



Dorfentwicklungskonzept

Erstellung eines kommunalen
Dorfentwicklungskonzeptes für die
Gemeinde Cölbe zur Aufnahme als
Förderschwerpunkt in das Förderprogramm
Dorfentwicklung im Jahr 2023

Leistungs- und Honorarangebot
06.11.2022

INTEGRIERT IN DORF, STADT UND REGION

PLANUNG SOZIALER RÄUME
FREIRAUM- & SIEDLUNGSGESTALTUNG
STADTKONZEPTE – ARCHITEKTUR UND UMWELT



Inhalt

0.1 Hintergrund und Aufgabenstellung	3
0.2 Wer wir sind	3
1.0 Leistungsbild	4
1.1 Inhalte	4
1.2 Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	4
1.3 Leistungsumfang	5
1.4 Zeitrahmen	6
1.5 Bearbeitungsteam	6
1.6 Mitwirkung des Auftraggebers	6
2.0 Honorarangebot	8
2.1 Grund- und Optionsleistungen	8
2.2 Besondere Leistungen / Stundensätze	8
2.3 Kostenplan	8
3.0 Allgemeines	10
3.1 Referenzen	10
3.2 Netzwerk	10
3.3 Angebotsbindung und Ansprechpartner	10



0.1 Hintergrund und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Cölbe mit ihren sechs Ortsteilen Cölbe, Bernsdorf, Bürgeln, Schönstadt, Reddehausen und Schwarzenborn möchte sich zum 01.04.2023 zur Aufnahme als Förderschwerpunkt Dorferneuerung des hessischen Landesprogramms bewerben. Dazu hat die Gemeinde Cölbe gebeten, ein entsprechendes Angebot bis zum 11.11.2022 einzureichen.

Die Gemeinde Cölbe mit derzeit 6.579 Einwohnern¹ liegt in direkter Nachbarschaft des Oberzentrums Marburg und ist eine von 22 Kommunen im Landkreis Marburg-Biedenkopf. Bei insgesamt 26,68 qkm Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 246,6 EW/qkm und liegt damit deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises mit 196,9 EW/qkm.

Die Fahrtzeit in das Oberzentrum Marburg beträgt vom Kernort Cölbe aus über die B3 13 min. vom Ortsteil Schwarzenborn aus 20 min. Vergleichbare Fahrtzeiten mit dem ÖPNV liegen zwischen 35 und 41 min. (Schwarzenborn) und 4 - 5 min. (Cölbe).

Die ARGE Dorferneuerung GbR, Steinheim bietet dazu ihre Leistungen für dieses Projekt im folgenden an.

Das folgende Angebot wurde unter Berücksichtigung der von der Gemeinde Cölbe übersandten Leistungsbeschreibung und auf Grundlage der Informationen der WI-Bank zum Bewerbungsverfahren vom August 2022 erstellt.

0.2 Wer wir sind

Die **ARGE Dorferneuerung GbR** Jung, Lüdeling & Partner GbR ist ein Zusammenschluss von engagierten Planern, die sich der Entwicklung im ländlichen Raum verschrieben haben. Für das Team der GbR mit Sitz in Steinheim zeichnet als Geschäftsführer Hartmut Lüdeling, der als Stadtoberbaurat i.R. und M. Sc. Architektur und Umwelt langjährig und verantwortlich öffentliche Planungsprozesse steuert. Zusammen mit dem Landschaftsplaner Helge Jung und dem Team aus Johannes Rübesam (M.Sc. Humangeografie), Caroline Kossinna (B.A. Stadtplanung), Maren Rüter (M.A. Innenarchitektur) und Svenja Haut (Web-Design) decken sie das gesamte Anforderungsspektrum interaktiver Bottom-up Konzepte ab. Zusätzlich unterstützen in unserem Team Halis Gül (cand. B.A. Stadtplanung), Zeynep Aksoy (B.A. und cand. M.A. Innenarchitektur) und Ecem Bezdüz (B.A. und cand. M.Sc. Stadtplanung). Die Bearbeitung des hier angebotenen Leistungsumfanges wird von allen Mitarbeitern entsprechend ihrer Spezialisierung gewährleistet.

¹ Bevölkerung in Hessen am 30.06.2022 nach Gemeinden [Statistik.hessen.de/unsere-zahlen/bevoelkerung, dld. am 01.11.2022]



1.0 LEISTUNGSBILD

Das nachfolgenden Leistungs- und Honorarangebot versteht sich als Ergänzung zu der Leistungsanfrage der Gemeinde Cölbe vom 25.10.2022.

1.1 Inhalte

Aufbau, Themen- und Handlungsfelder des kommunalen DEK's orientieren sich an folgenden Inhalten mit dem Ziel, investive Defizite zu erkennen und bei Bedarf durch passgenaue Strategieansätze zu beheben.

1. Innenentwicklung und Leerstand	6. Verkehr / ÖPNV
2. Funktionale Erhaltung Ortskerne	7. Energie / Klimafolgen / Ressourcen
3. Gestalterische Erhaltung Ortskerne	8. Demografischer Wandel
4. Regionalen dörfliche Baukultur	9. Wohn- und Lebensqualität
5. Einrichtungen der Grundversorgung	10. Bürgerschaftliches Engagement
sowie den in der Antragstellung zur Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm dargestellten Notwendigkeiten und Intentionen	

Das Konzept umfasst insbesondere folgende Elemente:

A. Vorstellung der Kommune

Portrait mit Kennziffern und Kernaussagen zur Gesamtgemeinde, der Funktion von Kernort und den einzelnen Dörfern unter besonderer Berücksichtigung bisheriger zwischenörtlicher Verflechtungen und Funktionen.

B. Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme umfasst die demografische Struktur und Entwicklung, die dörflichen Charaktere, kulturgeschichtliches Erbe und Siedlungsbilder, Innenentwicklung mit deren Entwicklungspotenzialen, Siedlungsentwicklungsplanung für die nächsten 10 Jahre und örtliche Infrastruktur. Erhebung des kommunalen und bürgerschaftlichen Engagements.

C. Bestandsanalyse / Stärken und Schwächen

Analyse der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Ausarbeitung einer Darstellung maßgeblicher Stärken und Schwächen.

D. Strategie, Ziele und Handlungsfelder

Ableitung einer Handlungsstrategie, kommunalen Zielen und Handlungsfeldern zur Zielerreichung.

E. Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger

Darstellung der bürgerschaftlichen Mitwirkung und Beteiligung während der Konzepterarbeitung und in der künftigen Umsetzungsphase.

F. Finanzlage und Engagement der Kommune im Dorfentwicklungsprozess

Ausblick über das mittelfristig einzusetzende Finanzvolumen zur Umsetzung des Konzeptes.

1.2 Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Zur Steuerung des Beteiligungsprozesses wird die Einrichtung einer Lenkungs- oder Steuerungskreises vorgeschlagen. Diese dient der Vorinformation, der ersten Abstimmung, der Organisation und der Steuerung des Erarbeitungsprozesses. Die Lenkungsgruppe sollte

- eine gute Kommunikation in die einzelnen Dörfer (empfohlen wird mindestens eine persönliche Beteiligung aus den Ortschaften einschließlich Vertretungsregelung)



- Eine frühzeitige Abstimmung mit den fachlichen Strategien der Gemeindeverwaltung
- Eine Synchronisierung mit den Vorgaben und Erfahrungen des Fördergebers ermöglichen.

Durchführung von sechs Ortsbegehungen in kleiner Runde mit den örtlichen Hauptakteuren / Ortskundigen und jeweils anschließender Besprechung und Konzeptaustausch
Die Ortsrundgänge werden mit einer Foto- und Schriftdokumentation einer interessierten Öffentlichkeit vorgestellt.

Interaktive Projekt- und Beteiligungskarten sowie Online-Umfragen in drei generationengerechten Varianten der Frühphase der Konzepterstellung. Als Alternative zur Online-Umfrage wird auch eine Papierversion für Interessierte zur Verfügung gestellt.

Zwei nach Ortsteilclustern aufgeteilte Dorfwerkstätten zur Information und Möglichkeiten der Förderung der öffentlichen und privaten Projekte und Initiativen nach einer Aufnahme als Entwicklungsschwerpunkt.

1.3 Leistungsumfang

Nachfolgend wird dargestellt, welche Leistungsbausteine unserer Erfahrung nach für die effektive Erstellung eines Antrages sinnvoll sind und wie der damit geschätzt verbundene Aufwand in Arbeitstagen beziffert wird.

Pos.	Module in ungefährender Chronologie	Inhalte und Vorgehen	Aufwand (Arbeitstage)
01	Abstimmung Kommune	Auftragsklärung, Abstimmung Zielsetzung, Methodik, Zeitplanung mit dem Auftraggeber	0,5
02	Analyse der Ausgangssituation	Sichtung und Auswertung gemeindlicher Unterlagen	1,0
03	Abstimmungstermine (Prozessbegleitend)	bis zu 4 Präsenztermine (oder bei Beschränkungslage alternativ per Zoom-Konferenz) mit einer Steuerungsgruppe, Verwaltung und weiteren Akteuren, einschließlich Vor- und Nachbereitung, Termine zuzüglich zu den anderen Positionen, darin auch weitere Abstimmungstermine mit Akteuren aus Wirtschaft, Gesundheit)	2,0
04	Grundlagenermittlung	Datenerhebung und -aufbereitung, anpassen und prüfen vorhandener Datenbestände, Ermittlung Sozialdaten, Ortsteildemografien (Altersjahrgänge), bürgerschaftliches Engagement, Basisinfrastruktur	2,0
05	Gesamtkommunale Bestandsanalyse	Stärken-Schwächen-Analyse, lokale Besonderheiten, Mobilität und Erreichbarkeit aller Ortsteile, Städtebauliche Entwicklung, Innenentwicklung und Leerstand, Daseinsvorsorge, kommunale Infrastruktur, Schulentwicklung, Jugend, Kooperationen	2,0
06	Ortsrundgänge	6 Ortsbegehungen einschließlich städtebaulich-grünordnerischer Aufnahme in kleiner Runde mit den örtlichen Hauptakteuren/Ortskundigen, mit anschließender Besprechung einschließlich Foto-/Videodokumentation	3,0
07	Internetseite	Erstellung einer Internetpräsenz mit Landingpage zur Information und als Beteiligungsportal zum IKEK-Prozess	1,0
08	Online-Umfrage	Online-Fragebogen (incl. barrierefreier Papierversion) zur Erhebung lokaler Einschätzungen, Modal split, Pendler, Kaufverhalten, Freizeit und Bildung etc. incl. Vor- und Nachbereitung, incl. Onlinezugänge. Um die Kinder- und Jugendbeteiligung zu fördern, werden drei speziell aufbereitete Frageportale angeboten	2,0



Pos.	Module in ungefährer Chronologie	Inhalte und Vorgehen	Aufwand (Arbeitsstage)
09	Interaktive Karte	Für die Dauer der Beteiligungsphase wird eine interaktive Karte als Ideenmodul eingerichtet. Hier werden Projektideen oder Anregungen eingebracht und lagegenau verortet.	1,0
10	Beteiligung	2 Präsenztermine zur Vorstellung und Einbindung der Bürgerschaft, aufgeteilt nach Ortsteilclustern, einschließlich Vor- und Nachbereitung	4,0
11	Strategieentwicklung	Handlungs- und Umsetzungsstrategie, Entwicklung und Darstellung einer räumlichen und inhaltlichen Strategie, Handlungszielen und Handlungsfeldern einschließlich Vorabstimmung in der Steuerungsgruppe	1,0
12	Städtebaulicher Beitrag	Ortskern / Siedlungsbild / Siedlungsentwicklung/ Kulturgeschichtliches Erbe / ortsbildprägende Bausubstanz / Innenentwicklungspotenziale / Siedlungsentwicklungsplanung	6,0
13	Maßnahmen	Erstellung einer vorläufigen Maßnahmenübersicht aus den Beteiligungen in Abgleich mit dem Auftraggeber und dessen Eigenanteilsfinanzierung	3,0
14	Konzeptbeschreibung	Darstellung von Strukturen und Beteiligungsformaten, Handlungsschritten des künftigen DEK-Prozesses, schriftliche Entwurfsfassung des Konzepts zur Antragstellung unter Darstellung der Finanzlage und dem Engagement der Kommune für den Dorfentwicklungsprozess	3,0

Arbeitsstage Projektteam Gesamt:

31,5

Hinweis zu den Tabellenfarben: Gelb = Auftraggeber, Fachakteure, TÖB / Orange = Öffentlich, hellorange = halböffentlich (Zielgruppen) / Grün = Öffentlichkeitsarbeit, Online-Beteiligungen / Blau = Bürointern

1.4 Zeitrahmen

Die zur Erstellung des Konzepts gesetzte Abgabefrist zum 01.04.2023 wird zugesichert eingehalten. Der geplante Ablauf der Konzepterarbeitung wird nach Auftragserteilung in einem Zeitdiagramm dargestellt, das während des Prozesses Richtschnur des Ablaufes sein wird.

1.5 Bearbeitungsteam

Die Leistungserbringung erfolgt primär durch folgende Mitarbeiter:

ARGE Dorfentwicklung:

- Hartmut Lüdeling, Dipl. Ing. M. Sc. Stadtoberbaurat i.R. – Projektleitung, Infrastruktur und Gesamtkonzepte (Koordination)
- Helge Jung (Detmold), Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung – Siedlungshistorie, Umwelt, Freizeit und Tourismus (Projektleitung)
- Caroline Kossinna, B.A. Stadtplanung – Siedlungskonzepte, Raumanalysen
- Johannes Rübesam, M.Sc. Humangeografie – Sozialräumliche und wirtschaftliche Analysen, Förderzugänge
- Maren Rüter, M.A. Innenarchitektur – Video- und Mediengestaltung, Raumprogramme öffentliche Räume, Jugendworkshop
- Svenja Haut, Webdesign – Kommunikation und Medien

1.6 Mitwirkung des Auftraggebers

Die Leistungen werden in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber erbracht. Der Auftraggeber steuert den gesamten Erarbeitungsprozess und erfüllt dabei insbesondere folgende Funktionen bzw. Aufgaben:



- Internet-Verlinkung der Info-Landgingpage, Kommunikation mit Presse / Medien,
- Organisatorische Vorbereitung der Sitzungen und Veranstaltungen (postalischer Versand von Einladungen, Veranstaltungsorganisation: Räume, Geräte, ggf. Catering) und Übernahme evtl. anfallender Raum- und Bewirtungskosten,
- ggf. Organisation und Durchführung von zusätzlichen, im vorstehenden Angebot nicht enthaltenen Prozessbestandteilen (z.B. Befragungsaktionen, zusätzliche Planungswerkstätten, Arbeitskreissitzungen etc.).

Der Auftraggeber stellt insbesondere kostenlos zur Verfügung oder ist bei der kostenlosen Beschaffung behilflich:

- Kartengrundlagen (digital, mit erforderlichen Nutzungs- und Vervielfältigungsgenehmigungen),
- Statistische Daten (darunter ortsteilbezogene Einwohner- und Flächendaten aus der Kommunalstatistik), sonstige relevante Informationen und Daten, Fachpläne, Gutachten, Untersuchungsergebnisse, Planungsgrundlagen, evtl. vorhandene Projektansätze etc.

Der Auftraggeber benennt einen Ansprechpartner oder Ansprechpartnerin zur Koordination der Konzepterarbeitung und mit Entscheidungsbefugnis hinsichtlich des Leistungsbildes.



2.0 HONORARANGEBOT

2.1 Grund- und Optionsleistungen

Die unter Kapitel 1.0 beschriebenen Leistungen in Erfüllung der Anforderungen Ihres Leistungsverzeichnisses bieten wir Ihnen zu folgendem Honorar an:

Summe Arbeitstage (Büroarbeitstage) [AT]:		31,5
		Basis
Honoraranteil:	730,00 €	22.995,00 €
Reise- und Sachkosten (im Honorarsatz enthalten):	8 %	1.839,60 €
Zwischensummen (Netto):		24.834,60 €
Mehrwertsteuer:	19,0 %	4.718,57 €
Angebotssumme Brutto:		29.553,17 €

Durch den angebotenen Tagessatz sind die normalen im Prozess auftretenden Unwägbarkeiten aus der Detaillierung der Förderanforderungen abgedeckt. Eine vorgabekonforme und erfolgsorientierte Erstellung des Konzepts wird garantiert und innerhalb dieses Basisrahmens erbracht.

Die Ausarbeitung von Projekten über die Konzeptebene (Projektsteckbriefe, Projektskizzen) hinaus und die Erarbeitung von Förderanträgen ist nicht in den angebotenen Leistungen enthalten.

2.2 Besondere Leistungen / Stundensätze

Eventuell zusätzlich beauftragte Ergänzungen zum dargestellten Angebot werden zu folgenden Stundensätzen in Rechnung gestellt:

Stundensatz Planer oder Fachingenieur:	90,00 €
Stundensatz Mitarbeiter:	65,00 €
Stundensatz technischer Zeichner:	52,00 €

Die Fahrtzeiten der An- und Abreise gelten als Arbeitszeit. Die sonstigen Sachkosten (Fahrtkosten, Kopier- und Druckkosten etc.) werden als Nebenkosten gegen Nachweis abgerechnet. Reisekosten zu gesonderten Zielen außerhalb werden nach gesonderter Vereinbarung pauschal mit 0,35 € pro Kilometer berechnet.

Die Stundensätze und Nebenkosten verstehen sich zuzüglich der jeweiligen Umsatzsteuer.

2.3 Kostenplan

Die Anforderung von Abschlagszahlungen erfolgt in der Regel durch Nachweis der erbrachten Leistungen bzw. Teilleistungen. Nach derzeitigem Stand ergibt sich daraus voraussichtlich folgender Zahlungsablauf:

Zahlungen nach Leistungsstand	Basis
Gesamtauftrag brutto	29.553,17 €
1. TZ. 30 Tage nach Auftragserteilung	5.000,00 €
2. TZ. nach Abschluss Online-Befragung	9.000,00 €



Zahlungen nach Leistungsstand	Basis
3. TZ. nach Handlungsstrategie	9.000,00 €
SZ. nach Konzeptvorlage	6.553,17 €

Sofern sich Veränderungen der Auftragssumme ergeben, können die Teilzahlungen im Verhältnis angepasst werden. Die Leistungen ab Teilzahlungen 2 werden durch Nachweis der erbrachten Leistungspositionen detailliert begründet.



3.0 ALLGEMEINES

3.1 Referenzen

Mehr zu unserem Büro sowie Referenzen finden Sie in den beigefügten Unterlagen und im Internet unter www.dorf-konzepte.de.

3.2 Netzwerk

Unser Büro ist in ein interdisziplinäres Netzwerke von Beratungs- und Dienstleistungsbüros eingebunden, die bei Bedarf einzelne Backoffice-Leistungen übernehmen. Die Einholung spezialisierter Fachexpertisen kann bei Bedarf flexibel und kurzfristig organisiert werden.

3.3 Angebotsbindung und Ansprechpartner

Die Leistungsanfrage der Gemeinde Cölbe einschließlich der Vorgaben der WI-Bank werden voll inhaltlich anerkannt und ist im angebotenen Leistungsrahmen enthalten. Im Zweifel gehen diese vor diesen Angebotstext.

Wir halten uns an dieses Angebot bis zum 30.11.2022 gebunden.

Ansprechpartner und verantwortlicher Vertragspartner ist:

ARGE Dorfentwicklung, Jung, Lüdeling & Partner GbR
vertreten durch Geschäftsführer Hartmut Lüdeling

Steinheim, den 06.10.2022


Hartmut Lüdeling

Dieses Angebot, seine sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und/oder Abbildungen/Fotos sind Eigentum der ARGE Dorfentwicklung GbR. Jedwede Nutzung und/oder Übernahme und/oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung. Es ist nicht gestattet, Angaben aus diesem Angebot für weitere Ausschreibungen o. ä. zu verwenden.

© ARGE Dorfentwicklung GbR