

FSP Stadtplanung, Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Gemeinde Kirchzarten
Hrn. BM Hall
Talvogteistr. 12
79199 Kirchzarten

Fahle Stadtplaner
Partnerschaft

28.07.2022

**Gemeinde Kirchzarten
Bebauungsplan Wohnhof V und
Flächenhaftes Strukturkonzept**

Stefanie Burg
Stefan Läufer
Christian Sammel

Honorar- und Leistungsangebot

Diplom Ingenieure
Freie Stadtplaner
AKBW, SRL

Sehr geehrter Herr Hall,

nach den beiden Vorabstimmungsterminen mit Frau Hunger (29.06.2022) und Ihnen (22.07.2022) unterbreite ich Ihnen gerne folgendes Leistungs- und Honorarangebot zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnhof V“ und die Betrachtung der städtebaulichen Gesamtsituation um das Kurhaus (Strukturkonzept).

1 Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Wohngebiet am Kurhaus“ besteht seit 2018 und ist bereits nahezu vollständig aufgesiedelt. Grundlage war ein städtebaulicher Wettbewerb, welcher auch den südlichsten Teil des Gebietes umfasste, der nicht durch den Bebauungsplan überplant wurde.

In diesem Teil des Plangebietes war ursprünglich eine Hotelansiedlung vorgesehen, die jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht weiter verfolgt wird.

Künftig soll dieser Bereich entsprechend des ursprünglichen Entwurfsgedankens als Wohnhof umgesetzt werden, jedoch ausschließlich mit einer Bebauung durch Mehrfamilienhäuser (keine Doppel- oder Einzelhäuser) und zusätzlich der Ansiedlung eines Kindergartens.

Basierend auf dem Wettbewerbsergebnis ist ein städtebaulicher Entwurf als Grundlage für die Bebauungsplanung zu erarbeiten und abzustimmen.

Zusätzlich zum städtebaulichen Entwurf für den Wohnhof V soll auch die nähere Umgebung in die Überlegungen mit einbezogen werden. Insbesondere die Verkehrssituation soll überdacht werden, wofür ein Ingenieurbüro separat beauftragt werden soll (z.B. Fichtner). Ziel dieser Planung ist, insbesondere die Erreichbarkeit des Wohnhofs V aus dem Süden mit dem Fahrrad zu verbessern.

In die Betrachtung der städtebaulichen Gesamtsituation um das Kurhaus sollen auch die Erweiterungswünsche der Black-Forest-Studios mit einbezogen

Schwabentorring 12
79098 Freiburg
Fon 0761 / 368 75-0
Fax 0761 / 368 75-17
info@fsp-stadtplanung.de
www.fsp-stadtplanung.de

Sparkasse Freiburg
IBAN DE47 6805 0101
0012 9438 49
BIC FRSPDE66XXX

Volksbank Freiburg
IBAN DE10 6809 0000
0031 1933 03
BIC GENODE61FR1

Steuer-Nr. 6340/41961
PartReg-Nr. 700091
Amtsgericht Freiburg

werden. Diese sind jedoch noch nicht konkret genug, um eine konkrete Entwurfsplanung vorzunehmen. Es sollen vielmehr Entwicklungsoptionen im Sinne eines flächenhaften Strukturkonzepts aufgezeigt werden.

Die folgende Abbildung zeigt das Luftbild mit Kataster und in rot markiert den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnhof V“. In gelb markiert ist der Bereich markiert, für den ein flächenhaftes Strukturkonzept erarbeitet werden soll.



Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan (rot) umfasst eine Größe von ca. 1,62 ha. Der Bereich für das Strukturkonzept umfasst eine Größe von ca. 7 ha.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), sofern es sich um Wohnnutzung handelt. Die Kindergartennutzung kann in einem Wohngebiet untergebracht werden, sodass diese keinen Ausschlussgrund für § 13b BauGB darstellt.

Im beschleunigten Verfahren gibt es einige Erleichterungen, z.B. könnte auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Aufgrund der Bedeutung des Vorhabens, empfehlen wir jedoch die Durchführung einer freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung und somit eines zweistufigen Verfahrens.

Weiterer Vorteil des beschleunigten Verfahrens ist, dass auf eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie auf eine Umweltprüfung und eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden kann. Davon soll Gebrauch gemacht werden.

2 Flächenhaftes Strukturkonzept (gelber Bereich)

Die Betrachtung der städtebaulichen Gesamtsituation ist über die Ansätze der HOAI oder des Merkblatts 51 (Städtebaulicher Entwurf) nicht angemessen zu erfassen. Daher bieten wir Ihnen eine erste Pauschalleistung basierend auf unserer Erfahrung aus ähnlichen Projekten an und würden ein Signal geben, wenn diese Leistung aus unserer Sicht erbracht ist. Weitere Schritte und Aufgabenstellungen, die sich erst im weiteren Planungsprozess ergeben werden, würden wir dann nach Zeitaufwand oder erneut, nach vorheriger Abstimmung, pauschal anbieten.

Für eine Analyse der Gesamtsituation und ein flächenhaftes Strukturkonzept gehen wir von einem Stundenaufwand von 60 Stunden aus, was bei einem durchschnittlichen Stundensatz von 90 Euro ein Honorarvolumen von **5.400 Euro** ergibt.

3 Städtebaulicher Entwurf für BPL-Gebiet (roter Bereich)

Die Ermittlung für das Honorar für einen städtebaulichen Entwurf erfolgt nach Merkblatt 51 Fassung 2020:

Die Einstufung in die Honorarzone liegt bei II oben, also leicht überdurchschnittlichen Anforderungen. Diese ergeben sich aus der angestrebten hohen städtebaulichen Dichte, der landschaftlichen Sensibilität und dem ökologischen Anspruch.

Dies ergibt für eine Fläche von 1,62 ha ca. 340 Stunden, was bei einem durchschnittlichen Stundensatz von 90 Euro ein Honorarvolumen von **30.600 Euro bei einem Leistungsumfang von 100 %** ergibt.

Wir können den Leistungsumfang jedoch wie folgt reduzieren:

Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung, 10 %):

Kann entfallen, da die Situation bereits aus vorangegangenen Planungen bekannt ist.

Leistungsphase 2 (Vorentwurf 60 %):

Kann entfallen, da auf das Wettbewerbsergebnis aufgebaut werden kann und die Erschließung, das Nutzungskonzept und das bauliche/räumliche Grundgerüst bereits vorgegeben ist.

Leistungsphase 3 (Entwurf 30 %):

Verzicht auf Maßnahmenkonzept (5 %)

→Leistungsreduzierung auf 25 %

Dies ergibt insgesamt einen Leistungsumfang von 25 % und ein Honorarvolumen von 7.650 Euro.

4 Bebauungsplanung

4.1 Grundleistungen

Bei der Ermittlung des Honorars für die Erarbeitung des Bebauungsplans orientieren wir uns an der aktuellen HOAI von 2021 §§ 19 und 21. Die Parameter für die Höhe des Honorars sind dabei die Größe des Planungsgebiets, der Leistungsumfang und die Honorarzone (Schwierigkeitsgrad). Im vorliegenden Fall gehen wir von leicht überdurchschnittlichen Anforderungen aus. Diese ergeben sich aus der angestrebten hohen städtebaulichen Dichte, der landschaftlichen Sensibilität und dem ökologischen Anspruch. Es werden folgende Werte angesetzt:

- Gebietsgröße 1,62 ha
- Leistungsumfang 100 %
- Honorarzone II oben

Hieraus ergibt sich für die Aufstellung des Bebauungsplans (mit Örtlichen Bauvorschriften) ein Honorar für die Grundleistungen von (leicht abgerundet)

pauschal netto 18.100,- Euro

4.2 Umweltbezogene Leistungen

Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts nicht erforderlich. Dennoch ist der Eingriff in die einzelnen Schutzgüter auf Grundlage einer Bestandsaufnahme verbal argumentativ zu bewerten und darzustellen. Voraussichtlich sind artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich. Dafür sollte ein qualifiziertes Landschaftsplanungsbüro beauftragt werden. Diese Leistung ist nicht im vorliegenden Angebot enthalten.

4.3 Administrative Leistungen

Häufig werden die administrativen Abläufe und Tätigkeiten durch die Planer übernommen. In der Regel ist mit folgenden Leistungen zu rechnen. Sollten diese oder einzelne Leistungen von der Verwaltung erbracht werden, ist das Honorar entsprechend zu reduzieren.

Wir gehen weiterhin davon aus, dass die Projektkoordination, d.h. die Steuerung und Kontrolle der Termine, die Koordination und Integration der planungsbeteiligten Fachdisziplinen, sowie die Beschaffung und Prüfung der notwendigen externen Gutachten und Fachbeiträge von Ihrer Verwaltung übernommen wird.

a) Sitzungsvorlagen und Beschlussanträge

Erstellung aller Sitzungsvorlagen sowie der Beschlussanträge und – vorschläge für den Aufstellungsbeschluss, die Frühzeitige Beteiligung, die Offenlage und den Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der Verwaltung
netto 1.000,- Euro

b) Erstellung der Bekanntmachungstexte

Erstellung der Bekanntmachungstexte für den Aufstellungsbeschluss, die Frühzeitige Beteiligung, die Offenlage und den Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der Verwaltung
netto 600,- Euro

c) Beteiligungsverfahren

Durchführung der Behördenanhörung mit Behördenanschreiben und der Vervielfältigung von Text und Planunterlagen, den Versand und die Entgegennahme der Stellungnahmen der Behörden für zwei Verfahrensschritte

netto 1.200,- Euro

d) Abwägung

Vorbereitung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit als synoptische Beschlussvorlage an den Gemeinderat. Die Behandlung fachbezogener Stellungnahmen, insbesondere betreffend Umwelt- und Artenschutz, müssen durch den jeweils zuständigen Experten erfolgen.

Diese Leistung kalkulieren wir mit einem Honorar von pauschal

netto 3.000,- Euro
(1.500 je Verfahrensschritt)

Aus aktuellen Erfahrungen in anderen Planungsverfahren wissen wir, dass der Umfang der Stellungnahmen nur schwer abzuschätzen ist. Wir weisen deshalb darauf hin, dass im genannten Pauschalhonorar die Behandlung und die Erstellung der synoptischen Darstellung der eingegangenen Anregungen in einem üblichen Umfang von maximal 20 Seiten (A4, Schriftgröße 10 pt) pro Beteiligungsstufe enthalten ist. Sollte dieser Umfang überschritten werden, schlagen wir vor, den zusätzlichen Aufwand auf der Grundlage unserer Zeiterfassung nach Stunden zu vergüten.

e) Ergebnisbenachrichtigung

Durchführung der Ergebnisbenachrichtigung nach Abschluss des Verfahrens.
netto 600,- Euro

4.4 Honorarübersicht

Entwurfsleistungen

Strukturkonzept (7 ha)	5.400 Euro
Städtebaulicher Entwurf (1,62 ha)	7.650 Euro
Summe (netto)	13.050 Euro

Bebauungsplan

Bebauungsplanänderung - Grundleistung	18.100 Euro
Beschlussanträge / Bekanntmachungen	1.600 Euro
Abwägung	3.000 Euro
Beteiligungsverfahren	1.200 Euro
Ergebnismitteilung	600 Euro
Summe (netto)	24.500 Euro

Neben den angebotenen Leistungen sind aus unserer Sicht folgende Fachplanungen erforderlich (falls nicht bereits vorliegend, durch Bestandsgebiet):

- Umwelt und Artenschutz (siehe oben)
- Vermessung
- Immissionsschutz (Dimensionierung Lärmschutzwall und passiver Schallschutz)
- Erschließungsplanung (Straße und Entwässerung)
- Baugrundgutachten / Versickerungsfähigkeit

5 Sitzungsteilnahmen und Besprechungen

Entsprechend HOAI 2021 bieten wir Ihnen unsere Teilnahme an Sitzungen von politischen Gremien bzw. an Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung sowie der dafür notwendigen Vorbereitungszeit (z. B. Erstellen von Präsentationen) als besondere Leistungen an. Da die Termine zeitlich nur schwer zu kalkulieren sind, schlagen wir vor, diese nach tatsächlichem Aufwand abzurechnen (Stundensätze siehe unten).

Besprechungen vor Ort oder als Videokonferenz sind 3 im Grundhonorar enthalten. Weitere Besprechungen bieten wir Ihnen ebenfalls als besondere Leistung an.

6 Sonstige Leistungen und Nebenkosten

Weitere besondere Leistungen (z.B. Durchführung einer erneuten Offenlage) übernehmen wir gerne nach vorheriger inhaltlicher Definition pauschal oder auf Zeitnachweis zu unseren aktuellen Netto-Bürostundensätzen. Diese sind

für Inhaber 110 Euro, für Planer 90 Euro und für sonstige technische Mitarbeiter 70 Euro.

Nebenkosten für Fahrten und Telekommunikation berechnen wir mit 6 % des Netto-Honorars. Repro- und Präsentationsmaterial wird auf Nachweis abgerechnet (nur größere Mengen z.B. für Beteiligungen; interne Kopierkosten sind bereits im Honorar enthalten).

Über eine weiterhin gute Zusammenarbeit würden wir uns sehr freuen und sichern Ihnen eine kompetente, verantwortungsvolle und zügige Bearbeitung zu.

Viele Grüße vom Schwabentor,

A handwritten signature in black ink, consisting of the letters 'B', 'u', 'r', 'g' in a cursive style, with a long horizontal stroke extending from the end of the 'g'.

Dipl. Ing. Stefanie Burg
Freie Stadtplanerin