

Vorlage Nr. <b>20/16</b>	Datum <b>08.04.2016</b>
--------------------------------	----------------------------

GR

TA

VA

KiGaA

öffentlich

nichtöffentlich

---

## Sitzung am 18. April 2016

Aktenzeichen: 622.445:

<b>TOP 3:</b>	<b>Baugebiet „Graben / Vorderer Tiefer Graben“</b> <b>- Beauftragung Erschließungsträger</b> <b>- Beauftragung Ingenieurleistungen Erschließung</b> <b>- Beauftragung Bebauungsplanung</b>
---------------	---

### I. Antrag:

1. Über die Beauftragung eines Dienstleistungsunternehmens als Erschließungsträger für die Baulandentwicklung für das Wohnbaugebiet „Graben / Vorderer tiefer Graben“ ist zu entscheiden.
2. Über die Beauftragung von Ingenieurleistungen mit den Ingenieurbauwerken für Kanal/ Wasser und den Ingenieurleistungen für Straßenbau einschließlich Entwässerung, Ausstattung und Beleuchtung an das Ingenieurbüro i-motion GmbH, Oststraße 4, 74360 Ilsfeld, auf der Grundlage der Honorarangebote vom 7. März 2016 ist zu entscheiden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Mehrfachbeauftragung für die Bebauungsplanung bis zu einer Auftragssumme von 9.000 € brutto in Abstimmung mit dem Erschließungsträger vorzubereiten.

### II. Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 29.10.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Graben / Vorderer Tiefer Graben“ gefasst. Für das weitere Verfahren zur Entwicklung des Baugebietes „Graben / Vorderer Tiefer Graben“ wird es nun notwendig, Vertragspartner für die

-2-

Umlegungsbetreuung / das Bodenordnungsverfahren, die Erschließungsträgerschaft sowie ein Ingenieurbüro mit den notwendigen Ingenieurleistungen für die Bereiche Wasser, Kanal und Straßenbau zu beauftragen.

**a) Erschließungsträgerschaft und Durchführung der Bodenordnung**

Aufgrund einer Vorauswahl durch den Gemeinderat erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21. März 2016 die Vorstellung der möglichen Partner für die Durchführung des Umlegungsverfahrens / Bodenverfahrens und der Erschließungsträgerschaft.

In der Gemeinderatssitzung stellten sich die Stadtentwicklung Südwest GmbH (STEG) und die LBBW Immobilien, Kommunalentwicklung GmbH (KE) beide mit Sitz in Stuttgart dem Gemeinderat vor und erläuterten die Inhalte bei einer möglichen Beauftragung.

Die Stadtentwicklung Südwest legte mit Schreiben vom 2. März 2016 ein Angebot für die Leistungen der Erschließungsträgerschaft sowie der Durchführung der Bodenordnung und möglicher ergänzender Leistungen vor.

Die LBBW, Kommunalentwicklung GmbH (KE) legte mit Schreiben vom 04. März 2016 ein Angebot für die Leistungen der Erschließungsträgerschaft sowie der Durchführung der Bodenordnung und möglicher ergänzender Leistungen vor.

Zu den Angeboten der beiden Dienstleister kann ausgeführt werden, dass bezüglich der konkreten Inhalte der Leistungsangebote kein exakter Vergleich geführt werden kann, da beispielsweise beim Angebot der STEG Stundendeckelungen in den Projektphasen erfolgen und Mehrleistungen besonders zu vergüten sind, während beim Angebot der KE weitestgehend Endhonorare angeboten werden.

Aufgrund der Erfahrungen aus Erschließungen früherer Baugebiete kann davon ausgegangen werden, dass der angebotene Stundenumfang der STEG bei den jeweiligen Leistungsbildern nicht ausreichen wird und zusätzliche Honorarzahungen entstehen, die aber nicht genau beziffert werden können. Das Angebot der KE beinhaltet überdies einige optionale Angebote, die zumindest überlegenswert sind und die ggf. im Gemeinderat beraten werden könnten.

Grundsätzlich kann bei beiden Dienstleistern bei allen maßgeblichen Kriterien von einer ausreichenden fachlichen Eignung und ausreichend großer personeller Ausstattung ausgegangen werden.

Vor Abschluss des Erschließungsträgervertrages wird noch eine rechtliche Prüfung des Vertragstextes (Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg) erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vergütung des Erschließungsträgers, die Ingenieur- und sonstigen Planungshonorare und weitere im Zuge der Baugebietsumsetzung entstehenden Kosten vollständig in die umzulegenden Erschließungskosten mit einfließen werden.

#### **b) Ingenieurtechnische Leistungen**

Für die Planung der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Verkehrsanlagen (Straßenbau einschließlich Entwässerung, Ausstattung und Beleuchtung) ist die Beauftragung von Ingenieurleistungen notwendig.

Nach erfolgten Vorgesprächen hat das Ingenieurbüro i-motion GmbH, Oststraße 4, 74360 Ilsfeld, der Gemeinde Talheim ein Honorarangebot für die Ingenieurbauwerke Kanal, Wasser und Verkehrsanlagen (Straßenbau einschließlich Entwässerung, Ausstattung und Beleuchtung) vom 07.03.2016 vorgelegt.

Die Honorarangebote des Ingenieurbüros i-motion sind nach Prüfung und Wertung nach der HOAI 2013 in allen wesentlichen Parametern (Honorarzone 2 unten, angebotene Prozente der Leistungsphasen, örtliche Bauüberwachung und Nebenkosten) auskömmlich.

Mit dem Ingenieurbüro i-motion hat die Gemeinde Talheim in der Vergangenheit bei mehreren Projekten (unter anderem Kanaluntersuchung, Kanalsanierung, diverse Tiefbauplanungen) zur vollsten Zufriedenheit zusammen gearbeitet.

Neben der fachlichen Kompetenz wird beim Ingenieurbüro i-motion die Verlässlichkeit einer zeitnahen Umsetzung von beauftragten Arbeiten sowie die örtliche Nähe des Ingenieurbüros positiv gesehen.

Es wird daher empfohlen, die Ingenieurleistungen für die Ingenieurbauwerke und die Verkehrsanlagen zum Wohnbaugebiet „Graben / Vorderer Tiefer Graben“ an das Ingenieurbüro i-motion GmbH, Oststraße 4, 74360 Ilsfeld, auf der Grundlage der vorgelegten Honorarangebote vom 07.03.2016 zu vergeben.

Vor endgültiger Beauftragung der Ingenieurleistungen wird mit dem zu beauftragenden Erschließungsträger zu klären sein, ob die Beauftragung der Ingenieurleistungen (und des Büros für die Bebauungsplanung) von der Gemeinde Talheim oder durch den Erschließungsträger erfolgen wird.

#### **c) Bebauungsplanung**

Die Verwaltung schlägt für die Bebauungsplanung eine Mehrfachbeauftragung von bis zu 3 Architekturbüros in Abstimmung mit dem Erschließungsträger vor, um vielfältige Erschließungs- und Bebauungsvarianten zu erhalten.

-4-

Aufgrund der guten Erfahrungen und einschlägigen Referenzen schlägt die Verwaltung folgende Architekturbüros für eine Mehrfachbeauftragung vor, welche bereits für eine Vielzahl von Städten und Gemeinden Bebauungspläne entwickelt haben:

- PLANUNG+UMWELT, Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch, Freier Stadtplaner und Landschaftsplaner, Umweltgutachter aus Stuttgart
- Ingenieurbüro für Vermessung und Planung, Dipl.-Ing. Matthias Käser, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur aus Untergruppenbach
- Baldauf Architekten & Stadtplaner, Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf, Freier Architekt und Stadtplaner aus Stuttgart

Für die Vorentwurfsplanungen für einen Bebauungsplan mit ca. 2,9 ha beabsichtigt die Verwaltung ein Basishonorar in Höhe von 2.500 € netto je Planungsbüro zu vereinbaren. Bei einer sich anschließenden Beauftragung würde der Betrag auf das Bebauungsplanhonorar des beauftragten Planungsbüros angerechnet werden.

Über die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung für die Bebauungsplanung ist zu entscheiden.