Stadt TETTNANG

Technischer Ausschuss
- öffentlich am 20.03.2024
Gemeinderat
- öffentlich am 10.04.2024

Sitzungsvorlage 043/2024/1

Stadtentwicklung, Klima & Bauen
Fuchs, Andrea

Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans für die Stadt Tettnang

Der Technische Ausschuss hat dem Beschlussvorschlag bei 9 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans gemeinsam mit dem Büro citiplan zu und beauftragt das Angebot in Höhe von 109.081,35 € vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplans.

Anlagen:
Anlage 1_ Angebot citiplan_ städtebaulicher Rahmenplan

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen:	☒ Ja	☐ Nein

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	100.000 EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	51100000, 4271811
Benötigte Mittel insgesamt:	109.081,35 EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	9.081,35 EUR
Folgekosten: - laufende Sachkosten - Personalkosten	Betrag eingeben EUR Betrag eingeben EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	Betrag eingeben EUR
Tatsächliche Einnahmen:	Betrag eingeben EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	Betrag eingeben EUR

Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor:

☐ Ja ☐ Nein

Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben

Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim

☐ VA/TA (15.000 EUR bis 75.000 EUR)
☐ GR (über 75.000 EUR)

Ergänzende Erläuterungen:
Begleitend zur Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans soll ein Mobilitätskonzept für die Stadt Tettnang entwickelt werden. Die optionale Leistung für die Integration des Mobilitätskonzepts in Höhe von 8.996,40 Euro (inkl. Nebenkosten und MwSt) wurde bei den Kosten bereits berücksichtigt.

1. Sachverhalt

Im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderats am 13.10./14.10.2023 wurde dem Gremium das Konzept eines städtebaulichen Rahmenplans vorgestellt.

Herr Reuß, Büro citiplan, erläuterte den Ansatz und Inhalt eines städtebaulichen Rahmenplans und zeigte notwendige Schritte zur Entwicklung und Aufstellung auf. Das vorhandene ISEK solle als Grundlage für die weitere Entwicklung eines Rahmenplans dienen. Die darin enthaltenen Maßnahmen müssen genauer betrachtet und teilweise gebündelt werden. Als wichtig erachtet er auch eine Bürgerbeteiligung.

Die Verwaltung empfiehlt die Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans ebenfalls und verweist in dem Kontext auf die Vorteile von strukturierten städtebauliche Strategieplänen. Diese dienen als Grundlage für zielgerichtetes Grundstücksmanagement und Voraussetzung für staatliche Förderungen. Daneben bieten Sie Verlässlichkeit und Klarheit für alle Akteure und ermöglichen eine effiziente Arbeitsweise (statt ungeordneter Einzelaktivitäten).

Als wichtig wurden im Rahmen der Diskussion u.a. folgende Punkte bewertet:

- Gemeinsames Zielbild als Grundlage für weitere Priorisierung
- regelmäßige Aktualisierung
- Kontrollfunktion von Gemeinderat und Verwaltung
- Zu Beginn: Mehrarbeit für Verwaltung und alle Beteiligten-
  später: Arbeitsentlastung und Vermeidung unnötiger Konzepte und Planungsaufträge

Als Ergebnis der Klausurtagung wurde der Verwaltung der Auftrag erteilt, die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans zu prüfen.

2. Zielsetzung

Hierzu wurden Gespräche mit dem Büro citiplan- Stadtplanung und Projektentwicklung aus Pfullingen geführt.

Ziel ist, die Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans für die Stadt Tettnang auf Basis des vorliegenden ISEK mit dem Schwerpunkt auf der Kernstadt
(Stärkung der Innenstadtentwicklung, Aufwertung der Innenstadt, Aufzeigen der Entwicklungspotentiale und städtebaulicher Defizite).

Der Städtebauliche Rahmenplan soll dabei als bildhaft verständlicher Planwerk für die Stadtentwicklung in den kommenden zehn bis zwanzig Jahren fungieren sowie 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.

Begleitend ist eine multimodale Beteiligung von Gremien und Öffentlichkeit beabsichtigt.

In den Vorbesprechungen wurde auf die Möglichkeit eingegangen, die Erkenntnisse aus dem Rahmenplan auch für eine anstehende vorbereitende Untersuchung (VU) bzw. für eine Grobanalyse (Stadtsanierung) zu nutzen. So würden Synergieeffekte geschaffen, da die Erkenntnisse sowohl für die VU als auch für den Rahmenplan von Bedeutung sind. Daher soll eine abgestimmte Gesamtplanung erstellt werden.

Begleitend zum städtebaulichen Rahmenplan soll die Erstellung eines Mobilitätskonzepts erfolgen. Dieses wird in der nächsten Sitzungsrunde vorgestellt und beraten.

3. Projektablauf

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

Dialogphase I Gremien – ca. Ende 2. Quartal 2024
- Präsentation
- Vorstellung im Gemeinderat, ggf. im Rahmen einer Klausurtagung

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

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)

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

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

Zusätzlich vorgesehen:

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

4. Empfehlung – Begründung

Die Verwaltung empfiehlt die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für die Stadt Tettnang mit Fokus auf die Innenstadt sowie die optionale Leistung zur Integration eines Mobilitätskonzeptes zu beauftragen.

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).

falten

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

lochen

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
falten
Abstimmung mit der Stadtverwaltung
Ansatz: 8 Potenzialflächen, 32 PT

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)
lochen
Ansatz: 8 PT

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, Stadtseniorenrat, GHV etc.
- Stadtspaziergänge („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

→

falten

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

lochen

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

falten

Ansatz: 8 PT

4.2 Zusatzleistungen

Weitere Abstimmungstermine
Weitere Gremientermine
Weitere Beteiligungstermine
Weitere Planungsvarianten
Weitere Potenzialflächen

lochen

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 €**

falten

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

lochen

Mit freundlichen Grüßen

citiplan GmbH
Wörthstraße 93, Tel. 07121/9266-92, Fax 9266-33
72793 PFULLINGEN

Albrecht Reuß