



# ORTSCHAFT TALDORF

ORTSCHAFTSENTWICKLUNGSKONZEPT | Ravensburg-Taldorf

---

Angebotsentwurf vom 27.03.2018

## INHALT

1	AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG .....	3
2	METHODIK UND LEISTUNGSBILD .....	5
3	HONORAR UND BEARBEITUNGSZEITRAUM .....	8
4	AUSGEWÄHLTE REFERENZEN .....	10

# 1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

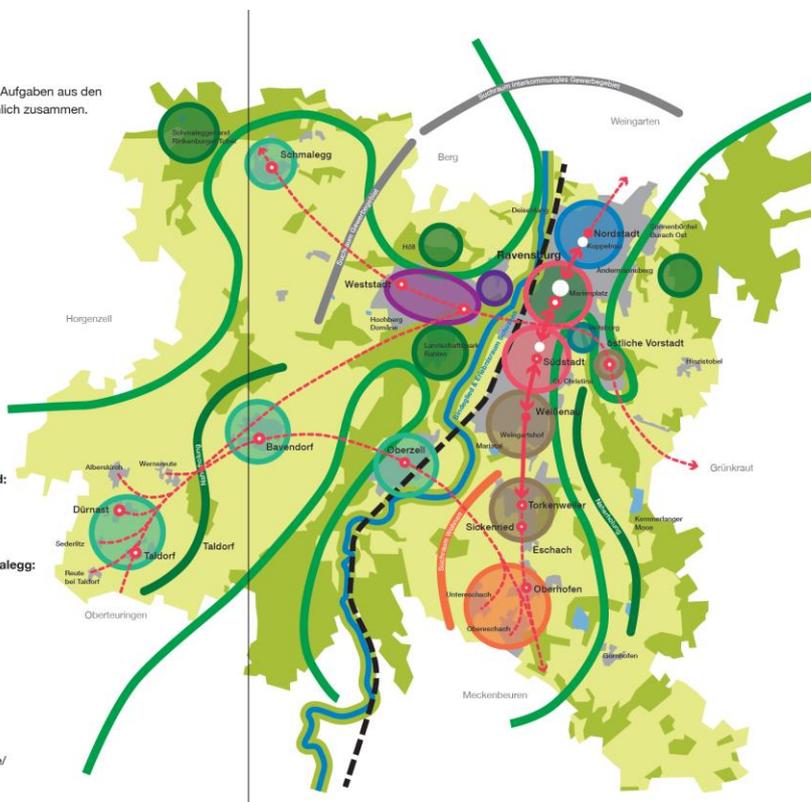
Die Stadt Ravensburg hat in den Jahren 2012 bis 2015 einen integrierten, dialogorientierten Stadtentwicklungsprozess durchgeführt. Im Ergebnis liegt der Stadt heute das Leitbild Ravensburg 2030 vor. Das Leitbild wurde von Verwaltung und Gemeinderat gemeinsam initiiert und unter Einbindung der Bürgerschaft formuliert. Als informelles Planungsinstrument bildet es den Handlungsrahmen für künftige Entscheidungs- und Planungsprozesse der Gesamtstadt.

Das Leitbild Ravensburg 2030 enthält strategische Handlungsziele auf gesamtstädtischer Ebene ohne dabei konkrete Aussagen zu den Entwicklungsperspektiven der einzelnen Ravensburger Ortschaften zu treffen. Aus diesem Grund sollen nun die gesamtstädtischen Handlungsziele des Leitbildes in einem ergänzenden, ortschaftsbezogenen Planungsprozess unter Beteiligung der Taldorfer Bürgerinnen und Bürger tiefergehend behandelt und in einem Ortschaftsentwicklungskonzept für Taldorf konkretisiert werden.

## Leitbildplan

Der Leitbildplan fasst die strategisch-konzeptionellen Aufgaben aus den Leitsätzen, Themenfeldern und Handlungszielen räumlich zusammen.

-  **Schussen:**  
Bindeglied und Erlebnisraum
-  **Naherholungsgebiete:**  
Erschließen und qualifizieren
-  **Veitsburg:**  
Kulturraum stärken
-  Freizeit- und Sportangebot ausbauen
-  **Nordstadt:**  
Vielfalt als Qualität
-  **Altstadt:**  
Innenentwicklung und Grün
-  **Südstadt:**  
Innenentwicklung
-  **Weststadt:**  
Identität und Integration
-  **Weißenuau, Torkenweiler, Sickenried:**  
Bestandspflege
-  **Eschach:**  
Neue Mitte
-  **Oberzell, Bavendorf, Taldorf, Schmalegg:**  
Identität und Ortsmitte
-  Vernetzung stärken
-  Raumbezüge qualifizieren
-  Suchraum (interkommunales) Gewerbegebiet
-  Suchraum Wohnen
-  Raumprägende Landschaftselemente/ Topographie



Leitbildplan, Quelle: Faltblatt zum Leitbild Ravensburg 2030, Stadt Ravensburg

Gemäß dem Leitbild Ravensburg 2030 soll der Fokus bei weitergehenden Untersuchungen auf die Ortsmitten sowie die Identität und Vernetzung der einzelnen Teilorte gerichtet werden. Wichtige Ziele des Entwicklungsprozesses in Taldorf liegen in der Stärkung und Aufwertung der Ortsmitten, dem Aufzeigen von Innenentwicklungs- und Wohnbauflächenpotenzialen sowie der Erhöhung des Identifikationsfaktors der Bürgerinnen und Bürger gegenüber ihrer Ortschaft. Die vorliegenden Grobanalysen und Rahmenplanungen zu den Teilorten Ravensburg-Bavendorf und Ravensburg-Oberzell aus den Jahren 1998 und 2000 bieten hierfür erste Grundlageninformationen.

Das „Ortschaftsentwicklungskonzept I TALDORF“ umfasst zum einen eine detaillierte Analyse der strukturellen und städtebaulichen Ausgangslage, mit der vorhandene Mängel und Konflikte, aber auch Chancen und Potenziale aufgezeigt werden. Zum anderen bieten die Analyseergebnisse die Möglichkeit, konkrete Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung der Ortschaft Taldorf mit ihren vier Teilorten zu formulieren, davon ein Handlungsprogramm mit konkreten Maßnahmen abzuleiten und den jeweiligen Finanzierungsbedarf für die Einzelmaßnahmen abzuschätzen.

Zur Verbesserung der Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität ist es in Einzelfällen sinnvoll, sogenannte „Städtebauliche Lupen“ für städtebauliche Einzelmaßnahmen zu erstellen, mit denen Ideen zur Nutzung und Gestaltung von bestehenden, aber auch neuen Siedlungsflächen aufgezeigt werden. Sie bilden die Grundlage für weitergehende Entwurfsplanungen und dienen als Vorbereitung für die Bauleitplanung.

Ortschaftsentwicklungskonzepte gehören wie Leitbilder zu den informellen Planungen, die rechtlich unverbindlich sind, jedoch sollen sie über eine Beschlussfassung im kommunalen Gremium zur Selbstbindung führen.

Für die Bearbeitung dieser reizvollen wie auch anspruchsvollen Aufgabe möchte die Ortschaft Taldorf ein Büro gewinnen, das über die erforderlichen fachlichen, kommunikativen und organisatorischen Kompetenzen verfügt. Das Büro Reschl Stadtentwicklung, Stuttgart bewirbt sich um die Bearbeitung dieses spannenden Projekts.

## 2 METHODIK UND LEISTUNGSBILD

Das „Ortschaftsentwicklungskonzept | RAVENSBURG-TALDORF“ stellt ein umsetzungsorientiertes Handlungskonzept dar, das konkrete Maßnahmen zur zukünftigen strukturellen und städtebaulichen Entwicklung der Ortschaft Taldorf mit ihren vier Teilorten definiert.

Das methodische Konzept des Ortschaftsentwicklungskonzepts sollte folgende Struktur haben:

- PHASE I**      Strukturelle und städtebauliche Bestandsaufnahme und -analyse unter Einbezug früherer Konzepte (Evaluierung)
- PHASE II**      Kommunale Klausurtagung
- PHASE III**     Bürgerbeteiligung „Ortschaftsentwicklung | TALDORF“
- PHASE IV**     Erstellung „Ortschaftsentwicklungskonzept | TALDORF“ (mit zwei städtebaulichen Lupen)
- PHASE V**     Handlungsprogramm und Finanzierungsübersicht

Innerhalb von **PHASE I** werden mögliche Handlungsfelder des Ortschaftsentwicklungsprozesses festgelegt. Über einen vorgefertigten Erhebungsbogen (Checkliste) werden alle wesentlichen Informationen zu aktuellen Themen der Ortschaftsentwicklung bei der Verwaltung abgefragt und vorliegende Fachplanungen und Fachkonzepte angefordert. Die darin enthaltenen Handlungsziele werden zusammen mit den Informationen zur aktuellen Ortschaftsentwicklung im Rahmen eines halbtägigen Workshops mit der Verwaltung rückgekoppelt bzw. evaluiert. Alle für Taldorf bedeutenden, strategischen Politikfelder und Entwicklungsbereiche werden abschließend zusammengefasst und bilden die Basis zur Formulierung städtebaulicher und struktureller Zielstellung.

Zur Beurteilung der aktuellen Situation erfolgt durch das Büro Reschl Stadtentwicklung eine umfassende strukturelle und städtebauliche Analyse aller Teilorte der Ortschaft Taldorf. Wichtiger Bestandteil der strukturellen Analyse ist dabei eine ortsteilbezogene Bevölkerungsvorausrechnung, welche durch das Büro Reschl Stadtentwicklung erstellt wird. Mit Hilfe von differenzierten Szenarien wird dabei aufgezeigt, in welche Richtung die künftige Entwicklung der Ortschaft gehen kann und welche Konsequenzen sich daraus, vor allem im Wohnungsbau und der Infrastruktur, ergeben.

**BEISPIEL**

Nutzergruppen	Alter	2015	Szenario 1 Natürliche Entwicklung		Szenario 2 Bestandserhalt		Szenario 3 Trend der letzten 5 Jahre		Szenario 4 Trend der letzten 10 Jahre		Szenario 5 Neuwied 70.000	
			2030	2030 0	2030 +330	2030 +280	2030 +66	2030 +680				
Kleinkinder	< 1	567	492	-13%	581	2%	569	0%	510	-10%	675	19%
U-3 Betreuung	1-2	1119	1009	-10%	1186	6%	1162	4%	1045	-7%	1373	23%
Ü-3 Betreuung	3-6	2293	2112	-8%	2449	7%	2402	5%	2180	-5%	2803	22%
Grundschule	7-9	2295	2185	-5%	2480	8%	2439	6%	2245	-2%	2791	22%
Weiterführende Schule	10-18	5789	5075	-12%	5532	-4%	5468	-6%	5168	-11%	6012	4%
Jugendliche	14-21	5561	4533	-18%	4926	-11%	4871	-12%	4613	-17%	5340	-4%
junge Erwachsene	21-30	7700	5905	-23%	6886	-11%	6749	-12%	6104	-21%	7916	3%
Familiengründer	25-40	11752	10908	-7%	12868	9%	12595	7%	11306	-4%	14928	27%
Erwerbstätige	20-65	38502	32412	-16%	36169	-6%	35646	-7%	33175	-14%	40118	4%
junge Senioren	66-75	6496	8760	35%	8938	38%	8913	37%	8796	35%	9126	40%
Senioren	76-85	5433	5021	-8%	5103	-6%	5092	-6%	5038	-7%	5189	-4%
Hochbetagte	> 85	1708	1849	8%	1893	11%	1887	10%	1858	9%	1940	14%

Bevölkerungsvorausrechnung in Szenarien und Nutzergruppen nach Reschl Stadtentwicklung  
 Quelle: Reschl Stadtentwicklung, eigene Darstellung, 2017

Im Zuge der städtebaulichen Analyse findet u.a. eine quantitative wie auch qualitative Kartierung der bestehenden Baulücken, Leerstände und sonstigen Brachflächen statt, um die Potentiale für künftige Wohnbauflächen- und Freiflächenentwicklungen besser abschätzen zu können. Ebenfalls von Bedeutung sind Untersuchungen zur vorhandenen Siedlungs- und Freiraumstruktur, zu ortsbildprägenden Gebäuden bzw. Gebäuden unter Denkmalschutz sowie zu den bestehenden städtebaulichen Defiziten, damit bei der späteren Umsetzung von Maßnahmen die ortstypischen Gegebenheiten berücksichtigt und in die Planungen mit einbezogen werden können.

Eine gründliche Diskussion über die künftige Entwicklung einer Kommune kann im Rahmen von Ortschaftsratssitzungen in der Regel nicht geleistet werden. Für eine intensive und zielgerichtete Diskussion haben sich Klausurtagungen bewährt. Wir empfehlen daher in der **PHASE II** die Durchführung einer eintägigen Klausurtagung mit dem Ortschaftsrat. Die Diskussion geht nicht primär von Referaten mit Fachleuten aus, im Mittelpunkt steht vielmehr die Konzeptdiskussion des Ortschaftsrates. Die Tagung wird von der Verwaltung in enger Abstimmung mit dem Büro Reschl Stadtentwicklung inhaltlich vorbereitet. Die Moderation erfolgt durch das Planungsbüro. Diskussionsbasis der kommunalen Klausurtagung ist ein Arbeitsbuch, in dem die notwendigen Grundlagen aus der Phase I beschrieben sind. Zudem werden in der kommunalen Klausurtagung die Leitplanken für die im Prozess folgende Bürgerbeteiligung festgelegt.

Durch eine breite Beteiligung in **PHASE III** wird sichergestellt, dass auch die Vorstellungen und Ideen der Bürgerschaft Eingang in die abschließende Zielformulierung finden, und dass das Ortschaftsentwicklungskonzept von ihr mitgetragen wird.

Eine Besonderheit der Ortschaft Taldorf ist das lebhaftes Bürgerengagement, welches durch die Vereine und andere Institutionen gestützt wird. Mit Hilfe einer umfangreichen Beteiligung wird garantiert, dass bedeutende Akteure vor Ort, die sich beispielsweise in

den verschiedenen Arbeitskreisen oder in den Vereinen für ihre Gemeinde engagieren, gehört und aktiv in den Entwicklungsprozess mit einbezogen werden.

Zur Beteiligung empfiehlt das Büro Reschl Stadtentwicklung die Durchführung einer Gemeinsamen Auftaktveranstaltung und einer Zukunftswerkstatt inklusive Abschlusspräsentation.

Durch die gemeinsame Auftaktveranstaltung wird gewährleistet, dass alle am Prozess Beteiligten den gleichen Kenntnisstand haben. Darauf aufbauend können sie in der nachfolgenden Zukunftswerkstatt ihre Vorstellungen und Ideen zur künftigen Entwicklung der Ortschaft Taldorf erarbeiten. Im Zuge des gemeinsamen Abschlusses, welcher sich unmittelbar an die Arbeit in der Zukunftswerkstatt anschließt, werden die Ergebnisse der Beteiligung durch Sprecherinnen und Sprecher aus der Bürgerschaft vorgestellt.

Die inhaltliche Vorbereitung und Moderation obliegt dem Planungsbüro; die Besetzung der Arbeitsgruppen durch unsere Projektleitung bzw. Projektsachbearbeitung richtet sich nach der inhaltlichen Zielsetzung der jeweiligen Themenbereiche. So ist in einzelnen Gruppen bspw. eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter mit stadtplanerischem, in anderen Gruppen mit immobilienwirtschaftlichem oder gewerblichem Sachverstand gefordert.

Auf Grundlage der detaillierten Bestandsanalyse, der kommunalen Klausurtagung sowie den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses wird in **PHASE IV** ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches für den jeweiligen Ortsteil sowohl strukturelle als auch städtebauliche Zielstellungen festlegt. Für Flächen- und Gebäudepotentiale, die im Zusammenhang mit der künftigen Ortschaftsentwicklung von besonderer Bedeutung sind, können in Abstimmung mit der Verwaltung sogenannte „Städtebauliche Lupen“ angefertigt werden. Diese dienen zur Präzisierung des Nutzungskonzepts (Wohnen, Freifläche, öffentliche Nutzung etc.) und zeigen darüber hinaus Möglichkeiten zur späteren Gestaltung eines ausgewählten Siedlungsbereichs auf.

In der letzten **PHASE V** wird das Ortschaftsentwicklungskonzept mit einem Handlungsprogramm hinterlegt. Als umsetzungsfähiges Programm werden darin konkrete Maßnahmen genannt und der finanzielle und personelle Bedarf zur Umsetzung aufgezeigt. Abschließend erfolgen die Rückkopplung des Entwicklungskonzepts im Ortschaftsrat und die öffentliche Beschlussfassung.

### 3 HONORAR UND BEARBEITUNGSZEITRAUM

Phasen	Leistungsbild	Honorar in EURO <small>(netto zzgl. 8 % Nebenkosten und MwSt.)</small>
Phase I	Strukturelle und städtebauliche Bestandsaufnahme und -analyse	10.800
Phase II	Kommunale Klausurtagung	6.300
Phase III	Bürgerbeteiligung „Ortschaftsentwicklung I TALDORF“	8.100
Phase IV	Erstellung „Ortschaftsentwicklungskonzept   TALDORF“ (mit zwei „Städtebaulichen Lupen“)	10.400
Phase V	Handlungsprogramm und Finanzierungsübersicht	3.300
<b>Summe</b>		<b>38.900</b>

Im Honorar sind die allgemeinen Bürokosten und Reisekosten enthalten. Sonstige und außergewöhnliche Nebenkosten sind im Honorarsatz nicht enthalten, so z.B. die Beschaffung von Planunterlagen und ihre Ergänzung auf den neuesten Stand, Fertigungen von Plänen und Broschüren, Kosten von Fotoarbeiten, Druck- und Vervielfältigungskosten von Plänen, Broschüren, Werbematerialien und Zeitungsanzeigen, Druckkosten und Protokosten für die Bürgerbefragung. Diese Kosten werden nach Abstimmung mit dem Auftraggeber gesondert in Rechnung gestellt.

Sonderleistungen oder die Teilnahme an Gemeinderatsterminen und Bürgerversammlungen, die über das vereinbarte Leistungsbild hinausgehen, werden nach Abstimmung mit dem Auftraggeber monatlich auf Nachweis, auf Basis von Stundensätzen, abgerechnet. Die Stundensätze betragen für Gesellschafter/Geschäftsbereichsleiter 118,50 EUR/h, für Projektleiter 91,00 EUR/h sowie für Projektsachbearbeiter 71,50 EUR/h. Die angebotenen Honorare sind Nettobeträge. Hinzu kommen 8 % Nebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Wir gehen bei der Beauftragung aller Leistungsstufen von einem Bearbeitungszeitraum von ca. 12 Monaten aus.

VORGANG	MONATE											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Phase I</b>												
Strukturelle und städtebauliche Bestandsaufnahme und -analyse												
<b>Phase II</b>												
Kommunale Klausurtagung												
<b>Phase III</b>												
Bürgerbeteiligung „Ortschaftsentwicklung   TALDORF“												
<b>Phase IV</b>												
Erstellung „Ortschaftsentwicklungskonzept   TALDORF“												
<b>Phase V</b>												
Handlungsprogramm und Finanzierungsübersicht												

Der Prozess wird vom Büro Reschl Stadtentwicklung Stuttgart von langjährigen und erfahrenen Projektleitern vorbereitet und durchgeführt. Die Projektleitung übernimmt Herr Steffen Niehues (M. Eng. Stadtplanung). Zum Projektteam gehören Frau Lena Müller (M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung), Philipp König (B.A. Public Management) und Ulli Jendress (M. Eng. Stadtplanung). Zuständiger Gesellschafter ist Prof. Dr. Richard Reschl.

Stuttgart, den 27.03.2018



Prof. Dr. Richard Reschl



Steffen Niehues

## 4 AUSGEWÄHLTE REFERENZEN

### Stadt **Bad Urach**

Handlungskonzept Innenentwicklung  
Kontakt: Bürgermeister Rebmann, Tel. 07125 156101

### Gemeinde **Blaufelden**

Zukunftskonzept Blaufelden 2030  
Kontakt: Bürgermeisterin Weber, Tel. 07953 88410

### Stadt **Brackenheim**

Fortschreibung Stadtentwicklungsplan 2030  
Kontakt: Bürgermeister Kieser, Tel. 07135 105 400

### Stadt **Feldkirch | Österreich**

Stadtentwicklungsplan  
Kontakt: Bürgermeister Berchtold, Tel. 0043 5522 304 1111

### Gemeinde **Horgenzell**

Strategie- und Handlungskonzept Innenentwicklung  
Kontakt: Bürgermeister Restle, Tel. 07504 9701 12

### Stadt **Idstein**

Stadtentwicklungskonzept  
Kontakt: Amtsleiter Wilz, Tel. 06126 78 410

### Stadt **Lauffen am Neckar**

Strategieplan 2030  
Kontakt: Bürgermeister Waldenberger, Tel. 07133 1060

### Stadt **Neuwied**

Stadtentwicklungsstrategie 2030  
Kontakt: Leiter Gemeindebauamt Jörg Steuler, Tel. 02631 802 200

### Gemeinde **Ostrach**

Strategieplan/Gemeindeentwicklungskonzept Ostrach 2030  
Kontakt: Bürgermeister Schulz, Tel. 07585 30012

### Stadt **Pfullingen**

Stadtentwicklungskonzept  
Kontakt: Bürgermeister Schrenk, Tel. 07121 7030 1111

### Gemeinde **Stimpfach**

Gemeindeentwicklungskonzept „Gemeinde zusammen denken“  
Kontakt: Bürgermeister Strobel, Tel. 07967 90010

### Stadt **Wendlingen**

Masterplan Kommunale Wohnungspolitik  
Kontakt: Bürgermeister Weigel, Tel. 07024 943 227

**Reschl Stadtentwicklung** GmbH & Co. KG

Leuschnerstraße 45

70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0

Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>

[info@reschl-stadtentwicklung.de](mailto:info@reschl-stadtentwicklung.de)