist es, dabei mindestens Mehrfachbeauftragungsverfahren durchzuführen.
2. Bei der Veräußerung städtischer Flächen mit städtebaulicher Relevanz wird den Gremien ein Vorschlag über ein geeignetes projektbegleitendes Verfahren und Vorgehen zur Entscheidung vorgelegt. Ziel ist es, dabei mindestens Mehrfachbeauftragungsverfahren durchzuführen.
3. Bei der Beratung von privaten Bauherren, sofern es sich um städtebaulich relevante Bauvorhaben handelt, ist auf ein Konkurrenzverfahren hinzuwirken. Privaten Bauherren wird grundsätzlich und insbesondere bei Bauvorhaben mit städtebaulicher Relevanz eine Beratung durch die Verwaltung angeboten. Die Verwaltung erarbeitet hierzu ein auf dieser Vorlage basierendes Informationsblatt, das den Bauherren übergeben werden kann.
4. Bei den Beteiligungsunternehmen der Stadt und der Stiftung, die in unterschiedlichen Rechtsformen tätig sind, liegt die Entscheidung über die Durchführung von konkurrierenden Verfahren bei den Unternehmensgremien (Vorstand, Aufsichtsrat/Beirat/Verwaltungsrat und der Geschäftsführung). Es wird grundsätzlich und insbesondere bei Bauvorhaben mit städtebaulicher Relevanz eine Beratung durch die Verwaltung angeboten.

Konkurrenzverfahren bieten grundsätzlich die Möglichkeit, aus der kreativen Leistung der Teilnehmer im direkten Vergleich die überzeugendste Arbeit zu ermitteln. Für den Bauherren ergeben sich dadurch Vorteile wie z.B. gestalterische und wirtschaftliche Qualitätssteigerung, Nachhaltigkeit und Kostensicherheit, Nutzung innovativer technischer Entwicklungen und Akzeptanz durch Information der Öffentlichkeit.

Im Einzelnen stellen sich die Vorteile von Planungswettbewerben wie folgt dar:

- der Bauherr erhält durch die Konkurrenz der Teilnehmer die bestmögliche Qualität,
- der Bauherr erhält eine Vielfalt an möglichen spezifischen Lösungen,
- in anonymen Verfahren trifft das Preisgericht eine objektive Entscheidung. Der Bauherr entscheidet als Sachpreisrichter mit,
- durch einen Architektenwettbewerb lassen sich die Baukosten des Projektes durch optimierte Entwürfe um bis zu 6 % verringern,
- der Bauherr erhält beste Werbung für ein Projekt durch transparente Verfahren, öffentliche Ausstellung und Medienberichterstattung,
- der Bauherr erhält zum Preis von ein oder zwei Vorentwürfen eine Vielzahl von Lösungsvorschlägen und bei der Beauftragung wird das entsprechende Honorar verrechnet.

Die Stadt Friedrichshafen hat in der Vergangenheit wiederholt auf die Möglichkeit von Konkurrenzverfahren zurückgegriffen und dabei repräsentative Ergebnisse erzielt, wie z.B. die Neue Messe (Investorenausschreibung; 2002) zeigt. Weitere städtebaulich wichtige Projekte im Stadtgebiet als Ergebnis unterschiedlicher Konkurrenzverfahren sind z.B. das Franziskuszentrum (beschränkter städtebaulicher Wettbewerb; 1989), das Technische Rathaus und die Sparkasse Bodensee (Plangutachten; 1998), die Bebauung Antoniusplatz (privater Auslober Stiftung Liebenau; Realisierungswettbewerb; 1995) und der Adenauerplatz (Mehrfachbeauftragung; 1991). Auch die hochwertige Architektur des Graf-Zeppelin-Hauses (Planungswettbewerb; 1985) bezeugt den allgemeinen Wert der Durchführung konkurrierender Verfahren.

Auch zukünftig wird das Konkurrenzverfahren für die Stadt Friedrichshafen ein ernst zu nehmendes Thema bleiben. Städtebaulich äußerst relevante Projekte in der Innenstadt, die kurz bis mittelfristig anstehen, sind z.B. der Hintere Hafen, sowie die Überplanung Uferpark/Seestraße. Für derart im Focus der Öffentlichkeit stehende Projekte ist ein konkurrierendes Verfahren anzustreben und steht als Garant für eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität.

## **Erläuterung der Verfahren**

Private Bauherren sind nicht an generelle Regeln für die Vergabe gebunden. Öffentliche Auftraggeber müssen öffentliche Vergabeverfahren und Vorschriften beachten und ab einem geschätzten Auftragswert (Honorarvolumen) von 193.000 € europaweit ein Vergabeverfahren nach der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) ausschreiben. Unterhalb dieses Schwellenwertes hat auch der öffentliche Auftraggeber bzgl. des Vergabeverfahrens freie Wahl.

### **1. Gegenüberstellung möglicher Auswahlverfahren unter dem Schwellenwert**

#### **A Die Direktbeauftragung gemäß der HOAI**

Gerade bei Architektenleistungen gibt es viele geeignete Büros, die dem geforderten Anforderungsprofil entsprechen. Dies erschwert eine objektive Auswahl. Dadurch kann sich der Auftraggeber jederzeit dem Vorwurf der Begünstigung aussetzen. Wichtig ist eine eindeutige, präzise Aufgabenstellung bei der Auswahl eines Büros.

Die Auswahl erfolgt anhand von historischen Leistungen wie z.B.:

- Umsetzung eines vergleichbaren Projektes,
- Referenzen,
- Kundenzufriedenheit,
- etc.

Zeitraum von Vertragsabschluss bis zum Vorentwurf: ca. 12 Wochen

Verfahrenskosten: Keine

Die Direktbeauftragung ist für den Auftraggeber zunächst die kostengünstigste und schnellste Möglichkeit einen Vertragspartner auszuwählen. Er verzichtet dafür auf eine Auswahl an optimierten Lösungsvorschlägen.

## B Die Mehrfachbeauftragung gemäß der HOAI (Parallele Planungsaufträge)

Die wichtigsten Merkmale:

- jeder Teilnehmer erhält ein Vorplanungshonorar nach HOAI,
- keine Verpflichtung zur Weiterbeauftragung,
- Nachteil: nur eine kleine Auswahl an Lösungsansätzen.

Auswahl von mindestens 3 Teilnehmern anhand von historischen Leistungen (s. A). Wenige Lösungsvorschläge, ohne sich bereits auf eine Realisierung zu verpflichten. Die beauftragten Architekten erhalten alle das gleiche Honorar nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (im Regelfall für die Vorplanungsleistungen) und es besteht keine Verpflichtung zur Weiterbeauftragung.

Zeitraum bis zum Vorentwurf: ca. 15 Wochen

Verfahrenskosten bei einem angenommenen Investitionsvolumen vom 3.000.000,- € und 3 Teilnehmern:

Vorbereitung und Durchführung (bei externer Vergabe):	12.000,- €
Vorentwurfshonorar 3 x 17.000,- €	51.000,- €
Grundmodell:	2.000,- €
Vorprüfung (bei externer Vergabe)	2.500,- €
- Rückführung 1. Rang	- 17.000,- €
Verfahrenskosten	50.500,- €

Dieses Verfahren ist für den Auftraggeber eine schnelle, aufgrund der anfallenden Vorentwurfshonorare für jeden der Teilnehmer jedoch eine relativ kostspielige Möglichkeit, in einem konkurrierenden Verfahren den Vertragspartner auszuwählen. Bereits bei einer Mehrfachbeauftragung von nur 3 Büros für die Vorplanung gemäß Leistungsphase 2 HOAI § 33 ist die Honorarsumme höher als die Kosten für Preise und Ankäufe bei einem geregelten Wettbewerbsverfahren. Die objektive Auswahl von teilnehmenden Büros ist schwierig zu begründen.

## C Die Mehrfachbeauftragung in Anlehnung an HOAI und RPW (Richtlinien für Planungswettbewerbe) 2008 (Planungskonkurrenz)

Die wichtigsten Merkmale:

- verbindliches Auftragsversprechen, daher geringeres Honorar,
- Anonyme Beurteilung der eingereichten Arbeiten durch Fachjury (Entscheidung nach Leistung!),
- freie Auswahl bei der Beauftragung aus dem Kreis der Teilnehmer,
- Nachteil: nur eine kleine Auswahl an Lösungsansätzen.

Auswahl von mindestens 3 Teilnehmern anhand von historischen Leistungen. Wenige Lösungsvorschläge mit der Pflicht zur vollumfänglichen Beauftragung eines Teilnehmers mit der Planung bei Umsetzung des Projektes. Zur Optimierung der Aufgabenstellung und Entscheidungsfindung ist bei diesem Verfahren eine Fachjury zu empfehlen.

Zeitraum von Vertragsabschluss bis zum Vorentwurf: ca. 16 Wochen

Verfahrenskosten bei einem angenommenen Investitionsvolumen vom 3.000.000,- € und 3 Teilnehmern:

Vorbereitung und Durchführung (bei externer Vergabe):	12.000,- €
Preisgeld (mind. 1-faches Vorentwurfshonorar):	17.000,- €
Grundmodell:	2.000,- €
Vorprüfung (bei externer Vergabe)	2.500,- €
Preisgericht:	2.500,- €
- Rückführung 1. Rang	- 6.500,- €
Verfahrenskosten	29.500,- €

Dieses Verfahren ist für den Auftraggeber eine schnelle und vergleichsweise kostengünstige Möglichkeit, in einem konkurrierenden Verfahren den Vertragspartner auszuwählen. Die objektive Auswahl von teilnehmenden Büros ist schwierig zu begründen.

## **D Der Architektenwettbewerb nach den RPW 2008**

### Planungswettbewerb

Königsweg, weil optimiertes Ergebnis durch die Auswahl unter einer Vielzahl von Lösungsansätzen.

Wettbewerbsarten:

- offen (in der Regel 20 bis 200 Teilnehmer),
- nicht offen (10 bis 30 Teilnehmer),
- einphasig,
- zweiphasig (erste Phase: Konzepte, zweite Phase: Konkretisierung ausgewählter Konzepte).

Die wichtigsten Merkmale:

- mittlere bis große Auswahl an Lösungsansätzen,
- professionelle Unterstützung durch ein Preisgericht mit hoher fachlicher Qualifikation und unter Einbindung aller Entscheidungsträger,
- gutes fachliches Ergebnis durch anonymisiertes, alle Bewerber gleich behandelndes Verfahren,
- freie Auswahl bei der Beauftragung aus dem Kreis der Preisträger,
- Auftragsversprechen,
- sehr rechtssicheres und transparentes Verfahren,
- die Preisträger teilen sich ein Preisgeld, welches mind. dem 1-fachen Vorentwurfshonorar entsprechen muss.

### Beispiel: Begrenzt offener Wettbewerb nach RPW 2008 mit 25 Teilnehmern

Über eine Bewertung mittels Punktesystem, bzw. die Bewertung von gebauten Projekten und Wettbewerbserfolgen werden ca. 25 % der Teilnehmer für einen begrenzt offenen Realisierungswettbewerb direkt ermittelt, der Rest wird zugelost.

Zeitraum von der Veröffentlichung bis zum Vertragsabschluss: ca. 20 Wochen

Verfahrenskosten bei einem angenommenen Investitionsvolumen vom 3.000.000,- €

Vorbereitung und Durchführung (bei externer Vergabe): 14.000,- €

Preisgeld:	17.000,- €
Grundmodell:	3.400,- €
Vorprüfung (bei externer Vergabe)	7.500,- €
Preisgericht:	4.500,- €
Annoncen:	1.400,- €
- Rückführung 1. Rang	- 6.500,- €
 Verfahrenskosten	 41.300,- €

Dieses Verfahren bietet für den Auftraggeber ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis. Eine eindeutige und präzise Aufgabenbeschreibung vorausgesetzt ergibt sich eine Vielfalt an optimierten Lösungsansätzen. Dadurch ist erfahrungsgemäß ein Kosteneinsparungspotenzial von bis zu 6 % möglich.

## **2. Auswahlverfahren über dem Schwellenwert von 193.000,- €**

Öffentliche Aufträge müssen ab einem geschätzten Auftragswert von 193.000 € Honorarvolumen (ca. 10 % der Netto-Bausumme KG 300 – 400) europaweit durch eine Vergabeverfahren nach VOF ausgeschrieben werden. Die VOF sieht nach § 3 Abs. 1 VOF das Verhandlungsverfahren mit offenem Teilnehmerwettbewerb als Standard vor. Die bloße Pflicht zur Anwendung der VOF begründet dagegen noch nicht die Pflicht zur Anwendung eines Konkurrenzverfahrens. Grundsätzlich jedoch bietet sich dem öffentlichen Auftraggeber die gleiche Auswahl an Verfahren wie unter A - D beschrieben. Die Ausschreibung muss jedoch im Unterschied zu Verfahren unter dem Schwellenwert europaweit erfolgen. Bei der Wahl der Verfahren A - D ist die Auswahl an Verfahrensteilnehmern strikt an die Vorschriften der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen gebunden. Dem Auswahlverfahren schließt sich gemäß VOF ein Verhandlungsverfahren an. Dabei werden z.B. die Bürostruktur, Kostenverfolgung etc. abgefragt, um letztendlich eine Entscheidung für einen Vertragspartner zu treffen. Bei der Auswahl der Planungsteilnehmer besteht für den Auftraggeber ein rechtliches Risiko wegen möglicher Verstöße gegen Grundsätze der Vergabe. Aus diesem Grund wird ein Wettbewerbsverfahren empfohlen, um den Verdacht der Begünstigung zu entschärfen.

### **3. Informelle Planungselemente**

#### **Rahmenplan**

Es bieten sich auch andere Verfahren zur städtebaulichen Qualitätssicherung an, wie z.B. die Erarbeitung von Rahmenplänen. Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, um Entwicklungspotentiale eines Stadtteils auszuloten und Perspektiven für dessen zukünftige Nutzung darzustellen (Bsp. Rahmenplan Friedrichstraße). Er ordnet sich zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan ein, ist nicht rechtsverbindlich und keinem standardisierten Verfahren unterworfen.

#### **Workshop**

Eine weitere Vorgehensweise bei der Entwicklung von Projekten, die in der Vergangenheit erfolgreich eingesetzt wurde, ist die Bildung von Workshops. Bei einem Workshop steht der Erfahrungsaustausch der Teilnehmer (vornehmlich Interessensvertreter von durch das Vorhaben Betroffenen) im Vordergrund. Wissensvermittlung und Erfahrungsaustausch schaffen Neues oder geben den Teilnehmern Anregungen für weitere Entwicklungen. Ziel ist es, gemeinsam Strategien zu entwickeln und Probleme zu lösen.

## Empfohlene Vorgehensweise

### Wann soll ein Konkurrenzverfahren durchgeführt werden?

Grundsätzlich stellt sich die Frage, wie die Notwendigkeit eines Konkurrenzverfahrens bei städtischen Projekten eingegrenzt werden soll. Soll ein entsprechendes Verfahren bei „Städtebaulich relevanten Projekt“ durchgeführt werden? Oder alternativ ab einem gewissen Bauvolumen? Sollen grundsätzlich alle städtischen Bauvorhaben einer Planungskonkurrenz unterstellt sein?

Aufgrund der vielfältigen Faktoren, die bei der richtigen Findung eine Rolle spielen, schlägt die Verwaltung vor, dass entsprechende städtische Projekte von den zuständigen Fachämtern der Verwaltung auf die Notwendigkeit eines Konkurrenzverfahrens geprüft werden, ein entsprechendes Verfahren vorgeschlagen und dem Technischen Ausschuss zur Entscheidung vorgelegt wird. Die Fachämter werden hierfür die zur Entscheidungsfindung erforderlichen Daten der jeweiligen Projekte aufarbeiten und dem Technischen Ausschuss eine Empfehlung aussprechen. Hauptkriterium für die Erfordernis einer Planungskonkurrenz ist die städtebauliche Relevanz eines Bauvorhabens. Begründet wird diese Relevanz v.a. durch die öffentliche Wirkung eines Projektes, sprich Vorhaben, die aufgrund ihrer Größenordnung und/oder Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild prägend in Erscheinung treten. So ist die Vermutung für städtebauliche Relevanz durch die Lage eines Vorhabens in der Innenstadt eher gegeben als in einem Gewerbegebiet am Stadtrand. Schwer verknüpfen mit der Notwendigkeit einer Planungskonkurrenz lässt sich die Größe eines Projektes, die betreffende Bausumme o.ä. Die Größe eines Vorhabens ist nicht unbedingt kongruent mit dessen städtebaulicher Relevanz. Die Schließung einer kleinen Baulücke in der Innenstadt kann städtebaulich wirksamer sein als die Entwicklung eines ganzen Baugebietes am Ortsrand.

- Die Bedeutung eines Bauvorhabens für das Stadtbild muss erörtert werden

## Welches Verfahren soll durchgeführt werden?

Nicht jedes städtebaulich relevante Bauvorhaben bedarf eines Architektenwettbewerbs. Im Alltagsgeschäft sind Mehrfachbeauftragungen oder Gutachterverfahren weitaus verbreiteter. Wirtschaftliche Interessen stehen nicht grundsätzlich konkurrierend Architektenwettbewerben gegenüber. Dennoch gibt es Projekte mit zwingenden Rand- oder Rahmenbedingungen (z.B. Zeitschiene). Daher muss genau abgewogen werden, ob einem Bauvorhaben tatsächlich die oberste städtebauliche Bedeutung zukommt, die eines Planungswettbewerbs bedarf (s. z.B. Graf-Zeppelin-Haus). Grundsätzlich wird gute Architektur als Marktwert anerkannt.

- Die Auswahl eines angemessenen Verfahrens hängt von den städtebaulichen, wirtschaftlichen und zeitlichen Rahmenbedingungen eines Vorhabens ab

## **Weiteres Vorgehen**

### **Überplanung eigener Flächen**

Ist die Stadt selbst Grundstückseigentümerin oder Bauherrin, ist sie in der Wahl der Verfahrensart frei. Es ist ihr unbenommen, die Planung selbst durchzuführen, oder nach der VOF einen Planungswettbewerb bzw. eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Bei Überschreitung des EU-Schwellenwertes von 193.000 € ist die Stadt zur Anwendung der VOF (nicht zwingend zum Konkurrenzverfahren) sogar verpflichtet.

#### **Empfohlene Vorgehensweise:**

Die Verwaltung prüft zukünftig bei der Überplanung eigener städtebaulich relevanter Flächen und bei Um- und Neubauten städtischer Gebäude mit städtebaulicher Relevanz, welches Konkurrenzverfahren durchzuführen ist. Die Verwaltung arbeitet die erforderlichen Daten der jeweiligen Bauvorhaben auf und spricht dem Technischen Ausschuss eine Empfehlung bei der Auswahl des Verfahrens aus. Es soll mindestens ein Mehrfachbeauftragungsverfahren durchgeführt werden.

### **Veräußerung eigener Flächen an Dritte**

In diesen Fällen geht es darum, zivilrechtlich sicherzustellen, dass ein Konkurrenzverfahren stattfindet und auch nach dem ausgewählten Entwurf tatsächlich gebaut wird. Nach der jüngsten Rechtsprechung des EuGH (Urteil vom 25.03.2010, C-451/08) ist die Veräußerung von Grundstücken durch eine Kommune nicht mehr zwingend ausschreibungspflichtig. Dies auch dann nicht, wenn die Kommune städtebauliche Vorgaben macht. Eine Ausschreibungspflicht besteht nur dann, wenn das spätere Bauwerk der Kommune (sei es durch Kauf, Leasing, Miete oder Risikoübernahme) später wirtschaftlich zugute kommt. Dennoch wäre in städtebaulich bedeutenden Lagen die Vergabe des Grundstücks in einem freiwillig gewählten Vergabeverfahren oder im Wege der freihändigen Vergabemöglichkeit. Notwendig wäre dann die kaufvertragliche Verpflichtung des Erwerbers, eine Planungskonkurrenz nach VOF durchzuführen. Allein dies würde der Stadt aber noch keinen Einfluss auf die künftige städtebauliche Entwicklung einräumen. Um diesen Einfluss sicherzustellen, müsste zudem noch kaufvertraglich vereinbart werden, dass die Stadt ein Mitspracherecht bei der Auswahl unter den mehreren Architektenentwürfen hätte. Die Stadt wird zukünftig bei Verkäufen an städtebaulich bedeutenden Standorten die Erwerber

vertraglich verpflichten, zur Erlangung alternativer Planungsvorschläge mindestens eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Eine solche kaufvertragliche Vereinbarung ist allerdings eine weit reichende Forderung und es ist nicht gesichert, ob jeder Kaufinteressent bereit sein wird, eine derartige kaufvertragliche Einschränkung seiner Verfügungsbefugnis zu akzeptieren. Für die Veräußerung städtischer Grundstücke bieten sich alternativ Ausschreibungen an, die einen Investorenwettbewerb beinhalten.

Bedenken aus Art. 10 § 3 MietRVerbG bestehen nicht. Diese Norm konstituiert ein Kopplungsverbot von Grundstückserwerb und Architektenbindung. Art. 10 § 3 MRVG gilt jedoch nur für Architekten und Ingenieure und ist damit berufsstandbezogen. Das Kopplungsverbot betrifft damit nur Grundstücksveräußerungen durch Architekten mit Architektenbindung.

#### Empfohlene Vorgehensweise:

Die Verwaltung prüft bei der Veräußerung städtischer Flächen, inwieweit bei der Überplanung der Flächen eine städtebauliche Relevanz besteht, die ein Konkurrenzverfahren erfordert. Zudem prüft die Verwaltung bei der Veräußerung eigener Flächen die Marktsituation einer Immobilie, um eine entsprechende Verpflichtung per Kaufvertrag durchführen zu können. Bei positiver Prüfung wird dem Technischen Ausschuss ein Verfahrensvorschlag zur Entscheidung vorgelegt. Es soll mindestens ein Mehrfachbeauftragungsverfahren durchgeführt werden.

#### **Bebauung eigener/zu erwerbender Flächen bei städtischen Eigengesellschaften**

1. Eigengesellschaften, die zu dem besonderen Zweck gegründet wurden, im Allgemeininteresse liegende Aufgaben nichtgewerblicher Art zu erfüllen, sind zur Anwendung der VOF ohnehin nach § 5 VgV i.V.m. § 98 Nr. 2 GWB verpflichtet, wenn

- die Stadt einen beherrschenden Einfluss ausübt und
- der geschätzte Auftragswert über dem EU-Schwellenwert von derzeit 193.000 € liegt.

Hierunter fallen städtische GmbH's, für die der Gemeinderat nach dem EU-Beihilferecht einen formellen Betrauungsakt beschlossen hat (z.B. Zeppelin-Museum GmbH). Rele-

vanz wird diese automatische Geltung der VOF allerdings kaum bekommen. Dies aus zwei Gründen:

a) Die hierunter fallenden Gesellschaften sind (mit Ausnahme des Klinikums) i.d.R. so klein, dass Aufträge oberhalb des EU-Schwellenwertes nicht anfallen.

b) Die automatische Geltung der VOF bedeutet noch keine zwingende Festlegung auf ein Konkurrenzverfahren. Den Vorgaben der VOF ist auch mit einem Verhandlungsverfahren Genüge getan.

2. Für die TWF als Sektorenauftraggeber gilt nach der Neufassung der VgV die VOF nicht mehr unmittelbar. Vielmehr gilt die SektVO, wonach auch die TWV im Sektorenbereich oberhalb der Schwellenwerte die in der Verordnung genannten Vergabeverfahren einzuhalten hat. Auch hiernach ist das Verhandlungsverfahren oder der Wettbewerb vorgesehen.

3. Die generelle Anwendung einer Planungskonkurrenz bei städt. GmbH's, und zwar sowohl oberhalb wie auch unterhalb des EU-Schwellenwertes, lässt sich mithin nur durch eine Ausübung der gesellschaftsrechtlichen Einflussrechte durchsetzen.

Bei Gesellschaften in der Rechtsform einer GmbH obliegt die Entscheidung über die Wahl eines konkreten Vergabeverfahrens der Geschäftsführung. Aus § 37 GmbHG ergibt sich das Recht der Gesellschafter, der Geschäftsführung allgemein oder im Einzelfall Weisungen zu erteilen. Insofern wäre eine noch auszuformulierende Regelung entweder in einem Weisungsbeschluss der Gesellschafterversammlung oder in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung denkbar.

## **Bebauung eigener/zu erwerbender Flächen bei den Stiftungsunternehmen**

1. Bei den Stiftungsunternehmen in der Rechtsform der GmbH (Zeppelin GmbH) gilt das zuvor Ausgeführte.

2. Bei der ZF AG gestaltet sich die Rechtslage schwieriger. Anders als im GmbH-Recht sieht das Aktienrecht keine bindende Weisungsbefugnis der Hauptversammlung oder des Aufsichtsrates gegenüber der Geschäftsführung vor. Hier wird man das Ziel nur durch eine angemessene Unternehmenskommunikation erreichen können.

### **Empfohlene Vorgehensweise:**

Grundsätzlich ist ein Weisungsbeschluss theoretisch denkbar, als genereller Beschluss aber wirtschaftspolitisch nicht zu empfehlen. Von einem Weisungsbeschluss gegenüber städtischen Tochterunternehmen sollte daher abgesehen werden.

## **Bebauung von Flächen im Eigentum Dritter**

In diesen Fällen hat die Stadt die wenigsten Einflussmöglichkeiten. Da der Investor bereits Eigentümer des Grundstücks ist, besteht für ihn keine Notwendigkeit, sich im Verhandlungswege zu einem bestimmten Vergabeverfahren zivilrechtlich zu verpflichten. Denkbares Instrumentarium wäre einzig ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB. Ist das Grundstück allerdings bereits Bauland und ergeben sich die planungsrechtlichen Vorgaben bereits aus einem Bebauungsplan bzw. aus § 34 BauGB, so besteht für den Bauherrn wenig Anlass, sich auf einen städtebaulichen Vertrag mit der Pflicht zu einer Planungskonkurrenz einzulassen. Zum einen hat er grundsätzlich bereits einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung; zum anderen ist das speziell für städtebauliche Verträge geltende Kopplungsverbot aus § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu beachten. Danach ist die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung (Vergabeverfahren) dann unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung (Baugenehmigung) hätte.

Chancen für die Vereinbarung eines Konkurrenzverfahrens in diesen Fällen bestehen nur dann, wenn

a) noch Baurecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden muss und/oder

b) die Stadt in sonstiger Weise am Bauvorhaben mitwirken muss (z.B. durch Einbringung eigener Grundstücke, Änderung eines Bebauungsplans) und diese Mitwirkungsleistung als gerechtfertigte Gegenleistung für die Anwendung eines bestimmten Vergabeverfahrens erscheint.

Allein die Verpflichtung zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens würde der Stadt noch keinen Einfluss auf die künftige städtebauliche Entwicklung einräumen. Um diesen Einfluss sicherzustellen, müsste zudem im städtebaulichen Vertrag noch ein Mitspracherecht der Stadt bei der Auswahl unter den mehreren Architektenentwürfen eingeräumt werden. Dies wird bei privaten Investoren, die bereits Eigentümer der Grundstücke sind, nicht in jedem Fall durchsetzbar sein.

#### Empfohlene Vorgehensweise:

Die Verwaltung weist zukünftig bei der Beratung von Privatbauherren, sofern es sich um städtebaulich relevante Bauvorhaben handelt, auf die Erfordernis eines Konkurrenzverfahrens hin und bietet den Bauherren eine Beratung in Zusammenarbeit mit dem Wettbewerbsausschuss der Architektenkammer und Informationsmaterial an. Ein entsprechendes Informationsblatt, das die städtischen Zielsetzungen - basierend auf dieser Vorlage - formuliert, wird erarbeitet.