

Gemeinde Blaustein
Entwicklung Sport- und Freizeitpark Lix

Teil A

Bedarfsermittlung und Raumplanung für eine zentrale Sport- und Freizeitanlage
„Sport- und Freizeitpark Lix“

Teil B

Städtebaulicher Entwurf - Masterplan „Sport- und Freizeitpark Lix“

HONORARANGEBOT

04.11.2013

AUFGABE

Die Gemeinde Blaustein beabsichtigt, das in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte gelegene Lixgebiet neu zu ordnen und zukunftsfähig zu konzipieren. Das Lixgebiet selbst zeichnet sich als ein in die Jahre gekommenes Sport- und Erholungsgebiet aus. Das ca. 13,65 ha große Areal weist große funktionale sowie gestalterische Mängel in Bezug auf die Sportstätten, die Aufenthaltsqualität sowie die räumliche Verbindung zu den angrenzenden Nutzungen (Bad Blau, Ortszentrum etc.) auf. Durch die räumliche Nähe zum Ortszentrum, den angrenzenden Naturraum entlang der Blau sowie die großen Flächenpotenziale im Gebiet gewinnt das Gelände erheblich an Bedeutung für die Gemeinde.

In der Vergangenheit wurden bereits einige Planungen realisiert. Dadurch konnte die Aufwertung dieses Gebietes voran getrieben werden. Darüber hinaus gab und gibt es jedoch weitere Ideen zur Aufwertung des Areals. Die Vereine haben zusätzlichen Bedarf für Sport- und Trainingsflächen angemeldet. Um die Gestaltung und Entwicklung des Gebietes in einen umfassenden Gesamtzusammenhang zu stellen und die einzelnen Maßnahmen aufeinander abzustimmen, ist ein Masterplan für das Gesamtgebiet unerlässlich. Dies wurde auch bei der Klausurtagung zur Gemeindeentwicklung im November 2012 und im nachfolgenden Bürgergespräch bestätigt. Der Zeitpunkt der Beauftragung erscheint aufgrund der bereits erarbeiteten Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme und der Bedarfsermittlung für die gesamten Sportanlagen in Blaustein (inkl. der Sportanlagen in den Teilorten) durch das Büro ikps sowie durch die Synergien aus dem anstehenden Stadtentwicklungskonzept für den Ort Blaustein sinnvoll.

Die Aufgabenstellung beinhaltet die Entwicklung eines Masterplans zur Neuordnung des Sport- und Erholungsgeländes Lixgebiet.

Der Masterplan bildet eine ganzheitliche, zukunftsfähige Gestaltungs- und Nutzungskonzeption mit einer möglichen Neuordnung einzelner Funktionsbereiche. Er stellt ein Handlungskonzept dar, welches die Entwicklungsziele für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum festlegt. Es formuliert einerseits konkrete Handlungsansätze mit Prioritäten und stellt deren mögliche Umsetzung im Untersuchungsgebiet dar. Andererseits dient er als Richtschnur für die Beurteilung und Entscheidung von zukünftigen Einzelmaßnahmen für das Lixgebiet.

Die Ergebnisse des Masterplans Lix werden selbstverständlich Teil des ebenfalls durch das Büro Zoll Architekten Stadtplaner zu erarbeitenden Stadtentwicklungskonzeptes.

Dem Masterplans sinnvoll vorgeschaltet ist der Prozess der Bedarfsermittlung und Raumplanung für die zentrale Sport- und Freizeitanlage „Sport- und Freizeitpark Lix“ (Honorarangebot Teil A), deren Ergebnisse die Grundlage für die Ausarbeitung des Masterplans bilden.

Nachfolgend werden im Teil A des Honorarangebotes die Leistungen des Büros Zoll Architekten Stadtplaner für die Bearbeitung der Bedarfsermittlung und Raumplanung für das Sport- und Erholungsgebiet Lix dargestellt.

Die unterschiedlichen Module des Auftrags werden durch das Büro Zoll Architekten Stadtplaner, Stuttgart und das Büro ikps (Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung, Stuttgart) bearbeitet.

Die Leistungen wurden im Vorfeld inhaltlich zwischen den beiden Büros aufeinander abgestimmt (siehe ergänzendes Honorarangebot ikps – Bedarfsermittlung und Raumplanung für eine zentrale Sport- und Freizeitanlage „Sport- und Freizeitpark Lix“).

Folgende Auftragnehmer sind daher für den Teil A jeweils separat zu beauftragen:

- Zoll Architekten Stadtplaner, Stuttgart
- Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung ikps, Stuttgart

ENTWICKLUNG SPORT- UND FREIZEITPARK LIX

TEIL A - Bedarfsermittlung und Raumplanung

Das Gesamtkonzept für das Lix-Gelände soll gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet werden. Hierzu schlagen wir ein partizipatives Verfahren vor, das sich an die Methodik der Kooperativen Planung anlehnt und in Ergänzung zur Kooperativen Sportentwicklungsplanung realisiert werden soll.

Aufgabe der Planungsgruppe für das Lix-Gelände wird es sein, eine Bedarfsermittlung für eine zentrale Sport- und Freizeitanlage vorzunehmen und ein Raumprogramm zu definieren sowie eine erste Raumplanung zu erarbeiten. Ziel ist es, eine gemeinsam getragene und von der Planungsgruppe einstimmig verabschiedete Planung vorzulegen, auf deren Grundlage dann eine weitere Ausarbeitung erfolgen kann. Weiterhin sollen erste Aussagen zu einem möglichen Betriebskonzept gemacht werden. Durch dieses Vorgehen lassen sich potentielle Konflikte bereits in der Planung konsensual lösen.

Wir schlagen ca. drei bis vier Arbeitssitzungen mit einem Umfang von je ca. drei Stunden vor.

Bildung einer Planungsgruppe

Sitzung 1

Vorstellung des Projektes
 Vorstellungsrunde der Teilnehmer/-innen der Planungsgruppe
 Planungsrelevante Informationen und Beispiele aus anderen Projekten
 Bedarfssammlung und Priorisierung

Offene Bürgerbeteiligung

Unter Mitwirkung aller betroffenen Vereine, Gruppen und interessierten Bürgern.
 Hier kann die Planungsgruppe bereits im Vorfeld als Multiplikator fungieren.

Sitzung 2

Gemeinsame Geländebegehung
 Diskussion der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung
 Gemeinsame Erarbeitung erster Leitbilder für das Gelände

Sitzung 3

Vorstellung, Auswertung und Diskussion erster Flächenlayouts
 Diskussion einzelner Sportbereiche

Sitzung 4

Diskussion und Verabschiedung eines Gesamtgestaltungsplans
 Erste Überlegungen zu einem Betriebskonzept

Alternativ:

Konzentration der Arbeitssitzungen auf einen ganztägigen Workshop und eine Abschlusssitzung.

Leistungsbild Büro Zoll Architekten Stadtplaner im Teil A

1. Teilnahme an allen oben genannten Sitzungen, der Bürgerbeteiligung und der Geländebegehung
2. Moderation der Arbeitssitzungen in Kooperation mit dem Büro ikps
3. Vor- und Nachbereitung der Sitzungen
4. Erstellung des Ergebnisberichts in Kooperation mit dem Büro ikps

Honorar Zoll Architekten Stadtplaner	pauschal (netto) € 7.000,00
<hr/>	
Nebenkosten	
Gemäß § 14 HOAI (Porto, Telefon, Fahrten, Lichtpausen, Kopien) pauschal 8 %	€ 560,00
<hr/>	
Netto inkl. Nebenkosten	€ 7.560,00
Mehrwertsteuer	
Zuzüglich der gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer, z.Zt. 19%	€ 1.436,40
<hr/>	
Gesamtsumme Honorar Zoll Architekten Stadtplaner inkl. Nk. und Mwst. (brutto) € 8.996,40	

ENTWICKLUNG SPORT- UND FREIZEITPARK LIX

TEIL B - Städtebaulicher Entwurf - Masterplan „Sport- und Freizeitpark Lix“

Grundlagen des Honorarangebots im Teil B

Gebietsabgrenzung gemäß Anlage (Abgrenzungsplan vom 05.09.2013)
 Gebietsgröße ca. 13,65 ha

Städtebaulicher Entwurf

Dem Honorarangebot ist das Merkblatt 51 in der aktualisierten Fassung vom Mai 2010 der Architektenkammer zugrunde gelegt.

Das Arbeitspapier stellt nach dem Beschluss des Landesvorstandes die Weiterentwicklung des am 20. März 1990 veröffentlichten Städtebaulichen Entwurfs der Architektenkammer dar. Die letzte Aktualisierung erfolgte gemäß Beschluss des Arbeitskreises Stadtplanung am 11. Mai 2010.

Das Merkblatt basiert auf der HOAI in der Fassung 2009 mit Gültigkeit ab dem 08. August 2009.

Mit der HOAI-Novelle 2009 und dem Wegfall des § 42 ist der Städtebauliche Entwurf jetzt als Besondere Leistung der Flächenplanung in Anlage 2 zu § 3 Absatz 3 HOAI in nicht abgeschlossener Aufzählung anzusetzen.

Leistungsbild Büro Zoll Architekten Stadtplaner im Teil B

Die Bearbeitung des Masterplanes setzt sich aus nachfolgend beschriebenen Arbeitsschritten zusammen:

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
- 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
 - (→ siehe ergänzendes Honorarangebot Stadtentwicklungsprozess STEP Blaustein 2030 – Arbeitsschritt 2 - Modul Bürgerbeteiligung).
- 1.6 Integration der Planung in den Stadtentwicklungsplan der Gemeinde Blaustein

Honorarangebot Büro Zoll Architekten Stadtplaner im Teil B

Gesamtfläche ca. 13,65 ha
 Honorar gemäß Gebührentabelle
 Honorarzone II, unterer Wert = 4.000 €/ha
 Honorar 100 % = € 54.600,00
 Davon Vorplanung 70 % = € 38.220,00

Räumliches Konzept +
 Freiflächenkonzept +
 Verkehrskonzept +
 Abstimmung der Planung +
Übernahme der Ergebnisse

Gesamt	40 %	€ 15.288,00
---------------	------	-------------

Gesamtsumme Honorar Masterplan Zoll Architekten Stadtplaner (netto)		€ 15.288,00
--	--	-------------

Nebenkosten

Gemäß § 14 HOAI

(Porto, Telefon, Fahrten, Lichtpausen, Kopien) pauschal 8 % € 1.223,04

Die Nebenkostenpauschale beinhaltet die Herstellung eines Plansatzes in gewähltem Maßstab. Weitere Planausdrucke sind nicht in der Nebenkostenpauschale enthalten.

Netto inkl. Nebenkosten		€ 16.511,04
-------------------------	--	-------------

Mehrwertsteuer

Zuzüglich der gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer, z.Zt. 19%		€ 3.137,10
---	--	------------

Gesamtsumme Honorar Masterplan inkl. NK. und Mwst. (brutto)		€ 19.648,14
--	--	--------------------

Zeitleistungen

Für etwaige in Frage kommende Besondere Leistungen (nach schriftlicher Aufforderung durch den Auftraggeber) berechnen wir folgende Stundensätze, jeweils zuzüglich Nebenkostenpauschale und Mehrwertsteuer:

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

Allgemeine Hinweise zum Honorarangebot (Teil A + Teil B)

Zuarbeit der Gemeinde Blaustein

Nachfolgend aufgeführte Leistungen werden dem Auftragnehmer Zoll Architekten Stadtplaner seitens der Gemeinde Blaustein zur Verfügung gestellt:

- Bereitstellung eines Sitzungsraumes und Übernahme organisatorischer Aufgaben (z.B. Einladung der Planungsgruppe, Kopie und Verschickung von Protokollen)
- Erlaubnis zur weiteren Auswertung der ermittelten Daten zu wissenschaftlichen und publizistischen Zwecken
- die Bereitstellung der Katastergrundlage in digitaler Form (pdf- und dwg/dxf-Formate) inklusive Höhenangaben bzw. Höhenlinien
- die Bereitstellung aller Medienpläne (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) in digitaler Form
- die Überlassung der für die Durchführung erforderlichen Unterlagen (u.a. Pläne, Bestandskarten und dergleichen in pdf-Format oder Scans)
- die Überlassung von Untersuchungen (Voruntersuchungen), bestehende Planungen und Gutachten, welche für den Abgrenzungsbereich von Bedeutung sind.

Projektbeginn und Projektdauer

Der Projektbeginn ist mit dem Auftraggeber und den beteiligten Personen abzustimmen.


Die Projektdauer beträgt erfahrungsgemäß ca. 4 Monate, ist aber im Rahmen der Abstimmung mit der Planungsgruppe festzulegen.

Gültigkeit

Dieses Angebot ist drei Monate gültig. Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Angebotes müssen schriftlich erfolgen. Sie sind von der Auftraggeberin und dem Anbieter zu unterzeichnen. Mündliche Abreden sind nicht wirksam.

Wie wir Ihnen bereits im persönlichen Gespräch zugesagt haben, wird die Bearbeitung mit hoher Priorität und bester personeller Besetzung erfolgen.

Wir würden uns über eine Beauftragung sehr freuen und verbleiben mit freundlichen Grüßen



Peter Zoll
 Freier Architekt BDA
 Freier Stadtplaner



Tom-Philipp Zoll
 Dipl.-Ing. Architekt (FH)
 M. Eng. Stadtplaner

Aufgestellt: Stuttgart, 04.11.2013 - zo/tz

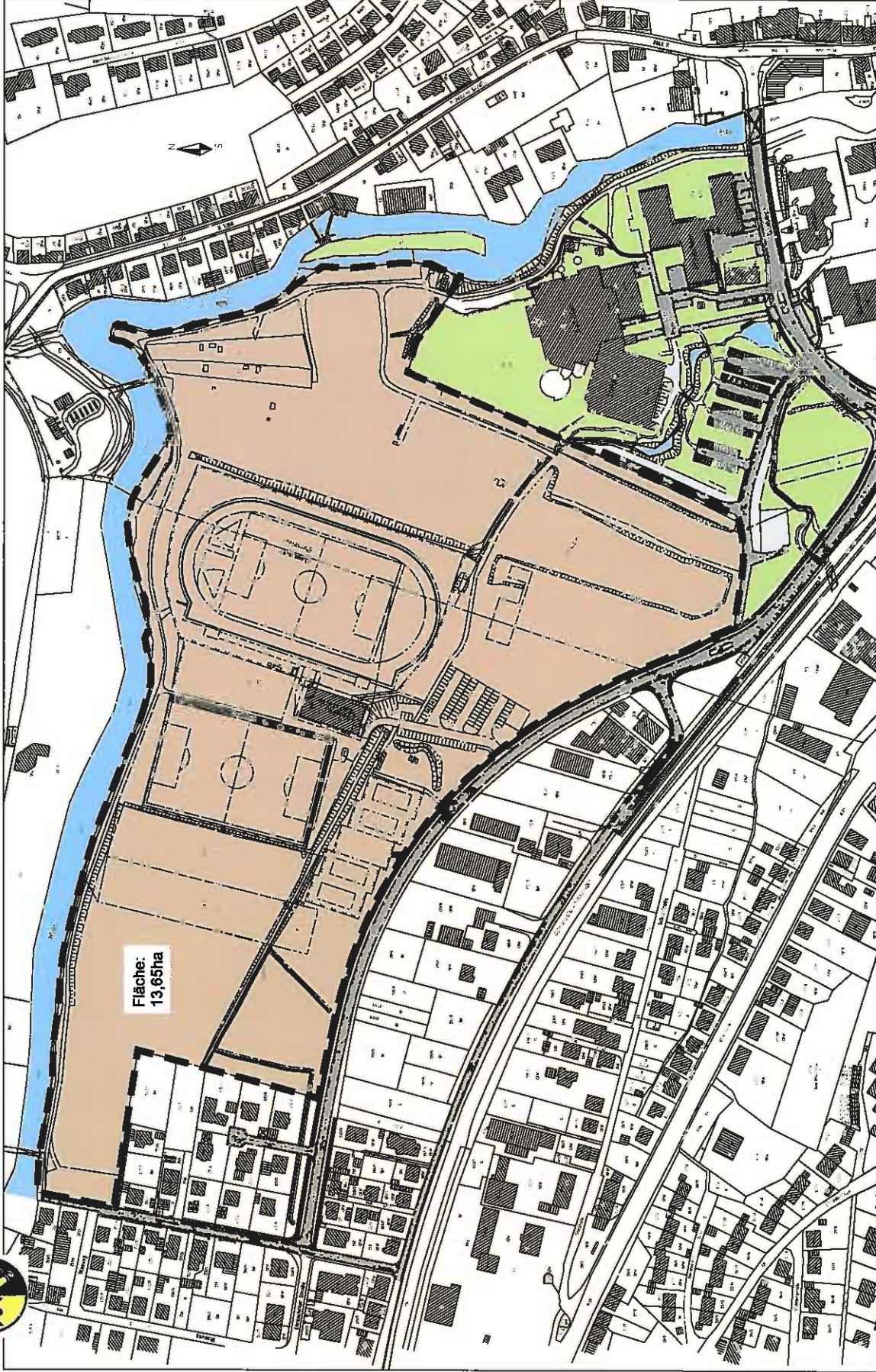
Anlage:

Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet vom 04.11.2013



Gemeinde Blaustein

Masterplan Sport- und Erholungsgelände Lixgebiet



ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL

PIETRO ZOLL
REINHOLD ZOLL
HARDENBERG STR. 40
70435 STUTTGART
TELEFON 07141 309-100
TELEFAX 07141 309-1020
www.zoll-architekten.de
mz@zoll-architekten.de



Gemeinde Blaustein

Abgrenzungsplan
Originalmaßstab 1:2500
04.11.2013

Angebot

Sport- und Freizeitgelände Lix - Bedarfsanalyse und Raumplanung -

Angebot vom 4. November 2013

für:
Gemeinde Blaustein
Herrn Bürgermeister Thomas Kayser
Marktplatz 2
89134 Blaustein

bearbeitet von:
Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung
Dr. Stefan Eckl
Fleckenweinberg 13
70192 Stuttgart

Dieses Angebot umfasst 6 Seiten

Inhalt

1	AUFGABENSTELLUNG.....	3
2	BEDARFSERMITTLUNG UND RAUMPLANUNG FÜR DIE SPORT- UND FREIZEITANLAGE LIX.....	4
3	KOSTEN	6
4	PROJEKTBEGINN UND PROJEKTDAUER	6
5	GÜLTIGKEIT	6

1 Aufgabenstellung

Das Lix-Gelände im Herzen der Gemeinde Blaustein stellt das zentrale Sportgelände dar. Um das Gelände sowohl für den Vereins- und Schulsport, aber auch perspektivisch für den Freizeitsport attraktiver zu gestalten, werden Überlegungen einer Neuordnung angestellt. Im Rahmen eines bürgerbeteiligten Verfahrens soll eine Bedarfsanalyse und eine Raumplanung vorgenommen werden. Diese Planungen sollen zum einen die die Kooperative Sportentwicklungsplanung auf der einen Seite, andererseits in das zu erstellende städtebauliche Konzept eingebettet sein.

Um eine möglichst enge Verknüpfung der verschiedenen Planungsprozesse zu erreichen, wird vorgeschlagen, die Bedarfs- und Raumplanung gemeinsam mit dem Büro Zoll Architekten und Stadtplaner durchzuführen. Beide Büros verfügen über Erfahrung in der Moderation von Planungsprozessen zu Sport- und Bewegungsräumen und haben in der Vergangenheit bereits erfolgreich zusammengearbeitet. Jedes Büro erstellt ein eigenes Honorarangebot.

2 Bedarfsermittlung und Raumplanung für die Sport- und Freizeitanlage Lix

Für die Bedarfsermittlung und Raumplanung für eine Sport- und Freizeitanlage Lix schlagen wir ein partizipatives Verfahren vor, das sich an die Methodik der Kooperativen Planung anlehnt und ggf. in Fortsetzung und Ergänzung der Kooperativen Sportentwicklungsplanung realisiert werden kann (ähnliche Zusammensetzung der Planungsgruppe).

Aufgabe dieser Planungsgruppe wird es sein, eine Bedarfssammlung für eine zentrale Sport- und Freizeitanlage vorzunehmen, ein Raumprogramm zu definieren sowie eine erste Raumplanung vorzunehmen. Ziel ist es, eine gemeinsam getragene und von der Planungsgruppe einstimmig verabschiedete Planung vorzulegen, auf deren Grundlage dann eine weitere Ausarbeitung erfolgen kann.

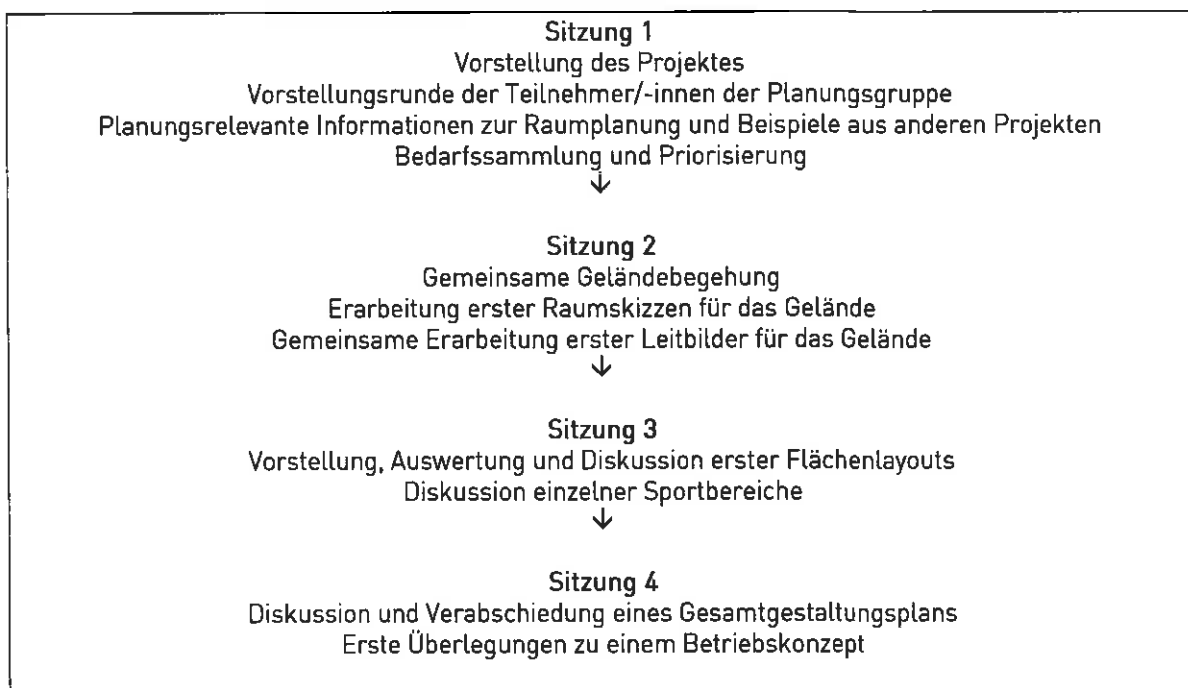


Abbildung 1: Planungskonzeption im Überblick

Wir schlagen hierzu ca. drei bis vier Arbeitssitzungen mit einem Umfang von je ca. drei Stunden vor. In der ersten Sitzung sollen zunächst die sportwissenschaftlichen Grundlagen für zukunftsorientierte Sportaußenanlagen gelegt, die Ergebnisse der Bestands- und Bedarfsanalysen vorgestellt sowie die Bedarfe der Teilnehmerinnen und Teilnehmer gesammelt und priorisiert werden. Die zweite Sitzung beginnt mit einer Begehung des möglichen Standortes und setzt sich mit der Erarbeitung erster Raumskizzen fort. In der dritten Sitzung werden die erarbeiteten Raumskizzen ausgewertet, synoptisch miteinander verglichen und weiter bearbeitet. Ziel ist es, in der vierten Arbeitssitzung ein gemeinsames Raumkonzept in der Arbeitsgruppe zu verabschieden, welches auch Aussagen zu einem möglichen Betriebskonzept macht.

Durch dieses Vorgehen lassen sich potentielle Konflikte bereits in der Planung konsensual lösen und Planungsfehler minimieren. Ggfs. ist es auch möglich, mehrere Arbeitssitzungen kompakt im Rahmen eines Ganztagesworkshops zusammenzufassen.

Leistungen des Anbieters:

- Begleitung des Projekts im Vorfeld der kooperativen Planung
- Moderation der Arbeitssitzungen
- Vor- und Nachbereitung des Beteiligungsverfahrens (z.B. Anfertigung von Ergebnisprotokollen etc.)
- Bereitstellung spezieller sportwissenschaftlicher Informationen (z.B. Sport- und Bewegungsverhalten der Zielgruppe, Beispiele aus anderen Projekten etc.)
- Erstellung eines Ergebnisberichtes

Leistungen des Auftraggebers:

- Bereitstellung eines Sitzungsraumes und Übernahme organisatorischer Aufgaben (z.B. Einladung der Planungsgruppe, Kopie und Verschickung von Protokollen)
- Umsetzung der Planungsskizze in einen maßstabsgerechten Raumplan
- Erlaubnis zur weiteren Auswertung der ermittelten Daten zu wissenschaftlichen und publizistischen Zwecken

3 Kosten

Die genannten Leistungen werden zu folgenden Konditionen angeboten:

Modul 4: Bedarfsanalyse und Raumplanung zentrale Sportanlage EUR 7.000.--

Alle genannten Preise verstehen sich als Nettopreise zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19%). Reise- und Nebenkosten werden pauschal mit 8 % von der Nettoauftragssumme zzgl. MwSt. berechnet. Abschlagsforderungen werden nach Leistungsfortschritt gestellt. Fälligkeit innerhalb 14 Tagen nach Rechnungseingang bei der Auftraggeberin. Gesamtfälligkeit nach Übergabe der Dokumentation des Abschlussberichtes.

4 Projektbeginn und Projektdauer

Die Projektarbeiten werden in Absprache mit der Auftraggeberin und nach Eingang der Abschlagszahlung aufgenommen. Das Projekt endet mit der Übergabe des Abschlussberichtes bzw. der Präsentation der Ergebnisse im Gemeinderat durch den Anbieter.

5 Gültigkeit

Dieses Angebot ist drei Monate gültig. Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Angebotes müssen schriftlich erfolgen. Sie sind von der Auftraggeberin und dem Anbieter zu unterzeichnen. Mündliche Abreden sind nicht wirksam.

Stuttgart, den 4. November 2013

Dr. Stefan Eckl