Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		05.06.2023	2023/097

VORLAGE zur Sitzung			
Gemeinderat	19.06.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Gemeinderat (Vergabe Bebauungsplan, Nr. 2021/171)	05.07.2021
	Gemeinderat (BP-Aufstellungsbeschluss, Nr. 2022/159)	12.12.2022
	Gemeinderat (Information)	15.05.2023

Baugebiet Häldele - Vergabe der Erschließungsträgerschaft und Bauleitplanung

Sachverhalt

Allgemein:
Im Zuge der Entwicklung des neuen Baugebietes „Häldele“ soll die Baugebietserschließung im Rahmen der Vergabe einer Erschließungsträgerschaft erfolgen.

Bei einer Erschließungsträgerschaft werden sämtliche Leistungen vom Erschließungsträger ausgeschrieben, koordiniert und mit den Baufirmen abgerechnet. Die Gemeinde Immenstaad hat sämtliche Leistungen durch Kostenersatz an den Erschließungsträger zu bezahlen und erhält die Erschließungsanlagen nach Fertigstellung übertragen.

Erschließungsträgerschaft:
Für die Erschließungsträgerschaft wurden Angebote eingeholt, welche die Ingenieurleistungen für die technische Erschließung und das Dienstleistungshonorar für die Erschließungsträgerschaft beinhalten.

Es wurden 3 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Von allen 3 Firmen gingen Angebote ein.

Die Auswertung der Angebote ergab folgendes Ergebnis:

Stadtwerk am See GmbH & Co. KG, Friedrichshafen (SWSee)	285.850,30 €
Bieter 2	292.999,80 €
Bieter 3	nicht wertbar

Das Angebot der SWSee beinhaltet noch folgende zusätzliche Leistungen:

- Vorfinanzierung der gesamten Baumaßnahme
- 3 öffentliche E-Ladesäulen
- Durchführung einer Energiestudie
- Glasfaserausbau im gesamten Gebiet
- Umfassende Bauherrenberatung zur Energieversorgung
- Baugrunduntersuchung

- Technische Vermessung (Bestandsaufnahme nach Fertigstellung)
- Dokumentation Baugebietserschließung mit Drohnenbefliegung

Bebauungsplanverfahren:
Wie in der Sitzung am 15. Mai 2023 im Gemeinderat berichtet, hat das von der Gemeinde Immenstaad beauftragte Planungsbüro am 2. Mai 2023 den Auftrag für das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet „Häldele“ zurückgegeben. Dies hat zur Folge, dass für das Bebauungsplanverfahren ein neues Planungsbüro benötigt wird.

Nach Gesprächen mit den einzelnen Erschließungsträgern, welche ein Angebot abgegeben haben, stellte sich heraus, dass diese selbst in Kooperation mit einem externen Planungsbüro die Bauleitplanung auch anbieten. Die Beauftragung erfolgt hierbei dann direkt über den Erschließungsträger.

Die SWSee arbeitet hier mit dem Büro Sieber Consult GmbH aus Lindau zusammen und hat ergänzend zu Ihrem Angebot für die Erschließungsträgerschaft ein Angebot für die Bauleitplanung abgegeben.

Dadurch wurden 3 Planungsbüros zur Angebotsabgabe aufgefordert. Von allen 3 Büros gingen Angebote ein.

Die Auswertung der Angebote ergab folgendes Ergebnis:

Stadtwerk am See GmbH & Co. KG, Friedrichshafen	41.405,46 €
Bieter 2	45.655,61 €
Bieter 3	nicht wertbar

Die Bauleitplanung wird hierbei über den Erschließungsträger vergeben. Dadurch erhofft sich die Verwaltung Synergieeffekte, welche eine schnelle Bearbeitung des Bebauungsplanes, ohne größeren Reibungsverlust ermöglicht.
Dies ist insbesondere dahingehend wichtig, da das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden soll und hier der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat bis spätestens 31.12.2024 gefasst werden muss.

Die Planungshoheit und Entscheidungsbefugnis im Bebauungsplanverfahren bleiben hierbei weiterhin beim Gemeinderat.

Kostenübersicht für die Gesamtabwicklung (brutto)

Baukosten gem. Kostenschätzung vom 12.04.2023	1.802.850,00 €
Honorare und Gesamtabwicklung	285.850,30 €
Honorare Bauleitplanung	41.405,46 €
Kosten Gesamtabwicklung (brutto)	**2.130.105,76 €**

Finanzierung der Gesamtmaßnahme:
Das Honorar für die Bauleitplanung kann im Rahmen des jährlich zur Verfügung stehenden Gesamtbudgets für Planungsleistungen (in 2023: 100.000 €) finanziert werden

Für die Erschließungsmaßnahmen (Straße, Abwasser, Wasser, Erschließungsträgerschaft) wurden im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung 2022-2026 für die Gesamtmaßnahme bereits Mittel in Höhe von insgesamt 1.856.000 € eingestellt. Somit sind nach vorliegenden Baukostenschätzung noch ca. 233.000 € im kommenden Haushaltsjahr 2024 nachzufinanzieren.

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt die Erschließungsträgerschaft zum Angebotspreis von 285.850,30 € und die Honorarleistungen für das Bebauungsplanverfahren zum Angebotspreis von 41.405.46 € an die Stadtwerke am See GmbH & Co. KG zu vergeben.

Finanzielle Auswirkungen	☒ Ja		☐ Nein
☒ im Ergebnishaushalt	Aufwand 41.405,46 €	Ertrag €	einmalig ☒ wiederkehrend ☐
☒ im Finanzhaushalt	Kosten der Gesamtmaß-nahme 2.088.700,30 €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren 2.088.700,30 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan			
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):	4271000-511000, I-5380-233, I-5410-233; W-5330-000		

Bereits verbrauchte Mittel in Vorjahren	€
Übertrag Ermächtigungsrest aus dem Vorjahr	215.000 €
Planansatz im laufenden Jahr:	0 €
Summe	215.000 €

Noch bereitzustellen:		1.874.000 €
Deckungsvorschlag lfd. Jahr	Kontierung:	
	Verfügbare Mittel:	€
Haushaltsplan in den Folgejahren	2024/2025	1.874.000 €