

Drucksache Nr.: 256/2025

Dezernat II

Federführend: Eigenbetrieb
Stadtentsorgung

Anlagen:

Az.: 83.0 sa

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Werkausschuss für den Eigenbetrieb Stadtentsorgung	04.09.2025	Ö	zur Beschlussfassung

**Vorbereitung der Vergabe der baulichen Leistungen zur Umsetzung der Stilllegungs- und Nachfolgenutzungsplanung des Deponieabschnitts Maifischgraben:
Bauftragung der LGS gGmbH mit der Projektsteuerung**

Antrag:

1. Der Werkausschuss ermächtigt den ESN, die Vergabe der baulichen Leistungen (Bauwerkskosten) zur Umsetzung der Stilllegungs- und Nachfolgenutzungsplanung des Deponieabschnitts Maifischgraben an die wirtschaftlichste Bieterin bis zu einer Höhe von

4.845.085,30 € brutto (Gesamtauftrag)
4.100.969,52 € brutto (Anteil ESN)

vorzunehmen. Sollte das Angebot diese Summe, die sich aus der Kostenberechnung und einem Zuschlag von 15 % zusammensetzt, überschreiten, ermächtigt der Werkausschuss den Stadtvorstand aus Dringlichkeitsgründen über die Vergabe zu entscheiden.

2. Die LGS gGmbH wird mit der Projektsteuerung der baulichen Umsetzung der Gesamtmaßnahme beauftragt. Die Projektsteuerung wird mit 10 % der Bausumme vergütet. In der Bausumme sind neben den eigentlichen Bauwerkskosten (siehe Ziffer 1.) auch die Baunebenkosten wie Planungs- und Bauleitungskosten sowie Kosten für Gutachten enthalten. Die Gesamtbrutto-Bausumme für den Anteil ESN der Stilllegung des Deponieabschnitts Maifischgraben beträgt nach Kostenberechnung und 15 % Zuschlag 4.630.579,02 €. Daraus resultieren anteilige Projektsteuerungskosten für den ESN in Höhe von:

463.057,90 € brutto

Die Abrechnung der Projektsteuerung erfolgt auf Basis der Kostenfeststellung der Gesamtbrutto-Bausumme der Stilllegung für den Deponieabschnitt Maifischgraben.

Begründung Baumaßnahme:

Der Deponieabschnitt Maifischgraben wird im Zuge der Vorbereitungen zur Landesgartenschau 2027 (LGS), wie bereits beim Deponieabschnitt Haidmühle geschehen, ebenfalls stillgelegt. Dazu hat das Planungsbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler, eine Stilllegungs- und Nachfolgenutzungsplanung erarbeitet. Diese berücksichtigt sowohl die Belange der LGS-Nutzung als auch die Anforderungen für die beabsichtigte Nachnutzung (Glamping*). Die abfallrechtliche Stilllegungsanzeige wurde bei der SGD Süd eingereicht. Nach der Genehmigung durch die SGD ist die Stilllegungs- und Nachfolgenutzungsplanung baulich umzusetzen.

Die Arbeiten sind öffentlich nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeschrieben.

Die Angebotsunterlagen werden durch die Vergabestelle der Stadt Neustadt am 03.09.2025 veröffentlicht und können ab diesem Zeitpunkt von potenziellen Bietern heruntergeladen werden. Der Eröffnungstermin ist für den 18.10.2025 vorgesehen. Der Baubeginn ist für November 2025 geplant.

Um den Gesamtzeitplan für die Landesgartenschau nicht zu gefährden, ist die Vergabe der Bauleistungen möglichst zeitnah nach der Submission am 18.10.2025 erforderlich. Nur so kann der geplante Baubeginn im November 2025 eingehalten werden. Die nächste Sitzung des Werkausschusses nach der Submission wäre erst am 06.11.2025. Für eine zeitnahe Vergabe ist dies jedoch viel zu spät.

Der Werkausschuss soll daher bereits im Vorfeld den ESN ermächtigen, der Vergabe zuzustimmen. Dies allerdings nicht für eine unbegrenzte Summe, sondern für die Kostenberechnung plus einem Zuschlag von 15 %. Sollte das Angebot den Rahmen der Ermächtigung überschreiten, wird eine erneute Zustimmung zur Vergabe erforderlich. Aufgrund der Dringlichkeit jedoch nicht durch den Werkausschuss, sondern durch den Stadtvorstand. Diese Regelung gilt sowohl für die Gesamtauftragssumme als auch für den Kostenanteil des ESN.

Nachstehend eine Darstellung der Bruttokosten und Zustimmungssummen basierend auf der Kostenberechnung für die Vergabe der Bauleistungen:

	Kostenberechnung	Puffer 15 %	Zustimmung Werkausschuss
Auftragssumme:	4.213.117,65 €	631.967,65 €	4.845.085,30 €
Kostenanteil ESN:	3.566.060,45 €	534.909,07 €	4.100.969,52 €
Kostenanteil Stadt:	647.057,20 €		

Begründung gemeinsame Ausschreibung:

Die Stilllegung einer Deponie umfasst Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der Deponie, zur Minimierung von Umweltbelastungen und zur Vorbereitung des Geländes für eine zukünftige Nutzung. Die Nachfolgenutzung wiederum definiert, wie das Deponiegelände nach der Stilllegung genutzt werden soll, beispielsweise als Grünfläche, Solarpark, Gewerbegebiet oder im Fall des Deponieabschnittes Maifischgraben zunächst für eine Landesgartenschau und danach für Glamping*).

Die Planungen für Stilllegung und die Nachfolgenutzung sind keine isolierten Prozesse, sondern eng miteinander verbunden. Die Art und Weise, wie die Deponie stillgelegt wird, hat direkten Einfluss auf die Möglichkeiten der Nachfolgenutzung und umgekehrt. Eine frühzeitige und integrierte Planung ist daher entscheidend, um Synergieeffekte zu nutzen, Kosten zu optimieren und eine nachhaltige Lösung zu gewährleisten.

Im Fall des Deponieabschnitts Maifischgraben ist diese enge Verzahnung von Stilllegung und Nachfolgenutzung besonders deutlich. Ein konkretes Beispiel ist der geplante Bodenaufbau in Teilbereichen der Fläche, der eine Schichtstärke von insgesamt 2 Metern vorsieht.

- Rekultivierungsschicht (1 Meter): Diese Schicht ist Teil der Stilllegungsmaßnahmen und dient der Abdeckung der Deponie gemäß den geltenden Vorschriften. Sie wird vom ESN im Rahmen der Stilllegung erbracht.
- Zusätzliche Bodenschicht (1 Meter): Dieser zusätzliche Meter ist eine spezifische Anforderung der Nachfolgenutzung als Glamping-Platz*). Um eine erfolgreiche Bepflanzung mit Bäumen zu gewährleisten, ist eine Bodenschicht von mindestens 2 Metern erforderlich. Dieser zusätzliche Meter Bodenaufbau fällt in den Verantwortungsbereich der Stadt.

Obwohl die Verantwortung für die beiden Schichten aufgeteilt ist, handelt es sich bautechnisch um die gleiche Leistung, und zwar die Aufbringung von Bodenmaterial. Abrechnungstechnisch ist eine Trennung zwischen Stilllegung (ESN) und Nachfolgenutzung (Stadt) selbstverständlich gewährleistet. Eine Trennung der Bauleistungen selbst würde jedoch nicht nur hier erhebliche Nachteile mit sich bringen. Aus folgenden Gründen wurden die Bauleistungen für die Umsetzung der Stilllegungsplanung und die Nachfolgenutzung gemeinsam ausgeschrieben:

- Vermeidung von Schnittstellenproblemen: Der integrierte Ansatz minimiert das Risiko von Problemen beim Übergang zwischen den verschiedenen Bodenschichten und Materialien. Eine koordinierte Ausführung ermöglicht den effizienten Einbau der Schichten ohne unnötige Verzögerungen, was den gesamten Bauablauf vereinfacht. Zudem wird die Bauüberwachung und Qualitätskontrolle dadurch erleichtert, da alle Arbeiten unter einer einheitlichen Regie stattfinden.
- Ein koordinierter Bauablauf mit einer Baufirma stellt sicher, dass Übergänge zwischen den Leistungsbereichen sauber geplant und ohne zeitliche Verzögerungen ausgeführt werden können.
- Minimierung von gegenseitigen Behinderungen: Werden die Leistungen getrennt vergeben, besteht die Gefahr, dass sich unterschiedliche Firmen auf der Baustelle gegenseitig behindern, was zu Verzögerungen und erhöhtem Koordinationsaufwand führt.
- Reduzierung von Kosten und Bauzeit: Eine gebündelte Ausschreibung bietet dem Markt größere Leistungspakete, was häufig zu wirtschaftlicheren Angeboten und einer effizienteren Bauabwicklung führt. Zudem kann die Bauzeit verkürzt werden, da ein durchgängiger Ablauf ohne Leerlaufzeiten gewährleistet ist.
- Einheitliche Vertragsführung und Haftung: Mit einem Gesamtauftrag liegt die Verantwortung für die gesamte Durchführung bei einem Unternehmen. Das erleichtert die Abwicklung für die öffentliche Hand und stärkt die Durchsetzbarkeit von Mängelansprüchen.

Begründung Projektsteuerung durch LGS:

Das vorliegende Projekt erfordert ein hohes Maß an Fachkenntnissen im Landschaftsbau und der Freiraumgestaltung, um die Stilllegungsplanung und die Nachfolgenutzung als attraktiven Glamping-Platz*) erfolgreich umzusetzen. Die Mitarbeiter der LGS gGmbH verfügen über deutlich mehr Erfahrung in diesem Bereich als die Mitarbeiter des ESN oder der Stadtverwaltung. Gleichzeitig zeichnet sich das Projekt durch eine komplizierte Struktur mit zwei zentralen Akteuren (ESN und Stadt) aus, was das Potenzial für unterschiedliche Interessen birgt. Die LGS gGmbH als unabhängiger Projektsteuerer gewährleistet einen neutralen Ausgleich dieser Interessen und sorgt für eine einheitliche Zielausrichtung.

Ein professioneller Projektsteuerer ist unerlässlich, um die vielfältigen Aufgaben und Prozesse im Projekt zu koordinieren, Entscheidungen vorzubereiten und deren Umsetzung zu überwachen. Die LGS gGmbH übernimmt diese Aufgabe und entlastet sowohl ESN als auch die Stadt, indem sie die Kommunikation bündelt, den Informationsfluss sicherstellt und die Einhaltung von Terminen und Budgets überwacht. Durch die klare Strukturierung des Projekts und die effiziente Koordination trägt die LGS gGmbH zu einer deutlichen Steigerung der Effektivität und Wirtschaftlichkeit bei.

Die integrierte Stilllegung und Nachfolgenutzung erfordert eine enge Abstimmung zwischen den verschiedenen Gewerken und Fachplanern. Die LGS gGmbH übernimmt die Koordination dieser Schnittstellen und stellt sicher, dass alle Beteiligten an einem Strang ziehen. Dies minimiert das Risiko von Fehlplanungen, Verzögerungen und zusätzlichen Kosten.

Die LGS gGmbH wird mit der Projektsteuerung der baulichen Umsetzung der Gesamtmaßnahme beauftragt. Die Projektsteuerung wird mit 10 % der Bausumme vergütet. In der Bausumme sind neben den eigentlichen Bauwerkskosten auch die Baunebenkosten wie Planungs-, Bauleitungs- und Kosten für Gutachten enthalten.

Darstellung der Bruttokosten und Zustimmungssummen auf Basis der Kostenberechnung für die Vergabe der Projektsteuerung:

	Kostenberechnung
Bauwerkskosten ESN:	3.566.060,45 €
Baunebenkosten ESN:	460.530,00 €
Bausumme:	4.026.590,45 €
Davon 10 %:	402.659,05 €
Puffer von 15 %:	60.398,86 €
Vergabesumme Projektsteuerung:	463.057,90 €

Die Abrechnung der Projektsteuerung erfolgt auf Basis der Kostenfeststellung der Gesamtbrutto-Bausumme der Stilllegung für den Deponieabschnitt Maifischgraben.

Begründung der freihändigen Vergabe der Projektsteuerung an die LGS:

Der ESN ist ein Eigenbetrieb, d. h. nach § 86 Abs. 1 GemO Rheinland-Pfalz ein Sondervermögen ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Dies bedeutet zunächst, dass der ESN rechtlich zu betrachten ist "als" Stadt Neustadt an der Weinstraße.

Nach § 108 Abs. 3 S. 1 GWB liegt kein vergaberechtsrelevanter Vorgang vor, wenn ein Auftrag von einer kontrollierten juristischen Person (Landesgartenschau-Gesellschaft), die zugleich öffentlicher Auftraggeber ist (was der Fall ist), an den kontrollierenden öffentlichen Auftraggeber (Stadt bzw. ESN) vergeben wird. Diese Kontrolle ergibt sich auch aus dem Gesellschaftsvertrag und liegt i. d. R. vor, "wenn der öffentliche Auftraggeber einen ausschlaggebenden Einfluss auf die strategischen Ziele und die wesentlichen Entscheidungen der juristischen Person ausübt" (vgl. § 108 Abs. 2 GWB). Hierfür spricht, wenn die Stadt die Stimmenmehrheit der Gesellschafter hat, wohl den Aufsichtsratsvorsitzenden stellt und keine private Kapitalbeteiligung mit beherrschender Form oder Sperrminorität an der Gesellschaft besteht.

***) Glamping:**

Glamping ist eine Kombination aus den Wörtern "glamorous" und "camping" und beschreibt eine Form des Campings, die luxuriöse Unterkünfte und Annehmlichkeiten bietet, während man gleichzeitig die Naturverbundenheit des Campings erlebt. Es ist eine Art von Luxus-Camping, bei dem man ohne eigene Ausrüstung in komfortablen und oft außergewöhnlichen Unterkünften übernachtet, oft mitten in der Natur.

Neustadt an der Weinstraße, 28.08.2025

Stefan Ulrich
Bürgermeister