1. Klärung der Aufgabenstellung – 1.1 Art der Nutzung, Größe des Objekts

Die Aufgabenstellung wurde durch das offene VGV-Verfahren und die nach der Auftragserteilung stattgefundenen Gespräche detailliert besprochen und erläutert. Im Wesentlichen beinhaltet sie folgende Punkte:

Bauvorhaben: Errichtung von drei kommunalen Wohngebäuden in Serienbauweise mit einer gemeinsamen Tiefgarage

Ort: 82377 Penzberg, Daserweg, Fl.-Nr. 742, Gemarkung Penzberg
Das Planungsareal liegt am östlichen Rand von Penzberg, ca. 3 km von der Stadtmitte entfernt.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans für das Baugebiet „Daserweg West – I“

Nördlich des Baugrundstückes werden bereits Einfamilienhäuser und Doppelhäuser – wie im Bebauungsplan vorgesehen – errichtet.
Die Erschließungs-Straße ist im Bau.

Art der Nutzung: Mit dem Bauvorhaben soll für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen der steigende Bedarf nach attraktivem und kostengünstigen Wohnraum angeboten werden können.

Art der Wohnungen: Es sind generell barrierefreie Wohnungen zu planen mit folgendem Wohnungsmix:

16	2 – Zimmerwohnung	50-55 m²
14	3 – Zimmerwohnung	65-75 m²
2	4 – Zimmerwohnung	90 m²
1	5 – Zimmerwohnung	105 m²

Zusätzliche sind zwei Wohnungen rollstuhlgerecht zu planen.
Die beiden Wohnungen sollen in einem der Gebäude untergebracht werden.

1	2 - Zimmer-Wohnung	65 – 75 m²
1	3 - Zimmer-Wohnung	80 - 90 m²

1. Klärung der Aufgabenstellung – 1.1 Art der Nutzung, Größe des Objekts

Größe des Objekts: Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 742 hat eine Größe von ca. 11461 m² - das Planungsareal ist eine Teilfläche daraus mit ca. 4.740 m².

In den drei Gebäuden werden 35 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 2.363 m² auf ca. 3.455 m² Geschossfläche geplant.
Die Tiefgarage verbindet unterirdisch die Gebäude miteinander.

Stellplätze: Im VGV – Verfahren war als Richtwert 1,5 Stellplätze je Wohnung gefordert;

Zur Zeit gibt es in Penzberg Überlegungen, die Stellplatzsatzung zu überarbeiten.
Für die weitere Planung werden nach Vorgabe des Bauamtes nun folgende Werte für die Planung angesetzt:

1 – 2 Zi.-Wohnungen	1 Stellplatz / Wohnung
3 – Zi. – Wohnungen	1,5 Stellplätze je Wohnung
ab 4 – Zi. – Wohnung	2 Stellplätze je Wohnung

Darüber hinaus sind für die gegenüberliegenden Einfamilienhäuser noch zusätzlich 2 Stellplätze nachzuweisen.

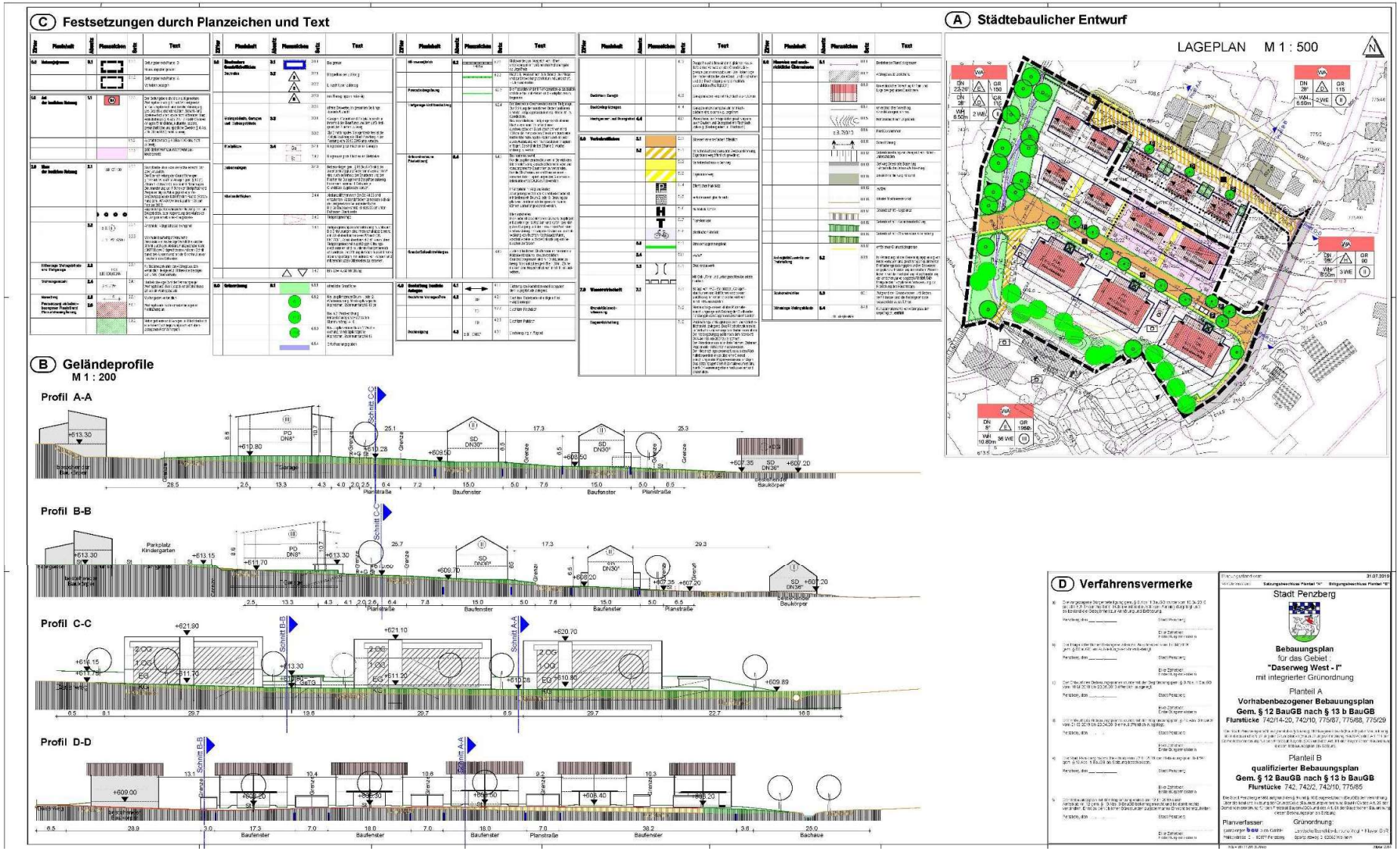
Somit ergibt sich insgesamt ein Stellplatzbedarf von 48 Stellplätzen, von denen ein Anteil von ca. 6 – 8 Stellplätzen für Besucher oberirdisch angeordnet werden kann.
Da alle Wohnungen barrierefrei ausgerüstet werden, wurde auch für die Stellplätze eine größere Breite als das Minimum nach Garagenverordnung vereinbart:
kein Stellplatz unter 2,50 m Breite, seitlich begrenzte Stellplätze in der Regel nicht unter 2.70 m

Zielsetzung: Die Wohnbebauung soll qualitätsvolles Wohnen und nachbarschaftliches Miteinander ermöglichen.

Die Gebäude sollen sich städtebaulich und architektonisch in die Landschaft und die Umgebung einfügen.

1. Klärung der Aufgabenstellung – 1.2 Bauordnungsrechtliche Möglichkeiten

Bebauungsplan: Daserweg West – I, Stand 31.07.2019



1. Klärung der Aufgabenstellung – 1.2 Bauordnungsrechtliche Möglichkeiten

Vorgaben aus dem Bebauungsplan

Die im Bebauungsplan dargestellten Baukörper und Baulinien müssen nicht eingehalten werden.
Laut Auslobungstext zum VGV-Verfahren wird der Bebauungsplan entsprechend dem Entwurf angepasst.

Vorgaben aus der Straßen-Planung

Für die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage ist eine Schwellenhöhe von 609,80 üNN festgelegt.
Für die Fußboden-Höhe EG wird für das tiefste Gebäude ein Wert von 610.80 aus dem Bebauungsplan empfohlen.

Aufgrund der Straßen-Höhen, der Topografie mit ansteigendem Gelände nach Süd und Ost und der besonderen Gefahren wegen der Retentionsflächen und Hochwasser ist im weiteren Planungsprozess auf die Höhenlage besonders zu achten. Eine Höhendifferenz vom Gehweg zu OK FFB EG wird hingenommen, ist aber barrierefrei auszubilden. Die weitere Ausarbeitung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Freianlagenplaner.

1. Klärung der Aufgabenstellung – 1.3 Planungs- und Bauzeit

Durch die Projektsteuerung wurde ein mit dem Architekten abgestimmter Rahmenterminplan erstellt:

Planungs- und Bauzeit

Planungszeitraum:	17.09.2020 – 01.04.2022
Bauliche Ausführung:	Oktober 2021 bis Dezember 2023

Dieser Terminplan gilt für alle am Projekt Beteiligten.

Das Büro Degle.Degle Gesellschaft von Architekten mbH ist bis dato mit den Leistungsphasen 1 – 5 beauftragt.

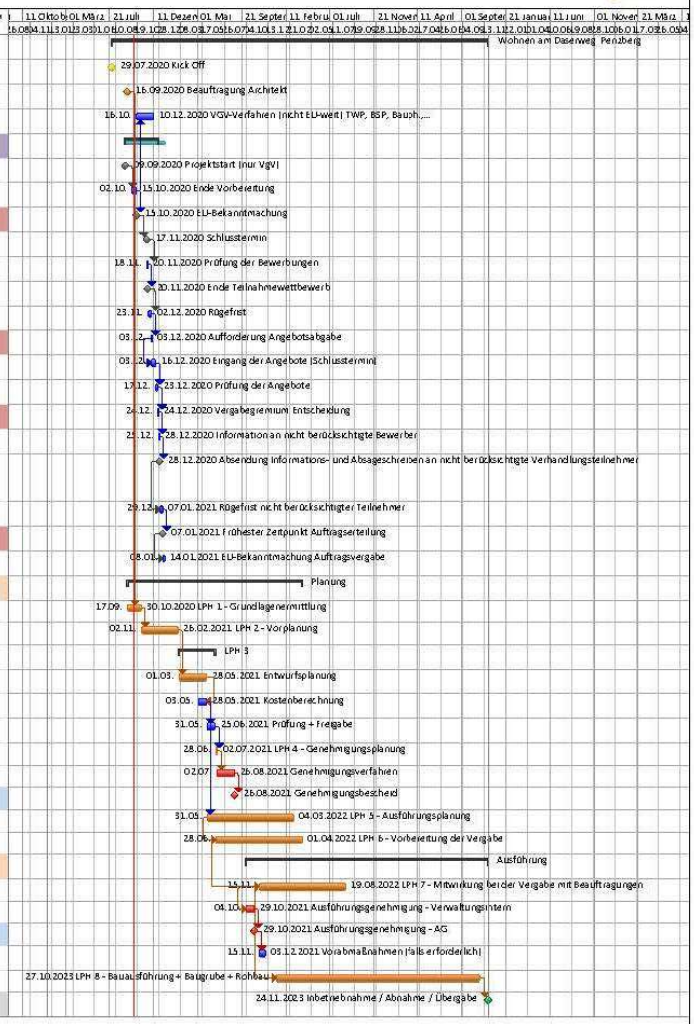
1. Klärung der Aufgabenstellung – 1.3 Planungs- und Bauzeit

Rahmenterminplan Stand 09.10.2020

WAD | Wohnen am Daserweg
fr 09.10.20

Rahmenterminplan

Nr.	Vorgangsname	Dauer	Anfang	fertigstellen	Vorgänger	% fertig	Geplante Dauer	Geplanter Anfang	Geplantes Ende	LPH
1	**Wohnen am Daserweg, Penzberg**	**868 Tage**	**Mi 29.07.20**	**Fr 24.11.23**		**0%**	**0 Tage?**	**NV**	**NV**	**0**
2	Kick Off	0 Tage	Mi 29.07.20	Mi 29.07.20		0%	0 Tage?	NV	NV	0
3	Beauftragung Architekt	0 Tage	Mi 16.09.20	Mi 16.09.20		0%	0 Tage?	NV	NV	0
4	VGV-Verfahren (nicht EU-weit) TWP, BSP, Bauph.,...	40 Tage	Fr 16.10.20	Do 10.12.20	7	0%	0 Tage?	NV	NV	0
5	VgV-Verfahren TGA (EU-weit)	78 Tage	Mi 09.09.20	Fr 25.12.20		0%	0 Tage?	NV	NV	0
6	Projektstart (nur VgV)	0 Tage	Mi 09.09.20	Mi 09.09.20		0%	0 Tage?	NV	NV	0
7	Ende Vorbereitung	10 Tage	Fr 02.10.20	Do 15.10.20	6EA+17 Tage	0%	0 Tage?	NV	NV	0
8	EU-Bekanntmachung	0 Tage	Do 15.10.20	Do 15.10.20	7	0%	0 Tage?	NV	NV	0
9	Schlusstermin	0 Tage	Di 17.11.20	Di 17.11.20	8EA+23 Tage	0%	0 Tage?	NV	NV	0
10	Prüfung der Bewerbungen	3 Tage	Mi 18.11.20	Fr 20.11.20	9	0%	0 Tage?	NV	NV	0
11	Ende Teilnahmewettbewerb	0 Tage	Fr 20.11.20	Fr 20.11.20	10	0%	0 Tage?	NV	NV	0
12	Rügefrist	8 Tage	Mo 23.11.20	Mi 02.12.20	11	0%	0 Tage?	NV	NV	0
13	Aufforderung Angebotsabgabe	1 Tag	Do 03.12.20	Do 03.12.20	12	0%	0 Tage?	NV	NV	0
14	Eingang der Angebote (Schlusstermin)	10 Tage	Do 03.12.20	Mi 16.12.20	13AA	0%	0 Tage?	NV	NV	0
15	Prüfung der Angebote	5 Tage	Do 17.12.20	Mi 23.12.20	14	0%	0 Tage?	NV	NV	0
16	Vergabegremium Entscheidung	1 Tag	Do 24.12.20	Do 24.12.20	15	0%	0 Tage?	NV	NV	0
17	Information an nicht berücksichtigte Bewerber	2 Tage	Fr 25.12.20	Mo 28.12.20	16	0%	0 Tage?	NV	NV	0
18	Absendung Informations- und Absageschreiben an nicht berücksichtigte Verhandlungsteilnehmer	0 Tage	Mo 28.12.20	Mo 28.12.20	17	0%	0 Tage?	NV	NV	0
19	Rügefrist nicht berücksichtigter Teilnehmer	8 Tage	Di 29.12.20	Do 07.01.21	18AA	0%	0 Tage?	NV	NV	0
20	Frühester Zeitpunkt Auftragserteilung	0 Tage	Do 07.01.21	Do 07.01.21	19	0%	0 Tage?	NV	NV	0
21	EU-Bekanntmachung Auftragsvergabe	5 Tage	Fr 08.01.21	Do 14.01.21	20AA	0%	0 Tage?	NV	NV	0
22	Planung	**402 Tage**	**Do 17.09.20**	**Fr 01.04.22**		**0%**	**0 Tage?**	**NV**	**NV**	**0**
23	LPH 1 - Grundlagenermittlung	32 Tage	Do 17.09.20	Fr 30.10.20	3EA + 1 Tag	0%	0 Tage?	NV	NV	0
24	LPH 2 - Vorplanung	85 Tage	Mo 02.11.20	Fr 26.02.21	23	0%	0 Tage?	NV	NV	0
25	**LPH 3**	**85 Tage**	**Mo 01.03.21**	**Fr 25.06.21**		**0%**	**0 Tage?**	**NV**	**NV**	**0**
26	Entwurfsplanung	65 Tage	Mo 01.03.21	Fr 28.05.21	24	0%	0 Tage?	NV	NV	0
27	Kostenberechnung	20 Tage	Mo 03.05.21	Fr 28.05.21	26EE	0%	0 Tage?	NV	NV	0
28	Prüfung + Freigabe	20 Tage	Mo 31.05.21	Fr 25.06.21	27	0%	0 Tage?	NV	NV	0
29	LPH 4 - Genehmigungsplanung	5 Tage	Mo 28.06.21	Fr 02.07.21	28	0%	0 Tage?	NV	NV	0
30	Genehmigungsverfahren	40 Tage	Fr 02.07.21	Do 26.08.21	29EA-1 Tag	0%	0 Tage?	NV	NV	0
31	*Genehmigungsbescheid*	*0 Tage*	*Do 26.08.21*	*Do 26.08.21*	*30*	*0%*	*0 Tage?*	*NV*	*NV*	*0*
32	LPH 5 - Ausführungsplanung	200 Tage	Mo 31.05.21	Fr 04.03.22	27	0%	0 Tage?	NV	NV	0
33	LPH 6 - Vorbereitung der Vergabe	200 Tage	Mo 28.06.21	Fr 01.04.22	32AA + 20 Tage	0%	0 Tage?	NV	NV	0
34	Ausführung	**560 Tage**	**Mo 04.10.21**	**Fr 24.11.23**		**0%**	**0 Tage?**	**NV**	**NV**	**0**
35	LPH 7 - Mitwirkung bei der Vergabe mit Beauftragungen	200 Tage	Mo 15.11.21	Fr 19.08.22	33AA + 100 Tage	0%	0 Tage?	NV	NV	0
36	Ausführungsgenehmigung - Verwaltungsintern	20 Tage	Mo 04.10.21	Fr 29.10.21	*35AA-30 Tage*	*0%*	*0 Tage?*	*NV*	*NV*	*0*
37	*Ausführungsgenehmigung - AG*	*0 Tage*	*Fr 29.10.21*	*Fr 29.10.21*	*36*	*0%*	*0 Tage?*	*NV*	*NV*	*0*
38	Vorabmaßnahmen (falls erforderlich)	15 Tage	Mo 15.11.21	Fr 03.12.21	37EA+10 Tage	0%	0 Tage?	NV	NV	0
39	LPH 8 - Bauausführung + Baugrube + Rohbau	470 Tage	Mo 10.01.22	Fr 27.10.23	35AA + 40 Tage	0%	0 Tage?	NV	NV	0
40	Inbetriebnahme / Abnahme / Übergabe	20 Tage	Mo 30.10.23	Fr 24.11.23	39	0%	0 Tage?	NV	NV	0



201007_WAD_Rahmenterminplan_smp.mpp 1/1

Baukonstruktion

In der Aufgabestellung zum Verhandlungsverfahren war Holzbauweise aus Kostengründen ausgeschlossen. Inzwischen gibt es von Bauherrenseite Überlegungen, doch Holz als Baustoff für die Tragkonstruktion oder die Außenwände zu verwenden.

Es stehen zur Diskussion

- Holz-Hybrid-Bauweise mit tragender Wänden und Stützen in Stahlbeton und Außenwänden in Holzrahmenbau
- Tragende Decken aus Brettsperrholz
- Tragende Wände aus Brettsperrholz

Diese Thematik kann nur zusammen mit dem Tragwerksplaner und dem Fachplaner Brandschutz mit den Konsequenzen bewertet werden.

Inwieweit für den Holzbau noch zusätzliche Beratung und Fachplanung erforderlich wird, ist noch nicht abzusehen.

1. Klärung der Aufgabenstellung – 1.5 Wohnbauförderung

Die Wohnungen werden im Rahmen des Kommunalen Wohnbauförderungsprogramms (KommWFP) des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gefördert.

Die angemessene Wohnfläche der zu fördernden Wohnungen soll sich an den Vorgaben in den Nrn. 22.2 und 22.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 20123) orientieren:

Zwei-Zimmer-Wohnung (zwei Personen)	55 m²
Drei-Zimmer-Wohnung (drei Personen)	75 m²
Vier-Zimmer-Wohnung (vier Personen)	90 m²
Fünf-Zimmer-Wohnung (fünf Personen)	105 m²
rollstuhlgerechte Wohnungen + 15 m²	

Im Rahmen des Kommunalen Wohnbauförderungsprogramms sind diese Flächen jedoch nicht zwingend einzuhalten, sondern gelten als Soll-Vorschrift.

In einem Abstimmungsgespräch mit der Regierung von Oberbayern zusammen mit dem Bauherren am 22.09.2020 wurde geklärt, dass der Wohnungsmix in der Verantwortung des Bauherrn liegt und keinen Einfluss auf die Förderfähigkeit hat, ebenso eine mögliche Überschreitung der Wohnungsflächen gegenüber den WFB.

Ein Vorabzug der Grundrisse soll der Regierung von Oberbayern vor dem Förderantrag übersandt werden, insbesondere zur Prüfung der Barrierefreiheit und der rollstuhlgerechten Wohnungen