

**Gemeinde Blaustein
Stadtentwicklungsprozess (STEP) Blaustein 2030**

HONORARANGEBOT UND FAHRPLAN

04.11.2013

AUFGABE

Die Gemeinde Blaustein liegt eingebettet in das Blautal in unmittelbarer Umgebung zu vielfältigen Naturräumen und den Hochflächen der Schwäbischen Alb. Die Gemeinde grenzt außerdem im Osten unmittelbar an die Stadt Ulm. Innerhalb der Gemarkungsgrenzen erstreckt sich die Gemeinde somit zwischen Stadt und Land.

Diese Einflüsse spiegeln sich auch im Bild der Gemeinde, deren abgelegene Teilorte teils idyllische dörfliche Strukturen aufweisen, während das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum, gebildet aus den Teilorten Klingenstein und Ehrenstein die Infrastruktur einer stadtnahen Lage bietet. Nicht zuletzt durch die gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung entwickelt sich die Gemeinde stetig weiter. Die Tallage des Ortes bildet dabei gewisse Grenzen und Herausforderungen.

Blaustein wurde zum 1. Juli 2013 als Mitglied in den Städtetag aufgenommen. Dieser unterstützt die Bestrebungen der Gemeinde, zum Jahr 2014 die Stadterhebung zu beantragen. Um diese Entwicklung in ein sinnvolles Gesamtkonzept einzubinden und den Ort für die Zukunft aufzustellen, hat der Gemeinderat die Erarbeitung eines Stadtentwicklungsplanes für die zentralen Orte Klingenstein, Ehrenstein und angrenzender Bereiche (Teile Herrlingens) beschlossen. Aktuelle und zukünftige Planungen werden in einem Masterplan in ein übergeordnetes Handlungsprogramm eingebunden.

Der Stadtentwicklungsplan ist ein ganzheitliches und integriertes Handlungskonzept, das die strukturellen und städtebaulichen Entwicklungsziele für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum festlegt und dennoch flexibel auf aktuelle Entwicklungen und Veränderungen reagieren kann. Er soll dazu dienen, kommunales und privates Baugeschehen in geordnete Bahnen zu halten, die Gleichbehandlung aller Interessen zu wahren und bewusst im Interesse der gesamtörtlichen Entwicklung zukunftsweisende Entscheidungen treffen zu können. Modulartig können einzelne Maßnahmen schrittweise weiterentwickelt werden.

Die Planung dient auch als Grundlage für die Beurteilung und Entscheidung von zukünftigen Einzelmaßnahmen. Diese können vereinfachen und beschleunigt werden.

Im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern, dem Gemeinderat und der Verwaltung werden Entwicklungsschwerpunkte herausgearbeitet, die in konkrete Handlungsansätze und deren Umsetzung münden.

GRUNDLAGEN DES ANGEBOTS / FAHRPLAN

Die Basis des Stadtentwicklungsplans bilden folgende Arbeitsschritte:

1. Analyse: WAS IST - „Wahrheiten sehen“
2. Zieldefinition: WAS SOLL SEIN – „Richtig Wünschen“
3. Planung: WIE IST DER WEG – „Richtig Planen“
4. Umsetzung: DAS WIRD SEIN – „Konkretes Umsetzen“

Alle Phasen werden vom Büro Zoll Architekten Stadtplaner bearbeitet und begleitet.

Zusätzliche Fachplaner

Während der Planung können zusätzliche Leistungen von Fachplanern unterschiedlicher Fachrichtungen (beispielsweise in den Bereichen Demographie, Verkehrsplanung oder Energie/Ökologie) benötigt werden. Die Notwendigkeit und der Umfang zusätzlicher Beratungs- oder Planungsleistungen werden nach Bedarf und im Einzelfall mit der Verwaltung abgestimmt und separat durch die Verwaltung beauftragt.

Projektsteuerung

Besonders im Zusammenhang mit der Beauftragung weiterer Fachplaner können übergeordnete Projektsteuerungsleistungen durch das Büro Zoll notwendig werden, um die jeweiligen Planungen abzustimmen und in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Die Notwendigkeit und der Umfang zusätzlicher Projektsteuerungsleistungen werden nach Bedarf und im Einzelfall mit der Verwaltung abgestimmt und separat durch die Verwaltung beauftragt.

Bestehende Planungen

Im Rahmen der Entwicklung Blausteins wurde bereits eine Reihe von unterschiedlichen Planungen angestoßen und teilweise umgesetzt. Diese Planungen sind zu erfassen und im Stadtentwicklungsplan je nach Planungsstand zu integrieren. Die Anlage zu diesem Angebot beinhaltet eine Liste derjenigen Projekte und Planungen, die dem Büro Zoll zum Zeitpunkt des Angebotes bekannt sind (siehe Anlage – Mögliche Themen STEP)

Ergebnisse aus der Klausurtagung

Im Vorfeld wurden im November 2012 in einer Klausurtagung des Gemeinderats bereits viele Themen angesprochen und Schwerpunkte für die Entwicklung aufgezeigt. Die Ergebnisse wurden im Frühjahr in einer Öffentlichen Sitzung den Bürgern vorgestellt und diskutiert. Die Ergebnisse aus dieser Sitzung bilden ebenfalls einen Teil der Grundlage für den Stadtentwicklungsplan und sind entsprechend zu integrieren.

Vertiefungsprojekte

Als Ergebnis aus der Klausurtagung wurden bereits drei Schwerpunkte für Blaustein identifiziert:

- Ortzentrum gestalten
- Ortsdurchfahrt B28 gestalten
- Sport- und Freizeitpark Lix entwickeln
(siehe ergänzendes Honorarangebot – Modul: Städtebaulicher Entwurf / Masterplan)

Diese Schwerpunkte werden als Vertiefungsprojekte in den Stadtentwicklungsplan integriert. Die Planung dieser Vertiefungsprojekte wird im Vergleich zur Gesamtplanung intensiver betrachtet und die notwendigen Maßnahmen detaillierter dargestellt. Möglicherweise werden im Verlauf der Bearbeitung weitere Schwerpunkte identifiziert.

Die Entwicklung des Sport- und Freizeitpark Lix bildet dabei einen besonderen Schwerpunkt. Die Bedeutung einer Entwicklung des Geländes entsteht einerseits durch die zentrumsnahe Lage und das große Flächenpotential innerhalb der Gemeinde. Auch bei der Klausurtagung zur Gemeindeentwicklung sowie im anschließenden Bürgergespräch wurde dessen Bedeutung betont.

Bürgerbeteiligung

Die Verwaltung hat ausdrücklich den Wunsch formuliert, den Prozess zur Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Blaustein zu gestalten. Daher ist bei der Bearbeitung der Vertiefungsprojekte die Organisation von Bürgerwerkstätten vorgesehen. Die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung fließen in die Umsetzung des Stadtentwicklungsplans ein. Durch den Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern kann die zukünftige Gesamtentwicklung auf eine breitere Basis gestellt und nachhaltig in der Bevölkerung verankert werden.

Nachfolgend wird das Honorarangebot des Büros Zoll Architekten Stadtplaner auf Basis der angebotenen Bausteine bzw. Leistungsbilder für die jeweiligen Arbeitsschritte aufgezeigt:

Arbeitsschritt 1: WAS IST – „Wahrheiten sehen“ den Ort erkennen und begreifen
 → **Flächenbezogene und städtebauliche Bestandserhebung / Analyse**

Durchführung einer städtebaulichen Bestandserhebung für die zentralen Teilorte Klingenstein, Ehrenstein und angrenzende Bereiche (z.B. Teile von Herrlingen). Analyse des Ortsbilds und Darstellung der Werte, Stärken und Potentiale sowie potenziellen und vorhandenen Konfliktsituationen (Missstände).

Leistungsbild:

Grundlagenermittlung

- Sichtung und Auswertung vorhandener Unterlagen
- Integration bestehender Planungen (lt. Anlage)
- Integration der durch die Klausurtagung bereits erarbeiteten Ergebnisse

Bestandsaufnahme

erfolgt durch Begehungen vor Ort, und gegebenenfalls Zuarbeit durch die Gemeindeverwaltung. Ziel ist das Erkennen und Begreifen der örtlichen Verhältnisse und Besonderheiten der Gemeinde.

- Städtebauliche Räume und Flächen
- Topographie und Landschaft als ortsprägende Strukturen
- Baustruktur
- Nutzungsbereiche bzw. -struktur
- Erschließung und Verkehr

Städtebauliche Analyse

- Erfassung der Ortsbild prägenden und erhaltungswürdigen Substanz
- Darstellung der für den Ort maßgeblichen Nutzungen
- Darstellung und Bewertung städtebaulicher Räume und Flächen
- Aussagen zu gestalterischen und funktionellen Verbesserungsmaßnahmen
- Maßnahmen der Neubebauung von Konversionsflächen sowie Rest- und Splitterflächen
- Darstellung städtebaulicher und funktioneller Missstände

Dialog

- Darstellung und Information der Verwaltung und des Gemeinderates
- Abstimmung über weiteres Vorgehen in enger Absprache mit der Verwaltung

Die Darstellung der beschriebenen Ergebnisse erfolgt in Plänen, voraussichtlicher Maßstab M.1:2500.

Honorar Arbeitsschritt 1:

Städtebauliche Bestandserhebung / Analyse (pauschal)

€ 15 000,00

Arbeitsschritt 2: Zieldefinition – WAS SOLL SEIN - „Richtig wünschen“
Entwicklungsrichtungen aufzeigen, Ziele + Leitbilder benennen
 → **Bürgerbeteiligung**

Der Bürgerbeteiligungsprozess im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes dient der Akzeptanz und Tragfähigkeit des zukünftigen Konzeptes. Ideen und Vorstellungen der Bürger können in den Planungsprozess eingebracht werden. Die Themen der Planungswerkstätten werden nach Bewertung der Ausgangslage, den Ergebnissen der Analyse und im Einvernehmen mit der Verwaltung festgelegt.

Die Beteiligung der Bürgerschaft erfolgt in Planungswerkstätten. Die Organisation und Durchführung der Bürgerbeteiligung (Organisation, Moderation etc.) erfolgt durch das Büro Zoll Architekten Stadtplaner.

Planungswerkstätten

Erarbeitung von Ideen und Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung der zukünftigen Stadt Blaustein in den Vertiefungsthemen. In den Planungswerkstätten werden mit den Bürgern ausgewählte Themen und Projekte thematisiert. Für die verschiedenen Themen können im Vorfeld jeweils besondere Gruppen angesprochen und für die Beteiligung aktiviert werden (beispielsweise die Vereine im Falle des Sport- und Freizeitparks Lix).

Vorgesehene Gliederung der Planungswerkstätten

- Werkstatt 1: Ortzentrum gestalten
- Werkstatt 2: Ortsdurchfahrt B28 gestalten
- Weitere nach Bedarf (abhängig von den Ergebnissen aus Arbeitsschritt 1)

Die Planungswerkstatt für das Vertiefungsprojekt „Sport- und Freizeitpark Lix“ ist nicht enthalten. Das Honorar für das Lix-Gebiet ist im separaten Angebot enthalten (siehe ergänzendes Honorarangebot).

Optional

- Fokusgruppe „Kinder und Jugendliche“
- Fokusgruppe „junge Familien“

Die Arbeit der Planungswerkstätten erfolgt in Themengruppen und wird mit jeweils einem Tag angesetzt. Die drei Themengruppen können parallel an einem Tag bearbeitet werden. Die Auftaktveranstaltung sollte ca. 3-4 Wochen vor der Planungswerkstatt an einem separaten Termin statt finden. Der Ablauf der Veranstaltung wird zuvor mit der Verwaltung abgestimmt.

Leistungsbild:

- Vorbereitung und Durchführung der Auftaktveranstaltung, Vorstellung bisheriger Ergebnisse
- Moderation und Teilnahme an den Planungswerkstätten
- Entwicklung und Konkretisierung von Ideen- und Lösungsansätze mit den Bürgern
- Gemeinsame öffentliche Präsentation der Ergebnisse der Planungswerkstätten mit Gemeinderat und Verwaltung
- Dokumentation der Ergebnisse

Honorar Arbeitsschritt 2:

Bürgerbeteiligung - Planungswerkstätten (pauschal)

€ 5.500,00

Arbeitsschritt 3: Planung – WIE IST DER WEG - „Richtig Planen“
Konkretisierung der Maßnahmen, Definition von möglichen Meilensteinen
→ Kommunale Klausurtagung

Die Ergebnisse aus dem ersten Arbeitsschritt (Analyse) und aus dem zweiten Arbeitsschritt Bürgerbeteiligung werden den Mitgliedern der Verwaltung und des Gemeinderates in einer kommunalen Klausurtagung umfassend vorgestellt und erläutert. Dabei werden die bereits in der Klausurtagung 2012 erarbeiteten Ergebnisse und Zielvorstellungen konkretisiert und ggf. durch weitere Handlungsfelder ergänzt.

Für die kommunale Klausurtagung wird ein Zeitfenster von einem Tag angesetzt.

Dabei wird die Klausurtagung von der Verwaltung in Abstimmung mit Büro Zoll inhaltlich vorbereitet. Die Moderation der Klausurtagung erfolgt durch das Büro Zoll.

Leistungsbild:

- Inhaltliche sachbezogene Aufbereitung bzw. Vorbereitung der Klausurtagung mit den Erkenntnissen aus der städtebaulichen Bestandserhebung / Analyse (Arbeitsschritt 1) und der Bürgerbeteiligung (Arbeitsschritt 2)
- Teilnahme an der Klausurtagung (1 Tag)
- Bericht über die Ergebnisse aus Arbeitsschritt 1 (städtebauliche Bestandserhebung / Analyse) und Arbeitsschritt 2 (Bürgerbeteiligung)
- Dokumentation der Ergebnisse aus der Klausurtagung

Honorar Arbeitsschritt 3:

Kommunale Klausurtagung (pauschal)

€ 2.300,00

**Arbeitsschritt 4: Umsetzung – WAS WIRD SEIN – „Konkretes Umsetzen“
 Zusammenführen der Ergebnisse zu einem Gesamtkonzept
 → Stadtentwicklungsplan STEP**

Arbeitsschritt 4.1: übergeordneter Stadtentwicklungsplan

Die Ergebnisse aus den Arbeitsschritten 1, 2 und 3 münden in einem Vorabzug des Stadtentwicklungsplans Blaustein.

Leistungsbild:

Erarbeiten eines städtebaulichen Rahmenplans als zukünftiges Handlungskonzept für die Gemeinde und zukünftige Stadt Blaustein auf der Grundlage der Erkenntnisse aus den Arbeitsschritten 1 - 3. Der zu erarbeitende Stadtentwicklungsplan vereint Aussagen zur Neuordnung, Nutzung, Verkehr und zur freiräumlichen Situation und dient als zukünftige Handlungsempfehlung für den Gemeinderat und die Verwaltung.

Die Notwendigkeit und der Umfang zusätzlicher Beratungs- oder Planungsleistungen externer Büros oder Fachplaner werden nach Bedarf und im Einzelfall mit der Verwaltung abgestimmt und durch das Büro Zoll in den Stadtentwicklungsplan integriert.

Folgende Inhalte werden planerisch dargestellt:

- **Nutzungen**
Flächenhafte Darstellung der künftigen Nutzungsverteilung nach Art und Aufzeigen von spezifischen Standortmöglichkeiten besonderer Nutzungen (z.B. Wohnen, Arbeiten, Sport- und Freizeit, Einkaufen ...)
- **Maßnahmen**
Bauliches / Räumliches Konzept, Darstellung potenzieller Neuordnungsbereiche
- **Freiflächen**
qualitative, konzeptionelle Darstellung der öffentlichen Flächen
- **Verkehr**
Darstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen bzw. Verkehrsarten
- **Dokumentation**
Dokumentation der Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes in enger Abstimmung mit den möglichen beteiligten Fachbüros und der Verwaltung.

Die Darstellung erfolgt in digital aufbereiteten Plänen, voraussichtlicher Maßstab M. 1:2500

Honorar Arbeitsschritt 4.1:

Übergeordneter Stadtentwicklungsplan netto (pauschal)

€ 20.000,00

**Arbeitsschritt 4.2: Vertiefungsprojekte -
 Vertiefende Planungen innerhalb des Gesamtkonzeptes
 → Stadtentwicklungsplan STEP**

Innerhalb des Stadtentwicklungsplans sind die Vertiefungsprojekte jeweils wie eine Lupe zu begreifen, die einen detaillierten Blick auf den jeweiligen Ort bzw. die jeweilige Problemstellung ermöglicht.

- Ortzentrum gestalten
- Ortsdurchfahrt B28 gestalten

Das Vertiefungsprojekt „Sport- und Freizeitpark Lix“ ist nicht enthalten. Das Honorar für das Lix-Gebiet ist im separaten Angebot enthalten (siehe ergänzendes Honorarangebot).

Leistungsbild:

Der jeweils zu erarbeitende Detaillierungsplan beinhaltet Aussagen zur Neuordnung, die jeweils auf die Problematik der Situation abgestimmt ist und dient als konkrete Handlungsempfehlung für eine Planung.

Zusätzliche Beratungs- oder Planungsleistungen externer Büros oder Fachplaner werden nach Bedarf und im Einzelfall mit der Verwaltung abgestimmt und durch das Büro Zoll in die Pläne integriert.

Der Inhalt der Pläne basiert ebenfalls auf den übergeordneten Themen des Stadtentwicklungsplans. Jedoch sind durch die detaillierte Betrachtung zusätzliche Themen zu erwarten, die zum Zeitpunkt des Angebots noch nicht bekannt sind.

Folgende Inhalte werden planerisch vertiefend für die Vertiefungsbereiche dargestellt:

1. Planung
 - Erarbeitung der Planungskonzeption mit Darstellung alternativer Lösungsmöglichkeiten im Masterplan
- 1.1 Räumliches Konzept
 - Darstellung der baulichen Anlagen bzw. Baukörper unter Zugrundelegung eines konzeptionellen Flächenlayouts, möglicher neuer Bauteilskonzeptionen, ihrer Höhenentwicklung, wichtige Raumkanten, Nutzungen, Erschließung, Zufahrt, Andienung und Freibereichsorientierung
- 1.2 Freiflächenkonzept
 - Gestaltung der öffentlichen Flächen und Raumfolgen sowie grundsätzliche Vorschläge für die Gestaltung der Freiflächen, Neuordnung Wegeführungen
- 1.3 Verkehr
 - Darstellung der Verkehrsflächen, der öffentlichen und privaten Parkierung, Berücksichtigung der Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten
- 1.5 Übernahme der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung bzw. den Planungs-Workshops

Die Darstellung erfolgt in digital aufbereiteten Plänen, voraussichtlicher Maßstab M. 1:1000

Honorar Arbeitsschritt 4.2:

Das Honorarangebot für die Vertiefungsprojekte beinhaltet nicht die Planung und Darstellung des Sport- und Freizeitpark Lix. Das Honorar für das Lix-Gebiet ist im separaten Angebot enthalten (siehe ergänzendes Honorarangebot).

Vertiefungsprojekte netto (pauschal)	€ 10.000,00
--------------------------------------	-------------

Honorar Arbeitsschritte 1 – 4 (netto)	€ 52.800,00
--	--------------------

NEBENKOSTEN

Gemäß § 14 HOAI, Absatz 2, Nr. 1, 2 und 4 (Porto, Telefon, Vervielfältigungen, Fahrtkosten)

Die Nebenkostenpauschale beinhaltet die Herstellung einer gedruckten Broschüre (Dokumentation der Ergebnisse) und eines Plansatzes in gewähltem Maßstab.

Die Drucklegung und Vervielfältigung weiterer Broschüren und Planausdrucke ist nicht in der Nebenkostenpauschale enthalten und wird nach Abstimmung mit der Verwaltung nach tatsächlichem Aufwand berechnet.

Die im Rahmen von Öffentlichkeitsarbeit notwendige Herstellung von Plakaten, Flyern und sonstigen Drucksachen ist nicht in den Nebenkosten enthalten und wird nach Abstimmung mit der Verwaltung nach tatsächlichem Aufwand berechnet.

pauschal 8 %	€ 4.224,00
--------------	------------

Gesamthonorar (netto)

Pauschal netto inkl. Nebenkosten	€ 57.024,00
----------------------------------	-------------

Mehrwertsteuer

Zuzüglich der gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer, z. Zt. 19 %	€ 10.834,56
---	-------------

Gesamthonorar Stadtentwicklungsplan Blaustein (brutto)	€ 67.858,56
---	--------------------

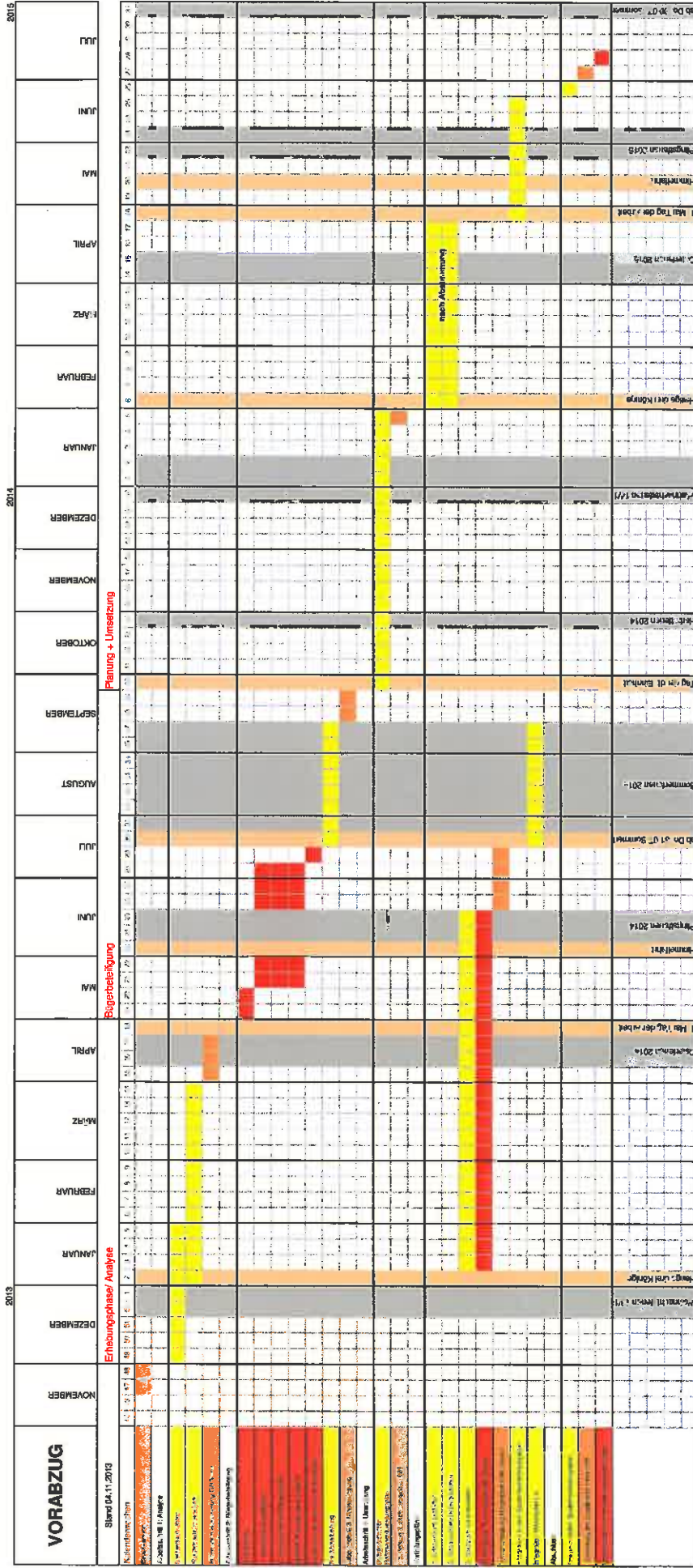
ZEITLEISTUNGEN

Für etwaige in Frage kommende Besondere Leistungen (nach Aufforderung durch den Auftraggeber) berechnen wir folgende Stundensätze:

Auftragnehmer:	€	98,40
Architekt / Stadtplaner:	€	70,80
Sonstige Mitarbeiter:	€	51,60

Jeweils zuzüglich Nebenkostenpauschale und Mehrwertsteuer.

Stadtentwicklungsprozess STEP Blaustein 2030 - vorläufige Terminablauf (Stand 09.2013)



Stadtentwicklungsprozess STEP Blaustein 2030
Anlage zum Honorarangebot

THEMEN - Stand 04.11.2013

Ortsprägende Themen

Städtebauliche Räume + Freiflächen

Ortszentrum
Umgebung Rathaus
Ehrensteiner Straße
Konversionsflächen
Baulücken
Nutzungsbereiche (Wohnen, Einzelhandel etc.)

Topographie + Landschaft

Tallage
Steinbrüche
Löwenfelsen

Bestehende Planungen

Sanierungsgebiet Stadelwiesen (incl. Kalkwerk Märker)
Sanierungsgebiet Ortsmitte Herrlingen
Neue Baugebiete / Wohngebiete
Lindenhofareal
Erweiterung Bad Blau
Erweiterung Friedhöfe
Spielplatz Ortsmitte
Hofgut Schwenk
Verkehrsführung

Sport, Kultur + Denkmäler

Villa Lindenhof
kalte Herberge
Standort Theaterei
Steinzeitdorf
Lix Gebiet
Bad Blau

Verkehr / Infrastruktur

B 28
Bahnübergänge
Radwegenetz
Bahnhöfe
Parkplätze
Anbindung ÖPNV

Charakter prägende Themen (weiche Faktoren)

Lage und Umgebung

Nähe zu Ulm
Nähe zu Naturschutzgebieten (Kleines Lautertal, Arnegger Ried...)
Schlösser, Burgen
Wanderwege

Kultur

Theaterei
Museum

Bildung / Soziales

Schulen
Kindergärten
Vereine
Angebote für Senioren

Wirtschaft

Gewerbe
Einzelhandel

Sonstige Themen

Stadtmarketing
Demographie

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL

PETER ZOLL
FREIER ARCHITEKT BDA
MÄRKELSHIMER STR. 60
70435 STUTTGART
TELEFON 0711/870512-0
TELEFAX 0711/870512-10
www.zoll-architekten.de
mail@zoll-architekten.de