

Beschlussvorlage

Für: **Gemeinde Steinburg**

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentlichkeit
Bau- und Planungsausschuss	11.05.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	14.06.2021	öffentlich

Zuständige Abteilung	Auskunft erteilt:
Bauabteilung	Ralf Maltzahn

TOP 7)

Vergabe von Architektenleistungen für das Gemeinschaftshaus und Feuerwehrgerätehaus in Mollhagen

Beschlussvorschlag:

Der Vergabesachbearbeiter der Amtsverwaltung wird beauftragt, dem Bau- und Planungsausschuss zur nächsten Sitzung ein Vergabekonzept vorzulegen. Angestrebt wird ein möglichst schlankes Verfahren unter Beteiligung von Architekturbüros aus der Region. Grundlage der Leistungsbeschreibung sollen die Ergebnisse des gemeindlichen Arbeitskreises sein.

Sachverhalt:

Unabhängig davon, ob und in welcher rechtlicher Konstruktion die Gemeinde zu einer Flächenverfügbarkeit kommt, ist es an der Zeit, sich Gedanken über die Vergabe von Architektenleistungen zu machen. Dies insbesondere wenn eine Baudurchführung ab 2022 angestrebt wird. Architektenleistungen erst zu vergeben, wenn alle mit der Bebauung zusammenhängenden rechtlichen und tatsächlichen Fragen geklärt sind, würde bedeuten, dass sehr viel Zeit verloren geht und/ oder in Kauf genommen werden muss, dass eine Planung „mit der heißen Nadel“ erfolgt. Negativbeispiele wie sich eine solche Planung auf die Bauwerksqualität und Kostenstabilität auswirken kann, gibt es genug.

Es steht also die Entscheidung an, ob die Ergebnisse des gemeindlichen Arbeitskreises und die bisherigen Willensbekundungen, diesen Standort zum Gemeindezentrum entwickeln zu wollen, zu einer umsetzungsfähigen Hochbauplanung werden sollen. Dies kann man vertreten, wenn man darauf vertraut, dass die bisherigen Schritte zielführend waren und eine Umsetzung eher wahrscheinlich als unwahrscheinlich erscheint. Scheut man das damit verbundene wirtschaftliche Risiko in Form eines verlorenen Architektenhonorars und will erst mit gesichertem Baurecht nach Bauleitplanung, Abriss und Erschließung in die aktive Planungsphase für die angedachten Hochbauten einsteigen, wird in dieser Legislaturperiode sehr wahrscheinlich kein Grundstein mehr für ein gemeindliches Bauvorhaben auf dem HaGe-Gelände gelegt.

Wenn die Gemeinde sich erhofft, für die Bauvorhaben Zuschüsse zu bekommen, ist eine frühzeitige Vergabe von Architektenleistungen unabdingbare Voraussetzung. Reichte es früher aus, mit einer Grobplanung und einem überschlägigen Kostenanschlag eines frei gewählten Architekten an den Start zu gehen und über die tatsächliche Durchführung der Maßnahme erst nach Klärung der Zuschussfrage zu entscheiden, muss heute eine umsetzungsfähige Planung mit Kostenermittlung nach DIN 276 vorgelegt werden und eine Sicherstellung der Finanzierung durch bereitstehende Haushaltsmittel nachgewiesen sein. Ein Projekt wird insofern nur zuschussfähig, wenn eine Bearbeitungstiefe entsprechend mind. der Leistungsphase 3 der HOAI (Entwurfsplanung inklusive Kostenberechnung) erreicht ist. Für die ersten 3 Leistungsphasen werden abhängig von der Vertragsgestaltung schon rd. 25 % des Gesamthonorars fällig.

Bei einem zu erwartenden Architektenhonorar von > 200.000 € ist die Durchführung eines wie auch immer ausgestalteten Wettbewerbs unabdingbar. Wenn man eine Nichtförderungsfähigkeit des Honorars in Kauf nehmen will, kann man sich möglicherweise darauf beschränken, mehreren Architekten Gelegenheit geben, sich mit der Aufgabenstellung auseinanderzusetzen und sich den gemeindlichen Gremien vorzustellen (so wie bei der Vergabe für das Ortsentwicklungskonzept). Dass diese hierbei in Vorleistung treten müssen ist aber kein Vorgang, der unter Akquise abzubuchen ist. Vielmehr ist ein Honorar auszuloben, dass bei einem Projekt dieser Größenordnung bei 2.500 € pro Büro liegen sollte.

Informationen über ein Verfahren nach der „reinen Lehre“, deren Anwendung bei gewollter Zuschussfähigkeit des Honorars unabdingbar ist, finden sie auf der Homepage der Architekten- und Ingenieurkammer SH unter diesem Link:

https://www.aik-sh.de/wp-content/uploads/Faltblatt_Planungswettbewerbe_DEZ_WEB.pdf

Nach einer Vergabe der Architektenleistungen (aber auch erst dann; eine „stimmige Chemie“ zwischen diesen Hauptakteuren ist Voraussetzung für einen reibungslosen Bauablauf) sollte im Übrigen zeitnah ein weiteres Verfahren zur Auswahl eines TGA-Planers folgen. Der TGA-Kostenanteil an den Gesamtkosten liegt heutzutage bei mind. 30 % und das Honorar für die Bearbeitung der haustechnischen Gewerke erreicht je nach Anforderung an das Gebäude die Größenordnung des Architektenhonorars.

Bad Oldesloe, den 29.04.2021

*Amt Bad Oldesloe-Land
der Amtsvorsteher
Im Auftrag*



(Maltzahn)

Gesehen: 29. APR. 2021



*Mielczarek
(leitender Verwaltungsbeamter)*