GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Bauvorlage

Vorlage Nr.: Bau/024/2024

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Wondra, Peter	04.03.2024

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	**Status**
Gemeinderat	18.03.2024		nicht öffentlich

Freigabe VGV-Verfahren für Beauftragung der Planungsleistungen Wohngebäude Neufahrn Nord West

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 29.01.2024 hat der Gemeinderat als Standort für die nächste Wohnbaumaßnahme die Baufelder WA 4.1 und 4.2 im Baugebiet Neufahrn Nord-West bestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Ausschreibung der Planungsleistungen vorzubereiten.

Die Firma BPM Bau- und Projektmanagement aus Pfarrkirchen hat den Auftrag übernommen und bereitet das VgV-Verfahren für die Beauftragung der Planungsleistungen Architektur, Statik, Elektrotechnik und Haustechnik vor.

Nach heutiger Freigabe durch den Gemeinderat würde die Ausschreibung erfolgen und interessierte Büros könnten sich bewerben. Das Auswahlverfahren könnte in der Gemeinderatssitzung im Juli mit der Beauftragung der Planungsbüros abgeschlossen werden.

Für die Ausschreibung ist eine grobe Beschreibung des Vorhabens und der Anforderungen an das zu planende Gebäude erforderlich. Aus dem Bebauungsplan ergeben sich folgende Eckpunkte:

- Grundstücksgröße ca. 1.660 qm
- Ein viergeschossiges Gebäude mit ca. 1.120 qm Geschossfläche und ein zweigeschossiges Gebäude mit ca. 288 qm Geschossfläche
- Gemeinschaftstiefgarage
- Gemeinschaftshoffläche

Da es sich um einen geförderten Wohnungsbau handeln soll ergibt sich aus dem Wohnungsschlüssel gemäß Wohnraumförderprogramm folgende Verteilung der Wohnungsgrößen: 7 Whg mit 40 qm, 2 Whg mit 55 qm, 4 Whg mit 70 qm, 4 Whg mit 85 qm und 1 Whg mit 100 qm. In Summe handelt es sich um eine Gesamtzahl von 18 Wohneinheiten.

Um preisgünstigen Mietwohnraum anbieten zu können ist eine kosteneffiziente Gebäudestruktur zu planen. Als Orientierungswert gibt das Wohnraumförderprogramm für die Kostengruppen 300 und 400 (Gebäude und Haustechnik) einen Betrag von 3.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche vor. Einschließlich Tiefgarage ergibt sich damit eine grob geschätzte Gesamtkostengröße von rund 5 Mio. € für die Baumaßnahme. Hinsichtlich der vom Gemeinderat gewünschten Nachhaltigkeitsanforderungen an das Gebäude können sich im Einzelfall Zusatzkosten ergeben. Ihre Umsetzung soll jeweils nach erfolgter Prüfung der Kostenauswirkungen durch die zu beauftragenden Planungsbüros vom Gemeinderat beschlossen werden.

Vorgeschlagen werden die nachfolgenden Anforderungen:

- Energieeffizienzhaus 40 - Standard
- PV an geeigneten Dach- und Fassadenflächen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Regenwasserspeicherung zur Gartenbewässerung
- Grauwassernutzung zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs
- Holzbauweise

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat gibt die Ausschreibung der Planungsleistungen für das Wohnbauvorhaben Neufahrn Nord-West mit den im Sachvortrag beschriebenen Anforderungen frei. Hinsichtlich der genannten Nachhaltigkeitsanforderungen an das zu errichtende Gebäude entscheidet der Gemeinderat ihre Umsetzung nach erfolgter Prüfung der Auswirkungen auf die Gesamtkosten des Projekts während des Planungsprozesses.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	**:**	**zugestimmt**	**abgelehnt**	**lt. Beschlussvor-schlag**	**Abweich. Beschluss (Rücks.)**