

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-042/2018
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Buchow-Karpzow	18.04.2018	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	24.04.2018	öffentlich
Hauptausschuss	26.04.2018	öffentlich

Aufgabenstellung für die Hüllensanierung des BBS Gebäudes "Parkstraße 9" im OT Buchow-Karpzow zur Durchführung eines Architektenwettbewerbes Hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark beschließt die Aufgabenstellung für die Hüllensanierung der Bürgerbegegnungsstätte „Parkstraße 9“ zur Durchführung eines vereinfachten Architektenwettbewerbes.

Sachverhalt/ Begründung:

Nachdem in den letzten Jahren im Ortsteil Buchow-Karpzow

- der Ausbau der Parkstraße und
- die Gestaltung des ehemaligen Gutsparkes

über die LAG Havelland gefördert wurde, soll nun letztendlich

- das ehemalige Gutshaus

in Anlehnung an die vergangene Bauweise neu gestaltet werden.

Da die Vergabebestimmungen des Fördermittelgebers die Einholung mehrerer Angebote für die zu erbringenden Planungsleistungen zwingend fordern und das ehemalige Gutshaus bereits jetzt und auch später einen ortsbildenden Charakter besitzt bzw. besitzen wird, möchte die Verwaltung einen Architektenwettbewerb durchführen.

Vor diesem Hintergrund galt es zu klären:

- Welche Baukosten werden erwartet?
- Welche Ingenieurkosten werden erwartet?
- Wird die Kostengrenze von 209.000,00 € netto für die zu erbringenden Planungsleistungen überschritten?
- Ist der Zeitraum absehbar, in dem die Gesamtmaßnahme abgeschlossen werden soll?
- Liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, um die Gesamtmaßnahme in einem absehbaren und überschaubaren Zeitraum vollständig umzusetzen?

Durch die Beantwortung dieser Fragen sollte und musste geklärt werden, ob ein europaweiter Architektenwettbewerb oder nur ein vereinfachter Architektenwettbewerb durchgeführt muss.

Das Prüfungsergebnis weist folgenden Sachstand aus:

Im Rahmen dieses Vorhabens soll strategisch der bestehende Gutspark in die Entwicklung des Wohnstandortes in der Parkstraße eingebunden werden. Die Gestaltung des ehemaligen Gutshauses und die geplante Wohnungsbebauung im Gutspark soll harmonisch und angelehnt an die Historie erfolgen.

Für die Bebauung im Gutspark im OT Buchow-Karpzow bzw. für die Innensanierung des ehemaligen Gutshauses sollen Fördermittel beantragt werden. Für die Beantragung der Fördermittel ist jedoch zwingend ein städtebauliches Wohnentwicklungskonzept notwendig, dass der Gemeinde Wustermark nicht vorliegt und daraus ableitend noch erarbeitet werden muss.

Gegenwärtig ist nicht erkennbar bzw. bestimmbar wann dieses städtebauliche Wohnentwicklungskonzept vorliegen wird und wann daraus ableitend die Fördermittel für die Innensanierung des ehemaligen Gutshauses und für die Wohnbebauung im Gutspark begonnen werden soll.

Ableitend daraus kann aus heutiger Sicht kein Termin bzw. keine Frist bestimmt werden, wann eventuell Architektenwettbewerbe für die Innensanierung bzw. für die Wohnbebauung im Gutspark durchgeführt werden sollen. Da für die Innensanierung des ehemaligen Gutshauses und für die Wohnbebauung im Gutspark auch noch keine Kostenschätzung vorliegen, kann auch noch nicht die Art des Architektenwettbewerbes bestimmt werden.

Vor diesem Hintergrund soll zwar ein Gesamtkonzept skizziert werden,

- **als erster Schritt soll mit der Hüllensanierung des ehemaligen Gutshauses begonnen werden und**
- **als zweiter Schritt soll die Innensanierung von acht Wohnungen im ehemaligen Gutshauses erfolgen.**
Es ist allgemeiner Wille, dass sowohl die leerstehenden als auch die bewohnten Wohnungen komplett saniert werden sollen. In diesem Zusammenhang sollen und müssen die Wohnungsschnitte einer Prüfung unterzogen werden.
Die Wohnungen im Erdgeschoss sollen barrierefrei gestaltet werden.
- **Als letzter Schritt soll die sich einfügende Wohnbebauung im Gutspark realisiert werden.**

Gemäß dem vorliegenden Vorschlag des Ingenieurbüros Rauch zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle des ehemaligen Gutshauses im OT Buchow-Karpzow betragen die geschätzten Baukosten 345.140,00 € brutto.

Ableitend daraus wird nur ein vereinfachter Architektenwettbewerb durchgeführt. Selbst wenn zusätzlich in die Veränderung der Dachform eingegriffen werden sollte, würde der Schwellenwert für die Ingenieurleistungen von 209.000,00 € unter keinen Umständen überschritten werden. Um diesen Schwellenwert zu erreichen, müssten die Baukosten bei ca. 1,6 Mio. € bis 1,8 Mio. € liegen. Davon ist nach gegenwärtigem Sachstand definitiv nicht von auszugehen.

In mehreren Beratungsrunden mit dem Ortsbeirat Buchow-Karpzow und interessierten Bürgern des Ortsteiles wurde die Aufgabenstellung für den vereinfachten Architektenwettbewerb inhaltlich festgelegt, so dass diese nun beschlossen werden soll.

Mit dem Abschluss der Gestaltung des ehemaligen Gutshauses entsprechend der Aufgabenstellung für die Entwicklung des Wohnstandortes in der Parkstraße im OT Buchow-Karpzow soll auch die Aufwertung des Ortsbildes in diesem Teil der Ortslage langfristig abgeschlossen werden.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Unter dem

Produkt: 54110

Sachkonto 09610100 G010

stehen zur Durchführung des vereinfachten Architektenwettbewerbes und eventuell weiterer Planungsleistungen insgesamt 98.100,00 € zur Verfügung.

Es ist geplant die zu erbringenden Architektenleistungen im Ergebnis des vereinfachten Architektenwettbewerbes bis zur Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) zu vergeben. Nach Vorlage der Entwurfsplanung und damit nach Vorlage einer Kostenschätzung erfolgt die detaillierte Abstimmung zum Förderumfang, Förderzeitraum und zur Förderhöhe mit dem Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung.

Nach Vorlage der Entwurfsplanung und der Kostenschätzung eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Wohnungsmodernisierung und den zu erwartenden Mieteinnahmen stattfinden.

Mit dem Sieger des vereinfachten Architektenwettbewerbes wird vorerst nur ein Vertrag bis zur Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) abgeschlossen (Teilbeauftragung)

Nach Vorlage aller relevanter Daten wird es dann eine weitere Beratung mit den Mitgliedern der Gemeindevertretung zur weiteren Vorgehensweise geben.

Insofern stellt die Durchführung des vereinfachten Architektenwettbewerbes und die stufenweise Beauftragung bis zur Leistungsphase 3 den ersten Schritt dar.

Anlagenverzeichnis:

Anlage: Aufgabenstellung für die Entwicklung des Wohnstandortes in der Parkstraße

Az.:
12.04.2018