

SpOrt concept | Vogelrainstrasse 25 | 70199 Stuttgart

Es schreibt Ihnen: Herr Eisenbraun

Stadt Besigheim

Herrn Janssen

Marktplatz 12

74354 Besigheim

Telefon 0711 664815-49
eMail eisenbraun@sportconcept.de

Stuttgart 23.06.2022

Vorab per Mail: a.janssen@besigheim.de

Vergütungsvorschlag für die Sportstättenkonzeption der Anlagen am Standort Ottmarsheim

Sehr geehrter Herr Janssen, sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf unser gemeinsames Online-Gespräch am 16.05.2021 für das wir uns nochmals herzlich bedanken wollen.

Gerne unterstützen wir die Stadt Besigheim bei der Sportstättenentwicklung in Ottmarsheim und übersenden Ihnen vereinbarungsgemäß unseren Vergütungsvorschlag mit den aus unserer Sicht erforderlichen Leistungen. Grundlage des Angebotes sind unser Gespräch sowie die Unterlagen, die Sie uns zur Verfügung gestellt haben.

Ziel der Untersuchung ist es, Ihnen eine Grundlage für die weiteren Entscheidungen bezüglich der Entwicklungsfähigkeit des Geländes am Standort Keitländerstraße zu geben.

Untersucht wird die zu entwickelnde Fläche und Module anhand der im Folgenden angebotenen Sportstättenkonzeption.

Durch die Ausarbeitung eines modular bzw. mehrstufig aufgebauten Gesamtkonzeptes und den unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten sollen die Vor- und Nachteile aufgezeigt werden, um für Ihre Situation die bestmögliche Lösung hinsichtlich der notwendigen Anforderungen und Funktionen und den damit verbundenen Investitionskosten zu finden.

Auch sollen die Chancen und Risiken des Standorts aufgezeigt werden.

Ferner können wir bei Bedarf gerne eine Bestandsanalyse für die Betrachtung der Bürgerhalle durchführen, um die im Raum stehenden Um- bzw. Anbaumaßnahmen im Gesamtkontext bewerten und entwickeln zu können.

Dies ist als Grundlage für die weiteren Entscheidungen die bestehenden Sportstätten betreffenden zu empfehlen.

Im Einzelnen gliedert sich die gesamte Leistung in folgende Teilleistungen und Stufen:

Stufe 01 – Analyse und Beteiligung

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Einarbeitung | pauschal 1.500.-€ |
| 2. Bestandsanalyse (Sportfreianlagen mit Bürgerhalle Ottmarsheim) | pauschal 6.500.-€ |
| 3. Bedarfskonzeption | pauschal 7.500.-€ |
- Gebäude Bürgerhalle nicht inkludiert*

Stufe 02 – Konzeption und Veröffentlichung

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 4. Sportstättenkonzeption Keitländerstraße (Sportfreianlage & Infrastruktur Hochbau) | pauschal 7.500.-€ |
| 5. Ermittlung Investitionskosten mit Meilensteinterminalschiene | <i>auf Bedarf</i> (pauschal 3.500.-€) |
| 6. Übergabe der Leistung / Ergebnispräsentation | <i>auf Bedarf</i> (pauschal 1.500.-€) |
-
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Summe Netto | 23.000,- € |
| + 5% NK | 1.150,- € |
| Summe Brutto | 24.150,- € |
| + 19% MwSt. | 4.588,50 € |
| <u>Summe Brutto</u> | <u>28.738,50 €</u> |
-
1. Einarbeitung in Aufgabenstellung
(pauschal 1.500.- €)

Es erfolgt ein Erstgespräch bei der Stadt Besigheim zur Abstimmung des geplanten Inhalts & Ablaufs der Bearbeitung der Studienleistung, ein erster Ortstermin mit Inaugenscheinnahme und Besichtigung der Bestandsanlage sowie die anschließende Einarbeitung in die Plan- und Bestandsunterlagen. Seitens des Auftraggebers werden uns hierfür folgende Unterlagen soweit vorhanden zur Verfügung gestellt:

- Relevante Planunterlagen Bauleitplanung / Baurecht
- Planunterlagen bestehender Gebäude/Sportfreianlagen (z.B. Baugesuche)
- Planunterlagen Energieversorgung (bestehende Sparten)
- Lagepläne/Katastrerauszug mit Höhenangaben (soweit vorhanden)
- bereits vorliegenden Fachgutachten zu den Standorten
- Belegungspläne, Arbeitspapiere, Entwicklungskonzepte, Bedarfsanalyse der Abteilungen

2. Bestandsanalyse

Zur Bewertung des Ist-Zustandes wird eine Bestandsanalyse für die Anlagen erarbeitet, die aus den folgenden Teilleistungen besteht:

2.1 Bestandserfassung Sportfreianlagen (pauschal 2.500.- € netto)

Anhand einer separaten Ortsbegehung werden die Sportfreianlage mit den Erschließungs- und Nebenflächen begangen und in Augenschein genommen. Die Begehung erfolgt ohne Bauteilöffnung bzw. Bestandsproben. Auf Basis der Begehung werden die Erkenntnisse in einer Zustandserfassung tabellarisch erfasst und mit einer Fotodokumentation hinterlegt. Angeboten wird die Begehung der Anlage Ottmarsheim (Keitländerstraße

sowie Ilsfelder Straße) und Teilflächen Stadion Besigheim. Die Erfassung ist Grundlage für die Bestandsbewertung.

2.2 Bestandsbewertung Sportfreianlagen (pauschal 4.000.- € netto)

Unter Verwendung der Unterlage aus 2.1 wird eine tabellarische Bestandserhebung erarbeitet, welche die Betrachtung der Kategorien:

- Verortung/Lage,
- Belagsaufbauten,
- Rasen- bzw. Oberflächenzustand,
- technische und sportfunktionale Ausstattung, sowie Lebenszyklusanalyse; Funktionsanalyse (erfüllt die Anlage im jetzigen Zustand ihre Funktion); Entwicklungspotential; etc.,

Ferner ist Teil der schriftlichen Bewertung eine Kategorisierung und Priorisierung zum Handlungsbedarf (z.B. sicherheits- oder nutzungsrelevant)

2.3 Optional : Bestandsanalyse Bürgerhalle Ottmarsheim

Die Bestandsanalyse für die Bürgerhalle bieten wir Ihnen im Bedarfsfall gerne separat nach einer gemeinsamen Ortsbegehung an. Hierfür können wir Ihnen verschiedene Varianten anbieten, die von der vereinfachten Betrachtung und einem sogenannten „Schnell-Anlagencheck“ bis zur detaillierteren Betrachtung Bauelemente bezogen, Datenbank basiert und vor Allem auf Basis der Lebenszyklusbetrachtung genaueren Aufschluss darüber gibt, wann die Gebäude in welchem Umfang zu sanieren sind.

Diese Betrachtung dient dazu, Entscheidungen im Zusammenhang mit der Sportstättenkonzeption treffen zu können (z.B. Ist eine Erweiterung im Zusammenhang mit der Standortentwicklung und deren Bezüge z.B. zu Außensportanlagen sinnvoll und entwicklungsfähig)

3. Bedarfskonzeption

Anhand der übergebenen Unterlagen, der Ergebnisse aus Position 2 und weiterführenden Gesprächen mit dem Auftraggeber, den relevanten Vertretern der Verwaltung, der Nutzer bzw. Vereinsvertreter (Expertenrunde) werden die Bedarfe analysiert, konkretisiert und anhand eines dokumentierten Raumprogramms ausgewiesen und festgeschrieben. Der Austausch mit den Nutzern bzw. die Schnittstelle zur Bevölkerung wird durch eine Beteiligung im Workshop-Format sichergestellt.

3.1 Bedarfskonzeption – Workshop Bedarfsanalyse (pauschal 2.500.- € netto)

Unter zur Hilfenahme der Ergebnisse aus der Einarbeitung und der Bestandsanalyse werden die Bedarfe mit den Nutzern analysiert, ausgewertet und konkretisiert, plausibilisiert und verifiziert.

Diese Phase dient ebenfalls zur Klärung noch offener Punkte und zur Erstellung des konkreten Raum- bzw. Flächenprogramms als Ergebnis der Bedarfsplanung.

Die Veranstaltung wird von Sport concept (SC) vorbereitet, moderiert und mit einem Ergebnisprotokoll dokumentiert und dient als Grundlage für den zweiten Workshop.

3.2 Bedarfskonzeption - Entwicklung detailliertes Raumprogramm für die einzelnen Module (pauschal 2.500.- € netto)

Auf Grundlage der Analyse des Bedarfs (u.a. Pos. 3.1) wird das Raum- und Flächenprogramm für die einzelnen Module erarbeitet welches als Grundlage für die Konzeptionsphase dient. Das Raumprogramm wird tabellarisch erfasst und ausgewiesen, und ist mit sportfachlichen Kennwerten hinterlegt (Normen, Richtlinien, Vorschriften). Hierbei erfolgt je nach Erfordernis eine Gliederung in Kategorien (sportfachlich notwendig, sportfachlich empfohlen, Vereins-/Nutzerwunsch). Ergänzend dazu wird die Anzahl der baurechtlich notwendigen PKW-Stellplätze nach LBO ermittelt und die Flächen Bestand mit dem Soll abgeglichen.

3.3 Nutzerbeteiligung im Workshop-Format (pauschal 2.500.- € netto)

Die Ergebnisse aus 3.1 und 3.2 werden im Rahmen des zweiten Workshops anhand einer Präsentation vorgestellt. Die Ergebnisse werden von den Teilnehmern kommentiert, Rückfragen geklärt und relevante Punkte anschließend im Raumprogramm ergänzt und angepasst.

Der Termin wird mit ebenfalls von SC moderiert, mit einem Ergebnisprotokoll dokumentiert und dient als Grundlage für die Konzeptionsphase.

Diese Phase schließt mit der Freigabe des Raum- und Flächenprogramms ab ist Voraussetzung für die Konzeptionsphase.

Werden weitere Termine als notwendig erachtet, so werden diese rechtzeitig vorgeschlagen und angemeldet und mit dem AG vor Umsetzung abgestimmt und bedürfen einer Freigabe.

4. Sportstättenkonzeption Standort Ottmarsheim (pauschal 7.500.- € netto)

Auf Basis der Freigabe des Raum- und Flächenprogrammes (Bausteine und Module) wird eine Gesamtkonzeption in Alternativen erarbeitet die beispielhaft aufzeigen soll, ob und wie das Raum- und Flächenprogramm auf dem bestehenden Areal abgebildet werden kann. Hierbei wird eine erste Aussage zur möglichen Umsetzbarkeit des erarbeiteten Bedarfs in Modulen bzw. Bausteinen entwickelt.

Die Leistung wird wie folgt ausgearbeitet:

- Entwicklung der Konzeption auf Grundlage der baurechtlich vorhandenen Rahmenbedingung (Bebauungsplan bzw. Art & Maß der baulichen Nutzung)
- Darstellung der Freianlagenkonzeption In Schemata, maßstäblichen Grundrissen und erforderlichen Schnitten und Details für die Entwicklung der Sportfreianlagen und Nebenanlagen sowie der Grün- und Verkehrsflächen, Erstellung eines Maßnahmenkatalogs für ggf. kurz- mittel- oder langfristige Realisierungsmaßnahmen mit Erarbeitung von Handlungsempfehlungen (z.B. Strategien zur Optimierung im Bestand) sowie die Erarbeitung von Umsetzungsprioritäten
- Darstellung der Konzeptionsbausteine Hochbau im Lageplan mit Dachaufsicht sowie Flächenlayouts (Schematische Darstellung der Grundrisse mit Nutzungsbereiche). Sowie der Höhenentwicklung anhand eines relevanten Systemschnitts, zur Klärung der topografischen Einbindung und Prüfung der baurechtlich relevanten Rahmenbedingung Maßstab 1:500
- Darstellung der baurechtlich notwendigen Parkierungsflächen in den Planunterlagen Lageplan, sowie Markierung des sogenannten Planungsumgriffs Maßstab 1:500
- Mengenberechnung (BGF/GRZ/GFZ) für die Kostenermittlung und als Grundlage für die baurechtliche Einschätzung (Art & Maß der baulichen Nutzung)
- Sondierungsgespräch mit den Fachämtern zur Bewertung und Einschätzung der Umsetzbarkeit und zur Erarbeitung der nächsten Arbeitsschritte . Ergebnisprotokoll für die Einschätzung zur Erlangung einer genehmigungsfähigen Planung und Umsetzung.

Bei zu erkennenden baurechtlichen Risiken bezüglich der grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit z.B. aus Anforderung Natur- und Artenschutz, Umweltbelange und Emissionsschutz, Verkehrsabschätzung, Erkundungen Baugrund, und Lärmschutz, empfehlen wir im Rahmen der Konzeptionsphase zur ersten Einschätzung rechtzeitig die relevanten Fachplaner hinzuzuziehen. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Auftraggeber. Die Koordination und Beauftragung liegen beim AG.

5. **Aufstellen Kostenrahmen Module Sportstättenkonzeption angelehnt an die DIN 276** (pauschal 3.500.- € netto) *auf Bedarf*

Anhand des freigegebenen Raum- und Flächenprogramms und die Einschätzung der kostenrelevanten Risiken werden die Investitionskosten für die einzelnen Module/Bausteine der Gesamtkonzeption in Form eines Kostenrahmens über Flächenkennwerte in Anlehnung an die DIN276 erarbeitet. Es erfolgt eine tabellarische Darstellung der Kosten nach KG 100 – 700, inkl. Planungs- und baukonstruktiv relevanter Anmerkungen zu den einzelnen Kostengruppen.

Im Bedarfsfall sind für die Verifizierung der Kostenrisiken Gutachter bzw. Fachplaner hinzuzuziehen (Baugrund, Hochwasser etc.)

Inkludiert in diese Leistung ist die Erstellung eines Meilensteinterminplan/Übersichtsplan als Balkenplan im Format PDF, mit Darstellung der Wichtung/Priorisierung der Module, einer möglichen Umsetzung in Abschnitte sowie der daraus resultierenden Indizierung der ermittelten Investitionskosten.

6. Übergabe der Leistung / Ergebnispräsentation *auf Bedarf*
(pauschal 1.500.-)

Die Ergebnisse der Positionen 1.- 4. werden zusammengestellt und im Format PDF bzw. als PPT-Datei an den Auftraggeber übergeben. Mit Übergabe und Abschlusspräsentation ist die Leistung abgeschlossen

Planungsleistungen nach HOAI

Im ersten Gespräch wurde von Ihrer Seite eine Zusammenarbeit über die Konzeptionsphase gewünscht und angefragt. Auch für die Leistungen nach HOAI stehen wir gerne zur Verfügung und erstellen Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt nach Abstimmung ein belastbares Honorarangebot.

zusätzliche Leistungen, bieten wir Ihnen zu folgenden Konditionen an:

Geschäftsführung/ Teamleitung	110,- € /h netto
Dipl. Ing. Projektarchitekt/in	85,- € /h netto
Weitere Besprechungstermin, Präsentationstermine	Halbtagesatz 450,- €/Person netto
Workshop-Termine	Tagessatz 900,- €/Person netto

Alle Pauschalen sind netto zuzüglich MwSt. und zuzüglich 5 % Nebenkosten. ✓

Unser Angebot behält in der vorgelegten Form Gültigkeit bis: einschließlich September 2022
Im Fall einer Beauftragung können wir die Bearbeitung zusagen ab: nach Abstimmung

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der Durchwahl 0711-664815 - 49 zur Verfügung.
mit freundlichen Grüßen

Cathrin Dietz

Dipl.-Ing. Architektin, Geschäftsführerin

Tobias Eisenbraun

Dipl.-Ing. (FH) Architekt, ppa.

Telefonat mit Hr. Eisenbraun am 05/10/22:

1.) Angebot behält weiterhin Gültigkeit.

2.) stufenweise Beauftragung ist möglich; sinnvoll jedoch lediglich Ausnahme von Angebotsps. 5+6.

05/10/22 K.B.

SpOrt concept Sportstätten für die Zukunft GmbH | www.sportconcept.de

Vogelrainstraße 25 | 70199 Stuttgart | Tel. 0711 664815-90 | Fax 0711 664815-80 | stuttgart@sportconcept.de

Amtsgericht Stuttgart HRB 720097 | Geschäftsführer Cathrin Dietz

USt- ID: DE 244638220 | BW Bank | IBAN: DE14 6005 0101 0002 0891 84 | BIC: SOLADEST600