

## -Beschlussvorlage-

Amt, Sachbearbeiter, Geschäftszeichen:

Bauamt, Wencke Heß

Tagesordnungspunkt:

Auftragsvergabe zur städtebaulichen Entwicklung "Grabäcker"

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
23.04.2024	Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich

### Sachverhalt:

In seiner Klausurtagung am 21.10.2023 hat der Gemeinderat die noch vorhandenen Wohnbauflächen der Gemeinde Gutach priorisiert.

Die im Ortsteil Gutach einzige mögliche große Entwicklungsfläche ist die Fläche „Grabäcker“, für die sich der Gemeinderat ausgesprochen hat. Diese ist im Flächennutzungsplan als mögliche Wohnbaufläche ausgewiesen. Wie bereits ausführlich in der Klausurtagung besprochen, ist diese Fläche aufgrund der Lärmwerte durch die B294 sowie durch die Möglichkeiten zur Erschließung schwierig zu beplanen. Wir verweisen auf die Klausurtagung am 21.10.2023.

Notwendig werden daher Voruntersuchungen, die dann die notwendigen Ergebnisse liefern um die städtebauliche Entwicklung vorzunehmen.

Die Verwaltung hatte am 07.03.2024 mit Herrn Wahl (Büro Rapp) sowie Herrn Schill (FSP Stadtplanung) ein erstes Auftaktgespräch zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Gutach.

Auf Grundlage dieses Auftaktgesprächs hat das Stadtplanungsbüro FSP nun ein Honorar- und Leistungsangebot zur städtebaulichen Entwicklung der Fläche „Grabäcker“ vorgelegt. Dieses Angebot ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Auch das Büro Rapp hat bereits ein Angebot für die Verkehrs- und Schalluntersuchungen zur Entwicklung des Baugebiets „Grabäcker“ vorgelegt. Dieses Angebot unterteilt sich in drei Honorarangebote entsprechend der zu erbringenden Leistung:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| 1) Honorarangebot zur Schalltechnischen Voruntersuchung | 6.747,30 € (brutto)  |
| 2) Honorarangebot zur Verkehrsuntersuchung              | 14.631,65 € (brutto) |
| 3) Honorarangebot für die Schalltechnische Untersuchung | 7.984,31 € (brutto)  |

Diese Aufträge wurden bereits vergeben.

Das Stadtplanungsbüro FSP hat für die Erstellung:

- 1) des städtebaulichen Rahmenplans (Strukturkonzept) ein Honorarangebot von  
17.700 € (netto) und
- 2) für den städtebaulichen Entwurf ein Honorarangebot von  
23.600 € (netto)

vorgelegt.

Ohne diese Beauftragung ist eine weitere Planung der Entwicklungsfläche „Grabäcker“ nicht möglich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat die Auftragserteilung an FSP Stadtplanung für die Städtebauliche Entwicklung der Entwicklungsfläche „Grabäcker“ im Ortsteil Gutach in Höhe von 17.700 € (netto) und 23.600 € (netto).

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die entsprechenden Haushaltsmittel zur Entwicklung und Ausweisung von möglichen Wohnbauflächen wurden im HH 2024 eingeplant.

#### **Ökologische Auswirkungen:**

./.

Städtebauliche Entwicklung\_FSP Stadtplanung\_24-03-27 Gutach i.Br. SE Grabäcker in Gutach

FSP Stadtplanung, Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Gemeinde Gutach i.Br.  
Bauamt  
Frau Wencke Heß  
Dorfstraße 33

79261 Gutach i.Br.

Fahle Stadtplaner  
Partnerschaft mbB

27.03.2024

**Gemeinde Gutach i.Br.  
Städtebauliche Entwicklung „Grabäcker“**

Stefanie Burg  
Stefan Läufer  
Christian Sammel

## **Honorar- und Leistungsangebot**

Diplom Ingenieure  
Freie Stadtplaner  
AKBW, SRL

Sehr geehrte Frau Heß,

wie besprochen, möchten wir Ihnen nach unserem sehr angenehmen Auftaktgespräch am 07.03.2024 ein Angebot zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Grabäcker“ in Form eines städtebaulichen Entwurfs-zukommen lassen.

## **1 Planungsgrundlagen**

Die maßgebende Entwicklungsfläche bietet aufgrund der zentralen Lage zur Ortsmitte von Gutach i.Br. mit den bestehenden Infrastruktureinrichtungen wie Kirche, Schule und Kindergarten und der Nähe zur S-Bahnhaltestelle ein großes Entwicklungspotenzial insbesondere für Wohnen in einer für den Standort angemessenen Dichte. Jedoch sind im Vorfeld verkehrliche Belange wie der Anschluss des Gebietes über die bestehenden Straßen sowie der notwendige Lärmschutz insbesondere zur vorbeiführenden Bundesstraße B 294 zu prüfen bzw. mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

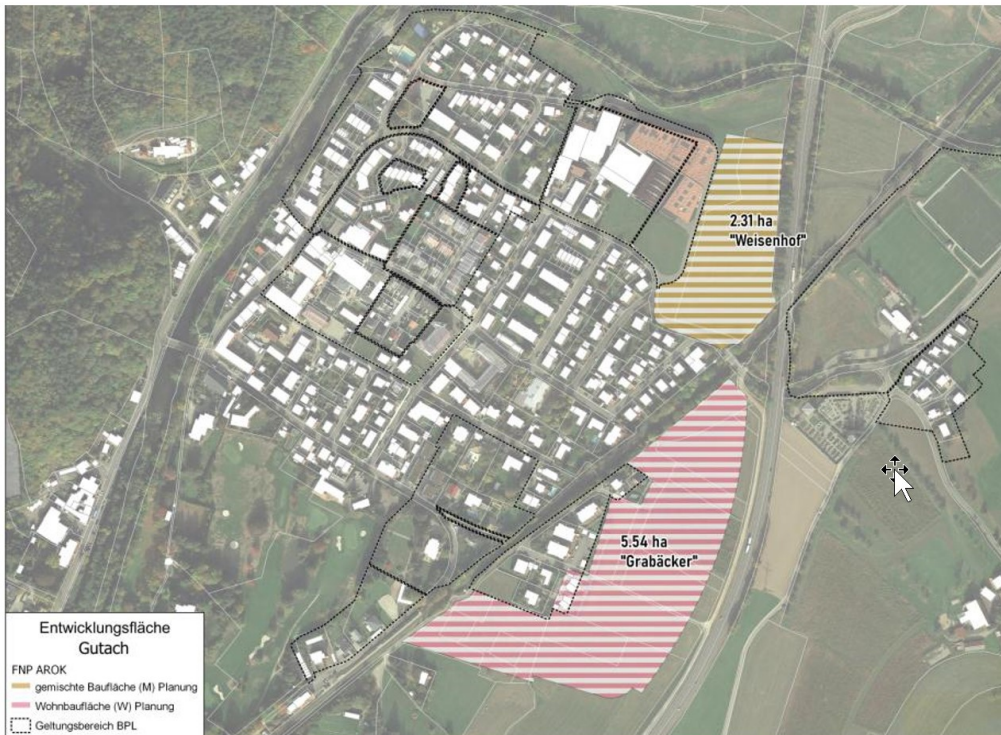
Diese Untersuchungen bilden neben einer gründlichen Bestandsaufnahme dann die Grundlage für den späteren städtebaulichen Rahmenplan/Strukturkonzept bzw. städtebaulichen Entwurf.

Schwabentorring 12  
79098 Freiburg  
Fon 0761 / 368 75-0  
Fax 0761 / 368 75-17  
info@fsp-stadtplanung.de  
www.fsp-stadtplanung.de

Sparkasse Freiburg  
IBAN DE47 6805 0101  
0012 9438 49  
BIC FRSPDE66XXX

Volksbank Freiburg  
IBAN DE10 6809 0000  
0031 1933 03  
BIC GENODE61FR1

Steuer-Nr. 6340/41961  
PartReg-Nr. 700091  
Amtsgericht Freiburg



Luftbild mit der Entwicklungsfläche „Grabäcker“ ohne Maßstab

## 2 Städtebaulicher Rahmenplan/Strukturkonzept

Um eine städtebaulich optimale Lösung für den Standort zu finden, schlagen wir vor, in einer ersten Phase ein Strukturkonzept in Varianten zu entwickeln. Aus unserer Sicht kann die Ausarbeitung in Varianten auf eine angemessene Bearbeitungstiefe, die bereits die Grundprinzipien der Erschließung und der Gebäudetypologien, der Nutzungen und der Freiraumqualitäten aufzeigt, reduziert werden. Auf dieser Grundlage können wir gemeinsam die Zielrichtung für die weitere Bearbeitung festlegen.

Im Honorar für den Rahmenplan sind folgende Leistungen enthalten:

- Bestandsaufnahme und Analyse / Klärung der Rahmenbedingungen
- Prüfung der bereits erarbeiteten Unterlagen / Erstellen von Planungsgrundlagen
- Erarbeitung von max. 2 unterschiedlichen städtebaulichen Varianten als Strukturkonzept im Maßstab 1 / 2.000 (Erschließung, Nutzungen, Gebäudetypologien, Freiräume)
- Stichwortartige Erläuterungen und Bewertung
- Vorbereitung und Durchführung einer Variantendiskussion

## 3 Städtebaulicher Entwurf

Nach Diskussion der unterschiedlichen Varianten und der Festlegung auf ein Konzept, wird ein städtebaulicher Entwurf im Maßstab 1: 1.000 ausgearbeitet. Im Honorar für den städtebaulichen Entwurf sind folgende Leistungen enthalten:

- Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs als Dachflächenplan mit Geschossigkeit im Maßstab 1: 1.000
- Konkretisierung der Nutzungen und der Bautypologien
- Erschließungs-, Stellplatz- und Freiflächenkonzeption
- Parzellierungsvorschlag
- Ermittlung von Kennzahlen (Flächenaufteilung, Grundstücksgrößen, GRZ, GFZ)

## 4 Honorierung

Bei der Ermittlung des Honorars für die Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwurfs orientieren wir uns am Merkblatt 51 (Stand 12/2020) der Architektenkammer Baden-Württemberg.

**Größe Entwicklungsbereich: 5,5 ha (5,0 ha)**

### Honorarzone: II (Mittlere Anforderungen)

Topographie	2 Pt
baulicher Bestand	2 Pt
Kontext / Umgebung	2 Pt
Art und Maß der baulichen Nutzung	2 Pt
Gestaltung	2 Pt
Erschließung	3 Pt
Umwelt / Ökologie	2 Pt
<b>Summe</b>	<b>15 Pt</b>

Es wird entsprechend Merkblatt 51 von ca. 540 Mindest-Stunden ausgegangen, was bei einem durchschnittlichen Stundensatz von 110 EUR und einem Leistungsumfang von 100 % ein Honorar von abgerundet 59.000 EUR ergibt. Den Leistungsumfang können wir auf insgesamt 70% reduzieren:

**Städtebaulicher Rahmenplan / Strukturkonzept**  
**Leistungsumfang 30%** **17.700 EUR**

**Städtebaulicher Entwurf für den Gesamtbereich**  
**Leistungsumfang 40%** **23.600 EUR**

## 5 Sitzungsteilnahmen und Besprechungstermine

Entsprechend HOAI 2021 bieten wir Ihnen unsere Teilnahme an Besprechungen bzw. Videokonferenzen (vier Besprechungen bzw. Videokonferenzen sind in der Grundleistung bereits enthalten) sowie Sitzungen von politischen Gremien bzw. an Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung und der dafür notwendigen Vorbereitungszeit (z. B. Erstellen von Präsentationen) als besondere Leistungen an. Da die Termine zeitlich nur schwer zu kalkulieren sind, schlagen wir vor, diese nach tatsächlichem Aufwand abzurechnen (Stundensätze siehe in folgender Ziffer 6).

## 6 Sonstige Leistungen und Nebenkosten

Weitere besondere Leistungen übernehmen wir gerne nach vorheriger inhaltlicher Definition pauschal oder auf Zeitnachweis zu unseren aktuellen Netto-Bürostundensätzen. Diese sind für Inhaber 130 EUR, für Planer 110 EUR und für sonstige technische Mitarbeiter 90 EUR.

Nebenkosten für Fahrten und Telekommunikation berechnen wir mit 6 % des Netto-Honorars. Repro- und Präsentationsmaterial wird auf Nachweis abgerechnet (nur größere Mengen z.B. für Beteiligungen; interne Kopierkosten sind bereits in der Nebenkostenpauschale enthalten).

## 7 Honorarbindung

Für die vorliegende Planungsaufgabe wird von einer Projektdauer von 18 Monaten ausgegangen. Wird die Projektdauer ohne Verschulden des Auftragnehmers um mehr als 6 Monate überschritten, wird der damit verbundene

Zusatzaufwand berücksichtigt und das ausstehende Planungshonorar angepasst.

Über eine weiterhin sehr gute Zusammenarbeit würden wir uns sehr freuen und sichern Ihnen eine kompetente, verantwortungsvolle und zügige Bearbeitung zu.

Herzliche Grüße aus Freiburg!



Dipl. Ing. Christian Sammel  
Freier Stadtplaner



Dipl. Ing. Jürgen Schill  
Stadt- und Landschaftsplaner