



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/2698

Der Oberbürgermeister

V/65-651-Lz

Dezernat/Fachbereich/AZ

13.03.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	11.04.2024	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	15.04.2024	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	22.04.2024	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	23.04.2024	Beratung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	29.04.2024	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	06.05.2024	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zum Neubau der Feuer- und Rettungswache Nord am Standort "Auf den Heunen"

Beschlussentwurf:

1. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen für die Maßnahme entsprechend des Rahmenterminplans fortzuführen.
3. Es stehen auf der Finanzstelle 65000170011199, Finanzposition 659600058300, Planungsmittel in Höhe von 1.500.000 € (davon 500.000 € als Verpflichtungsermächtigung) zur Verfügung. Die darüber hinaus gehenden notwendigen Planungsmittel werden im Rahmen des Haushalts 2025 ff. bereitgestellt.

gezeichnet:

Richrath

Im Auftrag
Lünenbach

Im Auftrag
Deppe
(zugleich in Vertretung
des Stadtkämmerers)

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle: 65000170011199 Finanzposition/en: 783100
Auszahlungen für die Maßnahme: 2.500.000,- €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Die fehlenden Mittel in Höhe von 1.000.000 € werden mit dem Haushalt 2025 zur Verfügung gestellt.

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

Begründung:

Die Stadt Leverkusen beabsichtigt den Neubau der Feuer- und Rettungswache Nord. Mit der Ergänzungsvorlage Nr. 2022/1377/2 hat der Rat der Stadt Leverkusen am 26.09.2022 beschlossen, einen Neubau an dem Standort „Auf den Heunen“ zu prüfen. Die Verwaltung wurde beauftragt, zum einen eine technisch-planerische und zum anderen eine wirtschaftliche, vergaberechtliche Machbarkeitsstudie zu erarbeiten.

Mit der Vorlage Nr. 2023/2412 wurde dem Rat ein Sachstandsbericht zur Machbarkeitsstudie vorgelegt.

Das Ziel einer Machbarkeitsstudie ist die Überprüfung möglicher Lösungsansätze für ein Projekt hinsichtlich seiner grundsätzlichen Durchführbarkeit, unter Berücksichtigung der Bedarfe - hier jedoch unter Berücksichtigung realistischer Rahmenbedingungen und Annahmen. Diese Lösungsansätze werden überwiegend exemplarisch/grundsätzlich betrachtet und dargestellt, wie z. B. das Flächenkonzept bzw. die Layoutplanung, anhand welcher die Einschätzung erfolgt, ob ein Baugrundstück grundsätzlich für ein Vorhaben geeignet ist. In dieser Hinsicht unterscheidet sich eine Machbarkeitsstudie von der konkreten Planung des Projekts, die für eine Umsetzung eines Projekts erforderlich ist.

Die Machbarkeitsstudie für den Neubau der Feuer- und Rettungswache Nord am Standort „Auf den Heunen“ ist inzwischen abgeschlossen. Insgesamt ergibt sich aus der Zusammenschau aller beteiligten Fachdisziplinen durchweg die Bestätigung der Machbarkeit. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass bei derart komplexen Projekten im weiteren Verlauf weitere Absprachen und Anpassungen vorgenommen werden müssen.

Im Einzelnen wurden folgende Aspekte beleuchtet:

- Grundstücksrahmenbedingungen:
 - Grundstückseigenschaften,
 - Eigentumsverhältnisse.

- Gutachten und Untersuchungen:
 - Kampfmitteluntersuchung,
 - Baugrunduntersuchung,
 - artenschutzrechtliche Prüfung (ASP),
 - klimaökologisches Gutachten,
 - Bodenschutzkonzept,
 - wasserwirtschaftliche Gutachten,
 - Untersuchung Immissionen - Verkehrslärm,
 - anlagenbezogene Immissionen - Betrieb Feuerwehr/Rettungsdienst,
 - Geruchsimmissionsprognose.

- Planungen:
 - Grünanlagenkonzeption,
 - hochbauliches Konzept,
 - Konzept technische Gebäudeausrüstung/Leitstellentechnik,
 - äußere verkehrliche Erschließung.

- Planungsrecht,
- Kostenrahmen,
- Finanzierung,
- Rahmenterminplan Projektrealisierung,
- vergaberechtliche Machbarkeit.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Teilaspekte ergibt sich die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens.

Zur konkreten Finanzierung können derzeit noch keine belastbaren Aussagen getroffen werden, da der Kostenrahmen bislang nur äußerst überschlägig prognostiziert werden kann und mit größeren Abweichungen nach oben oder unten zu rechnen ist. Fest steht aufgrund des bisher angenommenen Kostenrahmens, dass ein Projekt dieser Größenordnung nicht von der Stadt Leverkusen allein finanziert werden kann. Es kommen verschiedene Finanzierungsmodelle in Betracht, die im weiteren Verlauf noch miteinander verglichen werden müssen. Letztendlich muss eruiert werden, welches dieser Modelle für die Realisierung des Projekts am vorteilhaftesten ist.

Die Stadt Leverkusen beabsichtigt, nicht nur die Planung und den Bau, sondern auch den Gebäudebetrieb durch Dritte erbringen zu lassen. Zur Fortführung der Planung (insbesondere Generalplanung, Projektsteuerung, verschiedene Gutachten, juristische Unterstützung) sind weitere Planungsmittel erforderlich und mit dem Haushalt 2025 ff. bereitzustellen.

Alle detaillierten Informationen zu den obenstehenden Punkten sind in der Anlage 1 zusammengefasst. Die Gutachten, Pläne und Darstellungen sind als weitere Anlagen beigefügt.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Die umfangreichen Anlagen 6.4.1. bis 7.4. stehen zur Einsichtnahme nur im Ratsinformationssystem Session zur Verfügung und werden nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

Anlage 1 - Ergebnisse der Machbarkeitsstudie Feuerwache-Nord

Anlage zu 6.4.1. Kampfmitteluntersuchung

Anlage zu 6.4.2. Baugrunduntersuchung

Anlage zu 6.4.3. Artenschutzrechtliche Prüfung ASP I

Anlage zu 6.4.3. Artenschutzrechtliche Prüfung ASP II

Anlage zu 6.4.4. Klimaökologisches Gutachten Teil 1

Anlage zu 6.4.4. Klimaökologisches Gutachten Teil 2

Anlage zu 6.4.4. Klimaökologisches Gutachten Teil 3

Anlage zu 6.4.4. Klimaökologisches Gutachten Teil 4

Anlage zu 6.4.4. Klimaökologisches Gutachten Teil 5

Anlage zu 6.4.5. Bodenschutzkonzept

Anlage zu 6.4.6. Wasserwirtschaftliches Gutachten Teil 1

Anlage zu 6.4.6. Wasserwirtschaftliches Gutachten Teil 2

Anlage zu 6.4.9. Geruchsmissionsprognose Teil 1

Anlage zu 6.4.9. Geruchsmissionsprognose Teil 2

Anlage zu 7.1. Grünflächenkonzeption

Anlage zu 7.4. Äußere verkehrliche Erschließung Teil 1

Anlage zu 7.4. Äußere verkehrliche Erschließung Teil 2

Anlage zu 7.4. Äußere verkehrliche Erschließung Teil 3

Anlage zu 10.0. Vergaberechtliche_Machbarkeit

Anlage 1 zur Vorlage Nr. 2024/2698

Ergebnisse zur Machbarkeitsstudie „Neubau Feuer- und Rettungswache Nord“ am Standort „Auf den Heunen“ der Teilprojektgruppen Technik / Planung und Vergaberecht / Finanzen

1. Anlass und Ziel der Machbarkeitsuntersuchung / des Projektes

Die aktuell genutzte Liegenschaft der Feuer- und Rettungswache Nord in der Kanalstraße, welche vor ca. 100 Jahren errichtet worden ist, entspricht weder in baulich-technischer noch in funktionaler Hinsicht den bestehenden Anforderungen.

Diese erheblichen Defizite betreffen sowohl den Bevölkerungsschutz im entsprechenden Stadtgebiet als auch den Arbeitsschutz des Feuerwehr- und Rettungsdienstes.

Eine Beseitigung ist weder durch bauliche oder technische Maßnahmen in Form von Umbau, Erweiterung und Modernisierung noch durch organisatorische Maßnahmen aus heutiger Sicht in ausreichendem Maße möglich.

Entsprechend dem auf Grundlage eines Standortvergleichs erfolgten Ratsbeschluss von September 2022 soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die grundsätzliche Realisierbarkeit des Neubaus der Feuer- und Rettungswache Nord am Standort „Auf den Heunen“ an der Solinger Straße im Stadtteil Opladen geprüft werden.

Laut Ratsbeschluss sollen auch folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

- Prüfung Synergien mit Werkstätten der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL),
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme,
- Entsiegelung von städtischen Flächen im Stadtgebiet.

Mit der Vorlage 2023/2129 hat der Rat in seiner Sitzung am 05.06.2023 mehrheitlich das Folgende beschlossen:

- Errichtung der Werkstätten und Instandsetzung der Fahrzeuge / Reifenservice für die Feuerwehr auf dem Gelände der TBL an der Borsigstraße
- Planung, Bau und Betrieb der Werkstätten werden durch die TBL übernommen
- Unter Berücksichtigung der reduzierten Flächen (rund 1.000 m²) wird die Machbarkeitsstudie zur Feuer- und Rettungswache Nord an dem Standort „Auf den Heunen“ fortgeführt / angepasst

Diese Rahmenbedingungen haben sowohl Auswirkungen auf den Ablauf als auch die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie, insbesondere in Bezug auf Flächenbedarfe und Kosten.

1.1 Was ist eine Machbarkeitsstudie?

Ziel einer Machbarkeitsstudie ist die Überprüfung möglicher Lösungsansätze für ein Projekt hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Durchführbarkeit unter Berücksichtigung der Bedarfe - jedoch unter realistischen Rahmenbedingungen und Annahmen.

Lösungsansätze für bestimmte Teile einer Machbarkeitsstudie, werden in diesem Zusammenhang überwiegend exemplarisch/grundsätzlich betrachtet und dargestellt, wie z.B. das Flächenkonzept bzw. die Lay-out Planung anhand welcher die Einschätzung erfolgt, ob ein Baugrundstück grundsätzlich für ein Vorhaben geeignet ist.

In dieser Hinsicht unterscheidet sich eine Machbarkeitsstudie von der Planung des Projektes, nach welcher die konkrete Umsetzung eines Projektes erfolgt.

2. Zeitlicher Rahmen Machbarkeitsstudie

Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde im September 2022 begonnen.

Gutachten und Untersuchungen sind ein wesentlicher Bestandteil der Machbarkeitsstudie und deren Erarbeitung fand überwiegend im Verlauf des Jahres 2023 statt. Gleiches gilt für die exemplarische Konzeptionierung der Bebauung und der Außenanlagen sowie der Erschließung der Liegenschaft, welche unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den Gutachten und Untersuchungen fortgeschrieben und konkretisiert wurde.

Ende 2023 wurden die Gutachten und Untersuchungen sowie die exemplarische Konzeptionierung der Bebauung und Außenanlagen finalisiert. Auf dieser Basis wurden ein Aufbau- und Ablaufkonzept der Realisierung, unter anderem in Form eines Rahmenterminplans sowie ein entsprechender Kostenrahmen erstellt.

Damit wurde die Machbarkeitsstudie im Februar 2024 abgeschlossen.

3. Schnittstellen Teilprojektengruppen

Von der Teilprojektgruppe Technik/Planung werden die Nutzerbedarfe abgestimmt, die Eignung des Standortes überprüft, Investitionskosten ermittelt und Vorschläge für die Durchführung aus technischer Sicht erarbeitet.

Parallel zur Teilprojektgruppe Technik/Planung ist die Teilprojektgruppe Wirtschaft/Recht mit dem Projekt befasst.

Wesentliche Schnittstellen zwischen beiden Teilprojektgruppen sind die Durchführung des Projektes in Bezug auf den Rahmenterminplan, Realisierungs- und Betriebsmodelle, Grunderwerb und Vergabestrategien.

4. Arbeitsgruppen

Für die Bearbeitung der durch den Ratsbeschluss im September 2022 zusätzlich zu berücksichtigenden Anforderungen in Bezug auf die Werkstätten der TBL und die Entsiegelung von Flächen wurden Arbeitsgruppen eingerichtet.

Die AG Werkstätten hat ihre Arbeit im März 2023 mit der Einbringung der Vorlage 2023/2129 abgeschlossen. Die weitere Bearbeitung der Werkstätten an der Borsigstraße mit Planung, Bau und Betrieb läuft durch die TBL.

Die AG Flächenentsiegelung arbeitet eigenständig außerhalb der Teilprojektgruppe Technik/Planung und hat im Februar im Rahmen einer konstituierenden Sitzung die Arbeit aufgenommen. Eine Rückkopplung der Ergebnisse erfolgt direkt an die Politik und an die Gesamtprojektleitung.

5. Weitere Projektbeteiligte und Projektbetroffene (z. B. Nachbarkommune)

Neben der Verwaltung der Stadt Leverkusen, den aktuellen Pächter*innen und Eigentümer*innen des Grundstücks, der Bezirksregierung Köln sowie der Bezirksregierung Düsseldorf, dem Fernstraßen-Bundesamt und dem Wupperverband werden die folgenden Personen bzw. Organisationen als relevante Projektbeteiligte bzw. -betroffene eingeschätzt:

- Autobahn GmbH des Bundes
- Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßen.NRW)
- Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)

5.1. Autobahn GmbH des Bundes

Die Autobahn GmbH des Bundes ist Eigentümerin und verantwortliche Betreiberin, der am Baugrundstück entlang verlaufenden Autobahn A3. Dies ist zum einen aufgrund von hierdurch bestehenden Einschränkungen des Baugrundstücks relevant, zum anderen aufgrund von Abhängigkeiten hinsichtlich dessen technischer und verkehrlicher Erschließung.

5.2. Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßen.NRW)

Straßen.NRW ist Eigentümer und verantwortlicher Betreiber der direkt am Baugrundstück entlang verlaufenden Landesstraße L291 „Solinger Straße“. Dies ist aufgrund von Abhängigkeiten hinsichtlich dessen technischer und verkehrlicher Erschließung relevant.

5.3. Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)

Die TBL sind potentieller Betreiber der Kfz- bzw. Lkw-Werkstätten von Feuerwehr und Rettungsdienst sowie Träger öffentlicher Belange in Bezug auf die technische Erschließung des Grundstücks. Letzteres betrifft insbesondere die Entwässerung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwassers.

6. Grundstücksrahmenbedingungen – Ergebnisse

6.1. Grundstückseigenschaften

Die Flächen, welche für die Realisierung der baulichen und technischen Anlagen des Neubaus der Feuer- und Rettungswache Nord vorgesehenen sind, werden im Folgenden als „Baugrundstück“ bezeichnet.

Das Baugrundstück befindet sich im Nord-Osten des Stadtgebiets von Leverkusen im Stadtbezirk Rheindorf an der Grenze zum Bezirk Opladen sowie an der Stadtgrenze zu Langenfeld. Es liegt in direkter Nachbarschaft zur Bundesautobahn 3 an der Landesstraße L291 mit der Bezeichnung „Solinger Straße“.

Die Teilflächen des Baugrundstücks sind im Liegenschaftskataster folgendermaßen erfasst:

Lagebezeichnung:	Auf den Heunen	Gemarkung:	Opladen
		Flur:	022
		Flurstücke:	392, 393, 394, 395, 396 u. 308
Lagebezeichnung:	Wolfshardt	Gemarkung:	Opladen
		Flur:	026
		Flurstück:	22

Das annähernd rechteckig zugeschnittene, im Osten schräg zulaufende Areal umfasst eine Gesamtfläche von ca. 66.500 m² von denen ca. 30.000 m² für die Gebäude sowie den dazugehörenden Außenanlagen vorgesehen sind.

Das Gelände steigt von Westen nach Osten von ca. 52 m NHN bis zur Mitte der Fläche auf ca. 59 m NHN an. Danach fällt das Gelände bis zur östlichen Grenze des untersuchten Grundstücks auf ca. 58 m NHN ab. Zudem ist ein Nord- Südgefälle von ca. 60 m NHN auf ca. 55 m NHN zu verzeichnen.

Im Norden bzw. Nordwesten begrenzt die Solinger Straße das Areal, im Osten die Bundesautobahn 3. Im Südosten sowie im Osten des Grundstücks verlaufen Fernleitungen für Öl und Gas, welche zwingend unter Berücksichtigung entsprechender Schutzstreifen von baulichen und technischen Anlagen freizuhalten sind. An den übrigen Seiten rahmen Äcker, Wiesen und zum Teil Ausläufer von Waldstücken das Gelände ein.

Das Baufeld kann in zwei Teilbereiche unterteilt werden. Die Grenze bildet ein Feldweg, welcher gegenüber der Straße „Am Hauweg“ beginnt und in Richtung Süden verläuft. Mit Ausnahme des Feldweges werden aktuell alle Flächen landwirtschaftlich genutzt.

6.2. Eigentumsverhältnisse

Bisher ist es noch nicht gelungen, die für den Neubau der Feuerwache erforderlichen Flächen vollständig zu erwerben. Der Eigentümer einer für den Neubau erforderlichen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche ist bislang nicht bereit, diese freihändig zu veräußern. Auch Kaufangebote, die deutlich oberhalb des Verkehrswertes liegen sowie Tauschangebote mit städtischen Flächen wurden abgelehnt.

Die Verfügbarkeit der Fläche ist allerdings keine zwingende Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Insbesondere entfällt die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht deshalb, weil der Grunderwerb noch nicht abgeschlossen ist bzw. sich Eigentümer von Flächen im Plangebiet derzeit noch nicht bereit erklären, Flächen zu verkaufen.

Vielmehr eröffnen die §§ 85 ff. BauGB die Möglichkeit, Flächen auch zu enteignen. Eine solche Enteignung setzt immer voraus, dass sich die planende Gemeinde, hier also die Stadt Leverkusen, „ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen“ vergeblich bemüht hat. Dies kann aufgrund der Vielzahl der unterbreiteten Kauf- und Tauschangebote bejaht werden.

Ziel des Enteignungsverfahrens, das von der Stadt Leverkusen zu beantragen ist und von der Bezirksregierung Köln durchgeführt wird, ist die endgültige Entziehung der zu enteignenden Rechte, hier also des Eigentums an der noch fehlenden Fläche für die Errichtung der Feuerwache. Die Entziehung des Rechts erfolgt gegen Entschädigung. Diese bemisst sich nach dem Verkehrswert und wird in der Regel in Geld geleistet. Unter bestimmten Voraussetzungen (§ 100 BauGB) kann die Entschädigung auch in Form von Ersatzflächen erfolgen.

Aufgrund der Dauer eines Enteignungsverfahrens sieht der Gesetzgeber für dringende Vorhaben, die im öffentlichen Interesse liegen, das Instrument der vorzeitigen Besitzeinweisung gem. § 116 BauGB vor. Im Rahmen der vorzeitigen Besitzeinweisung erfolgt nicht die Übertragung des Eigentums. Allerdings wird dem Antragsteller das Recht eingeräumt, das Grundstück in Besitz zu nehmen, also für die im Bebauungsplan festgelegten, öffentlichen Zwecke zu nutzen.

Der Antragsgegner kann in dem Verfahren verlangen, dass der Antragsteller eine Sicherheit leistet in Höhe der Entschädigung, die voraussichtlich für den endgültigen Verlust des Rechtes zu zahlen wäre, also letztlich den Verkehrswert, der Grundlage der Entschädigung im Enteignungsbeschluss würde.

Die Stadt ist an einem gütlichen Übereinkommen mit dem Eigentümer sehr interessiert. Auch der Gesetzgeber sieht im weiteren Verlauf Gelegenheiten vor, die darauf abzielen, eine Einigung zwischen Antragsteller und Antragsgegner herbeizuführen. In sämtlichen Verfahrensschritten sind die Beteiligten dazu angehalten, sich in Bezug auf einen freihändigen Erwerb der Flächen zu einigen.

Sofern kein Einvernehmen mit dem Eigentümer erzielt werden kann und eine vorzeitige Besitzeinweisung beantragt wird, erfolgt, wie bereits o.a., noch keine endgültige und rechtskräftige Übertragung des Eigentums. Es handelt sich um eine vorläufige Maßnahme.

Es besteht ein –eher theoretisches- Risiko, dass im Falle eines endgültigen Scheiterns des Enteignungsantrages evtl. vorgenommene Hochbauten abzubrechen wären oder sich auf vorbereitende Maßnahmen bzw. die Erschließungsanlagen zu beschränken ist.

Die insoweit bestehende Unsicherheit ist allerdings überschaubar. Bei der Errichtung einer Feuerwache muss das bestehende, die Belange des Enteignungsbetroffenen überwiegende öffentliche Interesse nicht aufwendig begründet werden.

6.3. Technische Erschließung

Das Grundstück ist aktuell in keiner für die geplante Nutzung relevanten Form technisch erschlossen. In der Solinger Straße aktuell vorhandene Leitungen und Kanäle sind für die Ver- und Entsorgung nicht ausreichend.

Daher wird die technische Erschließung der Liegenschaft mit Strom, Wasser, Gas, Abwasser und Telekommunikation, welche über die Solinger Straße erfolgt, neu erstellt. Die hierzu erforderlichen grundlegenden Abstimmungen wurden durchgeführt.

Für die Stromversorgung und die Telekommunikationsanbindung werden hinsichtlich der Erschließung zudem technische Redundanzen zur Erhöhung der Ausfallsicherheit des Gebäudes und seiner existenziell wichtigen Funktionen für den Rettungsdienst und den Brandschutz vorgesehen: Die Stromversorgung erfolgt redundant über zwei unterschiedliche Trassen aus einer Richtung, die Telekommunikationsanbindung redundant über zwei unterschiedliche Trassen aus zwei unterschiedlichen Richtungen.

Die Schmutzwasserentsorgung muss aus topographischen Gründen über eine Druckleitung mit einer auf dem Grundstück angeordneten zentralen Pumpstation erfolgen. Die Leitung verläuft über die Solinger Straße, quert die BAB 3 im Bereich des Brückenbauwerkes und mündet im Bereich der Reusrather Straße im Stadtteil Opladen, in die vorhandene Kanalisation. Aufgrund der Länge der Druckleitung ist zudem eine Nachblasstation erforderlich.

Diese Variante der kanaltechnischen Erschließung erfordert insbesondere die Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes für die Querung der Autobahn, die von Straßen.NRW für die Verlegung der Druckleitung in deren unterhaltungspflichtiger Solinger- und Raoul-Wallenberg-Straße sowie die der Bezirksregierung zur Erweiterung des Gebietes des Kanalnetzplans des Wupperverbandes, in dem dieser Bereich aktuell nicht erfasst ist. Diese formal zu klärenden Punkte befinden sich noch in Bearbeitung. Eine Kontaktaufnahme mit den angesprochenen zuständigen Behörden ist alsdann nach ausreichend vorliegender Beschlusslage vorgesehen.

Die Erschließung zur Niederschlagswasserentsorgung an einen öffentlichen Regenwasserkanal ist aufgrund zu großer Entfernungen nicht möglich.

Niederschlagswasser wird auf der Liegenschaft versickert, eine Einleitung in die in der Nähe befindlichen offenen Gewässer ist nicht zulässig. Die Versickerung ist technisch möglich und grundsätzlich zulässig.

6.4. Gutachten und Untersuchungen

Untersuchungen des Baugrundstücks wurden in dem Umfang durchgeführt, in welchem dies aufgrund der Besitzverhältnisse und des damit zusammenhängenden Betretungsrechts bisher möglich gewesen ist. Dies ist die Mehrheit der Flächen.

Von den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen können überwiegend auch Rückschlüsse auf die bisher nicht untersuchten Bereiche gezogen werden.

6.4.1. Kampfmitteluntersuchung

Die Luftbildauswertung ist erfolgt, eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst hat stattgefunden. Die östlichen Flurstücke 396/308/309 ca. 10.300m² wurden überprüft und dabei sind keine Kampfmittel geborgen worden. Dem Abschlussbericht der Kampfmittelüberprüfung für diesen Bereich ist zu entnehmen, dass es aber nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Die weiteren, erforderlichen Kampfmittel Sondierungen befinden sich in Abstimmung, diese können jedoch erst nach Abschluss der Ernten erfolgen. Zudem ist Einvernehmen über diese Untersuchung mit den Pächter*innen zu erzielen.

Das Vorliegen von Ergebnissen ist zum jetzigen Zeitpunkt unkritisch und die Kampfmittelfreiheit muss erst mit Baubeginn vorliegen.

6.4.2. Baugrunduntersuchung

Im Rahmen einer orientierenden Baugrunduntersuchung wurden die Bodenkenngößen, die hydrogeologische Situation sowie Gründungsmöglichkeiten für das geplante Bauvorhaben im Vorfeld abgeschätzt. Zusätzlich wurde eine Aussage über den Wiedereinbau bzw. die Entsorgung von potentiell Erdaushub getroffen.

Felduntersuchungen wurden zwischen 23.01.2023 und 04.04.2023 in Form von achtundsiebzig Kleinrammbohrungen mit einem wirksamen Bohrdurchmesser von 50 mm durchgeführt, welche innerhalb eines 15 m x 15 m Rasters platziert und bis in eine Tiefe von max. 6 m u. GOK niedergebracht wurden. Einzelne vorgesehene Bohrungen wurden vorläufig ausgelassen, teilweise aufgrund des Kampfmittelverdacht, teilweise aufgrund von seitens des Besitzers befürchteten Flurschäden. Weiterhin wurden verteilt fünfundzwanzig schwere Rammsondierungen mit einem Fallgewicht von 500 N, einer Fallhöhe von 0,5 m sowie einer wirksamen Spitzenfläche von 15 cm² bis in eine Tiefe von max. 6 m u. GOK niedergebracht.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb einer Wasserschutzzone und entwässert in Richtung Süden in den Pescher Busch Graben, welcher in die Wupper mündet. Bei dem Pescher Busch Graben handelt es sich vermutlich um ein künstlich angelegtes Gewässer, welches heutzutage nur noch temporär Wasser führt.

Ein durchgängig vorhandener Grundwasserspiegel, der die geplanten Bauvorhaben beeinflusst, ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten, sodass dem Bauvorhaben zunächst die Wassereinklassung W1-E für „Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser“ nach DIN 18533-1 (2017) zuzuordnen ist. Aufgrund der großen Einbindetiefe des Baukörpers A wird aus gutachterlicher Sicht trotzdem empfohlen, das Untergeschoss gemäß der DafStb-Richtlinie in wasserundurchlässiger (WU) Bauweise zu erstellen, da hangseitig austretendes Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden kann. Unterhalb von Bodenplatten, welche nicht in WU-Bauweise erstellt werden, ist zudem kapillarbrechendes Material zu verbauen, um ein Aufstauen von Feuchtigkeit zu verhindern.

Dort wo ein geeigneter Lastboden vorgefunden wird, kann das Gebäude sowohl über Streifen- und Einzelfundamente als auch über eine bewehrte Bodenplatte gegründet werden. Eine Kombination aus beidem ist ebenfalls möglich. Im westlichen Bereich, wo von einer geringeren Einbindetiefe ausgegangen wird, kann es sein, dass auf Grund der mangelnden Tragfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes ein Bodenaustausch oder eine Tieferführung der Fundamente in tragfähige Bodenpartien nötig wird.

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland für Nordrhein-Westfalen, Maßstab 1:350.000, wird das Baugrundstück der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse T, Baugrundklasse B zugeordnet.

Der Oberboden wird aufgrund des erhöhten Gesamtkohlenstoffgehaltes in die LAGA-Kategorie Z1.1 eingestuft. Eine Wiederverwertung des Oberbodens ist somit nur noch eingeschränkt möglich. Laut der Analyseergebnis ist der Aushub aus dem gewachsenen Boden auf Grund des niedrigen pH-Wertes in die LAGA-Klasse Z1.2 einzustufen. Das Material kann unter Einhaltung der technischen Sicherungsmaßnahmen auf der Baustelle wiederverwendet werden. Eine Analytik gemäß Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz ist während der Erdarbeiten vorzunehmen.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden drei Versickerungsversuch durchgeführt. Hierzu wurden drei Rammsondierungen niedergebracht, mittels Rohrgarnitur ausgebaut, gegen austretendes Wasser mit Betonit abgedichtet und zur Ermittlung der Sickerate befüllt.

Nach diesen ist der Boden im Planungsgebiet demnach als durchlässig bis stark durchlässig zu klassifizieren, wodurch eine Versickerung von Niederschlagwasser möglich ist.

6.4.3. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Bei allen Bauleitverfahren und baurechtlichen Genehmigungen müssen die vom Gesetzgeber vorgegebenen Artenschutzbelange beachtet werden. Dafür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum (planungsrelevante Arten) einem besonderen Prüfverfahren unterzogen wird. Die Maßstäbe für die Prüfung der Artenschutzbelange ergeben sich aus den in § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten und universell geltenden Zugriffsverboten.

Der erarbeitete und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) kommt zu dem Ergebnis, dass die meisten artenschutzrechtlichen Belange durch die im AFB formulierten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V6 abgewendet werden können. Geprüft werden muss noch, ob die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Maßnahme V4 „Minimierung Schall- und Lichtemissionen“, in Hinblick auf das geplante Vorhaben einer Feuerwache auch durchführbar sind. In der Vorentwurfsphase (Leistungsphase 2) wird mit einer externen im Artenschutz fachkundigen Person dieser Planungsstand überprüft und entsprechend bauliche und betriebliche Maßnahmen entwickelt.

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten, die nicht durch die im AFB aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden kann, sieht der AFB für die Arten Schleiereule, Mäusebussard und Star. Deren Betroffenheit kann, laut dem AFB, durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (*ceF*-Maßnahmen) abgewendet werden.

Somit würden bei Durchführung der formulierten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen baurechtlich keine artenschutzrechtlichen Belange der Vorhabenumsetzung entgegenstehen.

Der AFB verweist bei einer weiteren Verfolgung der Planung auf die Eingriffsregelung und die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) (Grundwasserhaushalt, Überprüfung der Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope, nicht-planungsrelevante Arten, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung etc.).

6.4.4. Klimaökologisches Gutachten

Aufgrund vorhandener Daten der Klimaanalyse des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, welche der betroffenen Fläche eine auf lokaler und regionaler Ebene für die Kaltluftbildung und den Kaltluftabfluss hohe Bedeutsamkeit zuspricht, ist für die weitere Beurteilung des Vorhabens im Rahmen der Machbarkeitsstudie eine vertiefende gutachterliche Untersuchung des Kaltluftgeschehens im Plangebiet notwendig geworden.

In diesem klimaökologischen Fachgutachten wurden durch das beauftragte Gutachterbüro für den Ist- sowie Planzustand Modellrechnungen zum Kaltluftabfluss durchgeführt, um anhand der Ergebnisse die Auswirkungen der Planung auf das Kaltluftgeschehen bewerten zu können. Untersucht wurden hierfür die Kenngrößen Kaltluftströmungsgeschwindigkeit, Kaltluftmächtigkeit sowie Kaltluftvolumenstrom für zwei Zeitpunkte (zwei Stunden & sechs Stunden nach Sonnenuntergang).

Die Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Kaltluftgeschehen zeigt Zu- bzw. Abnahmen des Kaltluftvolumenstroms im direkten Bereich um die Planbebauung. Dies ist auf die Umströmung der Baukörper zurückzuführen. Ebenso ist zum früheren Nachtzeitpunkt ein leichter Stau effekt und eine damit verbundene Zunahme der Kaltluftmächtigkeit im Luv der Planbebauung zu beobachten.

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung der Fläche „Auf den Heunen“ auf die umliegenden Siedlungsbereiche kommt der Gutachter auf Grundlage der Berechnungen

zum Ergebnis, dass „Signifikante Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom über die Plangebietsgrenzen hinaus [...] zu beiden untersuchten Nachtzeitpunkten nicht auf[-treten]“. Eine planungsbedingte signifikante Minderung oder ein Abriss des Kaltluftvolumenstroms wird auf Grundlage der durchgeführten Berechnungen ausgeschlossen. Gleichmaßen sind auch keinerlei signifikante Auswirkungen auf die Kaltluftmächtigkeit über die Plangebietsgrenzen hinweg zu erwarten.

Der Gutachter empfiehlt zur Minimierung des Einflusses des Planvorhabens auf das Kaltluftgeschehen innerhalb des Plangebiets, dass möglichst große Teile der Kaltluftproduktion im Plangebiet zu erhalten sind. Neben der möglichst geringen Versiegelung natürlicher Flächen soll auch die Realisierung von Dach- und Fassadenbegrünung zur Minderung des Einflusses beitragen.

Die Möglichkeit einer Beeinflussung der nächtlichen Kaltluftversorgung der angrenzenden Siedlungsgebiete von Rheindorf durch das Vorhaben konnte mit dem vorliegenden Gutachten somit ausgeräumt werden. Im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens ist eine Anpassung des Gutachtens an die finalisierte Bebauungsstruktur vorzunehmen und die gutachterlichen Empfehlungen zur Minimierung des Eingriffs sollen durch entsprechende Festsetzungen in die Planung eingearbeitet werden.

6.4.5. Bodenschutzkonzept

Der beabsichtigte neue Standort der Feuerwache Nord befindet sich auf einer bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Fläche. Daher waren die dortigen Böden bisher niemals versiegelt und befinden sich noch in einem – von der landwirtschaftlichen Nutzung abgesehen - weitgehend natürlichen Zustand. Der Schutz von natürlichen Böden ist im deutschen Bundesbodenschutzrecht verankert (§1 und §7 BBodSchG und §§3 - 8 BBodSchV). Hier ist vorgesehen, dass schädliche Bodeneingriffe im Zuge von Baumaßnahmen auf ein Mindestmaß zu beschränken und Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bauvorhaben im Vorfeld zu planen und anschließend in jeder Bauphase, von der Erschließung bis zur Rekultivierung, unter fachgutachterliche Begleitung umzusetzen sind. Gleichzeitig war gemäß den öffentlich zugänglichen Geobasisdaten des Landes Nordrhein-Westfalen davon auszugehen, dass auf der in Rede stehenden Fläche zumindest in Teilbereichen besonders schützenswerte Böden in Form von Parabraunerden vorliegen.

Daher wurde durch die Stadt Leverkusen ein Ingenieurbüro mit einer bodenschutzrechtlichen Kartierung und Beurteilung sowie darauf aufbauend der Erarbeitung eines standort- und vorhabensspezifischen Bodenschutzkonzeptes beauftragt („*Bodenschutzkonzept Leverkusen – Feuerwache Nord, Ing. Büro Feldwisch, 16.08.2023, Bergisch Gladbach*“). Dies beinhaltete eine bodenkundliche Kartierung mittels 8 Bohrungen, die Darstellung der Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeiten der vorliegenden Böden anhand der Methoden des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sowie der Analyse vorhabensspezifischer Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Benennung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Im Ergebnis der bodenschutzrechtlichen Kartierung wurden – entgegen der Angaben in den Geobasisdaten des Landes Nordrhein-Westfalen – keine schützenswerten Parabraunerden angetroffen. Aufgrund der aus den Bohrungen gewonnenen Bodendaten war es dem Gutachter möglich, Ableitungen zu treffen und eine Bewertung für die Bodenfunktion „Wasserrückhaltevermögen im 2-Meter-Raum“ vorzunehmen. So wird das Wasserrückhaltevermögen im südwestlichen Untersuchungsgebiet gemäß Bodenfunktionsbewertung als hoch eingestuft, d.h. die Schutzwürdigkeit dieser Böden ist als hoch zu bewerten. Für die nordöstlich des Wirtschaftsweges gelegene Fläche trifft diese Einstufung nicht zu, da der vorliegende Boden die Funktion nicht erfüllt.

Darüber hinaus wurden im gesamten Untersuchungsgebiet keine Böden angetroffen, für die sich aufgrund der standortspezifischen und bodenkundlichen Eigenschaften sehr hohe Bodenfunktionserfüllungen mit sehr hoher Schutzwürdigkeit ableiten ließen (z.B. Biotopentwicklungspotential, natürlicher Fruchtbarkeit).

Im weiteren Verfahren (Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren) sind eine Vielzahl von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen fest- bzw. umzusetzen. So sind vor Ausführung der Baumaßnahmen die natürlichen Böden abzutragen und während der Bauphase in separaten Mieten geschützt zwischenzulagern, die nicht versiegelten Böden vor Erosion zu schützen und die nicht versiegelten Flächen anschließend zu rekultivieren. Während aller Maßnahmen ist auch eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro erforderlich. Sofern die in diesem Bodenschutzkonzept beschriebenen Maßnahmen vollständig umgesetzt werden, bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Durchführung der Maßnahme.

6.4.6. Wasserwirtschaftliche Gutachten

Niederschlagswasserbehandlung- und -ableitung

Hinsichtlich der Prüfung der Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung an dem Standort „Auf den Heunen“ liegt seit Mai 2023 ein hydrologisches Gutachten vor, welches die Planung und Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung untersucht und bestätigt. Ein entsprechendes Konzept zur Versickerung auf der Liegenschaft wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie abgestimmt (siehe 7.3) und hinsichtlich der Maßnahmen, insbesondere auch der Kosten, berücksichtigt.

Für die weitere Planung sind noch zusätzliche Untersuchungen erforderlich, um abschließend die Untersuchungen zum anstehenden Untergrund sowie die Grundwassersituation zu ermitteln.

Hochwasserschutzmaßnahmen

Der kleinere Teilbereich des Grundstückes (nördlich des Regenrückhaltebeckens) befindet sich gemäß der aktuell gültigen Hochwassergefahren- und Risikokarten im hochwassergefährdeten Bereich des Wuppereinzugsgebietes. Allerdings ist die vorgesehene Baufläche derzeit nicht von einer Hochwassergefahr oder Überflutung betroffen.

Unter dem Aspekt des Hochwasserereignisses 2021 bzw. weiterer Hochwasser- und Starkregenereignisse sind Untersuchungen zur Einschätzung des Hochwasserrisikos i.V. mit eventuell erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Einzelnen sind im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen die Auswirkungen auf den Grundwasserkörper, Standsicherheitsnachweise der Baukörper, Anlagen und Bauwerke zur entwässerungstechnischen Erschließung sowie die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise zu prüfen und zu ermitteln. Zusätzliche Kosten für diese Schutzmaßnahmen bezüglich der Elektrotechnik, der Abwassertechnik und des Umgangs/ Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sind vorsorglich in die Kostenschätzung aufgenommen.

Hinweis:

Die Hochwassergefahren- und -risikokarten sind gemäß der Prioritätenliste der Bezreg Köln derzeit in Überarbeitung und Anpassung durch das Land NRW, sodass derzeit noch keine abschließende Aussage zum Hochwasserrisiko getroffen werden kann. Die Prüfung erfolgte anhand der derzeit vorliegenden Karten und der Auswertung des Hochwasserereignisses 2021.

6.4.7. Untersuchung Immissionen – Verkehrslärm

Aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn 3 und der Solinger Straße wird das Plangebiet derzeit erheblich durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse wurde deshalb im Rahmen der Machbarkeitsstudie eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen, des an der Feuerwache ankommenden Verkehrslärms, durchgeführt.

Im Fokus der Betrachtung standen dabei die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die sog. schutzbedürftigen Räume. Hierzu zählen zum Beispiel Büros, Schlaf- und Ruheräume sowie Schulungsräume. Die Untersuchung unterscheidet dabei zwischen der Tag- und der Nachtsituation. Für die beiden Zeiträume wurden Lärmkarten erstellt. Mit Hilfe dieser können Rückschlüsse an die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile des Gebäudes gezogen werden. Ebenso kann die Erforderlichkeit einer fensterunabhängigen und schalldämmten Lüftungseinrichtung abgeleitet werden. Letztere wird für Schlafräume empfohlen, da das Fenster nachts dauerhaft geschlossen bleiben kann und gleichzeitig die Versorgung mit Frischluft sichergestellt wird. Unter Berücksichtigung der aus den vorliegenden Lärmkarten ermittelten Anforderungen an die Außenbauteile ist das Vorhaben aus Sicht des öffentlichen Verkehrslärms umsetzbar.

Im weiteren Verfahren (Bebauungsplan) sind die notwendigen Maßnahmen entsprechend festzusetzen.

In dem sich dem Bebauungsplanverfahren anschließenden Baugenehmigungsverfahren werden die Anforderungen anhand einer konkreten Planung angewendet und es muss ein Nachweis erbracht werden, dass die eingesetzten Außenbauteile (u.a. Wände, Fenster) den erforderlichen Lärmschutz einhalten.

6.4.8. Anlagenbezogene Immissionen – Betrieb Feuerwehr/Rettungsdienst

Durch die Tätigkeiten und Fahrzeugbewegungen an der geplanten Feuer- und Rettungswache entstehen neue Geräuschimmissionen, welche auf das bestehende Umfeld, insbesondere die benachbarten Wohnhäuser, einwirken. Das Maß für die Zumutbarkeit der Immissionen in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse ist durch die Richtwerte der Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ charakterisiert.

In einer gutachterlichen Untersuchung werden die einzelnen Geräuschquellen, deren Lage und Intensität ermittelt und mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung (Prognose) bestimmt, mit welchen Geräuscheinwirkungen an den benachbarten, bestehenden Wohnhäusern zu rechnen ist und ob dies in Einklang mit den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten der TA Lärm steht. Gegebenenfalls sind zum Schutz der Nachbarschaft Lärmschutzmaßnahmen durch den Emittenten zu treffen.

Aber auch die Einwirkung der Geräuschvorbelastung auf die geplante Feuer- und Rettungswache durch die bestehenden, überwiegend landwirtschaftlichen Betriebe wird betrachtet. Es wird ermittelt, ob die auf die Feuer- und Rettungswache einwirkenden Geräusche dort mit gesunden Arbeitsverhältnissen im Einklang stehen bzw. welche Lärmschutzmaßnahmen dort getroffen werden müssen.

Im weiteren Verfahren (Bebauungsplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren) werden die entsprechenden Anforderungen dem konkreten Planungszustand weiter angepasst.

6.4.9. Geruchsmissionsprognose

Durch die im Einwirkungsbereich der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe geplanten Feuer- und Rettungswache kann es zu einer Geruchsbelästigung kommen, die auf den Standort einwirkt.

Um zu ermitteln, ob die vorhandenen Geruchsimmissionen sich auf ein zumutbares Maß beschränken, wurde eine gutachterliche Geruchsimmissionsprognose (Ausbreitungsrechnung von Luftbeimengungen) als eine erste Abschätzung in Auftrag gegeben. Das zumutbare Maß an Gerüchen wird durch Immissionswerte, enthalten in der Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft“, für verschiedene Nutzungsgebietstypen charakterisiert.

Unter der Annahme, dass das Baugebiet mit dem Gebietstyp Gewerbegebiet vergleichbar ist, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass durch die Geruchsvorbelastung der gebiets-typische Richtwert eingehalten wird, und dass auch unter angenommenen Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden geruchsemitierenden Betriebe.

Im weiteren Verfahren (Bebauungsplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren) wird dann eine Erfassung der tatsächlichen Geruchsimmissionen durch gutachterliche Begehungen von der Dauer eines Kalenderjahres, mindestens jedoch eines halben Kalenderjahres, erforderlich sein.

7. Planungen

Die Feuer- und Rettungswache Nord ist gemäß aktuellem Brandschutzbedarfsplan konzeptionell als „Umwelt- und Technikwache“ vorgesehen. Diese wird teilweise Funktionen der Hauptfeuer- und Rettungswache Süd bzw. anderer Wachen übernehmen, teilweise wird sie diese ergänzen.

Die Wache Nord wird zudem so baulich und technisch vorbereitet, dass ein Ausweichsitz für die Feuerwehreinsatzleitung mit Fernmeldebetriebsstelle sowie den Krisenstab der Stadt vorhanden ist. Insbesondere für die Fälle, in denen die Feuerwache an der Edith-Weyde Straße aufgrund von Einsätzen im Umfeld nicht angefahren werden kann. Alle Räume werden im Tagesbetrieb für andere Funktionalitäten, insbesondere zur Ausbildung, genutzt. Auch die Fernmeldebetriebsstelle, deren Arbeitsplätze mit der Leitstelle verbunden sind, werden zur Ausbildung neuer Mitarbeiter dienen.

Da zum einen nur eine begrenzte Fläche zur Verfügung und zum anderen keine ebene Topographie vorhanden ist, wurde die grundsätzliche Realisierbarkeit des Projektes auf dem betrachteten Baugrundstück anhand einer Layout Planung geprüft.

Hierbei handelt es sich um eine exemplarische, stark schematische Planung, deren Fokus auf der städtebaulichen Ebene liegt. Funktionszusammenhänge der Innen- und Außenflächen werden vorrangig bereichsweise betrachtet.

Da es sich nicht um eine konkrete Bauplanung handelt, dienen die nachfolgenden Höhenangaben lediglich einer ersten Orientierung. Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens ist es sehr wahrscheinlich, dass sich die Gebäude-, Geschoss- und Geländehöhen sowie die Gründungsebenen im Vergleich zur Machbarkeitsstudie verändern werden. Höhenbezüge erfolgen auf Normalhöhe Null (NHN).

7.1. Grünanlagenkonzeption

Für die Außenanlagen des Neubaus der Feuer- und Rettungswache Nord wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie eine Grünanlagenkonzeption erstellt. Die Konzeption sieht eine naturnahe Begrünung der nicht befestigten Flächen mit Bäumen und Insekten- und Vogelschutzgehölzen vor. Die Besucherparkplätze sowie die südlich angeordneten Parkplätze der Freiwilligen Feuerwehr sollen – mit Ausnahme der Behindertenstellplätze – mit Ökopflaster wasserdurchlässig ausgebildet werden. Der erforderliche Sportplatz und die Laufbahn werden eingegrünt. Die Hochbaufassaden werden - in fensterlosen Abschnitten - mit einer Fassadenbegrünung mit Rankhilfen vorgesehen. Alle nicht bebauten Dachflächen werden intensiv begrünt.

Aufgrund des Geländeverlaufes wird an der Südseite des Feuer- und Rettungswachen-geländes, eine Stützmauer erforderlich werden, vor der das anstehende Gelände angeböschet wird. Die Stützmauer selbst wird mit Selbstklimmern begrünt werden. Das gesamte Gelände der Feuer- und Rettungswache wird durch einen Zaun oder eine Mauer eingezäunt und entsprechend den Richtlinien ausgeleuchtet.

Entlang der Solinger Straße kann im nordöstlichen Bereich der aktuell vorhandene Rad- und Gehweg zurückgebaut und entsiegelt werden, weil die Nutzer bereits westlich der Zufahrt zur Feuer- und Rettungswache durch die Lichtsignalanlage auf die nördliche Seite umgeleitet werden. Die entsiegelten Flächen werden mit naturnahen Insekten- und Vogelschutzgehölzen bepflanzt.

Außerhalb des Geländes der Feuer- und Rettungswache werden – den CEF-Maßnahmen der Artenschutzprüfung II folgend – Flächen in kurzflorigem Grünland und eine abschirmende Gehölzpflanzung zur Feuer- und Rettungswache hergestellt.

7.2. Hochbauliches Konzept

7.2.1. Gebäude

Programmflächen

Die Norm DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau) ist eine wesentliche Grundlage für die Konzeption von Gebäuden, diese steht auch in wesentlichem Zusammenhang mit der Norm DIN 276 (Kosten im Bauwesen).

Die im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wesentlichen Flächenarten der DIN 277 sind Brutto-Grundfläche (BGF), Nettoraumfläche (NRF), Nutzungsfläche (NUF), Verkehrsfläche (VF), Technikfläche (VF) und Konstruktionsgrundfläche (KGF).

Bei der Brutto-Grundfläche (BGF) eines Gebäudes handelt es sich um die „Gesamtheit der Grundflächen aller Geschosse (..)“. Daraus ergibt sich eine wesentliche Größe für die tatsächliche Gesamt-Flächeninanspruchnahme eines Gebäudes.

Die Nutzungsfläche (NUF) eines Gebäudes entspricht der Summe der Grundfläche mit Nutzungen, ist also derjenige „Anteil der Nettoraumfläche (NRF), welcher der Zweckbestimmung des Bauwerks dient“. Die NUF bildet also den Kern des Flächenbedarfs der Nutzung ab, allerdings ohne Berücksichtigung funktionaler, technischer und baulicher Anforderungen, welche über die weiteren Flächenarten abgebildet werden.

Die Programmfläche der Feuer- und Rettungswache Nord – ohne Parkhaus für Mitarbeitende und Besucher – umfasst eine Nutzungsfläche (NUF) von insgesamt rund 11.740 m².

Auf Grundlage der Auswertung vergleichbarer Objekte ergibt sich aus der Programm- bzw. Nutzungsfläche (NUF) von rund 11.740m² unter Berücksichtigung von für die entsprechende Gebäudetypologie spezifischen Kennwerte für Technik-, Verkehrs- und Konstruktionsfläche eine Bruttogrundfläche (BGF) von insgesamt rund 18.120 m².

Die Gebäudegrundflächen ohne Flächen für den Kfz-Verkehr werden mit circa 10.000 m² prognostiziert. Zudem ist von etwa 13.000 m² befestigter Geländefläche für Stellplätze und Kfz-Verkehr auszugehen, zuzüglich der Rampen mit etwa 1.200 m². Wachplatz und Übungsgelände liegen insgesamt unter 500 m². Begrünte Flächen, spezifische ökologische Ausgleichsflächen und Sportflächen werden separat erfasst.

Die vorgenannten Flächenansätze wurden im Rahmen der exemplarischen Layout Planung zeichnerisch plausibilisiert.

Für das Parkhaus sind zusätzlich insgesamt 90 Pkw-Stellplätze sowie 9 Kleintransporter für Mitarbeitende und Besucher zu berücksichtigen. Die Stellplätze der Freiwilligen Feuerwehr

sowie des GSG-Zuges (Gefährliche Stoffe und Güter) werden nicht im Parkhaus verortet, sondern direkt in Nähe der entsprechenden Fahrzeughallen, um deren schnelle Erreichbarkeit nach dem Eintreffen zu ermöglichen.

Die Layout Planung sieht zwei parallel zueinander, längs der Solinger Straße angeordnete Baukörper vor.

Im nördlichen Baukörper mit einem Unter-, Erd- und Obergeschoss befinden sich die Flächen der Einsatzfahrzeuge der Berufsfeuerwehr und des Rettungsdienstes sowie entsprechenden Büro-, Aufenthalts- und Ruheräume

Im südlichen Baukörper mit Erd- und Obergeschoss sind überwiegend die Einsatzfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr, deren Mannschaftsräume, die Schulungsräume zur Mitnutzung als Stabsbereich mit Fernmeldebetriebsstelle sowie die Werkstätten und Logistikflächen der Liegenschaft verortet.

Die Flachdächer der Baukörper werden für die zentrale Anlagentechnik der Lüftung sowie Wärme- und Kälteerzeugung genutzt, sowohl in Einhausungen als auch in Freiaufstellung.

Aufgrund der von der Solinger Straße nach Westen sowie Südwesten hin abfallenden Topographie des Baugrundstücks ist im Konzept der Layout Planung eine Terrassierung des Geländes parallel zur Solinger Straße vorgesehen, wodurch die beiden Gebäudeteile hinsichtlich ihrer Haupteerschließungsebenen zueinander um ein Geschoss in der Höhe versetzt sind: Die zu ebener Erde liegende Haupteerschließungsebene des südlichen Gebäudeteils (ca. 55,5 m NHN) liegt etwa 5,50m tiefer als die zu ebener Erde an der Solinger Straße befindliche Haupteerschließungsebene des nördlichen Gebäudeteils (ca. 61,0 m NHN), welche wiederum in etwas auf dem Niveau des Obergeschosses des südlichen Baukörpers liegt. Hierdurch sind zwei mit (Einsatz-)Fahrzeugen befahrbare Ebenen vorhanden, die obere Ebene liegt dabei teilweise auf dem auskragenden Untergeschoss.

Das Parkhaus verscheidet sich zu einem Teil mit dem nördlichen Baukörper und liegt mit diesem zur Solinger Straße hin in einer Flucht. Dessen Geschosshöhen sind für Pkw-Nutzung ausgelegt, dadurch lassen sich in Bezug auf die Höhe etwa zwei Ebenen des Parkhauses neben dem sehr hohen Untergeschoss des nördlichen Baukörpers anordnen.

Dächer und Fassaden aller Gebäude einschließlich des Parkhauses werden umfangreich begrünt.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Landesstraße L291 mit der Bezeichnung „Solinger Straße“. Aufgrund des durch die Liegenschaft verursachten zusätzlichen Verkehrs sind verschiedene Umbaumaßnahmen vorgesehen. So werden für beide Fahrtrichtungen Abbiegespuren auf die Liegenschaft angelegt. Zudem wird in Nähe der Zufahrt eine Lichtsignalanlage errichtet.

Der aktuell vorhandene Feldweg wird östlich um die Liegenschaft herumgeführt.

Die Hauptzufahrt zur Feuer- und Rettungswache soll in etwa auf Höhe des derzeitigen Feldweges entstehen. Über verschiedene Spuren können beide Ebenen sowie die Parkplätze angefahren werden. Westlich und östlich der Gebäude sind Rampen geplant, so dass die Anlage vollständig umfahren werden kann.

Die Programmfläche der Außenanlagen umfasst insgesamt rund 3.875 m². Darin nicht enthalten sind Verkehrs- und Technikflächen sowie – sofern erforderlich – Konstruktionsflächen.

Befahrbare Flächen sind befestigt und aufgrund der hohen Gewichte der Einsatzfahrzeuge überwiegend für sehr hohe Belastungen ausgelegt.

Im Außenbereich sind verschiedene Flächen sowie Bauwerke (Übungsturm, Tiefbaugrube, technische Übungsflächen) für Übungszwecke vorgesehen. Die Verwendung wassergefährdender Stoffe ist nicht vorgesehen, daher wird keine entsprechende Versiegelung der Übungsflächen berücksichtigt.

7.3. Konzept Technische Gebäudeausrüstung / Leitstellentechnik

Der Neubau wird in technischer Hinsicht über einen sehr hohen Grad an Autarkie verfügen. Darüber hinaus sind zur Erhöhung der Ausfallsicherheit teilweise Redundanzen vorgesehen.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das Mittelspannungsnetz des örtlichen Versorgers. Für die Anbindung wird eine neue Mittelspannungsanlage erstellt.

Für den Ausfall des Stromnetzes ist eine fest installierte Netzersatzanlage einschließlich Brennstoffvorrat für 72 Stunden Betrieb vorhanden.

Strom wird zusätzlich über Photovoltaik-Anlagen erzeugt, welche auf größeren Dächern und Teilen der Fassaden vorgesehen sind. Der erzeugte Strom wird vollständig durch den Betrieb der Gebäude genutzt, daher erfolgt keine Speicherung oder Einspeisung ins Netz.

Lüftung

Aufgrund des hohen Autarkiegrades wird ein großer Teil der Räume mechanisch be- und entlüftet. Dies ermöglicht den effizienten Betrieb von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungssystemen. Die zentrale Lüftungstechnik wird zur Reduzierung der Kanalquerschnitte und der Strömungsverluste abschnittsweise strukturiert und ist wettergeschützt verteilt auf den Dächern angeordnet.

Wärme und Kälte

Die Wärme- und Kälteerzeugung erfolgt über reversible Luftwasser-Wärmepumpen, über welche sowohl Heiz- als auch Kühlbetrieb möglich ist. Heiz- und Kühlflächen im Gebäude werden überwiegend in Form von Betonkernaktivierung ausgebildet. Die zentrale Wärme- und Kälte-technik in Form der Wärmepumpen wird zur Reduzierung Leitungsquerschnitte und Wärme- bzw. Kälteverluste abschnittsweise strukturiert und ist wettergeschützt verteilt auf den Dächern angeordnet.

Kommunikation, Sicherheits- und Informationstechnik

Das Gebäude verfügt über eine flächendeckende Brandmeldeanlage mit Sprachalarmierung. Aufgrund des durchgehenden „24/7“-Betriebs ist eine reduzierte Einbruchmeldeanlage vorhanden. Der Schwerpunkt der Außensicherung liegt in der Perimeterüberwachung. Das hochverfügbare Datennetz ist für ICT-Anwendungen ausgelegt.

Die Feuer- und Rettungswache Nord stellt mit Ausnahme der Leitstelle funktional eine Redundanz zur Hauptfeuer- und Rettungswache im Süden des Stadtgebietes dar.

Technische Anlagen in Außenanlagen

Schmutzwasser wird mittels Hebeanlage in den neuen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die Hebeanlage ist redundant vorhanden. Schmutzwasser aus der Küche der Gemeinschaftsverpflegung wird über einen Fettabscheider, Schmutzwasser aus dem Außenbereich wird über einen Koaleszenzabscheider geführt.

Niederschlagswasser wird auf der Liegenschaft gedrosselt in eine Rückhalteanlage in Form einer Mulde eingeleitet und über Rigolen versickert. Der Baugrund ist für eine Versickerung geeignet eine Versickerung ist grundsätzlich zulässig.

7.4. Äußere verkehrliche Erschließung

Die nachstehend erläuterte äußere verkehrliche Erschließung der neuen Feuerwache Nord wurde mit allen betroffenen Fachämtern und der Feuerwehr der Stadt Leverkusen, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulastträger der Landesstraße Solinger Straße (L 291) und dem Nahverkehrsunternehmen wupsi GmbH abgestimmt. Mit der Vorplanung der äußeren Erschließung und dem Aufstellen einer verkehrlichen Stellungnahme wurde das Ingenieurbüro BPR Köln beauftragt.

Die neue Feuerwache Nord soll über die Solinger Straße (L 291) erschlossen werden. Für den regelmäßigen Verkehr erfolgt die Erschließung über eine Zu- und Ausfahrt, die auf der Westseite der neuen Feuerwache angeordnet wird. Um den Durchgangsverkehr auf der Solinger Straße so wenig wie möglich zu stören, wird für Fahrzeuge, die von Osten kommen und zur neuen Feuerwache abbiegen, eine Linksabbiegespur angeordnet. Zusätzlich zu der vorgenannten Zu- und Ausfahrt ist für den Alarmfall eine rd. 90 m breite Alarmausfahrt geplant. Über diese Alarmausfahrt können Einsatzfahrzeuge auf kürzestem Weg direkt auf die Solinger Straße fahren und zum Einsatz ausrücken. Um ein sicheres und schnelles Ausrücken der Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten, wird der Verkehr auf der Solinger Straße im Alarmfall durch eine Lichtsignalanlage kurz angehalten. Der östlich der neuen Feuerwache liegende signalisierte Knotenpunkt „Solinger Straße (L291) / Raoul-Wallenberg-Straße (L288)“ wird im Alarmfall ebenfalls kurz auf Rot geschaltet, damit die Einsatzfahrzeuge ungehindert und schnell zum Einsatz fahren können.

Südlich der Solinger Straße verläuft derzeit ein straßenbegleitender kombinierter Rad-/Gehweg. Aus Sicherheitsgründen ist geplant, dass Fußgänger und Radfahrer, die von Westen (Rheindorf) kommen, vor der rd. 90 m breiten Alarmausfahrt die Solinger Straße mithilfe einer signalisierten Überquerungsstelle queren und sicher auf der Nordseite der Solinger Straße auf einem 2,50 m breiten Rad- Gehweg bis zur Raoul-Wallenberg-Straße geführt werden. Hierzu wird der vorhandene asphaltierte Weg ertüchtigt und teilweise verbreitert. Am Knotenpunkt „Solinger Straße / Raoul-Wallenberg-Straße“ können die Fußgänger und Radfahrer dann die Straßenseite in alle Richtungen wechseln. Fußgänger und Radfahrer, die von Osten (Raoul-Wallenberg-Straße) kommen, nehmen den umgekehrten Weg. Der vorhandene südliche Rad-/Gehweg wird bis zur südlichen Haltestelle „Solinger Straße“ kurz vor der Raoul-Wallenberg-Straße zurückgebaut und begrünt. Die vorhandenen Haltestellen „Solinger Straße“ werden nicht verändert.

Für den Zu- und Ausfahrtsbereich „Neue Feuerwache / Solinger Straße“ und den Knotenpunkt „Solinger Straße / Raoul-Wallenberg-Straße“ wurden im Rahmen einer verkehrlichen Stellungnahme Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt. Als Datengrundlage wurde eine Verkehrszählung vom 09. und 10.05.2023 am Knotenpunkt „Solinger Straße / Raoul-Wallenberg-Straße“ sowie die voraussichtlich zusätzlich durch die neue Feuerwache erzeugten Verkehre herangezogen. Die Berechnungen zeigen, dass die Anbindung der neuen Feuerwache ohne Nachteile für den vorhandenen Verkehrsablauf erfolgen kann. Hierzu muss jedoch die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt „Solinger Straße / Raoul-Wallenberg-Straße“ optimiert werden. Die Optimierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Als Anlagen sind die Vorplanung der äußeren Erschließung und der dazugehörige Erläuterungsbericht sowie die verkehrliche Stellungnahme beigefügt.

8. Planungsrecht

Planungsbindungen

Ziele der Landesplanung/Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich zeichnerisch festgelegt. Überlagert mit der zeichnerischen Festlegung Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung und der zeichnerischen Festlegung Regionaler Grünzug.

Die Bezirksregierung Köln stellt derzeit den Regionalplan neu auf. Der Entwurf des Regionalplans Köln mit Stand Januar 2020 legt das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich zeichnerisch fest. Überlagert mit der zeichnerischen Festlegung Regionaler Grünzug.

Der vorgesehene Bereich befindet sich an der Stadtgrenze zu Langenfeld und an der Grenze zum Regierungsbezirk Düsseldorf. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf wird

das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich zeichnerisch festgelegt. Überlagert mit der zeichnerischen Festlegung Regionaler Grünzug.

Eine Feuerwache ist gem. Ziel 2-3 Ausnahme 6 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW ausnahmsweise im Freiraum zulässig, wenn sich deren Erforderlichkeit aus dem Brandschutz- und Rettungsdienstbedarfsplan ergibt und im Rahmen einer Alternativenprüfung kein geeigneter Standort im Siedlungsraum identifiziert werden kann. Auch die Festlegung des Regionalen Grünzugs steht dem Vorhaben nicht entgegen, wenn nachgewiesen wird, dass die Inanspruchnahme gem. Ziel 7.1-5 LEP NRW ausnahmsweise möglich ist. Demnach darf es in Bezug auf das Planungsziel keine Alternative geben und der Regionale Grünzug muss in seiner Funktion erhalten bleiben.

Flächennutzungsplan

Der FNP der Stadt Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006, stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan für das Gebiet existiert nicht.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Stand 10.07.1987) stellt für den projektierten Bereich das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ und Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“. Es ist das Landschaftsschutzgebiet 2.2-3, „Unteres Tal der Wupper“ festgesetzt. Die Entwicklungszielmaßnahme 5.8-15 „Ersatzlose, sukzessive Entnahme der Pappeln nach Abtrieb und Ersetzen durch bodenständige Gehölze“ ist für den angrenzenden Bereich des alten Mühlengrabens westlich der A 3 festgesetzt.

Entsprechend § 20 (3) Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatschG NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Im Vorentwurf (Stand frühzeitige Beteiligung) des in Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplanes ist für den Bereich die Festsetzung des Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Unteres Tal der Wupper“ vorgesehen. Die so ebenfalls im Entwurf (Stand öffentliche Auslegung) des in Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplans gewählte Festsetzung wird im weiteren Verfahren entsprechend der dann geltenden Beschlusslage nachgetragen.

Ziel + Zweck der 30. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP):

Mit der 30. Änderung des FNP im Bereich „Auf den Heunen“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau und den Betrieb einer zukunftsfähigen Feuer- und Rettungswache (FRW-Nord) für die nördlichen Stadtteile Leverkusens geschaffen werden.

Der Bau der FRW-Nord ist für den Zivil- und Katastrophenschutz von existenzieller Bedeutung.

Verfahren:

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen wurde am 13.11.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst (Vorlage Nr. 2023/2409).

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“ (siehe Vorlage Nr.: 2023/2412).

Ziele und Zweck des Bebauungsplan Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“

Am 13.11.2023 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) die Aufstellung für den Bebauungsplan Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“ und den Sachstandsbericht der Machbarkeitsstudie zur Kenntnis genommen mehrheitlich beschlossen (Vorlage Nr.: 2023/2412).

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb einer zukunftsfähigen Feuer- und Rettungswache (FRW-Nord) für die nördlichen Stadtteile Leverkusens zu schaffen. Hierzu gehört es auch, sich dem im Wandel befindenden Klima anzupassen und entgegenzuwirken. Im integrierten Klimaschutzkonzept (Vorlage Nr. 2017/1748), im Klimaanpassungskonzept (Vorlage Nr. 2020/3550) und Mobilitätskonzept 2030+ (Vorlage Nr. 2020/3400) der Stadt Leverkusen sind hierzu Maßnahmen formuliert worden. Diese sind bei allen Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten.

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans. Der Umweltbericht sowie weitere umweltrelevante Gutachten (Lärmschutz, Verkehr, Artenschutz etc.) werden im weiteren Planverfahren erarbeitet.

Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Damit der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann, ist eine im Parallelverfahren erfolgende Änderung des FNP erforderlich. Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan mit Vorhabenbezug fortgeschrieben und der Geltungsbereich (ca. 2,3 ha gemäß Aufstellungsbeschluss) auf ca. 6 ha erweitert werden, um Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion, sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) erweitert werden. CEF-Maßnahmen werden im Bereich des Artenschutzes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verstanden.

Weiteres Vorgehen

Im nächsten Verfahrensschritt wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen einer Bürgerversammlung und eines 30 tägigen Aushangs werden die Ziele und Zwecke der beigefügten Planung erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als dann folgender Verfahrensschritt vorgelegt.

Nach jetziger Einschätzung sind die weiteren Verfahrensschritte ab 2. Quartal 2025 vorgesehen.

9. Kostenrahmen

Für das Projekt wurde ein Kostenrahmen unter Berücksichtigung von DIN 276 „Kosten im Bauwesen“ erstellt.

Die Norm DIN 276 „Kosten im Bauwesen“ stellt eine allgemein anerkannte Regel der Technik und wesentliche Grundlage für die Kostenplanung im Bauwesen dar. Sie erstreckt sich unter anderem auf die Kosten von Hochbauprojekten und Freiflächen. Diese Norm umfasst die Kosten für den Neubau, den Umbau und die Modernisierung von Bauwerken. Für Nutzungskosten gilt DIN 18960.

Hiernach dient ein Kostenrahmen „der Entscheidung über die Bedarfsplanung, grundsätzlichen Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen sowie der Festlegung einer Kostenvorgabe.“ Demnach werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt: „(...) Angaben zum Standort, quantitative und qualitative Bedarfsangaben (...) sowie (...) Ermittlungen der „Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen (...)“.

Darüber hinaus wurde im konkreten Fall dieser Machbarkeitsstudie der Kostenrahmen teilweise auch in der 2. Ebene der Kostengliederung ermittelt. Grundsätzlich fanden hierbei flächenspezifische Kostenkennwerte unter der Berücksichtigung von Zulagen Anwendung. Die Kostenkennwerte entstammen großenteils der internen Kostendatenbank der Assmann GmbH, in welcher Kennwerte aus ausgewerteten Vergleichsobjekten enthalten sind.

Basis für die Kosten der Gebäude waren – je nach Anwendungsfall bzw. differenziert nach den Nutzungsbereichen – überwiegend Nutzungsflächen, Netto-Raumflächen oder Brutto-Grundflächen. Wesentliche Grundlage hierfür waren das Raumprogramm Flächenfaktoren. Vereinzelt wurden auch Längenbezüge, Stückzahlen oder pauschale Ansätze verwendet.

Basis für die Kosten der Außenanlagen waren die Außenanlagenflächen, differenziert nach den Flächenarten hinsichtlich deren baulichen Anforderungen. Wesentliche Grundlage hierfür waren die Flächen der projektspezifischen Layout Planung. Vereinzelt wurden auch Längenbezüge, Stückzahlen oder pauschale Ansätze verwendet.

Gegenstand des Kostenrahmens sind die Kosten für die Herstellung sowie die Beschaffung der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen baulichen und technischen Anlagen sowie beweglichen und unbeweglichen baulichen Ausstattungen.

Nicht Gegenstand des Kostenrahmens sind die Kosten für den Grunderwerb, die Finanzierung der Herstell- und Beschaffungskosten, den Betrieb der Liegenschaft sowie Risiken und Unwägbarkeiten. Solche Maßnahmen, welche aufgrund der Erkenntnisse durchgeführten Untersuchungen zu erwartenden sind, wurden mit durchschnittlichen Ansätzen im Kostenrahmen berücksichtigt.

Der Kostenrahmen beläuft sich mit Stand 29.02.2024 gerundet auf 120 Millionen Euro brutto.

Aufgrund des frühen Projektstadiums und der damit einhergehenden – für eine Machbarkeitsstudie üblichen – geringen Planungstiefe, ist methodisch bedingt von einer Schwankungsbreite von -10% bis +25% auszugehen.

Stand der Kosten ist das 4. Quartal des Jahres 2023. Der hier vorgelegte Kostenrahmen berücksichtigt noch keine Risikozuschläge und keine Indexierung bis zum geplanten Baubeginn.

10. Vergaberechtliche Machbarkeit

Mit Gutachten vom 17.01.2024 hat die beratende Rechtsanwältin (ehemals EY, nun Energie-sozietät GmbH) die vergaberechtliche Machbarkeit des Baus der Feuer- und Rettungswache Nord bestätigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungsleistungen aufgrund des Auftragswertes grds. europaweit auszuschreiben sind. Die Vergabe an einen Generalplaner ist mit guten Argumenten vergaberechtlich darstellbar, muss aber immer am konkreten Einzelfall begründet werden. In Betracht kommt eine Zusammenfassung der Planungsdisziplinen Objektplanung, technische Gebäudeausstattung, Tragwerk, Freianlagen, Bauphysik sowie Brandschutz in einen Generalplanerauftrag. Der Generalplanervertrag sollte als Stufenvertrag ausgestaltet werden. Für die Planersuche ist das Verhandlungsverfahren mitem Teilnahmewettbewerb die richtige Verfahrensart.

Zur baulichen Umsetzung empfiehlt das Gutachten als Vertragsmodell das sog. Inhabermo-dell, da die Stadt Leverkusen nicht nur Planen und Bauen kombinieren möchte, sondern auch den Gebäudebetrieb sowie ggf. die Finanzierung durch Dritte durchführen lassen möchte. Die

Planungsleistungen sollten auf der Grundlage der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) übertragen werden. Die Gesamtvergabe im Rahmen eines Inhabermodells dürfte mit guten Argumenten vergaberechtlich darstellbar sein, muss aber im konkreten Einzelfall ausführlich begründet werden. Im Vorfeld ist die Wirtschaftlichkeit entsprechend §7 Abs. 2 LHO NRW zu belegen. Als Verfahrensart für die Vergabe eines Inhabermodells wird ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb empfohlen. Das Vergabeverfahren kann vor Vorliegen der Baugenehmigung gestartet werden.

11. Rahmenterminplan Projektrealisierung

Für das Projekt wurde ein Rahmenterminplan der Projektrealisierung erstellt.

Ein Rahmenterminplan dient der übergeordneten Strukturierung des Ablaufs eines Projektes. Darin werden alle für das Projekt wesentlichen Vorgänge bzw. Meilensteine unter Berücksichtigung der wesentlichen Abhängigkeiten und dargestellt.

Die Abschätzung der Dauern der einzelnen Vorgänge wurden Berücksichtigung von Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte vorgenommen.

Vorgesehen ist die Realisierung des Projektes in Form der Einsatzformen Generalplaner für Planungs- bzw. Beratungsleistungen und Generalunternehmer für Bauleistungen. Schnittstelle ist die Ausführungsplanung. Hierbei ist die abgeschlossene Planung ist Voraussetzung für die Bauleistungen, welche teilweise von Planungsleistungen im Rahmen der Vorbereitung der Ausführung ergänzt werden.

Die weiteren Angaben beruhen auf der Annahme einer Entscheidung zur Projektrealisierung im Mai 2025 mit der darauffolgenden Einleitung des Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen. Diese Vergabeverfahren liegt auf dem kritischen Pfad des Projektablaufs. Daher resultiert eine Verschiebung des Beginns dieses Verfahrens direkt in einer Verschiebung des weiteren Projektablaufs.

Die Vergabe der Planungsleistungen ist innerhalb von circa 7 Monaten zu realisieren, sofern in dessen Verlauf keine rechtlichen Einsprüche erhoben werden. Im Falle des Verfahrensbeginns im Mai 2024 kann das Verfahren somit im Dezember 2024 aus technischer Sicht abgeschlossen werden. Demnach kann ein Planungsbeginn im Februar 2025 erfolgen.

Ab diesem Zeitpunkt laufen Planung und Bauleitplanung grundsätzlich unabhängig voneinander und parallel zueinander.

Allerdings ist der Abschluss der Bauleitplanung in Form der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung, und hat für diese damit aufschiebende Bedingung. Der Abschluss der Bauleitplanung und damit die Erteilung der Baugenehmigung sind für Dezember 2027 vorgesehen.

Die Vergabe der Bauleistungen kann erst nach Erteilung der Baugenehmigung eingeleitet werden.

Für Mitte 2028 ist die Vergabe der Bauleistungen vorgesehen.

Die Ausführungsvorbereitung ist ab Mitte 2028 vorgesehen, die sich nachfolgende Bauausführung von Januar 2029 bis November 2030.

Die Aufnahme der Nutzung durch Feuerwehr und Rettungsdienst am Standort „Auf den Heunen“ soll ca. ab Ende Dezember 2030 möglich sein.

Neubau Feuer- und Rettungswache Nord in Leverkusen

Vergaberechtliche Machbarkeit

Düsseldorf, den 6. März 2024

Inhaltsverzeichnis

Ausgangssituation	3
Zusammenfassung	4
Stellungnahme	6
I. Vergabe der Planungsleistungen	6
1. Berechnung des Auftragswertes bei Planungsleistungen	6
2. Einsatzformen auf Planungsebene und vergaberechtliche Anforderungen	8
2.1 Einsatzformen auf Planungsebene	8
2.2 Vergaberechtliche Anforderungen an eine Generalplanervergabe	9
3. Ausgestaltung des Planervertrages	11
4. Wahl der Verfahrensart	12
5. Zeitlicher Ablauf Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb	13
II. Bauausführung	15
1. Mögliche Unternehmereinsatzformen	15
2. Vergabe in Form des sog. Inhabermodells, d.h. Planen ab LP 5 + Bauen + Betreiben + ggfs. Finanzierung	17
3. Abweichung vom Vorrang der Fach- und Teillosvergabe	18
4. Verfahrensart: Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb	20
III. Vergabe der Projektsteuerungsleistungen/Baucontrolling	22
IV. Rechtsberatung	24

Ausgangssituation

Die Stadt Leverkusen beabsichtigt den Neubau der Feuer- und Rettungswache Nord (FRW-Nord). Die aktuelle Feuer- und Rettungswache Nord ist vor rund 100 Jahren (1922/1923) errichtet worden und entspricht gemäß eines Gutachtens aus dem Jahr 2019 weder in baulich-technischer Hinsicht noch aus funktionaler Sicht den bestehenden Anforderungen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gutachter als Fazit des Brandschutzbedarfsplanes, Stand: 20.11.2019 empfohlen:

„Im Hinblick auf die fehlende Zukunftsfähigkeit des Bestandstandortes und die für die Erreichbarkeit der nördlichen Stadtgebiete ungeeignete Lage wurde eine Verlegung der Wache durch einen Ersatzneubau auf einem geeigneten Grundstück mit möglichst optimaler Verkehrsanbindung empfohlen. ...“

Mit der Vorlage 2023/2119 hat der Rat der Stadt Leverkusen beschlossen, einen Neubau an dem Standort „Auf den Heunen“ zu prüfen. Die Stadt Leverkusen beabsichtigt, nicht nur die Planung und den Bau, sondern auch den Gebäudebetrieb durch Dritte erbringen zu lassen.

Die Verwaltung wurde in diesem Zusammenhang beauftragt, eine wirtschaftliche, vergaberechtliche Machbarkeit zu erarbeiten, die einen Vorschlag beinhaltet, in welcher Form die Planung, der Bau und der Betrieb der FRW-Nord finanziert werden können.

In diesem Zusammenhang sollen auch rechtliche Aspekte Berücksichtigung finden sowie ÖPP-Modell in Erwägung gezogen werden. In rechtlicher Hinsicht soll zunächst geprüft werden:

- Möglichkeiten des Verzichts auf Losbildung im Vergabeverfahren
- Bzgl. Losbildung Planungsdisziplinen (Generalplaner)
- Soll zur Auswahl des Planers ein Architektenwettbewerb stattfinden?
- Wahl der Verfahrensart für die Vergabeverfahren
- Bzgl. Losbildung Bau (Generalunternehmer, Totalunternehmer inkl. Planung sowie Lebenszyklusmodell von Planen/Bauen und Betreiben
- Abhängigkeiten von Vergabe und Grunderwerb
- Soll einem Generalunternehmer die Ausführungsplanung (LP 5 HOAI) übertragen werden?
- Soll eine Baugenehmigung Grundlage der Vergabe von Generalunternehmerleistungen sein?

Die Projektrealisierung in Form von Einzelgewerken soll zunächst nicht betrachtet werden.

Zusammenfassung

Hinsichtlich der Planungsleistungen ist zu beachten:

- Die Planungsleistungen sind im konkreten Fall aufgrund des Auftragswertes **europaweit auszuschreiben**.
- Anderes dürfte gelten für vorgelagerten Leistungen wie etwa für Bodengutachten oder Machbarkeitsstudien in einer frühen Vorplanungsphase, sofern diese Leistungen nicht selbst den Schwellenwert überschreiten;
- ebenso wie für die unter Teil 2 HOAI genannten Leistungsbilder der Flächenplanung. Diese dürften für die Auftragswertermittlung nicht zu den eigentlichen Planungsleistungen zu addieren sein. Vielmehr ist der Auftragswert diesbezüglich gesondert zu ermitteln.
- Die Vergabe an einen **Generalplaner** ist mit guten Argumenten **vergaberechtlich darstellbar**; muss im Vergabevermerk am konkreten Einzelfall aber begründet werden.
- In Betracht kommt eine Zusammenfassung der Planungsdisziplinen Objektplanung, Technische Gebäudeausstattung, Tragwerk, Freianlagen, Bauphysik sowie Brandschutz in einen Generalplanerauftrag.
- Der Generalplanervertrag sollte als **Stufenvertrag** ausgestaltet werden.
- Für die Planersuche ist das **Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb** die richtige Verfahrensart.
- Ein vorgeschalteter Wettbewerb dürfte für die konkrete Planungsaufgabe keine Vorteile versprechen.
- Für das Vergabeverfahren „Generalplaner“ sind inklusive Auswertungszeiten **ca. 5-6 Monate** anzusetzen.
- Eine **Vorinformation** kann der frühzeitigen Marktinformation dienen; ändert aber in diesem Fall nichts an der Dauer und dem Ablauf des Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb.

Empfehlungen für die bauliche Umsetzung:

- Da die Stadt Leverkusen nicht nur Planen und Bauen kombinieren möchte, sondern auch den Gebäudebetrieb sowie ggfs. die Finanzierung durch Dritte durchführen lassen möchte, empfiehlt sich als Vertragsmodell das sog. **Inhabermodell**.
- Die Planungsleistungen sollten auf der Grundlage der LP 4 (Genehmigungsplanung) übertragen werden.

- Die **Gesamtvergabe** im Rahmen eines Inhabermodells dürfte mit guten Argumenten **vergaberechtlich darstellbar** sein; muss im Vergabebericht am konkreten Einzelfall aber ausführlich begründet werden.
- Im Vorfeld ist die Wirtschaftlichkeit entsprechend § 7 Abs. 2 LHO NRW zu belegen.
- Als Verfahrensart für die Vergabe eines Inhabermodells empfehlen wir ein **Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb**.
- Das Vergabeverfahren kann vor Vorliegen der Baugenehmigung gestartet werden.

Empfehlung für die Vergabe der Projektsteuerung

- Es ist zu erwarten, dass der **maßgebliche Schwellenwert für ein EU-weites Verfahren** bei Vergabe eines vollumfänglichen Projektsteuerungsauftrages **überschritten** wird.
- Als Verfahrensart für die Vergabe der Projektsteuerungsleistung empfehlen wir ein **Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb** nach Maßgabe der VgV.

Empfehlung für die Vergabe von Rechtsberatungsleistungen

- Es ist zu erwarten, dass der **maßgebliche Schwellenwert für ein EU-weites Verfahren** bei der Vergabe der Rechtsberatung **unterschritten** wird.
- Rechtsdienstleistungen fallen als freiberufliche Leistungen in den Anwendungsbereich des **§ 50 UVgO**. Freiberufliche Leistungen sind grundsätzlich im Wettbewerb zu vergeben. Dabei ist **so viel Wettbewerb zu schaffen, wie dies nach der Natur des Geschäfts oder nach den besonderen Umständen möglich** ist. Dies ist jeweils eine **Frage des Einzelfalls**.

Stellungnahme

I. Vergabe der Planungsleistungen

Planungsleistungen müssen von öffentlichen Auftraggebern ab einem geschätzten Auftragswert von 221.000 EURO netto europaweit unter Berücksichtigung der Regelungen der §§ 73 ff. Vergabeverordnung (VgV) ausgeschrieben werden.

Für die Frage, ob die Leistungen europaweit auszuschreiben sind, ist der voraussichtliche Auftragswert nach den Vorgaben des § 3 VgV zu schätzen.

1. Berechnung des Auftragswertes bei Planungsleistungen

Die Auftragswertschätzung ist ein zentraler Schritt bei der Konzeption eines Vergabeverfahrens. An der Höhe des Auftragswertes bemisst sich u.a., ob die Leistung ober- oder unterhalb der EU-Schwellenwerte liegt und folglich EU-weit ausgeschrieben werden muss oder nicht. Weiter ist die Höhe des Auftragswertes entscheidend dafür, nach welchen Verfahrensregeln der Auftrag vergeben wird. Bei der Auftragswertschätzung ist der voraussichtliche Gesamtwert der vorgesehenen Leistung ohne Umsatzsteuer zugrunde zu legen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 VgV).

Die Auftragswerte aller funktional zusammengehörigen Teilleistungen, die in einem wirtschaftlichen und technischen Zusammenhang zueinanderstehen, sind zu addieren. § 3 Abs. 7 Satz 1 VgV umschreibt diesen Grundsatz wie folgt: Kann das beabsichtigte Bauvorhaben oder die vorgesehene Erbringung einer Dienstleistung zu einem Auftrag führen, der in mehreren Losen vergeben wird, ist der geschätzte Gesamtwert aller Lose zugrunde zu legen. Dahinter steht der Gedanke, dass sich der Auftraggeber durch eine (künstliche) Aufteilung des Auftrags in einzelne Teilleistungen nicht dem bieterfreundlichen Vergaberecht der §§ 97 ff. GWB entziehen können soll.

Es gilt daher: Was funktional zusammengehört, ist bei der Auftragswertschätzung zusammenzurechnen.

Diese Maßgabe gilt seit der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt seit dem 24.08.2023 auch für Planungsleistungen aufgrund der Streichung von § 3 Abs. 7 Satz 2 VgV alte Fassung, der bisher die Auftragswertberechnung von Planungsleistungen geregelt hat. Wurde hiernach nur der Wert für Lose gleichartiger Leistungen zusammengerechnet, müssen nunmehr bei öffentlichen Vergabeverfahren grundsätzlich alle ausgeschriebenen Planungsleistungen addiert werden. Es kommt bei der Auftragswertschätzung allein darauf an, ob mehrere Planungsleistungen – gleich, ob sie demselben oder unterschiedlichen Leistungsbildern angehören – einen funktionalen Zusammenhang aufweisen. Ist dies der Fall, sind sie bei der Auftragswertschätzung zusammenzuziehen.

Einen funktionalen Zusammenhang weisen Leistungen auf, wenn sie in

wirtschaftlicher und technischer Hinsicht eine innere Kohärenz und eine funktionelle Kontinuität

aufweisen.¹

Hierbei ist eine „funktionale Betrachtung“ heranzuziehen. Diese hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) in seinem Urteil vom 05.10.2000, Kommission/Frankreich, C-16/98, für Bauaufträge entwickelt. Im Urteil „Autalhalle“ hat der EuGH diese funktionale Betrachtung auch auf Dienstleistungsaufträge angewandt.

Von einem funktionalen Zusammenhang ist jedenfalls dann auszugehen, wenn die Leistungen zusammenhängen und in den einzelnen Leistungsbildern aufeinander abgestimmt sind.² Dies ist bei Objektplanung, TGA-Planung, Tragwerksplanung sowie Freianlagenplanung regelmäßig anzunehmen.

Ob Planungsleistungen, die in ihrer Art auf unterschiedliche Weise erbracht werden, in funktionalem Zusammenhang stehen und zusammenzurechnen sind, ist immer im Einzelfall von der jeweiligen Vergabestelle zu prüfen und zu dokumentieren.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz weist in seinem Schreiben vom 23.08.2023 darauf hin, dass eine Prüfung z.B. insbesondere bei vorgelagerten Leistungen wie etwa bei Bodengutachten oder Machbarkeitsstudien in einer frühen Vorplanungsphase angezeigt ist.³ Für solche Leistungen lässt sich gut argumentieren, dass keine innere Kohärenz und keine funktionelle Kontinuität mit der eigentlichen Planungsleistung besteht. Die entsprechende Entscheidung der Vergabestelle mit ihren Erwägungen ist zu dokumentieren.

Zwischenergebnis:

- Planungsleistungen, die einen funktionalen Zusammenhang aufweisen, sind für die Ermittlung des potenziellen Auftragswertes zu addieren. Dies dürfte in der Regel für die unter Teil 3 und 4 HOAI aufgeführten Leistungsbilder der Fall sein. Die Planungsleistungen sind im Konkreten Fall aufgrund des Auftragswertes europaweit auszuschreiben.

¹ EuGH, Urteil v. 15. März 2012 – C-574/10 – „Autalhalle“.

² vgl. OLG München, Beschluss v. 13. März 2017 – Verg 15/16.

³ Schreiben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz v. 23.08.2023 mit klarstellenden Erläuterungen zur Auftragswertberechnung vor der Vergabe von Planungs- und Bauleistungen nach der Streichung von § 3 Absatz 7 Satz 2 VgV, § 2 Absatz 2 Satz 2 SektVO und § 3 Absatz 7 Satz 3 VSVgV.

- Anderes dürfte gelten für vorgelagerten Leistungen wie etwa für Bodengutachten oder Machbarkeitsstudien in einer frühen Vorplanungsphase, sofern diese Leistungen nicht selbst den Schwellenwert überschreiten;
- ebenso wie für die unter Teil 2 HOAI genannten Leistungsbilder der Flächenplanung. Diese dürften für die Auftragswertermittlung nicht zu den eigentlichen Planungsleistungen zu addieren sein. Vielmehr ist der Auftragswert diesbezüglich gesondert zu ermitteln.

2. Einsatzformen auf Planungsebene und vergaberechtliche Anforderungen

Nahezu jedes Bauvorhaben ist einmalig und weist individuelle Eigenheiten in technischer, baubetrieblicher oder kaufmännischer Hinsicht auf:

- Welche technische Komplexität weist das Bauvorhaben aus?
- Welche Besonderheiten sind bei dem Bauvorhaben zu beachten?
- Welche rechtlichen Vorgaben müssen beachtet werden? Gibt es gesetzliche Vorgaben, z.B. solche des Arbeitsrechts, des Versicherungsrechts, des Umweltrechts (z.B. Emissionsschutzrechts) oder des Nachbarrechts?
- Handelt es sich um eine öffentliche Vergabe oder einen Auftraggeber, der dem öffentlichen Vergaberecht (GWB, VgV, VOB/A) unterliegt?

Diese Individualität ist bei der Strukturierung und Konzeptionierung sowohl der Planungs- als auch der Umsetzungsphase zu berücksichtigen.

2.1 Einsatzformen auf Planungsebene

In Betracht kommt die klassische Realisierung mit einer separaten Beauftragung von Objektplanern und den einzelnen Fachplanern. Alternativ ist die Beauftragung eines Generalplaners zu nennen. Ein Generalplaner ist ein Unternehmen, welches die Planungsverantwortung für ein Bauprojekt trägt und sämtliche Architektur-, Ingenieurs- und Fachplanungen erbringt. Er kann eigenständig Nachunternehmer in die Leistungserbringung einbinden; gegenüber dem Auftraggeber ist aber der Generalplaner der einzige Auftragnehmer.

Die Beauftragung eines Generalplaners stellt mithin eine Abweichung von dem Grundsatz dar, dass Leistungen in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben sind.

2.2 Vergaberechtliche Anforderungen an eine Generalplanervergabe

Nach § 97 Abs. 4 Satz 2 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) sind Leistungen grundsätzlich in Losen zu vergeben. Hiervon kann nach § 97 Abs. 4 Satz 3 GWB nur dann abgesehen werden, "wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern". Mit dieser 2009 eingeführten Regelung sollte der Mittelstandsschutz gestärkt werden; es sollten die Nachteile der mittelständischen Wirtschaft gerade bei der Vergabe großer Aufträge mit einem Volumen, das die Kapazitäten mittelständischer Unternehmen überfordern könnte, ausgeglichen werden. Deshalb sollte von dem Gebot der Losvergabe nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden können.⁴

Dieses klare Regel-Ausnahme-Verhältnis bedeutet aber nicht, dass eine Gesamtvergabe überhaupt nur bei Vorliegen eines objektiv zwingenden Grundes erfolgen darf. Erforderlich ist vielmehr, dass sich der Auftraggeber im Einzelnen mit dem grundsätzlichen Gebot der Fachlosvergabe einerseits und den im konkreten Fall dagegen sprechenden Gründen auseinandersetzt und sodann eine umfassende Abwägung der widerstreitenden Belange trifft, als deren Ergebnis die für eine zusammenfassende Vergabe sprechenden technischen und wirtschaftlichen Gründe überwiegen müssen.⁵ Innerhalb dieser im Rahmen des § 97 Abs. 4 Satz 3 GWB vorzunehmenden Interessenabwägung steht dem öffentlichen Auftraggeber ein Beurteilungsspielraum zu.⁶ Die Frage, ob technische oder wirtschaftliche Gründe es im Sinne des Gesetzes "erfordern", von einer Losbildung abzusehen, setzt somit eine Bewertung voraus.

§ 97 Abs. 4 GWB ist im Kontext der primären Ziele des Vergaberechts auszulegen, zu denen insbesondere auch die Wirtschaftlichkeit der Beschaffung gehört. Dabei sind auch die weiteren Grundsätze des Vergaberechts (Wettbewerb, Transparenz, Gleichbehandlung und Verhältnismäßigkeit) sowie die vom Gesetzgeber nunmehr in § 97 Abs. 3 GWB normierten strategischen Ziele (Qualität, Innovation, soziale und umweltbezogene Aspekte) im Blick zu behalten.⁷

Die Planung von Feuerwachen muss viele Voraussetzungen erfüllen, um den sicheren Betrieb der Feuerwehr zu gewährleisten. Moderne Feuerwachen sind multifunktionale Strukturen mit optimierten Abläufen, sie sind eigene autarke Organismen und 24 Stunden in Betrieb. Neben einer hohen Aufenthaltsqualität für die Ruhe- und Aufenthaltsbereiche kommt vor allem dem Prinzip der

⁴ Vgl. BT-Drs. 16/10117, Seite 15.

⁵ Statt vieler: VK Bund, Beschluss v. 09.05.2014, VK 1-26/14; OLG München, Beschluss v. 25.03.2019 - Verg 10/18.

⁶ Vgl. Kus in Kulartz/Kus/Portz/Prieß, Kommentar zum GWB-Vergaberecht, 4. Aufl., § 97 Rn. 184 mwN.

⁷ OLG Frankfurt, Beschluss v. 14. Mai 2018 - 11 Verg 4/18.

„kurzen Wege“ bei der Planung einer Feuerwache große Bedeutung zu: Die Dauer der Einsatzzeiten, also die Dauer vom Zeitpunkt der Alarmierung bis zum Eintreffen der Einsatzkräfte am Einsatzort, ist per Gesetz vorgegeben und liegt in der Regel bei acht Minuten. Dementsprechend kurz, sicher und effektiv müssen die Wege der Bediensteten im Gebäude bis zum Einsatzfahrzeug gestaltet werden, was letztlich auch die Gestaltung der Wegeführungen im Außenbereich betrifft. Da die Feuerwehrbediensteten neben ihrem Einsatzdienst auch Tätigkeiten z.B. in Lagern und Büros nachgehen, gilt die Anforderung kurzer, optimierter Abläufe für das gesamte Feuerwehrgebäude bzw. Feuerwehrgelände. Die kurzen Einsatzzeiten bedingen somit effiziente Grundrisse und optimierte Gebäudeentwürfe. Daraus folgen für den Entwurfsprozess eine Vielzahl von Abstimmungen zur Grundrissentwicklung und zur technischen Ausstattung. Moderne Feuerwachen sind Gebäude mit hohem technischem Anspruch sowohl hinsichtlich der unterschiedlichen Anlagengruppen als auch der Versorgungssicherheit im Katastrophenfall. Daraus ergeben sich zahlreiche Schnittstellen zwischen den einzelnen Planungsdisziplinen, so muss zum Beispiel stets das Zusammenspiel von Gebäudetechnik und Einsatzleittechnik gewährleistet sein. Damit das schnell und reibungslos abläuft, müssen zum Beispiel gebäudetechnische Funktionen wie Videoanlagen, Beleuchtung sowie Tür- und Torsteuerung im Alarmfall sicher und mit hoher Präzision gesteuert werden. Feuerwachen sind mithin Gebäude der sicherheitsrelevanten Infrastruktur, bei der die Einzelleistungen in enger räumlicher, technischer und baubetrieblicher Verbindung stehen und einer Aufspaltung in weitere Gewerke und Bereiche nicht sachgerecht ist, weil Bauteile, Erschließung und technische Anlagen umfassend aufeinander abgestimmt sein müssen, um die Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden.⁸

Aufgrund dieser Komplexität besteht ein besonderes Bedürfnis für "ganzheitliche" fachplanungsübergreifende Lösungsvorschläge für die Planungsleistungen, welches mit guten Argumenten eine Vergabe an einen Generalplaner rechtfertigen könnte.

Dass es sich bei Feuer- und Rettungswachen um „Spezialimmobilien“ handelt, zeigt sich auch daran, dass sich eine nicht erhebliche Zahl von Planungsbüros auf diese Aufgabe spezialisiert hat und stets eine integrierte Objekt- und TGA Planung anbietet.

Eine entsprechende Argumentation ist im Vergabevermerk – auch unter Auseinandersetzung mit der im Beschluss der VK Südbayern vom 21.03.2022 hervorgehobenen, immer ohnehin bestehenden Koordinierungspflicht des Objektplaners in Bezug auf alle Fachplanerleistungen als Grundleistung in den LP 1-3 und 5 nach Anlage 10 zu § 34 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)⁹ – darzustellen.

⁸ Vgl. OLG Brandenburg, Beschluss v. 27.11.2008, Verg W 15/08 zu Justizvollzugsanstalten.

⁹ Vgl. VK Südbayern, Beschluss v. 21.03.2022 - 3194.Z3-3_01-21-51.

Zwischenergebnis:

- Die Vergabe an einen Generalplaner ist mit guten Argumenten vergaberechtlich darstellbar; muss im Vergabevermerk am konkreten Einzelfall aber begründet werden.
- In Betracht kommt eine Zusammenfassung der Planungsdisziplinen Objektplanung, Technische Gebäudeausstattung, Tragwerk, Freianlagen, Bauphysik sowie Brandschutz in einen Generalplanerauftrag.

3. Ausgestaltung des Planervertrages

Der Generalplanervertrag sollte als Stufenvertrag ausgestaltet werden. Die Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) sehen dieses Vertragsmodell sogar als Regelmodell für Baumaßnahmen des Bundes vor.

Stufenverträge mit Architekten und Ingenieuren zeichnen sich dadurch aus, dass der Planer für den vollen Leistungsumfang ein Angebot abgibt, das der Auftraggeber in Stufen annehmen kann. Die erste Vertragsstufe wird dabei regelmäßig mit der Vertragsunterzeichnung beauftragt. Die Beauftragung der weiteren Leistungsstufen hängt von der Entscheidung des Auftraggebers ab.¹⁰

Die Vertragsstufen könnten entsprechend der Leistungsbilder der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) nach den Leistungsphasen (LP) wie folgt definiert werden:

1. Stufe: LP 1 (Grundlagenermittlung) und LP 2 (Vorplanung)
 2. Stufe: LP 3 (Entwurfsplanung)
 3. Stufe: LP 4 (Genehmigungsplanung)
-

Sofern die konkrete Vergabestrategie für die Umsetzung der Bauaufgabe zunächst offengehalten werden soll, können und sollten als weitere Stufen vorgesehen werden:

4. Stufe: LP 5 (Ausführungsplanung), LP 6 (Vorbereitung der Vergabe) und LP 7 (Mitwirkung bei der Vergabe)
5. Stufe: LP 8 (Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation)
6. Stufe: LP 9 (Objektbetreuung)

Nach einer aktuellen Entscheidung des OLG Hamburg¹¹ kann der öffentliche Auftraggeber seine

¹⁰ Ralf M. Leinenbach, Stufenverträge bei Architekten- und Ingenieurleistungen, ZfBR 2019,15ff.

¹¹ OLG Hamburg, Beschluss v. 20.3.2023 – 1 Verg 3/22, NZBau 2023, 545.

Vergabestrategie für die Bauausführung auch erst deutlich nach Beauftragung der Planung festlegen. Die Vorgabe eines öffentlichen Auftraggebers bei der Vergabe eines Auftrags von Architektenleistungen, dass die Bieter sowohl für den Fall einer Einzelgewerksvergabe als auch für den Fall einer Generalunternehmervergabe ein Angebot abzugeben haben, und sich der Auftraggeber dabei vorbehält, die konkrete Vergabestrategie erst der nach Auftragsvergabe an die Planer (hier: nach Abschluss der Leistungsphase 4 der HOAI) festzulegen, führt nach Auffassung des OLG Hamburg in einem Verhandlungsverfahren zu keinem Verstoß gegen die Gebote der hinreichenden Bestimmtheit und der Transparenz der Leistungsbeschreibung.¹²

Zwischenergebnis:

- Der Generalplanervertrag sollte als Stufenvertrag ausgestaltet werden.

4. Wahl der Verfahrensart

Allgemein sind öffentliche Auftraggeber nicht frei darin, auf welche Weise sie das Unternehmen auswählen, an das ein öffentlicher Auftrag vergeben werden soll. § 14 Vergabeverordnung (VgV) regelt für Dienst- und Lieferleistungen die Voraussetzungen, unter denen der Auftraggeber die verschiedenen Verfahrensarten wählen kann, wobei – nachdem offenes und nicht offenes Verfahren gleichgestellt worden sind – der Schwerpunkt in den Voraussetzungen des Verhandlungsverfahrens mit und ohne Teilnahmewettbewerb sowie des wettbewerblichen Dialogs liegt. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Verfahrensarten wird in den §§ 15 ff. VgV geregelt, wobei § 17 VgV das Verhandlungsverfahren betrifft.

Hier greift indes für Architekten- und Ingenieurleistungen, die in den Anwendungsbereich des §§ 73 ff. VgV fallen, die Sonderregelung des § 74 VgV, wonach diese „in der Regel“ im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb oder im wettbewerblichen Dialog zu vergeben sind. Es besteht mithin ein umgekehrtes Regel-/Ausnahmeverhältnis und somit ein Anwendungsvorrang des Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb und des wettbewerblichen Dialogs gegenüber dem offenen und nicht offenen Verfahren. In der Begründung zu § 74 VgV findet sich hierzu der Hinweis, dass die Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen meist die Notwendigkeit von Verhandlungen in sich birgt, so dass die anderen Verfahrensarten faktisch kaum in Frage kommen dürften. Daraus lässt sich schließen, dass das offene und das nicht offene Verfahren dann zur Verfügung stehen, wenn der Auftraggeber im Einzelfall Verhandlungen nicht für notwendig erachtet, was einer dokumentierten Begründung bedarf.¹³ Im Ergebnis ist hier das Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb als richtige

¹² OLG Hamburg, Beschl. v. 20.3.2023 – 1 Verg 3/22, NZBau 2023, 545.

¹³ Ziekow/Völlink, Vergaberecht, § 74 Rn. 1.

Verfahrensart zu wählen.

Die Frage, ob dem Verhandlungsverfahren ein Planungswettbewerb voran gehen sollte, lässt sich unseres Erachtens mit guten Argumenten verneinen. Die Durchführung eines Planungswettbewerbs ist kein Muss. Das Absehen von einem Wettbewerb erfordert keine überwiegenden oder besonderen Gründe. Der öffentlichen Auftraggeber soll sich lediglich vor der Einleitung eines Vergabeverfahrens Gedanken darüber machen, ob die Ausrichtung eines Planungswettbewerbes für die konkrete Aufgabenstellung sinnvoll sein kann. Das bedeutet auch, dass die Durchführung eines Planungswettbewerbs, d.h. das „Ob“ im Rahmen eines Nachprüfungsverfahrens nicht durchgesetzt werden kann.¹⁴ Das „Wie“ bei Durchführung eines Wettbewerbs unterliegt demgegenüber sehr wohl der Nachprüfung.¹⁵

Planungswettbewerbe sollen dazu dienen, die beste Lösung für städtebauliche, architektonische, baulich-konstruktive oder künstlerische Aufgaben zu entwickeln, indem sie die schöpferische Kraft des Wettbewerbs aktivieren.¹⁶ Moderne Feuerwachen sind zwar multifunktionale Strukturen mit optimierten Abläufen. Der Kern der Planungsaufgabe liegt jedoch in der Funktionalität sowie der Technische Ausrüstung. Das avisierte Grundstück liegt ferner nicht im Innenstadtbereich, so dass es bei der konkreten Aufgabe auch nicht um eine städtebauliche Anbindung geht. Die Vorschaltung eines Wettbewerbs dürfte daher bei dem konkreten Zweckbau keine Vorteile, sondern lediglich einen Zeitverzug mit sich bringen.

Zwischenergebnis:

- Für die Planersuche ist das Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb die richtige Verfahrensart.
- Ein vorgeschalteter Wettbewerb dürfte für die konkrete Planungsaufgabe keine Vorteile versprechen.

5. Zeitlicher Ablauf Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bei einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb fordert der öffentliche Auftraggeber eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen im Rahmen eines Teilnahmewettbewerbs öffentlich zur Abgabe von Teilnahmeanträgen auf. Jedes interessierte Unternehmen kann einen Teilnahmeantrag abgeben.

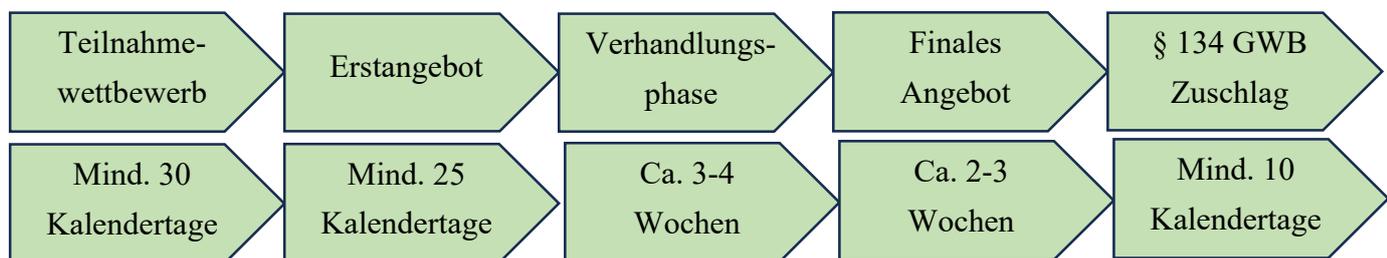
¹⁴ Ziekow/Völlink, Vergaberecht, § 78 Rn. 1; Beck VergabeR/Hüttinger VgV § 69 Rn. 17, 18.

¹⁵ OLG Karlsruhe, Beschluss v. 10.08.2021 - 15 Verg 10/21

¹⁶ Vgl. die Präambel der Richtlinie für Planungswettbewerbe – RPW 2013. Fassung v. 31.01.2013.

Mit dem Teilnahmeantrag übermitteln die Unternehmen die vom öffentlichen Auftraggeber geforderten Informationen zur Prüfung der Eignung. Nur diejenigen Unternehmen, die vom öffentlichen Auftraggeber nach Prüfung der übermittelten Informationen dazu aufgefordert werden, können ein Erstangebot abgeben. Diese Erstangebote werden in der Regel verhandelt.

Der Ablauf eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb stellt sich üblicherweise wie folgt dar:



Die Teilnahmefrist beträgt mindestens 30 (Kalender-)Tage, gerechnet vom Tag nach der Absendung der Auftragsbekanntmachung. Hierbei handelt es sich nicht um eine Regelfrist, sondern um eine Mindestfrist. Sie stellt die Untergrenze des Zeitraums dar, den der öffentliche Auftraggeber vorgeben muss. Allerdings steht die Mindestfrist unter dem Vorbehalt der Angemessenheit; muss also an den jeweils konkreten Beschaffungsvorgang angepasst werden.

Die Frist für den Eingang der Erstangebote beträgt mindestens 30 (Kalender-)Tage. § 17 Abs. 9 VgV sieht jedoch eine Verkürzung dieser Frist um fünf Tage vor, wenn die elektronische Übermittlung der Angebote zugelassen wird. Seit dem Beginn der verpflichtenden elektronischen Vergabe am 18.10.2018 (§ 81 S. 1 VgV) ist dies für alle öffentlichen Auftraggeber der Regelfall, so dass die Angebotsfrist seitdem einheitlich 25 Tage beträgt. Auch hierbei handelt es sich um eine Mindestfrist, die an dem konkreten Beschaffungsgegenstand gespiegelt werden muss. Weitere verpflichtende Fristen sieht diese Verfahrensart nicht vor.

Zu beachten ist noch die zehntägige Wartefrist nach § 134 GWB.

Für das Vergabeverfahren sind inklusive Auswertungszeiten mithin ca. 5-6 Monate anzusetzen.

Um eine frühzeitige Publizität geplanter Auftragsvergabe zu erreichen, könnte zudem das Mittel der Vorinformation gewählt werden. Die frühzeitige Bekanntgabe bevorstehender Vergaben dient der Marktinformation, erhöht die Transparenz und erleichtert interessierten Unternehmen die Planung und Disposition. Die Vorinformation fördert damit den Wettbewerb. Für den Auftraggeber verursachen Vorinformationen zwar zusätzlichen Aufwand. Soweit durch die Veröffentlichung der Wettbewerb angekurbelt wird, ist das für Auftraggeber jedoch von unmittelbarem Nutzen.

Zwischenergebnis:

- Für das Vergabeverfahren „Generalplaner“ sind inklusive Auswertungszeiten ca. 5-6 Monate anzusetzen.
- Eine Vorinformation kann der frühzeitigen Marktinformation dienen; ändert aber in diesem Fall nichts an der Dauer und dem Ablauf des Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb.

II. Bauausführung

Im Vorfeld einer Projektverwirklichung bedarf es auch hinsichtlich der Bauausführung einer grundsätzlichen Entscheidung, wie das avisierte Vorhaben möglichst effizient und unter rechtlichen Gesichtspunkten risikoarm realisiert werden kann. Gemäß der bereits zitierten aktuellen Entscheidung des OLG Hamburg¹⁷ kann der öffentliche Auftraggeber seine Vergabestrategie für die Bauausführung auch erst nach Beauftragung der Planung, z.B. in der Phase der Entwurfsplanung, final festlegen.

Nachfolgend werden unter vergaberechtlichen Gesichtspunkten die in Betracht kommenden Realisierungsmodelle dargestellt, um insoweit eine plausible Entscheidungsgrundlage zu schaffen, in welcher Realisierungsvariante die Feuer- und Rettungswache Nord errichtet werden soll. Eine konkrete vertragliche Ausgestaltung eines möglichen Modells ist mit dieser Stellungnahme noch nicht verbunden, da zunächst eine rechtliche Befassung mit der allgemeinen vergaberechtlichen Möglichkeit der Vertragsmodelle stattfinden soll. Ebenso beinhaltet diese Stellungnahme keinen Wirtschaftlichkeitsvergleich.

1. Mögliche Unternehmereinsatzformen

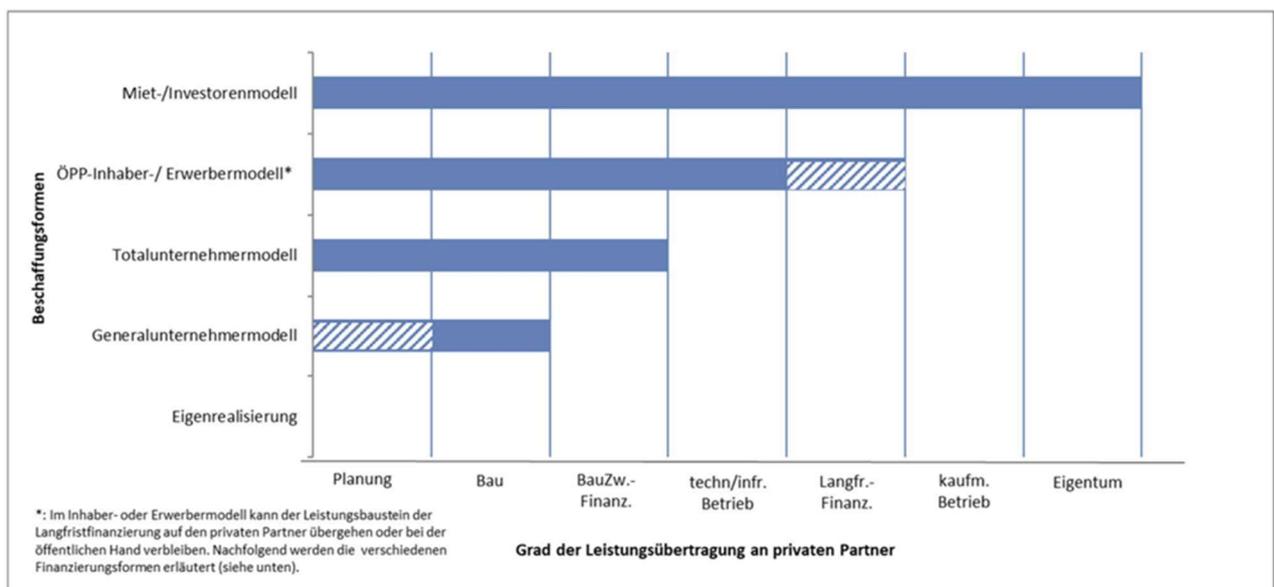
Auf Auftragnehmerseite sind an einem Bauvorhaben regelmäßig nicht nur ein Bauunternehmer, sondern eine Vielzahl von Bauunternehmen tätig, die jeweils unterschiedliche Einzelleistungen (Gewerke) erbringen. Dem Bauherrn bzw. Auftraggeber stehen bei der Beteiligung der verschiedenen Unternehmen an der Ausführung des Bauvorhabens unterschiedliche rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung. Er kann etwa die jeweiligen Einzelgewerke gesondert in Auftrag geben mit der Folge, dass der Auftraggeber mit allen Unternehmen Bauaufträge abschließt und zu ihnen in unmittelbare vertragliche Verbindung tritt. Hiervon geht die VOB/A EU in § 5 Abs. 2 Nr. 1 ebenso wie § 97 Abs. 4 GWB aus, wonach Bauleistungen verschiedener Handwerks- oder Gewerbebezweige in der Regel getrennt nach Fachgebieten oder Gewerbebezweigen zu vergeben sind.

¹⁷ OLG Hamburg, Beschluss v. 20.3.2023 – 1 Verg 3/22, NZBau 2023, 545.

Neben dieser klassischen Einzelgewerksvergabe gibt es noch verschiedene andere Arten von Zusammenschlüssen von Bauausführenden zur Erbringung von Bauleistungen, die herkömmlicherweise als Unternehmereinsatzformen bezeichnet werden.

Die unterschiedlichen Einsatzformen und Modelle unterscheiden sich mithin insbesondere in dem Grad der Leistungsübertragung an einen Dritten.

Abbildung 1: Übersicht der möglichen Leistungsübertragung an private Partner¹⁸



Typische Unternehmereinsatzformen¹⁹ für die Erbringung der Bauleistung (und zum Teil Planungsleistungen) sind:

- Der **Generalunternehmer**, der sich im Verhältnis zum Auftraggeber zur Erbringung der gesamten Bauleistung verpflichtet, sich aber zur Erfüllung seiner Verpflichtung (auch) eines Nachunternehmers (bspw. bzgl. des Estrichs oder des Grundbaus) bedient. Dieser bedient sich ggf. weiterer Nachunternehmer oder Lieferanten.
- Der **Generalübernehmer**, der sich im Verhältnis zum Auftraggeber zur Erbringung der gesamten Bauleistung verpflichtet, sich aber zur Erfüllung seiner Verpflichtung ausschließlich Nachunternehmern bedient und keine eigene Bauleistung erbringt.
- Der **Totalunternehmer**, der wie der Generalunternehmer zur Erstellung der Bauleistung teilweise auf Nachunternehmer zurückgreift, zusätzlich aber auch Planungsleistungen in

¹⁸ Quelle: Leitfaden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen des Landes Nordrhein-Westfalen, 22.01.2021, S.32.

¹⁹ Vgl. die Übersicht bei Sonntag/Rütten, Privates Baurecht, § 1 Rn.51.

dem Verhältnis zum Auftraggeber schuldet, die er ggf. wiederum an Nachunternehmer (Architekten) fremdvergift.

- Der **Totalübernehmer**, der wie der Generalübernehmer sämtliche Bauleistungen durch Nachunternehmer erbringt und auch die im Verhältnis zum Auftraggeber hier zusätzlich geschuldeten Planungsleistungen durch einen oder mehrere beauftragte Architekten erbringt.

Allen diesen Modellen ist gemeinsam, dass sie klassischerweise zwar Bauaufgaben sowie zum Teil auch Bauen und Planen (Totalunternehmer/-übernehmer) bündeln, aber nicht auch den späteren Gebäudebetrieb oder gar Finanzierungselemente beinhalten.

2. Vergabe in Form des sog. Inhabermodells, d.h. Planen ab LP 5 + Bauen + Betreiben + ggfs.

Finanzierung

Sofern neben Planen und Bauen auch der spätere Gebäudebetrieb und ggfs. Finanzierungselemente vom Vertrag erfasst sein sollen, erfolgt dies mittels langfristiger Verträge, die eine rechtliche Grundlage (Vertrag sui generis) dafür bilden, dass der Auftragnehmer die entsprechenden Leistungen gegenüber der öffentlichen Hand erbringt.

Im vorliegenden Fall kommt das sog. **Inhabermodell** in Betracht. Der private Auftragnehmer übernimmt bei diesem Modell auf einem im Eigentum des öffentlichen Auftraggebers stehenden Grundstück Planung (hier ab LP5), Bau und Gebäudebetrieb sowie ggfs. die Finanzierung des Neubaus der Feuer- und Rettungswache Nord, die vom öffentlichen Auftraggeber über eine Laufzeit von i. d. R. 20 bis 30 Jahren genutzt wird. Das Entgelt besteht in einer regelmäßigen Zahlung an den Auftragnehmer, welches bei Vertragsschluss festgesetzt wird. Dieses besteht aus Entgeltanteilen für Planung, Bau und Finanzierung der Immobilie, für den Betrieb (Facility Management) sowie mögliche Zuschläge für den betriebswirtschaftlichen Gewinn und Geschäftskosten, die auch die Risikoübertragung abdecken.²⁰

Der Neubau erfolgt bei einem Inhabermodell auf einem Grundstück der Stadt. Der öffentliche Auftraggeber wird daher bereits mit der Errichtung Eigentümer der Immobilie. Da der Auftraggeber als Grundstückseigentümer mit dem Bau des Gebäudes kraft Gesetzes auch dessen Eigentümer wird (§ 946 BGB), gründet sich sein Nutzungsrecht nicht auf einem schuldrechtlichen Anspruch gegenüber dem Auftragnehmer, sondern steht ihm kraft seiner Eigentümerstellung zu (§ 903 BGB). Dies ist der wesentliche Unterschied zu und auch der wesentliche Vorteil gegenüber den sog. Investoren-/Mietmodellen oder auch dem Erwerbmodell, bei denen der Private – zumindest zunächst – Eigentümer des Grundstücks ist.

²⁰vgl. Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Public Private Partnership Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei PPP-Projekten, 2007, S. 51.

Dieses Vertragsmodell ermöglicht zudem eine lebenszyklübergreifende Betrachtung der Baumaßnahme, da nicht nur die anfänglichen Baukosten, sondern auch die Betriebskosten in die Betrachtung und insbesondere auch in die Zuschlagsentscheidung einfließen.

Die möglichen ökonomischen und terminlichen Vorteile einer solchen Vergabe sind größer, wenn der Unternehmer Freiheiten in der Ausführungsplanung hat. Dies spricht dafür dem Unternehmer die Planungsleistungen auf der Grundlage der LP 4 (Genehmigungsplanung) zu übertragen.

Zwischenergebnis:

- Da die Stadt Leverkusen nicht nur Planen und Bauen kombinieren möchte, sondern auch den Gebäudebetrieb sowie ggfs. die Finanzierung durch Dritte durchführen lassen möchte, empfiehlt sich als Vertragsmodell das sog. Inhabermodell.
- Die Planungsleistungen sollten auf der Grundlage der LP 4 (Genehmigungsplanung) übertragen werden.
- Vergaberechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vertragsmodells ist, dass wirtschaftliche oder technische Gründe eine entsprechende Gesamtvergabe rechtfertigen (dazu sogleich).

3. Abweichung vom Vorrang der Fach- und Teillosvergabe

Sowohl das Inhabermodell als auch die klassischen oben dargestellten Unternehmereinsatzformen zielen von vorneherein auf eine Gesamtvergabe ab; eine Aufteilung des Auftrags in Lose unterbleibt. Damit steht sie im Widerspruch zum Grundsatz der Losvergabe. Zulässig ist sie deshalb nur dann, wenn gemäß § 97 Abs. 4 S. 3 GWB die Voraussetzungen für einen Verzicht auf die Bildung von Losen im konkreten Einzelfall vorliegen.

Wirtschaftliche oder technische Schwierigkeiten, die nach Art und Ausmaß typischerweise mit der Vergabe nach Fachlosen verbunden sind, können allein keine Ausnahme im Sinne dieser Vorschrift rechtfertigen. Auch an sich plausible Gründe, wie etwa die Entlastung von der Koordinierung verschiedener Handwerksbetriebe, der Vorzug, nur einen Vertragspartner zu haben oder die einfachere Durchsetzung von Mängelansprüchen reichen für sich nicht aus, einen Ausnahmefall zu begründen.²¹

Der Auftraggeber kann von einer losweisen Vergabe jedoch dann absehen, wenn sich eine Gesamtvergabe nach umfassender, sorgfältiger und dokumentierter Interessenabwägung zwischen den Vor- und Nachteilen einer Fachlosvergabe im Vergleich zur Gesamtvergabe als technisch oder wirtschaftlich vorteilhaft erweist. In Bezug auf eine „ganzheitliche Infrastrukturbetreuung“ hat das

²¹ Vgl. VG Düsseldorf (19. Kammer), Urteil v. 16.02.2016 - 19 K 3318/14.

OLG Frankfurt zum Beispiel ausgeführt und damit wirtschaftliche Gründe bejaht:²²

„Aus dem Vorbringen des Antragsgegners ergibt sich, dass das Konzept der „ganzheitlichen Infrastrukturbetreuung“ mit der Verknüpfung von Erneuerungsaufwand und Betrieb in technischer Hinsicht erhebliche Vorteile zur Erreichung des gewünschten Zieles – Gewährleistung einer bestimmten Qualität der Straßeninfrastruktur – bietet. So gibt es eine „Gesamtverantwortung“ des Auftragnehmers für den Straßenzustand, dem nach § 2 des Projektvertrages (auch) die nicht hoheitlichen Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast nach den §§ 9, 10 HStrG übertragen werden. Der Auftragnehmer kann eigenverantwortlich über Zeitpunkt und Art und Weise von Erhaltungs- und Betriebsdienstmaßnahmen entscheiden. Nach § 7 des Vertrages wird nicht nur das für den Betrieb, sondern auch das für die Erhaltungsmaßnahmen angebotene Pauschalentgelt anteilig pro Quartal ausgezahlt, also unabhängig davon, wann die Maßnahmen tatsächlich ausgeführt werden. Verpflichtend ist lediglich die Fertigstellung von mindestens 7 Streckenkilometern (von insgesamt 40) pro Vertragsjahr (§ 24 Abs. 2 des Vertrages).

Durch diese Verschränkung der Leistungen wird ein Anreiz geschaffen, die Erhaltungsmaßnahmen zügig durchzuführen, um den Aufwand für Betriebs- und Unterhaltsleistungen gering zu halten, da etwa ein mit einem neuen Belag versehener Straßenabschnitt leichter zu unterhalten ist. ... Durch diese Regelung wird der Auftragnehmer auch zu einer betriebswirtschaftlich „intelligenten“ Herangehensweise etwa hinsichtlich einer Abstimmung von Instandsetzung und Begleitmaßnahmen angehalten, ... Diese Vorteile gehen über die bloße Entlastung des Auftraggebers von Koordinierungsaufträgen – die, wie oben dargestellt, nicht zur Rechtfertigung einer unterlassenen Losbildung geeignet ist – hinaus.“

Im Sinne des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sind zur Vorbereitung einer Entscheidung über finanzwirksame Maßnahmen zudem gemäß der Landeshaushaltsordnung (LHO) des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen entsprechend § 7 Abs. 2 LHO NRW durchzuführen.²³

Technische Gründe müssen ebenfalls im Auftrag selbst begründet sein. Dies kann z.B. auch dann gegeben sein, wenn mehrere Leistungsarten miteinander verknüpft sind, etwa Planung, Bau und Gebäudebetrieb. Auch können Sicherheitsaspekte für technische Gründe sprechen,

„wenn alle Einzelleistungen in enger räumlicher, technischer und baubetrieblicher Verbindung stehen und eine Aufspaltung in weitere Gewerke und Bereiche nicht sachgerecht ist, weil Bauteile, Erschließung und technische Anlagen umfassend aufeinander abgestimmt sein müssen und anderenfalls die Funktionsfähigkeit gefährdet wäre.“²⁴

Bei dem Neubau der Feuer- und Rettungswache Nord handelt es sich zudem nach der Definition der Reformkommission Großprojekte um ein solches Großprojekt, da das Bauvolumen bei ca. 100 Mio. EUR liegt. Für solche Großprojekte hat die Kommission dem Gesetzgeber sogar empfohlen, dass

²² So OLG Frankfurt, Beschluss v. 14. Mai 2018 – 11 Verg 4/18.

²³ Vgl. Leitfaden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen des Landes Nordrhein-Westfalen, 22.01.2021, S.32.

²⁴ Vgl. OLG Brandenburg, Beschluss v. 27.11.2008, Verg W 15/08 zu Justizvollzugsanstalten.

öffentliche Auftraggeber nicht verpflichtet sein sollen, die Planungs- und Bauleistungen in Losen zu vergeben.²⁵

Zwischenergebnis:

- Die Gesamtvergabe im Rahmen eines Inhabermodells dürfte mit guten Argumenten vergaberechtlich darstellbar sein; muss im Vergabevermerk am konkreten Einzelfall aber ausführlich begründet werden.
- Insbesondere ist im Vorfeld die Wirtschaftlichkeit entsprechend § 7 Abs. 2 LHO NRW zu belegen.

4. Verfahrensart: Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb

Das Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem europaweitem Teilnahmewettbewerb ist unter anderem dann zulässig, wenn

- die Bedürfnisse des öffentlichen Auftraggebers nicht ohne die Anpassung bereits verfügbarer Lösungen erfüllt werden können (§ 14 Abs. 3 Nr. 1 VgV, § 3a EU Abs. 2 Nr. 1 lit.a) VOB/A),
- der Auftrag konzeptionelle oder innovative Lösungen umfasst (§ 14 Abs. 3 Nr. 2 VgV, § 3a EU Abs. 2 Nr. 1 lit.b) VOB/A),
- Komplexität oder dem rechtlichen oder finanziellen Rahmen oder den damit einhergehenden Risiken zusammenhängen, nicht ohne vorherige Verhandlungen vergeben werden kann (§ 14 Abs. 3 Nr. 3 VgV, § 3a EU Abs. 2 Nr. 1 lit.c) VOB/A).

Das Verhandlungsverfahren kommt für die Vergabe von ganzheitlichen Projekten wie dem Inhabermodell insbesondere aus nachfolgenden Gründen in Betracht:²⁶

– Bedürfnisse des Auftraggebers können nicht ohne die Anpassung bereits verfügbarer Lösungen erfüllt werden

Bei der Ausschreibung von solchen Vorhaben ist es regelmäßig so, dass die Bedürfnisse des Auftraggebers nicht ohne die Anpassung bereits verfügbarer Lösungen erfüllt werden können. Insbesondere wegen des Umfangs und der Komplexität der Projekte, bei denen die inhaltlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der vom Auftragnehmer zu übernehmenden Aufgaben erst auf Basis der konkreten Projektdetails festgelegt werden können, wird es eingehender Verhandlungen zwischen Bietern und Auftraggeber insbesondere in der Endphase des Vergabeverfahrens bis zur Abschlussreife bedürfen. Das gilt insbesondere dann, wenn neben Bau- und Planungsleistungen auch der Betrieb über einen langen Zeitraum durch einen außenstehenden

²⁵ BMVI (Hrsg.), Reformkommission Bau von Großprojekten, 2015, S. 47.

²⁶ Vgl. Hausmann/Mutschler-Siebert/von Hoff in Weber/Schäfer/Hausmann, Public Private Partnership, 2018 mwN.

Dritten erfolgen soll, mit dem besondere Verhandlungen erforderlich sind. Strebt der öffentliche Auftraggeber ein innovatives Finanzierungskonzept an, das ihm einen optimalen Einsatz der verfügbaren Haushaltsmittel (und evtl. Fördermittel) ermöglicht, ist eine eindeutige Festlegung des Auftragsinhalts und der Vertragsbedingungen vor Beginn der Ausschreibung nicht möglich. Vielmehr muss den am Vergabeverfahren beteiligten Bietern/Bieterkonsortien in Verhandlungen mit dem Auftraggeber die Möglichkeit gegeben werden, auf der Basis ihres Angebots eine realisierbare Gesamtkonzeption mit angemessener Risikoverteilung zu entwickeln.

– Konzeptionelle oder innovative Lösungen

Im Rahmen solcher Projekte wird regelmäßig ein Gesamtpaket von Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb eines Projekts über einen längeren Zeitraum vergeben. Konzeptionelle und innovative Lösungen sind notwendig, um das Modell für Auftraggeber sowie Auftragnehmer erfolgreich durchzuführen. Dafür ist eine gewisse Konzeptoffenheit unabdingbar, damit der Auftraggeber von dem Know-how und den Ideen der Bieter profitieren kann, um zur besten (Gesamt-)Lösung zu gelangen.

– Besonders komplexe Vorhaben

In der Praxis wird das Verhandlungsverfahren ferner bei besonders komplexen Vorhaben für zulässig gehalten, bei denen wegen konkreter Umstände, die mit der Komplexität oder dem rechtlichen oder finanziellen Rahmen oder den damit einhergehenden Risiken zusammenhängen, nicht ohne vorherige Verhandlungen vergeben werden kann. Eine Abstimmung zwischen Auftraggeber und Bietern in Verhandlungen ist vor allem für die grundlegende Frage der Vertragsgestaltung im Hinblick auf die langjährige Kooperation nötig: wie etwa, in welcher Form und Intensität die öffentliche Hand Einfluss auf den Planungsprozess oder die Auswahl der Nachauftragnehmer behalten soll oder wer welche Risiken übernehmen soll.

Insgesamt sprechen daher gute Argumente für ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb als die richtige Verfahrensart.

Das Vergabeverfahren kann bereits vor Vorliegen der Baugenehmigung eingeleitet werden. Vergabereife liegt zwar grundsätzlich erst vor, wenn erstens die Leistung eindeutig und erschöpfend beschrieben ist und wenn zweitens im Zeitpunkt der Ausschreibung alle rechtlichen und tatsächlichen Anforderungen an den Beginn der Leistungsausführung gegeben sind.²⁷ Im Verhandlungsverfahren und im wettbewerblichen Dialog, gegebenenfalls auch durch Nebenangebote, wird der Auftragsgegenstand erst im Verlauf des Vergabeverfahrens konkretisiert. Soweit diese Konkretisierung planfeststellungsrelevant ist, muss eine Planfeststellung oder Planänderung nach Ausschreibung ausnahmsweise zulässig sein. Diese Ausnahme sollte im Vergabebericht begründet werden. Es genügt daher nach unserer Ansicht, wenn der öffentliche Auftraggeber vor Einleitung des Vergabeverfahrens auf Basis einer - in den Vergabeakten

²⁷ OLG Düsseldorf, Beschluss v. 27.11.2013 - Verg 20/13.

dokumentierten - Prognose zum Ergebnis kommt, die erforderliche Genehmigung bzw. Zulassung werde im Zeitpunkt des finalen Angebotes vorliegen.

Zwischenergebnis:

- Als Verfahrensart für die Vergabe eines Inhabermodells empfehlen wir ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb.
- Das Vergabeverfahren kann vor Vorliegen der Baugenehmigung gestartet werden.

III. Vergabe der Projektsteuerungsleistungen/Baucontrolling

Die Stadt beabsichtigt, sich sowohl im Rahmen der anstehenden Vergabeverfahren als auch in dem späteren Umsetzungsprozess von einem Projektsteuerer begleiten zu lassen. Das Ziel der Projektsteuerung ist zum einen das Überwachen der erforderlichen Prozesse sowohl während der Vergabeverfahren als auch während der Bauausführung und zum anderen sicherzustellen, dass die funktionalen Baubeschreibungen, Planungen und die Bauausführung übereinander stimmen.

Das Leistungsbild der Projektsteuerung basiert auf einer tätigkeitsbezogenen bzw. funktionalen Leistungsbeschreibung. Die zu erbringenden Projektsteuerungsleistungen sind methodenneutral formuliert und lassen Spielraum bei der Wahl der Umsetzungsmethodik. Die AHO²⁸-Schriftreihe Heft Nr. 9 gliedert das Leistungsbild der Projektsteuerung dabei in fünf Handlungsbereiche sowie fünf Projektstufen, und zwar wie folgt:

Projektstufen	Handlungsbereiche
1 – Projektvorbereitung	A – Organisation, Information, Koordination und Dokumentation
2 – Planung	B – Qualitäten und Quantitäten
3 – Ausführungsvorbereitung	C – Kosten und Finanzierung
4 – Ausführung	D – Termine, Kapazitäten und Logistik
5 – Projektabschluss	E – Verträge und Versicherungen

Die Leistungsbilder sind ähnlich der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) aufgebaut. So werden zum Beispiel in der ersten Projektstufe nach AHO zunächst die projektspezifischen Rahmenbedingungen gesteckt. Hierbei fällt der größte Planungsaufwand an: In der Unterstufe A werden beispielsweise die Projektstruktur und die Grundlagen für die Planung der Planung aufgesetzt. Durch Handlungsbereich B werden die Qualitäten und Quantitäten sichergestellt. Das bedeutet, dass die Projektsteuerung bei der Klärung des Standortes unterstützt, relevante Unterlagen beschafft und das Grundstück hinsichtlich privater und öffentlicher Nutzung

²⁸ AHO: Ausschuss der Verbände und Kammern Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.

bewertet. Darüber hinaus erstellt die Projektsteuerung in Phase 1 den Kostenrahmen für Investitions- sowie Nutzungskosten und beantragt gegebenenfalls Fördermittel. In den letzten beiden Handlungsbereichen D und E werden außerdem der Terminrahmen und ein Versicherungskonzept für das Projekt festgelegt. Welche konkreten Aufgaben der öffentliche Auftraggeber benötigt und letztlich am Markt abfragt, kann er im Rahmen seines sog. Beschaffungsselbstbestimmungsrechts festlegen.

Bereits seit der Entscheidung der VK Sachsen aus dem Jahr 2001²⁹ ist anerkannt, dass es sich bei Projektsteuerungsleistungen um freiberufliche Leistungen handelt. Bis zur Erreichung des EU-Schwellenwertes in Höhe von derzeit 221.000 € fallen Projektsteuerungsleistungen somit unter den § 50 UVgO, mit der Folge, dass so viel Wettbewerb zu schaffen ist, wie dies nach der Natur des Geschäfts oder nach den besonderen Umständen möglich ist. Eine konkrete Bindung an die übrigen Vorschriften der UVgO besteht nicht.

Da bei dem konkreten Projekt jedoch zu erwarten ist, dass das Honorar für die Projektsteuerung oberhalb von 221.000 € liegen wird, sind diese Leistungen nach Maßgabe der VgV auszuschreiben.

Als mögliche Verfahrensart kommt ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb in Betracht.

Fraglich ist indes, ob auch für Projektsteuerungsleistungen die Sonderregelung des § 74 VgV, wonach Architekten- und Ingenieurleistungen „in der Regel“ im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb oder im wettbewerblichen Dialog zu vergeben sind, gilt. Bei nicht in den Anlagen zur HOAI enthaltenen Leistungen soll die Sonderregelung zunächst keine Anwendung finden. Dies betrifft z.B. Beratungsleistungen; auch sei die Regelung nicht ohne weiteres auf Leistungen anwendbar, die in der HOAI gar nicht erwähnt werden, auch wenn sie typischerweise von Architekten und Ingenieuren erbracht werden, beispielsweise Gutachtertätigkeiten, Projektsteuerungsleistungen, Prüfstatikerleistungen, Vermessungsleistungen sowie die Tätigkeiten von Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordinatoren (sog. SiGeKos). Eine Anwendbarkeit sei jedoch dann gegeben, wenn ein öffentlicher Auftraggeber für diese Leistungen die berufliche Qualifikation als Architekt oder Ingenieur fordert (§ 73 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 VgV) oder diese Leistungen zusammen mit verbindlich nach der HOAI geregelten Leistungen vergeben werden.³⁰ Diese Frage kann jedoch dahin stehen, wenn das Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb auch ohne Berücksichtigung der besonderen Regelung des § 74 VgV zur Anwendung kommen kann, nämlich weil es sich um Leistungen handelt, deren Lösung vorab nicht eindeutig und erschöpfend beschrieben werden kann, konzeptionelle Lösungen erforderlich oder Verhandlungen notwendig sind. Wie der Erwägungsgrund 43 der RL 2014/24/EU zeigt, fallen unter

²⁹ VK Sachsen, Beschluss vom 05.01.2001 - 1/SVK/111-00.

³⁰ Vgl. Ingerowski in Dieckmann/Scharf/Wagner-Cardenal, VgV, UVgO, § 73 Rn. 11.

diese Tatbestände freiberufliche Dienstleistungen³¹, jedenfalls dann, wenn die Bieter einen kreativen Spielraum bei der Konzeptionierung der Leistung haben und diese Konzeptionierung (zum Beispiel durch Vorlage einer Beratungsstrategie oder eines Kommunikations- oder Schulungskonzepts) auch Gegenstand der Angebotsbewertung ist. Da Projektsteuerungsleistungen Spielraum bei der Wahl der Umsetzungsmethodik lassen, spielt die Konzeptionierung der Methodik regelmäßig bei der Angebotsbewertung eine Rolle. Die Wahl des Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb als die richtige Verfahrensart ist somit auch nach § 14 VgV sehr gut begründbar.³²

Zwischenergebnis:

- Es ist zu erwarten, dass der maßgebliche Schwellenwert für ein EU-weites Verfahren bei Vergabe eines vollumfänglichen Projektsteuerungsauftrages überschritten wird.
- Als Verfahrensart für die Vergabe der Projektsteuerungsleistung empfehlen wir ein Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb nach Maßgabe der VgV.

IV. Rechtsberatung

Bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen oberhalb des maßgeblichen EU-Schwellenwertes über soziale und andere besondere Dienstleistungen im Sinne des Anhangs XIV der Richtlinie 2014/24/EU stehen öffentlichen Auftraggebern das offene Verfahren, das nicht offene Verfahren, das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb, der wettbewerbliche Dialog und die Innovationspartnerschaft nach ihrer Wahl zur Verfügung. Unter soziale und andere besondere Dienstleistungen im Sinne des Anhangs XIV der Richtlinie 2014/24/EU fällt auch die juristische Beratung und Vertretung (CPV 79110000-8).

Der maßgebliche Schwellenwert für die Anwendung des Kartellvergaberechts beträgt gemäß Artikel 4 der Richtlinie 2014/24/EU in der jeweils geltenden Fassung aktuell 750.000 €.

Unterhalb des Schwellenwertes fallen beratende Rechtsdienstleistungen als freiberufliche Leistungen in den Anwendungsbereich des § 50 UVgO³³. Öffentliche Aufträge über Leistungen, die

³¹ So auch Verordnungsbegründung, BT-Drs. 18/7318, 157.

³² Für den Anwendungsbereich der VOF bejaht von OLG München Beschl. v. 19.12.2013 – Verg 12/13, BeckRS 2014, 957; VK Nordbayern Beschl. v. 19.7.2002 – 320.VK-3194-20/02, BeckRS 2002, 32969; VK Sachsen Beschl. v. 19.5.2000 – 1/SVK/42-00, IBR 2000, 477; VK Südbayern Beschl. v. 9.9.2014 – Z3-3-3194-1-35-08/14, IBRS 2014, 2635.

³³ [Amtl. Anm. zu § 50 UVgO:] vgl. § 18 Absatz 1 Nummer 1 des Einkommensteuergesetzes:

(1) Einkünfte aus selbständiger Arbeit sind: 1. Einkünfte aus freiberuflicher Tätigkeit. Zu der freiberuflichen Tätigkeit gehören die selbständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder

im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit erbracht oder im Wettbewerb mit freiberuflich Tätigen angeboten werden, sind grundsätzlich im Wettbewerb zu vergeben. Dabei ist so viel Wettbewerb zu schaffen, wie dies nach der Natur des Geschäfts oder nach den besonderen Umständen möglich ist.

Das bedeutet, dass die übrigen Regelungen der UVgO auf die Vergabe freiberuflicher Leistungen nicht angewendet werden müssen, aber in der Regel auch in diesem Bereich Vergleichsangebote einzuholen sind; dies jedoch ohne förmliches Verfahren möglich ist.

Auf die Einholung von Vergleichsangeboten kann in Ausnahmefällen verzichtet werden, etwa, wenn eine Direktbeauftragung aufgrund von Dringlichkeit oder - je nach Art der Dienstleistung - eines besonderen Vertrauensverhältnisses gerechtfertigt ist.

Der Wortlaut der UVgO orientiert sich an dem der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur BHO. Gemäß Nr. 2.3 zu § 55 BHO nach VV-BHO ist so viel Wettbewerb zu schaffen, wie dies nach der Natur des Geschäfts oder nach den besonderen Umständen möglich ist. Wann ist aber nun der Natur des Geschäfts oder den besonderen Umständen nach Wettbewerb möglich? In der BHO finden sich keine weiteren Definitionen dazu, sodass grundsätzlich der öffentliche Auftraggeber einen gewissen Ermessensspielraum besitzt. Ob der öffentliche Auftraggeber einen Wettbewerb vornehmen muss, ob dieser also entsprechend § 50 UVgO möglich ist, hat folglich anhand einer Einzelfallprüfung zu erfolgen, wobei insbesondere Verhältnismäßigkeitserwägungen anzustellen sind.³⁴

Für Rechtsberatungsleistungen führt *Scharf*³⁵ aus:

„Insbesondere Rechtsberatungsleistungen zeichnen sich insofern durch besondere Umstände aus, als dass zwischen dem Mandanten und dem Rechtsanwalt ein besonderes Vertrauensverhältnis erforderlich ist. Der Mandant muss seinem Rechtsanwalt vertrauen und von ihm erwarten können, dass er seine Interessen unabhängig, frei und uneigennützig wahrnimmt. Integrität und Zuverlässigkeit des Rechtsanwalts sind Grundbedingungen für solches Vertrauen.

Diesem besonderen Vertrauensverhältnis muss auch im Rahmen der Vergabe von Rechtsberatungsleistungen Rechnung getragen werden, was es im Einzelfall rechtfertigen dürfte, die Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit auf andere Weise als durch drei Vergleichsangebote sicherzustellen. Es dürfte darüber hinaus auch für die Vergabestelle in Betracht kommen, in unterschiedlichen Rechtsgebieten mit unterschiedlichen Rechtsanwälten zusammenzuarbeiten und dadurch einen Marktüberblick zu erhalten. So ist gewährleistet, dass die Vergabestelle mit den verschiedenen Konditionen der jeweiligen Rechtsanwälte vertraut ist und so sicherstellen kann, finanziell nicht übervorteilt zu werden. Auch dem Wettbewerbsgedanken würde damit Rechnung getragen.“

erzieherische Tätigkeit, die selbständige Berufstätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Rechtsanwälte, Notare, Patentanwälte, ...

³⁴ Vgl. Zimmermann, Die Vergabe von Architekten und Ingenieurleistungen nach der UVgO, ZfBR 2017, 334 ff.

³⁵ Scharf in Dieckmann/Scharf/Wagner-Cardenal, VgV, UVgO Rn. 10.

Zwischenergebnis:

- Es ist zu erwarten, dass der maßgebliche Schwellenwert für ein EU-weites Verfahren bei der Vergabe der Rechtsberatung unterschritten wird.
- Rechtsdienstleistungen fallen als freiberufliche Leistungen in den Anwendungsbereich des § 50 UVgO. Freiberufliche Leistungen sind grundsätzlich im Wettbewerb zu vergeben. Dabei ist so viel Wettbewerb zu schaffen, wie dies nach der Natur des Geschäfts oder nach den besonderen Umständen möglich ist. Dies ist jeweils eine Frage des Einzelfalls.

gez.

Dr. Bernhardine Kleinhenz-Jeannot
Rechtsanwältin, Partner

Nina Jonen
Rechtsanwältin