

Vorlage Bauamt

85 / 2021

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Neugestaltung Stadtmitte Blaustein

Vergabe der Freianlagenplanung Stadtmitte Blaustein – Marktplatz mit angrenzenden Freiflächen an das Architekturbüro HähniG Gemmeke

Beschlussantrag

1. Die Verwaltung beantragt die Zustimmung zur Vergabe der Freianlagenplanung Stadtmitte Blaustein – Marktplatz mit angrenzenden Freiflächen, Leistungsphase 1 - 4, an das Architekturbüro HähniG Gemmeke, Tübingen, zu einem Honorar von 92.000 € brutto.
2. Die Verwaltung beantragt die Zustimmung zur Vergabe der Freianlagenplanung Stadtmitte Blaustein – Marktplatz mit angrenzenden Freiflächen, Leistungsphase 5 - 9, an das Architekturbüro HähniG Gemmeke, Tübingen zu einem Honorar von 238.000 € brutto zu vergeben, nachdem die Leistungsphase 4 erfolgreich abgeschlossen wurde.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
GR	18.09.2018	ö	Städtebauliche Mehrfachbeauftragung der Stadtmitte Blaustein	Zustimmung
Jurysitzung	01.03.2019	nö	Jurysitzung für die Beurteilung der städtebauliche Mehrfachbeauftragung der Stadtmitte Blaustein	Zustimmung
GR	12.03.2019	ö	Eröffnung der Ausstellung Stadtmitte Blaustein für den Gemeinderat, Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung mit Jurybewertung	
	12.03.2019 bis 02.05.2019	ö	14-tägige Ausstellung Stadtmitte Blaustein	
	28.04.2019	ö	Öffentliche Führung durch die Ausstellung	
	02.05.2019	ö	Öffentliche Führung durch die Ausstellung	
Gestaltungsbeirat	29.11.2019	ö	Empfehlungen des Gestaltungsbeirats an den Architekten	Zustimmung
GR	12.05.2020	nö	1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag für die Neugestaltung der Stadtmitte Blausteins einschließlich Kostenverteilung zwischen der Stadt Blaustein und dem Investor zu verhandeln. 2. Keine Herstellung einer öffentlichen Tiefgarage	Zustimmung
Gestaltungsbeirat	29.05.2020	nö	Empfehlungen des Gestaltungsbeirats an den Architekten	Zustimmung
Gestaltungsbeirat	25.09.2020	nö	Empfehlungen des Gestaltungsbeirats an den Architekten	Zustimmung
GR	09.03.2021	nö	Vorstellung städtebaulicher Vertrag	Zustimmung
GR	25.05.2021	nö	Zustimmung des Gemeinderats zum städtebaulichen Vertrag	Zustimmung
GR	14.09.2021	ö	Neugestaltung Stadtmitte Blaustein Präsentation des Vorentwurfs der Außenanlagenplanung Stadtmitte Blaustein durch Prof. Hähnig	

II. Sachvortrag

2.1 Einführung

Um für die neue Stadtmitte Blausteins langfristig eine zusammenhängende Nutzungs- und Gestaltungskonzeption zu erhalten, führte die Stadt Blaustein im Zeitraum Herbst 2018 bis Frühjahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung zur städtebaulichen Entwicklung der Rathausumgebung durch. Die Arbeit des Büros Hähnig Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB aus Tübingen belegte den 1. Rang. Der Entwurf sieht eine Neubebauung mit 3 Wohn- und Geschäftshäusern vor. Das Projekt wurde in Zusammenarbeit mit dem Investor in den vergangenen 1,5 Jahren vorangetrieben. In diesem

Zusammenhang wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, der die Rechten und Pflichten beider Vertragsparteien regelt. Der Vertrag konnte am 13.07.2021 notariell beurkundet werden. Mit den Tiefbauarbeiten wurde zwischenzeitlich begonnen, das ehem. REWE-Gebäude sowie das Postgebäude wurden abgebrochen. Der Erdaushub sowie die Spundwände für den Neubau der Wohn- und Geschäftsgebäude werden mittlerweile ausgeführt.

2.2 Beauftragung

Die Außenanlagen des Marktplatzes mit den angrenzenden Freiflächen sollen im Zeitraum Frühjahr 2023 bis Ende 2023 / Frühjahr 2024 ausgeführt werden. Eine Beauftragung zum jetzigen Zeitpunkt ist notwendig, um die erforderlichen Planungsschritte und Abstimmungen rechtzeitig durchführen zu können. Als nächsten Schritt wird insbesondere die Entwässerung des zukünftigen Marktplatzes mit den Entwässerungsleitungen aus dem Hochbau und allen anderen Sparten zu koordinieren sein. Dies setzt eine grundsätzliche Planung der Außenanlagen mit der notwendigen Platzentwässerung voraus.

Desweiterm ist die Vereinbarung eines koordinierten Bauzeitenplans in der Frühphase notwendig, da die Außenanlagen zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Gewerbeeinheiten und Wohnungen soweit fertiggestellt sein müssen, dass eine Zuwegung zu den Läden, zu den Hauseingängen und eine Zufahrt und Aufstellung der Feuerwehr gesichert ist.

Die Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung wird das Büro Hähning Gemmeke bis Februar 2022 fertigstellen.

Angaben zum Honorar und zur Finanzierung sind in der nicht - öffentlichen Anlage 4 ersichtlich.

Externe Fachleute: Herr Prof. Hähning

Verfasser **Beteiligte Ämter**



Marlene Dietl-Berchtold
Fachbereich 3.1
Bauamt



Marleen Sönksen
Kommissarische
Amtsleiterin
Bauamt



Waldemar Schulz
Stellvertretender
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlage

1. Angebot Prof. Hähning vom 11.08.2021
2. Flächen der Außenraumplanung
3. Vorentwurf Außenanlagen

Vorhaben

Freianlagenplanung Stadtmitte Blaustein
Marktplatz mit angrenzenden öffentlichen und kirchlichen Freiflächen

Bauherr

Stadt Blaustein
Marktplatz 2, 89134 Blaustein
Ansprechpartnerin: Frau Dietl-Berchtold

Architekten

Hähmig | Gemmeke, Architekten BDA Partnerschaft mbB, Tübingen
Ansprechpartner: Herr Prof. Mathias Hähmig

Leistungsbild und Honorarvorschlag

Freianlagenplanung Marktplatz mit angrenzenden Freiflächen
(Flächenumgriff siehe Anlage)

1.0 Grundlage ist die HOAI 2013

Nach § 40, Abs. 2, 4 bzw. Anlage 11.2 HOAI ist das Bauvorhaben in der Honorarzone III anzusetzen. Innerhalb der Honorarzone III bieten wir den Mittelsatz an
Leistungsbild für Objektplanung „Freianlagen“ nach HOAI § 39 Abs. 3, § 40

Leistungsbild Freianlagen (§ 40 HOAI)

	HOAI	Vorschlag
§ 39.1 Grundlagenermittlung	3,0 %	n.a.
§ 39.2 Vorplanung	10,0 %	8,0 %
§ 39.3 Entwurfsplanung	16,0 %	16,0 %
§ 39.4 Genehmigungsplanung	4,0 %	2,0 %
§ 39.5 Ausführungsplanung	25,0 %	25,0 %
§ 39.6 Vorbereitung der Vergabe	7,0 %	7,0 %
§ 39.7 Mitwirkung bei der Vergabe	3,0 %	3,0 %
§ 39.8 Objektüberwachung und Dokumentation	30,0 %	30,0 %
§ 39.9 Objektbetreuung	2,0 %	2,0 %
	100 %	93,0 %

2.0 Stundensätze für besondere Leistungen

Für besondere Leistungen außerhalb des angebotenen Leistungsbildes werden folgende Stundensätze angeboten:

Architekt/ Büroinhaber	98,00 €
Architekt/ Dipl. Ing.	77,00 €
Techn. Zeichner	61,00 €

3.0 Nebenkosten

3.1 Nebenkosten (§ 14 Abs. 2 HOAI) werden pauschal mit 5 % angeboten, beinhaltet sind sämtliche Telefongebühren, Fahrtkosten, Postgebühren, Vervielfältigungen für die bürointerne Bearbeitung des Projekts sowie für die Kosten für Vervielfältigungen von Zeichnungen und schriftlichen Unterlagen.

4.0 Besprechungstermine

Interne Besprechungen und Arbeitstermine sind in den Honoraren enthalten.

5.0 Präsentationstermine

Zusätzlich vom Auftraggeber beauftragte Präsentationstermine, Bürgerinformationsveranstaltungen etc. werden nach Aufwand abgerechnet.

Drei Präsentationstermine sind in den Nebenkosten unter Pkt. 3.1 enthalten.

6.0 Umsatzsteuer

Den Honoraren ist die gesetzliche Umsatzsteuer (z. Zt. 19%) hinzuzurechnen.

Honorarermittlung

Auf der Grundlage des oben beschriebenen Leistungsbildes werden folgende Honorare ermittelt.

Für das Planungsgebiet „Freianlagenplanung Stadtmitte Blaustein“ wurde die Honorarzone III Mitte angeboten.

- 100 % der Grundleistungen
- Honorarzone III Mitte
- anrechenbare Bauwerkskosten in Höhe von netto ca. 1,95 Mio. €
- Honorarbereich entsprechend erweiterter Honorartabelle zu § 40 Abs. 1 HOAI (Freianlagen) von 251.638,50 € bis 313.840,00 €
- Zone III Mitte entspricht netto 282.739,00 €

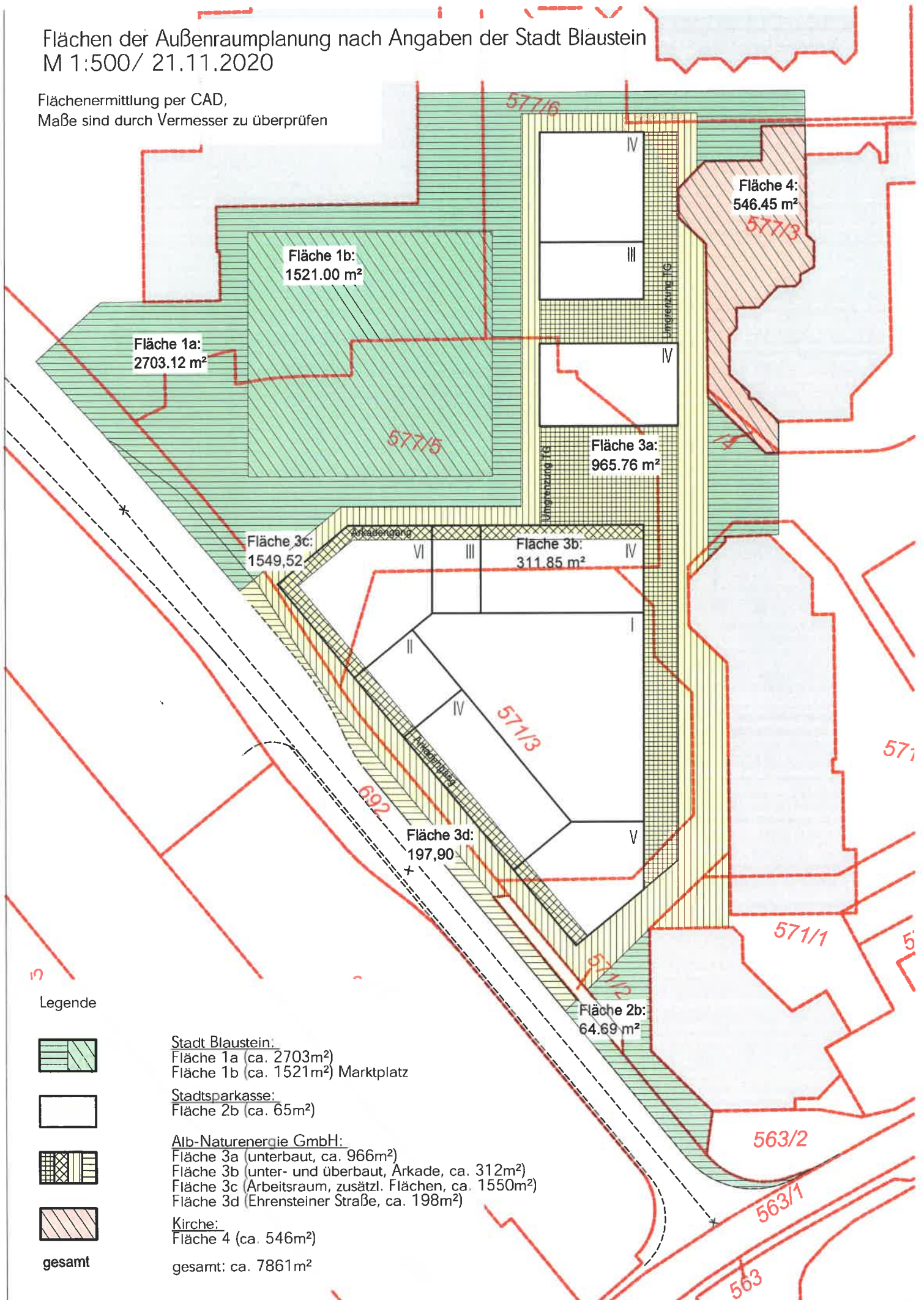
Angebotenes Leistungsbild § 39.1 - § 39.9, angebotene Leistung 93 %
93 % von 282.739,00 € entsprechen netto ca. 262.947,00 €

Aufgestellt, 11.08.2021

Prof. Mathias Hähnig
Hähnig | Gemmeke
Architekten BDA Partnerschaft mbB

Flächen der Außenraumplanung nach Angaben der Stadt Blaustein M 1:500/ 21.11.2020

Flächenermittlung per CAD,
Maße sind durch Vermesser zu überprüfen



Legende



Stadt Blaustein:
Fläche 1a (ca. 2703m²)
Fläche 1b (ca. 1521m²) Marktplatz



Stadtparkasse:
Fläche 2b (ca. 65m²)



Alb-Naturenergie GmbH:
Fläche 3a (unterbaut, ca. 966m²)
Fläche 3b (unter- und überbaut, Arkade, ca. 312m²)
Fläche 3c (Arbeitsraum, zusätzl. Flächen, ca. 1550m²)
Fläche 3d (Ehrensteiner Straße, ca. 198m²)



Kirche:
Fläche 4 (ca. 546m²)

gesamt

gesamt: ca. 7861m²

