

Fachamt: Tiefbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2017-091

Datum: 06.04.2017

Beschlussvorlage

Erschließung Baugebiete "Wolfs- und Schafacker"

hier: Vorstellung Entwurfsplanung, Auftragsvergabe von Ingenieurleistungen nach HOAI

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	08.05.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.05.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Entwurfsplanung wird in finanzieller, technischer und zeitlicher Hinsicht, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, anerkannt und zur Weiterbearbeitung in der Ausführungsplanung und zur Ausschreibung freigegeben.
2. Der Ausbau der Fußwege 1 bis 3 wird im Rahmen der Erschließung nicht weiterverfolgt.
3. Der Ausbau des Fußwegs 4 wird nicht weiterverfolgt. Die Fläche soll den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden.
4. Der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Abwasseranlagen wird zugestimmt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Erschließung des im Bebauungsplan „Schafacker“ vorgesehen Spielplatzes weiterzuverfolgen und einen Entwurf mit Kosten zur Entscheidung vorzulegen.
6. Auf eine freiwillige Offenlage der Entwurfsplanung wird verzichtet.
7. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Vergabe der Erschließung Baugebiet „Wolfs- und Schafacker“ und Erneuerung / Aufweitung des Mischwasserkanals in der Friedrichsdorfer Landstraße im Kostenrahmen nach erfolgter öffentlicher Ausschreibung vorzunehmen.
8. Das Ingenieurbüro Walter + Partner GbR, Neckargartacher Straße 90, 74080 Heilbronn wird mit den Ingenieurleistungen Verkehrsanlagen und Abwasseranlagen für die Erschließung des Baugebiets „Wolfs- und „Schafacker“ und Erneuerung / Aufweitung des Mischwasserkanals in der Friedrichsdorfer Landstraße, wie in der Beschlussvorlage dargestellt beauftragt. Die Gesamtauftragssumme wird auf 161.400 € brutto geschätzt.

9. Die Finanzierung der anstehenden Maßnahmen in Höhe von geschätzten 1.841.075 € brutto erfolgt über die im Haushaltsplan 2017 enthaltenen Mittel und Verpflichtungsermächtigungen für die Erschließung Baugebiet „Wolfs- und Schafacker“ und EKVO Kanalsanierungsprogramm.

Für die Maßnahme Erschließung Baugebiet „Wolfs- und Schafacker“ stehen im Haushalt 2017 für das Haushaltsjahr 2017 Mittel und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 2.040.000 € zur Verfügung. Die benötigten Mittel werden incl. Baunebenkosten und Unvorhergesehenes auf 1.583.693 € brutto geschätzt.

Die außerplanmäßige Auszahlung bei Investitionsauftrag I53801000160 wird zugestimmt.

Die Aufweitung / Erneuerung des Mischwasserkanals in der Friedrichsdorfer Landstraße soll über den Investitionsauftrag I53800000660 – EKVO Kanalsanierungsprogramm abgewickelt werden. Dort stehen im Haushalt 2017 für das Haushaltsjahr 2017 Mittel und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 845.000 € zur Verfügung. Die benötigten Mittel werden incl. Baunebenkosten und Unvorhergesehenes auf 257.382 € brutto geschätzt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.01.2017 die beiden Bebauungspläne Nr. 83 „Wolfsacker“ und Nr. 104 „Schafacker“ als Satzung beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 31.03.2017 sind die beiden Bebauungspläne am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.
- b) In der Folge kann nun das Bodenordnungsverfahren „Schafacker – Wolfacker“ abgeschlossen werden. Eine Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung des Umlegungsplans ist in der nicht-öffentlichen Sitzung des Umlegungsausschusses am 18. Mai 2017 geplant. Mit einer Unanfechtbarkeit des Verfahrens ist bis Ende Juli 2017 zu rechnen.
- c) In der vorliegenden Beschlussvorlage wird die Entwurfsplanung mit Kosten vorgestellt und zur Freigabe vorgelegt. Weiter soll die Ingenieurvergabe durchgeführt und Beschlüsse zur Abwicklung und Umsetzung getroffen werden.

2. Entwurfsplanung

Die detaillierte Planung kann dem Lageplan der Verkehrsanlagen (siehe Anlage 1.1), dem Lageplan der Abwasseranlagen (siehe Anlage 1.2) entnommen werden. Auch wurde die Entwurfsplanung von dem beauftragten Ingenieurbüro Walter + Partner GbR, Heilbronn ausführlicher im Erläuterungsbericht erläutert, dieser ist als Anlage 1.3 beigefügt.

Folgende Punkte sollen zur Beratung herausgegriffen werden:

- a) **Umfang der Baumaßnahme**
Die vorliegende Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen beinhaltet die auf Basis der Bebauungspläne erarbeitete, bedarfsgerechte, verkehrliche (und fußläufige) Erschließung des Baugebiets „Wolfs- und Schafacker“

Fußwege 1 bis 3

Die vorhandenen Wiesenwege, Fußweg 1 bis 3, dienen der lokalen Erschließung der dort vorhandenen Anliegergrundstücke. Diese Grundstücke sind im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen. Entsprechend den Regelungen des Bebauungsplans sind auf privaten Grünflächen bauliche Anlagen und Versiegelungen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Gewächs- und Geräte- bzw. Gartenhäuser in Holzbauweise bis 10 m³ Rauminhalt.

In der Entwurfsplanung ist vorgesehen, die Wege in wassergebundener Bauweise (Schotter) auszubauen. Die Baukosten für den Ausbau dieser Fußwege beläuft sich entsprechend der Kostenberechnung auf rund 26.800 € brutto.

Aus Sicht der Verwaltung könnte auf einen Ausbau zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden. Über die vorhandenen Wiesenwege ist die Zugänglichkeit zu den Anliegergrundstücken gewährleistet.

Fußweg 4

Der neue Fußweg 4 verbindet die Wohnstraße C mit dem Panoramarundweg und dient der Erleichterung der Zugänglichkeit des Panoramarundwegs. In Anbetracht des Höhenunterschieds im Gesamtstreckenverlauf werden Treppenstufen erforderlich. Es ist geplant die Zwischenrampen als Pflasterbauweise auszuführen. Zur Gewährung der Verkehrssicherheit ist eine Beleuchtung des Fußwegs vorgesehen. Die Baukosten für den Fußweg 4 belaufen sich entsprechend der Kostenberechnung auf rund 71.200 € brutto.

Aus Sicht der Verwaltung könnte auf einen Ausbau verzichtet werden. Der Panoramarundweg ist am Knotenpunkt Panoramaweg / Straße A und Friedhof an das Wegenetz angebunden, sodass dieser mit einem vertretbaren Umweg von den angrenzenden Nutzern erreichbar ist. Bei einem Verzicht auf die Herstellung des Weges im Zuge der Erschließung sollte dieser grundsätzlich aufgegeben werden. Da bei einer späteren Herstellung bei den angrenzenden Grundstücken eingegriffen werden muss. Die Fläche des Fußwegs könnte den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden.

b) Erneuerung / Aufweitung Mischwasserkanals Friedrichsdorfer Landstraße

In der Friedrichsdorfer Landstraße ist es notwendig den vorhandenen Mischwasserkanal zwischen dem Anschluss des Baugebiets Schafacker und dem Regenüberlauf RÜ-E-VI zu erneuern bzw. aufzuweiten.

Die neuen Rohrdurchmesser betragen laut AKP von 1978 – Planung - DN 700 bis DN 1200 statt DN 600 bis DN 1000 (Bestand). Die Kanalerneuerung dient der hydraulischen Kanalnetzsanierung und ist nicht Bestandteil des Baugebiets.

Die endgültige Festlegung hinsichtlich Art und Umfang der Maßnahmen, Kanalerneuerung erfolgt detailliert im Zuge des weiteren Planungsprozesses.

Die Kosten dieser Maßnahme werden über den Investitionsauftrag „EKVO Kanalsanierungsprogramm“ abgerechnet.

c) Maßnahmen Dritter

Stadtwerke Eberbach:

Nach aktuellem Kenntnisstand möchten die Stadtwerke Eberbach das Gebiet mit Strom, Gas und Wasser versorgen. Planungen hinsichtlich der Lage der Leitungen gibt es derzeit noch nicht. Die Stadtwerke Eberbach werden am weiteren Planungsprozess / Verfahren beteiligt.

Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar:

Im Zuge der Erschließung der beiden Baugebiete ist es wirtschaftlich sinnvoll auch eigene Breitbandinfrastruktur zur Nutzung via Glasfaser (FTTH/FTTB-Ausbau) mit einbringen zu lassen.

Nur so kann auch in Zukunft losgelöst von wirtschaftlich ausgerichteten Privatunternehmen eine Breitbandinfrastruktur zur Nutzung von Glasfaser sichergestellt werden.

Über den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar wurde bereits im Vorgriff die Feinplanung in Auftrag gegeben. Diese muss abgewartet werden, damit auf dieser Basis eine Kostenberechnung stattfinden kann.

Der Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar wird am weiteren Planungsprozess / Verfahren beteiligt. Sobald eine Kostenberechnung für den Ausbau vorliegt wird diese dem Gemeinderat vorgelegt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Deutsche Telekom AG:

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt gemäß Mitteilung von April 2017 Glasfaserkabel im Gebiet und bis in die Wohnungen zu verlegen (FTTH, „fiber to the home“). Die Deutsche Telekom AG wird am weiteren Planungsprozess / Verfahren beteiligt.

Unitymedia Kabel BW:

Die Unitymedia hat der Stadt Eberbach ein Angebot zur Breitbandversorgung unterbreitet. Die Stadt hat das Angebot zur Breitbandversorgung mit Schreiben vom 24. Oktober 2016 abgelehnt. Die Unitymedia Kabel BW werden jedoch am weiteren Planungsprozess / Verfahren beteiligt.

d) Wasserrechtliche Erlaubnis

Nach aktuellem Kenntnisstand ist für die neuen Abwasseranlagen mit dem Wasserrechtsamt des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis ein wasserrechtliches Benehmen herzustellen. Nach Freigabe der Entwurfsplanung sollen die notwendigen Unterlagen zusammengestellt und eingereicht werden.

e) Auflagen Umwelt

Im Zuge der Vorarbeiten / der Baufeldfreimachung / des Beginns der Bauausführung sind auch die lt. Umweltbericht / Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Untersuchung im Rahmen der Bebauungspläne „Wolfs- und Schafacker“ vorgegebenen Fristen und Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen, wie z.B.

- Baumfällungen / Rodungen sowie Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und Vögel nur im Zeitraum vom 20. Oktober bis 1. März zugelassen
- Maßnahmen zum Schutz der Artengruppe Reptilien - Zauneidechsen
- Fertigstellung der vorgezogene CEF-Artenschutzmaßnahmen sowie ggf.

weitere externe Ausgleichsmaßnahmen vor dem Eingriff zu beachten.

Mit der Abarbeitung der Auflagen / Maßnahme wurde vom Umweltamt der Stadt Eberbach bereits begonnen.

f) Bauzeit

Für die Baumaßnahme Erschließung Baugebiet „Wolfs- und Schafacker“ mit begleitender Maßnahme Aufweitung / Erneuerung des Mischwasserkanals in der Friedrichsdorfer Landstraße wird von einer Bauzeit von rund 12 Monaten ausgegangen.

3. Spielplatz

Im Bebauungsplan „Schafacker“ ist zwischen der Wohnbebauung und dem bestehenden Parkplatz am Friedhof im Bereich des Wendehammers eine Fläche von rund 980 m² für einen Spielplatz vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt die Erschließung des Spielplatzes weiterzuverfolgen. Um eine Entscheidung der Umsetzung treffen zu können solle ein Entwurf mit Kosten erarbeitet werden.

4. Kostenschätzung / Kostenberechnung

Die Kosten für die geplante Maßnahme Erschließung Baugebiet „Wolfs- und Schafacker“ wurden im Rahmen der Entwurfsplanung als Kostenberechnung und für die Erneuerung / Aufweitung des Mischwasserkanal in der Friedrichsdorfer Landstraße als Kostenschätzung zusammengestellt und können detailliert der Anlage 2 entnommen werden. Die Kosten verteilen sich auf die Gewerke wie folgt:

Verkehrsanlagen

Straßenbau	563.814 € brutto
Straßenbeleuchtung	53.824 € brutto
Zwischensumme	617.638 € brutto
Baunebenkosten	124.132 € brutto
Unvorhergesehenes	74.479 € brutto
Summe Verkehrsanlagen	816.249 € brutto

Abwasseranlagen

Mischwasserkanal (MW)	342.071 € brutto
Schmutzwasserkanal (SW)	163.542 € brutto
Regenwasserkanal (RW)	164.763 € brutto
Außengebietsableitung	115.835 € brutto
private Grundstücksanschlüsse	93.948 € brutto
Zwischensumme	880.159 € brutto
Baunebenkosten	
- MW, SW, RW Außengebietsableitung	145.449 € brutto
- private Grundstücksanschlüsse	17.380 € brutto
Unvorhergesehenes	
- MW, SW, RW Außengebietsableitung	93.166 € brutto
- private Grundstücksanschlüsse	11.113 € brutto
abzgl. private Grundstücksanschlüsse	-122.461 € brutto
Summe Abwasseranlagen	1.024.826 € brutto

Für den im Bebauungsplan Schafacker vorgesehenen Spielplatz liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch kein Kostenansatz vor. Wie zuvor ausgeführt, soll nach erfolgter Planung und Kostenermittlung eine Entscheidung über die Umsetzung getroffen werden.

Die privaten Grundstücksanschlüsse für die Abwasserableitung sind von den betroffenen Grundstückseigentümern zu zahlen.

Die Gesamtkosten für die Erschließung der Verkehrs- und Abwasseranlagen belaufen sich auf **1.841.075 € brutto**.

5. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren „Wolfs- und Schafacker“ wurde im Rahmen der Offenlage unter anderem den Bürgern die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 26. Januar 2017 untereinander und gegeneinander besprochen.

Die vorliegende Entwurfsplanung wurde auf den Festlegungen des Bebauungsplans aufgebaut und berücksichtigt die Verkehrsanbindung und innere Erschließung.

Aus Sicht der Verwaltung könnte auf die freiwillige Offenlage der Entwurfsplanung verzichtet werden um einen vorgezogenen Baubeginn im Spätherbst 2017 zu ermöglichen.

Sollte eine Offenlage der Entwurfsplanung gewünscht werden, würde dies den vorgesehen Projektlauf um ca. 2 Monate verlängern. 2 Wochen würde für die Offenlage benötigt und ca. 1,5 Monate um mögliche Stellungnahmen im Gremium abzuwägen.

6. Umsetzung

Vorbehaltlich der Entscheidung des Gemeinderats und der Erteilung der Wasserrechtlichen Erlaubnis ist ein Baubeginn im Spätherbst 2017 möglich.

Um bei der Ausschreibung für die Bauleistungen einen möglichst großen Bieterkreis anzusprechen, wird von Seiten der Verwaltung empfohlen den Baubeginn flexibel zu halten. Als Zwangspunkt stellen sich die Fristen aus dem Umwelt- / Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanverfahren dar.

So sind Baumfällungen / Rodungen sowie Abbrüche von Gebäuden nur Außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und Vögel im Zeitraum vom 30. Oktober bis 1. März zugelassen.

Entsprechend soll in der Ausschreibung ein flexibler Baubeginn definiert werden, welcher diesen Zeitraum berücksichtigt.

Durch diese Maßnahme erhofft sich die Verwaltung eine Förderung des Wettbewerbs und am Ende die Gelegenheit einen leistungsfähigen Unternehmer mit einem wirtschaftlichen Angebot beauftragen zu können.

7. Ingenieurleistungen

Die Vergabe der Ingenieurleistungen soll auf Grundlage der HOAI 2013 getätigt werden.

Die Vergabe der Ingenieurleistungen an das Ingenieurbüro Walter + Partner GbR erfolgte in einem ersten Schritt nur für die Leistungen bis zur Vorplanung (Leistungsphase 2).

Nun sollen für die Erschließung der Baugebiet „Wolfs- und Schafacker“ die weiteren Leistungen beauftragt werden.

In dieser zweiten Vergabestufe sollen folgende wesentliche Leistungen beauftragt werden:

- Entwurfsplanung (Leistungsphase 3)
- Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4)
- Ausführungsplanung (Leistungsphase 5)
- Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 6)
- Mitwirkung bei der Vergabe (Leistungsphase 7)
- Bauoberleitung (Leistungsphase 8)
- Objektbetreuung und Dokumentation (Leistungsphase 9)
- Örtliche Bauüberwachung

Die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) fällt bei dieser Maßnahme nur für die Abwasseranlagen an.

a) **Verkehrsanlagen**

Für die Ingenieurleistungen wurde entsprechend der HOAI 2013 Honorarzone II, Mindestsatz zuzüglich 50 v. H. des Honorarrahmens gewählt. Die Nebenkosten werden mit 5 Prozent des Nett Honorars, die örtliche Bauüberwachung mit 3,0 Prozent der anrechenbaren Kosten vergütet.

Das Honorar für die Leistung wird entsprechend vorliegender Honorarermittlung auf rund **62.100 € brutto** geschätzt.

b) **Abwasseranlagen**

Für die Ingenieurleistungen wurde entsprechend der HOAI 2013 Honorarzone III, Mindestsatz gewählt. Die Nebenkosten werden mit 5 Prozent des Nett Honorars, die örtliche Bauüberwachung mit 3,0 Prozent der anrechenbaren Kosten vergütet.

Das Honorar für die Leistung wird entsprechend vorliegender Honorarermittlung auf rund **99.300 € brutto** geschätzt.

Als besondere Leistungen wurde unter anderem eine Pauschale in Höhe von 187,43 € brutto für die anfallenden Ingenieurleistungen LP 3 bis 9 + der örtlichen Bauüberwachung der privaten Abwassergrundstücksanschlüsse aufgenommen. Diese Pauschale wird pro Grundstücksanschluss mit den jeweiligen Eigentümern abgerechnet. In der Summe sind auch die Leistungen der Erneuerung / Aufweitung des Mischwasserkanals in der Friedrichsdorfer Landstraße enthalten.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Vergabe der Ingenieurleistungen Verkehrsanlagen und Abwasseranlagen an das Ingenieurbüro Walter + Partner GbR, Heilbronn zu vergeben.

Das Ingenieurbüro Walter + Partner GbR, Heilbronn war bereits mit den Leistungsphase 1 und 2 im Zuge der Überarbeitung der Bebauungspläne beauftragt. Durch die Vergabe der weiteren Ingenieurleistungen können die weiteren Planungen nahtlos fortgeführt werden.

Das Ingenieurbüro ist der Verwaltung als zuverlässig und leistungsfähig bekannt. Die Vergabe erfolgt wie o. g. auf Basis der HOAI 2013, entsprechend ergeben sich die Kosten für die einzelnen Leistungsphasen. Die Gesamtauftragssumme wird auf rund **161.400 € brutto** geschätzt.

Die Ingenieurverträge werden auf Basis der entsprechenden kommunalen Vertragsmuster geschlossen.

8. Finanzierung

Die Finanzierung der anstehenden Maßnahmen in Höhe von geschätzten **1.841.075 € brutto** erfolgt über die im Haushaltsplan 2017 enthaltenen Mittel und Verpflichtungsermächtigungen für die Erschließung Baugebiet „Wolfs- und Schafacker“ und EKVO Kanalsanierungsprogramm.

Die Gesamtkosten der Erschließung Baugebiet „Wolfs- und Schafacker“ teilen sich auf folgende Investitionsaufträge auf:

Investitionsauftrag	Mittel benötigt
I5410 000 5460 - Verkehrsanlagen	816.249 € brutto
I5380 100 0260 - Misch- / Schmutzwasserkanal (Baugebiet)	401.685 € brutto
I5380 100 0360 - Regenwasserkanal	214.768 € brutto
I5380 100 0160 - Außengebietsableitung	150.991 € brutto

Im Haushaltsplan 2017 stehen auf den genannten Investitionsaufträgen folgende Mittel und Verpflichtungsermächtigungen bereit:

Investitionsauftrag	Ansatz 17	VE
I5410 000 5460 - Verkehrsanlagen	200.000 €	1.200.000 €
I5380 100 0260 - Misch- / Schmutzwasserkanal (Baugebiet)	274.000 €	76.000 €
I5380 100 0360 - Regenwasserkanal	225.000 €	65.000 €
I5380 100 0160 - Außengebietsableitung	0 €	0 €

Für die Maßnahme Erschließung Baugebiet „Wolfs- und Schafacker“ stehen im Haushalt 2017 für das Haushaltsjahr 2017 Mittel und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von **2.040.000 €** zur Verfügung. Die benötigten Mittel werden incl. Baunebenkosten und Unvorhergesehenes auf **1.583.693 € brutto** geschätzt.

Die außerplanmäßige Auszahlung beim Investitionsauftrag I53801000160 wird zugestimmt.

Die Aufweitung / Erneuerung des Mischwasserkanals in der Friedrichsdorfer Landstraße soll über den Investitionsauftrag I53800000660 – EKVO Kanalsanierungsprogramm abgewickelt werden. Dort stehen im Haushalt 2017 für das Haushaltsjahr 2017 Mittel und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von **845.000 €** zur Verfügung. Die benötigten Mittel werden incl. Baunebenkosten und Unvorhergesehenes auf **257.382 € brutto** geschätzt.

Die Finanzierung wäre damit gesichert.

9. Weiteres Vorgehen

- a) Nach erfolgter Freigabe der Entwurfsplanung sollen durch das beauftragte Ingenieurbüro die Genehmigungsunterlagen zusammengestellt und eingereicht werden.
- b) Nach erfolgter Genehmigung wird die Ausführungsplanung fertiggestellt und die Ausschreibung vorgenommen.
- c) Um ein zügiges Ausschreibungsverfahren durchführen zu können, wird dem Gemeinderat empfohlen, die Verwaltung zu ermächtigen, die Vergabe der Erschließung Baugebiet „Wolfs- und Schafacker“ und Erneuerung / Aufweitung des

Mischwasserkanals in der Friedrichsdorfer Landstraße im Kostenrahmen nach erfolgter öffentlicher Ausschreibung vorzunehmen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage: 1.1 bis 1.3 und 2