
Angebot: Strategisches Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Verwaltungsraum Biberach



Projektleitung:

Dr. Peter Markert
Dipl.-Geographin Mareike Merx

imakomm AKADEMIE GmbH

Ulmer Str. 130
73431 Aalen
www.imakomm-akademie.de

Aalen/Biberach, Januar 2014 (Überarbeitung Mai 2014)

imakomm AKADEMIE: Mitgliedschaften:



I. Ausgangssituation

Die Stadt Biberach (ca. 32.500 Einwohner, Mittelzentrum, Landkreis Biberach) hat die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen, im August 2013 zur Erstellung eines Angebotes „Strategisches Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Verwaltungsraum Biberach“ (Arbeitstitel) – sowie im Januar 2014 um die Abgabe eines angepassten Honorarangebotes (überarbeitete Ausschreibungsunterlagen vom 02. Januar 2014, postalischer Eingang allerdings erst am 15. Januar 2014) – aufgefordert. Das Angebot wurde nach einem weiteren Abstimmungstermin vor Ort in Biberach (08. Mai 2014) nochmals überarbeitet und an die speziellen Anforderungen angepasst.

Hintergrund:

- Die **Wirtschaft im Verwaltungsraum Biberach ist prosperierend**. Seitens der Mitgliedsgemeinden bzw. der dort ansässigen Unternehmen liegen häufig Anfragen nach Gewerbeflächen vor. Das liegt unter anderem daran, dass sich einzelne Unternehmensstandorte derzeit teilweise noch in Mischgebieten mit entsprechenden Einschränkungen oder aber in Gewerbegebieten ohne Entwicklungsmöglichkeiten befinden. Hinzu kommen weitere Anfragen von Unternehmen außerhalb des Verwaltungsraums.
- Das **Potenzial für Gewerbeflächen** im Flächennutzungsplan (FNP) ist mittlerweile **weitestgehend ausgereizt**. Teilweise bekunden Großunternehmen, häufig jedoch auch kleine und mittelständige Bestandsunternehmen, immer wieder Interesse an Erweiterungsflächen. **Genauere Zahlen liegen jedoch nicht vor**. Eine Transparenz zu aktuellen Anfragen in den Mitgliedskommunen des Verwaltungsraums besteht nicht. Insgesamt kann eine Flächenknappheit konstatiert werden.
- Ein Verfahren zur Annäherung des statistisch ableitbaren unternehmensseitigen Flächenbedarfes in den kommenden Jahren ist das so genannte GIFPRO¹-Modell. **Es stellt sich also die Frage nach der ungefähren (!) Flächenbedarfsabschätzung anhand des genannten Verfahrens im Grundmodell sowie anhand von Gesprächen mit den Verwaltungsspitzen und ausgewählten Unternehmen bzw. einer möglichen Unternehmensbefragung (optionaler Angebotsbaustein).**
- Sind Flächenanforderungen (qualitativ aus den Gesprächen / Befragung, statistisch-quantitativ über GIFPRO) bekannt, **stellt sich die Frage, inwieweit diese wahrscheinliche Nachfrage in bestehenden Standortlagen im Verwaltungsraum Biberach tatsächlich befriedigt werden kann. Hierfür notwendig ist eine Gebietsanalyse der bestehenden Gewerbegebiete im Verwaltungsraum Biberach.**
- Liegen Ergebnisse aus der Analyse der Nachfrage sowie des Flächenangebotes vor, muss daraus ein Entwicklungskonzept abgeleitet werden, welches vorgibt, **welcher Flächenbedarf in bestehenden Gebieten und welcher Flächenbedarf eventuell aber eben nur durch Ausweisung eines neuen (interkommunalen) Gewerbegebietes befriedigt werden kann. Hinweis: Die imakomm AKADEMIE erarbeitet zudem auch qualitative Aussagen auf Basis des bestehenden (oder zu ändernden) Gebietscharakters.**

¹ Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell.

Zielsetzung:

Vor diesem Hintergrund gilt:

Ziel des Projektes „Strategisches Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Verwaltungsraum Biberach“ (Arbeitstitel) ist es, eine belastbare Entscheidungsgrundlage für die künftige abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung im Verwaltungsraum Biberach sowie der Gemeinde Schemmerhofen zu erarbeiten. „Strategisch“ ist das Konzept deshalb, weil (1) Aspekte einer umfassenden qualitativen und quantitativen Gewerbeflächenentwicklung berücksichtigt werden (2) Zudem liefert das Konzept Angaben für Kooperationsmöglichkeiten einer künftig noch stärker abgestimmten interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung.

Inhalte: Durch die Ermittlung der Gewerbeflächennachfrage und Analyse des Flächenangebotes kann die künftige Kongruenz von Angebot und Nachfrage eruiert werden. Darüber hinaus wird – wenn eine entsprechende Nachfrage ermittelt wird – ein Standortkonzept für die Kommunen des Raumes abgeleitet, in dem die quantitativen (= zusätzliche Flächen) und qualitativen (= Ansätze zur Optimierung bestehender Gebiete / Flächen) Faktoren festgelegt sind. Schließlich werden – bei einem (zu erwartenden) Nachfrageüberhang – potenzielle Standorte zur Gewerbeflächenentwicklung (unter Berücksichtigung der Umweltbelage, Größe, Verkehrsanbindung, usw.) ermittelt, nachvollziehbar bewertet und hinsichtlich ihrer Größe und Funktion (Art des Gewerbes) sowie der zeitlichen Entwicklung empfohlen. **Sämtliche Arbeitsschritte werden bewusst sehr transparent dargestellt (Belastbarkeit!), an verschiedenen Stellen erfolgt die gezielte Beteiligung von Experten und Entscheidungsträgern der Kommunalpolitik.**

Wir haben das Angebot auf Basis der mit Ihnen abgestimmten Ziele des Konzeptes erarbeitet. So haben wir gemeinsam mit Ihnen den spezifischen Ansatz für den Verwaltungsraum ermittelt. Der Ansatz der imakomm AKADEMIE speziell für die Fragestellungen im Verwaltungsraum Biberach weist zentrale **Besonderheiten** auf:

- Umsetzungsvorgaben: Das Projekt liefert belastbare Argumente für die künftige Gewerbeflächenentwicklung – auch für die etwaige Neuausweisung von (interkommunalen) Gewerbestandorten. Gerade dies ist angesichts landespolitischer Vorgaben notwendig. Das Problem: Eine interkommunal abgestimmte Entwicklung erfolgt im Rahmen dieses Projektes – in der Umsetzung „danach“ aber erfahrungsgemäß dennoch selten. Wir werden deshalb Empfehlungen und Hinweise für sinnvolle Verfahrensschritte hin zu einer kooperativen Flächenentwicklung ableiten – ohne dabei natürlich die zu Recht vorhandenen jeweiligen Eigeninteressen der Kommunen bei der Flächenentwicklung zu negieren.
- Kenntnis der Region und des Verwaltungsraumes, dadurch Synergien: Wir erarbeiten derzeit das regionale Einzelhandelskonzept für „Ihre“ Region Donau-Iller. Eine gute Kenntnis der regionalen Strukturen und teilweise auch der vorhandenen Flächen ist gegeben. Zudem haben wir bereits die Gemeinde Eberhardzell betreut. Ebenso haben wir für die Stadt Biberach die „Marke Biberach“ für den Wirtschaftsstandort erarbeitet. Selbstverständlich nutzen wir Erfahrungen aus den genannten Projekten auch für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept. Dadurch entstehen sicherlich wertvolle Synergien, die sich auch in einem sehr moderaten Kostenansatz ausdrücken.
- Interdisziplinär: Bewusst setzen wir bei diesem Projekt für den Verwaltungsraum Biberach Projektleiter und -mitarbeiter der imakomm AKADEMIE aus den Bereichen Wirtschaftsförderung, Standortentwicklung (Bereiche Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Büroflächenentwicklung) und Stadtplanung ein.

Im Folgenden dargestellt sind die detaillierten Leistungen.

II. Leistungsübersicht / Durchführung

Grundsätzliches:

- Zur Erarbeitung eines „klassischen“ Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes haben sich zwei Ansätze branchenweit etabliert: (1) Abschätzung des Flächenbedarfs über Berechnungsmodelle. Vorteil hierbei: Auf vergleichsweise einfache Art und Weise können quantitative Bedarfe abgeschätzt werden. Nachteil: Qualitative Aspekte werden kaum berücksichtigt, zudem ist das Modell natürlich von den Berechnungsparametern, die selbst wiederum auf Prognosen basieren, abhängig. (2) Abschätzung des Flächenbedarfs über eine qualitative Befragung. Vorteil hierbei: Den Befragten, beispielsweise Unternehmen oder aber auch Bürgermeistern der relevanten Kommunen, liegen oft auch detaillierte Anforderungen von Unternehmen vor. Nachteil: Es handelt sich lediglich um den Bedarf „von innen heraus“. Ansiedlungen gänzlich neuer Unternehmen werden hierbei kaum erfasst.
- **Die imakomm AKADEMIE arbeitet bewusst mit einer Kombination beider oben beschriebenen Ansätze.** Dies gilt auch für das Angebot für den Verwaltungsraum Biberach. Die im Folgenden dargestellten Bausteine hin zu einem Strategischen Gewerbeflächenentwicklungskonzept beinhalten sowohl ein Berechnungsmodell wie auch Expertengespräche (Abschätzung Bedarf „von innen heraus“). **Wir empfehlen für eine „saubere“ Analyse und damit belastbares Konzept eindeutig dieses Vorgehen.** Wir empfehlen darüber hinaus als optionalen Baustein eine (vom Aufwand her überschaubare!) Unternehmensbefragung Da im Abstimmungsgespräch im Januar der Wunsch geäußert wurde, aus Vergleichsgründen zu anderen Angeboten die Unternehmensbefragung optional (nicht pauschal) anzubieten, wird nach Dokumentation der pauschalen Leistungen der gesamte Angebotspreis wie auch der Angebotspreis abzüglich der Unternehmensbefragung dargestellt.
- **Wir haben an mehreren Stellen die intensive Abstimmung von Zwischenergebnissen mit dem Auftraggeber, den Bürgermeistern der Kommunen sowie dem Regierungspräsidium Tübingen (RPT) / Regionalverband Donau-Iller (RVDI) eingebaut.** Dieses Vorgehen hat sich bewährt – so ist eine fachliche und zugleich auch politische Abstimmung bereits während der Konzeptentwicklung möglich.
- Der Baustein E stellt einen optionalen Baustein dar. Dabei handelt es sich um eine Online-Unternehmensbefragung im Verwaltungsraum Biberach. Ergänzend zur Befragung der Bürgermeister zu Unternehmensentscheidungen in ihren Kommunen, empfehlen wir eine **Abschätzung des Flächenbedarfes über eine Unternehmensabfrage.** Vorteil hierbei: Es können noch umfangreicher auch sehr differenzierte / qualitative Aussagen zur Gewerbeflächennachfrage und weiteren Planungen seitens der Unternehmen gemacht werden.

Baustein A: Angebotsanalyse

Projektauftritt vor Ort mit dem Auftraggeber

- Inhalte u.a.:
 - Festlegung Detailziele.
 - Festlegung konkreter Projektablauf / Besprechung relevanter Unterlagen (bestehende Unternehmensumfragen, ggf. aktuelle Gewerbeflächenanfragen, FNP, Bebauungspläne, usw.),
 - Festlegung Zeitplanung
 - ...

A1. Rahmenbedingungen

- Darstellung von Trends in der Gewerbeflächenentwicklung (nach Standorttypen wie beispielsweise „klassische Gewerbegebiete“ für kleinere oder größere Unternehmen, urbane Standorte, Bürostandorte, Gewerbeparks usw.) = welche Standorte werden künftig deutschlandweit an Bedeutung gewinnen?
- Auswertung relevanter Unterlagen (Vorgaben zur Raumordnung, u.a. Bebauungspläne, Prognosen des BBR, Prognos Studie) für den Verwaltungsraum Biberach.

A2. Bestandsanalyse Wirtschaftsflächen: Gewerbe- und Industriegebiete

- Definition von „Standorttypen“ Untersuchungsgebiet – soweit möglich
- Begehung von Gebieten; Bewertung anhand standardisierten Kriterienkatalog (Lage, Erreichbarkeit, Branchen/Betriebsarten, Flächenausnutzung, Nutzungsarten in der Nachbarschaft, Erscheinungsbild, auch Konflikte in Bezug auf Flächenverfügbarkeit usw.) und damit auch dann Zuordnung / Bewertung nach Standorttypen und Aussage zu ungenutzten/mindergenutzten Flächen.
- Bestandsanalyse zu geplanten Flächenpotenzialen auf Grundlage der Unterlagen des „IGI nördliches Rißtal“.
- Wichtig: zur weiteren Bewertung der Gebiete sind folgende Angaben von der Stadtverwaltung / der Gemeindeverwaltungen notwendig:
 - Eigentumsverhältnisse,
 - planungsrechtliche Situation und
 - bekannte Restriktionen (Altlasten und Ähnliches).

Ergebnis Baustein A: Die qualitative Bewertung des Ist-Zustands mit Angaben zu Potenzialen in der Flächenverfügbarkeit (u.a. in Form von Steckbriefen) und Abgleich mit Trends der Gewerbeflächenentwicklung liegt vor.

Baustein B: Nachfrageanalyse I: Qualitative & quantitative Nachfrageanalyse

B1. Expertengespräche

- Nachfrageabschätzung auf Basis von bis zu neun Expertengesprächen (vor Ort / telefonisch) mit den Bürgermeistern der Kommunen des Untersuchungsgebietes sowie bis zu 10 ausgewählten Unternehmen (in Abstimmung mit dem Auftraggeber und den Bürgermeistern) und der IHK.
- Inhalte u.a.:
 - Standortplanungen (Erweiterungsabsichten auch in Form von Nutzungseinschränkungen am aktuellen Standort usw.),
 - Bewertung der bestehenden Gewerbeflächen,
 - Sonstige relevante kommunale Planungen,
 - Lage für einen eventuellen neuen Standort,
 - Übersicht zu standortrelevanten Anfragen und Planungen bestehender Unternehmen sowie – soweit bekannt – von Unternehmen von außerhalb,
 - Anregungen zur künftigen interkommunalen Abstimmung der Gewerbeflächenentwicklung im Untersuchungsgebiet.

Ergebnis Baustein B: Verifizierte Daten zur Nachfrage – Fokus Bedarf an Flächen „von innen heraus“ – liegen vor. Sie weisen soweit als möglich auch differenzierte Angaben zu Nutzungsformen auf.

Baustein C: Nachfrageanalyse II: Quantitative / statistische Bedarfsabschätzung zur Verifizierung und Ergänzung von Nachfrageanalyse I

Ergänzende Abschätzung auf Basis der Auswertung von Beschäftigtenstatistiken in einzelnen Branchen und der Wirtschaftsstruktur (Branchenschwerpunkte)

- Ziel: Der Bedarf an Flächen bzw. Standorttypen wird neben der schwerpunktmäßig qualitativen Abfrage (Nachfrageanalyse I) auch über eine Auswertung von Beschäftigtenentwicklungen verifiziert. Ansatz: Über die Analyse der Entwicklung nach Branchen in den vergangenen Jahren kann auf die Robustheit und damit auch Nachfrage nach Flächen bei einzelnen Branchen und Standorttypen geschlossen werden.

C1. Definition Berechnungsparameter

- Abstimmung mit dem Auftraggeber zu Parametern wie:
 - Arbeitslosenquote bisher / künftig,
 - Branchenentwicklungen bisher / künftig,
 - bisherige Ansiedlungen (Zahl, wer/welche Branchen?),
 - Verlagerungen bisher (Zahl/welche Branchen?),
 - Einschätzungen zur künftigen Entwicklung des jeweiligen Wirtschaftsstandortes.
- Ergänzende Recherchen (IHK usw.).

C2. Auswertung weiterer relevanter Daten, insbesondere Auswertung von Beschäftigtenstatistiken in einzelnen Branchen

- Ansatz: Über die Analyse der Entwicklung nach Branchen in den vergangenen Jahren kann auf die Robustheit und damit auch Nachfrage nach Flächen bei einzelnen Branchen und Standorttypen geschlossen werden.
- Ansatz: Auswertung von Statistiken der Bundesagentur für Arbeit zur Beschäftigtenentwicklung im Verwaltungsraum nach Branchen (wir gehen davon aus, dass uns diese Daten vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden).
- Ableitung von Hinweisen auf stabile / steigende / sinkende Nachfrage nach Ge-, GI- und sonstigen Flächen.

C3. Modellrelevantes SWOT-Profil des Wirtschaftsstandortes

- Aufbau SWOT-Profil Wirtschaftsraum als Modell-Input.

C4. Berechnungen gemäß Grundmodell GIFPRO

- Anwendung findet das GIFPRO-Grundmodell.
- Hinweis: Es kann sich dabei nur um Näherungswerte des Flächenbedarfes in Abhängigkeit auch der Modellannahmen, handeln.

C5. Dokumentation

- Abgleich Anforderungen / Planungen (auch aus Baustein A).
- Dokumentation: Textlich (ähnlich einer Bilanz) und kartografisch.
- Ergebnis ist letztlich Saldo aus Planungen vs. Gebieten und Definition fehlender Flächen.

C6. Abstimmungen

- Abstimmungstermin mit dem Auftraggeber bzgl. der Analyseergebnisse (ggf. in Verbindung mit der HfWU der Studie zur nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung im Auftrag des Landes)
- Abstimmungstermin mit dem RV DI / RPT (auch bzgl. möglicher Standorte in der Region), gemeinsam mit dem Auftraggeber
- Abstimmungstermin mit den Bürgermeistern, gemeinsam mit dem Auftraggeber

Ergebnis Baustein C: Der ungefähre Gewerbeflächenbedarf liegt in [ha-Angaben] bzw. [m²-Angaben] vor. Die Ergebnisse aus Baustein B sind damit verifiziert. Es können realistische Flächenpotenziale abgeleitet werden. Damit liegen auch Aussagen vor, welcher Flächenumfang durch Erschließung neuer Gebiete mit welcher zeitlichen Priorität realisiert werden müsste.

D1. Strategie

- Grundsatzempfehlungen für das Untersuchungsgebiet: Standortkonzept; Aussagen u.a.:
 - Welche Gebiete mit welchen Nutzungen stärken („Wo kleinteiliges Gewerbe, wo sonstiges / produzierendes Gewerbe usw.“)?
 - Aussagen selbstverständlich differenziert nach Standorten und Kommunen.
- Grundsatzempfehlungen zu einzelnen, ausgewählten Gebieten auf Basis von „Steckbriefen“ zu diesen Gebieten; Aussagen / Handlungsempfehlungen u.a.:
 - Ggf. Maßnahmen zur Aufwertung des Gebietes?
 - Ansiedlungsdruck auf dieses Gebiet „von innen heraus“ wahrscheinlich?
- Ableitung von weiterem Flächenbedarf, der über die Flächen im FNP 2020 hinausgeht. Aussagen zu Größe des Gebietes / der Gebiete auch hinsichtlich einer zeitlichen Priorisierung.
- Darstellung von 2-3 potenzieller Standorte zur Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes in einer Matrix bzw. mit „Steckbriefen“.
- Hinweis: Die Strategie wird zudem verknüpft und abgestimmt mit Aussagen zu anderen Wirtschaftsflächen - insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten Bereich Einzelhandel / Nahversorgung.

D2. Standortsuche und Feinanalyse

Baustein D3 unter Berücksichtigung von Voruntersuchungen und ggf. Fachexpertisen der Fachämter der Verwaltung.

- Kartografische Darstellung der Grundsatzempfehlungen für die Bestands-Gebiete, idealerweise in GIS.
- Prüfung der potenziellen neuen Entwicklungsstandorte nach:
 - Umweltbelange (Umwelt, Artenschutz, ...)
 - Lage, Verkehrsanbindung, Topografie
 - Flächengröße, Flächenverfügbarkeit
 - Nutzungsmöglichkeiten
 - Bisherige Nutzung

und Darstellung in einem jeweiligen „Steckbrief“ je potenziellen Standort.

- Empfehlungen zu den Standorten.

D3. Abstimmungstermine

- Abstimmungstermin mit dem Auftraggeber bzgl. Standortkonzept
- Abstimmungstermin mit dem RV DI / RPT, gemeinsam mit dem Auftraggeber
- Abstimmungstermin mit den Bürgermeistern, gemeinsam mit dem Auftraggeber

D4. Transparenz der strategischen Weiterentwicklung der Gewerbeflächen

- Empfehlung für eine Kommunikations- / Abstimmungsstruktur der Kommunen im Verwaltungsraum Biberach für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Gewerbeflächenkonzeptes.
- Empfehlungen zu Verfahrensregeln bei der künftigen Vermarktung von Gewerbeflächen.

D5. Vorstellung des Konzeptes in einem kommunalpolitischen Entscheidungsgremium

Ergebnis Baustein D: Ein belastbares, abgestimmtes Entwicklungskonzept liegt vor. Enthalten sind auch Begründungen für die etwaige Inwertsetzung von neuen Standorten in Außenbereichsflächen.



E. Online-Unternehmensabfrage

Um die Datengrundlage für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs im Verwaltungsraum weiter zu stützen und darüber hinaus auch in einen Dialog mit der Unternehmerschaft zu treten, sehen wir eine Unternehmensbefragung als sehr effektiv und zielführend an.

- Ansatz: Vollerhebung der Betriebe, soweit Email-Adressen verfügbar (Adressen werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Im Rahmen des Projektes „Marke Biberach“ wurde bereits mit Unterstützung der IHK Ulm ein Verteiler erstellt – eventuell ist auf diesen wieder zurückzugreifen. Außerdem: von bestehenden Verteilern, aus dem Unternehmensregister/Gewerbemelderegister, über Multiplikatoren, wie Gewerbeverein o.ä.). Wir gehen von ca. 70-100 auswertbaren Fragebögen als Rücklauf aus der Online-Abfrage aus.
- Inhalte u.a.:
 - Standortplanungen (Erweiterungsabsichten, Flächengrößen, bis wann?, usw.),
 - Bewertung des aktuellen Firmenstandortes und des Umfeldes dort,
 - Anforderungen an etwaigen neuen Standort (u.a. gewünschte Lage, Nutzungstypus usw.),
 - Erfassung der latenten Nachfrage nach Flächen (beispielsweise in Form von Nutzungseinschränkungen am aktuellen Standort),
- Fragebogenerstellung und Abgleich mit dem Auftraggeber; Empfehlung: Abstimmung auch mit der Wirtschaftsförderung; ggf. können auch weitere Daten – die über den eigentlichen Zweck der Abfrage hinausgehen – abgefragt werden. Für die Stadt Biberach liegen verifizierte Firmendaten mit Email-Angaben vor, so dass hier eine Online-Abfrage mit geringem Aufwand erfolgen kann.
- Methodik:
 - Auf einer neutralen Befragungsplattform (wird von der imakomm AKADEMIE zur Verfügung gestellt) wird die Unternehmens-Umfrage abgewickelt.
 - Die Unternehmen füllen die Befragung online aus.
 - Der link wird per E-Mail (siehe oben) an die Unternehmen versandt bzw. durch öffentliche Bewerbung auf die Plattform direkt aufmerksam gemacht.
- Programmierung der neutralen Abfrageplattform, Versand des E-Mail-links, Erinnerungsmail usw. – komplett durch imakomm AKADEMIE, ebenso die Datenbankauswertung, Analyse der Ergebnisse und Dokumentation.
- Ergebnis: Der Bedarf „von innen heraus“, verifiziert durch Angaben der Bürgermeister, liegt vor. Die Daten liefern differenzierte qualitative Hinweise zum Bedarf (zum Beispiel zur Nutzungsform: Lagerhallen, Büroflächen usw.).

III. Prämissen, Zeitplanung, Investition

Prämissen:

- Unser Angebot basiert auf der Annahme, dass wir hinsichtlich der Informationsbeschaffung vom Auftraggeber unterstützt werden. Dies beinhaltet beispielsweise auch die Überlassung von Bebauungsplänen und weiteren relevanten Unterlagen.
- Der Auftraggeber übernimmt die Abstimmung mit relevanten Institutionen / Akteuren (beispielsweise Raumordnungsbehörden, Träger öffentlicher Belange usw.). Die Organisation von Sitzungen / Veranstaltungen / Workshops erfolgt über den Auftraggeber.
- Bei Vergnügungsstättenkonzeptionen gilt: Der Auftraggeber übergibt der imakomm AKADEMIE eine Übersicht über alle gültigen oder in Veränderung befindlichen Bebauungspläne mit Relevanz für das Projekt (inkl. Übersicht § 34-Gebiete) in Excel-Format sowie in einer kartografischen Übersicht. Zudem ist bei diesen Projekten eine Übersicht / Bestandsliste der aktuellen Vergnügungsstätten (Benennung / Bezeichnung des Betriebes und Adresse) sowie von Ansiedlungsanfragen notwendig.
- Befragungsbausteine im Rahmen des Angebotes sind mit den jeweils angegebenen ungefähren Umfängen / der jeweils angegebenen Anzahl an auswertbaren Fragebögen kalkuliert. Wesentliche Über- oder Unterschreitungen der jeweiligen Anzahl werden bei der Rechnungsstellung berücksichtigt. Bei einer Überschreitung der Umfänge wird der zusätzliche Aufwand selbstverständlich vorab mit dem Auftraggeber jeweils besprochen und nur nach dessen Zustimmung tatsächlich umgesetzt und letztlich in Rechnung gestellt. Fragebögen werden spätestens zwei Jahre nach Durchführung der Befragungen vernichtet.
- Portokosten für den Versand von Einladungen usw., auch Rücklaufkosten von schriftlichen Befragungen, sind im Angebotspreis nicht enthalten. Gleiches gilt für Workshopunterlagen.
- Einzelhandelskonzepte, kommunale Leitbilder usw. liefern die im Angebot jeweils angegebenen Ergebnisse. Sie ersetzen aber in keinem Falle spezifische Gutachten / Konzepte beispielsweise zu den Themen Städtebau; Verkehr, Tourismus usw.
- Potenzielle Entwicklungsflächen / Standortalternativen bei Markt- und Standortanalysen sind vom Auftraggeber zu benennen. Flächenlayouts bei Ansiedlungsvorhaben (exakt geplante Verkaufsflächengröße je Einzelvorhaben, Aufteilung der Verkaufsfläche nach Sortimenten und/oder nach Food- und Non-Food-Bereichen) sind der imakomm AKADEMIE bei Projektbeginn zur Verfügung zu stellen. Sollten entsprechende Angaben nicht vorliegen, setzt die imakomm AKADEMIE branchenübliche Durchschnittswerte unter Annahme einer ungefähren Gesamtverkaufsfläche an.
- Eine etwaige Standortalternativenprüfung bei Markt- und Standortanalysen beinhaltet keine Prüfung der Flächenverfügbarkeit und Eigentumsverhältnisse. Sie bezieht sich ausschließlich auf marktwirtschaftliche und städtebauliche Betrachtungen (Flächengröße, Andienungsmöglichkeiten).
- Eine etwaige Kurz-Bewertung möglicher sonstiger Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens (Markt- und Standortanalysen) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ersetzt in keinem Fall eine gutachterliche Stellungnahme zu einzelnen dort aufgeführten Themen (Verkehr, Umwelt usw.).

- Sollten Projektergebnisse in ein GIS eingearbeitet werden, benötigt die imakomm AKADEMIE entsprechende Datengrundlagen; wir würden die räumlichen Konkretisierungen (Karten) dann mit der Software ArcView erstellen und die Ergebnisse im shape-Format dem Auftraggeber zur Verfügung stellen.

Zeitplanung:

Der Projektstart erfolgt ca. zwei bis vier Wochen nach schriftlicher Auftragsbestätigung. Der genaue Zeitplan wird mit dem Auftraggeber abgestimmt. Wir gehen aktuell von folgendem ungefähren Zeitplan aus:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| ▪ Beauftragung: | Unterstellt: Ende Juli 2014 (t) |
| ▪ Baustein A: Angebotsanalyse: | bis Ende Aug 2014
(t+5 Wochen) |
| ▪ Baustein B: Nachfrageanalyse I: | |
| - Expertengespräche | bis Ende Sept 2014
(t+10 Wochen) |
| ▪ Baustein C: Nachfrageanalyse II: | |
| - Abstimmung Modell-Input | bis Ende Sept 2014
(t+10 Wochen) |
| - Berechnungen | bis Ende Okt 2014
(t + 14 Wochen) |
| - Abstimmungstermine | bis Ende Okt 2014
(t+14 Wochen) |
| ▪ Baustein D: Konzept | bis Ende 2014
(t + 22 Wochen) |
| - Abstimmungstermine | bis März 2015
(t + 33 Wochen) |
| - Vorstellung des Konzeptes im Ausschuss | bis Ende Mai 2015
(t + 44 Wochen) |

Investition:

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Verwaltungsraum Biberach (Bausteine A bis einschließlich D):

Vor dem Hintergrund der genannten Schritte und der damit verbundenen Leistungen gehen wir für die einzelnen Schritte im Rahmen von Baustein A bis D von einem zeitlichen Aufwand in Höhe von ca. 37 Personentagen (ein Personentag = 8-9 h) aus. Auf Basis dieser Kalkulation und dem Ansatz eines Personentages von EURO 900,-- zzgl. MwSt. ergibt sich ein Gesamthonorar in Höhe von **EURO 33.300,--** zzgl. MwSt.

Fahrtkosten sind in dieser Kalkulation bereits enthalten, sie werden also nicht gesondert in Rechnung gestellt. **Weitere Sachkosten**, die auf Wunsch des Auftraggebers anfallen (z.B. Unterlagen für Zwischenpräsentationen) werden nur nach vorheriger Rücksprache mit dem Auftraggeber in Rechnung gestellt.

Mögliche weitere Termine, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar oder planbar sind, werden nur nach vorheriger Absprache mit dem Auftraggeber mit einem Stundensatz von EURO 105,-- (Projektleitung) bzw. EURO 75,-- (Projektmitarbeiter) und unter Berücksichtigung der Fahrtkosten (0,50 Euro pro gefahrenem Kilometer) abgerechnet.

Die Abrechnung der Leistungen erfolgt nach schriftlicher Auftragsbestätigung durch den Auftraggeber einmalig in Höhe 25% der Auftragssumme, danach nach Umsetzung einzelner Projektabschnitte.

Optionalen Angebotsbaustein E (online Unternehmensbefragung)

Vor dem Hintergrund der genannten Schritte und der damit verbundenen Leistungen gehen wir für die einzelnen Schritte im Rahmen von Baustein E von einem zeitlichen Aufwand in Höhe von ca. 4 Personentagen (ein Personentag = 8-9 h) aus. Auf Basis dieser Kalkulation und dem Ansatz eines Personentages in Höhe von EURO 900,-- ergibt sich ein **Honorar in Höhe von EURO 3.600,--** zzgl. MwSt.

Im Übrigen gelten die Konditionen des pauschalen Angebotes (Bausteine A bis einschließlich D).

IV. Rechtliche Zusatzbestimmungen

Rechtliche Zusatzbestimmungen:

Das Angebot wurde speziell für die Belange der Stadt Biberach konzipiert, eine Weitergabe an Dritte (auch sinngemäß oder nur auszugsweise) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der imakomm AKADEMIE. Aus der Projektskizze direkt ableitbare Rechte (z.B. Urheberrecht) liegen bei der imakomm AKADEMIE. An dieses Angebot halten wir uns bis zum 15. August 2014 gebunden.

Allgemeiner formaler Haftungshinweis:

Zur Haftung wird auf die AGBs der imakomm AKADEMIE GmbH verwiesen. Zusätzlich wurde individuell ausgehandelt, dass in Fällen leichter Fahrlässigkeit, bei der eine Haftung nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten besteht, die Haftung für einen einzelnen Schadensfall auf die Höhe des Honorars beschränkt ist.