

# Gemeinde Pfaffenhofen

**Vorbereitung und Durchführung einer  
Mehrfachbeauftragung nach HOAI**

**„Mehrgenerationenpark Ziberaue mit Rathaus-Umfeld“**

**Leistungsbild und Honorarangebot**

ENTWURF

ENTWURF

## Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabe und Ziel	3
2. Methodik, Ablauf und Zeitplan	4
3. Leistungsbild Planungswettbewerb (RPW)	5
4. Honorar Planungswettbewerb 10Teilnehmende	8

# 1. Aufgabe und Ziel

## Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Pfaffenhofen beabsichtigt, in der Ziberaue zwischen Rathaus, Wilhelm-Widmaier-Halle, Grundschule und der Zaber einen Mehrgenerationenpark zu schaffen und den öffentlichen Raum im Umfeld der kommunalen Gebäude neu zu gestalten. Die Fläche umfasst knapp 7.500 Quadratmeter.

Allerdings stehen für das Vorhaben lediglich rund 1.000.000,- Euro zur Verfügung, sodass dieser Wert den weiteren Überlegungen hinsichtlich der Verfahrenswahl zugrunde gelegt wird.

Die Neugestaltung beider Flächen – insbesondere des Generationenparks – soll unter intensiver Einbeziehung der Bevölkerung erfolgen. Für die Planungsaufgabe sucht die Gemeinde Pfaffenhofen ein geeignetes Team der Fachdisziplin Landschaftsarchitektur.

## Verfahrenswahl

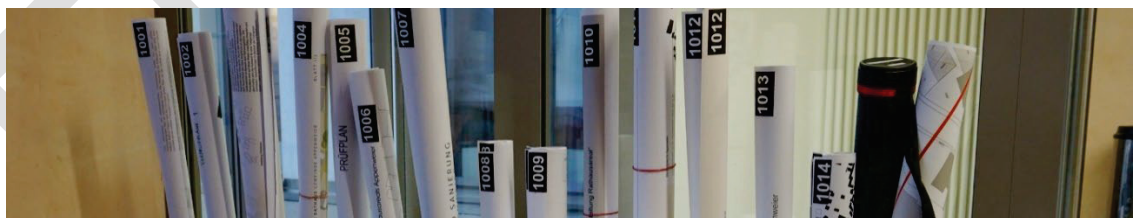
Bei den anrechenbaren Kosten wird seitens der Auftraggeberin ein Betrag von 800.000,- bis höchstens 1.000.000,- Euro vorgegeben. Folglich ist gemäß HOAI (§ 40 Abs. 1 Freianlagen, HZ III Mitte) von einem Honorar von etwa 133.000,- bis 167.000,- Euro auszugehen. Insofern ist eine Mehrfachbeauftragung mit anschließendem Auftragsversprechen möglich.

Basishonorar nach HOAI	ca. 132.951,00
Honorarsumme 3 Büros nach HOAI	ca. 24.000,00
Jury	ca. 5.000,00
Honorar STEG	ca. 28.100,00
Honorare und Kosten (netto) grob geschätzt:	<b>ca. 190.051,00</b>

Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass die EU-Vergabeschwelle von 221.000,00 Euro netto (Stand:01.01.2024) nicht überschritten wird.

→ Für eine abschließende Prüfung, ob das Verfahren einer EU-weiten Ausschreibungspflicht unterliegt ist eine entsprechende Fachkanzlei hinzuzuziehen!

Die weiteren Kosten des Planungswettbewerbs (Honorare, Jury etc.) können als grobe und vorläufige Schätzung der Anlage entnommen werden.



## 2. Methodik und Ablauf

Wir empfehlen der Gemeinde Pfaffenhofen das folgende Vorgehen, um die Bevölkerung ausreichend an der Entwicklung des öffentlichen Raums zwischen Ziberaue und Rathaus mit einzubeziehen und idealerweise auch für die spätere Realisierung zu begeistern.

Zeitplan	Arbeitsphasen	Dialog und Beteiligung
<b>Vorbereitung Planungswettbewerb</b>		Auftakt mit der Verwaltung
		<b>Bürgerbeteiligung Information und Fragestellungen</b>
	Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen Anfrage an drei geeignete Büros Zusammenstellung der Jury	
		Beschluss der Auslobung im Gemeinderat
<b>Durchführung Planungswettbewerb</b>	Ausgabe der Unterlagen an die Büros	
	Vorprüfung	
		Jurysitzung
		<b>Öffentliche Ausstellung der Arbeiten</b>

## 3. Leistungsbild Mehrfachbeauftragung

### Vorbereitung

#### Abstimmungstermin: Aufgabe und Zielstellung Auftakt mit der Verwaltung

Ein Abstimmungstermin mit der Auftraggeberin vor Ort:

- > Klärung bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen
- > Definition der Planungsaufgabe und der Zielsetzungen
- > Klärung und Festlegung des detaillierten Planungsprogramms
- > Terminplanung und Terminkoordination
- > Klärung und Festlegung der erforderlichen Unterlagen
- > Besetzung Jury
- > Teilnehmende Büros
- > Organisation Ausstellungssystem
- > Organisation der Bürgerbeteiligung und
- > Organisation der Räume für die einzelnen Veranstaltungen.

### Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Veranstaltung dient dazu, die Bevölkerung über das weitere Verfahren zu informieren, die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten vorzustellen und sie dient insbesondere dazu, Fragen zu stellen, wie sich die Bevölkerung die künftige Nutzung und Ausgestaltung der Freiflächen vorstellt. Sie dient selbstverständlich auch dazu, die Grenzen des Machbaren zu benennen.

Mögliche Fragen könnten sein:

- > Welchen Nutzungen sollen die Flächen künftig dienen?
- > Welche Eigenschaften sollen die Flächen künftig aufweisen?
- > Könnten Sie sich vorstellen, sich als beratendes Mitglied der Jury zur Verfügung zu stellen?
- > Wären Sie bereit, sich bei der folgenden Umsetzung der Planung zu engagieren?

Die STEG ist mit zwei Personen anwesend.

*Die Vorbereitung und Durchführung der Bürgerbeteiligungsveranstaltung und die Erstellung eines Ergebnisprotokolls erfolgen durch die STEG. Die Einladung, die Organisation geeigneter Räumlichkeiten und Medien sowie das Catering erfolgen durch die Auftraggeberin.*

### Erarbeitung und Zusammenstellung der Ausschreibungsunterlagen

#### Teil A – Auslobung formaler Teil

- > Darstellung des Leistungskatalogs
- > Honorare
- > Terminplan
- > Sonstige organisatorische Hinweise
- > Ansprache, Einladung und Koordination Jury
- > Ansprache und Einladung teilnehmende Büros

#### Teil B – Beschreibung der Planungsaufgabe

- > Umfassende Beschreibung der Planungsaufgabe im Hinblick auf die Nutzungsanforderungen sowie die gestalterischen und technischen sowie sonstigen zu berücksichtigenden Belange.

- > Zusammenstellung der Planungsanforderungen, des Nutzungskonzepts und des daraus abgeleiteten Planungsprogramms mit Darstellung funktionaler, gestalterischer und sonstiger Belange.
- > Darstellung der Rahmenbedingungen und möglicher Restriktionen.

#### Teil C – Unterlagen

- > Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen für die Teilnehmer
- > Koordination Ausstellungssystem (falls erforderlich)

### Vorstellung Gemeinderat

- > Vorstellung und Erläuterung der Auslobung im Gemeinderat und Beschluss.



Impressionen der Bürgerbeteiligungsveranstaltung zum Dorfplatz in Aspach-Rietenau 2018

### Durchführung

#### Verfahrenskoordination

- > Ausgabe sämtlicher Unterlagen an die Teilnehmenden

#### Rückfragen

- > Bearbeitung möglicher Rückfragen seitens der Teilnehmenden während des Bearbeitungszeitraums in Abstimmung mit der Ausloberin.

#### *Rückfragenkolloquium und/oder Ortsbesichtigung (optional)*

- > Durchführung eines Rückfragenkolloquiums vor Ort durch die STEG oder
- > Organisation einer Ortsbesichtigung für die teilnehmenden Büros durch die Ausloberin (dringend empfohlen)

*Die Vorbereitung, Einladung, Durchführung des Rückfragenkolloquiums sowie die Erstellung und der Versand des Protokolls erfolgen durch die STEG.*

*Die Organisation geeigneter Räumlichkeiten und Medien sowie das Catering erfolgen durch die Auftraggeberin.*

## Vorprüfung

- > Vorprüfung der eingereichten Arbeiten.
- > Erstellung eines Vorprüfberichts.

## Jurysitzung

- > Organisation der Jurysitzung zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten.
- > Aufhängen der Arbeiten an vorhandenem Ausstellungssystem
- > Teilnahme an der Jurysitzung mit zwei Personen.
- > Erstellung des Sitzungsprotokolls und Versand an alle Beteiligte.

*Die Vorbereitung, Einladung, Durchführung der Preisgerichtssitzung und die Erstellung eines Protokolls erfolgen durch die STEG. Die STEG organisiert im Auftrag und in Abstimmung mit der Auftraggeberin ein Ausstellungssystem.*

*Die Organisation geeigneter Räumlichkeiten und Medien sowie das Catering erfolgen durch die Auftraggeberin.*

## Abschluss und Verhandlungen

### *Vergabeverhandlungen (optional)*

- > Einladung der vorderen Ränge oder aller Preisträger zu Auftragsverhandlungen
- > Ggf. Formulierung von Anforderungen an eine mögliche Überarbeitung unter Berücksichtigung der Hinweise des Preisgerichts
- > Teilnahme an den Verhandlungsgesprächen mit Vorbereitung und Dokumentation

### *Ausstellung oder öffentliche Vorstellung der Arbeiten (optional)*

In Anbetracht der vorangegangenen Bürgerbeteiligung erscheint eine öffentliche Ausstellung oder Vorstellung aller drei Arbeiten sinnvoll. In Abstimmung mit der Auftraggeberin kann die STEG hier unterstützend tätig sein.

### *Dokumentation (optional)*

- > Dokumentation und Aufbereitung der Wettbewerbsergebnisse in einer Broschüre

## 4. Honorar Planungswettbewerb 10Teilnehmende

Leistungsbild	Honorar in € netto	Optionale Leistungen
<b>Vorbereitung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ein Abstimmungstermin</li> <li>&gt; Erarbeitung und Zusammenstellung der Ausschreibungsunterlagen und der Beurteilungskriterien</li> <li>&gt; Ein Präsentationstermin im Gemeinderat</li> </ul>	12.000,00	
<b>Bürgerbeteiligung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Information und Fragen</li> <li>&gt; Vorbereitung, Moderation und Ergebnisprotokoll</li> </ul>	5.000,00	
<b>Durchführung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verfahrenskoordination</li> </ul>	450,00	
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Bearbeitung von Rückfragen</li> </ul>	900,00	
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Rückfragenkolloquium vor Ort</li> <li>&gt; Vorbereitung und Protokoll</li> </ul>		3.100,00
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vorprüfung der eingereichten Arbeiten, 3 Arbeiten à 980,00</li> </ul>	2.940,00	
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Erstellung Vorprüfbericht</li> </ul>	1.350,00	
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Jurysitzung mit Vor- und Nachbereitung und Protokoll</li> </ul>	3.800,00	
<b>Abschluss und Verhandlung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vergabeverhandlungen mit Vor- und Nachbereitung</li> </ul>		Nach gesonderter Abstimmung
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ausstellung oder öffentliche Vorstellung der Arbeiten</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Dokumentation der eingereichten Arbeiten</li> </ul>		
<b>Summe (ohne optionale Leistungen)</b>	<b>26.440,00</b>	

### Nebenkosten und Mehrwertsteuer

Nebenkosten wie allgemeine Bürokosten werden mit pauschal 6% auf alle Nettohonorare in diesem Angebot abgerechnet.

Zusätzliche Kosten wie die Beschaffung und ggf. Fortschreibung von Planunterlagen, Datengrundlagen, Veröffentlichungskosten, Druckkosten und Porto für Mailings, Vervielfältigungskosten etc. werden nach Abstimmung und Freigabe auf Nachweis vom Auftraggeber erstattet. Gleiches gilt für ggf. erforderliche Hotelübernachtungen.

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



## Besondere Leistungen

Rechts- und Steuerberatungskosten sowie Fachingenieurleistungen, Sondergutachten wie bspw. Vermessung, Höhenaufnahmen, Lärm- und Verkehrsgutachten, Energieberatung, Bodengutachten und Baugrunduntersuchungen usw. sind nicht Bestandteil der Leistungen der STEG.

## Stundensätze

Leistungen nach Aufwand werden wie folgt vergütet:

> Projektbearbeitung pro Stunde	108,00
> Projektassistenz pro Stunde:	75,00

## Sonstiges

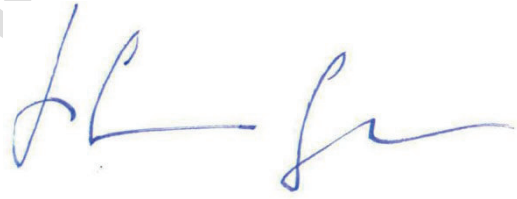
Die STEG Stadtentwicklung behält sich vor, bei einer Projektlaufzeit länger als ein Jahr nach Beauftragung, die hier aufgeführten Honorare und Stundensätze anzupassen. Die Rechnungstellung erfolgt nach Projektfortschritt und Bearbeitungsstand.

Die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart bewirbt sich um die Durchführung der angebotenen Leistungen. Über eine Beauftragung würden wir uns sehr freuen und sichern eine kompetente und engagierte Bearbeitung zu. Für Rückfragen und weitere Erläuterungen stehen wir gerne zur Verfügung. An dieses Angebot fühlen wir uns drei Monate gebunden.

**Stuttgart, 28. Januar 2024 | die STEG Stadtentwicklung GmbH**



ppa. Bernd Kujacinski



i.V. Dr. Tilman Sperle

## Referenzen

Die STEG verfügt in der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen und baulichen Wettbewerben sowie EU-Vergabeverfahren über einen in Jahrzehnten gewachsenen Erfahrungshintergrund. Nachfolgend ist auszugsweise ein Querschnitt an Referenzen über abgeschlossene Wettbewerbsbetreuungen dargestellt:

- > Gemeinde Appenweier: VgV-Verfahren „Rathaus mit Umfeld“, Realisierungswettbewerb nach RPW (2018)
- > Stadt Bönningheim: VgV-Verfahren „Schulzentrum Bönningheim – Erweiterung Gebäude II“ (laufend)
- > Gemeinde Bondorf: VgV-Verfahren „Quartier Lange Gasse – Bücherei und Wohnen in der Ortsmitte“ Mehrfachbeauftragung (2017)
- > GWG Gruppe Stuttgart: „Städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept „Ehemalige Daimlersiedlung, Stuttgart-Hallschlag“, Realisierungswettbewerb nach RPW (laufend)
- > Stadt Herrenberg: VgV-Verfahren „Seestraße“ Realisierungswettbewerb nach RPW (2018)
- > Gemeinde Michelfeld: Mehrfachbeauftragung „Neuordnung Ortsmitte“ (2019)
- > Gemeinde Notzingen: VgV-Verfahren „Neubau Feuerwehrgerätehaus“ (2019)
- > Gemeinde Oberharmersbach: Realisierungswettbewerb "Rathaus und Feuerwehr" (2017)
- > Stadt Oberndorf: VgV-Verfahren Neugestaltung Talplatz, Realisierungswettbewerb nach RPW (2018)
- > Gemeinde Oberstenfeld: VgV-Verfahren Sanierung Lichtenbergschule mit Neubau (2020)
- > Gemeinde Rainau: VgV-Verfahren „Sanierung Mehrzweckhalle Rainau-Dalkingen“ (2021)
- > Gemeinde Reichenbach/Fils: Mehrfachbeauftragung Quartier "Fürstenstraße" (2017)
- > Gemeinde Riesbürg: VgV-Verfahren „Sanierung Römerhalle“ (2021)
- > Gemeinde Sasbachwalden: VgV-Verfahren „Kirchweg“ Realisierungswettbewerb nach RPW (2018)
- > Stadt Schwäbisch Hall und Stauch Wohnbau GmbH, Kupferzell: Mehrfachbeauftragung „Quartier im Lehen“ (2019)
- > Stadt St. Blasien: VgV-Verfahren „Sport- und Mehrzweckhalle (1. BA) sowie Mensa und Erweiterung der Fürstabt-Gerbert-Schule (2. BA) sowie Ideenteil Christuskirche“, Realisierungswettbewerb nach RPW (2017)
- > Landeshauptstadt Stuttgart in Kooperation mit der IBA'27 GmbH: „Stadt am Fluss: Vernetzung Untertürkheim, Mehrfachbeauftragung mit partizipativen Elementen (laufend)
- > Landeshauptstadt Stuttgart: VgV-Verfahren „Neubau Haus der Jugend“ (2019)
- > Gemeinde Waldstetten: VgV-Verfahren „Neubau Rathaus mit Polizeistation“, Realisierungswettbewerb nach RPW (2019)
- > Stadt Weinsberg: VgV-Verfahren „Energetische Sanierung Schulzentrum Rossäcker“ (2019)

# die STEG Stadtentwicklung

## Nutzen Sie die Erfahrungen und Kompetenzen der ganzen STEG!

### Stadtplanung

- > Entwicklungskonzepte
- > Städtebauliche Planung und Beratung
- > Vorbereitende Untersuchungen (BauGB)
- > Wettbewerbe und Vergabeverfahren
- > Bauleitplanung
- > Bürgerbeteiligung und Moderation



### Stadterneuerung

- > Betreuung von Städtebau-  
fördermaßnahmen | Bund, Land, EU
- > Fördermittelakquise und -management
- > Energetische Stadtsanierung
- > Städtebaulicher Klimaschutz



### Baulandschaffung

- > Strategien zur Baulandschaffung
- > Grunderwerbsverfahren
- > Flächenaktivierung und -management
- > Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
- > Finanzierungsmodelle
- > Bodenordnung und Erschließung



### Projektentwicklung

- > Standortanalysen
- > Projektkalkulation und Wirtschaftlichkeits-  
analysen „Leistungsphase 0“
- > Nutzerakquise
- > Investorenauswahlverfahren
- > Einzelhandelsentwicklung



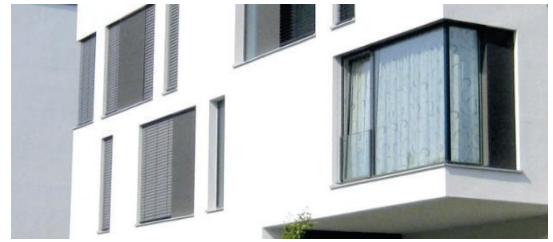
### Projektsteuerung

- > Vorbereitung, Umsetzung und Abschluss  
kommunaler Hochbaumaßnahmen
- > Übernahme von Bauherrenaufgaben



## Dr. Koch GmbH

- > Immobilienbewertung
- > Städtebauliche Gutachten
- > Verfahrensbezogene Wertermittlung
- > Gutachterausschusswesen



## STEG Akademie

- > Transfer zwischen Praxis und Wissenschaft, Politik und Gesellschaft



## Ein interdisziplinäres Team:

- > Architektur
- > Bauzeichnung
- > Immobilienwirtschaft
- > IT und GIS
- > Geographie
- > Raumplanung
- > Soziologie
- > Stadtplanung
- > Kaufleute
- > Vermessungswesen
- > Verwaltungswirtschaft
- > Wirtschaftsingenieurwesen

## Unsere Kunden

- > Städte und Gemeinden
- > Kommunalverbände
- > Bund und Land
  
- > Private Eigentümer
- > Institutionelle Immobilieneigentümer
- > Privates Engagement in der Stadtentwicklung

## die STEG Stadtentwicklung: Neu denken, sinnvoll handeln – seit 1961

Die Gesellschafter der STEG sind zu gleichen Teilen die LBS Bausparkasse Südwest und das Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau.

## Vertraulichkeit

Dieses Angebot und das darin vorgestellte Vorgehen ist für die interne Verwendung der Gemeinde Pfaffenhofen vorgesehen. Eine Weiterverwendung der Inhalte ist nicht gestattet und bedarf der Zustimmung der STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart.

## Impressum

Verantwortlich für den Inhalte ist die  
STEG Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart info@steg.de

Verantwortlich durch die Geschäftsführung Artur Maier | Dr. Frank Friesecke  
Verantwortlich im Sinne des Presserechts Artur Maier | Dr. Frank Friesecke

Steuer-Nr. 99126/02086 USt-IdNr. DE147865503  
Handelsregister Stuttgart B2552 Berufsaufsichtsbehörde Stadt Stuttgart  
Berufskammer Industrie- und Handelskammer Stuttgart

## Unsere Standorte

die STEG Stadtentwicklung GmbH

### Stuttgart

Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart  
T 0711 21068 0 | F 0711 21068 112

### Heilbronn

Bahnhofstraße 7 | 74072 Heilbronn  
T 07131 9640 0 | F 07131 9640 40

### Freiburg

Kartäuserstraße 51a | 79102 Freiburg im Breisgau  
T 0761 2928137 0 | F 0761 2928137 20

### Dresden

Bodenbacher Straße 97 | 01227 Dresden  
T 0351 25518 0 | F 0351 25518 55

### Glauchau

Schlossplatz 11 | 08371 Glauchau  
T 03763 4400 30 | F 03763 4400 39

steg.de