

**BU Nr. 218/2023****Sanierung "Ortskern Beutelsbach IV"
Vergabe der Vorbereitenden Untersuchungen an einen Sanierungsträger -
Beschluss**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss:	09.11.2023	öffentlich
Gemeinderat:	30.11.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:**Vergabe der Vorbereitenden Untersuchungen**

Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt ermächtigt die Verwaltung zur Beauftragung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH gemäß ihrem Angebot zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Abs. 1 BauGB für das in der Anlage dargestellte Untersuchungsgebiet.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH vom 19.09.2022 (Originalmaßstab M 1:2500) „Räumlicher Geltungsbereich“
- Anlage 2: Angebotsspiegel (nichtöffentlich)

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	20.000 €
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	124.000 €
Haushaltsplan Seite:	378
Produkt:	51.10.0900 - Sanierungen
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Vergabe:

Gewerk:	Vorbereitende Untersuchungen
Art der Ausschreibung: (z. B. öffentliche Ausschreibung)	Freihändige Vergabe
Abgegebene Angebote:	3
Wertbare Angebote:	2
Angebotsspiegel:	Siehe Anlage (Bei VOL als nichtöffentliche Anlage.)
Kostenberechnung für das Gewerk:	-
Wirtschaftlichstes Angebot:	15.144,00 Euro (netto) 18.021,36 Euro (brutto)
Vergabevorschlag:	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (Bieter 2)

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

27.10.2023 / Amt 61 / Heinle, Wieser

Mitzeichnung

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael,	03.11.2023	Zustimmung
Dezernat II	Oberbürgermeister Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	02.11.2023	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Folk, Dennis	30.10.2023	Zustimmung
Finanzverwaltung	Weingärtner, Ralf	02.11.2023	Zustimmung
Rechnungsprüfungsamt	Issler, Dietmar	27.10.2023	Zustimmung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in den Vorberatungen zum Haushalt 2022 am 16.12.2021 einstimmig beschlossen, Mittel für eine Voruntersuchung zur Verfügung zu stellen, um den Beutelsbacher Ortskern zur Antragstellung auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung zu untersuchen. Die Stadt Weinstadt hat daraufhin die STEG Stadtentwicklung GmbH mit der Erarbeitung einer Grobanalyse für das Untersuchungsgebiet „Beutelsbach Ortskern IV“ beauftragt.

Die Grobanalyse ergab, dass zahlreiche bauliche Mängel im privaten und im kommunalen Gebäudebestand, sowie Defizite bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes vorhanden sind. Es besteht dringender Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Aufbauend auf dieser städtebaulichen Analyse wurde ein Zielkonzept entwickelt.

Das Zielkonzept für das Gebiet „Beutelsbach Ortskern IV“ in textlicher und zeichnerischer Form zeigt grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige Entwicklung des Untersuchungsgebiets und wurde am 27.10.2022 (BU 203/2022) im Gemeinderat vorgestellt. Es liefert Ideen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Im Zielkonzept wird ein Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen im Untersuchungsgebiet gegeben. Zudem gibt es den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

Zu den städtebaulichen Erneuerungszielen gehören:

Ortsmitte Beutelsbach

Klimagerechte Umgestaltung der öffentlichen Räume Marktplatz, Buhlstraße, Marktstraße sowie Freiflächen um die neue Bücherei; Klimawirksame Umgestaltung der Ulrichstraße

Wohnquartier Florianweg

Abbruch Feuerwehrhaus und Neubau mit Schwerpunkt Wohnen; Neubau Feuerwehr an zentraler Stelle

Neubau Grundschule/Kita Beutelsbach

Abbruch Bestandsbebauung inkl. Stiftsbad sowie Neubau Grundschule und Kita.

Allgemeine Sanierungsziele

Entwicklung einer lebendigen und zukunftsfähigen Ortsmitte; Klimawirksame Umgestaltung der Freiräume; Erhaltung/ Stärkung Klimafunktion der grünen Innenhöfe; Energetische Sanierung des Gebäudebestands unter Berücksichtigung des historischen Bestands und der Denkmalpflege; Nutzung von Innenentwicklungsflächen für den Schwerpunkt Wohnen; Sicherung der städtebaulichen Struktur des Stadtgrundrisses und des Ortsbildes

Auf Grundlage der Grobanalyse wurden, unter Berücksichtigung aller zu erwartenden Kosten und möglichen Einnahmen, die Gesamtkosten von ca. 5.750.000 Euro für die Förderkulisse ermittelt. Die zu erwartende Gesamtfinanzierung war Teil der Grobanalyse der STEG für den Antrag zur Aufnahme der Erneuerungsmaßnahme in ein Programm der Städtebauförderung. Dieser Antrag wurde vom Gemeinderat der Stadt Weinstadt in seiner öffentlichen Sitzung am 27.10.2022 (BU 203/2022) beschlossen und daraufhin beim Regierungspräsidium und dem zuständigen Landesministerium eingereicht.

Auf diesen Antrag folgte am 18.04.2023 der Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums, mit welchem der Stadt Weinstadt Fördermittel in Höhe von 1.300.000 Euro zugesagt wurden. Nach Zusage der Fördermittel sollen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB die im Untersuchungsgebiet liegenden

städtebaulichen Missstände und Mängel genauer untersucht und ermittelt werden. Das vorläufig festgelegte Untersuchungsgebiet umfasst ca. 8,34 ha und ist im Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH vom 19.09.2022 (Originalmaßstab M 1:2500) abgegrenzt (Anlage 1). Das Durchführen einer Vorbereitenden Untersuchung ist Voraussetzung für die Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes und dessen Beschluss als Satzung.

Für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden insgesamt drei geeignete Gesellschaften angefragt und aufgefordert auf Grundlage der bereits erstellten Grobanalyse ein entsprechendes Angebot abzugeben.

Vorbereitende Untersuchungen (Nettokosten)

	Bieter 1	Bieter 2 (Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH)	Bieter 3
Vorbereitende Untersuchungen	9.800,00 €	14.244,00 €	10.900,00 €
Sanierungsleitfaden	4.400,00 €	900,00 €	-
Gesamtkosten netto	14.200,00 €	15.144 €	10.900,00 €

Die Kosten für die Vorbereitende Untersuchung belaufen sich bei Bieter 1 auf 14.200 € netto. Mit 15.144 € netto ist das Angebot von Bieter 2, der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, nur geringfügig höher. Das Angebot von Bieter 3 entspricht nicht den Kriterien aus der Aufforderung zur Angebotsabgabe und ist daher nicht bewertbar.

Um einen Orientierungswert für die im Anschluss an die Vorbereitenden Untersuchungen anstehenden Sanierungsträgerleistungen zu erhalten, wurden für diese ebenfalls bereits Angebote angefordert. Dabei hat sich gezeigt, dass die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH preislich deutlich unter dem Angebot von Bieter 1 liegt. Das Angebot für die Sanierungsträgerleistungen von Bieter 3 entspricht auch hier leider nicht den Kriterien aus der Aufforderung zur Angebotsabgabe und ist daher nicht bewertbar.

Da die Kosten der Vorbereitenden Untersuchungen im Vergleich zu Bieter 1 lediglich geringfügig höher sind, demgegenüber bei den Sanierungsträgerleistungen deutlich geringere Kosten zu erwarten sind, empfiehlt die Verwaltung, den Auftrag an die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH zu vergeben. Durch ihre Referenzen konnte die Gesellschaft bereits beweisen, dass sie die notwendigen Qualifikationen zur Durchführung dieser Aufgabe besitzt. Die Vergabe der Vorbereitenden Untersuchungen an die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH eröffnet die Möglichkeit deren Arbeitsweise kennenzulernen und diese mit der bislang für Sanierungsgebiete beauftragten STEG Stadtentwicklung GmbH zu vergleichen. Bei der im Anschluss an die Vorbereitende Untersuchung anstehenden Vergabeentscheidung über die Sanierungsträgerleistungen kann die Zusammenarbeit bewertet und entsprechend berücksichtigt werden.

Nach Vergabe der Leistungen kann die Vorbereitende Untersuchung zeitnah durch Beschluss des Gemeinderates eingeleitet werden.