

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	05.11.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Mehrfachbeauftragung "Klosteröschle" Städtebauliches Konzept**Bisherige Beratungen**

27.02.2018	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
08.03.2022	GR	Beratung Vorgehensweise
23.05.2023	GR	Wettbewerbsverfahren "Klosteröschle"
		Externe Prozessbegleitung Beratung und Beschlussfassung
16.04.24	GR	Wettbewerbsverfahren Auslobungskriterien
04.06.24	GR	Nichtoffener Planungswettbewerb Klosteröschle - weiteres Vorgehen
10.09.2024	GR	Mehrfachbeauftragung Präsentation der Entwürfe

Ausgangslage

Bereits im Rahmen der Planung zum 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 städtebaulichen 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. Das Büro Reschl Stadtentwicklung hat die Phase A mit der Bürgerinformation am 22.03.2023 abgeschlossen. 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. Aufgrund der im weiteren Prozess vom Büro Reschl dargestellten Kosten des Wettbewerbsverfahrens, hat die Verwaltung nach einer kostengünstigeren Alternative zum Verfahren recherchiert.

Der Vergleich zu einer anderen Verfahrensart, der sog. „Mehrfachbeauftragung“ wurde erfasst und dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.04.24 vorgestellt. Die Verwaltung hat aufgrund der bereits umfangreich vorliegenden Planungen, Rückmeldungen und Vorgaben vorgeschlagen, einen einfacheren Weg zu beschreiten, der bei Erfolg auch deutliche Kosteneinsparungen generieren könnte. Im Nachgang der Sitzung hat die Verwaltung mehrere Büros angesprochen, von denen 3 Büros Interesse gezeigt haben, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen.

Am 04.06.24 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung beschlossen, dass die genannten Büros zu einer Mehrfachbeauftragung eingeladen und beauftragt werden. Im Nachgang zur Sitzung hat die Verwaltung die Beauftragung vollzogen und die notwendigen Unterlagen bereitgestellt. Die beauftragten Architekturbüros Hähmig Gemmecke Architekten und Stadtplaner aus Tübingen und Stuttgart, Helmut Hornstein aus Überlingen und Thomas Schüler Architekten aus Düsseldorf werden in der Sitzung am 10.09.2024 ein städtebauliches Konzept präsentiert. Hierzu wurde anhand von Lageplan, Perspektiven und konzeptionellen Überlegungen ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt.

Im Nachgang der Sitzung wurden verschiedene Fragen an die Verwaltung gerichtet, die in der Anlage, von Seiten der Verwaltung, als auch von den Architekten beantwortet wurden. Architekturbüro Hähmig Gemmecke war etwas zurückhaltend mit der Beantwortung der Fragen und sieht dies als Arbeitsauftrag im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes. Herr Hornstein hat leider keine Fragen beantwortet und Herr Schüler hat die Fragen des Gemeinderates ausführlich kommentiert. Für die weitere Bearbeitung hat die Verwaltung Honorarangebote von allen 3 Büros angefordert und auch erhalten. Das Angebot wurde in den Städtebaulichen Entwurf und das Bebauungsplanverfahren aufgeteilt.

Alle Büros sehen den Städtebaulichen Entwurf in der Honorarzone 2 Mitte, den Bebauungsplan sehen Thomas Schüler und Herr Hähnig in der Honorarzone 2 Mitte, Herr Hornstein in der Honorarzone 3 Mitte. Für den Städtebaulichen Entwurf, als auch Bebauungsplanverfahren hat Herr Hähnig keine „Besonderen Leistungen“ angeboten. Hier ist jedoch damit zu rechnen, dass noch Leistungen im Rahmen von ca. 25.000€ anfallen werden. Alle Architekturbüros schätzen den Arbeitsaufwand ähnlich ein, es ist jedoch zu erkennen, dass Herr Hornstein eine deutliche Reduktion des „Städtebaulichen Entwurfs“, aufgrund des aktuellen Bearbeitungsstandes macht. Herr Hähnig macht eine Reduktion des Honorars für den „Städtebaulichen Entwurfs“ um ca. 32,5%. Beim Bebauungsplanverfahren reduziert Herr Thomas Schüler die Leistungsphase 1 um 30 %, die anderen beiden Büros machen keine Reduktion. Auffallend ist jedoch, dass Herr Hornstein sehr wenige Stunden kalkuliert hat. Dadurch fällt sein Honorar in diesem Bereich wesentlich günstiger aus, obwohl er eine höhere Honorarzone gewählt hat. Aufgrund der unterschiedlichen Angebote hat die Verwaltung um die Erstellung eines Pauschalhonorars gebeten. Sollten diese kurzfristig eingehen, wird die Verwaltung die Pauschalangebote in einer Tischvorlage ergänzen.

Finanzierung

Die Kosten der Honorare sind im Haushaltsplan unter der Kostenstelle 511000 Stadtentwicklung, städtebauliche Planung Sachkonto 4431300 eingestellt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-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

Der Gemeinderat beauftragt das Büro

- A) Thomas Schüler Architekten aus Düsseldorf
- B) Hähnig Gemmecke aus Tübingen
- C) Helmut Hornstein aus Überlingen

Mit der weiteren Bearbeitung des Baugebietes „Klosteröschle“

2024-10-22 Angebotsvergleich Bebauungsplanverfahren Klosteröschle

2024-10-17 Fragen CDU Fraktion

2024-10-17 Fragen Umweltgruppe

Angebot Bebauungsplan Hähinig Gemmecke

Angebot Grünordnungsplan Hähinig Gemmecke

Angebot_SE_B-Plan2_ II-mitte Thomas Schüler

Angebot Städtebaul. Entwurf Hähinig Gemmecke

klosteröschle-ermittlung-honorarzone Hornstein

klosteröschle-honorarvorschlag Hornstein