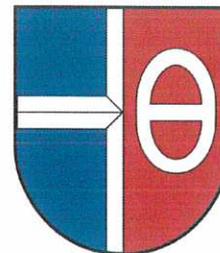


Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



Gremienvorlage

Amt: Hauptamt
Bearbeiter : Amtsleiter
Datum : 26.07.2022
Gremienvorlage: öffentlich **Sitzung Nr. 7 / 2022**
Gremium: Gemeinderat
Kennwort : Gemeindeentwicklungskonzept (615.000)
Begriff: Gemeindeentwicklungskonzept | Malsch 2035
Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungs-
konzept | Ortsmitte IV
Beschlussfassung

Tagesordnungspunkt:

3

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat in der öffentlichen Sitzung am 19.11.2019 das Büro Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, Stuttgart, mit der Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzepts für die Gemeinde Malsch beauftragt.

Ziel ist ein Konzept, welches die Gemeinde bis zum Jahr 2035 in ihren zentralen Handlungsfeldern strategisch ausrichtet und in der Region positioniert. Die spezifischen Rahmenbedingungen von Malsch sollen dabei ebenso berücksichtigt werden, wie die gegenwärtigen und künftigen kommunalen Herausforderungen und bestehende Planungen. Wichtig war eine intensive Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger von Malsch.

Nach einer umfangreichen Bestandsaufnahme im Frühjahr 2020 fand eine repräsentative Bürgerbefragung zum Gemeindeentwicklungskonzept statt. Im Rahmen der Bürgerbefragung wurden Fragebögen zu den verschiedenen Themenbereichen an alle Bürgerinnen und Bürger (ab 16 Jahren) versandt. Fast jeder zweite Malscher Bürger hat die Gelegenheit genutzt den Fragebogen ausgefüllt abgegeben. Die diesbezüglichen Rückmeldungen aus der Bürgerschaft wurden vom Büro Reschl ausgewertet und dem Gemeinderat auf Grund der Corona-Pandemie online vorgestellt. Die Öffentlichkeit wurde im 4. Quartal 2020 über die Ergebnisse aus der repräsentativen Bürgerbefragung in der Gemeinderundschau und auf der Homepage der Gemeinde informiert.

Eine zweite Bürgerbeteiligung fand im Rahmen einer Zukunftswerkstatt mit Planungswerkstatt für die Ortsmitte Malsch in Präsenz im Juli 2021 in der Zehntscheuer statt.

Die Ergebnisse der Abendveranstaltung wurden direkt im Anschluss dem Gremium und der Verwaltung vorgestellt. In einer zweiten Klausurtagung mit dem Gemeinderat und der Verwaltung im März 2022 wurden die Ergebnisse aus dem Gesamtprozess vorgestellt, diskutiert und zeitlich priorisiert. Diese Ergebnisse wurden in das Gemeindeentwicklungskonzept aufgenommen, das in der heutigen öffentlichen Sitzung von Büro Reschl vorgestellt und vom Gemeinderat beschlossen werden soll.

Ein konkretes Projekt, das aus dem Gemeindeentwicklungskonzept direkt vorbereitet und umgesetzt werden soll, ist die Bewerbung und Implementierung eines weiteren Sanierungsgebietes in der Ortsmitte Malsch. Hierfür soll die Verwaltung mit der Unterstützung des Büros Reschl Stadtentwicklung mit der Bewerbung beauftragt werden.

Finanzielle Auswirkungen

8.800 € pro Jahr für die Sanierungsbetreuung

60 % förderfähig

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt das Gemeindeentwicklungskonzept | Malsch 2035 (GEK) mit dem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept | Ortsmitte IV (GISEK) als strategisches Handlungsinstrument für die zukünftige Gemeindeentwicklung. Die darin enthaltenen Leitziele sollen den Rahmen für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Malsch bis zum Zieljahr 2035 bilden. Der Beschluss schließt die regelmäßige Evaluierung, Fortschreibung und Anpassung der formulierten Ziele und konkreten Projekte mit ein.
2. Die Verwaltung wird beauftragt sich für die Weiterentwicklung der Ortsmitte Malsch für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung für das Programmjahr 2023 zu bewerben.
3. Das Büro Reschl Stadtentwicklung, Stuttgart, wird entsprechend dem Angebot vom 06.07.2022 mit der Unterstützung der Gemeinde Malsch bei der Bewerbung, Betreuung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Malsch „Ortsmitte IV“ beauftragt.

Als Anlage sind beigefügt:

Folgekostenberechnung Karten/Folien Unterlagen:

1. GEK – steht zum Download auf der Homepage der Gemeinde bereit: www.malsch-weinort.de

2. GISEK

Handzeichen Sachbearbeiter: FH		Datum: 12.07.2022
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:		Datum: 12.07.2022
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:		Datum:
Mitzeichnung durch Büro Reschl, Stuttgart		Datum: 11.07.2022
Zustimmung durch Bürgermeisterin Sibylle Würfel Handzeichen		Datum: 12.07.2022

GEMEINDE MALSCH

BETREUUNG UND DURCHFÜHRUNG DER
STÄDTEBAULICHEN ERNEUERUNGSMASSNAHME
„ORTSMITTE IV“

Angebot vom 06.07.2022



INHALT

1	AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	3
2	LEISTUNGSBILD.....	5
3	HONORAR.....	7
4	BEARBEITUNG.....	8
5	BÜROPROFIL UND AUSGEWÄHLTE REFERENZEN	9

1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Das Gemeindeentwicklungskonzept | Malsch 2035 soll mit dem GISEK | „Ortsmitte IV“ am 26.07.2022 im Gemeinderat beschlossen werden. Dieses Konzept bildet die langfristige Strategie zur künftigen Entwicklung der Gemeinde. Dabei kristallisierte sich heraus, dass es in der Ortsmitte Malsch und in den angrenzenden Bereichen noch einige Entwicklungspotentiale bestehen, die einer konzeptionellen Planung und öffentlicher Förderung bedürfen.

Bereits bei der ersten Klausurtagung des Gemeinderats, als auch in der anschließenden umfassenden Bürgerbeteiligung wurden folgende Potentiale und Zielsetzungen diskutiert:

- Die **Erneuerung der Hauptstraße** (Ortsdurchfahrt) mit verkehrs- und lärmindernden Maßnahmen und sicheren Fuß- und Radwegen
- Die **Weiterentwicklung des Alten Sportplatzes** als Innenentwicklungspotential für Freizeit, Wohnen, Versorgung und Gemeinbedarf
- Die **Schaffung von Wohnraum im Ortskern**
- **Sicherung der Nahversorgung**
- **Reduzierung von vorhandenen Leerständen und Baulücken**
- Die **Neuordnung des Gemeinbedarfs** in der Letzenbergstraße

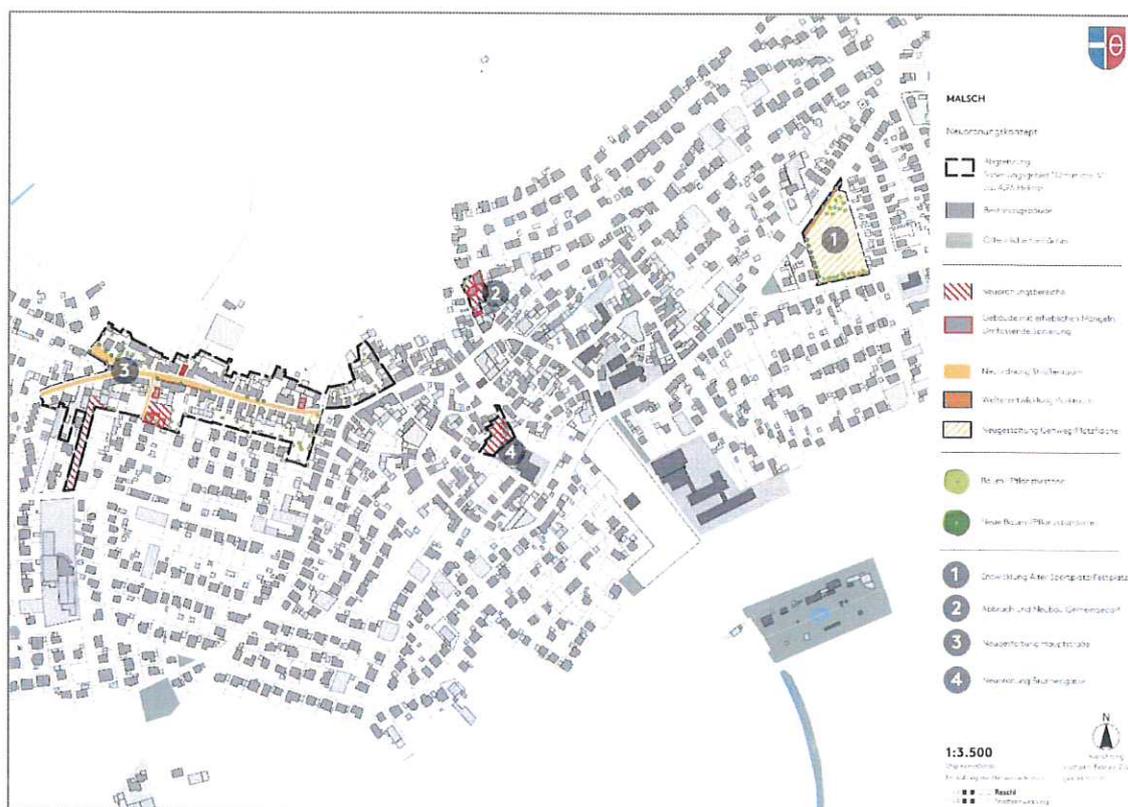


Abbildung 1 Neuordnungskonzept, Reschl Stadtentwicklung, Februar 2022

Die Bewerbung um Fördermittel, eine koordinierte Umsetzung der geplanten Maßnahmen, sowie deren Vorbereitung und Abrechnung in Rücksprache mit dem Fördergeber nach der erfolgreichen Aufnahme ist die primäre Aufgabe eines Sanierungsträgers.

Aufgrund der langjährigen Erfahrung im Bereich der städtebaulichen Erneuerung bewirbt sich das Büro Reschl Stadtentwicklung als leistungsfähiger Sanierungsträger für diese anspruchsvolle Aufgabe und legt hiermit einen Angebotsentwurf vor.

2 LEISTUNGSBILD

Die Erfahrung zeigt, dass der Betreuungsaufwand in Sanierungsgebieten zeitlich und hinsichtlich des nötigen Aufwands stark schwankt. Daher schlagen wir zur Betreuung eine niedrig angesetzte Grundpauschale vor, um die wesentlichen Regelleistungen im jeweils laufenden Programmjahr abzudecken (Positionen 1 und 2). Zur vertiefenden Betreuung, Planung und Begleitung des Sanierungsgebiets empfehlen wir die Abrechnung nach tatsächlichem Aufwand (Position 3) nach vorheriger Abstimmung:

POSITION 1 | ORGANISATION UND KOORDINATION (PAUSCHAL)

Die Aufgaben des Büros Reschl Stadtentwicklung umfassen insbesondere folgende Leistungen:

- Beratung der Gemeinde hinsichtlich der notwendigen Arbeitsschritte
- Abstimmung der Aktivitäten im Sanierungsgebiet zwischen den Beteiligten und mit dem Regierungspräsidium
- Überwachung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich des Zeitablaufs und der Realisierung
- Vorbereitung von Beschlüssen des Gemeinderats soweit sie die Gesamtmaßnahme betreffen
- Teilnahme an bis zu einer Sitzung kommunaler Gremien jährlich

POSITION 2 | FINANZIELLE ABWICKLUNG (PAUSCHAL)

Die Aufgaben des Büros Reschl Stadtentwicklung umfassen insbesondere folgende Leistungen:

- Rechnungsprüfung öffentlicher und privater Maßnahmen
- Erstellung von Auszahlungsanträgen der Gemeinde für Fördermittel mit Zwischennachweisen
- Stellung des jährlichen Fortsetzungs-/Aufstockungsantrags mit Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) und Maßnahmenübersicht

POSITION 3 | LEISTUNGEN NACH TATSÄCHLICHEM AUFWAND

Dies können zum Beispiel folgende Leistungen im Rahmen der Planung, Begleitung oder Steuerung des Gebiets sein:

- Antragstellung für die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung
- Vorort Termin mit dem Fördergeber
- Die Beratung privater Eigentümer oder Investoren/Bauwilliger;
- die Teilnahme an weiteren Gremiensitzungen;
- die elektr. Begleitinformation im Sanierungsverfahren, E-Monitoring;
- Vorbereitung und Durchführung des Tags der Städtebauförderung
- Testentwürfe und städtebauliche Beratung im Programmgebiet, etc.

Weitere Planungs-, Beratungs- oder Projektsteuerungsleistungen bieten wir Ihnen gerne zusätzlich nach Aufforderung als konkretes Angebot an (z. B. Wettbewerbsverfahren, Konzeptvergaben, Bauleitplanverfahren, etc.).

Bei Zuschlag des Angebots werden zur Auftragserteilung die beinhalteten Leistungen in Abstimmung mit der Verwaltung in einem Vertrag gefasst.

3 HONORAR

Position	Leistungsbild	Honorar in EURO (netto zzgl. 8 % Neben- kosten und MwSt.)
1.	Organisation / Koordination	
2.	Finanzielle Abwicklung	8.800
3.	z. B. Beratung privater Eigentümer, Teilnahme an weiteren Gremiensitzungen, elektr. Begleitinformation, E-Monitoring, Tag der Städtebauförderung, Planungsleistungen etc.	nach tatsächlichem Aufwand
Summe		8.800

Im Honorar sind die allgemeinen Bürokosten und Reisekosten enthalten. Sonstige und außergewöhnliche Nebenkosten sind im Honorarsatz nicht enthalten, so z.B. die Beschaffung von Planunterlagen und ihre Ergänzung auf den neuesten Stand, Fertigungen Broschüren und Flyern, Kosten von Fotoarbeiten, Druck- und Vervielfältigungskosten von Plänen, Broschüren, Werbematerialien und Zeitungsanzeigen. Diese Kosten werden nach Abstimmung mit dem Auftraggeber gesondert in Rechnung gestellt.

Sonderleistungen, wie oben genannten, die über das vereinbarte Leistungsbild hinausgehen, werden nach Abstimmung mit dem Auftraggeber monatlich auf Nachweis, auf Basis von Stundensätzen, abgerechnet. Die aktuellen Stundensätze betragen für Gesellschafter/Geschäftsbereichsleiter 125,00 EUR/h, für Projektleiter 98,00 EUR/h, sowie für Projektsachbearbeiter 80,00 EUR/h. Die angebotenen Honorare sind Nettobeträge. Hinzu kommen acht Prozent Nebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Die Vergütung für die Basisleistungen ist in vierteljährlichen Abschlagszahlungen fällig. Sie wird zusammen mit dem jeweils für Einzelleistungen angefallenen Honorar und den Nebenkosten zum Quartalsende vom Sanierungsbeauftragten in Rechnung gestellt.

Die Kosten für die Sanierungsbetreuung werden **zu 60 Prozent** vom Fördergeber im Rahmen des Sanierungsgebiets bezuschusst.

4 BEARBEITUNG

Die Betreuung des Sanierungsgebiets wird vom Büro Reschl Stadtentwicklung Stuttgart von langjährigen und erfahrenen Mitarbeitenden vorbereitet und durchgeführt. Die Projektleitung übernimmt unsere Sanierungsexpertin Frau Corinna Götz (M.Sc. Stadt- und Raumplanung). Zum Team gehören darüber hinaus Herr Kenan Kayabasi (B.A Stadt- und Raumplanung). Zuständige Gesellschafter sind Herr Philipp König und Herr Tobias Meigel.

Stuttgart, den 06.07.2022



Tobias Meigel



Philipp König



Corinna Götz

5 BÜROPROFIL UND AUSGEWÄHLTE REFERENZEN



Foto (Titelseite): Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. K

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG

Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0
Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>
info@reschl-stadtentwicklung.de

Ausgewählte Referenzen

Städtebauförderung

Gemeinde Steinheim am Albuch

Gemeindeentwicklungskonzept 2035
mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept

Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet und
Sanierungsbetreuung „Ortskern-Ost II“, 2021

Gemeinde Ittlingen

Gemeindeentwicklungskonzept 2035
Gebietsbezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept „Grüner-Hof-Straße“

Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet und
Sanierungsbetreuung „Grüner-Hof-Straße“, 2020

Gemeinde Kirchentellinsfurt

Gemeindeentwicklungskonzept | Masterplan 2030
Gebietsbezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“
Sanierungsbetreuung „Ortskern III“

Gemeinde Nehren

Gebietsbezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortskern II“
Sanierungsbetreuung „Ortskern“

Gemeinde Dußlingen

Wettbewerbsbetreuung „Hindenburgplatz“
Sanierungsbetreuung „An der B27“

Gemeinde Meßkirch

Sanierungsbetreuung „Altstadterweiterung II“

Stadt Meersburg

Sanierungsbetreuung „Altstadt“