



# sutter<sup>3</sup>

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

sutter<sup>3</sup> GmbH & Co. KG  
Kunzenhof 18 | 79117 Freiburg  
Tel. 07 61 - 76 99 81-70  
Fax 07 61 - 76 99 81-80  
Info@sutter3.de | www.sutter3.de

sutter<sup>3</sup> | Kunzenhof 18 | 79117 Freiburg

Gemeinde Heitersheim  
Herrn Bürgermeister Zachow  
Hauptstraße 9

79423 Heitersheim

Registergericht Freiburg  
HRA 702639  
USt-IDNr.: DE281070652

Persönlich haftende Gesellschafterin:  
S3-Beteiligungs-GmbH | Freiburg  
Registergericht Freiburg  
HRB 721321

Geschäftsführung:  
Axel Bürk | Cornelia Haas  
Oliver Hug | Daniel Steiger

Bankkonten:  
Sparkasse Hochschwarzwald  
DE30 6805 1004 0004 5292 93  
BIC SOLADES1HSW

GLS-Bank Bochum  
DE20 4306 0967 4054 2111 00  
BIC GENODEM1GLS

Bearbeitung	E-Mail	Durchwahl	Unser Zeichen	Datum
Cornelia Haas	info@sutter3.de	07 61 - 76 99 81-70	ch	10.06.2021

## Angebot Projektentwicklung für das Areal Malteserschloss

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zachow,

mit der Teilnahme von Herrn Sutter an der öffentlichen Sondersitzung des Gemeinderates am 11.05.2021 wurden Beispiele erfolgreicher Umnutzungen von denkmalgeschützten und historischen Bestandsgebäuden aufgezeigt und deren langfristig wirtschaftliche Machbarkeit mit Beispielrechnungen belegt.

Sie hatten mitgeteilt, dass das Schloss-Areal in einem Sanierungsgebiet liegt und die Stadt über Vorkaufrechtsrecht verfügt. Es stehen ca. 9.000 m<sup>2</sup> nutzbare Fläche zur Verfügung, deren Nutzung das Investitionsvolumen und die Wirtschaftlichkeit wesentlich beeinflussen und zusätzlich die Eigentumsgestaltung, Trägermodelle, steuerliche Abschreibungsvorteile sowie Förderoptionen zu beachten sind.

Diese vorgenannten Punkte können von uns im Rahmen einer Projektentwicklung bearbeitet werden, diese beinhaltet neben der Betrachtung des Schloss-Areals, dessen Einteilung in sinnvolle Gebäudeabschnitte, Aufstellung eines gesamtheitlichen Nutzungskonzeptes und Überleitung dieses auf die einzelne Gebäudeabschnitte auch die intensive Netzwerkarbeit und Investorenakquise. Die gesamtheitliche Nutzungskonzeption soll sozialorientiert ausgerichtet werden und bestehende Nutzungsverhältnisse berücksichtigen als auch sichern.

Die Gemeinde wird hinsichtlich der Eigentumsgestaltung z.B. Einrichtung eines Erbbaurechtes beraten und dessen Vor- und Nachteile aufgezeigt.

Mit einer modellhaften Flächenkonzeption, die noch keine Planung darstellt, werden die vermietbaren Flächen für die Erlös- und Investitionsberechnung zusammengestellt. Hierfür erforderlich sind Ihrerseits die Übergabe von digitalen Planunterlagen sowie die Mitteilung von (gemeindlichen) Bedarfen und Zielsetzungen.

Eine Bürgerbeteiligung ist nicht Teil des Angebots, kann aber bei Bedarf durchgeführt werden.

Hingegen ist die Durchführung eines Workshops im Gemeinderat angeboten und nach Einschätzung



von sutter<sup>3</sup> ein unverzichtbarer Inhalt, der kurzfristig zu Beginn der Projektentwicklung erfolgen sollte.

Es sind **keine** Gutachten oder Untersuchungen hinsichtlich Brandschutz, Statik, Schallschutz etc. enthalten.

Die aus unserer Sicht erforderlichen Leistungen sehen Sie in der Übersicht:

- 1. Grundlagenermittlung mit Ausgangssituation und Aufgabenstellung EUR netto: 3.500 €**
    - a) Feststellung der bauplanungsrechtlichen Vorhabenzulässigkeit
    - b) Feststellung / Abfrage Denkmalschutz
    - c) Abfrage von Baulasten und Grunddienstbarkeiten
    - d) Abstimmen der bauordnungsrechtlichen Anforderungen für das aufgestellte Nutzungskonzept (Raumprogramm) und den Masterplan
  
  - 2. Workshop Gemeinderat EUR netto: 3.500 €**
    - a) Erläuterung der Projektentwicklung gemäß den hier zusammengestellten Leistungen
    - b) (Gemeindliche) Empathie gegenüber möglichen Flächen- und Finanzkonzeptionen
    - c) Aufzeigen von Trägermodellen, Erläuterung der gemeindlichen Einflussnahme
    - d) Aktivierung / Beteiligung der Gemeinderäte hinsichtlich Nutzungen, öffentliche, halb-öffentliche und separaten Bereichen / Einheiten, Ideensammlung
  
  - 3. Flächenkonzept mit vorausgegangenem Ortstermin EUR netto: 17.500 €**
    - a) Erfassen der Ausgangslage anhand der zur Verfügung gestellten Bestandspläne, Bauakten und weitergehende Informationen
    - b) Erfassung des ursprünglichen Gebäudebestandes und dessen baulicher Weiterentwicklung
    - c) Besichtigung Gebäudebestand
    - d) Feststellung der Grundstückssituation
    - e) Flächenerfassung über grobe Flächenlayouts für maximal acht Teilbereiche des Schloss-Areals
  
  - 4. Vorläufiges Finanzkonzept EUR netto: 15.000 €**
    - a) Überprüfung der grundsätzlichen Finanzierbarkeit mit Zwischenbesprechung
    - b) Wirtschaftlichkeitsprognose auch unter Berücksichtigung von Förderoptionen\*, Steuern und Abschreibungen
    - c) Vorschläge zur Sicherung der gemeindlichen Einflussnahme
- \* Förderoptionen werden aufgezeigt, der Erhalt liegt in der Verantwortung des AGs und nicht bei sutter<sup>3</sup>
- 5. Ausarbeitung des vorläufigen Finanzkonzeptes nach Ziffer 3 EUR netto: 15.000 €**
    - a) Optimierung der Nutzungsparameter
    - b) Darstellung geeigneter Trägermodelle
    - c) Vollständiger Finanzplan (VoFi) für maximal acht Teilbereiche des Schloss-Areals mit Abschlussbesprechung und Übergabe der Unterlagen.



*In Ziffer 1 bis 5 sind 15 h für Behördenabstimmungen enthalten, darüberhinausgehender Gesprächs- und Abstimmungsbedarf wird wie nachfolgend beschrieben angeboten:*

- 6. Behördenabstimmung** **EUR netto: nach Aufwand**
- a) Ortstermine, online-meetings, Gesprächstermine  
nach erfolgtem Stundenaufwand  
Stundensätze netto:
- |                              |       |
|------------------------------|-------|
| Geschäftsführer*in / Berater | 115 € |
| Projektentwickler*in         | 95 €  |
| Projektbearbeiter*in         | 85 €  |
- 7. Masterplan** **EUR netto: 5.500 €**
- a) Überarbeitung der Grundstückssituation  
b) Erschließung, Infrastruktur, Innen- / Außenraum
- 8. *Optional – Bildung zusätzlicher Varianten, EUR netto: 5.000 €***  
Je Teilbereich und je Variante inkl. Flächenkonzept und Finanzbetrachtung
- 9. *Optional - Begleitung nach Projektabschluss***  
Beratung und Begleitung des AGs nach erfolgtem Stundenaufwand  
Stundensätze netto:
- |                              |       |
|------------------------------|-------|
| Geschäftsführer*in / Berater | 115 € |
| Projektentwickler*in         | 95 €  |
| Projektbearbeiter*in         | 85 €  |



sutter<sup>3</sup>

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Eine Beauftragung der Ziffern 1 bis 5 und 7 ergibt den pauschalierten Angebotswert von

**EUR 60.000 € netto**

zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer EUR 11.400,00 € = EUR 71.400,00 € brutto.

Ziffer 6 erfolgt bei Bedarf. Die Leistungserstellung mit Ziffer 1 und 2 kann nach Beauftragung ab Anfang Juli 2021 erfolgen. Der Orts- und Workshoptermin ist mit Ihrer Beauftragung zu vereinbaren.

Die in Ziffer 3 und 5 genannten Teilbereich beziehen sich auf die nachfolgende grobe Einteilung:



Quelle: google

Zur Erstellung der Projektentwicklung werden die nachfolgenden Unterlagen erforderlich:  
Umfassende digitale Planunterlagen als PDF, DWG / DXF zum Gebäudebestand. Mitteilung zum historischen Gebäudebestand mit baulicher Veränderung, Bauakten sofern vorliegend, weitergehende Informationen wie Grundbuchauszug und Baulastenvereinbarungen sowie die Bestätigung der Denkmaleigenschaft. Vollmacht zu Einholung von Ämterauskünften, diese ist dem Angebot beigelegt und bei Beauftragung unterschrieben an sutter<sup>3</sup> zurückzugeben. Kopier- und Scanaufträge der Planunterlagen gehen zu Lasten des AGs.

Es ist u.a. ein digitaler Lageplan beim Katasteramt anzufordern und dem Auftragnehmer als Plan im Datenformat dxf und pdf digital vorzulegen oder der Auftragnehmer mit der Einholung des Lageplans auf Kosten des Auftraggebers zu bevollmächtigen.

Architektenleistungen werden nach diesem Angebot durch den Auftragnehmer nicht geschuldet. Der Auftragnehmer hat auch keine Steuer- und Rechtsberatung zu erbringen. Der Auftragnehmer schuldet die Erreichung eines bestimmten Erfolges nicht, sondern lediglich Bemühungen zur Erstellung der Projektentwicklung für die benannten Maßgaben.



Werden zur Bearbeitung der in Ziffer 3 bis 5 genannten Aufgabe Untersuchungen von externen Fachplanern, Gutachtern oder Experten erforderlich, so ist die Notwendigkeit vom AN gegenüber dem AG anzukündigen und eine Beauftragung der erforderlichen und beschriebenen Leistungen vom AG in Abstimmung mit dem AN vorzunehmen. Geschieht dies nicht, kann ggfs. das Kostenbudget nicht vollumfänglich ermittelt werden.

Die Festsetzung des erforderlichen Zeitrahmens für die Arbeitsphasen ist stark abhängig vom Erhalt der Ämterauskünften. Aus diesem Grund kann der Zeitrahmen der nachfolgenden Arbeitsphasen erst nach Abschluss von Ziffer 1 erfolgen und wird dann sukzessiv zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer abgestimmt und über Einzeltermine verbindlich vereinbart. Während der Arbeitsphasen findet regelmäßige inhaltliche Abstimmung mit dem AG statt. Der Abschluss von Ziffer 1 bis 4 kann voraussichtlich Ende 4. Quartal 2021 erfolgen. Für die vollumfängliche Bearbeitung des Auftrags ist ein Zeitraum von 12 Monaten anzunehmen.

Der Auftraggeber benennt einen festen und bevollmächtigten Ansprechpartner für den Zeitraum der Projektdurchführung.

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Haas