**Leistungsbeschreibung „Machbarkeitsstudie Burg Hohenstein“**

**Name Auftraggeber:** Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenstein

**Institution/ Gruppierung/ Verein o.Ä.:** Gemeindevorstand derGemeinde Hohenstein

**Kontaktdaten (Tel. / E-Mail):**

Daniel Bauer, Bürgermeister der Gemeinde Hohenstein

Schwalbacher Straße 1

65329 Hohenstein

Tel.: 06120/2922

Fax: 06120/2940

Titel des Projektes:

**Machbarkeitsstudie „Burg Hohenstein“ mit Nutzungskonzeption und Standortprüfung für ein Natur- und Kulturlandschaftszentrum im Naturpark Rhein-Taunus**

Inhalt des Projekts:

Im Gebiet der LAG Taunus befinden sich verschiedenste Institutionen, die intensiv an den Themenfeldern Tourismus, Kultur- und Naturlandschaft oder Umweltbildung arbeiten.

Unter anderem ist der Naturpark Rhein-Taunus seit 1968 in der Region im Rahmen seiner satzungsgemäßen Ziele auf einer Fläche von rund 810 km² aktiv. Er wird vom Rheingau-Taunus-Kreis und der Landeshauptstadt Wiesbaden getragen. Sein Gebiet reicht bis in das Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden und der LAG-Rheingau. Heute fehlt dem Naturpark eine zeitgemäße Geschäftsstelle mit dem erforderlichen Entwicklungspotenzial. Das aktuelle Naturpark-Konzept von 2018 hat diesen Mangel bestätigt und mit dem Leitprojekt „Aufbau eines Naturparkzentrums“ aufgegriffen.

In einer ähnlichen Situation befinden sich auch andere Institutionen, wie z.B. der Landschaftspflegeverband Rheingau-Taunus e.V. sowie das Regionalmanagement der LEADER-Region Taunus, beide mit Sitz im Kreishaus Bad Schwalbach. Weiterhin gibt es diverse Überlegungen und Anregungen, zum Beispiel aus dem Aartal-Konzept, zur Einrichtung einer koordinierenden Tourismusmarketing-Stelle im Aartal/Untertaunus, unter Berücksichtigung der zukünftigen touristischen Gesamtstruktur dieser Teilregion der Destination Taunus.

Alle diese Organisationen besitzen große thematische Überschneidungen oder Themenfelder, an denen sie gemeinsam arbeiten. Entsprechend wird eine Bürogemeinschaft mit erwartbaren Potenzialen an Synergieeffekten von den oben genannten Akteuren schon länger diskutiert und angestrebt. Keine der Institutionen verfügt gegenwärtig über eine attraktive Geschäftsstelle mit Publikumsverkehr, der zur Vermittlung der jeweils wichtigen Themen geeignet ist.

Die genannten potentiellen Partner sind alle aus verschiedenen Gründen auf der Suche nach einer mittelfristigen räumlichen Veränderung ihrer Bürostandorte und sehen in einer Bürogemeinschaft ein deutliches Potenzial an thematischen Kooperationsmöglichkeiten und Synergieeffekten.

Nach längerer Suche wurde die „Burg Hohenstein“ als ein möglicher Standort mit großem Potenzial auch in der Außenwirkung für eine Bürogemeinschaft der potentiellen Partner identifiziert.

Das Umfeld und die direkte Umgebung um die Burg Hohenstein ist für die Besucher des Naturparks Rhein-Taunus äußerst attraktiv und mit starkem Bezug zur Natur- und Kulturlandschaft der Region. Das in der Burg liegende, 1968 erbaute Gebäude mit bisher kombiniertem Hotel- und Gastronomiebetrieb steht seit mehreren Jahren praktisch ungenutzt leer. Aktuell ist der Zugang für Besucher der Burg nicht sicher gewährleistet, obwohl diese einen der attraktivsten touristischen Anlaufpunkte im Aartal darstellt. Das bisherige Nutzungskonzept wird seitens des Eigentümers der Burg, dem Land Hessen, als nicht mehr tragfähig eingeschätzt.

In direkter räumlicher Nähe befinden sich die Aar mit ihrer angrenzenden Auenlandschaft, die Aartalbahn (längstes Denkmal Hessens), die Welterbestätte Limes, eine strukturreiche Feldflur in Verbindung mit artenreichen Wäldern mit sehenswerten Felsstrukturen und mit der Stadt Bad Schwalbach und den Dörfern der umliegenden Gemeinden attraktive Siedlungsräume.

Das Land Hessen, als Eigentümerin der Burganlage, wünscht sich für die Anlage ein tragfähiges Nutzungskonzept, welches die Öffnung der Burg für die Bevölkerung und eine Vermittlung der historischen Bedeutung des Gebäudes ebenso beinhaltet, wie eine zumindest saisonale gastronomische Bewirtschaftung. Dem Denkmalschutz ist bei der Nutzung ebenso Rechnung zu tragen, wie der Fortführung bewährter Angebote in der Anlage, wie beispielsweise das (sommerliche) Theaterangebot der Taunusbühne.

Das Ziel ist eine Machbarkeitsstudie mit der Erarbeitung und Prüfung eines Nutzungskonzepts für den Standort „Burg Hohenstein“.

Diese Machbarkeitsstudie soll die Basis für eine nachhaltige Entwicklung und Nutzung der Burg Hohenstein für die Region legen.

Derzeit angedachte Nutzungspotenziale der Liegenschaft:

* Büro des Naturparks Rhein-Taunus mit Bürogemeinschaft verschiedener Institutionen (z.B. Landschaftspflegeverband, Regionalmanagement etc.)
* Anlaufpunkt für Touristen mit Öffnungszeiten auch in der Woche
* Umfeldentwicklung und -management für die Erhöhung der Sicht- und Erlebbarkeit der Burg und wesentlicher Elemente (Burggraben etc.)
* Naturpark- oder Landschaftsinformationszentrum zu Themen des Rheingau-Taunus-Kreises - vergleichbar Weilbacher Kiesgruben – „vom Tal zum Berg“ – „von Wald zur Stadt“ – Bergbau/Eisenverhüttung/Limes… - Ausstellung/Erfahrungsräume im Außenbereich mit diversen Erlebnis- und Informationspunkten
* Gastraum oder Büroräume als „Shared-Workspace“ für weitere Nutzer und als Angebot für die Region - kann ggf. getrennt von potentiellem Kernbüro im ersten Geschoss genutzt werden
* Potentieller [EXINA](http://www.exina.de)-Standort
* Tagungsort für Firmen (Vermietung), auch kostenfreier Projektort bei bestimmten Themen (Gemeinnützigkeit)
* Raum für Naturschutzverbände, Wildnisschulen und Kultur-Vermittler (Workshops/Wochenenden/Ausstellungen)
* (saisonale) Gastronomie in Form eines Biergartens/Kaffees/Bistro mit regionalen Artikeln
* Gaststätte in kooperativen Projekt
* Regionalmarkt
* Theater der Taunusbühne im Sommer
* Vermietung für Feiern etc.
* Biwak-Plätze in Burg
* Freistellung der Burg/des Burgbergs mit ökologische Aufwertung und Ziegenbeweidung E-Bike-Ladestation oder -Verleih
* „Gebück“-Anpflanzungen
* Burg-Kräutergarten
* Standort und Unterbringung der Bundesfreiwilligendienst-Leistenden oder Praktikanten des Naturparks Rhein-Taunus mit Einsatzmöglichkeiten in und um die Burg herum und im Naturpark Rhein-Taunus (1 bis 2 Zimmer mit Dusche/Bad/Wc und Kochecke)
* …

Verbunden mit einem Beteiligungsprozess soll ein Nutzungskonzept erarbeitet werden. Dessen Machbarkeits*prüfung* stellt den Hauptteil der Machbarkeitsstudie dar. Darin werden im Wesentlichen folgende Punkte abgehandelt:

* Organisatorische Umsetzung
* Wirtschaftliche Machbarkeit (z. B. Kostenrahmen, Finanzierung, Unterhaltskosten)
* Technische Machbarkeit (Architektur; Gastronomie etc.)
* Ressourcen und Verfügbarkeit (z. B. Mensch, Flächen, Material und Zeit)
* Zeitliche Umsetzung
* (Rechtliche Umsetzung)

Bei der aktiven Erarbeitung der jeweiligen Posten beteiligen sich die interessierten Nutzergruppen (Büro), die Kommunen und das LBIH (Architektur und Denkmalpflege).

Das Nutzungskonzept soll zeitgemäßen Ansprüchen an die Nachhaltigkeit in ökonomischer, sozialer und ökologischer Hinsicht entsprechen. Das Kerngebäude, das im Zentrum des Konzepts stehen wird unterliegt nicht dem Denkmalschutz, dem das Ensemble der Burg natürlich unterliegt. Entsprechend können Leistungsangebote, die diese Elemente erkennbar berücksichtigen, höher bewertet werden.

**Weitere Elemente der Machbarkeitsstudie:**

* SWOT Analyse
* Darauf aufbauend eine einfache Prüfmatrix für alternative Standorte und/oder Konzepte
* Beteiligungsprozess:
	+ Intern – Organisation und Konzept der Bürogemeinschaft und Gastronomie
		- Gemeinde Hohenstein und Gemeinden im Aartal
		- Land Hessen (LBIH)
		- Landschaftspflegeverband
		- Regionalmanagement
		- Touristik / RTK / TTS
		- Dehoga
		- Naturpark Rhein-Taunus
		- Landesamt für Denkmalpflege
		- …
	+ Extern – Beteiligung und Einbindung von Partnern
		- Aartal-Kommunen und Rheingau-Taunus-Kreis
		- Land Hessen (LBIH)
		- Ober- und Unterdorf Burg Hohenstein
		- Taunusbühne
		- Naturschutzverbände
		- Interessierte Kulturvereinigungen
		- IHK/Dehoga
		- ProJob Rheingau-Taunus GmbH
		- VHS
		- Kneipp Verein Bad Schwalbach
		- HessenForst (Waldpädagogik und Forstamt)
		- Landesamt für Denkmalpflege
		- …
* Einbeziehung des räumlichen Burgumfelds in die Potentialstudie
* Identifizierung weiterer Partner zu zukünftigen Realisierung von Themenbausteinen z.B. Erlebniselemente im Bereich Kultur- und Naturlandschaft / BNE

Leistungsangebote

|  |
| --- |
|  |

**Aufgabenstellung für das Fachbüro (Auftragnehmer):**

***Hier bitte die Kontaktdaten Ihres Fachbüros (Anbieter) eintragen (Name, Adresse, Telefon, E-Mail, Website):***

**Name:**

**Anschrift:**

**Telefon:       ggf. Mobil:**

**E-Mail-Adresse:**

**Ggf. Website:**

Konzeptionsentwicklung für eine Bürogemeinschaft und ein Nutzungskonzept im o.a. Sinne. Das Bürokonzept soll offen gegenüber potentiellen weiteren Partnern gestaltet werden, mit dem Ziel, die geschaffene Infrastruktur möglichst nachhaltig zu nutzen.

***Hier bitte ggf. ergänzend Ihre geplante Methodik und geplante Vorgehensweise einfügen***

Konzeptentwicklung für die Reaktivierung, Angebot und Förderung einer mindestens saisonalen Gastronomie (Ostern bis Herbstferien), möglichst mit regionalen Produkten/Markt und barrierefreien Zugang zum Restaurantbereich

***Hier bitte ggf. ergänzend Ihre geplante Methodik und geplante Vorgehensweise einfügen***

Prüfung der Integration ergänzender Angebote wie „Shared-Work-Space“ und eines Tagungsorts für kleine bis mittlere Tagungen in attraktivem Umfeld.

Prüfung der Kombination mit einem Besucherinformations-Zentrum oder Landschaftserlebnis-Zentrum für Wiesbaden, Rheingau-Taunus und dem Aartal mit Öffnung der Burg für Besucher und Bevölkerung. Mittelfristig eine bessere Einbindung der Burganlage durch Wanderwege und Informationsangebote etc. in den Kontext der Kultur- und Naturlandschaft.

Einsatzort und Organisation der Naturpark-Ranger, Naturparkführer, ggf. HessenForst Waldpädagogen etc.

Reaktivierung als Standort für Trauungen durch das Standesamt der Gemeinde Hohenstein

Integration bestehender Angebote wie „Burgfestspiele Hohenstein“

***Hier bitte ggf. ergänzend Ihre geplante Methodik und geplante Vorgehensweise einfügen***

Verbunden mit einem Beteiligungsprozess wird ein Nutzungskonzept erarbeitet. Dessen Machbarkeits*prüfung* stellt den Hauptteil der Machbarkeitsstudie dar. Darin werden im Wesentlichen folgende Punkte abgehandelt:

* Organisatorische Umsetzung
* Wirtschaftliche Machbarkeit (z. B. Kostenrahmen, Finanzierung, Unterhaltskosten)
* Technische Machbarkeit (Architektur; Gastronomie etc.)
* Ressourcen und Verfügbarkeit (z. B. Mensch, Flächen, Material und Zeit)
* Zeitliche Umsetzung
* (Rechtliche Umsetzung)

***Hier bitte ggf. ergänzend Ihre geplante Methodik und geplante Vorgehensweise einfügen***

Es ist wichtig, dass das finale Konzept klar und knapp formuliert wird. Ebenso wichtig ist eine übersichtliche Gliederung, eine ansprechende Gestaltung sowie zeitgemäße Form der Präsentation. Die Zielgruppe des Konzepts sind die beteiligten Institutionen und die politischen Entscheidungsträger von der kommunalen bis zur Landesebene, aber gewissem Umfang auch die Einwohner der Region. Mit Hilfe des Konzepts sollen der Eigentümer und die Institutionen in die Lage versetzt werden, die Nutzung des Gebäudes dauerhaft und nachhaltig zu organisieren und zu tragen.

Insgesamt umfasst das Konzept mindestens folgende Inhalte (kein Gliederungsvorschlag):

* Kurze SWOT-Analyse, Prüfung und Festlegung eines realistischen Nutzungsszenarios
* Konzeptentwicklung für die erreichbaren Kern-Nutzungen in einem Beteiligungsprozess mit den wichtigsten Kernpartnern
* Kurz-Darstellung der potentiellen, darüber hinausgehenden Nutzungelemente auch im Umfeld in einem Beteiligungsprozess mit den interessierten Partnern
* Benennung konkreter, zielgerichteter Schritte zur zeitnahen Etablierung der Kernnutzungen mit Machbarkeitsszenario
* Vorschlag einer Träger- und Zuständigkeitsstruktur
* Benennung konkreter Maßnahmen- oder Aufgabenpakete in sinnvoller Sektorisierung
* Entsprechende Resourcenplanungen
* Kenngrößen und Prüfzeitpunkte definieren
* Quellen- und Bildverzeichnis ggf. nur EDV-Version

Das Konzept muss eine deutlich ziel- und umsetzungorientierte Gliederung aufweisen und im Gesamtumfang 40 Seiten Din A4 möglichst nicht überschreiten. Umfangreiche Fülldaten sind zu vermeiden und können für Interessierte ggf. in elektronischer Form im Anhang bereit gehalten werden.

Finanzieller Rahmen:

Für die Machbarkeitsstudie stehen maximal 30.000.-€ (brutto - incl. Mehrwertsteuer) zur Verfügung.

Zeitraum der Umsetzung

Die Umsetzung soll möglichst früh im Jahr 2018 (4. Quartal) beginnen. Die Erstellung des Konzepts soll möglichst noch im zeitigen Frühjahr 2019 (2. Quartal) abgeschlossen werden.

Fragebogen: Leistungsanforderungen zur Ausführung des Auftrages (Angebotsaufforderung)

Die Beantwortung dieser Fragen wird in der Gesamtbewertung des Angebotes berücksichtigt. Wir bitten Sie jeweils darzulegen, mit welchen methodischen Ansätzen die Bearbeitung der einzelnen Arbeitspakete vollzogen werden soll. Diese Darstellung soll explizit nicht nur Ihr finanzielles Angebot umfassen, sondern darüber hinaus die Aspekte der Projektanalyse, Projektorganisation und Projektteam zu beschreiben, da diese Punkte für die Auswahl des Angebotes erforderlich sind. (Siehe auch HAD-Ausschreibung - IV.2.1 - Zuschlagskriterien).

Weitere inhaltliche Vorschläge zur Ausgestaltung der einzelnen Arbeitsschritte werden ausdrücklich gewünscht.

Wir bitten Sie um ein detailliertes finanzielles Angebot zu den Arbeitspaketen incl. der Ansätze für Nebenkosten z.B. für Fahrt- und Reisekosten, welche im Rahmen der Leistungserbringung erforderlich sind. Die Reisekosten und Nebenkosten sind dabei separat zu benennen. Bitte kalkulieren Sie bei den jeweiligen Arbeitspaketen die Nettokosten, die gesetzliche Umsatzsteuer schlagen Sie bitte dem kalkulierten Gesamtangebot zu.

***Hier bitte Ihr Team vorstellen*** (Bitte hier einfügen)

Leistungspakete: Die folgende Tabelle ist ein Vorschlag für die Leistungspakete, des geplanten Leistungsumfangs und Zeitbedarfs für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die Nutzung der Burg Hohenstein. Alternative Vorschläge von Ihnen als Anbieter sind willkommen.

**Hier bitte ggf. *Ihre* geplante, ergänzende oder alternative Methodik, Arbeitspakete und Vorgehensweise kurz vorstellen**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Arbeitspakete** | **geforderte Leistungen im Rahmen der Erstellung des Konzepts für den Naturpark Rhein-Taunus** | **Kalk. Zeitbedarf** | **Kalk. Kosten****excl. MwSt.** |
| **1.1** | **Screening und Bestandsanalyse – in Zusammenarbeit mit den mit dem Eigentümer, Kommunen und den Kernnutzern des Gebäudes - Beteiligungsverfahren, ggf. Expertenbefragungen*** Status quo – Ermittlung/ Datenrecherche und Beschreibung (Daten auf regionaler Ebene, Literatur, u. a. m. (entsprechend gilt: Erhebungen nur, wenn notwendig, Erarbeitung fehlender Inhalte könnte Teil der zukünftigen Aufgaben sein)
* Analyse des Status quo
* Identifizierung von potentiellen Kern-Zielen und Leitbild auf konzeptionell-planerischer und sachlich-fachlicher Ebene
* Leistungskatalog mit Mindestleistungen, die bei Konzeptrealisierung von der Liegenschaft erbracht werden müssen
* Leistungskatalog mit ergänzenden Leistungen die von der Liegenschaft erbracht werden können gegebenenfalls Schwerpunktsetzung und erste Aufgabenkritik
* Meilenstein- und Zeitplanung für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie, Terminsetzungen

***Hier bitte ggf. Ergänzungen oder Änderungen vorschlagen*** (Bitte hier einfügen) |  |  |
| **1.2** | **Räumlich erweiterte Nutzungsanalyse und Potentialermittlung - in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer, Kernnutzern des Gebäudes und weiteren Akteuren - Beteiligungsverfahren*** Kickoff mit relevanten Bürgern und Akteuren (Beteiligungsverfahren auf Basis der Ergebnisse des Arbeitspakets 1.1)
* falls erforderlich Bildung von maximal 2 vertiefenden thematischen Arbeitsgruppen
* Kolloquium

***Hier bitte ggf. Ergänzungen oder Änderungen vorschlagen*** (Bitte hier einfügen) |  |  |
| **2.1** | **Stärken-Schwächenanalyse** * Ergebnisse aus 1.1 und 1.2
* Workshop (ggf. zusammen mit Kolloquium Phase 2) mit Mitgliedern der Gruppe 1.1
* Priorisierungen und Nutzungspotentiale/-konflikte
* Auswertung
* SWOT-Analyse und Aussage zur Standorteignung

***Hier bitte ggf. Ergänzungen oder Änderungen vorschlagen*** (Bitte hier einfügen) |  |  |
| **3** | **Wo wollen wir hin**?**In Zusammenarbeit mit den Mitgliedern der Gruppe 1.1*** Entwicklungskonzept incl. Architekturvorschlag und Denkmalschutz (Vertreter des LBIH)
* Finaler Abstimmungsprozess
* Machbarkeitsstudie mit konkretem Konzept für die definierten Leistungsbereiche

Sektorale Aussagen: * Büronutzung der verschiedenen Institutionen
* Gastronomie
* Partner im Burgbereich

 ***Hier bitte ggf. Ergänzungen oder Änderungen vorschlagen*** (Bitte hier einfügen) |  |  |
| **4** | **Ressourcenplanung*** Zeitlich: Meilensteine
* Räumlich
* Finanziell unter Bezug auf Kernbereiche ggf. Fördermöglichkeiten

***Hier bitte ggf. Ergänzungen oder Änderungen vorschlagen*** (Bitte hier einfügen) |  |  |
| **5** | **Finale Konzeptformulierung, druckfertige Konzeptausfertigung für öffentliche Vorstellung und Umsetzung*** Vorlage des Konzepts und ggf. erforderlicher Anlagen (Karten etc.) in digitaler, druckbarer Ausfertigung

***Hier bitte ggf. Ergänzungen oder Änderungen vorschlagen*** (Bitte hier einfügen) |  |  |
|  | **Kalkulierte Dauer und Kosten gesamt** | **Ca. 7,5-10,5 Monate** |  |
|  | ***Hier bitte Ihre geplanten Netto-Kosten und Dauer/Zeitbedarf eintragen*** |  |  |
|  | ***Umsatzsteuer 19% , falls abweichend %*** |  |  |
|  | ***Kaklkulierte Gesamtkosten (brutto)*** |  |  |