Arbeitsprogramm und Angebot

für die Erstellung eines städtebaulichen Vorentwurfes und die Änderung des Bebauungsplans „Sonnenstraße/ Hetzelgasse“ als Mischgebiet in Talheim

PLANUNG + UMWELT
Stuttgart+Berlin www.planung-umwelt.de

Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch

Hauptsitz Stuttgart:
Felix-Dahn-Str. 6
70597 Stuttgart
Tel. 0711/ 97668-0
Fax 0711/ 97668-33
E-Mail: Info@planung-umwelt.de

Büro Berlin:
Dietzgenstraße 71
13156 Berlin
Tel. 030/ 477506-14
Fax. 030/ 477506-15
Info.Berlin@planung-umwelt.de

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Talheim plant die Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenstraße/ Hetzelgasse“. Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Talheim und umfasst eine Fläche von 4.070 m². Es wird derzeit als Parkplatz genutzt und umfasst das alte Feuerwehrhaus, das nicht mehr benötigt wird und abgerissen werden soll.

Die künftige Nutzung ist derzeit noch offen. Zur Klärung möglicher Gebietsentwicklungen soll ein städtebaulicher Vorentwurf erarbeitet werden, der als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes dienen soll.

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan für ein Besonderes Wohngebiet aus dem Jahr 2001 vor. Eine geplante 1. Änderung des Gebietes für ein Sondergebiet „Altenpflege“ und ein Allgemeines Wohngebiet aus dem Jahr 2012 hat keine Rechtskraft erlangt. Die künftige Nutzung soll als Mischnutzung festgesetzt werden.
Aufgrund seiner Lage im Innenbereich und der Größe des Plangebietes wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB erstellt (ohne Umweltprüfung und ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde im Jahr 2012 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Notwendigkeit der Aktualisierung wird geprüft.

2. Vorgehensweise

Erstellung eines städtebaulichen Vorentwurfes
Für das Plangebiet soll in einem ersten Schritt ein städtebaulicher Vorentwurf erstellt werden, in dem die Möglichkeiten der künftigen Nutzung überprüft werden sollen. Ziele der Planung sind die Stärkung der Wohnnutzung, ggf. auch für Sonderformen des Wohnens, die Verbesserung der Parkierungs- und Erschließungssituation unter Berücksichtigung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse.
Der Vorentwurf wird im Maßstab 1:500 erarbeitet und in einem Lageplan, Schnitten und schematischen Grundrissen dargestellt.

Erstellung eines Bebauungsplans
Auf der Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfes, der mit der Verwaltung und den Gremien abgestimmt wird, wird ein Bebauungsplan erarbeitet. Der Bebauungsplan wird als Mischgebiet (MI) und als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Alternativ kann statt der GFZ eine Festsetzung der Höhen (Traufe, First) erfolgen.

Das Leistungsbild für den Bebauungsplan orientiert sich an den Vorgaben der HOAI 2013 (§ 19, Anlage 3):
1. Leistungsphase 1: Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung;
2. Leistungsphase 2: Entwurf zur öffentlichen Auslegung;
3. Leistungsphase 3: Plan zur Beschlussfassung.

Verfahrensbegleitende Leistungen
Als besondere Leistungen nach Anlage 9 HOAI 2013 werden folgende verfahrensbegleitenden Leistungen vorgesehen, die bei Bedarf erbracht und auf Nachweis abgerechnet werden:

- Vorbereiten, Durchführen, Auswerten und Dokumentieren der formellen Beteiligungsverfahren;
- Erarbeiten von umweltbezogenen Grundlagen für die Abwägung; im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird keine Umweltprüfung durchgeführt. Für die Abwägung müssen jedoch sämtliche Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 berücksichtigt werden, hierfür müssen die Unterlagen erarbeitet werden (dies geschieht vereinfacht in tabellarischer Form):
- Mitwirken an der Öffentlichkeitsarbeit des Auftraggebers;
- Teilnahme an Sitzungen von politischen Gremien des Auftraggebers oder an Sitzungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung;

Für die verfahrenbegleitenden Leistungen wird ein Kostenrahmen aufgestellt, der bei Bedarf erbracht und auf Nachweis abgerechnet wird.

3. Arbeitsunterlagen

Für die Erstellung des Bebauungsplans „Sonnenstraße/ Hetzelgasse“ werden folgende Unterlagen benötigt, die vom Auftraggeber bereit zu stellen sind:

- Lageplan (digital, dxf-Format);
- Georeferenziertes Luftbild (digital/ tif- oder jpg-Format);
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan;
- Bebauungspläne der Umgebung;
- Sonstige Fachgutachten.

Daten, die von Fachämtern nur gegen Gebühr zur Verfügung gestellt werden, sind vom Auftraggeber bereitzustellen oder werden vom Auftragnehmer gegen Kostenerstattung beigebracht.

4. Kostenkalkulation

Die Ermittlung des Honorars erfolgt auf der Grundlage einer Zeitkalkulation für die einzelnen angegebenen Arbeitsschritte (besondere Leistungen nach § 3 (3) HOAI 2013).
Die Leistungen für den Bebauungsplan werden nach § 21 HOAI angeboten.

1. Städtebaulicher Vorentwurf:

Arbeitsschritt	Anzahl Personen-tage (PT)	Tagessatz in EUR	Summe in EUR
Erarbeiten eines Vorentwurfs	8	500.-	4.000.-
Abstimmung mit der Verwaltung	1	500.-	500.-
Vorstellung vor Gremien	0,5	500.-	250.-
Honorar netto (Nr.1)	**9,5**	**XX**	**4.750.-**

2. Grundleistungen des Bebauungsplans (Pauschalangebot):

Zur Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt eine Kalkulation der Honorarkosten auf der Grundlage einer vorläufigen Flächenbilanzierung nach § 21 der "Verordnung über die Honorare der Architekten und der Ingenieure" (HOAI 2013).

Das Leistungsbild besteht aus drei Leistungsphasen:

1.	Leistungsphase 1: Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung	60 %
2.	Entwurf zur öffentlichen Auslegung	30 %
3.	Plan zur Beschlussfassung	10 %
	Gesamt	**100 %**

Als Planungsraum wird folgende Fläche zugrunde gelegt:

Abgrenzung laut Plan 0,4 ha

Die Honorarzone wird nach § 20 (5) der HOAI der Honorarzone II Mindestsatz zugeordnet:

Nach § 21 der HOAI ergibt sich folgendes Honorar:

Honorar für 0,4 ha

(5.335.- EUR für 0,5 ha abzgl. Abschlag für reduzierte Fläche) 5.000.- EUR

3. Verfahrensbegleitung bei der Erstellung des B-Planes (Kostenrahmen bei Bedarf und auf Nachweis):

Arbeitsschritt	Anzahl Personen-tage (PT)	Tagessatz in EUR	Summe in EUR
Vorbereiten, Durchführen, Auswerten und Dokumentieren der formellen Beteiligungsverfahren;	2	500.-	1.000.-
Erarbeiten von umweltbezogenen Grundlagen für die Abwägung;	1	500.-	500.-
Zuarbeit zu Sitzungsvorlagen	1	500.-	500.-
Teilnahme an Sitzungen von politischen Gremien des Auftraggebers oder an Sitzungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung;	1	500.-	500.-
Honorar netto (Nr.3)	**5**	**XX**	**2.500.-**

Sofern sich im Laufe der Bearbeitung, insbesondere durch Abstimmung mit den zuständigen Behörden, Änderungen des Arbeitsprogramms ergeben, müssen die zusätzlichen Leistungen gesondert angeboten werden.

5. Nebenkosten und Umsatzsteuer

Die Nebenkosten (ohne Vervielfältigungen) werden als Pauschale mit 5% der Honorarsumme festgelegt. Die genannten Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit 19%).
Im Honorar ist die Lieferung der Unterlagen digital (pdf-Format) enthalten.
Mehrfertigungen werden bei Bedarf auf Nachweis berechnet.

6. Stundensätze

Für zusätzlich erforderliche Arbeiten werden folgende Stundensätze berechnet:

Inhaber Prof. Dr. Koch	90.-EUR
Projektleiter, wiss. Bearbeiter	70.- EUR
technische Bearbeiter, Sonstige	50.- EUR

Die genannten Stundensätze verstehen sich zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.

7. Zeitrahmen

Termine sind im Einzelnen mit dem Auftraggeber abzustimmen. Die Bearbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber.

8. Bindefrist

An das vorliegende Angebot halten wir uns bis zum 30.9.2016 gebunden.

Wir hoffen, Ihnen ein interessantes Angebot gemacht zu haben, und sagen Ihnen im Falle einer Beauftragung eine zügige Bearbeitung zu.

Stuttgart, den 5. August 2016

.....
Prof. Dr. Michael Koch