

Vergabeverfahren

Rahmenvertragsvereinbarung
Juristische Rechts- und Verfahrensbegleitung
Vorbereitende Untersuchungen und Sanierungsverfahren
„Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“
Leistungszeitraum: Ab Auftragsbeginn bis 31. Dezember 2027

Leistungsbeschreibung

Die Stadt Hagen beabsichtigt die Vergabe einer juristischen Rechts- und Verfahrensbegleitung der derzeit laufenden vorbereitenden Untersuchungen (folgend bezeichnet als „VU“) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Sanierungsverdachtsgebiet „Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“ und in den ersten Monaten eines Sanierungsverfahrens.

(1) Allgemeine Informationen

Die kreisfreie Stadt Hagen ist ein Oberzentrum in der geografischen Mitte des Landes Nordrhein-Westfalen. Sie bildet das Scharnier zwischen den urbanen Siedlungsstrukturen des Ruhrgebietes und den reizvollen Landschaftsräumen des Sauerlandes. In Hagen leben auf einer Fläche von 160 Quadratkilometern 197.249 Menschen (Stand: 31.12.2025), verteilt auf den Kernsiedlungsbereich zwischen Stadtmitte und Ruhr im Norden sowie entlang der Siedlungsbänder in den Tälern der Ennepe, Volme und Lenne. Die Stadt gliedert sich in folgende fünf Bezirke: Mitte, Nord, Haspe, Eilpe/Dahl und Hohenlimburg.

(2) Gebietsabgrenzung und -details

Das Sanierungsverdachtsgebiet „Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“ liegt im Stadtbezirk Mitte und wird im Nordwesten begrenzt durch den Anschluss der Bahnhofshinterfahung (Landesstraße 700) an die Eckeseyer Straße (Standort des ehem. Umspannwerkes). Die nördliche Grenze des Untersuchungsgebietes erstreckt sich über das südliche Altenhagen mit einer auffälligen Häufung an verwahrlosten Immobilien bis hin zu den Straßenzügen Fehrbelliner Straße, Schubertstraße, Zollstraße, Treppenstraße, Friedensstraße, Düppelstraße, Alsenstraße und Vinckestraße. Die östliche Gebietsgrenze verläuft entlang der Vinckestraße, quert Märkischen Ring und Volme, folgt den Straßenzügen Gerberstraße, Hindenburgstraße und Bergstraße bis zur abzweigenden Augustastraße, so dass der an den Hauptbahnhof angrenzende Innenstadtbereich einbezogen wird. Das südliche Untersuchungsgebiet reicht bis zum Anschluss des Bergischen Rings an die Wehringhauser Straße und wird weiter begrenzt durch die Wehringhauser Straße, die Schwanenstraße, die Taubenstraße und in deren Verlängerung bis zum Gewässerverlauf der Ennepe. Um auch die Gewerbestandorte und brach gefallen Flächen westlich der Bahnhofsgleise in die Untersuchung aufzunehmen bilden der Verlauf der Ennepe bis zur Unterquerung der Bahnhofshinterfahung und von dort die Bahnhofshinterfahung (Landesstraße 700) die westliche Grenze des Untersuchungsgebietes. Das Gebiet umfasst ca. 64 ha und kann der Anlage 1 entnommen werden.

Den Kernbereich des gesamten Untersuchungsgebietes bildet die inselartige Bebauung des Hagener Hauptbahnhofes sowie die nördlich und südlich unmittelbar angrenzende Bebauung beidseitig der Straße Am Hauptbahnhof sowie am Berliner Platz. Der Bereich ist gekennzeichnet durch teilweise stark mangelhafte bis hin zu abgängiger Bausubstanz. Zudem

bestehen Hinweise auf prekäre Wohn- und Gewerbenutzungen, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erfüllen. Dieser Bereich ist zusätzlich Betrachtungsgebiet des Modellvorhabens „Urban Heat Labs“ vom BBSR unter dem Projekttitel „Cool down Eastside“, das sich seit Januar 2025 und bis einschließlich September 2027 mit der Verbesserung der mikroklimatischen Situation von Gebäuden und dem öffentlichen Raum beschäftigt und dabei insbesondere den Handlungsbedarf bei Hitzeschutz und Hitzevorsorge betrachtet. Generell hat das VU-Gebiet einen Mangel an Freiräumen und Grünflächen.

Ausgehend von der Bahnhofsinsel schließen sich Wohn- und Mischnutzungen im Bereich Altenhagener Brücke / südliches Altenhagen und entlang des Graf-von-Galen-Ringes an, die teilweise von Substanzmängeln, Leerständen und verkehrlich bedingten Immissionen stark betroffen sind.

Die westlich des Hauptbahnhofes gelegenen Gewerbe- und Brachflächen – genannt „Westside“ – sind geprägt durch eine fehlende Verbindung zur Bebauung östlich der Bahnhofsanlagen, sowie zum Empfangsgebäude des Bahnhofes selbst.

Für Teilgebiete der VU – jeweils eine Fläche in Altenhagen und dem Bahnhofsquartier – liegen vom Rat der Stadt Hagen im Juli 2025 beschlossene städtebauliche Zielkonzeptionen als städtebauliche Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, die in der aktuellen und zukünftigen Betrachtung u. a. im Fokus liegen.

Zusätzlich liegt das VU-Gebiet vollständig in der Gebietsabgrenzung des sog. Hagen-Pakt. Diese Städtebausonderförderung wurde im Mai 2026 mit dem Ministerium für Heimat, Kultur, Bau und Digitalisierung (MHKBD) des Landes Nordrhein-Westfalen geschlossen. Hiermit erhalten die Stadt Hagen und die kommunalen Wohnungsbauunternehmen bis 2035 die Chance, gezielt Problemimmobilien im Projektgebiet zu erwerben, zu sanieren bzw. rückzubauen.

(3) Aufgabenbeschreibung und Leistungen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird als Ergebnis des Prozesses, der derzeit für das 1. Quartal 2027 anvisiert ist, entschieden, ob ein Sanierungsverfahren für die Entwicklung des Sanierungsverdachtsgebietes in Betracht kommt und falls ja, welches Verfahren in welchem (Teil-)Gebiet schlussendlich umgesetzt und beschlossen wird. Der Auftragnehmer berät die Stadt Hagen in sämtlichen Rechtsfragen, die während der laufenden VU und im Sanierungsprozess auftreten können. Die Kommunikation mit der Stadt Hagen erfolgt primär mit dem zuständigen Fachbereich (Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) und dem Rechtsamt. Die potenziellen Aufgabenfelder, die nicht abschließend sind und nur eine Auswahl darstellen, werden im Folgenden genannt.

Beurteilung der vorbereitenden Untersuchungen

Beauftragte Planungsbüros führen derzeit die vorbereitenden Untersuchungen im Auftrag der Stadt Hagen durch und erstellen einen Abschlussbericht, der u. a. darstellt, ob städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB vorliegen. Weiterhin geben die VU und der Abschlussbericht Auskunft darüber, welche Verfahrensart in einem Sanierungsverfahren zu wählen ist.

Der Auftragnehmer beurteilt u. a. den Abschlussbericht und evaluiert, ob im Rahmen des Verfahrens alle notwendigen Schritte der Beurteilungsgrundlage rechtlich sauber und den Mindeststandards entsprechend durchgeführt wurden und das Ergebnis des Prozesses einer möglichen juristischen Überprüfung bei potenziellen Rechtsstreitigkeiten standhält. Weiterhin wird geprüft, ob die vorgeschlagene Verfahrensart durch den Bericht rechtssicher begründet wird. Es ist zu klären, ob die Stellungnahmen der Betroffenen genau wie die öffentlichen und

privaten Belange gegen- und untereinander gemäß BauGB abgewägt und etwaige nachteiligen Auswirkungen bspw. rechtssicher dargestellt wurden.

Zu überprüfende Punkte:

- rechtliche Beurteilung der rechtmäßigen Durchführung aller notwendigen Verfahrensschritte
- rechtliche Beurteilung der durchgeführten Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB
- rechtliche Beurteilung der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB
- Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen
- Abwägung der negativen Auswirkungen für die Beteiligten und Betroffenen
- Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gemäß § 136 Abs. 4 BauGB
- Korrekt angewandte Begründung der ermittelten Verfahrensart
- rechtliche Beurteilung und Evaluierung des Abschlussberichts

Sanierungssatzung/en gemäß § 142 BauGB

Die beauftragten Planungsbüros erstellen auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen einen oder mehrere Vorschläge von Sanierungssatzung/en nach § 142 BauGB. Der Auftragnehmer hat die Satzung/en einschließlich ihrer Sanierungsziele vor der Einbringung und Beschlussfassung in den Gremien der Stadt Hagen juristisch zu überprüfen, gemäß ihrer Fachexpertise zu bewerten und Verbesserungsvorschläge in bspw. der rechtssicheren Formulierung zu geben. Die Plausibilität sollte in dem Zuge gewährleistet sein.

Bekanntmachung der Sanierungssatzung gemäß § 143 BauGB

Nach Ratsbeschluss der Sanierungssatzung muss selbige inkl. der Flurstücksliste und mögliche Vorschriften im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht werden, um die Rechtsverbindlichkeit herzustellen. Die Stadt Hagen erstellt einen Vorschlag, den der Auftragnehmer auf juristische Rechtmäßigkeit prüft.

Sanierungsrechtliche Genehmigungen gemäß § 145 BauGB

Die letzten regulären Sanierungsverfahren, die sanierungsrechtliche Genehmigungen beinhalteten, wurden bei der Stadt Hagen in den 1970er Jahren beschlossen und bekanntgemacht. Hierzu erstellt die Stadt Hagen nach Feststehen des Sanierungsverfahrens entsprechende, notwendige Formulare für die ordnungsgemäße Durchführung der Sanierung. Der Auftragnehmer unterstützt und beurteilt die rechtskonforme Erstellung der vorgesehenen Formulare etc., um sie unter Berücksichtigung der dann gültigen Rechtsauffassung anwenden zu können.

Ausübung Vorkaufsrechte gemäß § 24 bzw. § 25 BauGB

Für das „Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“ hat die Stadt Hagen im Juli 2025 ein besonderes Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB beschließen lassen, die im Dezember 2025 angepasst wurde. Je nach Bedarf kann es notwendig sein, in die Prüfung des Vorkaufsrechtes einzusteigen und die bestehenden Vertragswerke zu sichten. Nach Beschluss und öffentlicher Bekanntmachung der Sanierungssatzung erhält die Stadt Hagen ein allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB. Auch hier soll der Auftragnehmer bei Bedarf in die Vorkaufsrechtsprüfung einsteigen und rechtliche Unterstützung bieten. Dies gilt sowohl dafür, dass die Stadt Hagen das Vorkaufsrecht für sich selbst als auch für einen Dritten zieht.

Abwendung des Vorkaufsrechts / Ausübung zugunsten Dritter gemäß § 27 und § 27 a BauGB

Die Stadt Hagen kann nicht in allen Fällen das potenziell mögliche Vorkaufsrecht für sich oder einen Dritten nutzen. Für diese Fälle soll eine Abwendungsvereinbarung gemäß § 27 BauGB zwischen der Stadt Hagen und dem/der Erwerber*in geschlossen werden. Der Auftragnehmer formuliert gemeinsam mit der Verwaltung eine rechtssichere Mustervereinbarung und begleitet sie beim Abschluss etwaiger Vereinbarungen.

Städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB

Statt einer Abwendungsvereinbarung kann es auch dazu kommen, städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB abzuschließen, um sanierungsrechtliche Genehmigungen gemäß § 145 Abs. 4 BauGB unter Auflagen zu erteilen. Der Auftragnehmer berät die Stadt Hagen in den möglichen Einzelfällen und formuliert gemeinsam mit der Stadt einen Mustervertrag für die Sanierungspraxis.

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote gemäß § 177 BauGB

Der Zustand vieler Immobilien im Sanierungsverdachtsgebiet genügt nicht den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Für diesen Zweck müssen ggf. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verhängt werden. Der Auftragnehmer unterstützt bei der rechtssicheren (Muster-)Formulierung und Umsetzung der Gebote gemäß § 177 BauGB.

Rückstellung Baugesuche

Gemäß § 141 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 15 BauGB ist es möglich, u. a. Baugesuche während der VU und der städtebaulichen Sanierung zurückzustellen. Bei potenziellen Vorhaben, die die Stadt Hagen kritisch sieht, ist eine kurzfristige, juristische Einschätzung von Nöten, ob die Rückstellung im rechtlichen Rahmen in Ordnung geht und unter welchen Maßstäben die Rückstellung gerechtfertigt ist.

Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens in einem Sanierungsgebiet

Je nachdem welches Sanierungsverfahren die Stadt Hagen beschließen lassen wird kann es ggf. notwendig sein das Planungsrecht des (Teil-)Gebietes zu verändern bzw. Planungsrecht zu schaffen. Die Auftraggeberin wird in der rechtssicheren Umsetzung beraten.

Begleitung Vergabeverfahren Sanierungsträger

Je nach Verfahrensart ist vorgesehen ein Sanierungsmanagement oder einen Sanierungsträger und ggf. -treuhänder zu beauftragen und Aufgaben im Auftrag der Stadt Hagen an ihn zu übertragen. Dies ist gemäß § 157 BauGB möglich, solange das Unternehmen gemäß § 158 BauGB die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufnahme als Sanierungsträger erfüllt. Für diesen Zweck soll der Auftragnehmer die Vergabeunterlagen in Abstimmung mit der Verwaltung vorbereiten und die Verhandlungsgespräche im Beisein der Verwaltung führen. Zeitgleich wird der Auftragnehmer die Vertragsgestaltung für den öffentlich-rechtlichen Vertrag übernehmen, der zwischen den Parteien zu schließen und durch die Gremien der Stadt Hagen zu beschließen ist.

Vertretung in Rechtsstreitigkeiten

Bei möglichen Rechtsstreitigkeiten vertritt der Auftragnehmer die Interessen der Stadt Hagen, bei Bedarf auch vor entsprechenden Gerichten.

(4) Angebotsstellung, Referenzen und Zuschlagskriterien

Die bewerbenden Kanzleien haben sich in ihrem Angebot vorzustellen und darin min. fünf Referenzen aus den letzten drei Kalenderjahren in der Zusammenarbeit mit Kommunen in den unter (3) genannten bzw. einer Auswahl der genannten Themenfelder darzustellen. Weitere Referenzen, wie bspw. in der Landesbauordnung (BauO NRW), sind ebenfalls gerne gesehen.

Es gelten hier drei Zuschlagskriterien: Der angebotene Stundensatz (netto; 40 %), die Qualität des Angebotes (30 %) und die Qualität der Referenzen (30 %). In allen Wertungskriterien werden maximal vier Punkte vergeben und anschließend mit dem Prozentsatz multipliziert. Sollten zwei oder mehr Kanzleien dieselbe Punktzahl erreichen entscheidet das Los. Es sind maximal 400 Punkte zu vergeben.

Weitere Details sind dem Dokument „Eignungs- und Zuschlagskriterien“ zu entnehmen.

(5) Leistungsumfang und Zeitrahmen

Die Rahmenvertragsvereinbarung gilt ab dem erteilten Zuschlag bis zum 31.12.2027. Die Vergütung erfolgt gemäß dem vereinbarten Stundensatz. Die Stadt Hagen als Auftraggeberin kann die unter (3) genannten Leistungen jederzeit bei Bedarf einfordern. Die Leistungen umfassen die Bereitstellung von schriftlichen oder mündlichen Auskünften, digitalen und persönlichen Terminen vor Ort sowie Stellungnahmen und Empfehlungen zu den unter (3) genannten Aufgabenfeldern. Die Abrechnung der Leistungen erfolgt monatlich.

Der Umfang der Beratung richtet sich nach dem jeweiligen Bedarf der Auftraggeberin und wird individuell schriftlich via E-Mail vereinbart.