

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Christoph Wapler, Louis Krüger, Andreas Otto, Julian Schwarze (GRÜNE)

vom 17. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Juni 2024)

zum Thema:

**Vermehrte Anzahl von Ausschreibungen für Generalübernehmerleistungen:
Was bleibt für Berliner Architekt*innen?**

und **Antwort** vom 4. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Juli 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Christoph Wapler, Herrn Abgeordneten Louis Krüger und Herrn Abgeordneten Andreas Otto und Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19452
vom 17.06.2024

über Vermehrte Anzahl von Ausschreibungen für Generalübernehmerleistungen: Was bleibt für Berliner Architekt*innen?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft (zum Teil) Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Bezirksämter von Berlin, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die Berliner Immobilienmanagement GmbH sowie die WISTA Management GmbH um Stellungnahmen gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt sind.

Frage 1:

Wie viele Ausschreibungen für Generalplaner (GP), Generalunternehmer (GU) und Generalübernehmer (GÜ) für öffentliche Bauvorhaben gab es in Berlin in den Jahren 2022 und 2023?

Antwort zu 1:

Die Anfrage bei den Baudienststellen des Senats und der Bezirke, der BIM sowie den Wohnungsbaugesellschaften hat ergeben, dass es in den Jahren 2022 und 2023 insgesamt 86 Ausschreibungen für Generalplaner (GP), 17 Ausschreibungen für Generalunternehmer (GU) und 28 Ausschreibungen für Generalübernehmer (GÜ) gab.

Soweit die angefragten Baudienststellen GP, GU oder GÜ Ausschreibungen durchgeführt haben, lassen sich die einzelnen Angaben der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

	Generalplaner	Generalunternehmer	Generalübernehmer
SenStadt	7	2	0
Landeseigene Wohnungsgesellschaften	76	10	24
BIM GmbH	0	3	3
BA Pankow	1	2	0
BA Marzahn-Hellersdorf	0	0	1
BA Mitte	1	0	0
BA Tempelhof- Schöneberg	1	0	0

Frage 2:

Was waren die konkreten Gründe für die Abweichung von einer mittelstandsfreundlichen Vergabe gemäß § 97 Abs. 4 GWB bei den Generalübernehmer-Ausschreibungen folgender Projekte?

- Generalübernehmerleistungen Holz-Hybrid-Hochhaus, VG-060-23 vom 28.04.2023, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Rahmenvertrag Generalübernehmerleistungen Holz-Hybrid-Hochhaus, VG-118-23 vom 14.07.2023, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Generalübernehmerleistungen Grundschule RPA, VG-115-23 vom 19.07.2023, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Generalübernehmerleistungen für ein Gebäude der DEGEWO mit 140 Wohnungen + 3 Gewerbeeinheiten, 2023/S 178-557680 vom 15.09.2023, degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH
- Generalübernehmerleistungen Grundschule RFR, Vergaberegime: VG-153-23 vom 15.10.2023, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Generalübernehmerleistungen für Neubau einer Wohnanlage, 2023/S 203-636467 vom 20.10.2023, degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH

Antwort zu 2:

Generalübernehmerleistungen Holz-Hybrid-Hochhaus, VG-060-23 vom 28.04.2023, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH:

Das Vergabeverfahren wurde in 2023 aufgehoben.

Rahmenvertrag Generalübernehmerleistungen Holz-Hybrid-Hochhaus, VG-118-23 vom 14.07.2023, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH:

Es bestanden insbesondere technische Gründe. Der hohe Vorfertigungsgrad dieser seriellen Bauweise erfordert eine frühestmögliche Einbindung der Planung in den Produktionsprozess: Über die Typologie Hochhaus soll das serielle, vorzufertigende Planen und Bauen in einem lernenden Rahmenvertrag als städtebaulich vielseitig einsetzbare Typologie für die sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltige Wohnraumversorgung gesichert werden. Die Umsetzung soll durch einen Generalübernehmer, welcher Planung und Errichtung der Holz-Hybrid-Bauweise aus einer Hand realisiert, erfolgen. Den größten Hebel für ein wirtschaftliches, effizientes und städtebaulich wie architektonisch ansprechendes Ergebnis sieht die HOWOGE in

der Planung, Herstellung und baulichen Umsetzung der Holz-Hybrid-Bauweise aus einer Hand, bei der von vornherein alle notwendigen Prozesse parallel berücksichtigt werden, um möglichst alle wirtschaftlichen Potenziale zu heben. Es ist geplant, dass mehrere Typen-Hochhäuser in Holz-Hybrid-Bauweise über einen Rahmenvertrag realisiert und im Rahmen von qualitätsichernden Miniwettbewerben durch die Rahmenvertragspartner weiterentwickelt werden. Es ist beabsichtigt, mit der Gestaltung der systemneutralen Ausschreibung möglichst viele Bieter aus der Holzproduktion am Verfahren zu beteiligen und einen möglichst breiten Wettbewerb durchzuführen.

Generalübernehmerleistungen Grundschule RPA, VG-115-23 vom 19.07.2023, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH:

Es bestanden insbesondere technische Gründe. Ein grundsätzliches Ziel der Berliner Schulbauoffensive ist die schnelle Umsetzung von Schulbauten. Dieses Argument trifft sicher bei allen Schulneubauten zu, ist allerdings für den Einzugsbereich in Berlin Lichtenberg (Karlshorst), in dem sich das Projekt befindet, im Primärbereich besonders, da das Schulplatzdefizit sich hier überdurchschnittlich zeigt. Weitere Abwägungen für das Generalübernehmerverfahren liegen auch in der Minimierung von Einschränkungen und Störungen der angrenzenden Nachbarschaft z.B. bei Abtragen der vorhandenen Vollversiegelung sowie die auf das Grundstück wirkenden Erschütterungen des ÖPNV.

Generalübernehmerleistungen für ein Gebäude der degewo mit 140 Wohnungen + 3 Gewerbeeinheiten, 2023/S 178-557680 vom 15.09.2023, degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH:

Die Generalunternehmer- und Generalübernehmer-Ausschreibungen der degewo richten sich an erfahrene Teams von Planerbüros und mittelständigen Bauunternehmen. Insofern entspricht die degewo einer mittelständigen Vergabe. Ziel der Generalunternehmer- und Generalübernehmer-Ausschreibungen war es, über ein mehrstufiges Verhandlungsverfahren den Bieter zu finden, der sowohl ein optimales Preis-Leistungsverhältnis mit einer optimalen Bauzeit als auch eine der Bauaufgabe angemessene qualitative städtebauliche und architektonische Optimierung des im Vergabeverfahren vorgegebenen Bebauungskonzepts mit Zielvorgaben anbietet.

Dazu wurden im vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb fünf Unternehmen gesucht, die bereits Erfahrung mit der Planung und Ausführung von Wohngebäuden besitzen. Für das Vergabeverfahren hatte die degewo eine Vorplanung erarbeitet und diese mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt. Diese Vorplanung diente als Grundlage des durchgeführten Partizipationsverfahrens mit den Anwohnerinnen und Anwohnern. Hinweise und Anmerkungen hat die degewo in die Vorplanung einfließen lassen. Die Vorplanung diente als Musterentwurf für die Ausschreibung. Die von der degewo erstellte Leistungsbeschreibung beinhaltete auch die Qualitätsbeschreibung eines durch den Bieter zu optimierenden Entwurfes.

Neben der architektonischen Einbindung in die umliegende Bebauung und der Ausnutzung des Baurechts nach § 34 BauGB war die Bauzeit ein wichtiges Zuschlagselement, um eine geringere Störung der Mieterinnen und Mieter der unmittelbar umliegenden Gebäude sowie eine schnellere

Bereitstellung neuer Wohnungen zu ermöglichen. Die zeitgleiche Bindung von Bauunternehmer und Generalplaner verspricht einen positiven wirtschaftlichen Einfluss der ausführenden Firma auf die degewo-eigene Planung und somit ein geringeres Risiko von Nachtragspotenzialen

Generalübernehmerleistungen Grundschule RFR, Vergaberegime: VG-153-23 vom 15.10.2023, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH:

Es bestanden insbesondere technische Gründe. Die HOWOGE hat hier eine Ausschreibung für einen Holzbau-Generalübernehmer (Planung und Bau aus einer Hand) für die Errichtung einer dreizügigen Grundschule an einem Pilotstandort durchgeführt. Dabei wurde der Abruf von bis zu vier weiteren baugleichen Holzmodulschulen für noch zu bestimmende Standorte optional integriert. Das durch die HOWOGE erarbeitete Generalübernehmer-Verfahren (GÜ-PIA) entspricht im Wesentlichen den Empfehlungen der Drucksache 18/2225 „Nachhaltigkeit auf dem Bau: Berlin baut mit Holz“ und den thematisch gleichlautenden Drucksachen 18/1471 und 18/1726 - Schlussbericht - vom 27.09.2019 des Abgeordnetenhauses von Berlin. Die Vorteile liegen dabei in der Ausschöpfung der Potenziale durch die frühestmögliche Integration der Planung mit Kostenoptimierung. Es ist geplant, mittels einer holzbausystemneutralen Ausschreibung einem möglichst breiten Spektrum an Bietern und Bietergemeinschaften aus dem Holzbau die Teilnahme am Verfahren zu ermöglichen und den Wettbewerb zu steigern.

Generalübernehmerleistungen für Neubau einer Wohnanlage, 2023/S 203-636467 vom 20.10.2023, degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH:

Auch für dieses Projekt war es das Ziel, über ein mehrstufiges Verhandlungsverfahren den Bieter zu finden, der das optimale Preis-Leistungsverhältnis mit einer optimalen Bauzeit unter Berücksichtigung der städtebaulichen Abhängigkeiten anbietet. Eine zügige Planung und möglichst kurze Bauzeit sind für diesen Neubau von besonderer Bedeutung. Der Baubeginn muss 2025 erfolgen, damit die Fertigstellung 2026 realisiert werden kann. Werden die Termine nicht eingehalten, würde der Neubau durch den direkt angrenzenden Straßenausbau des Landes Berlin erheblich verzögert und wäre frühestens ab 2028 realisierbar.

Mit der Vergabe an einen GÜ übernimmt dieser das Koordinierungsrisiko und verantwortet gleichzeitig die Gesamtfertigstellung zum vereinbarten Termin.

Die degewo verfolgte mit diesem Neubauvorhaben die Errichtung eines Gebäudes in nachhaltiger Bauweise. Die Errichtung von Gebäuden in Holzhybridbauweise oder auch mit anderen innovativen und ökologischen Baustoffen erfordert zwingend eine sehr frühe Zusammenarbeit eines Planungsbüros mit der ausführenden Firma. Dies in der Regel spätestens mit der Vorplanung. Insofern ist für dieses Vorhaben, welches in Holzhybridbauweise ausgeführt wird, die notwendige, richtige Vergabeart gewählt worden. (Siehe auch Ausführungen zum Neubau 2023/S 178-557680 vom 15.09.2023, degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH).

Frage 3:

Was waren die Gründe dafür, dass für die folgenden Vorhaben keine Planungswettbewerbe durchgeführt wurden? Sind sie alle gemäß § 78 (2) Satz 4 VgV geprüft worden und wurde die Entscheidung dokumentiert? (Bitte nach Möglichkeit jeweils die Dokumentationen einzeln angeben)

- Generalübernehmerleistungen Grundschule RFR, VG-153-23 vom 15.10.2023, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Generalübernehmerleistungen Holz-Hybrid-Hochhaus VG-060-23 vom 28.04.2023, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Objektplanung für die Errichtung einer Zentralpathologie in bestehenden Räumen eines Vivantes Klinikums, 2023/S 013-032518 vom 16.01.2023, Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH
- Planungsleistungen zum Abriss und Neubau der Werkstätten der Domäne Dahlem, B17030-30358000-001-731-01 vom 26.01.2023, Land Berlin (Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin) vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
- Rahmenvertrages über Gebäudeplanungsleistungen und Planungsleistungen der Technischen Ausrüstung für Containergebäude, 2023/S 013-033634 vom 15.01.2023, Bezirksamt Spandau
- GP- Vorplanung für den Gewerbehof 2.0 an der Bornitzstr.101, 2023/S 037-108813 vom 18.02.2023, WISTA.Plan GmbH
- Gebäudeplanung für die Sanierung, Umbau und Erweiterung Grundschule am Windmühlenberg, 2023/S 079-234243 vom 18.04.2023, Bezirksamt Spandau
- Generalplaner für Neubau mit Wohn- und Gewerbenutzung in der Johannes-Tobei-Straße in Berlin Bohnsdorf, 2023/S 088-269133 vom 05.05.2023, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
- Generalübernehmerleistungen Grundschule RPA, VG-115-23 vom 19.07.2023, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Generalübernehmerleistungen für ein Gebäude der DEGEWO mit 140 Wohnungen + 3 Gewerbeeinheiten, 2023/S 178-557680 vom 15.09.2023, degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH
- "Totalübernehmerleistung" Planung und Bau einer Quartiersgarage, 2023/S 180-562415 vom 19.09.2023, Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
- Architekten- und Ingenieurleistungen für den Neubau von Wohnbauten, 2023/S 206-649403 vom 25.10.2023, GESOBAU AG

Antwort zu 3:

Generalübernehmerleistungen Grundschule RFR, VG-153-23 vom 15.10.2023, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH:

Der Beschaffungsgegenstand ist eine Bauleistung. § 78 Abs. 2 Satz 4 VgV ist nicht einschlägig.

Generalübernehmerleistungen Holz-Hybrid-Hochhaus VG-060-23 vom 28.04.2023, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH:

Der Beschaffungsgegenstand ist eine Bauleistung. § 78 Abs. 2 Satz 4 VgV ist nicht einschlägig.

Planungsleistungen zum Abriss und Neubau der Werkstätten der Domäne Dahlem, B17030-30358000-001-731-01 vom 26.01.2023, Land Berlin (Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin) vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH:

Die genannte Maßnahme wurde gemäß § 78 Abs. 2 VgV geprüft. Sie beinhaltet die Planung eines funktionalen Gebäudes mit klaren Nutzervorgaben und geringem Gestaltungsspielraum.

Hinzu kam ein niedrig kalkuliertes Budget aus SIWANA-Mitteln der Senatsverwaltung für Kultur. Die Planungsaufgabe umfasste keinen kreativen Ansatz. Aus diesem Grund erfolgte die Vergabe innerhalb eines Verhandlungsverfahrens ohne vorgelagerten Planungswettbewerb. Die Wahl der Vergabeart wurde im Vergabevermerk dokumentiert

GP-Vorplanung für den Gewerbehof 2.0 an der Bornitzstr.101, 2023/S 037-108813 vom 18.02.2023, WISTA.Plan GmbH:

Bei den Vorplanungen für den Gewerbehof 2.0 handelte es sich um eine erweiterte Machbarkeitsstudie, über welche die Realisierungsmöglichkeiten umfassend geprüft werden sollten. Hierfür war es erforderlich, aus einer Hand zeitgleich Objektplanung und Fachplanungen durchführen zu lassen. Der Wettbewerb wurde sichergestellt, indem ein Teilnahmewettbewerb mit anschließenden Verhandlungsverfahren durchgeführt wurde. Im Teilnahmewettbewerb bewarben sich 11 Firmen. Im Verhandlungsverfahren wurden 5 Firmen zur Angabe eines Angebots aufgefordert. Von Beginn an waren die Planungen so strukturiert, dass alle folgenden Planungsschritte regulär nach Objektplanung und Fachplanungen getrennt ausgeschrieben und beauftragt werden können.

Generalplaner für Neubau mit Wohn- und Gewerbenutzung in der Johannes-Tobei-Straße in Berlin Bohnsdorf, 2023/S 088-269133 vom 05.05.2023, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH:

Für das konkrete Bauvorhaben wurde das Regelverfahren nach §74 VgV gewählt. Aufgrund der Projektspezifika (u.a. Lage des Baugrundstückes und detaillierte Vorgaben des Bebauungsplans) wurde kein Planungswettbewerb durchgeführt.

Generalübernehmerleistungen Grundschule RPA, VG-115-23 vom 19.07.2023, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH:

Der Beschaffungsgegenstand ist eine Bauleistung. § 78 Abs. 2 Satz 4 VgV ist nicht einschlägig.

Generalübernehmerleistungen für ein Gebäude der DEGEWO mit 140 Wohnungen + 3 Gewerbeeinheiten, 2023/S 178-557680 vom 15.09.2023, degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH:

Die degewo beschäftigt für den Neubau eigene Architekten und Ingenieure und übernimmt als Bauherr mit hoher fachlicher Kompetenz selbst Planungsleistungen. Im genannten Projekt in Marzahn wurden zunächst Eigenleistungen erbracht, die die Grundlage für die weitere Bearbeitung bildeten. Zusammen mit intern erarbeiteten Planungs- und Ausstattungsstandards führt dies zur Beschleunigung von Planungsleistungen und verkürzt die Projektlaufzeit. Darüber hinaus findet im Rahmen des mehrstufigen Ausschreibungsverfahrens eine Bewertung des optimierten, von der degewo vorgegebenen Musterentwurfes statt. Die von den Unternehmen beauftragten Planungsbüros, die den von uns vorgeschriebenen Eignungskriterien entsprechen müssen, erarbeiten im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens städtebauliche und architektonisch anspruchsvolle Entwürfe. Diese haben darüber hinaus den Vorteil, dass sie

bereits mit dem anbietenden Bauunternehmer entwickelt und damit im hohen Maße durchführbar sind. Nur so kann ein Generalunternehmer oder Generalübernehmer ein Angebot mit einem verlässlichen Gesamtpreis anbieten. Die degewo verringert damit das Nachtragspotenzial.

"Totalübernehmerleistung" Planung und Bau einer Quartiersgarage, 2023/S 180-562415 vom 19.09.2023, Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin:

Zur Planung und zum Bau einer Quartiersgarage wurde in 2018 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Fokus der Ausschreibung lag auf einer bautechnisch guten und funktionierenden Lösung, weshalb die Leistung insgesamt ausgeschrieben wurde. Um eine architektonische Anmutung zu gewährleisten, wurden innerhalb des aktuellen Verfahrens die abgegebenen Entwürfe durch eine Jury unter Beteiligung des Bezirkes und der Senatsverwaltung bewertet.

Architekten- und Ingenieurleistungen für den Neubau von Wohnungsbauten, 2023/S 206-649403 vom 25.10.2023, GESOBAU AG:

Vor Einleitung des Vergabeverfahrens wurde dieser Punkt überprüft. Von der Durchführung eines Planungswettbewerbs nach § 78 Absatz 2 Satz 4 VgV wurde abgesehen, da ein Planungswettbewerb zu aufwendig und zeitintensiv gewesen wäre und keine wesentlich größere Beteiligung gebracht hätte. Entwürfe wurden im Rahmen des Verhandlungsverfahrens berücksichtigt und gewertet.

Vom Bezirksamt Spandau von Berlin und der Vivantes GmbH liegen keine Angaben vor.

Frage 4:

Wie viele Bewerbungen wurden für die Vergabe der Generalübernehmerleistungen für den Bau der Grundschule RFR, Rosenfelder Ring 39, 10315 Berlin (VG-153-23 vom 15. Oktober 2023, HOWOGE-Ausschreibung) eingereicht?

Antwort zu 4:

Das Vergabeverfahren ist bisher nicht abgeschlossen. Angaben dazu würden den Wettbewerb verletzen.

Frage 4a.

Welche Kriterien wurden verwendet, um die Qualität und Erfahrung der Planer der potenziellen Generalübernehmer zu bewerten?

Antwort zu 4a:

Verwendet wurden die europaweit bekannt gegebenen Auswahlkriterien, wie Referenzen im Schlüsselfertigbau, Expertise im Holzbau, Referenzen in den Leistungsbildern Objektplanung und Technische Ausrüstung, Referenzen für Holzbauleistungen für Bildungs- oder Kulturneubauten, Referenzen im Bereich Schulneubau, Referenzen für Planungsleistungen im Leistungsbild Objektplanung für Bildungs- oder Kulturneubauten, Referenzen für Planungsleistungen als Typenplanung und Referenzen für Bauleistungen mit Nachhaltigkeitszertifizierung. Im gesamten

Verfahren werden im Übrigen die schulfachlichen Belange durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie eingebracht und vertreten. Dies betraf u.a. die schulfachliche Abstimmung bei der Erstellung der Vergabeunterlagen und betrifft weiterhin die Beteiligung an den Sachverständigentagen und ein Stimmrecht als Sachpreisrichter in der Jurysitzung. Des Weiteren wurden weitere Sachverständige als Sachpreisrichter mit Holzbau-Expertise, schulpädagogischer Expertise und mit Kompetenz hinsichtlich Nachhaltigkeit ins Verfahren eingebunden. Die architektonische und städtebauliche Qualität wird zudem durch entsprechende Zuschlagskriterien bei der Vergabeentscheidung berücksichtigt.

Frage 5:

Wie viele Wohnungs- und Schulneubauten der Senatsverwaltung und der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurden über Rahmenverträge im Jahr 2023 vergeben? (Bitte einzeln angeben)

Antwort zu Frage 5:

	Anzahl der Abrufe aus Rahmenverträgen
SenStadt	13
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	5
GESOBAU AG	0
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	1
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	0
degewo AG	0
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM)	1

Frage 6:

Wie viele Bewerbungen wurden auf das Ausschreibungsverfahren der HOWOGE für die Vergabe des Rahmenvertrags für die Generalübernehmerleistungen für die Planung und Errichtung von Holz-Hybrid-Typen-Hochhäusern in serieller Bauweise (VG-060-23 vom 28. April 2023, HOWOGE-Ausschreibung) eingereicht?

Frage 6a:

Unter welchen Kriterien wurden die Bieter*innen bewertet?

Antwort zu 6 und 6a:

Das Vergabeverfahren wurde aufgehoben.

Frage 7:

Wie können die ausschreibenden öffentlichen Stellen bei schlüsselfertigen Vergaben sicherstellen, dass der im Angebot des Generalübernehmer-Unternehmens angegebene Preis für die geplante Bauaufgabe angemessen und realisierbar ist, insbesondere wenn keine vorliegende Planung (und somit Kostenschätzung) im Vorfeld verfügbar ist?

Antwort zu 7:

Gerade durch die Vergabe an Generalübernehmer wird eine frühestmögliche Kosten-, Qualitäts- und Terminalsicherheit erreicht, da hier die Vergabe mittels z.B. Partnering-Modellen die

geforderten Qualitäten sichert und darauf aufbauend eine Pauschalpreisvergütung vereinbart werden kann. Im Übrigen wird vor jedem Vergabeverfahren eine Kostenschätzung durchgeführt. Dies folgt bereits aus den vergaberechtlichen Vorgaben. Ein Projekt ist nur realisierbar, wenn es für sich wirtschaftlich ist und den definierten städtebaulichen, architektonischen, wohnungswirtschaftlichen, fördertechnischen und wirtschaftlichen Zielvorgaben entspricht.

GÜ- und GU-Vergaben werden eng durch zusätzlich beauftragte Planungsbüros (Projektsteuerer) begleitet, die eine funktionale Leistungsbeschreibung und eine marktaktuelle Kostenschätzung erstellen und diese dann den eingegangenen Angeboten gegenüberstellen und plausibilisieren.

Frage 8:

Wie viele RPW-Wettbewerbe wurden in den letzten zwei Jahren (2022 und 2023) durch die Senatsverwaltung und die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für die Planung der Wohnungs- und Schulneubauten in Berlin ausgelobt?

Antwort zu 8:

In den Jahren 2022 und 2023 wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für die Planung von Schulneubauten keine RPW-Verfahren ausgelobt. Es fanden diesbezüglich ausschließlich Abrufe aus Rahmenverträgen statt, denen in den Jahren 2018/2019 jeweils RPW-Verfahren vorangegangen sind.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde ein Wettbewerb (Wohn- und Geschäftshäuser Breite Straße) für die Planung von Wohnungsbauten ausgelobt.

Darüber hinaus sind zahlreiche konkurrenzierende Verfahren – wie Wettbewerbe und wettbewerbliche Dialogverfahren – für die Entwicklung von städtebaulich-freiraumplanerischen Planungen durchgeführt worden, die der Schaffung von neuem Wohnraum dienen. Als Beispiele sind der Stadteingang West und der ehemalige Güterbahnhof Köpenick zu nennen.

Die HOWOGE hat im fraglichen Zeitraum folgende RPW-Wettbewerbe ausgelobt:

- Nichtoffener Realisierungswettbewerb Gymnasium Rhenaniastraße (VG-101-22)
- Nichtoffener Realisierungswettbewerb Gemeinschaftsschule Insel Gartenfeld (VG-110-23)

Frage 8a:

Bei wie vielen Planungs- und Bauvorhaben in diesen zwei Jahren wurde kein Planungswettbewerb durchgeführt?

Antwort zu 8a:

Nach § 78 Abs. 2 S. 4 VgV prüft der öffentliche Auftraggeber bei Aufgabenstellungen im Hoch-, Städte- und Brückenbau sowie in der Landschafts- und Freiraumplanung, ob für diese ein Planungswettbewerb durchgeführt werden soll, und dokumentiert seine Entscheidung. Eine Verpflichtung zur Durchführung von Planungswettbewerben besteht nicht.

Frage 8b:

Welche Erfahrungen wurden mit der Durchführung von Wettbewerben gemacht?

Antwort zu 8b:

Die Erfahrungen, welche die einzelnen Baudienststellen bei der Durchführung von Wettbewerben gemacht haben, sind mannigfaltig.

Einerseits wird positiv gewertet, dass mittels Planungswettbewerbe ein hohes Maß an Chancengleichheit, Transparenz und Rechtssicherheit sichergestellt wird sowie gleichzeitig das Wettbewerbsverfahren mittels Ideenwettbewerb und vergleichender Bewertung eine hohe Qualität bei der Suche nach planerischen Lösungen im Bereich Hochbau, Freiraumplanung und Städtebau gewährleistet.

Es werden jedoch auch bei den weiteren gewählten zulässigen Verfahrensarten, beispielsweise nach der VgV, sehr gute Ergebnisse erzielt.

Es wird jedoch auch berichtet, dass die RPW-Wettbewerbsverfahren regelmäßig sehr zeitaufwendig seien und damit die Erstellung dringend benötigter neuer Wohnungs- und Schulbauten verzögert würde. Weiterhin wirke sich nachteilig aus, dass die RPW-Wettbewerbe den wirtschaftlichen Erfordernissen des kommunalen Wohnungsbaus in Zeiten hoher Baupreise und gedeckelter Mieterlöse nur unzureichend Rechnung tragen, da eine Kostenobergrenze nicht als Entscheidungs- oder Ausschlusskriterium festgelegt werden könne.

An stadtpolitisch bedeutsamen Standorten seien Planungswettbewerbe jedoch ein für die Öffentlichkeit weitestgehend transparentes Auswahl- und Entscheidungsverfahren und können zur höheren Akzeptanz von Veränderungen des Stadtbildes beitragen. Allerdings sei an solchen Standorten das Risiko erhöht, dass die Siegerentwürfe aufgrund von Unwirtschaftlichkeit letztendlich nicht realisiert werden können.

Frage 9:

Wie viele RPW-Wettbewerbe sind seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für die Planung der Wohnungs- und Schulneubauten für das Jahr 2024 und 2025 in Berlin geplant?

Antwort zu 9:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen plant für Schulneubauten in den Jahren 2024 und 2025 keine Durchführung von RPW Verfahren.

Die HOWOGE plant aktuell zwei RPW-Verfahren für Schulneubauten. Im Wohnungsneubau plant die HOWOGE in den kommenden 12 Monaten zwei bis drei RPW-Verfahren für städtebauliche Quartiersentwicklungen im Bestand und für neue Stadtquartiere und/oder die architektonische Qualifizierung.

Für die Jahre 2024 und 2025 planen die anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften aus den zuvor genannten Gründen keine RPW-Wettbewerbe.

Frage 10:

Wie wird insbesondere bei Generalübernehmerprojekten die lokale Gemeinschaft / die betroffene Bürgerschaft in den Planungs- und Bauprozess einbezogen, um sicherzustellen, dass ihre Bedürfnisse und Anliegen berücksichtigt werden?

Antwort zu 10:

Die Einbeziehung der lokalen Gemeinschaft / der betroffenen Bürgerschaft erfolgt bei allen Projekten bereits im Vorfeld. Die Ergebnisse fließen in die Vergabeunterlagen ein. Teilweise werden partizipative Maßnahmen - soweit vergaberechtlich zulässig - in die Vergabeverfahren integriert. Über die Bauprozesse wird die Nachbarschaft proaktiv informiert, zudem werden die Bauabläufe so verträglich wie möglich organisiert. Ferner werden bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben nachhaltige, wirtschaftliche und auch für die Gemeinschaft der Nachbarn merkbare Mehrwerte bei den Themen Wohnungsangebot, Nahversorgung, Gestaltung der gemeinsamen Außenanlagen und auch Themen der Schwammstadt, des Artenschutzes und der nachhaltigen Energieversorgung sowohl für die Neubauten als auch für die angrenzenden Bestandsgebäude mit geplant und umgesetzt.

Frage 11:

Welche Mechanismen werden eingeführt, um die architektonische Qualität der Arbeit der Generalübernehmer sicherzustellen?

Antwort zu 11:

Dies wird durch entsprechende Auswahlkriterien im Teilnahmewettbewerb sowie durch entsprechende Zuschlagskriterien (bspw. architektonische und städtebauliche Qualität der Entwürfe, Nachhaltigkeitskriterien) sichergestellt. Zudem wird in die Vergabeverfahren die Expertise externer Sachverständiger sowie externer Sach- und Fachpreisrichter integriert.

Regelmäßig wird bei GU-/ GÜ-Aufträgen regelmäßig ein zusätzlicher Projektsteuerer eingesetzt, der die Qualität sicherstellt.

Kreative Anteile werden herausgelöst und in Planungswettbewerbe gestellt (z.B. die Fassade des Hauses der Statistik).

Frage 12:

Wie stellt sich der Kostenvergleich dar zwischen einer Generalübernehmervergabe in Relation zur mittelstandsfreundlichen Einzelvergabe? (Bitte mit Beispielen belegen)

Antwort zu 12:

Jedes Projekt unterliegt seinen projektspezifischen Besonderheiten. Ein Vergleich ist daher nicht zielführend. Verfahrens unabhängige Parameter wie Zeit, Finanzierungskosten, Dichte und grundstücksspezifische Parameter - z.B. Lärm, Boden, Altlasten etc. - beeinflussen die Kosten regelmäßig mehr als die eigentlichen Planungs- und Baukosten.

Frage 13:

Welche Möglichkeiten sieht der Senat, angesichts der fortschreitenden Praxis der Vergabe an Generalübernehmer trotzdem die regional ansässigen Architekt*innen und Ingenieurinnen mit ihren umfangreichen Kenntnissen und Erfahrungen in die vielfältigen Planungs- und Bauaufgaben des Landes Berlin einzubinden?

Antwort zu 13:

Das Vergaberecht kennt grundsätzlich keine regionalen Bezüge. Es gilt der europaweite Wettbewerb und der Grundsatz der losweisen Vergabe (§ 97 Abs. 4 GWB, § 5 EU Abs. 2 Nr. 1 S. 2 VOB/A), der auf eine Beteiligung kleinerer und mittlerer Unternehmen am Vergabeverfahren abzielt und damit mittelbar auch der Beteiligung regionaler Unternehmen dient. Von diesem Grundsatz darf abgewichen werden, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern. Die Abweichung vom Grundsatz der losweisen Vergabe ist dabei stets im Vergabevermerk zu begründen.

Eine Beschränkung des Wettbewerbs auf regional ansässige Unternehmen wäre als vergabefremder Aspekt in der Regel unzulässig. Das Kriterium der Ortsnähe darf bei Vergabeentscheidungen öffentlicher Auftraggeber regelmäßig weder auf der Stufe der Eignungs- noch bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung oder der Zuschlagsentscheidung Berücksichtigung finden.

Dennoch ist festzuhalten, dass die regional ansässigen Architektinnen und Architekten sowie Ingenieurinnen und Ingenieure in den realisierten und geplanten GÜ- Projekten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vielfältige Planungs- und Bauaufgaben realisieren, wodurch eine Einbindung regionaler Unternehmen regelmäßig bereits stattfindet.

Berlin, den 4.7.24

In Vertretung

Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen