

BERATUNGSVORLAGE

Aktenzeichen: 022.31; 640.311:3-10.10
Sachbearbeiter: Stephan Bohr
Telefon: 0761 40161-49
E-Mail: bohr@merzhausen.de
Datum: 12.07.2017



TOP 4

Baugebiet 'Brunnacker';
- Zwischenbericht zur Leistungsphase 3
- Beauftragung der Fachplaner

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
Gemeinderat	öffentlich	20.07.2017

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hatte in seiner Mai-Sitzung das Büro „hotz+architekten“ mit der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 nach HOAI) beauftragt und vor Abschluss der Leistungsphase eine Information über den Zwischenstand eingefordert.

Es sollten nur die Häusertypen 1 (Reihenhaus/Doppelhaushälfte) und 3 (Mehrfamilienhaus/Mehrgenerationenhaus) weiterentwickelt werden. In der heutigen Sitzung werden diesbezüglich nun verschiedene Überarbeitungsvarianten, die sich aus der Befragung der Interessenten und den Vorgaben des Gemeinderats ergeben haben, vorgestellt. Nachdem in der Sitzung die Variantenentscheidung getroffen ist, können die jeweiligen Haustypen entsprechend der Nachfrage eingearbeitet werden.

Die gewünschte Nachverdichtung wird durch Vergrößerung der Gebäudetiefen auf 9,50 m und Verlängerung von vier Baukörpern erreicht, so dass die Entwürfe mit 30 Häusern nunmehr vier mehr als bisher beinhalten und statt bisher 52 möglichen Wohneinheiten bis zu 60 Wohneinheiten gebildet werden können. Durch Einbau von Gauben (Variante 1) oder eine Anhebung des Daches um 1,50 m (Variante 2) entstehen drei Vollgeschosse, so dass zudem mehr Wohnfläche erreicht werden kann. Schließlich werden Vorschläge zur Nutzung der Freibereiche in den Obergeschossen als Loggien (bei Variante 1 und 2) und des Dachraums als Schlafgalerie (Variante 2) gemacht.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen wird die Attraktivität der Planungen erhöht und gleichzeitig durch eine maßvolle Verdichtung auch die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens verbessert.

In der Sitzung wird auch ein überarbeitetes Modell zur Verfügung stehen, mit dem die jeweiligen Varianten dargestellt werden.

Der Projektsteuerer Uwe Münchau von „Klotz und Partner GmbH“, Freiburg, wurde mit der Einholung, Prüfung und Zusammenfassung von Angeboten über

- Tragwerksplanung
- Elektroplanung
- Heizung, Lüftung, Sanitär
- Energiekonzeption/Schallschutz
- Vermessung
- Bodengutachten

beauftragt.

Für den Bereich Heizung, Lüftung, Sanitär liegt noch kein Angebot vor, da die bisher angefragten Büros aus Kapazitätsgründen alle abgesagt haben.

Bisher wurden folgende Angebote abgegeben:

- Tragwerksplanung: Mohnke Höss Bauingenieure, Freiburg über 74.757,25 Euro
- Elektroplanung: Planungsgruppe Burgert, Schallstadt über 46.780,83 Euro
- Energiekonzeption/Schallschutz: Stahl und Weiß, Freiburg über 15.173,68 Euro
- Vermessung: Asal+Pfaff, Merzhausen über 2.142 Euro
- Bodengutachten: Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten über 14.570,26 Euro

Diese Angebote enthalten die Leistungen, die im Zuge der Bearbeitung des beim Architekten beauftragten Entwurfs (Leistungsphase 3) notwendig sind. Die weiteren Leistungen der Fachplaner können nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt durch die Gemeinde oder Dritte abgerufen werden. Die Leistungen können abschnitts- und stufenweise beauftragt werden.

Nach Aussage des Projektsteuerers liegen all diese Angebote im üblichen Honorarrahmen für vergleichbare Leistungen. Da die endgültige Zusammensetzung der einzelnen Haustypen und damit die Anzahl gleicher oder gleichartiger Objekte noch nicht bestimmbar ist, sind die Honorare, bei denen sich die Wiederholung von Objekten honorarmindernd auswirkt, vorläufig hinsichtlich der angenommenen Typverteilung. Ebenso sind Honorare vorläufig, soweit sie sich auf anrechenbare Kosten beziehen, die erst im Zuge der Kostenberechnung der Leistungsphase 3 ermittelt werden. Zunächst sind die vom Architekten geschätzten Kosten zugrunde gelegt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Die Planungskosten sind zunächst vorzufinanzieren und werden schließlich bei der Vergabe der Grundstücke auf die künftigen Eigentümer vollständig umgelegt.

6150.940000-117	170.000 Euro	Mittelansatz 2017
6300.950000-117	15.000 Euro	Mittelansatz 2017

In Abhängigkeit von ihrer Fälligkeit in 2017 können überplanmäßige Ausgaben im Vermögenshaushalt entstehen, die über eine Rücklagenentnahme zwischenfinanziert werden können.

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grundlage der Variante __ soll die Leistungsphase 3 abgeschlossen werden.
2. Die Fachplaner werden entsprechend der bisher vorgelegten Angebote beauftragt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Vergabe der Planungsleistungen für Heizung, Lüftung und Sanitär bis zum Betrag von 120.000 Euro nach entsprechender Prüfung durch den Projektsteuerer vorzunehmen.

Anlagen:

- 4.1 Überblick weiteres Verfahren
- 4.2.1 Plan 1 zu Variante 1
- 4.2.2 Plan 2 zu Variante 1
- 4.2.3 Plan 3 zu Variante 1
- 4.2.4 Plan 4 zu Variante 1
- 4.3.1 Plan 1 zu Variante 2
- 4.3.2 Plan 2 zu Variante 2
- 4.3.3 Plan 3 zu Variante 2
- 4.3.4 Plan 4 zu Variante 2
- 4.4 Überarbeitung Lageplan
- 4.5 Überarbeitung Schnitte
- 4.6 Überarbeitung Varianten 1 und 2 Loggien
- 4.7 Überarbeitung Variante 2 Dachraum
- 4.8 Überarbeitung Kenndaten Vorentwurf

