



Große Kreisstadt Backnang
Sitzungsvorlage

N r . 030/22/GR

| | | | |
|----------------------|----------------------------------|------------|------------|
| Federführendes Amt | Stadtplanungsamt | | |
| Behandlung | Gremium | Termin | Status |
| zur Vorberatung | Ausschuss für Technik und Umwelt | 07.04.2022 | öffentlich |
| zur Beschlussfassung | Gemeinderat | 28.04.2022 | öffentlich |

Quartier Backnang West Beschluss zur Vergabe von Planungsleistungen - Erarbeitung städtebaulicher Rahmenplan basierend auf dem Wettbewerbsergebnis - Ausarbeitung der landschaftsplanerischen Leistungen zum Hochwasserschutz - Erarbeitung eines Verkehrskonzepts - Beantragung von außerplanmäßigen Haushaltsmittel für das Jahr 2021, die im Rahmen des Wettbewerbs angefallen sind

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Gemeinderat beschließt, auf Grundlage der vorliegenden Angebote des Büros Teleinternetcafé, Treibhaus und Büro Happold, die Vergabe der Planungsleistungen mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von 683.254,31 EUR brutto.
- 2.) Der Gemeinderat stimmt der außerplanmäßigen Aufwendung beim PSK.: 51100900-42710010 in Höhe von bis zu 200.000 € für die Erarbeitung des Rahmenplans zu. Die entsprechende Deckung ist über das PSK.: 51100200-42710020 sichergestellt.

| | | |
|-----------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt: | | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| Produktsachkonto: | | 51100900-42710010 u.a. |
| Für Vergaben zur Verfügung: | | 2.070.000,00 € € |
| inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel: | | 683.254,31 € € |
| über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel: | | € |
| Deckungsmittel (PSK): | | € |
| Deckungsmittel (PSK): | | € |
| Deckungsmittel (PSK): | | € |
| Zusätzliche Folgekosten (Jahr): | | € |

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

| | | | |
|--------------------|-----------------------|-------|--|
| Amtsleiter: | Sichtvermerke: | | |
| | I | 10 | |
| _____ | Kurzzeichen | Datum | |
| Datum/Unterschrift | | | |

Begründung:**1. Ausgangslage**

Mit Beschluss vom 16.05.2020 hat sich die Stadt Backnang für die Internationale Bauausstellung 2027 (IBA) beworben und somit den Startschuss für das Quartier Backnang West eingeleitet.

Der Gemeinderat hat mit dem Beschluss vom 18.06.2020 der Einleitung eines internationalen, städtebaulichen Wettbewerbs für das Quartier Backnang West zugestimmt.

Im Anschluss an diesen Beschluss fanden die verschiedenen Verfahrensschritte des zweistufigen Wettbewerbs statt:

- Am 22.06.2020 Preisrichtervorbesprechung
- Am 23.06.2020 Skizzenauswahl aus dem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren
Aus dem Feld der 108 eingereichten Arbeiten konnten 18 Teilnehmer ausgewählt werden, die am Wettbewerb teilnehmen durften. 6 Architekturbüros waren im Vorfeld gesetzt, so dass sich insgesamt 24 Büros für die Teilnahme qualifiziert hatten.
- Die ursprünglich für den 28.02.2021 festgelegte Preisgerichtssitzung, musste Corona bedingt auf den 28.04.2021 verschoben werden.

Die Arbeitsgemeinschaft Teleinternetcafé/Treibhaus ging als Sieger aus dem internationalen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb „IBA27 Backnang West“ hervor.

Der Wettbewerbsbeitrag zeigt die räumlichen und strategischen Rahmenbedingungen für die Transformation des Gebietes auf. Aufbauend auf diesem Konzept gilt es nun die Planung zu einem städtebaulichen Entwurf, dem sogenannten Rahmenplan, weiterzuentwickeln. Der Rahmenplan bildet die Grundlage für die anstehenden hochbaulichen Wettbewerbsverfahren und Planungen sowie für die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

In den Entwurf müssen die Belange der Eigentümer und diverser Fachplanungen, insbesondere aus den Bereichen Hochwasserschutz, Gewässerökologie, Arten- und Naturschutz, Immissionsschutz sowie Verkehrsplanung eingearbeitet werden. Zudem sollen in Abstimmung mit den Eigentümern Aussagen zu einer abschnittswisen Realisierung getroffen werden.

Parallel zur Erstellung des Rahmenplans soll auch die Freiraumplanung konkretisiert werden. Hierzu ist eine detaillierte Freiraumplanung insbesondere unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes erforderlich.

Die Gewinnerbüros sollen daher beauftragt werden, den Rahmenplan und die Freianlagen entlang des Flusslaufes zu planen. Die Angebote sind der Sitzungsvorlage angefügt.

2. Vergabe der Planungsleistung**2.1. Städtebaulicher Rahmenplan:**

Gegenstand des Angebots sind städtebauliche und landschaftsarchitektonische Planungsleistungen zur Weiterentwicklung, Vertiefung und Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans.

Im Rahmen des Wettbewerbs „Quartier Backnang West“ wurde von Teleinternetcafé und Treibhaus ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das erste räumliche und strategische Rahmenbedingungen für die Transformation des Areals definiert.

Aufbauend auf diesem Konzept soll das Konzept zu einem städtebaulichen Entwurf weiterentwickelt und vertiefend bearbeitet werden. Dem Grundgedanken ein klimaneutrales Stadtquartier zu entwickeln, soll dabei in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

In einzelnen Teilbereichen sollen dazu zunächst Untersuchungen in Varianten erfolgen und mit den einzelnen Flächeneigentümern abgestimmt werden. Aufbauend auf den daraus resultierenden Entscheidungen, sowie weiteren Fachplanungen soll die vertiefende Flächenplanung für das Planungsgebiet im Maßstab 1:500 mit Aussagen zur Bebauungsstruktur, zum Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz, zur Höhenentwicklung und Dichte, zu Art und Maß der Nutzung, zur

Nutzungsmischung, zur Abgrenzung öffentlicher und privater Freiflächen, sowie von Verkehrs- und Sondernutzungsflächen erfolgen. Außerdem sollen Aussagen zur abschnittswisen Realisierbarkeit in Bauabschnitten getroffen und der Ansatz einer prozesshaften Entwicklung konkretisiert werden.

2.2. Freiraumplanerische Leistungen:

Als zusätzlicher Vertiefungsschritt parallel zur städtebaulichen Planung (Rahmenplan), soll für den Gewässer- und Parkraum eine vertiefende Freiraumplanung erfolgen, vor allem um die Belange des Hochwasserschutzes vollumfänglich zu klären. Dies ist notwendig, da die rechtskräftige Planfeststellung zum innerörtlichen Hochwasserschutz nicht wie geplant realisiert werden kann. Die bisherige Hochwasserschutzplanung beruht auf der Annahme, dass die bisherige Bau- und Nutzungsstruktur erhalten wird. Eine bauliche Entwicklung, wie im Wettbewerbsentwurf vorgesehen, ist mit der rechtskräftigen Planfeststellung nicht möglich. Zudem werden die Hochwassergefahrenkarten aktuell vom Regierungspräsidium Stuttgart überarbeitet, so dass sich neue Wasserspiegellagen ergeben. Voraussetzung für ein Änderungsverfahren der Planfeststellung ist eine detaillierte Freiraumplanung, die an die wasserwirtschaftlichen Belange angepasst ist. Zur Überarbeitung der Hochwasserschutzkonzeption wurde mit dem Regierungspräsidium als höhere Wasserbehörde ein Verfahrensweg abgestimmt, welcher die Verknüpfung der Themen Hochwasserschutz, städtebauliche Entwicklung und Ökologie sicherstellt. Das RP beauftragt hierzu vorgezogen die Überarbeitung der Hochwassergefahrenkarte für den Gesamtbereich.

Die Abgrenzung der vertiefenden Planung ist aus Anlage 2 des Angebots zu entnehmen. Sie beinhaltet im Wesentlichen die Murr und den neu zu planenden Murr-Park.

Das Angebot beinhaltet freiraumplanerische Leistungen gemäß § 39 HOAI 2021, Leistungsbild Freianlagen, in den Leistungsphasen 1-3.

2.3. Quartiersbezogene Mobilitätsplanung:

Die Wesentliche Zielstellung des Angebots ist die fachliche Begleitung und Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs.

Zu diesem Zweck ist es essenziell, Themen und Aspekte aus Städtebau und Freiraum fortlaufend mit solchen aus dem Themenbereich Mobilität und Verkehr rückzukoppeln und zu spiegeln. Damit wird eine integrierte Herangehensweise und Konzeptentwicklung sichergestellt, die wiederum einen robusten Städtebau und ein resilientes Infrastruktursystem gewährleisten.

Es wird auf der städtebaulichen Programmatik aufgesetzt und eine vertiefende Mobilitätsstrategie erarbeitet. Damit ist ein strategisches Konzept gemeint, wie erwartbare Mobilitätsbedarfe zielorientiert beeinflusst und ihnen angebotsseitig entsprochen werden kann.

Folgende Leitbilder stehen bei der Erarbeitung des Verkehrskonzeptes im Vordergrund:

- Entwicklung eines autoarmen Quartiers, welches im Sinne der Ziele der IBA'27, den künftigen Bewohnern und Nutzern des Quartiers eine Wahlfreiheit der Verkehrsmittel ermöglicht.
- Entwicklung eines ganzheitlichen Erschließungs- und Parkraumkonzeptes

3. Kosten und Zuschüsse

3.1. Kosten

Die Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich rund **683.254,31 €** setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Erarbeitung des Rahmenplans

Für die Erarbeitung des Rahmenplans wird ein Festpreis gemäß dem abgestimmten Leistungsbild angeboten. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage des Merkblatt Nr. 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg (Empfehlungen zum städtebaulichen Entwurf als besondere Leistungen in der Flächenplanung; Stand 12/2020).

| Angebotene Leistung | Prozent | Preise (netto) |
|---------------------|---------|----------------|
|---------------------|---------|----------------|

| | | |
|-----------------------------------------------|-------|---------------------|
| Grundleistung Leistungsphase 1 - 3 | 100 % | 162.000,00 € |
| Besondere Leistungen | | |
| ParkAue (2 Varianten) | | 3.600,00 € |
| StadtWerk (2 Varianten) | | 7.200,00 € |
| WohnFabrik Ost (3 Varianten) | | 7.200,00 € |
| Aktualisierung Modell | | 5.000,00 € |
| Stufenkonzept | | 14.400,00 € |
| Abzug Preisgeld (erbrachte Leistungen), netto | | -40.336,13 € |
| Zwischensumme | | 159.063,87 € |
| Nebenkosten | 3 % | 4.771,92 € |
| Reisekosten (3x Termine) | | 1.800,00 € |
| Gesamtsumme (netto) | | 165.635,78 € |
| MwSt. | 19 % | 31.470,80 € |
| Gesamthonorar (brutto) | | 197.106,58 € |

Zusätzliche Leistungen wie z.B. erstellen von Visualisierungen oder eines Gestaltungsleitfadens sind nicht in den Kosten enthalten. Sie werden bei Bedarf beauftragt und nach Aufwand vergütet.

Erarbeitung der Freiraumplanung inkl. Hochwasserschutz

Grundlage der Honorarkalkulation des Angebots ist eine vorvertragliche Kostenannahme in Höhe von 9.441.400 € netto. Die Kostenannahme basiert auf dem ausgewiesenen Planungsumgriff von 7,45 Hektar sowie grob geschätzten Gestehungskosten aus vergleichbaren Projekten. Es soll damit ein erster finanzieller Rahmen aufgezeigt werden. Es handelt sich jedoch nicht um eine belastbare Kostenschätzung, da aktuell noch zu wenige Informationen zu wichtigen Parametern vorliegen. Dies wird im Rahmen der Leistungsphase 2 erarbeitet.

Kosten für Ingenieurbauwerke wie Brücken, ggf. den Rückbau und Neubau des Retentionsbeckens, oder große bauliche Hochwasserschutzanlagen (Mauern etc.) sind in der Annahme nicht enthalten.

Die finale Honorarberechnung erfolgt auf Basis der Kostenberechnung im Rahmen der Entwurfsplanung.

| Angebotene Leistung | Prozent | Preise (netto) |
|-------------------------------|---------|---------------------|
| Leistungsphase 1 - 3 | 28 % | 334.438,35 € |
| Nebenkosten | 3 % | 10.033,15 € |
| Reisekosten (10x Termine) | | 4.500,00 € |
| Gesamtsumme (netto) | | 348.971,50 € |
| MwSt. | 19 % | 66.304,59 € |
| Gesamthonorar (brutto) | | 415.276,09 € |

Erstellung eines quartiersbezogenen Mobilitätskonzepts

Die Honorarkalkulation basiert auf der Leistungsbeschreibung der Ausschreibungsunterlagen sowie der zuvor dargestellten Konzeption zur Bearbeitung der Aufgabenstellung.

| Angebotene Leistung | Prozent | Preise, netto |
|----------------------------------------|---------|---------------|
| Projektmanagement Abstimmung | | 8.900,00 € |
| Verkehrsplanerische Beratung Städtebau | | 11.400,00 € |
| Grundlagenermittlung, Zielbild | | 5.000,00 € |
| Mobilitätsbedarf | | 7.500,00 € |
| Vertiefende Mobilitätskonzepte | | 14.200,00 € |

| | | |
|--------------------------------|------|--------------------|
| Phasierungskonzept | | 4.320,00 € |
| Dokumentation | | 5.400,00 € |
| Zwischensumme | | 56.720,00 € |
| Nebenkosten | 5% | 2.836,00 € |
| Gesamtsumme (netto) | | 59.556,00 € |
| MwSt. | 19 % | 11.315,64 € |
| Gesamthonorar, (brutto) | | 70.871,64 € |

3.2. Förderprogramme und Zuschüsse/Finanzierung

Zur Förderung der Planungs- und anstehender Investitionskosten wird auf verschiedene Fördertöpfe zugegriffen. Die städtebaulichen Planungsleistungen werden aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert. Das Quartier Backnang West liegt teilweise im Sanierungsgebiet „städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Wilhelmstraße/Mühlstraße“. Somit sind anteilig Planungsleistungen mit 60% förderfähig.

Darüber hinaus wird mit dem Sanierungsträger LBBW Kommunalentwicklung und dem Fördergeber, dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen eine Erweiterung des Sanierungsgebiets abgestimmt. Dies würde eine Gesamtförderung der Planungsleistungen ermöglichen.

Zur Unterstützung der Stadt Backnang bei der Jahrhundertaufgabe Hochwasserschutz werden technische Hochwasserschutzanlagen mit 70% durch das Land Baden-Württemberg gefördert. Dies gilt auch rückwirkend für Planungsleistungen. In Abstimmung mit der unteren und höheren Wasserbehörde wurde der Mehrwert des im Wettbewerb entwickelten Konzepts des ökologischen und städtebaulich integrierten Hochwasserschutzes anerkannt. Gemeinsam wurde ein Weg definiert, wie eine Förderung der Konzeption erfolgen kann. Hierzu sind im nächsten Schritt aber die Bearbeitung der angebotenen Planungsleistungen notwendig, damit eine verbindliche Aussage zur Förderfähigkeit gemacht werden kann.

Die Stadt Backnang ist zudem bestrebt, Fördermittel des Bundes zu erhalten. Hierzu wurde bereits im Dezember 2021 ein Antrag zur Aufnahme ins Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2020“ gestellt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 die hierfür notwendige politische Willensbekundung beschlossen.

Vorrausichtlich im April 2022 wird von einer unabhängigen Expertenjury für das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung die Förderempfehlung für die eingereichten Projekte erarbeitet. Im Anschluss daran wird den Kommunen mitgeteilt, wer einen Förderzuschuss erhält und wie hoch dieser ausfällt.

Weitere Fördermittel könnten auch über das Förderprogramm kommunale Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur im Rahmen des Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (LGVFG) generiert werden. Zu gegebener Zeit wird geprüft, welche verkehrlichen Maßnahmen förderfähig sind, um dann für diese einen Förderantrag zu stellen.

Die Mittel für die konkretisierende Rahmenplanung in Höhe von rd. 200.000 € sind im Haushaltsplan 2022 unter der PSK.: 51100200-42710020 finanziert. Aufgrund der möglichen Förderung im Rahmen der Städtebauförderung werden die anteiligen förderfähigen Planungsmittel aus haushaltsrechtlichen Gründen auf das Produkt 51100900 „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ mit der Kontierung 42710010 umgebucht. Hierfür muss formell ein entsprechender Beschluss für eine überplanmäßige Aufwendung gefasst werden.

Die Mittel für die verkehrsplanerischen Leistungen in Höhe von knapp 71.000 € sind im Haushalt des Stadtplanungsamts beim PSK.: 51100200-42710010 finanziert.

Die Mittel für den gewässerplanerischen Teil in Höhe von rd. 415.000 € werden über den Hochwasserschutz Murr innerorts unter PSK.: 55200000-78730010.012 finanziert. Die benötigten

Mittel müssen im Finanzplan für den Erfolg der Maßnahme nachfinanziert werden.

Anlagen:

- Angebot Teleinternetcafé – Erstellung Rahmenplan
- Angebot Treibhaus – Landschaftsplanerische Objektplanung/Freiraumplanung
- Angebot Büro Happold – Verkehrsplanung