

Endfassung 11.07.14

Regionales Entwicklungskonzept A7 Süd

Leitprojekt „Regionales Gewerbeflächenkonzept“

Projekt- und Leistungsverzeichnis

1. Hintergrund

Der Siedlungsbereich im südlichen Teil der Landesentwicklungsachse A7 ist durch eine starke und wachsende gewerbliche Ansiedlungsentwicklung geprägt. Durch den zukünftigen Ausbau der A7 und die Planungen zum Ausbau der A20, wird die Region zwischen Norderstedt und Neumünster als Wirtschafts- und Wohnstandort nochmals maßgeblich an Bedeutung gewinnen.

Unter diesen Voraussetzungen bekommt der südliche Teil der A7 mit seinen umliegenden Siedlungsbereichen als Hauptverkehrsachse für die nordeuropäischen Verkehrsströme das notwendige Entwicklungspotential, um zu dem zentralen Wirtschaftsschwerpunkt in Schleswig-Holstein zu werden. Die verbindende Wirkung der A20 als neue Ost-West-Achse zwischen den anderen Landesentwicklungsachsen A1 mit der Fehmarnbelt-Querung und der A23/B5 mit der geplanten Elb-Querung wird hierbei berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund ist im REK A7-Süd u. a. das Leitprojekt „Regionales Gewerbeflächenkonzept“ definiert worden. In der Umsetzung soll ein kreisübergreifendes Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstellt werden, das insbesondere auch überregional bedeutsames Gewerbeflächenentwicklungspotenzial ermittelt. Das Ergebnis dieser Untersuchung soll als Vorschlag aus der Region zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Untersuchungsraumes in die Regionalplanung des Landes Schleswig-Holstein einfließen. Das REK A7 Süd umfasst die Region entlang der A7 im Abschnitt zwischen Norderstedt im Süden und Neumünster im Norden. Über die zentralen Achsen Schleswig-Holsteins sollen die wirtschaftlichen Spill-Over-Effekte der Metropolregion Hamburg gezielter nach Schleswig-Holstein gelenkt werden.

Das Leitprojekt „Regionales Gewerbeflächenkonzept“ aus dem REK A7-Süd soll entsprechend der formulierten Handlungsfelder in Zusammenarbeit durch die betroffenen Städte, Gemeinden, Amtsverwaltungen und Institutionen sowie dem Land Schleswig-Holstein gutachterlich erarbeitet und bewertet werden, um die langfristige Gewerbeflächenentwicklung abzubilden und überregional bedeutsame Standorte zu lokalisieren.

2. Projektorganisation

Das Leitprojekt „Regionales Gewerbeflächenkonzept“ wird durch eine Projektgruppe bearbeitet und begleitet. Die Mitglieder dieser Projektgruppe sind Vertreterinnen und Vertreter der betroffenen Kreise, Städte, Gemeinden und Amtsverwaltungen des Untersuchungsraumes sowie deren jeweilige Wirtschaftsförderungseinrichtungen. Ebenso sind das Land Schleswig-Holstein, der Kreis Segeberg, die Industrie- und Handelskammer zu Lübeck und die Industrie- und Handelskammer zu Kiel Projektgruppenmitglieder.

Die Projektleitung liegt bei der WKS, der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft des Kreises Segeberg mbH.

Um den laufenden Arbeitsprozess zu optimieren wurde innerhalb der Projektgruppe ein „Vergabeausschuss“ bestimmt, der aus 6 Vertretern der zu der Projektgruppe gehörigen Mitglieder besteht. Der Vergabeausschuss bereitet die Auftragsvergabe vor, bewertet die eingereichten Angebote, führt die Verhandlungen mit potenziellen Auftragnehmern und gibt eine Vergabeempfehlung an die Projektgruppe.

Die Auftragsvergabe erfolgt durch die WKS.

Die Mitglieder der Projektgruppe sind Ansprechpartner für den Auftragnehmer, wenn es um die Zurverfügungstellung von vorhandenen Informationen und Daten zu den zu bewertenden Projekthinhalten geht. Die Projektgruppenmitglieder werden den Auftragnehmer entsprechend unterstützen.

Der Auftragnehmer wird sich nach erfolgter Beauftragung den Projektgruppenmitgliedern zu Beginn seiner Arbeit vorstellen. Innerhalb des Untersuchungszeitraums wird es drei Informationsveranstaltungen geben. Die Informationsveranstaltungen dienen dazu, die Projektgruppenmitglieder über den aktuellen Sachstand der Untersuchung zu informieren. Im Rahmen einer Abschlussveranstaltung wird den politischen Gremien der Gebietskörperschaften im Untersuchungsraum das Endergebnis durch den Auftragnehmer präsentiert.

3. Zielsetzung

Ziele sind

- die Identifizierung nachfragegerechter Gewerbeflächen für den lokalen, regionalen und überregionalen Bedarf
- die Erfassung und Bewertung (Typisierung) von Bestands- und Potentialflächen
- Profilierung von Standorten für die überregionale Vermarktung
- die nachhaltige Flächenentwicklung u. a. unter Berücksichtigung der Wiedereingliederung von Brachflächen in den gewerblichen Flächenkreislauf
- die Stärkung der Region im überregionalen Standortwettbewerb und Nutzung der Chancen durch den Ausbau der A7 und Realisierung der A20

4. Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum des „Regionalen Gewerbeflächenkonzepts“ umfasst:

- die Stadt Neumünster
- im Kreis Rendsburg-Eckernförde
 - die Gemeinden Krogaspe, Wasbek, Ehndorf und Padenstedt
- im Kreis Segeberg
 - die Städte Norderstedt, Kaltenkirchen und Bad Bramstedt
 - die Gemeinden Henstedt-Ulzburg, Boostedt und Ellerau sowie
 - die Ämter Bad Bramstedt-Land, Kaltenkirchen Land und Kisdorf
- im Kreis Pinneberg
 - die Stadt Quickborn
 - die Gemeinden Bilsen, Hasloh und Bönningstedt

5. Projektinhalt

Konkrete Inhalte und Maßnahmen entsprechend dem REK A7- Süd.

- 5.1 Bestandserhebung und –bewertung (z. B. in Form einer Gebietstypisierung)
[siehe Fachbeitrag „Gewerbeflächenanalyse“ der REK A7 Süd]
- 5.2 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs
- 5.3 Profilierung von Standorten für regionale und überregionale Nachfrage- (bildung)

- 5.4 Orientierungsrahmen für interkommunale und /oder kreisübergreifende Gewerbestandorte
- 5.5 Masterplan Logistikflächen
- 5.6 Suchraum und Standortbestimmung Autohof/Autohöfe
- 5.7 Erfassung von gewerblichen Brachflächen und Aufbau eines regionalen Brachflächenkatasters
- 5.8 Kommunikationsprozess

6. Leistungsbausteine

6.1 Bestandsaufnahme der Gewerbestandorte entlang der Landesentwicklungsachse A 7 (Süd)

Auswertung der vorliegenden Studien, Konzepte und Planungen (s. Anlage 1) sowie der Bauleitpläne

Quantitative und qualitative Betrachtung: Erfassung des Bestandes und des Standortprofils.

Darunter sind Standorte von überörtlicher Bedeutung im Korridor entlang der A7 bezogen auf den festgelegten Untersuchungsraum zu verstehen.

6.2 Ermittlung des langfristigen Gewerbeflächenbedarfes

- Berücksichtigung der vorhandenen Analyse (REK A7-Süd/GEFEK)
- Ermittlung der Nachfragesituation
- Bedarfsanalyse bis ca. zum Jahr 2030
- Abstimmung der Bedarfsanalyse innerhalb der Region
- Quantitative und qualitative Betrachtung

6.3 Profilierung von Standorten für regionale und überregionale Nachfrage- (bildung)

z. B.

- Logistikpark
- Gewerbepark
- Dienstleistung- und Technologiepark
- Mischkonzepte zwischen den Profilierungsansätzen

6.4 Prüfung von Suchräumen für neue bedeutsame Gewerbeflächen bzw. – gebiete

- Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Standorte ab einer Ausgangsgröße von ca. 5 ha*
- Verfügbarkeit von Konversionsflächen (insbesondere Kaserne Boostedt)
- Neue Standorte gem. Anlage 2 ab einer Größe von 10 ha
- Eignungsbewertung der Flächen für spätere gewerbliche Nutzung
- Prüfung der Flächen auf ausreichende verkehrliche Infrastruktur

6.4.1 Orientierungsrahmen für interkommunale und /oder kreisübergreifende Gewerbestandorte

Standortlokalisierung

Argumente für interkommunale bzw. kreisübergreifende Erschließung bezogen auf die lokalisierten Standorte

Möglichkeiten für einen Kostenverteilungsschlüssel

*Die Flächengröße soll hierbei nicht das einzige Entscheidungskriterium sein, Flächen mit sonstigen Standortvorteilen sind ggf. auch bei einer Größe kleiner 5 ha. zu berücksichtigen.

6.5 Masterplan Logistikflächen REK Region unter Berücksichtigung der geplanten A20- Verlängerung und der Erweiterung der A7

- Kurier-, Express- und Postdienste (KEP-Dienste)
- Großhandel
- Multi User Logistikzentren
- Warenverteilzentrum
- Güterverkehrszentrum (GVZ)
- Hafenhinterlandaktivitäten Hamburg (Pre-Gate-Funktion)

6.6 Bedarf von Autohof/Autohöfe und Standortbestimmung an der A7 und A20

6.7 Gewerblichen Brachflächen

- Prüfung des gewerblich nutzbaren Brachflächenpotentials bzw. untergenutzter Flächen als ersten Überblick über Quantität und Qualität.
- Nennung besonders geeigneter Flächen mit Nutzungsvorschlägen
- Handlungsempfehlung für ggf. sinnvolle weiterführende Untersuchungen, Stichwort Nachhaltiges Flächenmanagement

6.8. Kommunikationsprozess

- regelmäßige Information der Projektbeteiligten durch den Auftragnehmer
- Vorstellung des Ergebnisses vor den entsprechenden Gremien

7. Zeitplan, Sitzungen, Berichte, Präsentationen

- 7.1 Die Projektlaufzeit beträgt voraussichtlich 12 Monate. Angestrebter Projektstart ist 3. Quartal 2014, angestrebtes Projektende im 3. Quartal 2015.
- 7.2 Vom Auftragnehmer ist in der Vorphase des Projektes ein detaillierter Projektablaufplan zu erstellen und mit der Projektgruppe abzustimmen.
- 7.3 Es werden jeweils drei Informationsveranstaltungen zum Anfang, in der Mitte und am Ende der Untersuchung durch den Auftragnehmer organisiert.
- 7.4 Die Informationsveranstaltungen werden durch vom Auftragnehmer verfasste schriftliche Zwischenberichte und Präsentationen ergänzt.

8. Budget / Vergütung

Für die Erstellung des Gutachtens steht ein Budget von maximal 65.000,00 € zu Verfügung.

Es wird ein Pauschalhonorar für die gesamte Untersuchung einschließlich der Vorbereitung und Berichterstattung vereinbart, das auch sämtliche Nebenkosten (insbesondere Fahrt- und Aufenthaltskosten, Druck- und Versandkosten usw.) sowie sämtliche Auslagen umfasst. Im Angebot sind die der Kalkulation zugrundeliegenden Beratertage und Tagessätze je Mitarbeiter verbindlich darzulegen. Es wird erwartet, dass der Auftragnehmer bei Bedarf bereit ist, zusätzliche Arbeiten zu übernehmen. Auch hierfür sind verbindliche Stunden und Tagessätze anzugeben.

Die Bezahlung erfolgt nach erbrachter Leistung und Rechnungstellung, ggf. auch in Abschlägen.
Im Angebot sind Tagessätze für ggf. anschließende Arbeiten anzugeben.

9. Anforderungen an den Bieter

Für die geforderten Untersuchungen mit einem gutachterlichen Endergebnis wird ein Fachbüro gesucht, das entweder selbst oder im Rahmen einer Arbeitsgemeinschaft über die zur ausgeschriebenen Bearbeitung erforderlichen fachlichen Kenntnisse verfügt.

Weiterhin wird erwartet:

1. Erfahrungen des Bieters mit der Erarbeitung vergleichbarer Aufgabenstellungen (Referenzliste ist beizufügen)
2. Hohe Methodenkompetenz und ein lösungsorientierter Arbeitsansatz
3. Qualifikation für die Erstellung eines Regionalen Gewerbeflächenkonzeptes mit Blick auf überregional bedeutsame gewerbliche Entwicklungspotentiale
4. Benennung eines verantwortlichen Projektleiters einschließlich Mitarbeiter mit hoher persönlicher und fachlicher Kompetenz in den relevanten Handlungsfeldern.

10. Ausschreibungsverfahren

Es wird ein freihändiges Vergabeverfahren nach VOL a durchgeführt. Eine begrenzte Zahl von möglichen Bietern wird aufgefordert, ein Angebot abzugeben. Die Bieter, die die in diesen Ausschreibungsunterlagen / Leistungsbeschreibung genannten Anforderungen erfüllen, werden eingeladen, Ihre Angebote am **XX.XX.2014** dem Vergabeausschuss zu präsentieren.

Folgendes Bewertungsschema wird der Beurteilung der Angebote und ihrer Präsentation zugrunde gelegt:

- 50% Qualität und Umfang des vorgestellten Bearbeitungskonzeptes
- 30% Preis-Leistungsverhältnis und Angebotspräsentation
- 10% Erfahrungen und Referenzen
- 10% Kenntnisse über die Region bzw. den Untersuchungsraum

11. Angebote

Übersenden Sie bitte Ihr Angebot schriftlich und digital auf CD in einem geschlossenen, gekennzeichneten Umschlag bis zum **XX.XX.2014** an:

Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft des Kreises Segeberg mbH
Gieschenhagen 2b
23795 Bad Segeberg

Für Fragen stehen Ihnen zur Verfügung:

?
?
?

Anlagen:

Anlage 1: Liste der regionalen Studien, Konzepte, Planungen

Anlage 2: Kriterien für überregional bedeutende Standorte

Anlage 3: Karte des Untersuchungsraums

**Anlage 4: Verpflichtungserklärung –Formblatt 2 zur Einhaltung der Mindestarbeitsbedingungen,
Mindest- und Tariflohn gemäß § 4 Tariftreue- und Vergabegesetz Schleswig-Holstein TTG**

Anlage 1

Zu beachtende Planungsgrundlagen und Konzepte müssen bei der Ausarbeitung Beachtung finden.

lfd. Nr.	Verfasser	Titel	Jahr	Untersuchungsraum
1.	Land S-H	Landesentwicklungsplan	2010	Land S-H
2.	Land S-H	Regionalplan I	1998	PI, SE, OD, RZ
3.	Land S-H	Regionalplan I, Teilfortschreibung Windenergie	2012	PI, SE, OD, RZ
4.	Land S-H	Regionalplan III	2000	NMS, KI, PLÖ, RD
5.	Land S-H	Regionalplan III, Teilfortschreibung Windenergie	2012	NMS, KI, PLÖ, RD
6.	Land S-H (LVS)	LNVP 2014-2017	2014	Land S-H
7.	Land S-H	A7, 6-spuriger Ausbau: Planfeststellungsverfahren und div. Voruntersuchungen	ab 2004	PI, SE, RD, NMS
8.	Land S-H	A20: Planfeststellungsverfahren und div. Voruntersuchungen	ab 1995	PI, SE
9.	Kreis SE	Dritter Regionaler Nahverkehrsplan	2008-2012	SE
10.	Kreis PI	Dritter Regionaler Nahverkehrsplan	2009-2013	PI
11.	Stadt Neumünster	Dritter Regionaler Nahverkehrsplan	2011	NMS
12.	Kreis Rendsburg-Eckernförde	Regionaler Nahverkehrsplan	2013-2017	RD/ECK
13.	Intraplan Consult GmbH	S21 Bewertung 2013	2013	HH/SE/PI
14.	Ernst Basler + Partner GmbH	REK Kiel Region		RD, PLÖ, KI
15.	Schnüll Haller Partner / TGP / PPL	Verkehrsuntersuchung A7	2006/2007	PI, SE
16.	Breitband-Kompetenzzentrum Schleswig-Holstein c/o KomFIT - Kommunales Forum für Informationstechnik e. V.	BISH - Breitband-Informationssystem Schleswig-Holstein		Land Schleswig-Holstein
17.	Metropolregion Hamburg	Strategischer Handlungsrahmen 2011-2013	2011	MRH
18.	Metropolregion Hamburg	Gewerbeflächenkonzeption für MRH (GEFEK 2010)	2010	MRH
19.	Freie und Hansestadt Hamburg	Ländliche Räume in der großräumigen Partnerschaft-Entwicklungspotentiale in Norddeutschland	2010	S-H, HH, Nds (teilw.), M-V (teilw.)
20.	Aktivregion Holsteiner Auenland	Integrierte Entwicklungsstrategie	2009+2014	PI, SE
21.	Kreis PI	Kreiskonzept Windkraft	2009	PI
22.	Kreis SE	Kreiskonzept Windkraft	2009	SE
23.	Stadt Norderstedt	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	2010	Norderstedt
24.	Stadt Neumünster	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	2008	Neumünster
25.	Stadt Neumünster	Wirtschafts- und Kompetenzprofil	2011	Neumünster
26.	Stadt Quickborn	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	2010	Quickborn
27.	Stadt Bad Bramstedt	Tourismuskonzept für LTO Holstein-Tourismus unter besonderer Berücksichtigung des Tourismusortes Bad Bramstedt und dessen Umgebung	2010	Bad Bramstedt
28.	HWF, WTSH, WAS, WEP, egeb, WKS	Wissenesnetz Nord, Metropolregion Hamburg	2010	IZ, PI HEI, OD, SE, HH
14.	Georg Consulting	REK A7-Süd	2013	SE, PI, RD, NMS

Weiterhin sind die betroffenen Flächennutzungs- und Bebauungspläne zu berücksichtigen!
Anlage 2:

Kriterien für überregional bedeutende Standorte

Gute Verkehrsinfrastruktur :

- Autobahnanschluss
- Erreichbarkeit der Autobahn ohne Ortsdurchquerung und weitgehend ampelfrei
- Staufreie Verkehrssituation
- Gute Anbindung durch ÖPNV möglich

Erschließung:

- Kostenrahmen wird eingehalten durch Flächenqualität
- Breitbandanschluss möglich
- Bereitstellung alternativer Energieversorgung möglich
- Flächenparzellierung bleibt nach Straßenplanung flexibel
- Innovative Erschließungskonzepte (z. B. „Niederschlagswassermanagement“)

Lage:

- Autobahnnähe
- Konfliktfreies Umfeld

Größe und Nutzung:

- Ausreichend Flächenpotential ab 40 ha mit Erweiterungsreserven bis 100 ha vorhanden
- Nutzungsmöglichkeiten müssen eine gewisse baurechtliche Bandbreite erfüllen (GE, GI, etc.)