

### Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	16.04.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

## Nichtoffener Planungswettbewerb "Klosteröschle"- Auslobungskriterien

### Bisherige Beratungen

08.03.2022 GR Beratung Vorgehensweise

23.05.2023 GR Wettbewerbsverfahren "Klosteröschle" - Externe Prozessbegleitung  
Beratung und Beschlussfassung

### Ausgangslage

Bereits im Rahmen der Planung zur Flächennutzungsplan-Fortschreibung 2025 war die Fläche "Klosteröschle" im Jahr 2010 als Baufläche vorgesehen. Die Aufnahme scheiterte an der mittlerweile nicht mehr bestehenden Überschwemmungsflächenkartierung. Erst mit der 3. Änderung der Flächennutzungsplan-Fortschreibung 2025 wurde die Entwicklungsfläche als gemischte Baufläche mit 2,96 Hektar in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Jahr 2018 fand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Termin zur Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

### Sachlage

Es war vorgesehen die Quartiersentwicklung in einem umfangreichen Prozess in mehreren Entwicklungsstufen mit einem vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb, einem städteblauen Rahmenplan zusätzlich zum regulären Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Zur Begleitung dieses anspruchsvollen Projekts wurde das Büro Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart – zunächst mit der Erbringung der Leistungsphasen „A1 | Grundlagenanalyse“ und „A2 | Verwaltungsworkshop“ – beauftragt. In der Gemeinderatssitzung am 08.03.2022 hat das Büro Reschl Stadtentwicklung die einzelnen Phasen und Projektbausteine des gesamten

Verfahrens vorgestellt. Das Büro Reschl Stadtentwicklung hat die Phase A mit der Bürgerinformation am 22.03.2023 abgeschlossen. Mit einer regen Beteiligung sind, vor allem in den Kategorien: Architektur und Städtebau, Nachbarschaft und Nutzungen, Infrastruktur und Verkehr sowie Ökologie und Klima einige interessante Beiträge genannt worden, die im weiteren Prozess berücksichtigt werden können. Der weitere Verfahrensverlauf Phase B, wurde in der Gemeinderatssitzung am 23.05.23 dargestellt. In seiner Sitzung hat der Gemeinderat das Büro Reschl Stadtentwicklung mit der Erbringung der Phase B beauftragt.

#### Phase B | Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb sollte in einem 2-stufigen, nichtöffentlichem Verfahren, durchgeführt werden. Dies beinhaltet einen vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb, zu dem 6 Büros zur Teilnahme aufgefordert werden. Die fachliche Kompetenz der teilnehmenden Büros wird in dieser ersten Stufe, aus vergleichbaren Projekten, beurteilt. Die 2te Stufe des Wettbewerbsverfahrens würde dann den Planungswettbewerb, der mit ca. 8 Wochen angesetzt ist, beinhalten. Die zugelassenen Büros werden am Ende dieser Stufe Ihre Entwürfe zur Vorprüfung einreichen. Die finale Beurteilung der Entwürfe erfolgt dann abschließend durch ein Preisgericht. Im weiteren Verlauf konnten die Kosten durch das Büro Reschl Stadtplanung wie folgt prognostiziert werden.

#### **Finanzierung**

Die Verfahrenskosten Wettbewerbsverfahren:

Preissumme	50.000,00 €
Modellbaugrundlage	8.000,00 €
Fachpreissrichter Honorar	21.000,00 €
Das Honorar von Reschl Stadtplanung beläuft sich auf:	<u>45.360,00 € Netto</u>
Gesamt	124.360,00 Netto
<b>inkl. MWSt.</b>	<b>147.988,40 Brutto</b>
<b>ohne Unvorhergesehenes</b>	

Im Haushalt sind für das Projekt „Klosteröschle“ im investiven Bereich Haushaltsmittel bereitgestellt. Die Durchführung des Verfahrens wird im Ergebnishaushalt im Bereich Städteplanung verbucht. Hier sind in Summe für alle derartigen Verfahren im Jahr 2024 150.000,00 € eingestellt.

Aufgrund der dargestellten Kostensituation hat die Verwaltung nochmal den Vergleich zu einer anderen Verfahrensart, der sog. „Mehrfachbeauftragung“ erfasst. Die Kosten für eine Mehrfachbeauftragung wären nach HOAI bzw. der Angabe von Reschl wie folgt anzunehmen: Grundlagen für die Kostenermittlung: Honorarzone 2, Hektar 3,36, Nebenkosten 5%

#### Vorplanung

Honorar nach HOAI Tabelle pro Hektar Planungsbereich	30.861,60 €
Nebenkosten	1.543,08 €
Gesamt	32.404,68 € Netto
<b>Gesamt</b>	<b>38.561,57 € Brutto</b>

#### BPlan Verfahren

Honorar nach HOAI Tabelle pro Hektar Planungsbereich	
Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen 60%	15.567,55 €
2. Entwurf zur öffentlichen Auslegung 30%	7.783,78 €
Plan zur Beschlussfassung	2.594,59 €
Gesamt	25.945,92 € Netto
<b>Gesamt</b>	<b>30.875,64 € Brutto</b>

**Gesamt über beide Verfahrensstufen** **69.437,21 € Brutto**

Da bei einer Mehrfachbeauftragung 3 Büros zu beauftragen sind, wären die Kosten für eine klassische Mehrfachbeauftragung nach den Vorgaben bzw. Einschätzungen des Büros Reschl teurer als ein Wettbewerb.

Die Verwaltung möchte aufgrund der bereits umfangreich vorliegenden Planungen, Rückmeldungen und Vorgaben jedoch vorschlagen, einen einfacheren Weg zu beschreiten, der bei Erfolg auch deutliche Kosteneinsparungen generieren könnte.

Hierzu sollen Planungsbüros Vorentwürfe für das Gebiet zu einem „Pauschalpreis“ erarbeiten, aus denen sich der Gemeinderat das überzeugendere Konzept auswählt. Auf dieser Grundlage könnte dann das komplette Bebauungsplanverfahren mit diesem Büro weiterverfolgt werden. Aus Sicht der Verwaltung könnten hier – auch aufgrund der Haushaltssituation Kosten reduziert werden.

Die Vorplanung kann nach der Meinung der Verwaltung insbesondere deshalb erheblich reduziert werden, da aufgrund der intensiven Vorarbeit (Gemeinderat, Reschl) die Rahmenbedingungen ausreichend definiert sind. Der Kriterienkatalog von Reschl Stadtplanung kann zur weiteren Bearbeitung genutzt werden. Aufgrund dieser Basis könnten, für die dargestellte Vorgehensweise Angebote eingeholt werden und man würde von einem Wettbewerb absehen.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO<sub>2</sub>-Ausstoß/Energieverbrauch):**

Erhebliche Reduktion ( )	Geringfügige Reduktion ( )	Keine (x)	Geringfügige Erhöhung ( )	Erhebliche Erhöhung ( )
-----------------------------	-------------------------------	--------------	------------------------------	----------------------------

Da es sich bei dem Verfahren um ein Planungsverfahren handelt sind keine Auswirkungen auf den Klimaschutz anzunehmen.

**Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweis zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Einholung und Beauftragung der Pauschalangebote für die vorgestellte Vorgehensweise.