

TOP: _____

Viernheim, den 14.02.2008

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.222
Diktatzeichen:	SB/pf
Drucksache:	IV-8-2008/XVI
Anlagen:	Angebotsliste
Haushaltsstelle:	01.61000.656000 Bauleitplanung
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bau- und Umweltausschuss (Stadtentwicklung, Agenda 21)	04.03.2008	

Informationsvorlage

Bebauungsplan Nr. 222 "Schmittsberg II"
Auftragsvergabe

Mitteilung/Information

Die Stadtverordneten-Versammlung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2007 beschlossen, die im Haushaltsjahr 2008 benötigten und gemeldeten Haushaltsmittel für die Gebietsentwicklung Schmittsberg II im Vorgriff auf den Haushaltsplan 2008 zur Verfügung zu stellen. Vorgesehen ist unter anderem die Entwicklung von Wohnbauflächen für junge Familien.

Bereits im Haushaltsjahr 2007 waren Mittel für Planungskosten von 15.000 € eingestellt. Aufgrund des Planungsvorzugs zugunsten des Entwicklungskonzeptes Gewerbegebiet Nord im vergangenen Jahr wurde die Gebietsentwicklung "Schmittsberg II" zeitlich nach hinten verschoben. Die gemeldeten Haushaltsmittel von 75.000 € für das Haushaltsjahr 2008 umfassen daher nun die gesamten Planungskosten. Dazu zählen:

- der Bebauungsplan inkl. städtebaulicher Varianten, der Verfahrensbegleitung und des Umweltberichtes,
- der Grünordnungsplan,
- ein Bodengutachten sowie
- ein Lärmschutzgutachten.

Für die Planungen zur Gebietsentwicklung Schmittsberg II wurden qualifizierte Planungsbüros aus der Umgebung aufgefordert, ein Angebot zur Erstellung eines Bebauungsplanes inklusive der grünordnerischen Leistungen, des Umweltberichtes und der förmlichen Verfahrensbegleitung abzugeben (siehe Anlage). Bei dem geforderten Leistungsumfang

handelt es sich um Aufgaben, die in einem Bebauungsplanverfahren standardmäßig zu erbringen sind.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 28.01.2008 beschlossen, das Büro stadt.bau.plan. aus Darmstadt auf Basis des korrigierten Angebotes vom 02.10.2007 mit einer Angebotssumme von 47.414,40 Euro zu beauftragen.

Die Beauftragung der Leistungen wird stufenweise vorgenommen, d. h. zunächst die Bearbeitung bis zur Leistungsphase 3 (Vorentwurf). Die oben genannten Gutachten müssen im weiteren Verfahren gesondert beauftragt werden.

Aufgrund der besonderen Lage des Planungsgebietes an der A 6 floss bei der Beurteilung der Angebote neben dem veranschlagten Preis die Kenntnisse der Büros im Umgang mit Lärmproblematiken in Bebauungsplänen ein. In der Bewertung spielte des Weiteren die Erfahrung und Qualität der städtebaulichen Entwürfe von Wohnsiedlungen, insbesondere in Verdichtungsräumen eine wichtige Rolle. Da sich im und um das Planungsgebiet viele Eigentümer befinden und unterschiedliche Interessen berücksichtigt werden müssen, wurde ein weiterer Schwerpunkt auf vorhandene Erfahrungen im Prozessmanagement gelegt.

Im ersten Schritt wurde das Planungsbüro Regioplan wegen seiner vergleichsweise hohen Angebotssumme ausgeschieden.

In einem zweiten Schritt wurden drei Planungsbüros am 14.01.2008 zu einem zusätzlichen Erörterungsgespräch unter Beteiligung des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung sowie des 1. Stadtrates Martin Ringhof eingeladen.

Ausgewählt wurden die Büros, welche sich zu den oben genannten Kriterien aus der Gruppe hervorhoben:

- das Planungsbüro Piske, aufgrund des günstigsten Angebotes und der nachgewiesenen baurechtlichen Kompetenz bei vergleichbaren Baugebieten,
- das Büro stadt.bau.plan., da es über eine sehr hohe städtebauliche Kompetenz verfügt und viele Erfahrungen in der Begleitung und Steuerung von Planungsprozessen aufweisen kann sowie
- die Planungsgruppe Darmstadt, wegen ihres überzeugenden Angebots sowohl auf der baurechtlichen, als auch auf der städtebaulichen Seite.

Zwischen den eingeladenen Planungsbüros waren insgesamt nur geringfügige Unterschiede auszumachen. Die baurechtliche Kompetenz ist grundsätzlich allen drei zuzusprechen, obgleich Piske und die Planungsgruppe Darmstadt etwas mehr Bebauungspläne zu vergleichbaren Baugebieten vorweisen konnten. Die Planungsgruppe Darmstadt und das Büro stadt.bau.plan. haben gegenüber dem Büro Piske deutlich mehr Erfahrung in der städtebaulichen Planung im Verdichtungsraum, so dass das Büro Piske aufgrund dieses Unterschiedes zurückgestellt wurde.

Den Ausschlag zwischen den beiden übrig gebliebenen Büros gab letztlich die Art und Weise wie sie an vergleichbare Planungsprozesse herangehen. Bei diesem Aspekt zeichnet sich das Büro stadt.bau.plan. durch eine besondere marktorientierte und moderne Vorgehensweise aus, die bereits im Verlauf der Zusammenarbeit beim Entwicklungskonzept zum Gewerbegebiet Nord positiv zu werten ist und auch für dieses Projekt erforderlich scheint.