

### **Beschlussvorlage**

| <b>Beratungsfolge</b>                                    | <b>Termin</b> | <b>Status</b> | <b>TOP</b> |
|--|---------------|---------------|------------|
| Planungs- und Umweltausschuss Osterrönfeld ab 01.01.2007 | 18.02.2021    | öffentlich    | 9.         |
| Gemeindevertretung Osterrönfeld                          | 25.03.2021    | öffentlich    | 22.        |

---

#### **Beratung und Beschlussfassung über die Ausschreibung der Hochbauplanung für ein Wohngebäude mit Mehrzweckfläche auf der gemeindeeigenen Fläche am Kreisel Kieler Str./Dorfstr./Hohe Luft ("Senke")**

##### 1. Darstellung des Sachverhaltes:

Die Gemeinde Osterrönfeld betreibt auf einer gemeindeeigenen Fläche am Kreisel Kieler Straße / Dorfstraße / Hohe Luft, im Folgenden „Hohe Luft“ genannt, eine Bauleitplanung zur Nutzung des Grundstückes als Wohn- und Geschäftshaus. Wunsch der Gemeinde ist es, an dieser Stelle als Bauherr eine möglichst unverzügliche Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten. Zu diesem Zweck soll eine Hochbauplanung in zwei Schritten beauftragt werden. Das beauftragte Stadtplanungsbüro benennt für das Grundstück eine realistische Bauungsgröße von 2.250 qm Bruttogeschoßfläche BGF. Die Maximalausnutzung des Grundstückes als Wohn- und Geschäftshaus liegt noch darüber. Es wird derzeit von vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgegangen. In beiliegender Tabelle sind die daraus folgenden Bau- und Planungskosten benannt. Die Gesamtplanungskosten für Erschließung, Hochbau, Technische Gebäudeausrüstung, Tragwerk, Brandschutz und Freianlagen werden auf 1.000.000,00 EUR brutto geschätzt. Hierin sind alle Honorare, Prüfgebühren und sonstige Baunebenkosten enthalten. Die Gemeinde will im Herbst 2021 mit der Ausschreibung der Bauarbeiten beginnen. Um dieses Ziel erreichen zu können, empfiehlt die Verwaltung die Beauftragung eines Generalplaners, der dann die Koordinierung der Fachplanung und die Einhaltung eines Projektterminplanes schuldet. Für die Ausschreibung von Bauleistungen im Herbst 2021 sind die Leistungsphasen 1-6 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure HOAI bis zu diesem Zeitpunkt zu erbringen. Das entspricht 62% der Gesamtplanungskosten. Auf den Haushalt 2021 entfallen demnach für Baunebenkosten 620.000,00 EUR brutto, im Haushalt 2022 fallen die verbleibenden 38%, entspricht 380.000,00 EUR brutto. Die Verwaltung stimmt noch die vergaberechtlichen Voraussetzungen ab, um dann in ein Ausschreibungsverfahren einzutreten und Planungsbüros um Abgabe eines Angebotes für die Generalplanung unter Einhaltung des Mittelstandsförderungsgesetzes zu bitten. Die Angebote werden mit Hilfe einer Matrix bewertet. In diese Wertung gehen ein: Referenzen des Büros für die Umsetzung von Hochbauten als Generalplaner, Darstellung der Präsenzkapazitäten vor Ort und Höhe des Honorars.

##### 2. Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen im aktuellen Haushalt 2021, PSK 01/52200.0900000 „Gemeindewohnungen, Anlage im Bau“, nicht zur Verfügung. Die Mittelbereitstellung kann nur durch einen Nachtragshaushalt erfolgen.

### 3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Planung für ein Wohn- und Geschäftshaus in dem entstehenden Baufenster des B-Planes Nr.17, 3. Änderung, „Nördl. Fährstr. / von der Hofkoppel Wieck bis Hohe Luft“ so zu beauftragen, dass möglichst mit Gültigkeit des B-Planes eine Genehmigungsplanung vorliegt und ein Bauantrag eingereicht werden kann.

Die Aufträge sollen umgehend erteilt werden, nachdem die vergabe- und haushaltsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

Im Auftrage

gez.  
Nils Eichberg

Anlage:  
Kostenermittlung