

Leistungsbild und Honorarangebot

Gemeinde Zaberfeld

Projektentwicklung „Ortsmitte“



Quelle: geoportal-bw.de

1. Ausgangslage und Entwicklungsziele

Ausgangslage

Die Gemeinde Zaberfeld beabsichtigt, das Projektgrundstück, bestehend aus den Flurstücken 74/3, 75/6 und 76/1 einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Projektgrundstück liegt im gewachsenen Ortszentrum von Zaberfeld, zwischen Leonbronner Straße und der Straße Schloßberg und hat eine Größe von ca. 3.100 qm.

Die Grundstücke sind aktuell bebaut.

Durch die Lage im Ortszentrum von Zaberfeld stellen die Grundstücke ein wichtiges Potenzial für die Innenentwicklung dar. Die Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Zaberfeld.

Zukunftsfähige Stadtentwicklung

Im Sinne einer ganzheitlichen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung erfolgt die Entwicklung des Projektgrundstücks unter Berücksichtigung des gesamten Umfelds und der Bedarfssituation der Gemeinde. Bei der Entwicklung werden der Gemeinderat, die Verwaltung und die Bürgerschaft mit eingebunden.

Entwicklungsziele

Die Zielsetzung für die zukünftige Nutzung des Projektgrundstücks liegt aktuell noch nicht fest. Diese wird im Rahmen der Projektentwicklung zusammen mit der Gemeinde erarbeitet.

Aufgrund der sensiblen Lage im gewachsenen Ortskern ist die Bürgerschaft im Rahmen einer Bürgerbeteiligung mit einzubeziehen.

2. Ablauf und Mehrwert der Projektentwicklung

Ablauf Projektentwicklung

Die STEG empfiehlt die Entwicklung des Grundstücks im Rahmen einer Projektentwicklung. In enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung, den politischen Gremien sowie der Bürgerschaft wird nach der Erstellung der Standort- und Grundstücksanalyse das Planungs- und Nutzungskonzept ausgearbeitet. Anschließend erfolgt die Vermarktung des Projekts an potentielle Miet- und Kaufinteressenten sowie Investoren. Die Projektentwicklung lässt sich grob in sechs Schritte einteilen.

Die Erarbeitung der einzelnen Schritte erfolgt teilweise parallel:

Standortanalyse	Erhebung der Standortdaten, Mikro- / Makroanalyse	Ca. 2 Monate
	Abstimmung der Bedarfssituation mit der Kommune	
	Einbindung in vorhandene Entwicklungskonzepte	
	Entwicklung eines Exposés mit Daten für die Investitionsentscheidung des künftigen Investors	
Ziel- fin- dung	Zielfindungsprozess mit dem Gemeinderat Durchführung eines Workshops	1 Veranstaltung
Bürgerbeteili- gung	Öffentliche Beteiligungsveranstaltung Mit Bürgerinformation & Bürgerbeteiligung zu ausgewählten Themen	1 Veranstaltung
	Sicherung der Ergebnisse	
	Berücksichtigung der Ergebnisse im weiteren Projekt	
Planungs- und Nutzungskonzept	Ausarbeitung von Planungs- und Nutzungskonzept	Ca. 9 Monate
	Darstellung von Flächen und Kubatur	
	3D Visualisierung des Planungskonzepts	
	Richtpreiskalkulation Baukosten	
	Wirtschaftlichkeitsprognose	
Nutzer- Akquise*	Erstellung Vermarktungsunterlagen	Ca. 4 Monate
	Vermarktung / Akquisition von Miet- und Kaufinteressenten für die gewerblichen Einzelflächen im Projekt	
	Mietergespräche	
Investoren- akquise*	Vermarktung / Akquisition von Bauträgern und Investoren für das Projekt	Ca. 4 Monate
	Freiwilliges Bieterverfahren angelehnt an Konzeptvergabe	

Mehrwert Projektentwicklung

Der Zielfindungsprozess, welche Nutzung auf dem Projektgrundstück seitens der Gemeinde gewünscht ist, erfolgt zu Beginn der Projektentwicklung.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Grundstücks- und Standortanalyse, die eine fundierte Entscheidungsgrundlage für das Gremium und spätere Investoren darstellt, wird die Bedarfssituation erhoben und mit der Gemeinde abgestimmt.

Die Einbindung der Bürgerschaft erfolgt im Rahmen einer Bürgerbeteiligung. Der Inhalt und ein sinnvoller Zeitpunkt der Beteiligung wird mit der Gemeinde abgestimmt.

Somit kann bereits in einem sehr frühen Projektstadium Einfluss auf das anvisierte Planungs- und Nutzungskonzept genommen werden. Das Nutzungskonzept wird zu einem frühen Zeitpunkt mit realen gewerblichen Nutzern entwickelt und durch die Vorvermarktung am Markt auf Realisierbarkeit geprüft. Des Weiteren wird das Gremium intensiv in die Planung mit einbezogen. Das Planungs- und Nutzungskonzept ist vom Gremium zu beschließen und vom Investor entsprechend umzusetzen. Die Fortschreibung des Planungskonzepts erfolgt gemäß den Nutzeranforderungen über die gesamte Entwicklungszeit. Eine entsprechende Rendite- und Wirtschaftlichkeitsrechnung ermöglicht Aussagen zur ökonomischen Umsetzbarkeit des Projekts und bietet eine fundierte Verhandlungsbasis gegenüber potenziellen Investoren.

Diese Investoren werden im Rahmen eines freiwilligen Bieterverfahrens zu einer Bewerbung für das Projekt aufgerufen. Dieser Arbeitsschritt erfolgt bewusst zum Schluss der Projektentwicklung.

*Die Stufen Nutzer- und Investorenakquise sind im Angebot als eine Leistungsstufe „Vermarktung“ aufgeführt.

Sie profitieren von dem großen Netzwerk der STEG Stadtentwicklung GmbH an Nutzern, Bauträgern und Investoren in der Projektvermarktung. Die Festlegung der Rahmenbedingungen des Bieterverfahrens erfolgt in Abstimmung mit Gemeinde und Gremium und garantiert die Umsetzung des gewünschten Planungs- und Nutzungskonzept sowie die Wahrung der städtebaulichen Qualität.

3. Leistungsbild

Leistungen Stufe 1:

Standort- und Grundstücksanalyse

- > Zusammenstellung von Grundstücksdaten
- > Erhebung der Standortdaten, Mikro- / Makroanalyse
- > Abstimmung der Bedarfssituation mit der Kommune
- > Erhebung von Miet- und Kaufpreisen entsprechend Nutzungsziel (bspw. Wohnungen, Gewerbeflächen, etc.)
- > Einbindung in vorhandene Entwicklungskonzepte
- > Formulierung einer Projektidee und eines Nutzungskonzepts

Ergebnisse Stufe 1:

- > Entwicklung eines Exposés mit Daten für die Investitionsentscheidung des künftigen Investors (wird über die gesamte Bearbeitung fortgeschrieben)
- > Dokumentation der Grundlagen für die weitere Projektentwicklung

Leistungen Stufe 2:

Zielfindung mit dem Gemeinderat

- > Workshop mit dem Gemeinderat zur Zielfindung, welche Nutzungen auf dem Projektgrundstück gewünscht sind
- > Eine Abendveranstaltung
- > Vortrag zu bestimmten Nutzungen/Nutzungsvoraussetzungen (Lebensmitteleinzelhandel, Drogerie, Ärzte, Betreutes Wohnen)
- > Priorisierung von Nutzungen
- > Sicherung der Ergebnisse für die weitere Projektarbeit

Ergebnisse Stufe 2:

- > Festlegung von gewünschten Nutzungen für die weitere Projektentwicklung

Leistungen Stufe 3:

Planungs- und Nutzungskonzept

- > Entwurf Planungs- und Nutzungskonzept, bis zu 3 Varianten
- > Ausarbeitung und Vertiefung der Vorzugsvariante des Planungs- und Nutzungskonzepts
- > 3D Visualisierung des Planungskonzepts, Darstellung von Flächen und Kubatur
- > Prüfung der Genehmigungsfähigkeit
- > Richtpreiskalkulation Baukosten
- > Wirtschaftlichkeitsprognose

Ergebnisse Stufe 3:

- > Programmstellung und Planungskonzept
- > Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit
- > Baukostenvorschau

Leistungen Stufe 4:

Vermarktung

- > Zusammenstellung der Projektdaten / Erstellung Vermarktungsunterlagen
- > Vermarktung / Akquisition von Miet- und Kaufinteressenten (für die gewerblich genutzten Flächen) sowie Investoren für die Einzelflächen im Projekt
- > Mieter- und Investorengespräche
- > Bindung von Mietern und Investoren an das Projekt (Absichtserklärung)
- > Freiwilliges Bieterverfahren angelehnt an Konzeptvergabe

*Die Stufen Nutzer- und Investorenakquise sind im Angebot als eine Leistungsstufe „Vermarktung“ aufgeführt.

Ergebnisse Stufe 4:

- > Vermarktungsunterlagen
- > Nachweis von gewerblichen Miet- bzw. Kaufinteressenten für die Einzelflächen
- > Nachweis eines Bauträgers / Investors

Leistungen Stufe 5:

Projektsteuerung

- > Projektsteuerung und Projektorganisation
- > Überwachung von Leistungen, Kosten und Terminen
- > Erforderliche Abstimmungstermine, Ortstermine, Sitzungsteilnahmen
- > Abstimmung/Koordination ggf. erforderlicher Fachbüros
- > Unterstützung bei der Vorbereitung erforderlicher Beschlüsse
- > Beratung und inhaltliche Unterstützung bei städtebaulichen Fragestellungen

Leistungen Stufe 6:

Bürgerinformation / Bürgerbeteiligung

Bei Bedarf, beispielsweise aufgrund der besonderen Bedeutung des Areals für das Ortszentrum von Zaberfeld, kann eine intensive Abstimmung der Bedarfe und Entwicklungsziele mit der Bürgerschaft erfolgen. Vorgesehen ist zunächst eine öffentliche Abendveranstaltung zur Vorstellung der Ziele, des Projektablaufs sowie zur Aufnahme von Ideen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger.

Die Vorstellung der Entwicklung und die Moderation erfolgen durch zwei Mitarbeiter der STEG. Darüber hinaus übernimmt die STEG die inhaltliche Vorbereitung der Veranstaltung, die Auswertung und die Erstellung eines Ergebnisprotokolls.

Die Einladung, Organisation geeigneter Räumlichkeiten, Medien und Catering erfolgen durch die Gemeinde Althengstett.

Entsprechend der Resonanz und der Dynamik des Beteiligungsprozesses sowie gemäß Sinnhaftigkeit im Projektprozess können weitere Bürgerwerkstätten, gegebenenfalls thematisch fokussiert, angeboten und durchgeführt werden.

Die Honorierung erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Althengst entweder zu einer Pauschale oder durch Abrechnung des Stundenaufwands auf Nachweis.

Ergebnisse Stufe 6:

- > Durchführung und Moderation der Bürgerinformation
- > Zusammenstellung, Auswertung und Handlungsempfehlung zu den Anregungen und Vorschlägen aus der Bürgerschaft für das Projekt.
- > Sicherung der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung und Berücksichtigung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung bei der Durchführung des Projektes.

4. Honorar

Leistungsbild	Honorar in € netto
Pauschalhonorar Stufe 1	9.000,00
Pauschalhonorar Stufe 2	3.300,00
Pauschalhonorar Stufe 3	18.000,00
Pauschalhonorar Stufe 4	6.000,00
Pauschalhonorar Stufe 6	7.800,00
Stundenhonorar nach Aufwand, Stufe 5: die Leistungen der Projektsteuerung werden nach Zeitaufwand auf Stundenbasis zu 130.-- EUR/h (zzgl. MwSt., zzgl. 6% Nebenkosten) auf Nachweis abgerechnet.	130,00/h
Nebenkosten 6%	2.646,00
Erfolgshonorar	3 % der Nettobaukosten zzgl. MwSt. (vom Investor zu tragen)

Erläuterungen zu Pauschalhonorar und Stundensatz

Die Projektentwicklung kann nur insgesamt (Stufen 1, 3 - 5) bearbeitet werden. Eine stufenweise Beauftragung ist ausgeschlossen.

Die Stufen 2 und 6 können separat beauftragt und bearbeitet werden.

Das Pauschalhonorar der Projektentwicklung wird zu 40 % nach Auftragserteilung für die Stufen 1, 2, 3, 4 und 6 zu je 60 % bei Vorlage der Ergebnisse aus den Leistungsstufen fällig.

Im Pauschalhonorar sind ein **Projektaufakttermin** mit der Verwaltung und **zwei Gemeinderatstermine im Pauschalhonorar** enthalten.

Für Stufen 2 und 6 sind die Durchführung mit je einem Vor-Ort-Termin im Pauschalhonorar enthalten.

Werden darüber hinaus weitere Gesprächstermine erforderlich, erfolgt die Abrechnung nach tatsächlich entstandenem Aufwand gem. dem für die Projektentwicklung gültigen Stundensatz (s.u.).

Erforderliche Ortstermine, Abstimmungstermine mit der Verwaltung sowie Präsentationstermine im Gemeinderat erfolgen nach Bedarf und in Abstimmung/nach Freigabe durch die Verwaltung und werden nach Aufwand und auf Nachweis vergütet. Bei Ortsterminen werden Reisezeiten als Arbeitszeit in Rechnung gestellt.

Der Stundensatz für Leistungen in der Projektentwicklung / Projektsteuerung beträgt 130,00 € /h zzgl. MwSt., zzgl. 6% Nebenkosten. Die Abrechnung erfolgt halbjährig.

Die Abrechnung von Vervielfältigungs- und Druckkosten für Pläne und Vermarktungsunterlagen, Versandkosten, Annoncen in der Presse und das Bauschild erfolgen ebenfalls jeweils nach Freigabe und auf Nachweis.

Erläuterung Erfolgshonorar

Das Erfolgshonorar ist vom Investor zu tragen und wird fällig, wenn der Verkauf des Grundstücks und / oder die Realisierung des Projekts auf der Basis der Projektentwicklungsleistungen der STEG erfolgen. Dies gilt auch, wenn die Gemeinde als Investor auftritt.

Förderung

Durch die Lage des Projektgrundstücks innerhalb des Sanierungsgebiets, sind die Stufen 1 – 3 sowie 6 anteilig über die Städtebauförderung förderfähig.

Nebenkosten

Nebenkosten werden mit 6% der jeweiligen Nett Honorare vergütet. Weitere Aufwendungen, wie zum Beispiel die Beschaffung von Planunterlagen und deren Ergänzung auf den neuesten Stand, Fertigung von Plänen und Broschüren, die über das vereinbarte Leistungsbild hinausgehen, Kosten von Fotoarbeiten, Druck- und Vervielfältigungskosten von Plänen, Broschüren, Informations- und Werbematerialien sowie Annoncen in der Presse und das Bauschild werden nach vorheriger Absprache und auf Nachweis vom Auftraggeber erstattet.

Nicht im Honorar enthalten sind zudem die Aktualisierung und Fortschreibung von Datengrundlagen, soweit dies erforderlich und gewünscht ist. Diese erfolgen entweder durch den Auftraggeber selbst oder werden nach Abstimmung gesondert in Rechnung gestellt.

Besondere Leistungen

Rechts- und Steuerberatungen sowie Fachingenieurleistungen und Sondergutachten, wie z.B. Vermessung, Aufnahme von Höhen, Lärm- und Verkehrsgutachten, Schadstofferkundungen in Boden und Bauwerken, oder Gutachten zu Geologie, Grundwasser und Baugrundbeschaffenheit sind nicht Bestandteil der Leistungen der STEG.

Mehrwertsteuer

Es gilt die zum Zeitpunkt der Rechnungstellung in der Bundesrepublik Deutschland gesetzliche Mehrwertsteuer.

Vertragsgrundlage

Die einzelnen Leistungsstufen werden auf der Basis eines befristeten Alleinvermarktungsauftrags und in enger Abstimmung mit der Gemeinde erbracht. Dazu wird nach Beauftragung ein Projektentwicklungsvertrag zwischen STEG und Gemeinde abgeschlossen. Des Weiteren wird nach vorheriger Abstimmung der Kaufpreis des Grundstücks inkl. Erfolgshonorar zwischen STEG und Gemeinde schriftlich vereinbart.

Bindungswirkung

An unser Angebot halten wir uns bis zum 31.12.2024 gebunden. Das Angebot darf ohne ausdrückliche Zustimmung der STEG nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei einer Bearbeitungsphase von mehr als 3 Jahren erfolgt ab dem 01.01.2028 eine Anpassung der Honorare in Anlehnung an den vom statistischen Landesamt herausgegebenen Verbraucherpreisindex (Bezugsgröße ist der Verbraucherpreisindex 2023 = 116,7 (2020 = 100)).

Stuttgart, 06. November 20243 | die STEG Stadtentwicklung GmbH



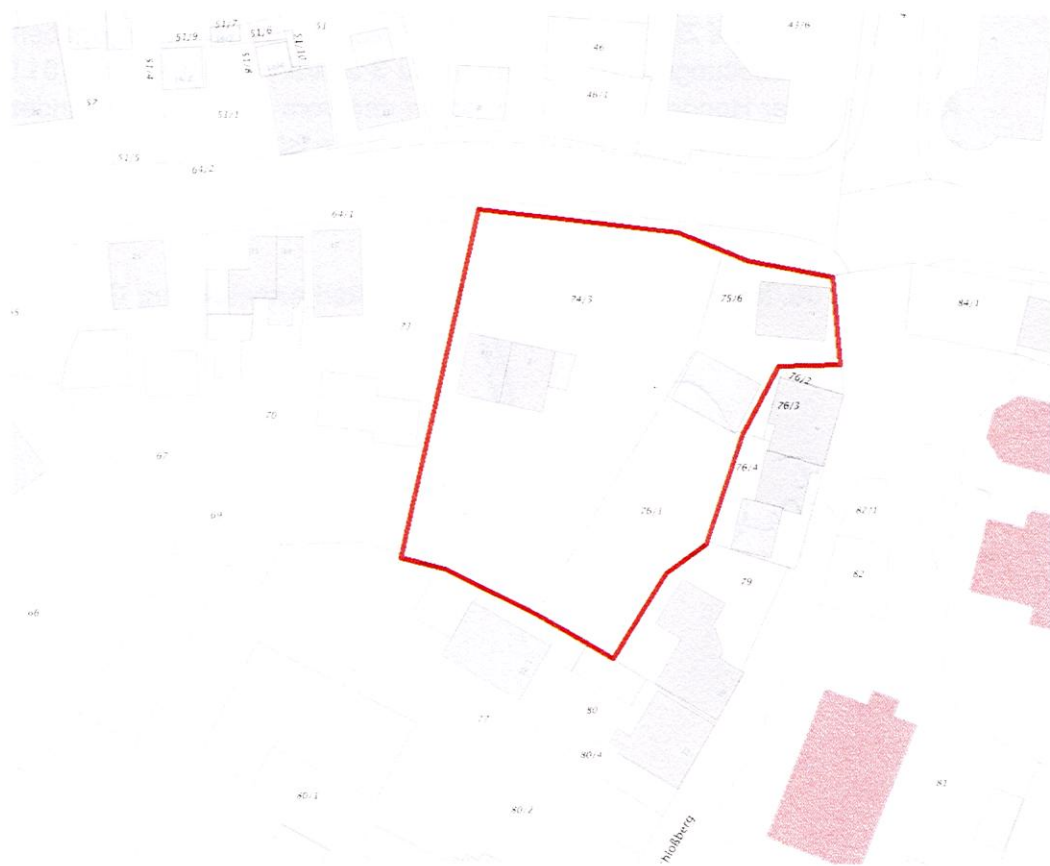
Dr. Frank Friesecke



i.V.
Roland Klenk

Anlagen:

Lageplan



Lageplan des Projektgrundstücks

Aktuelle Referenzen

Wohn- und Geschäftshaus „Enzblick“ in Bad Wildbad

Belebung und Nachverdichtung der Innenstadt

- > Projektgrundstück ca. 2.145 m²
- > 2 Handelsflächen (ca. 850 m²)
- > 4 Dienstleistungsflächen (ca. 500 m²)
- > 15 Wohneinheiten (ca. 960 m²)
- > 30 Stellplätze (oberirdisch und Tiefgarage)



Wohn- und Geschäftshaus „Rappenaue Straße“, Bad Wimpfen

Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses

- > Projektgrundstück ca. 1.900 m²
- > 8 Apartments
- > 8 Maisonette Wohnungen
- > 2 - 3 Gewerbeeinheiten
- > 30 Stellplätze (Tiefgarage)



Geschäftshaus „Innenstadt Mitte“, Eisingen a. d. Fils

Entwicklung eines neuen Zentrums

- > Projektgrundstück ca. 1.400 m²
- > 3 Handelsflächen (ca. 1.000 m²)
- > 9 Dienstleistungsflächen (ca. 2.300 m²)
- > 35 Stellplätze (Tiefgarage)



Wohnhäuser „Bauhof-Areal“ in Denkingen

Entwicklung des gemeindlichen Bauhofs

- > Projektgrundstück ca. 4.700 m²
 - > Insgesamt 4 Gebäude
 - > 27-30 Wohneinheiten
 - > Barrierefreies Wohnen in der Ortsmitte
- Ca. 48 Stellplätze (oberirdisch und Tiefgarage)



Wohnquartier „Binz-Areal“ in Lorch

Revitalisierung einer Gewerbebrache in Innenstadtlag

- > Projektgrundstück ca. 3.895 m²
- > 4 Mehrfamilienhäuser
- > 32 Wohneinheiten (ca. 3.855 m²)
- > 39 Stellplätze (oberirdisch und TG)



„Haus der Gesundheit“, Altbach

Sicherstellung der ärztlichen Grundversorgung

- > Projektgrundstück ca. 540 m²
- > 1 Handelsfläche (ca. 170 m²)
- > 6 Dienstleistungsflächen (ca. 515 m²)
- > 12 Stellplätze (oberirdisch und TG)



steg.de