



Sitzungsvorlage
680/233/2020

Amt/Abteilung: Bauverwaltung Datum: 09.11.2020	Aktenzeichen: 60_30_03_05_38_2020_HOAI		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	09.11.2020	Vorberatung N	
Stadtrat	17.11.2020	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan "G4, Wollmesheimer Höhe Süd"
Vergabe der Vorplanung einer Freiflächenkonzeption, eines Regenwasserkonzepts und eines Verkehrskonzepts**

Beschlussvorschlag:

Der Auftrag zur Ausführung der Planungsleistungen (Leistungsphasen 1 bis 2) einer Freiflächenkonzeption, eines Regenwasserkonzepts und eines Verkehrskonzepts für den Bebauungsplan „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ ist dem Ingenieurbüro faktorgruen, Freiburg, zu dem Preis ihres Angebotes vom 16. Oktober 2020 einschließlich Mehrwertsteuer in Höhe von 201.638,11 Euro zu erteilen

Begründung:

In Landau als Universitätsstadt und größte Weinbau betreibende Gemeinde in Deutschland gilt es, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten zu sichern und stetig zu ergänzen. Neben der Stärkung der Innenstadt, neuer und innovativer Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte, einer in vielen Bereichen bereits erfolgreichen Konversionsbewältigung ehemaliger militärischer Liegenschaften, ist auch die Stärkung des Wohnens eine vorrangige Ausgabenstellung. Neben der in Teilen sensiblen und maßvollen Entwicklung der acht Stadtdörfer für vielfältiges Wohnen, wird traditionell innerhalb der Kernstadt nachverdichtet und erneuert und wo möglich zudem auch neue Wohn-/ Arrondierungsflächen geschaffen.

Das ca. 13 ha große „Stadtquartier Südwest“ wurde für den benötigten Wohnraumbedarf als Vorrangfläche ausgewählt. Es liegt auf einem zum Landschaftsraum des Birnbach erhöhten, siedlungs- und infrastrukturell eingebundenen Plateau und bietet allein darüber eine große Lagegunst.

Das Areal am Stadteingang West ist für ein kompaktes neues Stadtquartier für ca. 800 neue Wohneinheiten im Landauer Maßstab besonders geeignet. Zur planerischen Vorbereitung werden im Rahmen des informellen Rahmenplanverfahrens und des folgenden formellen Bebauungsplanverfahrens gemäß Baugesetzbuch verschiedene gutachterliche Leistungen notwendig.

Der Stadtrat hat am 13. November 2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ gefasst. Für das Gebiet wurde im Jahr 2020 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb gemäß Richtlinie für

Planungswettbewerbe (RPW) 2013 durchgeführt. Die Auslobung fand am 7. November 2019 statt. Der am 5. März 2020 gekürte Wettbewerbssieger ist Thomas Schüler Architekten/Stadtplaner in der Arbeitsgemeinschaft mit faktorgruen landschaftsarchitekten bdla. Gemäß der Auslobung des Wettbewerbs gilt das Realisierungsversprechen, das in der Beauftragung weiterer städtebaulicher und landschaftsplanerischer Leistungen für die weiterführende Qualitätssicherung, insbesondere für die Umsetzung und Bearbeitung des Entwurfs notwendigen weiteren Planungsleistungen gem. Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg besteht.

Demzufolge wurde der Wettbewerbssieger mit der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs bis einschließlich Leistungsphase 3 gem. HOAI 2013 i. V. m. dem Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg beauftragt.

Als weitere notwendige und begleitende Planungsleistung für den städtebaulichen Entwurf soll nun die Erschließungsplanung mit den Objektplanungen Freianlagen, Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerken beauftragt werden. Belastbare Aussagen zur Dimensionierung der Straßenräume, sowie der Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung müssen getroffen werden, um eine verlässliche Planungsgrundlage für den städtebaulichen Entwurf und den nachfolgenden formellen Bebauungsplan vorliegen zu haben. Hierbei können auch die von der FWG-Stadtratsfraktion in ihrem Antrag vom 20. Oktober 2020 formulierten Nutzungs- und Förderungsmöglichkeiten von Regenwasser auf privaten Grundstücksflächen bereits mitberücksichtigt werden.

In die Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs und des Rahmenplanes fließen eine Vielzahl weiterer Aspekte ein. Wichtige Punkte sind dabei die Lage, Größe und Ausrichtung der Wohnbauflächen (und damit die Anzahl der Wohneinheiten), der Verkehrsanlagen, der Grünflächen und der Entwässerungsanlagen. Da sich diese Punkte gegenseitig beeinflussen, können die einzelnen Objektplanungen nicht eigenständig durchgeführt, sondern müssen gesamthaft gesehen und gelöst werden. Die Dimensionierung der Verkehrsanlagen hängt z. B. von den Verkehrsmengen ab. Diese wiederum von der Anzahl der Wohneinheiten. Die Entwässerungsanlagen werden nach den Flächen der Verkehrsanlagen dimensioniert und die Größe der Wohnbauflächen und der Grünflächen wird wiederum von der Größe der Verkehrsanlagen beeinflusst. Eine Fachplanung kann somit nicht losgelöst von den anderen Fachplanungen durchgeführt werden. Kleine Änderungen in einer Fachplanung können zu großen Auswirkungen in anderen Fachplanungen und in dem übergeordneten städtebaulichen Entwurf führen. Eine Interaktion der verschiedenen Planungen ist ständig notwendig.

Um die Qualitätsansprüche an alle Planungsbestandteile zu gewährleisten, ist die Durchführung der jeweiligen Objekt-Vorplanungen bis zur Leistungsphase 2 durch den Auftragnehmer zur Erstellung des städtebaulichen Entwurfes notwendig. Nur so ist die

notwendige intensive Abstimmung in einem angemessenen Zeit-, Kosten- und Aufwandsrahmen möglich. Auch für die Qualitätssicherung ist eine Planung „aus einer Hand“ für alle Planungsbestandteile bis zur Leistungsphase 2 notwendig, um bei der späteren Weiterbearbeitung keine kostenintensiven Nachbesserungen durchführen zu müssen.

Wir schlagen vor, das Ingenieurbüro faktorgruen aus Freiburg mit den Planungsleistungen zu beauftragen. Das Büro ist Teil der Arbeitsgemeinschaft zur Erstellung des städtebaulichen Entwurfes und damit Wettbewerbssieger des vorausgegangenen Planungswettbewerbes. Nach ersten intensiven Gesprächen mit den Büros Thomas Schüler Architekten und faktorgruen Landschaftsarchitekten, stellte sich

heraus, dass für die passgenaue Erarbeitung der Freiflächen-, Verkehrs- und Regenwasserkonzeption alleinig das Büro faktorgruen in Frage kommt. Der so gewährleistete intensive Abstimmungs- und Rückkopplungsprozess auf der Ebene der Entwurfsplanung ist für ein qualitativvolles Entwurfsergebnis unerlässlich. Die Auslobungsbestimmungen des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs geben unter anderem das Ziel der Erreichung eines überarbeiteten städtebaulichen Rahmenkonzepts / Rahmenplans als Vorstufe zum Rechtsplan nach BauGB vor. Zur Erreichung dieses Ziels werden insbesondere die Beauftragung des Wettbewerbssiegers zur Erstellung des Rahmenplans / städtebaulichen Entwurfs, aber auch die Beauftragung weiterer freiraumplanerischer Leistungen zur Qualitätssicherung versprochen.

Das Angebot vom 16. Oktober 2020 ist auf Basis der HOAI 2013 kalkuliert. Die Ermittlung des Honorars erfolgte auf der Grundlage der anrechenbaren Nettobaukosten der Kostenvorausschätzung. Das Büro besitzt durch die Mitwirkung an der städtebaulichen Vorentwurfsplanung eine gute Kenntnis der Anforderungen. Durch die häufige und erfolgreiche Teilnahme an städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerben und die nachfolgende Begleitung der Entwurfsplanung im Zusammenspiel von Städtebau und den diversen Fachplanungen, hat das Büro faktorgruen umfassende Erfahrungen in diesem Bereich gesammelt. Zudem verfügt nur der Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs über alle notwendigen Kenntnisse und Informationen zur Erstellung der Objektplanungen für das vorliegende Plangebiet. Hierdurch hat der bisherige Auftragnehmer faktorgruen einen Vorteil, der in einem Bieterwettbewerb nicht ausgeglichen werden kann. Wirtschaftliche Alternativen anderer sind danach unrealistisch, und nicht zu erwarten. Somit ist es unzumutbar ein wettbewerbliches Vergabeverfahren durchzuführen.

Es ist vorgesehen, die Leistungsphasen 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorplanung) zu vergeben. Die Leistungen ab Phase 3 sollen neu ausgeschrieben werden. Die Art dieses Vergabeverfahrens orientiert sich an den entsprechenden Honorarhöhen.

Im Haushalt der Stadt Landau sind für die Maßnahme folgende Ansätze eingestellt:

2020: 40.500,00 Euro
2021: 162.000,00 Euro
Gesamt: 202.500,00 Euro

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto: 5225.5625
Haushaltsjahr: 2020 / 2021
Betrag: 40.500,00 Euro

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja X / Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja X / Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja / Nein X

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja / Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja / Nein X

Sonstige Anmerkungen:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / Nein X
Begründung: Nachhaltigkeit ist nicht gegeben, da Vergabe (Ausnahmetatbestand)

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

