

Industrie- und Gewerbepark Raum Lehr

Beratungsleistung Drees & Sommer
Machbarkeitsstudie Quartiersgaragen



Quelle: vitapark.de

Drees & Sommer SE
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart

Stand: 23.10.2023

INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR
ANGEBOT WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG QUARTIERSGARAGEN

AUFTRAGGEBER

startkLahr
Zweckverband IGP
Europastraße 1
77933 Lahr
Telefon: +49 7821 94030

ANSPRECHPARTNER

Herr Daniel Halter
Daniel.halter@startklahr.biz

PROJEKT

Industrie- und Gewerbepark III Raum Lahr

LEISTUNGEN

Beratungsleistung
Machbarkeitsstudie Quartiersgaragen

AUFTRAGNEHMER

Drees & Sommer SE
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart

ANSPRECHPARTNER/IN

Herr Mustafa Kösebay
Mobil: +49 172 7699868
E-Mail: mustafa.koesebay@dreso.com

Herr Fabian Gierl
Mobil: +49 172 7991674
E-Mail: fabian.gierl@dreso.com

Inhalt

<u>1</u>	<u>ANLASS UND ZIEL</u>	<u>5</u>
<u>2</u>	<u>LEISTUNGSBILD</u>	<u>6</u>
2.1	Konzeptionierung	7
2.2	Untersuchung von Betreibermodellen	7
2.3	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	7
2.4	Entscheidungsvorlage	8
2.5	Optionale Leistungen (nicht Teil der Angebotskalkulation):	8
2.5.1	<i>Ladeinfrastrukturkonzept</i>	8
2.5.2	<i>Visualisierung</i>	8
2.5.3	<i>Umsetzungsbegleitung</i>	8
2.5.4	<i>Stakeholder-Management</i>	8
2.6	Leistungsgrenzen	9
<u>3</u>	<u>LEISTUNGSZEITRAUM</u>	<u>9</u>
<u>4</u>	<u>PROJEKTORGANISATION</u>	<u>10</u>
<u>5</u>	<u>VERGÜTUNG</u>	<u>11</u>
5.1	Honorar	11
5.2	Vergütung auf Nachweis	11
5.3	Vergütungsanpassung	11
5.4	Umsatzsteuer	12
5.5	Abrechnung und Zahlung	12
<u>6</u>	<u>VERTRAULICHKEIT</u>	<u>12</u>
<u>7</u>	<u>HAFTUNG UND VERSICHERUNG</u>	<u>13</u>
<u>8</u>	<u>HÖHERE GEWALT</u>	<u>13</u>
<u>9</u>	<u>NACHTRÄGLICHE VERÄNDERUNGEN VON RAHMENBEDINGUNGEN</u>	<u>14</u>
<u>10</u>	<u>RECHTSWAHL / GERICHTSSTANDVEREINBARUNG</u>	<u>14</u>

INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR
ANGEBOT WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG QUARTIERSGARAGEN

11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN / ANGEBOTSBINDUNG 14

AUFTRAGSBESTÄTIGUNG 15

1 ANLASS UND ZIEL

Der Zweckverband des Industrie- und Gewerbeparks Lahr ist derzeit dabei, die Fläche des IGP III zu entwickeln. Hierfür wurden bereits unterschiedliche Varianten der Flächenlayouts erarbeitet, die derzeit hinsichtlich unterschiedlichen Fachthemen vertieft betrachtet werden. Der Industrie- und Gewerbepark soll gemäß Zielsetzung des Zweckverbands für die Ansiedlung großflächiger Gewerbe- und Industrieunternehmen vorgesehen werden. Dabei soll thematisch ein besonderer Schwerpunkt auf den Themen Innovation und Nachhaltigkeit liegen.

In Zuge der Betrachtung von möglichen Ausprägungen von Nachhaltigkeit bei Gewerbegebieten wurde auch das Thema der Parkierung aufgegriffen. Derzeit werden in Gewerbegebieten große Flächen ebenerdig für Parkflächen versiegelt, die monofunktional genutzt werden und zu hohen Kosten in der Herstellung und dem Unterhalt führen sowie eine hohe Flächenversiegelung bedeuten. Eine mögliche nachhaltigere Lösung zur Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze könnte durch die Realisierung von Quartiersgaragen im IGP III erreicht werden.

Dieser Ansatz einer nachhaltigen Parkierung in Quartiersgaragen soll nun im Rahmen einer Machbarkeitsstudie vertieft betrachtet werden. Hierfür bietet Drees & Sommer folgende Leistungen an:

2 LEISTUNGSBILD

Die Machbarkeitsstudie gliedert sich insgesamt in vier unterschiedliche Leistungsbausteine, wie nachfolgende Abbildung zeigt. Diese werden im Folgenden näher erläutert.

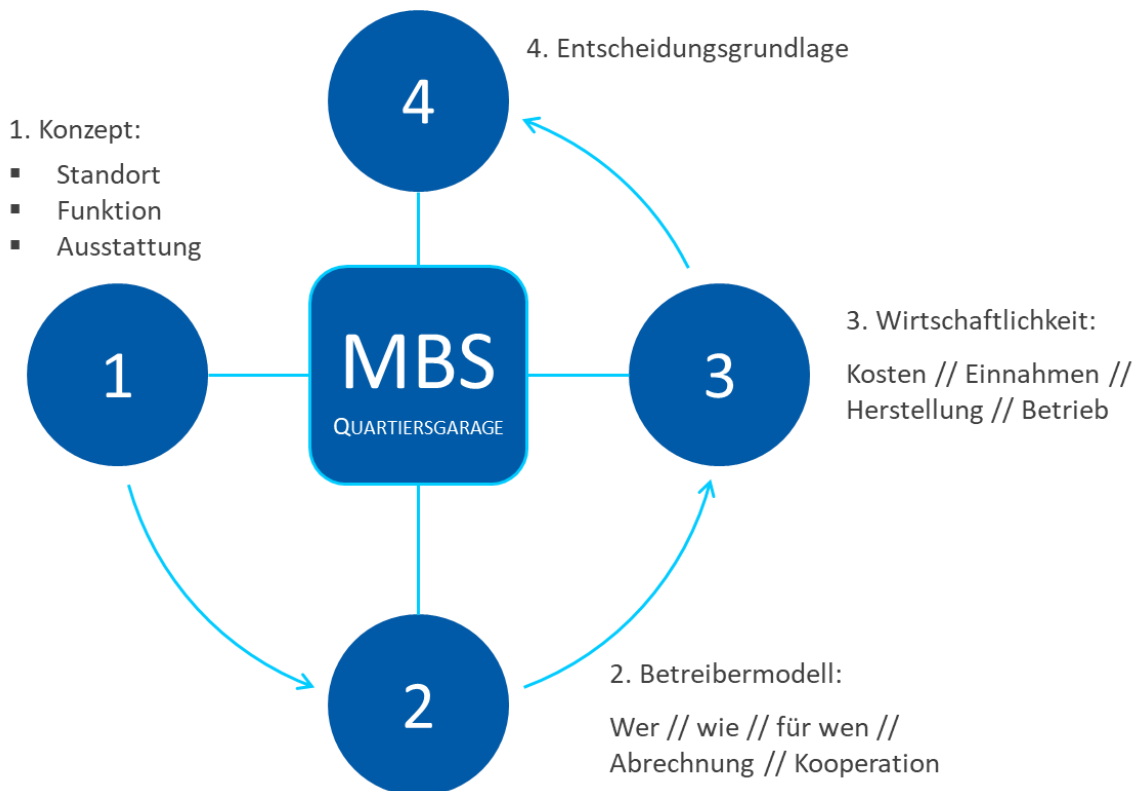


Abb. 1: Übersicht Leistungsbausteine Machbarkeitsstudie

2.1 KONZEPTIONIERUNG

In einem ersten Schritt gilt es, ein grundlegend inhaltliches Konzept der Quartiersgarage abzuleiten. Neben dem Standort ist insbesondere die Funktion als auch die Ausstattung näher zu definieren. Insbesondere letztere bedingt sich aus der Funktion. Zentrale Fragestellungen die im ersten Arbeitsbausteins beantwortet werden:

- Welcher Standort ist für die zukünftige Erreichbarkeit am geeignetsten?
- Welche Funktionen – über das reine Parken hinaus – sollten in der Quartiersgarage verortet werden?
- Mit welchen Ausstattungsmerkmalen muss die Quartiersgarage ausgestattet werden um die gewünschten Funktionen erfüllen zu können?

Drees & Sommer erarbeitet ein Gesamtkonzept der Quartiersgarage, welche als Basis für die weiteren Arbeitsschritte dient.

2.2 UNTERSUCHUNG VON BETREIBERMODELLEN

Stark verknüpft mit den Funktionen und Ausstattungen sind die Betreibermodelle. Diese gilt es in einem zweiten Arbeitsbaustein zu vertiefen. Hierbei gilt es mit dem AG herauszuarbeiten, in welcher Rolle sich der Zweckverband sieht und welche Themen von einem externen Betreiber behandelt werden sollen. In Ableitung von den Funktionen gilt es beispielsweise für das Parkraummanagement, die Ladeinfrastruktur, digitale Ausstattungen und Applösungen sowie mögliche Sharing-Angebote passende Betreiber zu finden und diese wiederum in ein geeignetes hierarchisches Betriebssystem zu integrieren. Neben Schnittstellen und organisatorischen Fragestellungen sind hierbei unterschiedliche Modelle in ihren Inhalten und Kostenpunkten zu vergleichen.

Drees & Sommer wird, nach einer ersten Marktanalyse, in einem gemeinsamen Workshop mit dem AG die Ziele und Inhalte der Betreibermodelle diskutieren und nachschärfen. Im Anschluss wird Drees & Sommer die favorisierten Betreibermodelle übersichtlich darstellen und Unterschiede für eine Entscheidungsvorlage herausarbeiten.

2.3 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

In einem letzten Schritt wird in Vorbereitung einer Entscheidungsvorlage die Wirtschaftlichkeit betrachtet. Hierbei werden neben den Herstellungskosten der Quartiersgarage auch die Einnahmen und Ausgabenseite betrachtet. Letztere wiederum hängt eng an der Wahl des Betreibermodells, so dass die Ergebnisse in Szenarien aufbereitet werden. Neben dem übergeordneten Blick auf die Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch auf die Mehrwerte und Hemmnisse aus Sicht der ansiedelnden Unternehmen geworfen.

2.4 ENTSCHEIDUNGSVORLAGE

Der AG erhält einen kurzen Abschlussbericht, in dem die Ergebnisse aus den oben beschriebenen Leistungsbausteinen übersichtlich zusammengestellt werden. Der AG erhält eine Wertung aus Sicht von Drees & Sommer hinsichtlich der Arbeitsergebnisse. Diese umfassen neben einer Darstellung des Konzepts der Quartiersgarage auch ausgewählte Betreibermodelle sowie eine wirtschaftliche Darstellung in Varianten. Ergänzend werden die Mehrwerte für den Zweckverband und die ansiedelnden Unternehmen herausgearbeitet und gegenüberstellend klar kommuniziert.

Der Bericht fasst die Arbeitsergebnisse in Präsentationsform auf Basis von MS-PowerPoint zusammen. Der Bericht wird im PDF-Format übergeben. Die Ergebnisse werden in einer Schlusspräsentation dem Auftraggeber vorgestellt sowie Vorschläge zum weiteren Vorgehen bzw. weitere vertiefende Betrachtungen erarbeitet.

Der Abschlussbericht soll gleichzeitig als Entscheidungsvorlage dienen, sodass seitens der Zweckverbandversammlung auf Basis der Ergebnisse die Entscheidung getroffen werden kann, inwiefern das Thema einer oder mehreren Quartiersgaragen weiter vertieft und im Bebauungsplan verankert werden soll.

2.5 OPTIONALE LEISTUNGEN (NICHT TEIL DER ANGEBOTSKALKULATION):

2.5.1 LADEINFRASTRUKTURKONZEPT

Drees & Sommer erarbeitet ein übergeordnetes Ladeinfrastrukturkonzept und kann von der Konzeption bis zur technischen Ausschreibung den AG begleiten.

2.5.2 VISUALISIERUNG

Drees & Sommer erstellt eine oder mehrere fotorealistische Darstellungen zur Vermittlung und Kommunikation einer geplanten/angedachten baulichen Entwicklung der Quartiersgaragen inkl. Umfeldwirkung.

2.5.3 UMSETZUNGSBEGLEITUNG

Drees & Sommer begleitet den AG von der Betreibersuche über Fördermittelmanagement hin zur baulichen Umsetzung der Quartiersgaragen. Der Prozess startet direkt im Anschluss an die Konzeptionsphase und begleitet die Baurechtschaffung bis hin zur Inbetriebnahme der Quartiersgaragen.

2.5.4 STAKEHOLDER-MANAGEMENT

Drees & Sommer begleitet den AG in einer beratenden und moderierenden Funktion gegenüber Akteuren der Fachplanung, der Verwaltung oder potenziellen Betreibern.

2.6 LEISTUNGSGRENZEN

Drees & Sommer weist auf folgende Leistungsgrenzen hin:

- Bei den Analysen wird weitestgehend mit sorgfältig ermittelten Erfahrungs- und Benchmarkwerten gearbeitet werden. Hierdurch sind marktübliche Unschärfen den Analyseergebnissen immanent.
- Das Ergebnis der Projektstudie dient zur Plausibilisierung der aktuell vorliegenden Projektsituation und stellt keine exakten Werte, sondern eine marktübliche Bandbreite der wirtschaftlichen Situation und Prognosen auf Basis vorhandener Informationen und Grundlagen dar.
- Drees & Sommer weist darauf hin, dass eine Rechts- und Steuerberatung im Rahmen der Tätigkeiten nicht erbracht wird.
- Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit gegenüber Dritten wird im Rahmen der vertragsgegenständlichen Tätigkeit von Drees & Sommer nicht übernommen.
- Eine Haftung für den jeweiligen Projekterfolg bzw. resultierende wirtschaftliche Auswirkungen der Arbeitsergebnisse auf Seiten des Auftraggebers oder bezüglich Dritten wird nicht übernommen.

Nicht Bestandteil der Leistung sind vertiefende Untersuchungen von Sonderaspekten der Planung und Ausgestaltung der Quartiersgaragen (u.a. automatisierte Garagen, Konzepte der Nachverdichtung im Kontext des automatisierten Fahrens, Refinanzierung von komplementären Mobilitätsbausteinen, u.a. Carsharing, etc.)

3 LEISTUNGSZEITRAUM

Für die Bearbeitung der Leistungsbausteine wird ausgehend vom Zeitpunkt der Beauftragung ein Zeitraum von ca. 3 Monaten veranschlagt. Drees & Sommer wird den AG über die Zwischenstände unterrichten und kann abgestimmte Zwischenarbeitsstände in ausgewählten Sitzungsterminen dem Zweckverband vorstellen.

4 PROJEKTORGANISATION

Ihre Ansprechpartner sind:



Mustafa Kösebay MRICS

Associate Partner
Dipl.-Ing. (FH)



Lukas Hach

Gesamtprojektleitung Projektsteuerung

Senior Consultant
M.Eng. Stadtplanung, B.Sc. Geographie



Fabian Gierl

(Teil)-Projektleitung Machbarkeitsstudie

Leading Consultant
M.Sc., M.Eng.



Vanessa Gebauer

Projektbearbeitung

Consultant
B.Sc., M.Eng.

Neben den genannten Mitarbeitern können nach Bedarf jederzeit weitere qualifizierte Mitarbeiter der Drees & Sommer-Gruppe eingesetzt werden.

5 VERGÜTUNG

5.1 HONORAR

Auf Basis des beschriebenen Leistungsumfanges und unter Berücksichtigung der Laufzeit bieten wir Ihnen die Leistungen wie folgt an:

Pauschalangebot Leistungsbausteine 2.1 – 2.4 **58.600 Euro netto**

Alle Honorare verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

5.2 VERGÜTUNG AUF NACHWEIS

Hinsichtlich zusätzlicher Leistungen streben AG und AN an, für die jeweils ausgeübte Option / Zusatzleistung eine Pauschalvergütung festzulegen. Für den Fall, dass für zusätzliche Leistungen keine Pauschalvergütung vereinbart wird, werden folgende Tagessätze (netto) vereinbart:

– Partner / Associate Partner	2.400 €
– Senior Manager:	1.600 €
– Manager / Senior Experte:	1.500 €
– Leading Consultant / Senior Consultant:	1.300 €
– Consultant:	1.150 €
– Junior Consultant:	1.050 €
– Assistenz/Backoffice:	600 €

Kleinste Abrechnungseinheit ist ein viertel Tagessatz.

5.3 VERGÜTUNGSANPASSUNG

Die Vergütung ist ab Vertragsschluss für ein Jahr verbindlich. Jeweils zum Stichtag des Vertragsschlusses wird die vereinbarte Vergütung jährlich im Verhältnis der Änderung des Preisindexes für baubezogene Ingenieurleistungen entsprechend der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts für Erzeugerpreise für Dienstleistungen Architektur- und Ingenieurbüros angepasst. Alle nach dem Stichtag anfallenden Leistungen werden dann auf Basis der indextierten Vergütung abgerechnet. Vergütung im Sinne dieser Regelung sind vereinbarte Honorarpauschalen, -teilpauschalen, Stunden-/ Tagessätze und sonstigen Vergütungsbestandteile.

5.4 NEBENKOSTEN

Die Nebenkosten für EDV, Porto, Telefon und Vervielfältigungen (außer Massenvervielfältigungen bzw. Einsatz von Reprodiensten, besonderes CAD-Equipment und Sonderdrucke) sowie Reisekosten zum Projekt für Vor-Ort-Termine bzw. Projektbesprechungen sind im Pauschalhonorar unter Ziffer 5.1 enthalten.

5.5 UMSATZSTEUER

Die zum Zeitpunkt der Leistungserbringung jeweils gültige Umsatzsteuer ist nicht in den Vergütungen enthalten und wird in gesetzlicher Höhe zusätzlich vergütet.

5.6 ABRECHNUNG UND ZAHLUNG

Die Vergütung des ANs wird 30 Kalendertage nach Übergabe der finalen Leistung und Erhalt einer ordentlichen Rechnung des AN fällig.

Je nach Projektlaufzeit behält sich der AN vor, dem Leistungsstand entsprechende Abschlagsrechnungen zu stellen.

6 VERTRAULICHKEIT

Drees & Sommer ist bekannt, dass im Rahmen der Auftragsabwicklung Zugang zu vertraulichen Informationen des AG erfolgt.

Drees & Sommer verpflichtet sich, die insoweit im Rahmen dieser Zusammenarbeit vom AG erhaltenen Informationen und Unterlagen absolut vertraulich zu behandeln. Drees & Sommer wird dafür Sorge tragen, dass sich auch die eingesetzten Mitarbeiter und etwaig beauftragte Dritte an diese vereinbarte Vertraulichkeit halten.

Im Interesse des AN werden solche Daten des AGs und der Projekte in eine Datenbank bei Drees & Sommer eingestellt und dauerhaft aufbewahrt, die geeignet sind, um auf den AG und seine Projekte abgestimmte Leistungsangebote der Drees & Sommer Gruppe zu erstellen. Zu diesem Zweck kann auch eine Weitergabe an zur Vertraulichkeit verpflichtete Dienstleister erfolgen, die mit der Entwicklung und dem Betrieb dieser Datenbank befasst sind.

Vor einer Veröffentlichung der durch Drees & Sommer erbrachten Leistungen muss die schriftliche Zustimmung des AG eingeholt werden. Diese Verpflichtung gilt nicht für eine Darstellung der Leistungen im Rahmen von Referenzlisten oder Präsentationen im marktüblichen, akquisitorischen Rahmen.

7 HAFTUNG UND VERSICHERUNG

Zur Sicherung etwaiger Ersatzansprüche unterhält Drees & Sommer eine berufliche Haftpflichtversicherung mit folgenden Mindestdeckungssummen und weist diese auf Verlangen des Auftraggebers durch eine entsprechende Versicherungsbestätigung nach:

- für Personenschäden
(höchstens zweifach pro Jahr und Schadenfall) 250.000,00 €

- für Sach- und Vermögensschäden
(höchstens zweifach pro Jahr und Schadenfall) 250.000,00 €

Drees & Sommer haftet bei der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten auch bei leichter Fahrlässigkeit. Eine wesentliche Vertragspflicht ist eine solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf. Soweit Drees & Sommer den Schaden weder vorsätzlich noch grob fahrlässig verursacht hat, ist diese Haftung auf die bei Vertragsabschluss vernünftigerweise vorhersehbaren und vertragstypischen Schäden begrenzt. Die obengenannte Versicherung deckt vernünftigerweise vorhersehbaren und vertragstypischen Schäden. Die Haftung von Drees & Sommer ist deshalb auf die Höhe des von oben genannter Versicherung getragenen Schaden bis zu den genannten Deckungssummen begrenzt.

Bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Körper, Leben oder Gesundheit sowie bei einer gesetzlich zwingenden Haftung haftet Drees & Sommer nach dem Gesetz.

Jede weitere oder darüberhinausgehende Haftung auf Schadenersatz ist ausgeschlossen.

8 HÖHERE GEWALT

Als Höhere Gewalt gelten außergewöhnlichen Ereignisse, die von keiner der Parteien beherrscht werden können, wie Epidemien und Pandemien, Arbeitskämpfe, kriegerische Auseinandersetzungen, Terrorakte, außergewöhnliche Wetterverhältnisse und ähnliches.

Sofern Leistungen wegen eines Ereignisses der Höheren Gewalt nicht erbracht werden können, z. B. weil Mitarbeiter, Subunternehmer oder Zulieferer sich in einem solchen Fall an behördliche Anordnungen oder Empfehlungen von Behörden oder anerkannten wissenschaftlichen Instituten halten, besteht während der Zeit, in der dieser Zustand anhält, keine Leistungspflicht.

Wir werden in einem solchen Fall in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit die erforderlichen Maßnahmen abstimmen, um gegebenenfalls die Leistungen situationsbedingt anzupassen und uns auf angemessene Wiederanlaufzeiten sowie erforderliche Anpassungen der Konditionen, wie Termine und gegebenenfalls auch Kosten verständigen.

9 NACHTRÄGLICHE VERÄNDERUNGEN VON RAHMENBEDINGUNGEN

Im Rahmen von Kostenplanungen (Kostenprognosen, Kostenschätzungen, Kostenberechnungen, Kostenvoranschlägen und Kostenanschlägen) können immer nur die im Zeitpunkt der Kostenplanung bekannten Kosten berücksichtigt werden. Preisänderungen nach der jeweiligen Kostenplanung, die u. a. im Zusammenhang mit Ereignissen von Höherer Gewalt eintreten können, können im Rahmen von Kostenplanungen nicht berücksichtigt werden.

Auch können durch nachträgliche Veränderungen von Rahmenbedingungen, u. a. Höhere Gewalt, verursachte Liefer- und Leistungsverzögerungen in den Projekten bei der Terminplanung nicht antizipiert werden.

10 RECHTSWAHL / GERICHTSSTANDVEREINBARUNG

Auf dieses Angebot findet ausschließlich deutsches materielles Recht Anwendung, ohne die Regelungen des IPR; die Anwendung des UN-Kaufrechts ist ausgeschlossen.

Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus diesem Angebot ist – soweit gesetzlich zulässig – Stuttgart.

11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN / ANGEBOTSBINDUNG

An das Angebot halten wir uns zwei Monate ab Angebotsdatum gebunden.

Stuttgart, 23.10.2023

Drees & Sommer SE



Mustafa Kösebay MRICS
Associate Partner



Fabian Gierl
Leading Consultant

INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR
ANGEBOT MACHBARKEITSSTUDIE QUARTIERSGARAGEN

AUFTRAGSBESTÄTIGUNG

Basierend auf diesem Angebot vom 23.10.2023 und erstellt für den Zweckverband IGP beauftragen wir die Drees & Sommer SE mit der Leistung Wirtschaftlichkeitsberechnung Quartiersgaragen für das Projekt Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Stempel, Unterschrift des Auftraggebers)

.....
Auftraggeber