

Gemeinderatssitzung
am 27.07.2022



Öffentlicher Teil
Vorlage 2022-04-06

Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis
Telefon: 07643/9107-11
Az. 460

TOP 6

Gebäude Q1: Kindertagesstätte, Betreute Wohnungen und Quartiersbegegnungszentrum
hier: Vorstellung und Genehmigung der Projektskizze;
Beauftragung eines Architekten als Generalplaner;
Beauftragung weiterer Fachplanungsleistungen und eines Projektsteuerers

I. Beschlussvorlage

A Problem und Ziel

Das Architekturbüro HESS VOLK Architekten in Herbolzheim wurde in dem durchgeführten Verhandlungsverfahren zum Bau des Gebäudes Q1 als Generalplaner ausgewählt. Es ist im nächsten Schritt mit den Leistungsphasen 1-8 in zwei Stufen zu beauftragen. Es handelt sich insoweit um eine stufenweise Beauftragung, als dass zunächst die konkrete Beauftragung bis zur Erarbeitung einer genehmigungsreifen Planung reicht (Stufe 1: Leistungsphasen 1-4). Auswahl und Beauftragung der Fachplaner obliegen damit den Architekten und sind bereits im Zuge des Verhandlungsverfahrens erfolgt:

- Generalplanung: Architekturbüro HESS VOLK Architekten, Herbolzheim;
- Gebäudeplanung: Architekturbüro HESS VOLK Architekten, Herbolzheim;
- Verkehrsflächen, Platz- und Freianlagen: AG Freiraum, Freiburg;
- Tragwerksplanung: Walther & Reinhardt, Herbolzheim;
- Technische Ausrüstung KREBSER und FREYLER, Teningen;
- Bauphysik: GN Bauphysik, Stuttgart;
- Brandschutzplanung: Brandschutzbüro Eisenbraun, Lahr.

B Lösung

Die im Rahmen des Verhandlungsverfahrens erarbeitete Projektskizze wird von dem Architekturbüro in der Gemeinderatssitzung öffentlich vorgestellt. Der Gemeinderat entscheidet über die Genehmigung der Projektskizze als Grundlage für die Erstellung der baureifen Genehmigungsunterlagen (Abschluss Leistungsphase 4).

Die Gemeinde Rheinhausen beabsichtigt zur Errichtung des Gebäudes Q1 zum 31. Januar 2023 eine Förderung aus Mitteln des Ausgleichstocks zu beantragen. Bestandteil der Antragsunterlagen sind genehmigungsreife Bauantragsunterlagen. Die Absicht der Gemeinde ist dem Architekturbüro HESS VOLK Architekten bekannt. Es ist daher erforderlich, dass zur Einhaltung des Antragstermins die erforderlichen Gemeinderatsbeschlüsse für die Stellung eines Bauantrags bis Jahresende 2022 (letzter möglicher Sitzungstermin des Gemeinderats: Mittwoch, 21. Dezember 2022) eingeholt werden können.

Voraussetzung für eine zeitgerechte Erarbeitung von genehmigungsreifen Bauantragsunterlagen ist es, dass Daten zur geologischen Baugrunderkundung und Vermessung sowie Planungen zu Straßen, Wegen und dem zentralen Parkplatz, der Entwässerung und der Versickerung zeitnah vorliegen. Der Bürgermeister ist zu beauftragen, die entsprechenden Fachplanungsleistungen, die nicht Bestandteil des Generalplanervertrags sind, zu vergeben. Wesentliche Vorarbeiten im Bereich des Bürgerzentrums liegen bereits aus diesem und weiteren Nachbarprojekten vor:

- Geophysik / Baugrunderkundung: Klipfel & Lenhardt, Endingen;
- Vermessung: IB Schnabel, Rheinhausen;
- Verkehrs-, Versorgungs-, Entsorgungs- und Versickerungsanlagen: Zink Ingenieure, Lauf;
- Schallschutz: Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart.

Zudem gilt es seitens der Gemeinde als Bauherrin ein Büro mit der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination zu beauftragen.

Weitere Voraussetzung für eine Nutzung des Gebäudes Q1 wie auch des Caritas-Wohnhauses für Menschen mit Behinderung ist die Herstellung der zusätzlichen Parkflächen im Norden des bestehenden zentralen Parkplatzes im Bürgerzentrum. Das Landschaftsarchitekturbüro AG Freiraum aus Freiburg hat im Zuge der Erstellung der Grundschule den zentralen Parkplatz geplant, der nun um zwei Parkreihen zu erweitern ist. Als Ergänzungsauftrag ist AG Freiraum mit der Planung der Erweiterung des Parkplatzes zu beauftragen. Hierzu liegt ein Honorarangebot von AG Freiraum vor, dass von Leistungen der Honorarzone III – Vonsatz mit einem Nachlass von 2 v.H. bei der Grundlagenermittlung ausgeht. Nach dem Bebauungsplan und kraft Gesetzes sind die Parkplätze mit Photovoltaikanlagen zu überdachen. Mit dem Ingenieurbüro AutenSys in Karlsruhe hat die Verwaltung bereits in der Vergangenheit Gespräche über die Möglichkeiten zur Entwicklung einer energieautarken Gemeinde und insbesondere zur Errichtung von Photovoltaikanlagen geführt. Hier gilt es die neu entstehenden Photovoltaikanlagen in ein kommunales Gesamtkonzept einzuordnen. Die Planung der Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikanlagen sind für den zentralen Parkplatz nicht teil der Generalplanerleistungen und daher gesondert zu beauftragen. Da auch die im Generalplanervertrag bereits enthaltenen Stellplätze nördlich angrenzend an das Gebäude Q1 mit Photovoltaikanlagen überdacht werden, bietet sich eine gemeinsame einheitliche Planung der zu überdachenden Stellplätze mit Photovoltaikanlagen an. Das Architekturbüro HESS VOLK Architekten gilt es diesbezüglich gesondert zu beauftragen.

Die genannten zusätzlichen, aber zwingend erforderlichen Fachleistungen außerhalb des Generalplanervertrages liegen im Aufgabenbereich der Bauherrin, also der Gemeinde Rheinhausen. Diese Leistungen sind durch die Gemeinde oder einen gesondert zu beauftragenden Projektsteuerer zu koordinieren und den an der Planung Beteiligten rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Das Architekturbüro HESS VOLK Architekten hat angeboten, Koordinierung und Abrechnung der Fachleistungen, die nicht Teil des Generalplanervertrages sind, gegen ein pauschales Honorar von 4 v.H der Honorarkosten der Fachleistungen gesondert zu übernehmen. Dies erscheint sinnvoll, damit die zu erbringenden Leistungen der Generalplanung und der zusätzlichen Fachleistungen gemeinsam projiziert und gesteuert werden und so kosten- und zeitintensive Reibungsverluste vermieden werden können.

C Alternativen

– Keine.

D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

In dem von der Rechtsaufsichtsbehörde genehmigten Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Gebäude- und Energiewirtschaft für das Wirtschaftsjahr 2022 sind Planungskosten für das Gebäude Q1 von 1.120.000 EUR eingestellt. Hintergrund für die Einstellung der Planungskosten in den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs (siehe öffentliche Gemeinderatssitzung vom 23. März 2022, Sitzungsvorlage zu TOP 4b; Erläuterungen im Vorbericht des Wirtschaftsplans des Eigenbetriebs Gebäude- und Energiewirtschaft für das Wirtschaftsjahr 2022, Seite 2 bis 8) ist die Entscheidung des Gemeinderates, dass Bau und Finanzierung der Kindertagesstätte im Kernhaushalt der Gemeinde Rheinhausen verbleiben, da es sich bei der Kinderbetreuung um eine der Gemeinde zugewiesene Pflichtaufgabe handelt. Anders das Quartiersbegegnungszentrum und das Betreute Wohnen: Bau und Finanzierung dieser Bereiche werden dem Eigenbetrieb Gebäude- und Energiewirtschaft zugewiesen. Grundsätzlich sind sämtliche Kosten den verschiedenen Nutzungen Kindertagesstätte (Kernhaushalt), Betreutes Wohnen (Eigenbetrieb) und Quartiersbegegnungsstätte (Eigenbetrieb) entsprechend deren Anteil an der Bruttogeschossfläche sowie an den Park-, Erschließungs- und Freiflächen zuzuordnen. Um das weitere Verfahren bis zum Abschluss der Genehmigungsplanung möglichst einfach zu gestalten, soll der Eigenbetrieb zunächst in Vorleistung für sämtliche Planungs- und Verfahrenskosten treten. Mit dem Beginn der Ausführungsplanung stehen dann die genauen Flächenabgrenzungen fest. Sämtliche bis dahin angefallenen Kosten sollen dann spitz abgerechnet und den verschiedenen Nutzungen zugewiesen werden. Die Kosten, die auf den Bereich der Kindertagesstätte entfallen und für die der Eigenbetrieb gegenüber dem Kernhaushalt zunächst in Vorleistung getreten ist, sind dem Eigenbetrieb nach dem Abschluss der Genehmigungsplanung aus dem Kernhaushalt zu erstatten.

E Sonstige Kosten

Keine.

F Verweis auf Anlagen

– Projektskizze des Architekturbüros HESS VOLK Architekten in Herbolzheim mit Stand vom 12. Juli 2022.

G Beschlussvorschlag

Die vorgestellte Projektskizze wird genehmigt. Die Gemeinde Rheinhausen beauftragt das Architekturbüro HESS VOLK Architekten in Herbolzheim als Generalplaner mit dem Bau des Gebäudes Q1 (Kindertagesstätte, Betreute Wohnungen, Quartierbegegnungszentrum) mit den Leistungsphasen 1-8 in zwei Stufen, beginnend mit der ersten Stufe bis zur Genehmigungsplanung auf der Grundlage der vorliegenden Projektskizze. Zudem wird das Architekturbüro HESS VOLK Architekten beauftragt, Fachleistungen, die nicht Teil des Generalplanervertrages sind, gegen ein pauschales Honorar von 4 v.H der Honorarkosten der Fachleistungen zu koordinieren und abzurechnen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, alle notwendigen Untersuchungen, Planungs- und sonstigen Leistungen, die Voraussetzung für die rechtzeitige Erarbeitung von genehmigungsreifen Bauantragsunterlagen sind, zu vergeben, insbesondere solche zur geologischen Baugrunderkundung und Vermessung sowie Planungen zu Straßen, Wegen und dem

zentralen Parkplatz, der Entwässerung und der Versickerung, zur Erstellung einer Schallschutzkonzeption und eines Schallschutzgutachtens sowie zur Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination. Zudem beauftragt die Gemeinde Rheinhausen das Landschaftsarchitekturbüro AG Freiraum aus Freiburg mit der Planung der Erweiterung des Parkplatzes mit den Leistungsphasen 1-8 in zwei Stufen, beginnend mit der ersten Stufe bis zur Genehmigungsplanung, ebenfalls auf der Grundlage der vorliegenden Projektskizze. Das Architekturbüro HESS VOLK Architekten wird für den zentralen Parkplatz mit der Planung der Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikanlagen beauftragt.