SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 15.12.2020
Beschluss**

öffentlich

**Änderung des Bebauungsplans "Vaihinger Straße (West)"
- Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes
- Vergabe der Planungsleistungen**

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt das von der Firma BB Wohnbau Böblingen GmbH vorgestellte städtebauliche Konzept zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt, auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2013) und auf der Grundlage der Angebote vom 20.11.2020 die Planungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“ an das Planungsbüro „baldauf architekten und stadtplaner gmbh, Schreiberstraße 27 in 70199 Stuttgart“ zu vergeben.
3. Auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 06.10.2020 wird die Verwaltung mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages beauftragt, welcher die Kostenübernahme der Planungskosten und der im Rahmen der Planung erforderlichen Fachgutachten (Artenschutz, Verkehr, Lärm usw.) zum Bebauungsplan „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“ umfasst. Der Entwurf wird nach Abstimmung mit der Firma BB Wohnbau Böblingen GmbH dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

II. Sachdarstellung

1. Präsentation des städtebaulichen Konzeptes und Vergabe der Planungsleistungen

In seiner Sitzung vom 06.10.2020 (GRDS-Nr. 2020/141) wurde vom Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“ nach § 13a BauGB beschlossen. Noch im Oktober 2020 forderte das Ortsbauamt fünf Planungsbüros auf, ein Angebot für Planungsleistungen abzugeben. Rechtsgrundlage hierfür war § 50 der Verfahrensordnung für die Vergabe öffentlicher Liefer- und Dienstleistungsaufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte (Unterschwellenvergabeordnung - UVgO). Hiernach sind öffentliche Aufträge über Leistungen, die im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit erbracht oder im Wettbewerb mit freiberuflich Tätigen angeboten werden, grundsätzlich im Wettbewerb zu vergeben. Dabei ist so viel Wettbewerb zu schaffen, wie dies nach der Natur des Geschäfts oder nach den

besonderen Umständen möglich ist. Ergänzend hierzu bestimmt Nr. 4.2 der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich (VergabeVwV), dass dem Wettbewerbsgrundsatz bei freiberuflichen Leistungen (§ 50 Satz 1 UVgO) Genüge getan ist, wenn der öffentliche Auftraggeber grundsätzlich mehrere, in der Regel mindestens drei Unternehmen, zur Abgabe eines Angebots aufgefordert hat. Mit der Aufforderung von fünf Planungsbüros zur Angebotsabgabe hat das Ortsbauamt die gesetzlichen Vorgaben beachtet.

Während der laufenden Angebotsfrist nahm die Firma BB Wohnbau Böblingen GmbH mit dem Ortsbauamt Kontakt auf und stellte sich diesem persönlich vor. Im Rahmen dieses Gespräches wurden von Seiten der Firma BB Wohnbau Böblingen GmbH zwei Wünsche geäußert:

1. Sie würden gerne dem Gemeinderat das städtebauliche Konzept, welches gerade noch in Bearbeitung ist, nach dessen Fertigstellung vorstellen und
2. sofern möglich, möchten sie gerne, dass die Gemeinde Steinenbronn bei der Erarbeitung des Bebauungsplans mit dem Planungsbüro „baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH“ in Stuttgart zusammenarbeitet. Dies wurde vor allem damit begründet, dass die Firma BB Wohnbau Böblingen GmbH bereits in anderen Projekten mit dem Planungsbüro „baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH“ zusammenarbeitet und bislang nur gute Erfahrungen mit diesem gesammelt hat.

Zwischenzeitlich ging das städtebauliche Konzept bei der Verwaltung ein (siehe Anlage 1 – öffentlich). Dieses städtebauliche Konzept soll nun in der Sitzung des Gemeinderates am 15.12.2020 durch die Firma BB Wohnbau Böblingen GmbH dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Bis zum Ablauf des 20.11.2020 hatten die fünf aufgeforderten Planungsbüros Zeit, ein Angebot für die Planungsleistungen abzugeben. Vier der fünf aufgeforderten Planungsbüros machten von dieser Möglichkeit Gebrauch. Nach Prüfung der Angebote auf Vollständigkeit, fachliche und rechnerische Richtigkeit konnte festgestellt werden, dass das Planungsbüro „baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH“ in Stuttgart das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat. So bietet dieses Planungsbüro seine Grundleistungen (vgl. Anlage 3 zu § 19 Abs. 2 HOAI) für das Bebauungsplanverfahren „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“ in Honorarzone II Von-Satz (ist gleichbedeutend mit dem Mindestsatz) an, während die anderen Bieter die Honorarzone II Mitte, Honorarzone II Viertelsatz und Honorarzone III Bis-Satz (ist gleichbedeutend mit dem Höchstsatz) ihrer Kostenrechnung zugrunde legten.

Unter Zugrundelegung der Honorarzone II Von-Satz ergibt sich ein Honorar von 6.097,08 € (zuzüglich 5 % Nebenkostenpauschale sowie zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer). Im Honorar sind bis zu 2 Sitzungstermine, bis zu 2 Besprechungen sowie bis zu 2 PowerPoint-Präsentationen enthalten. Die besonderen Leistungen (vgl. Anlage 9 zu § 19 Abs. 2 HOAI) werden nach Aufwand anhand folgender Stundensätze berechnet:

Büroinhaber:	100,00 €	(zuzüglich 5% Nebenkostenpauschale sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer)
Projektleiter:	98,00 €	(zuzüglich 5% Nebenkostenpauschale sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer)

Dipl.-Ing.:	77,00 €	(zuzüglich 5% Nebenkostenpauschale sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer)
Techn. Mitarbeiter:	61,00 €	(zuzüglich 5% Nebenkostenpauschale sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer)

Die besonderen Leistungen sind vorläufig auf 1.500,00 € zuzüglich 5 % Nebenkostenpauschale sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer begrenzt. Fahrtkosten sind in der Nebenkostenpauschale nicht enthalten und werden auf Nachweis oder als Pauschale mit 0,36 €/km berechnet.

Die Planung aller Leistungsphasen erfordert, dass diese aufeinander aufbauen. Für die XPlankonforme Erfassung der Daten wird pauschal ein Betrag von 1.000,00 € netto zuzüglich 5 % Nebenkosten sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer festgesetzt.

Vor dem Hintergrund, dass die Firma BB Wohnbau Böblingen GmbH bereits in anderen Projekten mit dem Planungsbüro „baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH“ sehr gut zusammenarbeitet, von Seiten der Firma BB Wohnbau Böblingen GmbH der Wunsch geäußert wurde, auch bei deren Projekt in der Gemeinde Steinenbronn mit diesem Planungsbüro zusammenarbeiten zu wollen, der Firma BB Wohnbau Böblingen GmbH der Gemeinderatsbeschluss vom 06.10.2020 bekannt und sie mit deren Vorgehensweise einverstanden ist, und zudem dieses Planungsbüro das wirtschaftlichste Angebot vorgelegt hat, schlägt die Verwaltung vor, auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2013) und auf der Grundlage der Angebote vom 20.11.2020 die Planungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“ an das Planungsbüro „baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH in Stuttgart“ zu vergeben.

2. Städtebaulicher Vertrag

Die Firma BB Wohnbau Böblingen GmbH wurde von Seiten der Verwaltung darüber informiert, dass laut Gemeinderatsbeschluss vom 06.10.2020 die Kosten des Bebauungsplanverfahrens „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“ durch den Investor zu tragen sind. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenentlastung der Gemeinde Steinenbronn abgeschlossen. Der Entwurf wird nach Abstimmung mit der Firma BB Wohnbau Böblingen GmbH dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

3. Weiteres Vorgehen bzgl. des Bebauungsplanverfahrens

Nachdem der Gemeinderat am 06.10.2020 den Aufstellungsbeschluss fasste und dieser im Amtsblatt der Gemeinde Steinenbronn öffentlich bekannt gemacht wurde, gilt es nun als nächsten Schritt, den Bebauungsplan auszuarbeiten. Hierfür bedarf es einer Ausarbeitung der Planvorstellungen in Grundzügen. Die grundsätzlichen städtebaulichen Vorstellungen werden in einem Entwurf, der die Baukörper, die Erschließung und das Freiflächenkonzept darstellt, aufgezeigt. Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird der Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ob ein Bauleitplan erforderlich ist, richtet sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, der insoweit ein weites Planungsermessen zukommt, innerhalb dessen sie

ermächtigt ist, eine Städtebaupolitik entsprechend ihren städtebaulichen Vorstellungen zu betreiben (vgl. BVerwG, B. v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – BayVBl 2000, 23). Die Gemeinde ist demnach planungsbefugt, wenn sie hierfür hinreichende gewichtige städtebauliche allgemeine Belange ins Feld führen kann. Was die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB erfordert, ist nicht allein aus räumlichen Gegebenheiten sowie nach allgemeinen Grundsätzen oder sonstigen abstrakten Vorgaben zu bestimmen. Vielmehr legt die Gemeinde kraft ihrer Planungshoheit und planerischen Gestaltungsfreiheit selbst fest, welche städtebauliche Konzeption mit der Planung verfolgt wird. Der Begriff der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird durch die politische Willensentscheidung der Gemeinde ausgefüllt. Insoweit besitzt die Gemeinde im Bereich der städtebaulichen Erforderlichkeit ein weites planerisches Ermessen.

Eine Gemeinde kann mit Investoren zusammenwirken und darf sich dabei auch an den Wünschen des zukünftigen Vorhabenbetreibers orientieren, solange sie damit zugleich auch ihre eigenen städtebaulichen Belange und Zielsetzungen verfolgt.

Da die eigenen städtebaulichen Belange und Zielsetzungen von der Gemeinde Steinenbronn noch nicht definiert sind, ist aus Sicht der Verwaltung das Ziel der Sitzung des Gemeinderates am 15.12.2020, eine erste Idee für ein städtebauliches Konzept zu erhalten. Aus Sicht der Verwaltung sollte über das von der Firma BB Wohnbau Böblingen GmbH vorgestellte städtebauliche Konzept in der nächsten Sitzung des Gemeinderates am 26.01.2021 diskutiert und gemeinsam weitere Planungsschritte festgelegt werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte Ziel der nächsten Sitzung des Gemeinderates am 26.01.2021 sein, zu beschließen, dass entweder

- a) das vorgestellte städtebauliche Konzept der Firma BB Wohnbau Böblingen GmbH den Planvorstellungen der Gemeinde Steinenbronn entspricht

oder

- b) das vorgestellte städtebauliche Konzept der Firma BB Wohnbau Böblingen GmbH nicht den Planvorstellungen der Gemeinde Steinenbronn entspricht und deshalb die Verwaltung damit beauftragt wird, den Entwurf des Bebauungsplans gemeinsam mit dem Planungsbüro „baldauf architekten und stadtplaner gmbh, Schreiberstraße 27 in 70199 Stuttgart“ auszuarbeiten.

III. Finanzierung

Für den Fall, dass zwischen der Gemeinde Steinenbronn und der BB Wohnbau Böblingen GmbH kein städtebaulicher Vertrag zustande kommt, erfolgt die Finanzierung über das Produktsachkonto 51.10.0500-44310004. Für obengenannten Sachverhalt sind hier zwar keine Gelder eingeplant, jedoch werden für mind. zwei eingeplante Positionen die Gelder nicht abgerufen. Hierüber können oben genannte Arbeiten finanziert werden.

Anlagen:

1. Lageplan, Tiefgarage und 2. Untergeschoss (öffentlich)
2. Angebot Planungskosten (nicht öffentlich)
3. Anlage Erstellung städtebauliches Konzept (nicht öffentlich)