

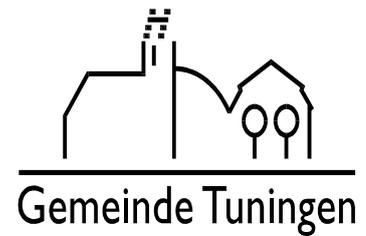
## Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2019-000158

**öffentlich**

Az.: 022.30; 621.41

Verantwortlich: Ralf Pahlow



Sitzung am: 28.11.2019

TOP: 5

### **Baugebiet Eckritt, Information über den Sachstand der Grundstücksverkäufe, Festlegung der weiteren Vorgehensweise zur Erschließung des 2. Bauabschnitts**

**Sachverständige:** Herr Thomas Neher, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart

Herr Rainer Christ, BIT Ingenieure, Villingen-Schwenningen

**Befangen:** --

### **Sachstandsbericht:**

#### **I. Vorbemerkungen**

In der Sitzung am 29.10.2015 hat der Gemeinderat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH als Erschließungsträger mit der Erschließung des Baugebietes „Eckritt“ beauftragt.

Am 11.10.2018 wurde der Gemeinderat über die Ausschreibungsergebnisse des 1. Bauabschnitts informiert. Im Zuge der Nachverhandlungen konnte ein Preisnachlass von rd. 15% erzielt werden.

Mittlerweile sind die Erschließungsarbeiten im Bauabschnitt (BA) 1 bis zum Einbau der Asphalt-Tragschicht abgeschlossen. Der Einbau der Deckschicht konnte aufgrund der schlechten und kalten Witterungsverhältnisse nur im Verlauf der Schwarzwaldstraße erfolgen. Vermutlich wird mit dem Einbau des Feinbelags im Verlauf der übrigen Straßen im BA 1 bis ins Frühjahr 2020 abgewartet werden müssen. Derzeit werden die Gehwege gepflastert, auf den Grundstücken wird der Oberboden wieder aufgebracht.

Im BA 1 sind insgesamt 40 kommunale Bauplätze, davon 37 Einfamilienhaus-Bauplätze und drei Mehrfamilienhaus-Bauplätze entstanden.

Der Abverkauf der Bauplätze läuft auf Hochtouren, so dass bereits 31 Einfamilienhaus-Bauplätze zum Verkauf beim Notariat Villingen terminiert sind. Die restlichen Bauplätze werden ebenfalls zeitnah verkauft.

Die Bewerberliste der Verwaltung umfasste für den BA 1 ursprünglich 75 Interessenten für einen Bauplatz. Im Verlauf der Zuteilung der Bauplätze entsprechend den vom Gemeinderat im Frühjahr dieses Jahres beschlossenen Vergabekriterien haben einige der Interessenten Ihre Nachfrage zurückgezogen. Nach dem aktuellen Stand haben 28 Interessenten kein Baugrundstück erhalten. Regelmäßig melden sich Interessenten für ein Baugrundstück und lassen sich für die Baugrundstücke von BA 2 vormerken. Auf einer entsprechenden Vormerkliste sind bereits über 30 Interessenten vermerkt, wobei hierin die „Übriggebliebenen“ vom BA 1 noch nicht berücksichtigt sind.

Aufgrund dieser Situation hat die Verwaltung mit dem Planungsbüro, dem Bauträger und der ausführenden Tiefbaufirma das Gespräch gesucht und über eine wirtschaftliche Folgebeauftragung für die Erschließung des BA 2 beraten.

Im Ergebnis konnte erreicht werden, dass die bauausführenden Firmen Walter Straßenbau aus Trossingen und Rack Rohrleitungsbau aus Renquishausen und das Planungsbüro BIT-Ingenieure aus Villingen-Schwenningen zu den Preisen des BA 1 ihre Angebote abgegeben haben. Somit kommt auch der Preisnachlass der Fa. Walter auf der Grundlage der Pauschalierung wiederum zum Tragen und mittlerweile eingetretene Preis- und Lohnerhöhungen werden nicht weiterberechnet.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung empfiehlt daher, den BA 2 ohne weitere Ausschreibung sofort herzustellen.

## II. Sachstand BA 1

Derzeit sind die Arbeiten zur Erschließung eines ersten Bauabschnitts des Wohnbaugebiets „Eckritt“ in den letzten Zügen. Die Baumaßnahme wird tiefbauseitig von der Firma Walter aus Trossingen abgewickelt. Das Verlegen der Wasserrohrleitungen wurde von der Firma Rack aus Renquishausen durchgeführt.

Auftragssummen BA 1:

Fa. Walter:	pauschal	brutto	1.899.970,31 €
Fa. Rack:		brutto	73.477,27 €

Aufgrund von erforderlichen Änderungen in der Ausführung (bspw. Ausbaustandard bestehende Schwarzwaldstraße und Fußweg zur Kantstraße) und teilweise unvorhergesehenen Leistungen (bspw. Einbindung unbekannter Felddrainagen) ergaben sich bei den Tiefbauarbeiten über die Auftragssumme hinausgehende Aufwendungen in Höhe von brutto rd. 65.800 €. Diese entsprechen ca. 3 % der Auftragssumme und liegen somit immer noch unterhalb der in den Kostenberechnungen vorgesehenen Sicherheiten von 5%. Hierin sind auch bereits die Kosten für den Zaun der Retentionsfläche und das Versetzen der Straßenbeleuchtungsmasten enthalten.

Die Arbeiten im Zuge des BA 1 sollten Ende November weitestgehend abgeschlossen sein. Die in Teilbereichen noch fehlende Deckschicht wird, wie bereits oben dargestellt, im Frühjahr 2020 eingebaut.

## III. Überblick BA 2

Im BA 2 entstehen weitere 35 kommunale Bauplätze. Bautechnisch ist es sinnvoll, den zweiten Bauabschnitt direkt anschließend an den ersten Bauabschnitt ausführen zu lassen. Der Ausbaustandard entspricht dem des BA 1. Wegen Gewährleistungsschnittstellen und den sehr guten Erfahrungen mit den beauftragten Unternehmen ist eine direkte Weiterbeauftragung der Firmen durch die erschließende LBBW Immobilien Kommunalentwicklung angedacht. Dabei werden von Seiten der Firma Walter und der Firma Rack die Einheitspreise, die im Zuge des Ausschreibungsverfahrens eingegeben wurden, auch für die Weiterbeauftragung gewährt.

Nach der derzeitigen Entwicklungskostenaufstellung ist davon auszugehen, dass am Ende der Gesamterschließung ein Infrastrukturkostenbeitrag für die Gemeinde Tuningen verbleibt, der dann in erforderliche Folgeinvestitionen wie bspw. den Ausbau der Kinderbetreuung oder der Schule reinvestiert werden kann.

#### IV. Auszuführende Arbeiten

**Straßenbauarbeiten:**

- Erschließungsstraße (ca. 550m Trassenlänge)

**Wasserversorgung:**

- Wasserleitung Tiefbau und Montage einschl. Hausanschlüsse (ca.550 m)

**Kanalisation:**

- Herstellung der Schmutzwasserkanalisation (ca. 550 m)
- Herstellung der Regenwasserkanalisation (ca. 520 m)
- Hausanschlüsse ca. 35 Stück

**Erdarbeiten für Gasversorgung (im Namen und auf Rechnung der SVS):**

- Tiefbau und Montage einschl. Hausanschlüsse (ca. 550 m)

**Erdarbeiten für Glasfaserversorgung (im Namen und auf Rechn. des ZV „Breitband“):**

- Tiefbau und Montage einschl. Hausanschlüsse (ca. 550 m)

#### V. Ergebnis der Preisverhandlungen

Das Planungsbüro BIT-Ingenieure hat auf Basis der vorliegenden Ausschreibung aus dem BA 1, der gewährten Einheitspreise und der Massen, die sich aus den Planungen zum BA 2 ergeben, Leistungsverzeichnisse für die beiden Gewerke erstellt. Die Firma Walter hat, analog zum BA 1, auf dieser Grundlage ein Pauschalangebot eingereicht.

„Erd-, Tief-, Straßenbauarbeiten“

	<b>Bieter / (Firma)</b>	<b>Vergabesumme EUR (Brutto)</b>
1	Fa. Walter, Trossingen	pauschal 1.075.326,67 €

„Verlegen der Wasserleitung“

	<b>Bieter / (Firma)</b>	<b>Vergabesumme EUR (Brutto)</b>
1	Fa. Rack, Renquishausen	48.242,80 €

#### VI. Kostenvergleich zur Kostenberechnung (BIT Ingenieure)

Im Vergleich zur Kostenberechnung ergeben sich mit der Vergabesumme folgende Einzelsummen.

<b>Erschließung Eckritt BA 2</b>						
<b>Gewerk</b>	<b>Leistung</b>	<b>Vergabe</b>	<b>Summe</b>	<b>Kosten-</b>	<b>Vergleich</b>	

		[EUR]	[EUR]	Berechnung [EUR]	[EUR]
<b>Straßenbau</b>	Erschließungsstraßen (Fa. Walter)	436.804,15	<b>565.000,00</b>	<b>660.000,00</b>	<b>-95.000,00</b>
	Montage Beleuchtung	50.000,00			
	Nebenkosten / Unvorhergesehenes	78.195,85			
<b>Kanalisation</b>	Erdarbeiten (Fa. Walter)	574.018,03	<b>665.000,00</b>	<b>551.000,00</b>	<b>+114.000,00</b>
	Nebenkosten / Unvorhergesehenes	90.981,97			
<b>Wasserversorgung</b>	Erdarbeiten (Fa. Walter)	64.504,49	<b>135.000,00</b>	<b>187.000,00</b>	<b>-52.000,00</b>
	Verlegung der Leitung (Fa. Rack)	48.242,80			
	Nebenkosten / Unvorhergesehenes	22.252,71			
<b>Gesamtsumme</b>			<b>1.365.000,00</b>	<b>1.398.000,00</b>	<b>-33.000,00</b>

Bemerkungen:

1. Kostenansatz laut Kostenberechnung BIT Ingenieure AG vom Oktober 2017

## VII. Beurteilung des Ausschreibungsergebnisses

Bei einem Gesamtbudget von zu vergebenden € 1.398.000 ergeben sich im Vergleich zur Kostenberechnung über alle Gewerke zum Zeitpunkt der Vergabe Minderkosten in Höhe von ca. € 33.000 (ca. 2,5%).

Herr Thomas Neher von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH und Herr Rainer Christ vom Planungsbüro BIT-Ingenieure werden den Sachverhalt in der Sitzung näher erläutern.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, die Erschließung des BA 2 im Baugebiet Eckritt unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung des BA 1 im Jahr 2020 zu realisieren.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird von einer erneuten Ausschreibung der Erschließungsarbeiten abgesehen. Der erschließenden LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH wird die Vergabe der Erschließungsarbeiten wie folgt empfohlen:

### Erd-, Tief-, Straßenbauarbeiten

Vergabe an die Fa. Walter zu einem Pauschal-Angebotspreis in Höhe von brutto € 1.075.326,67.

### Verlegen der Wasserleitung

Vergabe an die Fa. Rack zu einem Angebotspreis in Höhe von brutto € 48.242,80.

### Planungsleistungen

Die Planungsleistungen und Bauoberleitung werden vom Planungsbüro BIT-Ingenieure erbracht.