

**Beschlussvorlage**
**Nr. 071/2021**

Federführung	Dezernat III Wohnbauentwicklung Kölle-Sijeric, Lela
--------------	---

<b>AZ./Datum:</b>	61-03/wbo KOE/16.03.2021		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	13.04.2021
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	15.04.2021
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	27.04.2021

**Kleinfeld III - Budgetplanung und Beauftragung der Beratung und Begleitung des Grundstücksvergabeverfahrens**
**Bezug:**

BVKA vom 12.10.2017	n.ö.	Vorlage 110/2017
GR vom 24.10.2017	ö.	Vorlage 110/2017
BVKA vom 19.09.2019	n.ö.	Vorlage 128/2019
BVKA vom 14.11.2019	n.ö.	Vorlage 171/2019
GR vom 10.12.2019	ö.	Vorlage 171/2019
BVKA vom 05.12.2019	n.ö.	Vorlage 171/2019/1
GR vom 10.12.2019	ö.	Vorlage 171/2019/1
BVKA vom 17.09.2020	n.ö.	Vorlage 117/2020
GR vom 29.09.2020	n.ö.	Vorlage 117/2020

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt

- die grundsätzlichen Budgetplanung für die weitere Entwicklung der Fläche Kleinfeld III und in diesem Zusammenhang auch
- die Beauftragung der rechtlichen Begleitung und Beratung für das Grundstücksvergabeverfahren durch die Kanzlei Menold Bezler wie in der Vorlage dargestellt.

## Sachverhalt/Antragsbegründung:

### 1. Hintergrund

Wie bereits in den vorstehenden Vorlagen erläutert und beschlossen soll im Zuge der Wohnbauoffensive 2020 auf dem Areal „Kleinfeld III“ am südöstlichen Rande der Fellbacher Siedlung ein neues Wohnquartier entwickelt werden. Im Plangebiet soll ein zukunftsorientiertes Wohnquartier mit einer sozial gemischten Bewohnerstruktur mit altersgerechtem Wohnen und weiteren Wohnformen für Starterhaushalte und Familien entstehen.

Das hierfür zur Verfügung stehende Baufeld hat eine Gesamtfläche von ca. 7.400m<sup>2</sup> und soll im Rahmen des Verfahrens in zwei Teile real geteilt werden.

Der östliche Teil des Grundstücks (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) soll durch einen Investor mit ca. 35 Wohneinheiten schlüsselfertig und zu einem Festpreis („Planen und Bauen“) bebaut werden. Dieses Wohngebäude wird für die WDF (Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH) errichtet.

Der westliche Teil des Grundstücks mit einer Größe von ca. 4.400 m<sup>2</sup> wird an denselben Investor zum Bau und Verkauf von ca. 45 Eigentumswohnungen vergeben. Davon sollen mindestens 30% der Wohnfläche zu einem preisreduzierten Verkaufspreis veräußert werden.

### 2. Charakteristika der Grundstücksvergabe

Da für das Areal ein durchgehendes städtebauliches Konzept notwendig ist und die Bebauung der beiden Bereiche zeitgleich vorgenommen werden muss, ist die Vergabe an nur einen Investor notwendig. Außerdem ist die genaue Grundstücksteilung entwurfsabhängig und wird im Rahmen des Verfahrens festgelegt.

Der Investor hat die Planung, Errichtung und Finanzierung der auf seinem Grundstücksanteil zu errichtenden Wohnungen auf eigenes Risiko zu realisieren. Das für die WDF zu erstellende Gebäude wird im Rahmen einer „Planen und Bauen“-Realisierung schlüsselfertig gegen Zahlung eines Globalpauschalfestpreises erstellt.

Vor dem Hintergrund, dass mit dem Investorenauswahlverfahren **auf dem östlichen Teil des Grundstücks ein Bauauftrag** einhergeht, der eine integrative Planung unter Einbindung von baulicher Industriekompetenz mit dem Ziel der frühzeitigen Kosten- und Terminalsicherheit und einer sehr zügigen baulichen Realisierung sicherstellen soll, soll das Bauvorhaben als kombinierte Planungs- und Bauausschreibung gesamttaft an ein Team aus Objekt- und Fachplanern sowie einen Bauunternehmer vergeben werden. Die Vergabe dieser Leistung soll im Rahmen eines **Verhandlungsverfahrens nach VOB/A mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb** erfolgen. Da das Investitionsvolumen für die auszuschreibende Leistung oberhalb des maßgeblichen europäischen Schwellenwerts liegt, ist ein **europaweites Vergabeverfahren** durchzuführen.

Mit diesem EU-weiten Verfahren wird das für die Vergabe des westlichen Teils des Grundstücks notwendige **Konzeptvergabeverfahren mit integriertem Planungs- und Wirtschaftswettbewerb angelehnt an die RPW kombiniert**. Somit sind aber beide Verfahren EU-weit und in einem durch das Vergaberecht vorgegebenen engen formalen Rahmen durchzuführen.

### 3. Kostenteilung mit der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach (WDF)

Aufgrund der baulichen und rechtlichen Komplexität werden für die Begleitung des Verfahrens unterschiedliche externe Leistungen notwendig. Die Kosten hierfür werden zwischen der Stadt Fellbach und WDF geteilt und diese Aufteilung in einer Kostenteilungsvereinbarung festgehalten.

Der Kostenstand der Vereinbarung und Budgetplanung (ca. 300.000 € brutto, geteilt 140.000 Euro (WDF)/160.000 Euro (Stadt)) entspricht dem Kenntnis- und Planungsstand und den damit verbundenen Schätzwerten vom August 2020 und wurde mit der Vorlage 117/2020/1 bereits mitgeteilt und beschlossen. Seit Ende Januar 2021 liegen jedoch neue Informationen vor und seit Februar sind auch die letzten konkretisierenden Angebote eingegangen. Diese ergeben eine leichte Kostenerhöhung von ca. 40.000 € brutto.

Die leichten **Kostenerhöhungen** im Vergleich der Projektplanungsstände vom August 2020 und Februar/März 2021 ergeben sich im Wesentlichen aus der Komplexität des Verfahrens und der Notwendigkeit einer noch **intensiveren rechtlichen Unterstützung** als ursprünglich angenommen. Zudem soll **im Vorfeld** ein Interessensbekundungsverfahren durchgeführt werden, um damit die **Markterkundung** mit den gesteckten Zielen realisieren zu können.

### 4. Auftragsvergabe: Juristische Betreuung des Vergabeverfahrens

Für die Vergaben einzelner Aufträge wurden zum einen beschränkte Ausschreibungen durchgeführt (Verfahrensbetreuung und technische Beratung), zum anderen besteht für die rechtliche/juristische Betreuung bereits ein Rahmenvertrag auf Stundenbasis mit der Kanzlei Menold Bezler. Um sowohl die Kosten im Rahmen zu halten als auch den Abrechnungsaufwand zu minimieren, wurde für die juristische Verfahrensbetreuung ein Pauschalangebot innerhalb des gültigen Rahmenvertrags angefordert und in der Folge durch die Kanzlei auch vorgelegt.

Die Kosten von **69.912,50 Euro** brutto **zzgl. variable Leistungen**, die nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet werden (insb. Verhandlungen mit den einzelnen Bietern), entsprechen den Erfahrungswerten aus anderen Verfahren und verwaltungsinterner Erfahrung. Die Verwaltung **kalkuliert** den tatsächlichen Gesamtaufwand in diesem Auftrag auf rund **85.000 Euro** brutto, sodass mit dieser Vorlage nun um den Beschluss über die Beauftragung gebeten wird.

## 5. Aktualisierte Budgetplanung

Die Kosten für den Gesamtprozess werden derzeit wie folgt geschätzt (Stand März 2021):

1. Externe Verfahrensbetreuung:	
• Verfahrensbetreuer/Vorprüfung/Organisation	30.000 Euro
• juristische Beratung und Verfahrensbetreuung	85.000 Euro
• technische Beratung, Baubeschreibung WDF	30.000 Euro
2. Modellbau	15.000 Euro
3. Preisgericht	60.000 Euro
4. Preisgelder	80.000 Euro
5. Sonstiges (Saalmiete, Porto/Versand, Personal etc.)	40.000 Euro

**Summe** **340.000 Euro**  
(jeweils € brutto, geschätzt)

**Davon übernimmt die WDF gemäß Kostenvereinbarung 140.000 €.**

Die weiteren Kosten von 200.000 € sind im Ergebnishaushalt im Produktsachkonto 11330000-42910090 – Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen im Grundstücksmanagement für das Haushaltsjahr 2021 und 2022 vorgesehen. Das Konto ist dem Budget 9600004 zugeordnet (65.000 für 2021 und 135.000 für 2022)

## 6. Weiteres Vorgehen

Derzeit ist geplant das Verfahren wie folgt durchzuführen:

Interessensbekundungsverfahren	Mai/Juni 2021
Teilnahmewettbewerb	Juni-August 2021
Angebotserstellung (indikatives 1. Angebot)	August – November 2021
1. Jurysitzung	Ende Januar 2022
Verhandlungen / Überarbeitung	Februar/März 2022
2. Jurysitzung	April 2022
Verhandlungen / Überarbeitung	Mai/Juni 2022
Beschluss Vergaben	Juni/Juli 2022
Vertragsabschlüsse	August 2022

**Finanzielle Auswirkungen:**

- keine
- einmalige Kosten von ca. 200.000 €, Aufteilung wie oben dargestellt, eingestellt im EH mit 65.000 € in 2021 und 135.000 € in 2022 im Produktsachkonto 11330000-42910090  
einmalige Erträge von ca. 3,5 Mio € eingestellt im HH in 2022
- lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto \_\_\_\_\_ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- Sonstiges

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlagen:** ---