

SICHERUNG DER DASEINSVORSORGE IN HUNSHEIM

Entwicklung des Konzeptes eines wohnungsnahen Versorgungszentrums (Phasen 1 und 2)

LEISTUNGS- UND HONORARANGEBOT



SICHERUNG DER DASEINSVORSORGE IN HUNSHEIM

Entwicklung des Konzeptes eines wohnungsnahen Versorgungszentrums (Phasen 1 und 2)

LEISTUNGS- UND HONORARANGEBOT

erstellt für die	Gemeinde Reichshof Der Bürgermeister Hauptstraße 12, 51580 Reichshof-Denklingen
vorgelegt im Namen der	Initiative NAHVERSORGT c/o Netzwerk Handelsberater Postfach 602002, 22220 Hamburg
von der	Malte Obal Kommunal- und Einzelhandelsberatung Fachberatung im Netzwerk Handelsberater der Initiative NAHVERSORGT Großheidestraße 30, 22303 Hamburg Angebot-Nr. 40/2/30-2016-910



Telefon: 0180 362 48 48 (9 Ct./Min. aus dem dt. Festnetz, max. 42 Ct./Min. aus den dt. Mobilfunknetzen)

E-Mail: kontakt@nahversorgt.de

www.nahversorgt.de

Die Inhalte des vorliegenden Angebotes unterliegen einem Schutz nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 UrhG. Die Malte Obal Kommunal- und Einzelhandelsberatung gestattet es der Empfängerin jedoch, die Ausführungen als Ganzes oder in Teilen an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Anfrage in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung des Angebotes ausschließlich nach vorheriger Zustimmung des Beratungsbüros erlaubt.

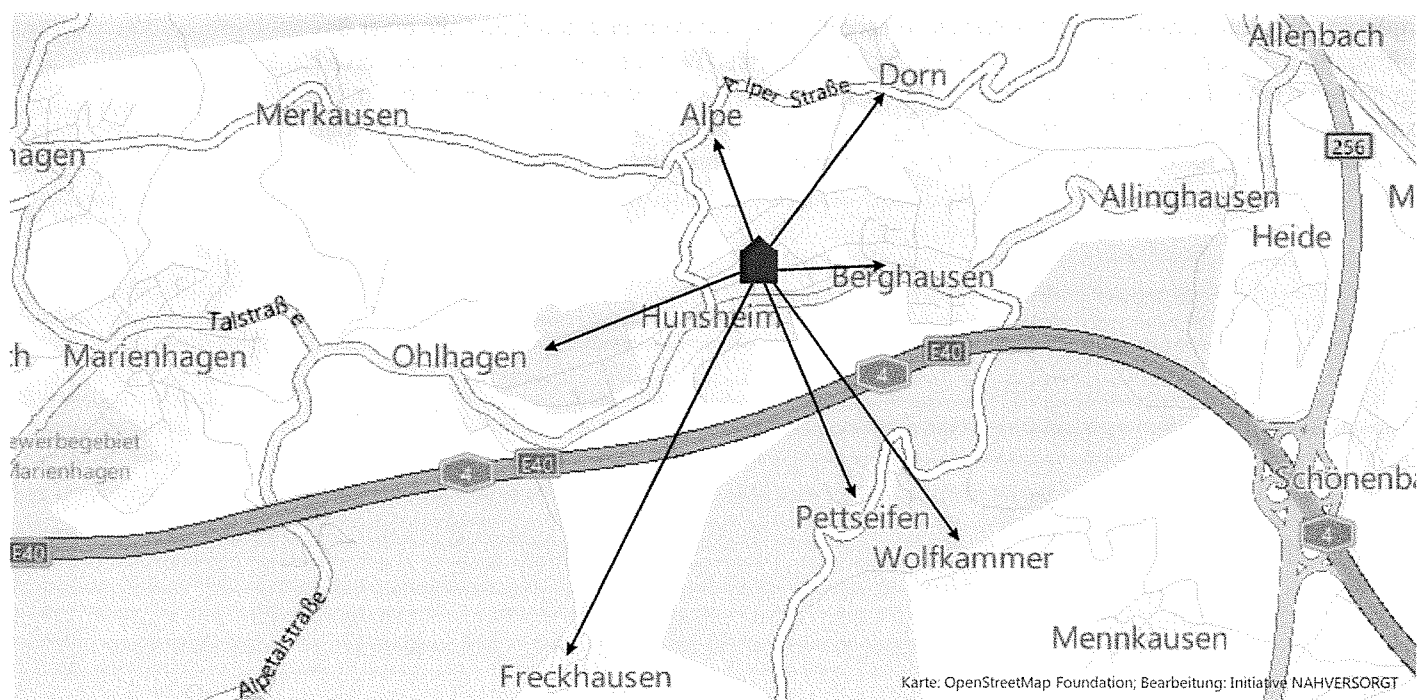
Hamburg, den 21. März 2016

Beschreibung der zu erbringenden Leistungen

Als Folge der kommunalen Neuordnung des Oberbergischen Kreises im Jahre 1969 wurden die bis dahin eigenständigen Gemeinden Denklingen und Eckenhagen zur neuen Gemeinde Reichshof zusammengefasst. Während sich der heilklimatische Kurort Eckenhagen vor allem zum Gesundheits-, Schul- und Tourismuszentrum entwickelt hat, befindet sich in Denklingen der Verwaltungssitz. Ein umfassendes Angebot in der Nahversorgung konzentriert sich im Siedlungsschwerpunkt Wildbergerhütte; der Raum Hunsheim/Berghausen verfügt demgegenüber über keine Angebote im Nahversorgungssektor. Weitere 102 Ortschaften in der Gemeinde Reichshof verteilen sich auf einer Fläche von rund 115 km², und sie verfügen meist nur über rudimentäre Handels- und Dienstleistungsangebote.

Da der öffentliche Personennahverkehr aus wirtschaftlichen Gründen lediglich die Hauptverbindungsstrecken der großflächigen Gemeinde bedient, wird die Bevölkerung peripherer Ortschaften nicht oder nur teilweise vom Linienbusverkehr erreicht. Ein Bürgerbussystem hat die Situation auf ehrenamtlicher Basis in den letzten Jahren zwar verbessert. Ergänzend zum öffentlichen Personennahverkehr fahren freiwillige Helfer bedürftige Menschen auf konzessionierten Linien nach einem festen Fahrplan zu den Supermarkt-, Bank- und Arzt-Standorten der Gemeinde.

Damit die Fahrtwege reduziert und die Wohnqualität in Zeiten demografischer Veränderungsprozesse auch im Bereich des Siedlungsschwerpunktes Hunsheim/Berghausen gestärkt wird, ist die Errichtung eines Handels- und Dienstleistungszentrums für die Daseinsvorsorge der Wohnbevölkerung in dieser Region des Gemeindegebietes von großer Bedeutung. Neben den Einwohnerinnen und Einwohnern Hunsheims soll, beispielsweise über den „BürgerBus Reichshof“, auch die Bevölkerung der Ortschaften Berghausen, Alpe, Dorn, Freckhausen, Ohlhagen, Pettseifen und Wolfkammer in das quartierbezogene Versorgungsangebot einbezogen werden. Auf diese Weise verbesserte sich die Daseinsvorsorge für mehr als 900 Haushalte der Gemeinde spürbar.



Das in Köln ansässige genossenschaftlich organisierte Handelsunternehmen Rewe hat bereits sein grundsätzliches Interesse bekundet, am Standort Hunsheim einen modernen Supermarkt der quartiersbezogenen Vertriebsschiene „nahkauf“ zu betreiben. Damit eine dauerhafte wirtschaftliche Tragfähigkeit erreicht werden kann, wird es jedoch erforderlich sein, den Lebensmittelmarkt einzubetten in ein multifunktionales ländliches Handels- und Dienstleistungszentrum. Denn nur zusammen mit weiteren (Teilzeit-) Angeboten der Daseinsvorsorge – Handwerks-, Bank- und Postdienstleistungen, Arztpraxen, Pflegedienststellen, Treffpunkten für ungezwungene Begegnung o. ä. – kann einerseits eine Kundenfrequenz am Standort generiert werden, die einen rentablen Betrieb der jeweiligen Angebote zulässt. Andererseits ist eine auf mehreren Säulen ruhende Nutzung des geplanten Versorgungszentrums die Grundvoraussetzung für eine zumindest mittelfristige Amortisation der Projektentwicklungskosten.

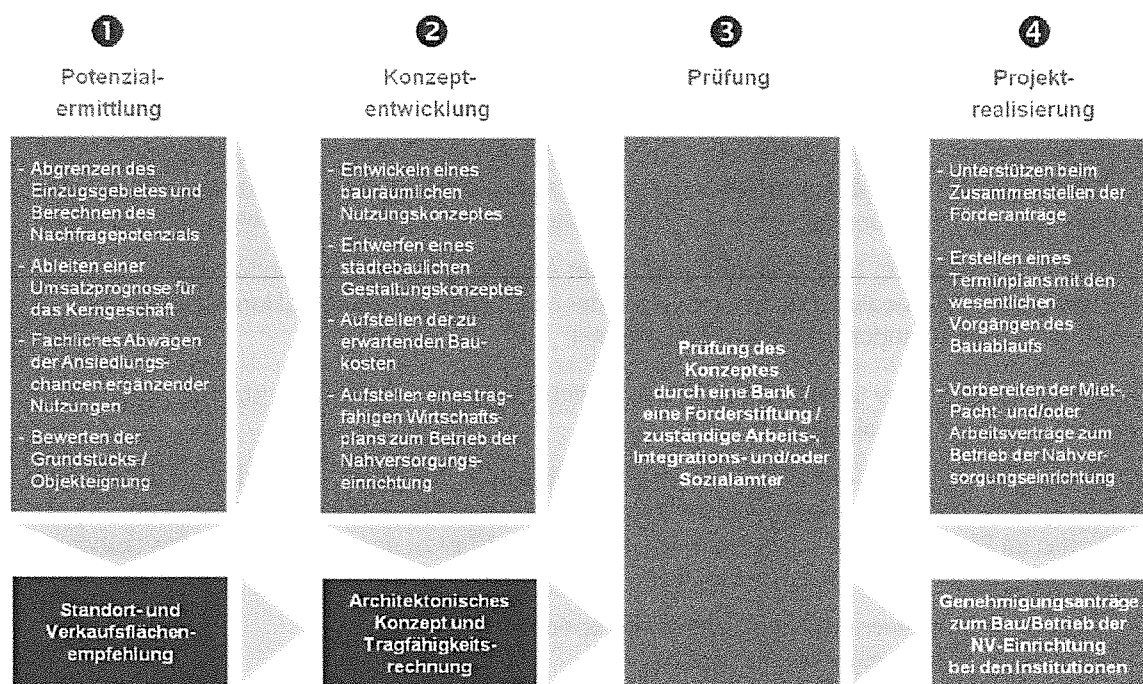
Die Auswahl eines geeigneten Grundstückes für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums im Siedlungsschwerpunkt muss noch erfolgen. Nach einer ersten Überprüfung ergeben sich durchaus interessante Ansiedlungsflächen in integrierter Lage.

Um zu prüfen, mit welcher inhaltlichen Ausrichtung ein derartiges Handels- und Dienstleistungszentrum wirtschaftlich erfolgreich, raumplanerisch angemessen und wettbewerbsverträglich angesiedelt werden kann, sollen in einem ersten Schritt erfahrene Fachleute ein marktanalytisch hergeleitetes Nutzungskonzept entwerfen. Dieses soll auf der einen Seite die Maßgaben der Bauleitplanung für Hunsheim und die angrenzenden Ortschaften definieren. Auf der anderen Seite soll es die Grundlage liefern, in einem zweiten Schritt privates Kapital für die Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums zu aktivieren.

Vor dem Hintergrund dieser Aufgabenstellung unterbreitet die Initiative NAHVERSORGT über die Malte Obal Kommunal- und Einzelhandelsberatung hiermit ein Leistungs- und Honorarangebot, das auf die Erarbeitung eines inhaltlichen Nutzungskonzeptes sowie das Aufstellen eines Wirtschaftsplanes für den dauerhaft tragfähigen Betrieb eines multifunktionalen Handels- und Dienstleistungszentrums am Standort Hunsheim gerichtet ist (Phasen 1 und 2). Mit dem Ziel einer zügigen und umsetzungsreifen Ergebnispräsentation wird die Malte Obal Einzelhandels- und Kommunalberatung im Falle einer Beauftragung dabei gegebenenfalls auf das spezifische Fachwissen weiterer Partner aus dem Netzwerk der Initiative NAHVERSORGT zurückgreifen. Der Austausch im Partnernetzwerk ermöglicht es, im Zusammenspiel selbst komplexe Aufgabenstellungen, die das Wissen und die Erfahrung unterschiedlicher Fachdisziplinen bedürfen, mit einer hohen Qualität und aus einem Guss zu lösen.

Leistungsbausteine

Projekte der Initiative NAHVERSORGT werden in einem vierstufigen Entwicklungsprozess realisiert. Während in einer ersten Phase die marktanalytischen Grundlagen ermittelt und ausgewertet werden, welche die unabdingbare Basis bilden für eine standortangemessene und wettbewerbsverträgliche Projektentwicklung, konkretisiert die zweite Phase diejenigen Faktoren, welche die spätere Tragfähigkeit der Nahversorgungseinrichtung beeinflussen. Kann auf der Grundlage der so erarbeiteten Ergebnisse privates und/oder öffentliches Investitionskapital aktiviert werden, schließen sich zwei Phasen der Antragstellungen an: die Anträge auf Fremdkapital und/oder Zuwendungen (dritte Phase) sowie die Anträge für die bauliche Realisierung der geplanten Nahversorgungseinrichtung bei den zuständigen Behörden (vierte Phase).



Für eine Bearbeitung der vorstehend formulierten Aufgabenstellung werden folgende Einzelleistungen zu erbringen sein und nachstehend angeboten.

Inhaltliche Leistungen

Wirtschaftlichen Erfolg haben Handels- und Dienstleistungsangebote an peripheren Standorten in der Regel nur dann auf Dauer, wenn sich ihre Größe und konzeptionelle Ausrichtung sowohl den Erfordernissen des Standortes als auch den Bedürfnissen der umliegenden Wohnbevölkerung bestmöglich anpassen. Abgeleitet aus einer fachlich fundierten marktanalytischen Betrachtung erfolgsrelevanter Rahmendaten ermitteln unsere Fachleute deshalb zunächst die grundsätzlichen Umsatzpotenziale des geplanten Lebensmittelmarktes in Hunsheim, um daraus Empfehlungen im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsfläche sowie geeignete Ergänzungsnutzungen abzuleiten.

Phase 1: Potenzialermittlung

■ Ermitteln der Umsatzchancen des geplanten Lebensmittelmarktes

Das Leistungsmodul „Ermitteln der Umsatzchancen des geplanten Lebensmittelmarktes“ basiert auf dem von der Leistungserbringerin erarbeiteten Berechnungsmodell „Potenzialanalyse für Nahversorgungseinrichtungen im ländlichen Raum“, das seit dem Jahre 2001 in zahlreichen Markt- und Standortanalysen eingesetzt und durch Evaluierungsbetrachtungen verifiziert wurde. Es umfasst im Detail die folgenden Leistungen:

- Vor-Ort-Analyse des Mikrostandortes sowie der Angebotssituation im Standortumfeld
- Abgrenzen eines realistischen Einzugsgebietes für einen Lebensmittelmarkt in Hunsheim
- Beschaffen und Auswerten sekundärstatistischer Daten zur Nachfrageseite
- Quantifizieren der zukünftigen Umsatzerwartungen
- Ableiten einer standortgerechten Verkaufsflächenempfehlung

■ Fachliches Abwägen der Ansiedlungschancen ergänzender Nutzungen auf Basis der regionalen und lokalen Standortgegebenheiten

In peripheren Standortgemeinden sind Lebensmittelmärkte häufig nur dann auf Dauer wirtschaftlich erfolgreich, wenn sie unterschiedliche Nutzungen verknüpfen und vereinen. In enger Abstimmung mit der Auftraggeberin wird deshalb der Rahmen für ein standortgerechtes multifunktionales Nutzungskonzept am Standort Hunsheim entwickelt. Die Arbeiten umfassen im Detail die folgenden Leistungen:

- Vor-Ort-Analyse des Mikrostandortes sowie der Angebotssituation im Standortumfeld
- Bewerten der Ansiedlungschancen ergänzender Nutzungen am Standort Hunsheim
- Ableiten eines standortgerechten Nutzungsmix'

■ Bewerten innerörtlicher Standortalternativen im Hinblick auf ihre Eignung, ein standortgerechtes Nutzungskonzept zu realisieren

Die Wahl des Standortes entscheidet in peripheren Regionen maßgeblich über den wirtschaftlichen Erfolg einer Nahversorgungseinrichtung. Unsere Fachleute prüfen deshalb geeignete Grundstücksoptionen im Zentrum des Ortsteils Hunsheim in Bezug auf ihre zu erwartenden Umsatzwirkungen sowie nach den Prinzipien der LPH 1 HOAI:

- Benennen und Bewerten möglicher Standortoptionen
- Empfehlen einer geeigneten Standortlage
- Beiholen von Leitungsnetzauskünften für Frischwasser, Abwasser, Gas und Strom
- Beiholen von Kampfmittel-, Altlasten- und Bodendenkmalauskünften sowie deren Bewertung
- Einholen von Zustimmungen und Kostenangeboten für die Erschließung und Hausanschlüsse

Ergebnis der Leistungen in Phase 1:

Eine multifunktionale Nahversorgungseinrichtung soll nicht nur wirtschaftlich tragfähig betrieben werden können. Vielmehr soll sie für den Standort Hunsheim und seine umliegenden Ortschaften einen Mehrwert darstellen, indem sie bestehende Angebote sinnvoll ergänzt – ohne diese in ihrem Bestand zu gefährden. Die Ergebnisse der Phase 1 liefern eine unvoreingenommene, neutrale Empfehlung für die anzustrebende Ausgestaltung eines auf Dauer angelegten Handels- und Dienstleistungszentrums am Standort Hunsheim. Auf dieser Grundlage können zielgerichtete Gespräche mit den interessierten Expansionsverantwortlichen des „nahkauf“-Konzeptes, mit Investoren und möglichen Betreibern aufgenommen werden.

Um zwischen den Ansprüchen möglicher Nutzer, den Wünschen des/der Bauherren und behördlichen Anforderungen keine umsetzungsbehindernden Diskrepanzen entstehen zu lassen, kommt der grundlegenden Konzeptplanung eine besondere Bedeutung zu. Mit betriebswirtschaftlichem, städtebaulichem und architektonischem Fachwissen werden deshalb in einem zweiten Angebotsmodul die planerischen Zusammenhänge bearbeitet.

Phase 2: Konzeptentwicklung

■ Visualisieren der städtebaulichen Planungen

Mit dem Ziel, den bauplanerischen Rahmen für eine Realisierung des geplanten Handels- und Dienstleistungszentrums abzustecken, wird die städtebauliche Einbindung des geplanten Vorhabens in sein Umfeld visualisiert. Es umfasst im Detail die folgenden Leistungen:

- Ortsbesichtigung zur planerischen Bewertung benannter Standortoptionen
- Gegebenenfalls technische Substanzerhebung des Baubestandes
- Darstellen der städtebaulichen Einordnung des Gebäudes in sein Umfeld im Maßstab 1:500

■ Erarbeiten eines bauräumlichen Nutzungskonzeptes

Auf der Basis zielgerichteter Gespräche mit potenziellen Nutzern wird eine mögliche bauliche und funktionale Nutzung der Grundstücks- und Gebäudeflächen skizziert:

- Ansprache potenzieller Nutzer auf der Grundlage des empfohlenen Nutzungsmix'
- Darstellen eines (groben) Raumprogramms im Maßstab 1:200 auf der Basis der Anforderungen der potenziellen Nutzer

■ Aufstellen einer Wirtschaftlichkeitsrechnung für das Gesamtprojekt

Um einem künftigen Projektträger eine fundierte Entscheidungshilfe an die Hand zu geben, soll die ökonomische Nachhaltigkeit des Planvorhabens anhand einer Wirtschaftlichkeits- und Tragfähigkeitsrechnung aufgezeigt werden. Auf diese Weise wird die erarbeitete funktionale und bauliche Lösung auf ihre Realisierbarkeit geprüft:

- Ermitteln des Investitionsvolumens sowie Finanzierungsplanung unter Berücksichtigung öffentlicher Zuwendungen und privater Eigenanteile
- Ermitteln der jährlichen Einnahmen und Ausgaben in Bezug auf das Gesamtvorhaben
- Ableiten realistischer Pachtforderungen an die jeweiligen Nutzer auf Basis branchenüblicher Mietbelastbarkeiten
- Amortisationsrechnung auf Basis der Durchschnittsmethode
- Darstellen des Break-even-Point

Ergebnis der Leistungen in Phase 2:

Im Ergebnis der Phase 2 stehen eine stadtplanerische und bauräumliche Nutzungskonzeption, die eine Innenentwicklung des Ortsteils Hunsheim fördern und den zukünftigen Nutzern eine best-mögliche Ertragssituation in Aussicht stellen. Darüber hinaus werden die erwarteten Aufwendungen einer Realisierung der Planungen benannt. Auf dieser Grundlage lassen sich die Maßgaben der örtlichen Bauleitplanung definieren und der Dialog mit Investoren und möglichen Betreibern konkretisieren.

Organisatorische Leistungen

Die Malte Obal Kommunal- und Einzelhandelsberatung wird alle anstehenden Aufgaben in enger Abstimmung mit der Auftraggeberin erledigen. Die zur Bearbeitung der Aufgabenstellung erforderlichen Leistungsschritte werden im Vorfeld abgestimmt und nachvollziehbar dokumentiert.

■ Abstimmen mit der Auftraggeberin

Der Leistungsumfang dieses Angebotes umfasst ein persönliches Auftaktgespräch vor Ort sowie die fernmündliche und/oder schriftliche Abstimmung mit der Auftraggeberin während des gesamten Bearbeitungsprozesses.

■ Dokumentieren der Ergebnisse

Die Ergebnisse der inhaltlichen Leistungen werden in schriftlicher Form zu einem Ergebnisbericht zusammengefasst und der Auftraggeberin übermittelt. In der Kalkulation berücksichtigt sind der Druck und der Versand von zwei Berichtsexemplaren. Auf Wunsch wird eine elektronische Version des Ergebnisberichts als pdf-Datei zur Verfügung gestellt.

Optionale Leistungen

Mit Blick auf einen standortgerechten, langfristig erfolgreichen Konzeptentwurf und eine zügige Umsetzung der Ziele der Gemeindeverwaltung Reichshof bieten wir optional die folgenden Leistungsbausteine an, die einzeln oder en bloc beauftragt werden können.

■ Durchführen eines Bürgerworkshops

Nahversorgungseinrichtungen in den ländlichen Räumen haben dann die größte Wahrscheinlichkeit auf langfristigen Erfolg, wenn sie von den Bürgerinnen und Bürgern im Wohnumfeld akzeptiert werden. Um frühzeitig ein „Wir“-Gefühl zu wecken, empfiehlt die Initiative NAHVERSORGT, einen Workshop mit Einwohnerinnen und Einwohnern der betroffenen Ortsteile durchzuführen, in dem die zukünftige Angebotsausrichtung des geplanten Nahversorgungszentrums interaktiv erarbeitet wird. Im Detail sind folgende Leistungen vorgesehen:

- Organisieren und Durchführen eines Bürgerworkshops
- Vereinbaren der zu erreichenden Ziele
- Schriftliches Zusammenfassen der Ergebnisse

■ Präsentieren der Ergebnisse vor einem Entscheidungsgremium

Sollen die vorgelegten Ergebnisse vor einem Entscheidungsgremium präsentiert und/oder mit den Mitgliedern dieses Gremiums diskutiert werden, so bietet die Initiative NAHVERSORGT folgende Leistungserweiterungen des Grundangebotes an:

- Erstellen einer Ergebnispräsentation aus den Inhalten des Ergebnisberichtes
- Teilnahme an einer Informations-/Abstimmungsveranstaltung vor Ort
- Präsentation der Ergebnisse

■ Erarbeiten eines alternativen Trägermodells

Für den Fall, dass für die Realisierung der geplanten Nahversorgungseinrichtung ein einzelner privatwirtschaftlicher oder kommunaler Projektträger nicht gewonnen werden kann, bieten wir an, umsetzbare alternative Trägermodelle, beispielsweise auf genossenschaftlicher Basis, zu entwerfen. Hierfür wird auf versierte Fachberater innerhalb des Partnernetzwerkes der Initiative NAHVERSORGT

zurückzugriffen. Als Erweiterungen zum Grundangebot werden im Detail die folgenden Leistungen angeboten:

- Vereinbarung der zu erreichenden Ziele
- Erörtern geeigneter Trägermodelle
- Auswählen eines geeigneten Trägermodells
- Festlegen des rechtlichen Rahmens des Trägermodells und seiner Organisationsstruktur
- Gewinnen von Anteilseignern

Honorarübersicht

Das unter „Leistungsbausteine“ dargestellte Aufgabenpaket bietet die Initiative NAHVERSORGT über die Malte Obal Kommunal- und Einzelhandelsberatung zu den nachfolgend kalkulierten Entgelten an. Alle dargestellten Honorare sind Nettohonorare, die sich inklusive aller Reise- und Nebenkosten sowie zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer verstehen.

Leistungen	Tage- werke	Ihre Anfrage	Unsere Empfehlung	NAHVERSORGT komplett
		Leistungspaket BASIS	Leistungspaket PLUS	Leistungspaket PREMIUM
Ermitteln der Umsatzchancen eines Lebensmittelmarktes	1,50	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €
Abwägen der Ansiedlungschancen ergänzender Nutzungen	1,00	875,00 €	875,00 €	875,00 €
Bewerten innerörtlicher Standort- alternativen	1,00	875,00 €	875,00 €	875,00 €
Visualisieren der städtebaulichen Planungen	2,25	1.968,75 €	1.968,75 €	1.968,75 €
Erarbeiten eines bauräumlichen Nutzungskonzeptes	1,50	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €
Aufstellen einer Wirtschaftlich- keitsrechnung	2,25	1.968,75 €	1.968,75 €	1.968,75 €
Durchführen eines Bürger- workshops	2,00	--	1.750,00 €	1.750,00 €
Präsentieren der Ergebnisse vor einem Entscheidungsgremium	1,00	--	875,00 €	875,00 €
Erarbeiten eines alternativen Trägermodells	3,00	--	--	2.625,00 €
Abstimmen mit der Auftraggeberin	1,00	875,00 €	875,00 €	875,00 €
Dokumentieren der Ergebnisse	0,50	437,50 €	437,50 €	437,50 €
Sachkostenpauschale	--	50,00 €	100,00 €	125,00 €
GESAMT		9.675,00 €	12.350,00 €	15.000,00 €
GESAMT (inkl. 19% MwSt.)		11.513,25 €	14.696,50 €	17.850,00 €



Die Leistungen der Initiative NAHVERSORGT sind im Rahmen von Dorf- und Stadtentwicklungsprogrammen als vorbereitende Planungsleistungen finanziell grundsätzlich förderfähig. In der laufenden Raumbeobachtung des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird die Gemeinde Reichshof aktuell dem Raumtyp „teilweise städtisch“ zugeordnet. Mit den zuständigen Landes- und Regionalbehörden wäre zu klären, ob und inwieweit Mittel der ländlichen bzw. der städtischen Strukturentwicklung für den Ortsteil Hunsheim zur Verfügung stehen.

Kompetenz der Initiative NAHVERSORGT

Unter dem Dach der Initiative NAHVERSORGT sind seit dem Jahr 2012 erfahrene Fachleute unterschiedlicher Disziplinen zusammengeschlossen. Sie verfügen über mehr als 30 Jahre Erfahrung in der einzelbetrieblichen Beratung, mehr als 25 Jahre Erfahrung in der Regional-, Stadt- und Dorfentwicklung sowie über mehr als 15 Jahre Detailwissen in Bezug auf die Nahversorgung im peripheren ländlichen Raum. Zusammen mit dem Wissen und der Erfahrung einer größer werdenden Zahl an Netzwerkpartnern bieten sie privaten und öffentlichen Auftraggebern ein umfassendes Leistungsspektrum an, das auch komplexe Aufgabenstrukturen aus einem Guss löst.

Ziel der Initiative NAHVERSORGT ist es, individuelle und zukunftsgerichtete Lösungsansätze zu erarbeiten, welche bestehende Versorgungsstrukturen sichern und neue aufbauen. Eine in ihrer Breite bislang einzigartige Verzahnung unterschiedlicher Nutzungsfunktionen und eine Kombination aus stationären und mobilen Versorgungsangeboten sind kennzeichnend für die Arbeit der Initiative. Sie ermöglicht es, auch an wirtschaftlich schwierigen Standorten in den ländlichen Räumen ein attraktives und wirtschaftlich tragfähiges Netzwerk an Infrastruktureinrichtungen zur Daseinsvorsorge zu erhalten. Dadurch wird nicht zuletzt die Bedeutung der Dörfer und kleineren Ortsteile als Wohn- und Arbeitsstätte gestärkt.

Im Falle einer Beauftragung erfolgt die Bearbeitung durch Fachberater, die über eine langjährige Erfahrung in der Konzeption und Realisierung wirtschaftlich tragfähiger Nahversorgungseinrichtungen in den ländlichen Räumen verfügen. Sie vereinen betriebswirtschaftliches mit planerischem Fachwissen. Für die Ausführung der vorliegend angebotenen Leistungen sind vorgesehen:

« Der von Ihnen entwickelte Ansatz kann insbesondere in ländlichen und strukturschwachen Regionen dazu beitragen, wichtige Versorgungsstrukturen für die Bevölkerung langfristig zu sichern. »

*Marina Klug,
Leiterin des Referats Demografiepolitik im Arbeitsstab Neue Bundesländer des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie*

■ Malte Obal

Diplom-Ökonom, Fachmann für zukunftsfähige Nahversorgungsstrukturen in ländlichen Räumen

Für öffentliche und private Auftraggeber entwickelt Malte Obal seit 2001 Strategien und wirtschaftlich tragfähige Konzepte zur Sicherung und Wiederherstellung einer wohnungsnahen Daseinsvorsorge. Seine Lösungen prägen die Branche. Europaweit Maßstäbe setzte das Modell eines integrativen Dorfladens für kleine Gemeinden Schleswig-Holsteins, das er als Senior Consultant einer mittelständischen Einzelhandelsberatung bis 2009 maßgeblich entwickelt und verbreitet hat. Die dort gesammelten Erfahrungen erweitert und verfeinert Malte Obal seitdem als selbstständiger Berater im Netzwerk Handelsberater kontinuierlich weiter.

Auswahl auftragsrelevanter Referenzen:

- Fachliche Begleitung der geplanten Gründung einer genossenschaftlichen Trägerorganisation für eine weiterführende christliche Schule im Landkreis Harz im Auftrag eines Bürgervereins (laufend, in Kooperation mit der Evangelischen Schulstiftung in der Ev. Kirche in Deutschland)
- Diskussionspapier „Perspektiven der wohnungsnahen Versorgung. Was kann die Politik tun, um ein kleinräumiges Nahversorgungsangebot im ländlichen Raum zu erhalten? Handlungsempfehlungen auf der Basis einer Momentaufnahme in vier ausgewählten Landkreisen“ im Auftrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen im Deutschen Bundestag (2015)

- Finanzierungskonzept zum Erwerb einer Gewerbefläche durch einen Lebensmitteleinzelhändler in einem Hamburger Quartier (2014)
- Sicherung der Daseinsvorsorge in der Gemeinde Weißenborn – Workshop zur Konkretisierung der Vorstellungen im Auftrag der Gemeinde Weißenborn (2013, in Kooperation mit SP Plus)
- Umsetzungskonzept für ein Arzt- und Dienstleistungszentrum in Angelburg-Lixfeld auf der Grundlage eines Workshops mit örtlichen Entscheidungsträgern und Gewerbetreibenden im Auftrag der Gemeinde Angelburg (2012, in Kooperation mit SP Plus)
- Interkommunales Konzept zur wohnortnahen Grundversorgung in der Region „Mittleres Werratal“ im Auftrag der BIG-Städtebau GmbH (2011, über Handelshaus Consult GmbH)
- Gründungsgutachten zur Errichtung und zum Betrieb eines „nahkauf“-Lebensmittelmarktes in Ringgau-Datterode im Auftrag des Aufwind Verein für seelische Gesundheit e. V. (2010, über Handelshaus Consult GmbH)
- Vorbereitende Analysen, betriebliche Beratungen und begleitende Moderation bei insgesamt 25 „MarktTreff“-Zentren in Schleswig-Holstein im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2001 – 2009, über BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG)

«Nahversorgung ist (...) weit mehr als die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln. Um wirtschaftlich tragfähige Einheiten zu schaffen, ist es erforderlich, verschiedene Teilfunktionen unter einem Dach zu bündeln. Das (...) Nahversorgungszentrum in Datterode ist ein gelungenes Beispiel dafür.»

*Birgit Heck
Referentin im Referat SW 1 7 Kleinere Städte in ländlichen Räumen im
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit*

Malte Obal ist eingebunden in das „Netzwerk Handelsberater“, einer Kooperation inhabergeführter Fachberatungen für den Einzelhandel, und zugelassen für Fachberatungen zur Förderung des unternehmerischen Know-hows, die über Gewerbeförderungsmittel des Bundes und der Europäischen Union bezuschusst werden. Im Herbst 2015 war er Mitglied des Arbeitskreises „Perspektiven für den ländlichen Raum“ der „Dialogplattform Einzelhandel“ beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie.

■ Oliver Schilling Freischaffender Architekt

Oliver Schilling ist seit 2006 als freier Architekt in Magdeburg tätig. Seine primären Leistungen liegen in den HOAI-Leistungsphasen 1 bis 4, also der Projektentwicklung von der Grundlagenermittlung über den Entwurf bis zur Baugenehmigung. Ein besonderer Schwerpunkt seiner Arbeit liegt in der Planung von Gewerbeimmobilien. Zahlreichen Einzelhandelsobjekten hat er erfolgreich den Weg bereitet. Aufgrund der engen Zusammenarbeit mit Projektentwicklungsbüros sind die Entwürfe von Herrn Schilling nicht nur kreativ und fortschrittlich, sondern auch kostenbewusst und eins zu eins umsetzbar.

Konditionen

Zeitbedarf

Für die Bearbeitung der angefragten inhaltlichen und organisatorischen Leistungen wird ab Auftragserteilung und Vorlage erforderlicher Informationen und Unterlagen ein Zeitbedarf von 10 bis 12 Wochen erwartet. Die Bearbeitung optionaler Leistungsbausteine wirkt sich unter Umständen additiv auf den erwarteten Zeitbedarf aus.

Mit den Arbeiten der beauftragten Module kann ab Mitte April 2016 begonnen werden.

Leistungsabrechnung

Die Abrechnung der beauftragten Leistungen erfolgt mit einem Zahlungsziel von 10 Tagen über die Malte Obal Kommunal- und Einzelhandelsberatung, Hamburg, nach dem folgenden Fakturierungsschlüssel:

- 25 Prozent der Auftragssumme werden unmittelbar nach Auftragserteilung fällig.
- 75 Prozent der Auftragssumme werden nach Vorlage des abschließenden Ergebnisberichtes bzw. über Teilfakturierungen der jeweils erbrachten Leistungen zum Ende eines Kalendervierteljahres fällig.

Über das vorgelegte Kostenangebot hinausgehende Leistungen sind über das kalkulierte Honorar nicht abgedeckt. Sie bedürfen einer separaten Beauftragung und werden nach Aufwand gesondert in Rechnung gestellt. Für zusätzliche Leistungen wird ein Tagessatz in Höhe von 875 Euro (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) für ausgebildete Fachkräfte bzw. der verminderte Tagessatz in Höhe von 450 Euro (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) für Assistenzen/Aushilfen in Ansatz gebracht. Wird das Auftragsverhältnis vor einer vollständigen Bearbeitung des beauftragten Moduls seitens der Auftraggeberin beendet, sind ungeachtet der bis zu diesem Zeitpunkt vorgelegten Ergebnisse die laut Nachweis bis dahin erbrachten Leistungen an die Malte Obal Kommunal- und Einzelhandelsberatung zu entrichten.

Haftungsausschluss

Alle Fachberater der Initiative NAHVERSORGT sind stets bemüht, qualitativ hochwertige Ergebnisse zu liefern. Als Leistungserbringerin übernimmt die Malte Obal Kommunal- und Einzelhandelsberatung allerdings keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Qualität oder Vollständigkeit der bereitgestellten Inhalte. Sofern seitens der Leistungserbringerin kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt, sind Haftungsansprüche gegen das leistungserbringende Büro sowie gegen die im Rahmen des Auftragsverhältnisses ggf. hinzugezogenen externen Fachberater, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, welche durch ein Verwenden der dargebotenen Inhalte bzw. durch das Nutzen fehlerhafter oder unvollständiger Daten und/oder Informationen verursacht werden, grundsätzlich ausgeschlossen.

In Bezug auf Leistungen, für die eine öffentliche Förderung beantragt wird, besteht kein Rechtsanspruch auf Auszahlung des in Aussicht gestellten Zuschusses.

Ergebnisverwendung

Der abschließende Ergebnisbericht und dessen Inhalte sind ebenso urheberrechtlich geschützt wie auftragsbezogene Präsentationsunterlagen. Die Initiative NAHVERSORGT und ihre Leistungserbringer räumen der Auftraggeberin das Recht ein, die Unterlagen als Ganzes oder in Teilen an Dritte weiterzugeben, soweit diese mit dem Zweck der Beauftragung in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Darüber hinaus bleibt jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Unterlagen, nur nach vorheriger Zustimmung des leistungserbringenden Beratungsbüros erlaubt.

Erklärung zur Vergütung des eingesetzten Personals und zur steuerlichen Zuverlässigkeit

Als Leistungserbringerin der Initiative NAHVERSORGT erfüllt die Malte Obal Kommunal- und Einzelhandelsberatung die gewerberechtlichen Voraussetzungen für die Ausführung der angebotenen Leistungen; sie ist den Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung in der Vergangenheit ordnungsgemäß nachgekommen. Alle mit der Auftragsbearbeitung befassten Personen erhalten eine angemessene Vergütung, die den gesetzlichen Mindestlohn übersteigt. Für gegebenenfalls im Rahmen der Auftragsabwicklung hinzugezogene externe Fachberater gilt entsprechendes. Auf Verlangen werden diesbezügliche Nachweise vorgelegt.

Fristbindung

An das vorliegende Leistungs- und Honorarangebot hält sich die Initiative NAHVERSORGT bis zum 31. Dezember 2016 gebunden. Im Falle einer Auftragserteilung behalten die Nettopreise unveränderte Gültigkeit bis zur vollständigen Lieferung der beauftragten Leistungen.

Wir würden uns freuen, wenn Ihnen unser Angebot zusagt und wir für Sie tätig werden können.

Hamburg, den 21. März 2016

Malte Obal

Sie haben Fragen?

Kommen Sie gerne auf uns zu.

E-Mail: kontakt@nahversorgt.de

Telefon: (0180) 362 48 48 (9 Ct./Min. aus dem dt. Festnetz, max. 42 Ct./Min. aus den dt. Mobilfunknetzen)

www.nahversorgt.de



