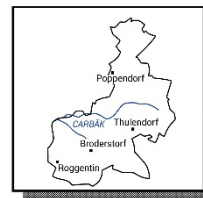


Gemeinde Broderstorf

Beschlussvorlage

BV/BAU/144/2022

öffentlich



Wohnungsbau Broderstorf - Neubau Haus II (Ersatzneubau)

Festlegung der Planungsziele und Vergabe der Leistungsphasen 1 und 2 zur Erstellung eines Bebauungskonzepts

<i>Organisationseinheit:</i> BEL/SG Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Marie Farclas	<i>Datum</i> 12.10.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bauwesen und Territorialentwicklung Broderstorf (Vorberatung)	24.10.2022	Ö
Gemeindevertretung Broderstorf (Entscheidung)	02.11.2022	Ö

Sachverhalt

Die in der Gemeindevertretersitzung am 05.10.2022 einberufene Arbeitsgruppe zur Zusammentragung der Grundvorstellungen für den Ersatzneubau im Schwarzen Weg in Broderstorf kam am 11.10.2022 im Amt zusammen und hat folgende Parameter festgelegt, welche zur Diskussion und Abstimmung gestellt werden:

Größe/ Bauweise:

- Kubatur hinsichtlich Größe und umbauter Raum wie Bestandsgebäude
- 4 Vollgeschosse - keine Unterkellerung
- 2 Aufgänge mit
 - o einem zentralen Aufzug oder
 - o zwei Aufzügen
- Anbau an Haus 1 ohne Durchgang

Wohnungen:

- wohngeldfähige Wohnungen
- gerne 22 Wohneinheiten, wie folgt:
 - o 12 WE 2-Raum-Wohnungen á 50 m²
 - o 6 WE 3-Raum-Wohnungen á 75 m²
 - o 4 WE 4-Raum-Wohnungen á 90 m²
- alle Abstellräume für die WE sollen im EG angelegt werden
- in den Wohnungen soll eine kleine „Abstellnische“ auf „intelligente“ Weise vorgesehen werden (bspw. im Bereich eines „toten Flures“ o. ä.)
- alle Wohnungen sollen einen Balkon bzw. eine Terrasse erhalten (Süd- bzw. Ostbalkone), zur Diskussion stehen folgende Varianten:
 - o Balkonschale in Rohbau (wie Haus I)
 - o Vorgesetzter Balkon (Balkonständerwerk)

- die Balkontür soll als einflügelige Tür mit 3 Scharnieren ohne Dreh-/Kippfunktion und so klein wie möglich geplant werden // daneben ist ein Balkonfenster auf Brüstungshöhe vorzusehen, entweder als Doppelfenster oder in einfacher Ausführung // Fensterrahmen sollen so breit wie möglich geplant werden

Wärmeversorgung

- Vorrüstung einer möglichen späteren Photovoltaikanlage auf dem Dach des MFH mit entsprechendem Speicherraum, entweder im EG oder im 4. OG
- Luftwärmepumpe, wie Haus I (zur Diskussion gestellt: mögliche Strombeziehung (vertragliche Regelung) über Biogasanlage des örtlichen Landwirts zur Betreibung der Luftwärmepumpen beider Häuser)

Ausstattung:

- geschlossene Küchen (keine Wohnküchen), ggf. ausreichend groß für Essecke oder Sitzgelegenheit
- Fliesen und Bodenbelagsdesign, wie Haus I
- nur Duschen in 2- und 3-Raum-Wohnungen
- Duschen und Badewanne in 4-Raum-Wohnungen

Sofern die Gemeindevertretung obige Parameter bestätigt, kann ein Planungsbüro mit den Leistungsphasen 1 und 2 im Rahmen des vergaberechtlichen 20/80-Kontingents beauftragt werden, um zum einen eine Entwurfsplanung (Bebauungskonzept) sowie eine erste Kostenschätzung, auch für die weitere europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen der Leistungsphasen 3-9, zu erhalten.

Die Gemeinde wird gebeten zu entscheiden, welches Planungsbüro für die Leistungsphasen 1 und 2 angefragt werden soll. Sinnvoll wäre es, das Planungsbüro des Hauses I anzufragen, um zumindest für die Entwurfsplanung ein optisch einheitliches Ensemble der Häuser zu erhalten.

Auswirkungen auf das Liegenschaftsamt:

Keine

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag 1:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 02.11.2022 die Planungsziele für den Ersatzneubau (MFH Haus II) wie folgt festzulegen:

Größe/ Bauweise:

- Kubatur hinsichtlich Größe und umbauter Raum wie Bestandsgebäude
- 4 Vollgeschosse - keine Unterkellerung
- *2 Aufgänge mit*
 - o *einem zentralen Aufzug oder*
 - o *zwei Aufzügen* ***bitte entscheiden und streichen!***
- Anbau an Haus I ohne Durchgang

Wohnungen:

- wohngeldfähige Wohnungen
- gerne 22 Wohneinheiten, wie folgt:
 - o 12 WE 2-Raum-Wohnungen á 50 m²
 - o 6 WE 3-Raum-Wohnungen á 75 m²
 - o 4 WE 4-Raum-Wohnungen á 90 m²

- alle Abstellräume für die WE sollen im EG angelegt werden
- in den Wohnungen soll eine kleine „Abstellnische“ auf „intelligente“ Weise vorgesehen werden (bspw. im Bereich eines „toten Flures“ o. ä.)
- alle Wohnungen sollen einen Balkon bzw. eine Terrasse erhalten (Süd- bzw. Ostbalkone), zur Diskussion stehen folgende Varianten:
 - o *Balkonschale in Rohbau (wie Haus I)*
 - o *Vorgesetzter Balkon (Balkonständerwerk) **bitte entscheiden und streichen!***
- die Balkontür soll als einflügelige Tür mit 3 Scharnieren ohne Dreh-/Kippfunktion und so klein wie möglich geplant werden // daneben ist ein Balkonfenster auf Brüstungshöhe vorzusehen, entweder als Doppelfenster oder in einfacher Ausführung // Fensterrahmen sollen so breit wie möglich geplant werden

Wärmeversorgung

- Vorrüstung einer möglichen späteren Photovoltaikanlage auf dem Dach des MFH mit entsprechendem Speicherraum, entweder im EG oder im 4. OG
- Luftwärmepumpe, wie Haus I (zur Diskussion gestellt: mögliche Strombeziehung (vertragliche Regelung) über Biogasanlage des örtlichen Landwirts zur Betreibung der Luftwärmepumpen beider Häuser)

Ausstattung:

- geschlossene Küchen (keine Wohnküchen), ggf. ausreichend groß für Essecke oder Sitzgelegenheit
- Fliesen und Bodenbelagsdesign, wie Haus I
- nur Duschen in 2- und 3-Raum-Wohnungen
- Duschen und Badewanne in 4-Raum-Wohnungen

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 02.11.2022 die Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 und 2 im vergaberechtlichen 20/80-Kontingent zu beauftragen. Es sollen folgende Planungsbüros angefragt werden:

Planungsbüro	ja	nein
aib Bauplanung Nord GmbH aus Rostock		
ISH Ingenieure aus Bad Doberan		
IGN Architekten und Ingenieure aus Waren an der Müritz		
Buttler Architekten aus Rostock		
Thomas J äntsich Architekturbüro aus Rostock		
Buckatz Architektur aus Poppendorf		

Vergaberechtlich müssen 3 Planungsbüros über eine Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb zur Angebotsabgabe aufgefordert werden.

Nach Abschluss des Vergabeverfahrens ist dem wirtschaftlich günstigsten Bieter der Zuschlag zu erteilen. Die Bürgermeisterin und ihr 1. Stellvertreter werden ermächtigt, den Auftrag zu unterzeichnen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Mittel für die Planungsleistungen sind im TH 2 auf dem Produktkonto

11401.0960000/7852200 in ausreichender Höhe vorgesehen.

Anlage/n

- 1 Anlage I (öffentlich)
- 2 20221102_Buckatz_Architektur_Referenzmappe_VS (öffentlich)