

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: V/481/2023

Referat:	Bautechnisches Referat	Datum: 14.02.2023
Ansprechpartner:	Klaus Steinmill	AZ:
Weitere Beteiligte:	Baureferat Finanzreferat Gemeindewerke	

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	02.03.2023	öffentlich

Kommunaler Wohnungsbau Brunnerhof: Vorstellung und Beschluss Entwurfsplanung - Auslösung der weiteren Leistungsphasen

Sachverhalt:

In der Marktgemeinderatsitzung am 20.05.2021 wurde die Vorplanung für den kommunalen Geschosswohnungsbau auf dem Grundstück der Rangaustraße 39 „Brunnerhof“ durch die Architekten Susanne und Thomas Zech vom Architekturbüro Grabow + Hofmann vorgestellt. Diese beinhaltet den Bau von 3 Wohnhäusern mit 21 Wohneinheiten und zugehörigen Stellplätzen und Nebengebäuden. Durch Beschlussfassung in dieser Sitzung wurde die Umsetzung in Holzbauweise festgelegt. Anschließend wurde die Durchführung eines VgV-Verfahrens zur Ermittlung und Beauftragung eines geeigneten Objektplaners für die Leistungsphasen 3-9 beschlossen.

Das VgV-Verfahren wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro GCA projektmanagement und consulting GmbH durchgeführt. Im abschließenden Verhandlungsgespräch Ende Dezember 2021 wurde durch den einzigen Teilnehmer am Verfahren mitgeteilt, dass er das Bauvorhaben aus kapazitiven Gründen nicht durchführen könne. Es folgte ein zweites VgV-Verfahren im ersten Halbjahr 2022, das schließlich mit der Beauftragung des Architekturbüros Theo Nutz aus Neumarkt abgeschlossen werden konnte.

Seit Juni 2022 wurde die Vorplanung in Zusammenarbeit mit diversen Fachplanern geprüft, überarbeitet, detaillierter ausgearbeitet und mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt. Dabei wurden im Austausch mit den Verantwortlichen der Gemeindewerke und der Feuerwehr die Lage, Aufteilung und Leitungsführung der PV-Anlagen festgelegt. Den Vorgaben des Finanzreferates folgend, wurde das Grundstück in mehrere Teilflächen aufgeteilt und den jeweiligen Gebäuden zugeordnet, um steuerliche und verwaltungstechnische Belange angemessen zu würdigen. Für die sich daraus ergebenden Folgen für die Entwässerung der Grundstücke und der öffentlichen Straße, die Stellplatzsituation und die Leitungsführung für Wärme und Versorgung der einzelnen Häuser wurden mit der Bauverwaltung und dem Erschließungsplaner verschiedene Möglichkeiten erörtert. Durch die Zielsetzung, vorhandene Flächen im eigenen Interesse sparsam und wirtschaftlich einzusetzen, mussten mehrfach Überschneidungen zwischen Entwässerung/Versickerung, Wärmequellenerschließung (Erdwärmesonden), öffentlicher Erschließung, Stellplatzverordnung und gesetzliche Vorgaben geprüft und angepasst werden. Des Weiteren mussten die Grundrisse der einzelnen Häuser überarbeitet werden, um einerseits

förderrechtliche Belange (Raumaufteilung und Zimmerbelegung, Dachgauben, ...) zu berücksichtigen und andererseits Details im Entwurf zu korrigieren, die in der Vorplanung nur konzeptionell angenommen wurden. Im gleichen Zug wurden technische Trassen und Konzepte abgestimmt und festgelegt. Nicht zuletzt mussten auch die Belange der einzelnen Fachdisziplinen untereinander abgestimmt und koordiniert werden, um die Anforderungen hoch anstehenden Grundwassers, der Holzbauweise, des Schall- und Brandschutzes und Auflagen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Die in der Vorplanung im August 2021 auf Grundlage der Geschossflächen überschlägig geschätzten Kosten wurden unter Berücksichtigung der Baupreientwicklung und der bis zu diesem Zeitpunkt bekannten Entwurfsanpassungen fortgeschrieben und betragen im Oktober 2022 rd. 7,755 Mio € (brutto). Mit Abschluss der Entwurfsplanung (Stand: 02/2023) wurden die Kosten durch Architekturbüro und Fachplaner detailliert ermittelt. Diese betragen für die Gesamtmaßnahme voraussichtlich 8,69 Mio €.

Die Entwurfsplanung wird in der Sitzung von Michael Zschka vom Architekturbüro Theo Nutz vorgestellt.

Zum weiteren Vorgehen:

Mit Beschluss der Entwurfsplanung wird der Genehmigungsprozess (Baugenehmigung und Förderung) eingeleitet. Parallel wird mit der Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergaben begonnen. Die Ausschreibung und Vergaben für die Rohbauarbeiten sollen bis Juli 2023 durchgeführt werden, sodass der Beginn der Ausführung bis Herbst 2023 realisiert werden kann. Eine Fertigstellung und Nutzungsaufnahme ist bis September 2025 geplant.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die vorgestellte Entwurfsplanung des Architekturbüros Theo Nutz die Grundlage für die weiteren Leistungsphasen bildet. Die Planung soll beim Landratsamt Roth und der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Verwaltung wird ermächtigt die weiteren Leistungsphasen (bis LPH 9) bei den Planern auszulösen.

Finanzierung:

Das Vorhaben einkommensgerechter Wohnungsbau ist im Haushalt im UAB 8802. bei der HHSt. .9400 veranschlagt. Bei der Haushaltsplanaufstellung wurde von der Kostenschätzung in Höhe von 7.755.000 € ausgegangen.

Im Jahr 2023 stehen für dieses Vorhaben 1.138.700 € HAR und ein Ansatz in Höhe von 430.000 € zur Verfügung. Diese Mittel sind für den Beginn der Maßnahme im Kalenderjahr 2023 ausreichend. Sollte sich herausstellen, dass sich für das Vorhaben die nun ermittelten Kosten aus der Kostenberechnung ergeben, müssen im Rahmen der Haushaltsplanung 2024 und der Finanzplanungen die Ansätze angepasst werden.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Aussenanlagen

Grundriss_Haus_1
Ansicht_Haus_1
Geländeschnitt_Haus_1
Grundriss_Haus_2+3
Ansicht_Haus_2+3
Geländeschnitt_Haus_2+3

Werner Langhans
Erster Bürgermeister