



über  
Herrn Oberbürgermeister  
Sven Gerich

über  
Magistrat

und  
Frau Stadtverordnetenvorsteherin  
Christa Gabriel

an den Beteiligungsausschuss

Der Magistrat

Dezernat für Finanzen, Schule  
und Kultur

Stadtrat Axel Imholz

07. Dezember 2018

*Ausschreibung von Architektenleistungen bei Wohnbauprojekten*

*Antrag der FDP-Fraktion vom 26.07.2018*

*Beteiligungsausschuss Beschluss Nr. 0069 vom 21.08.2018 (Vorlagen-Nr. 18-F-05-0032)*

#### Beschlusstext

Wiesbaden wächst. Sowohl in der Summe der hier lebenden Menschen als auch im Wohnungsbestand. Neue Stadtviertel, wie das Ostfeld sind im Begriff zu entstehen, andere Bereiche der Landeshauptstadt werden weiter ausgebaut. Wichtiger Baustein des lokalen Wohnungsmarktes sind die städtischen Wohnbaugesellschaften, die ihren Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum leisten. Gerade bei baulichen Veränderungen, die zum Teil auch stadtbildprägend sind, könnte der Wettstreit von Ideen positive Effekte für Wiesbaden mit sich bringen. Dennoch entstand in den letzten Jahren der (subjektive) Eindruck, dass es bei Bauvorhaben von städtischen Gesellschaften immer seltener beziehungsweise kaum zu öffentlichen Architekturwettbewerben kam.

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten zu berichten,

1. wie viele Wohnbauprojekte in den letzten drei Jahren von den städtischen Wohnbaugesellschaften umgesetzt wurden (aufgeschlüsselt nach Gesellschaft),
2. bei wie vielen und bei welchen dieser Wohnbauprojekten Architektenleistungen ausgeschrieben wurden und wie viele davon als öffentliche Wettbewerbe (aufgeschlüsselt nach Gesellschaft),
3. nach welchen Kriterien Architektenleistungen bei städtischen Wohnbauprojekten zur Ausschreibung gebracht werden und
4. ob und wie die Empfehlungen des Berichts (2017-SEG-01) der Konzernrevision umgesetzt wurden.

Bericht der Wohnbaugesellschaften:

Zur Beantwortung der Fragen zur Ausschreibung von Architektenleistungen bei Wohnbauprojekten wurden bei den Wohnbaugesellschaften GWW/GeWeGe, SEG, WiBau, GWI und WIM Liegenschaftsfonds Abfragen durchgeführt. Die Rückmeldungen liegen von allen Befragten vor.

Zu 1.) GWW hat in den Jahren 2015 - 2017 insgesamt 15 Wohnungsneubauprojekte mit zusammen 484 Wohnungen fertiggestellt. Die Gesellschaft bezieht sich auf ihre Wohnungsneubauten, nicht auf Sanierungen.

SEG hat in den letzten drei Jahren folgende 4 Wohnbauprojekte umgesetzt:

- Bierstadter Höhe  
Neubau von 32 und Sanierung von 30 Wohnungen (teilweise gefördert)
- Teplitzerstraße  
Neubau von 6 seniorengerechten geförderten Mietwohnungen
- Studierenden-Wohnheim, Frankfurter Straße (Frank-Martin), Wiesbaden
- Bestandssanierung des Studierenden-Wohnheims, Jean-Monnet-Straße 3 (Konrad), Wiesbaden.

Des Weiteren befinden sich bei der SEG aktuell 3 Maßnahmen in Vorbereitung:

- Neubebauung Kaiserhof (ehemals American Arms)
- Wiesbaden-Nordenstadt, Hainweg- Neubau KiTa mit geförderten Wohnungen
- Kastel-Housing, Neubau KiTa mit geförderten Wohnungen

WiBau hat in den letzten drei Jahren keinerlei Wohnungsbauvorhaben durchgeführt. Eine Beschäftigung mit wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien ist der Gesellschaft gemäß der Satzung ausgeschlossen.

GWI und WIM Liegenschaftsfonds haben in den vergangenen drei Jahren keine Wohnbauprojekte umgesetzt.

Zu 2.) GWW hat Architektenleistungen für 6 Projekte nach Architektenwettbewerben vergeben. Die Gesellschaft hat weitere 4 Projekte als Folge-/Wiederholungsaufträge, resultierend aus vorangegangenen Wettbewerben, beauftragt. Für 5 Projekte hat GWW Architektenleistungen als Direktaufträge erteilt. Bei den Direktaufträgen handele es sich überwiegend um kleinere Projekte, während die Gesellschaft größere Projekte meist mit einem Wettbewerb entwickelte.

SEG hat mit den aufgezählten Maßnahmen keine förmlichen öffentlichen Wettbewerbe durchgeführt, jedoch sorgt die Gesellschaft auf andere Weise für Wettbewerb. Die Gesellschaft führt bei den Baumaßnahmen sowie den 3 in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen jeweils interne Architektenwettbewerbe mit Mehrfachbeauftragungen durch, aus denen SEG die jeweiligen Siegerbüros mit der weiteren Planung beauftragt. Bei dem Objekt Teplitzstraße hat die Gesellschaft wegen der geringen Größe auf ein Wettbewerbsverfahren verzichtet. Bei der Maßnahme Jean-Monnet-Straße 3 handelte es sich um eine reine Bestandssicherung ohne grundsätzliche Veränderung der Gebäudehülle.

WiBau hat in den letzten drei Jahren keinerlei Wohnungsbauvorhaben durchgeführt. Somit ist eine Ausschreibung von Architektenleistungen bei der Gesellschaft nicht gegeben.

GWI und WIM Liegenschaftsfonds hatten folglich nach einer verneinten Umsetzung von Wohnbauprojekten auch keine Ausschreibungen von Architektenleistungen.

Zu 3.) GWW hat die Vergabe von Architektenleistungen bei Wohnbauprojekten der Jahre 2015-2017 zu 2/3 aus Architektenwettbewerben durchgeführt. Die Gesellschaft generiert seit 2010 einen großen Teil ihrer Architektenbeauftragungen aus Wettbewerbsverfahren und habe damit gute Erfahrungen gemacht. GWW führt die Wettbewerbe als Einladungswettbewerbe durch, indem sie im Vorfeld eine Aufgabenbeschreibung mit Planungs- und Honorargrundlagen erarbeitet und anschließend 3-6 Architekturbüros zur Teilnahme einlädt. Jeder Teilnehmer wird für die Wettbewerbsteilnahme vergütet. Im Falle einer Beauftragung verrechnet die Gesellschaft die Vergütung bei dem beauftragten Architektenbüro mit dem Planungshonorar, d. h. eine Doppelvergütung kommt nicht in Betracht. Die Gesellschaft wählt die Architekten überwiegend aus dem Rhein-Main-Gebiet aus, die Wiesbadener Architektenbüros sollen immer dabei sein. Die Gesellschaft legt Wert auf ein ausgewogenes Teilnehmerfeld, indem sie die Architektenschaft aus einer Mischung von etablierten, bekannten, neuen und jungen Büros besetzt. Bei Direktbeauftragung der Architektenleistungen gibt GWW den Architekten die gleichen Honorargrundlagen, wie auch bei den Wettbewerbsverfahren, vor.

SEG führt die Ausschreibung bzw. Vergabe von Architektenleistungen immer im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften durch.

Bei oberhalb liegendem Leistungsvolumen der Schwellenwerte erfolgt bei der Gesellschaft die Ausschreibung und Vergabe im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren. Bei unterhalb liegendem Leistungsvolumen der Schwellenwerte ist die SEG zu öffentlichen Ausschreibungsverfahren nicht verpflichtet. Die Gesellschaft ermittelt jedoch unter Berücksichtigung von inhaltlichen Ansprüchen über die o. g. internen Architektenwettbewerbe mit Mehrfachbeauftragung qualitativ hochwertige Ausführungsvorgaben.

Die Gesellschaften WiBau, GWI und WIM Liegenschaftsfonds hatten in den vergangenen Jahren keine Ausschreibungen von Architektenleistungen.

Zu 4.) SEG hat die beiden Empfehlungen des Konzernrevisionsberichtes Nr. 2017-SEG-01 voll umfänglich berücksichtigt. Die mit geringer Priorisierung vorgeschlagene Überarbeitung von inhaltlichen Richtlinien und regelmäßige Überprüfung der Richtlinien auf Aktualität wird von der Gesellschaft, wie vorgeschlagen, berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Überarbeitung von Prozessen als auch die Anweisung bezüglich der Einholung von 3 Angeboten bei der Überschreitung eines bestimmten Schwellenwertes.

Mit freundlichen Grüßen



Axel Imholz