



**015/24/01**

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Wahl des Wettbewerbsverfahrens für das Areal am Bahnhof Wünsdorf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 04.03.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Wünsdorf (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Kultur, Tourismus, Umwelt und Energie der Stadt Zossen (Vorberatung)	11.03.2024	Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen (Vorberatung)	13.03.2024	Ö
Ausschuss für Finanzen der Stadt Zossen (Vorberatung)	21.03.2024	Ö
Hauptausschuss der Stadt Zossen (Vorberatung)	08.04.2024	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Vorberatung)	10.04.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Durchführung eines offenen, zweiphasigen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für das Areal am Bahnhof im OT Wünsdorf der Stadt Zossen

und

die Verwaltung wird beauftragt, im Vorfeld eine Einwohnerversammlung mit den Betroffenen, insbesondere mit den Grundstückseigentümern, zeitnah im Bürgerhaus zu veranstalten und erste Ideen, die dann in die "Phase 0" mit einmünden, zu erörtern.

### **Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf**

besteht nicht       besteht für:

### **Begründung**

Das Areal am Bahnhof im Ortsteil Wünsdorf ist von einer heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur geprägt. Darüber hinaus ist die Eigentumssituation sehr zersplittert. Zum Teil sind städtebauliche Missstände auszumachen, deren Beseitigung eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Bereiches erforderlich machen. Eine weitere Fragmentierung gilt es zu verhindern. Die Entwicklung eines Ortszentrums ist ein städtebauliches Ziel der Neuordnung.

Um die Neuordnung städtebaulich zu begründen bedarf es einer umfassenden

Ideenfindung. Hierbei kann ein städtebaulicher Planungswettbewerb die größtmögliche Ideenvielfalt generieren. Um eine Ideenfindung nicht von vornherein zu stark einzuschränken, kann ein offener Planungswettbewerb dies sicherstellen. Um nicht eine unüberschaubare Anzahl an Beiträgen zu erhalten, eignet sich hier insbesondere ein zweiphasiger Planungswettbewerb.

Ein solcher offener zweiphasiger Wettbewerb hat folgenden Aufbau:

In der ersten Phase wird über eine öffentliche Bekanntmachung ohne jegliche quantitative Beschränkung zur Teilnahme am Planungswettbewerb – hier städtebaulicher Realisierungswettbewerb – aufgerufen.

Teilnahmeberechtigt sind diejenigen, die die gewerbe- und vergaberechtliche sowie die qualitative Eignung nachweisen können. Das sind zum Beispiel die Regelungen der §§ 123 und 124 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) als auch die Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt\*in oder Stadtplaner\*in. Die Nachweise werden im Zuge der Prüfungen der ersten Phase durch die beauftragte Wettbewerbsbetreuung vorgenommen.

Im offenen Wettbewerb gibt es keine nach Referenzen oder quantitativen Kriterien bestimmte Teilnehmersauswahl. Im nachfolgenden Vergabeverfahren festgelegte Eignungskriterien müssen erfüllt werden, ggf. über die Eignungsleihe / Kooperation.

Somit ist der Zugang zum offenen Wettbewerb frei und sehr niederschwellig. Jungen und kleinen Büros wird die Teilnahme ermöglicht.

Die Wettbewerbsteilnehmer\*innen unterbreiten in der ersten Phase nur grundsätzliche Lösungsansätze und Ideen zur Planungsaufgabe. Die zu erbringende Wettbewerbsleistung wird auf das notwendige und wesentliche Maß beschränkt. Auf einem oder zwei Plänen ist der jeweilige konzeptionelle Ansatz darzustellen. Der Aufwand der Wettbewerbsteilnehmer\*innen ist gering zu halten, da offen ist, ob das für beide Wettbewerbsverfahren berufene, sich aus qualifizierten Fachpreisrichter\*innen- und aus Sachpreisrichter\*innen zusammengesetzte Preisgericht ihren jeweiligen Wettbewerbsbeitrag auswählt.

Zum Abschluss der ersten Phase hat das Preisgericht eine in der Auslobung bestimmte maximale Zahl von Wettbewerbsarbeiten ausgewählt. Deren Verfasser werden dann zur Mitwirkung in der zweiten Phase des Wettbewerbs aufgefordert.

Nach der Entscheidung des fachlich qualifizierten Gremiums (Preisgericht der ersten und zweiten Wettbewerbsphase) konkurrieren die ausgewählten Teilnehmer\*innen mit ihren Lösungsansätze miteinander und erarbeiten auf Basis der bereits vorliegenden, in der 1. Phase unterbreiteten Idee, einen konkreten planerischen Vorentwurf.

Der offen zweiphasige Wettbewerb bietet größtmögliche Rechtssicherheit, da er offen, anonym, objektiv und fair durchgeführt wird. Dieses Wettbewerbsverfahren ist in hohem Maß transparent; Entscheidungen sind nachvollziehbar und Zugangsmöglichkeiten sind an wenige wettbewerbsrechtliche und berufsständische Bedingungen gebunden.

Der zweiphasige Planungswettbewerb (§ 3 Abs. 4 der Richtlinie für Planungswettbewerbe [RPW 2013]) nutzt das kreative Potenzial vieler Planer\*innen im Sinne eines offenen Wettbewerbs und reduziert den Aufwand für die Auftraggeberin und der Wettbewerbsteilnehmer\*innen in der ersten Phase.

Unter den zahlreichen Ideen der ersten Phase wird man die unverwechselbare,

spezifische und damit bestmögliche städtebauliche Antwort für die zweite Phase und des dann aufzustellenden Bebauungsplanes finden.

Der offen zweiphasige Planungswettbewerb erzeugt voraussichtlich Kosten, die im Folgenden aufgeführt sind (von 1. bis 9.):

1. die Wettbewerbsbetreuung eines offenen zweiphasigen Planungswettbewerb
2. die Ausarbeitung der Auslobung mit der ersten Preisrichtervorbesprechung zur Erörterung des Entwurfs der Auslobung (ggf. online) mit 4 - 5 Fachpreisrichter\*innen á ½ Tag)

#### Erste Wettbewerbsphase

3. die Preisrichtervorbesprechung / Besprechung der Rückfragen und ihrer Antworten (Präsenz) mit 4 - 5 Fachpreisrichter\*innen á 1 Tag
4. die Vorprüfung erste Phase, Vorprüfungshonorar für weitere Wettbewerbsbeiträge zum Einheitspreis / WB-Beitrag
5. für den Notar
6. für die Preisgerichtssitzung erste Phase mit allen Fachpreisrichter\*innen á 1 Tag

#### Zweite Wettbewerbsphase

7. das Rückfragenkolloquium (online) mit 4 - 5 Fachpreisrichter\*innen á ½ Tag
8. die Vorprüfung zweite Phase, Vorprüfung für weitere Wettbewerbsbeiträge zum Einheitspreis / WB-Beitrag
9. die Preisgerichtssitzung erste Phase mit allen Fachpreisrichter\*innen á 1 Tag

Zur Konkretisierung seiner Aufgabestellung ist dem städtebaulichen Wettbewerb die „Phase 0“ voranzustellen. Die „Phase 0“ kann in einem Workshop unter Beteiligung verschiedener Akteure, auch der Grundstückseigentümer, erfolgen. Die „Phase 0“ soll eine Leistung der Wettbewerbsbetreuung sein.

Das Wettbewerbsverfahren kann nach jeder Stufe abgebrochen werden.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst vorläufig den in der Abbildung 01 umrissenen Siedlungsbereich. Es wird im Zuge "Phase 0" und der Erarbeitung des Wettbewerbsauslobung konkretisiert.

Im städtebaulichen Wettbewerb soll vertiefend das Quartier zwischen den Straßen Zum Bahnhof, Berliner Allee und Am Bahnhof betrachtet werden, siehe Abbildung 02.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja       Nein

Gesamtkosten:	242.000,19 € In Abhängigkeit von der Aufgabenstellung kann sich die Fläche des Wettbewerbsgebietes verringern, was zu einer Verringerung des Preisgeldes führen kann.  Nur die tatsächlich anfallenden Kosten für abgeschlossene Verfahren.
Deckung im Haushalt:	[ ] Ja [ ] Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

### Anlage/n

2	Gesamtkosten 2phasiger Wettbewerb
3	Darstellung der Bereiche des Wettbewerbes

Pos.	PW = Personenwochen	offener zweiphasiger Wettbewerb	
1	Festlegung der Eckdaten des Wettbewerbs im Einvernehmen mit der Brandenburgischen Architektenkammer zur Registrierung	1,5 PW á 3.600,00 € / PW	5.400,00 €
2	Erstellen vollständiger Auslobungsunterlagen		
2.1	Grundlagenermittlung	1,2 PW á 3.600,00 € / PW	3.500,00 €
2.2	Erarbeitung der Wettbewerbsaufgabe	2,5 PW á 3.600,00 € / PW	9.000,00 €
2.2 a Option	Planung eines Wettbewerbsmodells	0,2 PW á 3.600,00 € / PW	720,00 €
2.3	Workshop zur Erarbeitung der Wettbewerbsaufgabe	0,4 PW á 3.600,00 € / PW	1.440,00 €
3	Preisrichtervorbesprechung zur Erörterung des Entwurfs der Auslobung (Präsenz)	0,4 PW á 3.600,00 € / PW	1.440,00 €
4	Übersendung der Auslobung an BbgAK zur Registrierung des Wettbewerbs	0,1 PW á 3.600,00 € / PW	360,00 €
5	Erstellen und Veröffentlichen der Bekanntmachung des Wettbewerbs	0,6 PW á 3.600,00 € / PW	2.160,00 €
6	Versand der Auslobung an die ermittelten Teilnehmer*innen	0,1 PW á 3.600,00 € / PW	360,00 €
7	erste Preisrichtervorbesprechung / Besprechung der Rückfragen und ihrer Antworten (online)	0,4 PW á 3.600,00 € / PW	1.440,00 €
8.1.1	Vorprüfung erste Phase	2,5 PW á 3.600,00 € / PW	9.000,00 €
8.1.1.a	Teilnahmewettbewerb: Auswertung Teilnahmeanträge		

Pos.	PW = Personenwochen	offener zweiphasiger Wettbewerb	
8.2.1	Preisgerichtssitzung erste Phase	1,2 PW á 3.600,00 € / PW	4.320,00 €
8.1.2	Rückfragekolloquium (Präsenz)	0,6 PW á 3.600,00 € / PW	2.160,00 €
	Vorprüfung zweite Phase	4,5 PW á 3600,00 € / PW	16.200,00 €
8.2.2	Preisgerichtssitzung zweite Phase	2,0 PW á 3.600,00 € / PW	7.200,00 €
9	Abschluss des Wettbewerbsverfahrens	1,0 PW á 3.600,00 € / PW	3.600,00 €
<b>Option 1</b>	<b>Wettbewerbsdokumentation</b> bebilderte Broschüre Umfang der Wettbewerbsbroschüre bis zu 40 Seiten	1,0 PW á 3.600,00 € / PW	3.600,00 €
<b>N 1</b>	<b>Nebenkostenpauschale</b> Alle zur Wettbewerbsverfahrensbetreuung erforderlichen Beschaffungs- und Vervielfältigungskosten von Dokumenten für den bürointernen Gebrauch, Vervielfältigungen für die Vorprüfung und Preisgerichtssitzungen und deren Besprechungen; inklusive 12 Fahrten		3.000,00 €
<b>N 2</b>	<b>Bau eines Modells des Planungsgrundstücks nebst Einsatzplatten für die Teilnehmer*innen</b>		6.000,00 €
	<b>Gesamthonorar inkl. Optionen + Nebenkosten (netto)</b>		80.900,00
	Mehrwertsteuer 19%		15.371,00
<b>WB-Betreuung</b>	<b>Gesamthonorar inkl. Optionen + Nebenkosten (brutto)</b>		96.271,00

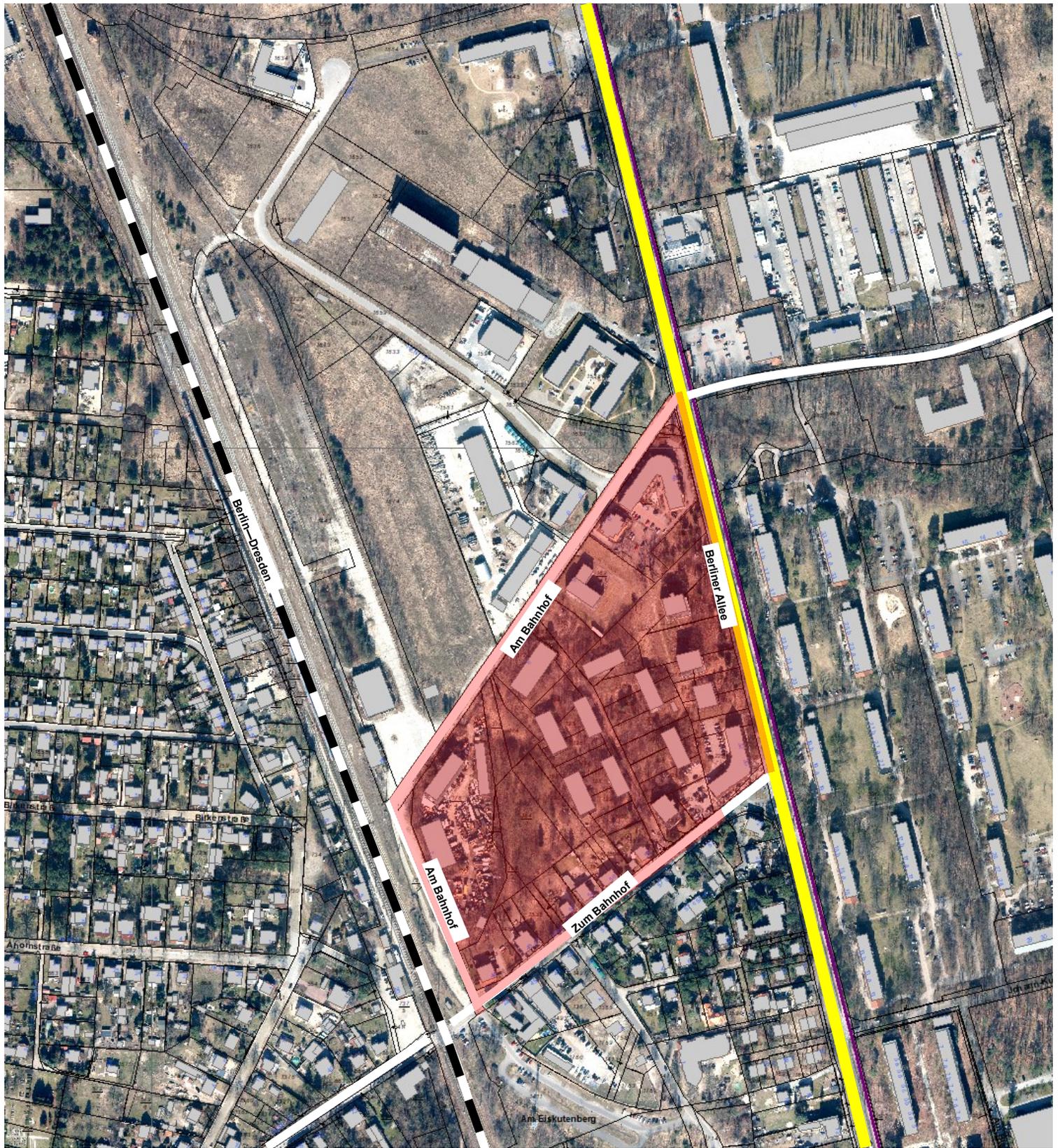
Pos.	PW = Personenwochen	offener zweiphasiger Wettbewerb
<b>Preise</b>	<b>Wettbewerbssumme (nach Merkblatt 51 Architektenkammer Baden-Württemberg)</b>	<b>Punkte 100.000,00 €</b>
Merkmal	Topographie und Geologie	1
Merkmal	baulicher und landschaftlicher Bestand Denkmalschutz / Naturschutz	2
Merkmal	städtebaulicher Kontext, Verflechtung mit Umgebung	3
Merkmal	geplante Nutzungsart und Dichte der Bebauung	3
Merkmal	Gestaltungs- und Regeldichte	2
Merkmal	Erschließungsaufwand	2
Merkmal	Umweltvorsorge und ökologische Bedingungen	2
	Summe, daraus folgt: Mittlere Anforderungen	15
	Mittlere Anforderungen in Stunden + Mittelwert	1.565
	Fläche	ca. 22 ha
	In Abhängigkeit von der Aufgabenstellung kann sich die Fläche des Wettbewerbsgebietes verringern, was zu einer Verringerung des Preisgeldes führen kann.	
	Stundensatz	90 €
	Leistungsphase 1 GRUNDLAGENERMITTLUNG	10%
	Leistungsphase 2 VORENTWURF	60%
	Summe für Kalkulation Bearbeitungs- und Preisgelder	70%
	Honorar für 70 % der Lph 1 und 2	98.595 €
	Honorar für 70 % der Lph 1 und 2 gerundet	100.000 €

Pos.	PW = Personenwochen	offener zweiphasiger Wettbewerb
Hinweis	Das Auftragsversprechen erstreckt sich in der Regel mindestens bis zur abgeschlossenen Entwurfsplanung (Leistungsphase 3). Grundsätzlich wird auch bei städtebaulichen Ideenwettbewerben eine Weiterentwicklung bis zur abgeschlossenen Entwurfsplanung empfohlen. Art und Umfang der Beauftragung müssen sicherstellen, dass die Qualität des Wettbewerbsentwurfs umgesetzt wird. Kann ein Auftragsversprechen aus berechtigten Gründen nicht in Aussicht gestellt werden, könnte analog zur RPW eine Erhöhung der Wettbewerbssumme um mindestens 50 Prozent vorgesehen werden.	
Preis-richter	<b>Preisrichterhonorare</b> (5 Fachpreisrichter, 2 Stellvertreter) ..... Anzahl Preisrichter*innen <b>7</b> gemäß Min. der Finanzen Bbg. vom 09.03.2017: <b>900,00 €</b> 1. Preisrichtervorbesprechung ..... 1/2 Tagessatz 1. Preisgerichtssitzung ..... 1 Tagessatz Auswahlgremium Teilnahmeanträge 1 Tagessatz Rückfragenkolloquium 1/2 Tagessatz 2. Preisgerichtssitzung ..... 1 Tagessatz Vorsitz Preisgericht	Summe nachfolgender Aufwandschädigungen <b>19.200,00 €</b> 3.150,00 € 6.300,00 € 3.150,00 € 6.300,00 € 300,00 €
	Preisrichter-Fahrkostenerstattung <b>10%</b>	<b>1.920,00 €</b>
WB	<b>Der voraussichtliche Auftragswert (netto) zu vergebener Leistungen liegt unterhalb des EU-Schwellenwertes von netto 215.000 EUR</b>	<b>200.100,00 €</b>
WB	<b>Unvorhergesehenes / Catering ?</b> <b>1%</b> Kosten des Wettbewerbs mit Catering (netto) Mehrwertsteuer <b>19%</b>	der Zwischensumme <b>2.001,00 €</b> 202.101,00 € 38.399,19 €
BbgAK	<b>Registrierungsgebühr</b> gemäß Gebührenordnung der BbgAK idF vom 21.04.2023	<b>1.500,00 €</b>
WB	<b>Gesamtkosten Wettbewerb (brutto)</b>	<b>242.000,19 €</b>



 Wettbewerbsgebiet und Vertiefungsbereich

**Abb. 01**  
**Darstellung des voraussichtlichen Wettbewerbsgebietes des offenen zweiphasigen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs am Bahnhof im OT Wünsdorf der Stadt Zossen**



Vertiefungsbereich (Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“)

Abb. 02

Darstellung des Vertiefungsbereichs des offenen zweiphasigen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs am Bahnhof im OT Wünsdorf der Stadt Zossen