

BERATUNGSVORLAGE

Aktenzeichen: 022.31; 640.311:3-10.10
Sachbearbeiter: Stephan Bohr
Telefon: 0761 40161-49
E-Mail: bohr@merzhausen.de
Datum: 02.05.2017



TOP 10

Baugebiet Brunnacker;

- Festlegung des weiteren Verfahrens
- Beauftragung der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3)
- Beratung und Beschlussfassung

Gremium:	Sitzung:	Sitzungstag:
Klausurtagung	nichtöffentlich	25.06.2015
Gemeinderat	öffentlich	24.09.2015
Technischer Ausschuss	nichtöffentlich	14.01.2016
Gemeinderat	öffentlich	28.01.2016
Informationsveranstaltung	öffentlich	07.04.2016
Klausurtagung	nichtöffentlich	02.07.2016
Gemeinderat	öffentlich	14.07.2016
Technischer Ausschuss	öffentlich	07.11.2016
Gemeinderat	öffentlich	17.11.2016
Informationsveranstaltung	nichtöffentlich	09.03.2017
Klausurtagung	nichtöffentlich	06.04.2017
Gemeinderat	öffentlich	11.05.2017

Sachverhalt:

Nachdem sich der Gemeinderat im November 2016 für den Entwurf des Büros hotz+architekten ausgesprochen und verschiedene Optimierungsaufträge erteilt hatte, begann das Büro im Januar 2017 mit der Umsetzung. Da sich eine frühzeitige Einbeziehung der Bauinteressenten für die weitere Konzeption als sinnvoll erwies, wurde ein Fragebogen für die Interessenten entworfen und rechtlich abgestimmt, in der Folge eine Umfrage durchgeführt und eine Informationsveranstaltung abgehalten. Nach Auswertung der Umfrage wurden die Ergebnisse in einer Klausurtagung mit dem Gemeinderat diskutiert (siehe Anlage 10.1).

Nun ist über den nächsten Planungsschritt zu entscheiden. Das gesamte Verfahren ist in der Anlage 10.2 dargestellt. Der nächste Planungsschritt beinhaltet die Erarbeitung des Entwurfs unter Einarbeitung des Diskussionsstandes aus der Klausurtagung. Mit Abschluss der Leistungsphase (LPH) 3 nach HOAI liegt dann auch eine Kostenberechnung vor.

Nach Genehmigung der Entwurfsplanung durch den Gemeinderat wäre die Genehmigungsplanung mit der Leistungsphase 4 noch von der Gemeinde zu beauftragen. Ab Leistungsphase 5 sind drei Szenarien denkbar. Das erste Szenarium wäre eine Umsetzung mithilfe von Bauträgern, das zweite die Bildung zweier Baugruppen und das dritte würde die Gemeinde mindestens bis zur Leistungsphase 8 verantwortlich sehen und dann die direkte Übergabe an den Bauinteressenten vorsehen.

Eine frühzeitige Abgabe wäre für die Gemeinde einfacher, allerdings muss ein Bauträger seine Leistungen und seinen Gewinn durch einen Zuschlag finanzieren. Wie sich bei der Informationsveranstaltung herausgestellt hat, sind die Bauinteressenten bezüglich Baugruppen wegen des großen Koordinationsaufwands skeptisch. Die dritte Variante bedeutet mehr Aufwand für

die Gemeinde, welcher unter anderem durch die Bestellung eines Geschäftsbesorgers mit Honorierung nach HOAI abgegolten werden muss, wobei allerdings der Gewinnzuschlag entfällt.

Welchen Weg der Gemeinderat festlegen möchte, ist erst nach Abschluss der LPH 4 (Baueingenehmigung) zu entscheiden. In dieser Sitzung wird auch nur die LPH 3 beauftragt, allerdings schließt sich daran noch in Gemeindeverantwortung die LPH 4 an.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

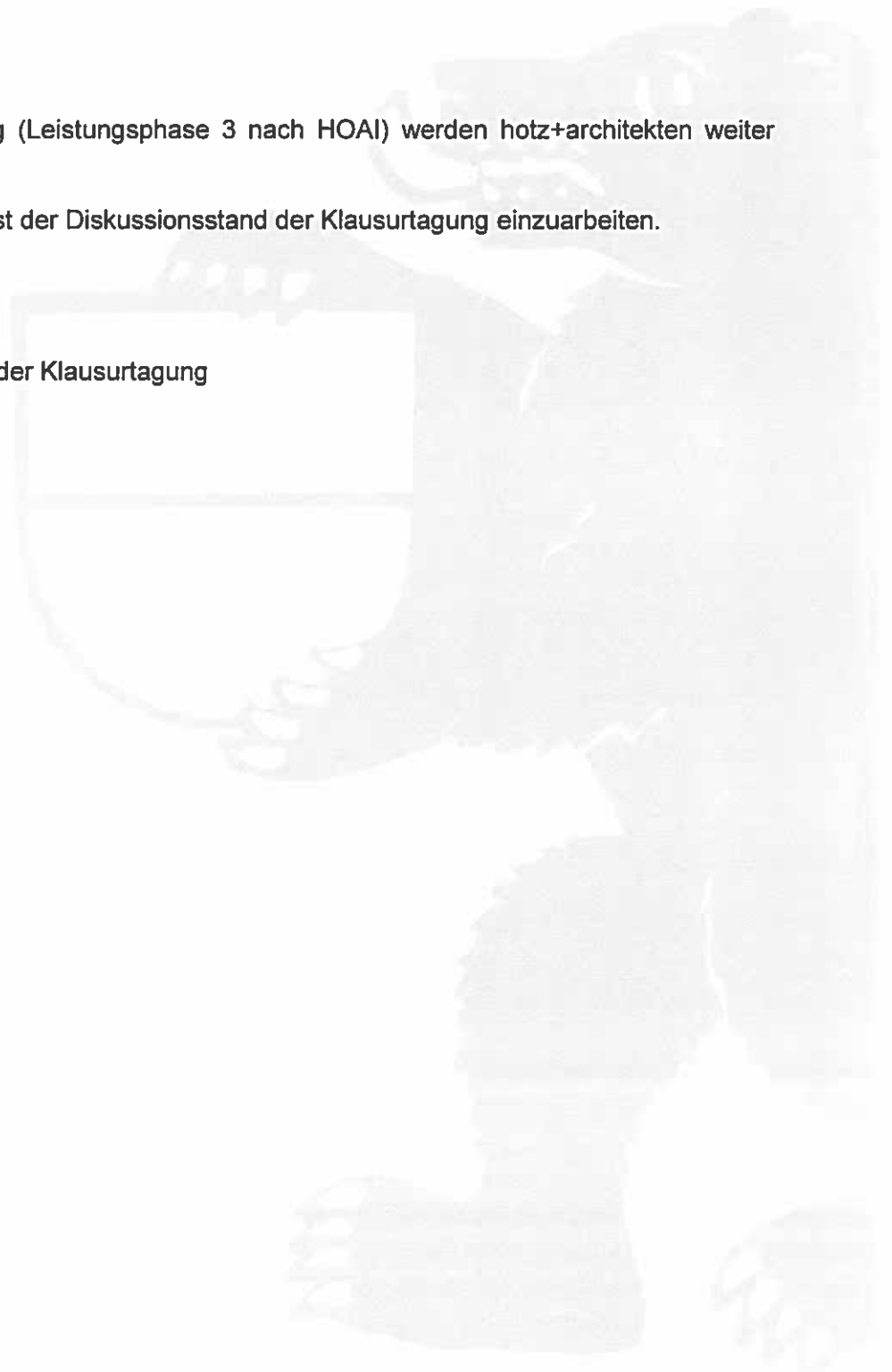
Die LPH 3 wird einheitlich für das gesamte Vorhaben nach HOAI berechnet (Honorar rund 210.000 Euro brutto). Durch die einheitliche Beauftragung ergeben sich Einspareffekte, die den Bauherren zugute kommen sollen. Die Ausgaben werden von der Gemeinde vorfinanziert und sind voll von den späteren Eigentümern zu tragen

Beschlussvorschlag:

1. Mit der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 nach HOAI) werden hotz+architekten weiter beauftragt.
2. In die Entwurfsplanung ist der Diskussionsstand der Klausurtagung einzuarbeiten.

Anlagen:

- 10.1 Diskussionsstand nach der Klausurtagung
- 10.2 Weiteres Verfahren



Gemeinde Merzhausen
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Aktenzeichen: 640.311:3-03.00

Baugebiet Brunnacker
Diskussionsstand nach der Klausurtagung vom 6. April 2017 (Protokoll)

1.1 Baustellenverkehr

Baustraße über Friedhofweg gewünscht, wenn möglich gleich als Erschließungsstraße für weiteren Bauabschnitt.
Grundstückserwerb/Tausch/Nutzungsrecht soll mit Katholischer Kirche abgestimmt werden.

1.2 Bebauung in zweiter Reihe

Grundsätzlich Bebauung zwischen Brunnacker und Dorfstraße nicht ausgeschlossen.
Baufenster und Dachgestaltung werden im Bebauungsplan Brunnacker geregelt.
Erschließung über Dorfstraße oder (falls möglich) Mitnutzung Tiefgarage Brunnacker.

1.3 Stellplätze

Neuzuschnitt TG würde keine spürbare Kostenersparnis mit sich bringen.
Tiefgarage kann durch Dritte (s. 1.2) mitgenutzt werden.
Kein starres Festhalten an 1,5 Stellplätzen.
Keine Vergrößerung der TG auch bei Erhöhung der WE.

1.4 Haustypen und 1.5 Hausgrößen

Nachfrage vor allem nach Haustyp 1 (Reihenhaus 7,5 x 9 m) und Haustyp 3 (Mehrfamilienhaus 15 x 9 m).
Haustyp 2 (10,75 x 9 m) wird nicht umgesetzt.
Große Nachfrage an mehr Grundfläche, teilweise weniger Grundfläche gewünscht.
Modulares Konzept entsprechend Nachfrage anpassen (LPH 3).
Maßvolle Verdichtung prüfen, dabei sollten nicht nur größere, sondern zusätzliche Räume sollen geschaffen werden.

1.6 Dachgeschosse und Balkone

Dachgeschoss trotz Satteldach aufgrund Kniestock gut nutzbar.
Nutzung soll durch Gauben verbessert werden, 3. Vollgeschoss bei Satteldach unproblematisch.
Solarnutzung ermöglichen.
Gut nutzbare Balkone sollen zumindest bei Haustyp 3 ermöglicht werden.

1.7 Vorschlag für alternative Bebauung

Der Vorschlag eines Bürgers wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiter verfolgt.

2. Grundstückskosten

Grundstückskosten auch bei Erbbaurecht vergleichbar dem hiesigen Mietniveau.
Festlegung Nachlässe frühestens nach Vorlage Kostenberechnung (LPH 3).
Anpassung Erbbauszins muss fair für beide Seiten sein.
Nachlässe müssen europarechtskonform sein.

3. Realisierung

Bauinteressenten wünschen mehrheitlich keine Baugruppen.
Baulträgerlösung erfordert geringeren Koordinationsaufwand. Dessen Leistung muss mitfinanziert werden.
Geschäftsbesorgermodell wird geprüft.
Entscheidung ab Baugenehmigungsphase (LPH 4) bzw. spätestens ab Werkplanung (LPH 5)

4. Vergabemodalitäten

Stichtag 31.12.2015 hat weiterhin Bestand.
Nachweis des steuerpflichtigen Einkommens über Einkommensteuerbescheid.
Einkommens- und Vermögensgrenzen sollen noch in den Fraktionen weiter diskutiert werden.
Wer nach entsprechender Aufforderung keine Angaben zu Einkommen und Vermögen macht, wird nicht berücksichtigt.
Im Losverfahren wird eine Reihenfolge aller Bewerber gebildet.
Entsprechend Platzierung können Interessenten Baumöglichkeit wählen.
Sofern die von den ehemaligen Grundstückseigentümern vorgeschlagenen Personen die Vergabekriterien erfüllen, werden die ersten beiden Listenplätze an diese vergeben.
Man rückt in der Reihenfolge auf, wenn ein Vorrangiger ausscheidet. Listenplätze können nicht gehandelt werden.

Merzhausen, den 3. Mai 2017

Stephan Bohr
Hauptamtsleiter

Stand heute	Baudeckplanung (GR, FSP)	Erschließung	Gebäudeplanung (Holz-/Partner) Vorentwurf (LPH 2)	Wohninheiten (WE) 25 x 145 qm Kostenschätzung	Kostensicherheit 777 Kosteberechnung	Realisierung	Vergabe (GR) 70 Interessens	Nachlässe (GR)	Verkauf (Behr, Notar)
11.05.2017 + 3 Monate	Beschluss Durchführung Klärung	Bilgung Entwurf Verhandlung über Baustraße	Beauftragung Entwurf (LPH 3) (GR) Bilgung Entwurf (LPH 3) (GR) Beauftragung Genehmigungsplanung (LPH 4)				Bewertung auf bestimmte WE (mit 2 Alternativen)	Festlegung Nachlässe (Umfang und Begünstigte)	Erarbeitung Masterkaufvertrag
	Abschließung und Satzungsbeschluss	Planung	Bilgung Genehmigungsplanung (LPH 4)				Vergabebestimmung (Verloren)		
	Ausschreibung					Ehrnehmung Bauantrag Genehmigung Bauantrag			Vorlage Nachweise
	Zuschlagsentscheidung					Erscheidung Baufrüher/Baugruppe/ Geschäftsberechtigter und Generalunternehmer			Übersendung Entwurf Kaufvertrag Abschluss Kaufverträge
	Ausführung								
	Abrechnung		Beauftragung Ausführungsplanung (LPH 5) Bilgung Ausführungsplanung (LPH 5) Vorbereitung der Vergabe (LPH 6) Mitwirkung bei der Vergabe inkl. Kostenschlag (LPH 7) Objektüberwachung, Bauleitung (LPH 8) Objektbetreuung (LPH 8)	Kostenschlag					
				Abrechnung					