

## Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/139/2

28.08.2017

**Federführend:** WBR  
Volker Derbogen

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Bauvorhaben von ca. 60 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg**  
**- Vergabe der Planung nach Einreichen der überarbeiteten und endgültigen Angebote (Planungsbeschluss)**  
**Überarbeitete Fassung**

---

### Beratungsfolge:

Gemeinderat	19.09.2017	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

---

### Stand der bisherigen Beratung:

- 21.02.2017: GR: Beschluss über die Durchführung des Verhandlungsverfahrens ohne vorgelagerten Planungswettbewerb (BV WBR Nr. 2017/019).
- 04.04.2017: GR: Beschluss über den Verfahrensablauf für die Durchführung des Verhandlungsverfahrens ohne vorgelagerten Planungswettbewerb und ohne Lösungsvorschläge.
- 06.07.2017: Sitzung der Verhandlungskommission: Auftragsverhandlung nach VgV
- 25.07.2017: GR Vergabe der Planung an das Architekturbüro Hähnig - Gemmeke Freie Architekten BDA, Tübingen, und Planungsbeschluss

**Auf die Beschlussvorlagen WBR Nr. 2017/139, WBR Nr. 2017/139/1 und die dortigen Anlagen, die für diese Entscheidung weiterhin maßgebend sind und gelten, ist diese Beschlussvorlage aufgebaut.**

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat vergibt die Planung des Bauvorhabens von ca. 60 Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg auf der Grundlage des durchgeführten Verhandlungsverfahrens (ohne vorgelagerten Planungswettbewerb und ohne Lösungsvorschläge) nach VgV an das **Architekturbüro Hähmig - Gemmeke Freie Architekten BDA, Tübingen**, (Planungsbeschluss). Das Honorar für die Planungsleistungen wird nach den anrechenbaren Kosten (§§ 4, 6 und 33 HOAI) auf der Grundlage der Kostenberechnung ermittelt; auf der Grundlage der aktuell vorliegenden Kostenschätzung ist von einer Honorarsumme von ca. 888.333,31 € auszugehen, davon ca. 703.333,31 € als Verpflichtungsermächtigung.
2. Die Inanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigung in der genannten Höhe wird hiermit bewilligt.
3. Die Beauftragung erfolgt stufenweise, zunächst bis zur Leistungsphase 4 (Lph. 4), Baugenehmigungsplanung.

**Anlagen: Keine**

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz  
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen  
Betriebsleiter

**Finanzielle Auswirkungen:**

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
2017	5.012017.002.001				200.000 EUR
					EUR
					EUR
Summe					200.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über ca.	15.000 EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	185.000 EUR
- in Höhe von	703.333,31 EUR	Antragssumme lt. Vorlage	185.000 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	10.798.000 EUR	Danach noch verfügbar	0 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

**Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

**Vorlage relevant für:**

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

## **Begründung:**

### **1. Allgemeines:**

Wie bereits oben ausgeführt, gelten die Beschlussvorlagen WBR Nr. 2017/139 und WBR Nr. 2017/139/1 weiterhin; darauf baut diese Vorlage auf.

Der/Die Bieter/in mit der höchsten Gesamtpunktzahl muss nach VgV und entsprechend seines/ihres Angebots den Auftrag erhalten.

Dies führte dann zu folgenden Beschluss des Gemeinderats in seiner Sitzung am 25.07.2017

1. *Der Gemeinderat vergibt die Planung des Bauvorhabens von ca. 60 Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg auf der Grundlage des durchgeführten Verhandlungsverfahrens (ohne vorgelagerten Planungswettbewerb und ohne Lösungsvorschläge) nach VgV an das Architekturbüro **Hähnig - Gemmeke Freie Architekten BDA, Tübingen**, zum Preis von ca. 544.000,- €, davon ca. 397.000,- € als Verpflichtungsermächtigung (Planungsbeschluss).*
2. *Die Inanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigungen in der genannten Höhe wird hiermit bewilligt.*
3. *Die Beauftragung erfolgt stufenweise, zunächst bis zur Leistungsphase 4, Baugenehmigungsplanung.*

Verhandlungen mit dem zu beauftragenden Architekturbüro schlossen sich an.

### **2. Verhandlungsergebnis:**

Bei den in der Ausschreibung genannten Herstellungskosten von 4,5 Mio € netto (KG 300+400) handelt es sich um eine Kalkulationsbasis, so dass alle Angebote miteinander vergleichbar sind. Diese Kosten wurden „grobermittelt“ ohne Planung! Eine Pauschalierung - wie in der ursprünglichen Beschlussfassung angegeben – ist ohne genaue Planung nicht zu vereinbaren.

Vielmehr ist die Honorarsumme „nach anrechenbaren Kosten der Kostenberechnung“ (§§ 4, 6 und 33 HOAI) zu ermitteln. Erst dann kann über fundierte Zahlen gesprochen werden. Die Kostenberechnung nach HOAI liegt erst nach Erstellung der Entwurfsplanung (Lph. 3) vor.

Momentan sind einfach auch noch zu viele Unsicherheiten drin, wie z.B. hinsichtlich der Gewerbeeinheiten. Erst nach einer fundierten Planung kann der Gemeinderat die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung freigeben und somit auch den Baubeschluss erteilen. Darauf basiert dann ebenfalls das endgültige Honorar des Architekten.

**Aus dem Angebot als verbindlich zu sehen sind aber die Honorarzone und der -satz, die Nebenkostenpauschale, die Stundensätze und die etwaigen besonderen Leistungen.**

Vor diesem Hintergrund hat das zu beauftragenden Architekturbüro die Kosten geschätzt. Diese Schätzung geht plausibel von Kosten in Höhe von ca. 7.800.000 € netto (Kostengruppen 300 und 400) aus; die gesamte Honorarsumme beläuft sich danach auf ca. 888.333,31 € brutto, für die Leistungen bis Phase 4 auf ca. 239.850,00 € brutto.

Das endgültige Honorar bemisst sich nach der Kostenberechnung, dieses kann somit erst nach Vorliegen der Entwurfsplanung (Lph. 3 nach HOAI) berechnet werden – vgl. oben. Die vorstehende, im Beschlussantrag angegebene Honorarsumme kann sich deshalb – sowohl nach oben, als auch nach unten – verändern.

**3. Beschlussantrag:**

Der am 25.07.2017 gefasste Beschluss ist deshalb - wie oben formuliert – anzupassen.