

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: V/424/2021

Referat:	Bautechnisches Referat	Datum:	12.05.2021
Ansprechpartner:	Willibald Hierl	AZ:	
Weitere Beteiligte:	Baureferat Finanzreferat		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	20.05.2021	öffentlich

Vorstellung Vorplanung für kommunalen Geschosswohnungsbau auf dem Grundstück Rangastraße 39 "Brunnerhof" und Entscheidung über die weitere Vorgehensweise in Bezug auf die Durchführung des VGV-Verfahrens

Sachverhalt:

Die Grabow + Hofmann Architektenpartnerschaft wurde mit der Erstellung der Grundlagenermittlung und Vorplanung als Grundlage für das durchzuführende VGV-Verfahren für kommunalen Geschosswohnungsbau auf dem Grundstück Rangastraße 39 beauftragt. Im Rahmen der Vorplanung wurde eine Lärmschutzberechnung beauftragt, der Baugrund wurde untersucht um Aussagen über Gründung, Aufwand für eine Unterkellerung, Grundwasserverhältnisse und Versickerungsfähigkeit treffen zu können und die Vorplanung der Erschließungsplanung wurde beauftragt um die erforderlichen Flächen für die Grundstückserschließung festlegen zu können. Die Vorplanung liegt zwischenzeitlich vor und wird vom Architektenehepaar Susanne und Thomas Zech vom Büro Grabow + Hofmann Architektenpartnerschaft in der Sitzung vorgestellt.

Bezüglich der Mindestanforderungen im Teilnehmerwettbewerb der ersten Stufe des VGV-Verfahrens sollte zum jetzigen Zeitpunkt festgelegt werden, in welcher Bauweise die neuen Wohngebäude errichtet werden. Der Grundsatzbeschluss, bei allen gemeindlichen Neubaubauvorhaben die Machbarkeit in Holzbauweise untersuchen zu lassen, wurde bereits dem Architekturbüro Grabow + Hofmann bei der Vorplanung zur Aufgabe gestellt. Die grundsätzlich in den Plänen berücksichtigte Konstruktion der Bauteildicken und die statische Konstruktion eignen sich gut für einfache Holzbauweise. Die Verwaltung möchte die Planungs- und die Ausführungsbegleitung in die Hände eines im Holzbau erfahrenen Architekturbüros legen. Momentan bestehen jedoch infolge der Rohstoffknappheit auf dem Holzmarkt gewisse Unsicherheiten bezüglich Kosten- und Zeitprognosen. Die Planungsaufgabe und das gemeindliche Ziel, möglichst schnell, kostengünstig und nachhaltig Wohnraum zu schaffen, verlangt eine Festlegung der Bauweise für das weitere VGV-Verfahren. Da dieses Verfahren sich über mindestens sechs Monate erstreckt, birgt eine Festlegung auf eine Bauweise jedoch auch ein Kostenrisiko. Wie in der Anlage Holzpreisentwicklung zu entnehmen ist, hat sich der Holzpreis innerhalb eines Jahres verfünffacht! Die infolge von Überschuss wegen Sturm- und Käferholz beschlossene Verordnung über die Beschränkung des ordentlichen Holzeinschlags in dem Forstwirtschaftsjahr 2021 für Fichtenholz (HolzEinschlBeschrV2021) durch die Bundesregierung, die Anfang des Jahres 2021 in Kraft trat und bis September 2021 gilt, hat die Marktsituation, zusätzlich zur gesteigerten Nachfrage aus Übersee, dramatisch verschärft. Hier kann man keine zuverlässige Prognose stellen. Andererseits vermag auch

Niemand abzusehen wie sich die Preise bei konventionellen Baustoffen, angesichts der beabsichtigten Klimaschutzziele bezüglich CO₂-Reduzierung, entwickeln.

Beschlussvorschlag:

1. Der Marktgemeinderat beschließt, dass die vorgestellte Vorzugsvariante Variante 1 der Vorplanung des Architekturbüros Grabow + Hofmann Architektenpartnerschaft, die Grundlage für das nachfolgende VGV-Verfahren zur Vergabe der weiteren Planungsleistungen LPH 3 – 9 bildet.
2. Für die erste Stufe des VGV-Verfahrens, den Teilnehmerwettbewerb, soll als wesentliches Wertungskriterium die Erfahrung des Büros mit Holzgeschosswohnungsbauprojekten sein.
3. Die Verwaltung wird beauftragt für das Verhandlungsverfahren Wertungskriterien zu erarbeiten, die die Erreichung der in der Vorplanung erarbeiteten Ideen und die Umsetzung des vorgestellten Bebauungskonzeptes gewährleistet. Für das Verhandlungsverfahren wird ein Wertungsgremium gebildet. Dieses Wertungsgremium bewertet anhand objektiver Kriterien die Bewerber. Das Wertungsgremium setzt sich zusammen aus Bürgermeister Langhans, je einem Vertreter aus den Fraktionen des Marktgemeinderates und den Verwaltungsmitarbeitern Klaus Steinmill und Willibald Hierl. In der Sitzung benennt jede Fraktion ein Mitglied des Wertungsgremiums für das Verhandlungsverfahren.
4. Der vom Wertungsgremium ausgewählte geeignetste Bewerber wird dem Marktgemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Finanzierung:

Im Haushalt 2021 stehen bei der HHSt. 1.8802.9400 Mittel in Höhe von 1.000.000 € zur Verfügung. Weiter wurden Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von insgesamt 4,0 Mio. € veranschlagt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Brunnerhof_Vorentwurf_210514_
Holzpreisentwicklung

Werner Langhans
Erster Bürgermeister