

Von citiplan GmbH · Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93 · 72793 Pfullingen
Telefon +49 7121 926692 · Fax +49 7121 926633
info@citiplan.de · www.citiplan.de

citiplan GmbH · Wörthstraße 93 · 72793 Pfullingen



An Stadtverwaltung Tettnang
Amt für Stadtplanung, Klima und Umwelt
Markus Kremp
Montfortplatz 7
88069 Tettnang

falten 26.01.2024 Reu

Städtebaulicher Rahmenplan Tettnang Honorarangebot

Sehr geehrter Herr Kremp,
sehr geehrte Damen und Herren,

lochen ich bedanke mich zunächst für die positive Rückmeldung zu meinem Impuls bei Ihrer Gemeinderatsklausur im Oktober 2023 und das sehr angenehme Informationsgespräch im Dezember hierzu. Wie vereinbart überreiche ich Ihnen mit diesem Schreiben unser Honorarangebot für die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für Tettnang.

1. Aufgabenstellung

Gegenstand des Honorarangebots ist die Erarbeitung eines Städtebaulichen Rahmenplanes für Tettnang auf Basis des vorliegenden ISEK mit dem Schwerpunkt auf der Kernstadt. Der Städtebauliche Rahmenplan ist ein bildhaft-verständliches Planwerk für die Stadtentwicklung in den kommenden zehn bis zwanzig Jahren als Grundlage für vertiefende Planungen, kommunale Bodenpolitik sowie private und öffentliche Investitionsentscheidungen. Auf der Grundlage von räumlichen Leitbildern werden für zu definierende Potenzialflächen konkrete Zielbilder (bspw. Nutzung, Baustruktur, Freiraumstruktur) entwickelt und abschließend als konkrete Umsetzungsmaßnahmen mit Zeithorizont priorisiert. Es ist eine multimodale Beteiligung von Gremien und Öffentlichkeit beabsichtigt.

Die städtebauliche Untersuchung der erweiterten Innenstadt wird separat als Grobanalyse für die Beantragung von Städtebaufördermitteln beauftragt. Die Ergebnisse sollen übernommen werden.



2. Projektplan

Wir empfehlen für die Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans die nachfolgend aufgeführten Prozess-Schritte. Diese haben wir zur Kalkulation des Bearbeitungshonorars mit einer Vorabschätzung des erforderlichen Zeitaufwandes unterlegt (PT=Personentage).

2.1 Analysephase – ca. 2. Quartal 2024

Prozesskonzeption, Terminplanung
 Ortsbegehung
 Grundlagen-Workshop mit der Stadtverwaltung
 Durchsicht des ISEK und weitere bereits vorhandener Unterlagen
 Definition der wesentlichen (öff. und priv.) Potenzialflächen
 Definition der wesentlichen Bedarfe / Nutzungen
 Erarbeitung von Analyseplänen (Potenzialflächen, SWOT)
 Erarbeitung von räumlichen Leitbildern
 Abstimmung mit der Stadtverwaltung

Ansatz: 22 PT

2.2 Dialogphase I Gremien – ca. Ende 2. Quartal 2024

Präsentation
 Vorstellung im Gemeinderat, ggf. im Rahmen einer Klausurtagung

Ansatz: 3 PT

Leitfragen:

*Wie sehen die Planer*innen Tettnang?*

Stimmt deren Analyse, haben sie in der Analyse etwas übersehen?

Für welche Teilflächen besteht prioritär Handlungsbedarf?

Für welche Nutzungen / Bedarfe besteht prioritär Handlungsbedarf?

Sind die räumlichen Leitbilder schlüssig und zielführend?

2.3 Konzeptionsphase – ca. 3. Quartal 2024

Zuordnung geeigneter Nutzungen / Maßnahmen zu den Potenzialflächen
 und – wo zum Verständnis der Planungsabsicht erforderlich –
 schematischer Darstellung von Flächenzonierung, Baukörpern und
 Erschließung

→

Bildhafte Gesamtplanung vsl. im Maßstab 1:2.000 in bis zu drei sich unterscheidenden (aber einheitlich aus den Leitbildern entwickelten)

Varianten

Ergänzung um Lupen und atmosphärischen Skizzen, wo zum Verständnis der Planungsabsicht erforderlich

Abstimmung mit der Stadtverwaltung

Ansatz: 8 Potenzialflächen, 32 PT

falten

2.4 Dialogphase II Gremien und Öffentlichkeit – ca. Ende 4. Quartal 2024

Präsentation

Vorstellung im Gemeinderat

Mitwirkung bei der Einladung

Diskussion im Rahmen einer Bürgerwerkstatt (Konzeption, Durchführung, Dokumentation)

Ansatz: 8 PT

lochen

Leitfragen:

*Wie sehen die Planer*innen Tettnang?*

Stimmt deren Analyse, haben sie in der Analyse etwas übersehen?

Wo sind meine Lieblings-Orte? Wo halte ich mich nicht so gerne auf?

Sind die räumlichen Leitbilder schlüssig und zielführend?

Sind die städtebaulichen Varianten schlüssig und zielführend?

Welche Variante hat die meisten Vorteile?

Optional:

- Aktivierende Einladung (Internet, Soziale Medien, Presse, Flyer, gezielte Streuung bspw. an Schulen und Vereine)
- Aufbau einer Projekt-Homepage, ggf. mit kartenbasierter Beteiligung
- Aufsuchende Beteiligung bestimmter Zielgruppen, bspw. Schulen, Stadt seniorenrat, GHV etc.
- Stadtpaziergänge („Die Stadt mit den Augen der Planer sehen“)
- Pop-Up-Beteiligung: Mobile Beteiligungsstände an einzelnen zentralen Entwicklungsflächen
- Hinzuziehung eines neutralen Moderationsbüros
- Weitere Veranstaltungen zu einzelnen besonders kontroversen Themen, bspw. Mobilität

→

2.5 Konkretisierungsphase – ca. 1. Quartal 2025

Überarbeitete bildhafte Gesamtplanung vsl. im Maßstab 1:2.000 für die Vorzugsvariante

Überarbeitung von Lupen und atmosphärischen Skizzen, wo zum Verständnis der Planungsabsicht erforderlich

Darstellung von Umsetzungsmaßnahmen und -instrumenten

Priorisierungsvorschlag mit Zeithorizont

Abstimmung mit der Stadtverwaltung

Endbericht

Ansatz: 16 PT

2.6 Abschluss – ca. 2. Quartal 2025

Präsentation

Vorstellung und Beschluss im Gemeinderat

Darstellung einer Kurzfassung in einer Broschüre (die bspw. in gedruckter Form mit dem Amtsblatt verteilt werden könnte)

Mitwirkung bei einem Pressegespräch

Ansatz: 8 PT

3. Honorarangebot

Bei Einhaltung des Projektplanes können wir unsere Leistungen zum Pauschalhonorar in Höhe von

89 PT je 900,- EUR =

80.100,- EUR



4. Optionale Leistungen

4.1 Optional: Integration eines Mobilitätskonzeptes

Integration eines Mobilitätskonzeptes in den Prozessplan
Übergreifend bis zu vier Abstimmungstermine mit dem Fachbüro, das im Auftrag der Stadt Tettnang das Mobilitätskonzept erarbeitet
Laufende Abstimmung zu den Inhalten und Präsentationen

Ansatz: 8 PT

4.2 Zusatzleistungen

Weitere Abstimmungstermine
Weitere Gremientermine
Weitere Beteiligungstermine
Weitere Planungsvarianten
Weitere Potenzialflächen

Ansatz: nach Zeitaufwand

4.3 Optional: Integration einer Grobanalyse für die Erweiterte Innenstadt

Die städtebauliche Untersuchung der erweiterten Innenstadt wird separat als Grobanalyse für die Beantragung von Städtebaufördermitteln beauftragt. Die Ergebnisse werden übernommen. Wird sie nicht separat beauftragt, erhöht sich das Honorar dieses Angebots im selben Umfang.

Ansatz: 11 PT

4.4 Optional: Umsetzungsbegleitung – laufend

Begleitung der Umsetzungsmaßnahmen und -instrumente fallabhängig
bspw. durch

- Städtebauliche Projektsteuerung
- Bebauungsplanung
- Vertiefende Gestaltungsplanung
- Planerische Beratung zu städtebaulichen Verträgen
- Durchführung von Konzeptvergaben oder anderen Vermarktungsverfahren
- Gestaltungsberatung zu Einzelvorhaben
- Öffentlichkeitsarbeit
- Weitere Beteiligungsformate

Ansatz: nach Zeitaufwand bzw. separate Beauftragung



5. Leistungen nach dem nachgewiesenen Zeitaufwand

falten

Optionale und zusätzliche Leistungen erfolgen jeweils auf Anforderung und werden auf Basis des nachgewiesenen Zeitaufwands nach folgenden Stundensätzen vergütet:

Geschäftsführer	130,00 €/Std.
Projektleiter*in	120,00 €/Std.
Stadtplaner*innen, Ingenieur*innen	100,00 €/Std.
Technische Zeichner*innen und sonstige Mitarbeiter*innen	80,00 €/Std.

lochen

Fahrtzeiten sind dem nachgewiesenen Zeitaufwand zuzurechnen.

Diese Stundensätze gelten zunächst bis 31.12.2024. Erhöhungen sollen sich an der Inflationsrate des Statistischen Bundesamtes orientieren und bedürfen der Zustimmung durch den Auftraggeber.

6. Nebenkosten

Die Nebenkosten für Fahrtkilometer, Telefon, Porti, Planfertigungen in einfacher Ausfertigung und eigene Vervielfältigungen werden mit einer Pauschale von 5 v.H. abgegolten.

In der Pauschale nicht enthalten sind:

- Druckkosten, Produktionskosten, Raumkosten, Verpflegungskosten, Kosten für Licht-, Ton- und Übertragung sowie Provider- und Lizenzkosten im Rahmen der Dialogphasen
- Rechnungen Dritter für Gebühren (Planauskünfte, Planungsgrundlagen)

Diese Kosten werden nach Prüfung durch den Planer an den Auftraggeber weitergeleitet.

→

Vervielfältigungen von Gemeinderatsdrucksachen und weitere Endfassungen:

Plotterausdruck A2, A1, A0 psch.	20,00 €
DIN A4 s/w	0,15 €
DIN A4 Farbe	0,30 €
DIN A3 s/w	0,30 €
DIN A3 Farbe	0,60 €

falten

7. Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer ist in den Honoraren und Nebenkosten nicht enthalten und wird in der jeweils gesetzlichen Höhe gesondert in Rechnung gestellt.

lochen

8. Referenzen

Stadt- und Ortsentwicklung mit Bürgerbeteiligung

- Städtebaulicher Rahmenplan „Entwicklungspotenziale Kernstadt Bad Waldsee“ und Projektsteuerung „Altstadt für alle“ Bad Waldsee
 - Nationales Projekt des Städtebaus
- Städtebaulicher Rahmenplan Bad Schussenried
- Ortsentwicklungskonzept Tuttlingen-Nendingen
- Modellprojekt Kleinstadtleben mit Städteb. Rahmenplan Hechingen
- Städtebaulicher Rahmenplan Kernstadt Waldenbuch
- Städtebaulicher Rahmenplan „Historische Mitte Echterdingen“ in Leinfelden-Echterdingen
- Städtebaulicher Rahmenplan „Ortsmitte II“ in Römerstein-Böhringen
- Entwicklungsstudie „Neues Bergheim“ in Heidelberg
- Städtebaulicher Rahmenplan „Altstadt“ in Gernsbach



9. Honorarermittlung

Grundleistungen	80.100,00 €
Nebenkosten 5 %	4.005,00 €
Zwischensumme	84.105,00 €

Umsatzsteuer 19 %	15.979,95 €
-------------------	-------------

Vorläufige Gesamtsumme brutto	100.084,95 €
--------------------------------------	---------------------

Wir bitten Sie freundlich um Prüfung dieses Angebots und stehen Ihnen gerne für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

citiplan GmbH

Würthstraße 83, Tel. 07121/9266-92, Fax 9266-33

72793 PFÜLLINGEN

Albrecht Reuß