

Kreisstadt Siegburg

Honoraranfrage zur Erstellung eines Wohnungspolitischen Handlungskonzeptes für die Kreisstadt Siegburg

- Leistungsverzeichnis -

Die Stadt Siegburg ist Kreisstadt und Verwaltungssitz des Rhein-Sieg-Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 43.000 Einwohnern. Sie liegt im Süden Nordrhein-Westfalens und gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Siegburg liegt etwa 8 km östlich des Rheins an der Mündung der Agger in die Sieg im südöstlichen Winkel der Kölner Bucht, begrenzt im Osten von den Höhen des Bergischen Landes und des Siebengebirges. Zudem befindet sich Siegburg nahe der Großstädte und Oberzentren Köln und Bonn.

Die Verwaltung wurde beauftragt, für die Stadt Siegburg ein „Wohnungspolitisches Handlungskonzept“ zu erstellen.

Bei der Erarbeitung wohnungspolitischer Handlungskonzepte werden oftmals die vorliegenden Bevölkerungsprognosen des Landes bzw. der Regionalplanung herangezogen und daraus werden z. B. die zu erbringenden Neubauvolumina als Neubaubedarf und Anforderungen für die Bauleitplanung abgeleitet.

Diese Herangehensweise, welche sich in vielen Konzepten anderer Städte wiederfindet, bietet sich für die Stadt Siegburg allerdings nicht an. Das für die Stadt Siegburg zur erarbeitende Handlungskonzept soll sich von standardisiertem Aufbau und daraus entsprechend abgeleiteten Arbeitsprogrammen abgrenzen und vielmehr auf die besondere Situation der Stadt abzielen.

Siegburg verzeichnet zwischen 2011 und 2016 den größten Zuwachs im gesamten Rhein-Sieg-Kreis, sowohl in absoluten Zahlen als auch in der prozentualen Entwicklung und dies trotz der geringsten Gemeindefläche und der schon höchsten Bevölkerungsdichte im Kreis. Ursächlich für den großen Zuwachs ist sicherlich die Zentralität und Attraktivität der Stadt, die hervorragende Verkehrsanbindung (Schiene und Straße) ist integraler Bestandteil der wachsenden Region, steigende Anzahl von Arbeitsplätzen, städtisches und stadtnahes Grün, weitgehend intakte Natur und Umwelt, beste Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Krankenhaus und medizinische Versorgung, gute Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige kulturelle Angebote, Sportstätten und aktives Vereinsleben.

All dies bedingt, dass Siegburg theoretisch Wohnungsnachfrage aus einem sehr differenzierten und weit gefassten Verflechtungsraum binden und entsprechend demografisch wachsen könnte. Aus diesen Wachstumspotenzialen eine Bevölkerungsprognose und einen Wohnungsbedarf abzuleiten führt indes nicht zu realistischen wohnungs- und baulandpolitischen Vorgaben. Denn auf der anderen Seite ist die Verfügbarkeit von Flächen eng begrenzt, selbst dann, wenn alle denkbaren Baulandpotenziale ausgeschöpft werden. Hinzu kommt noch, dass die Kommune oftmals keinen Zugriff auf die mehrheitlich privaten Flächen hat und die Bürgerschaft nicht ohne Weiteres die Fortsetzung oder gar Steigerung der bisher schon hohen Wachstumsdynamik akzeptiert. In der Summe führt dies zu einer Umkehrung der oben skizzierten Vorgehensweise: Nicht die Bevölkerungsprognose bestimmt die Wohnungs- und Baulandbedarfe, sondern die realistische Einschätzung der baulandpolitischen bzw. stadtplanerischen Machbarkeit bestimmt die zukünftige demografische Entwicklung Siegburgs. (Die Baulandseite ist der zentrale Eingangsparameter einer Bevölkerungsprognose.)

Ziele

Die Stadt Siegburg verfolgt mit der erstmaligen Aufstellung eines „Wohnungspolitischen Handlungskonzeptes“ das Ziel, neben der Ermittlung von bestehenden Wohnbaupotenzialen, eine zukunftsorientierten Handlungsempfehlung im Bereich des Segmentes „Wohnen“, in der Wachstumsregion Köln-Bonn zu geben.

Das Konzept soll in (zukünftigen) Bauleitplänen wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung darstellen, um den Charakter und die Identität Siegburgs zu erhalten und weiter zu stärken. Wesentlich hierbei ist, dass alle Segmente des Wohnens Berücksichtigung finden, um auch dem gesellschaftlichen Auftrag eines nachhaltigen und auch bezahlbaren Wohnens nachzukommen.

Die Erarbeitung des Konzeptes ist ein elementarer Baustein eines im Prozess befindlichen gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungsprozesses, in welchem derzeit u.a. das Einzelhandelskonzept, das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), der Masterplan Grün, das integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepts (IKKK), der Masterplan Haufeld, das Dorfentwicklungskonzept Braschoß bearbeitet werden.

Aufgabenbeschreibung

Im Rahmen des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes für die Stadt Siegburg sollen bei der Konzepterstellung insbesondere folgende Bearbeitungsschritte durchgeführt werden:

1. Bewertung und Priorisierung der Wohnungsbaupotenziale unter Berücksichtigung folgender Ansatzmöglichkeiten:
 - Ergänzung der Flächenerfassung (soweit erforderlich)
 - Bewertung aus stadtplanerischer Sicht (Freiraumqualitäten/ Wohnumfeld, Planungsstatus, Hemmnisse, städtebauliche und erschließungstechnische Herausforderungen etc.) in enger Kooperation mit der Stadt Siegburg
 - Bewertung aus wohnungswirtschaftlicher Sicht: Eignung der Flächen für Wohnungsbausegmente (insbesondere EFH/MFH)
 - Bewertung der Machbarkeit unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen in enger Kooperation mit der Stadt Siegburg
 - Vorschläge zu einer Priorisierung der Flächenentwicklung
2. Szenarien und Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung
 - Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung auf gesamtstädtischer Ebene und ggf. teilräumlicher Ebene
 - Grundsätzliche Aussage zur Entwicklung weiterer Infrastrukturbedarfe
3. Aussage zur „Bezahlbarkeit“ des Wohnens

Der unter regionalem Wachstumsdruck stehende Siegburger Wohnungsmarkt befindet sich seit längerem in einer preislichen Aufwärtsbewegung. Dies ist Anlass die Bezahlbarkeit des Wohnens und die Notwendigkeit zur Stärkung des preiswerten Segments (inkl. gefördertem Wohnungsbau) zu analysieren und verbindet sich mit folgenden Frage- und Aufgabenstellungen:

- Zielgruppenbestimmung: Abgrenzung und Erfassung der Zielgruppen und der entsprechenden Wohn- bzw. Unterbringungsformen (nach Einkommen und den entsprechenden Transfersystemen)
 - Marktanalyse: Abgrenzung des Teilmarktes für preiswertes Wohnen, Darstellung des vorhandenen Wohnungsangebotes im Teilmarkt (inkl. geförderter Wohnungsbau), Analyse der Bezahlbarkeit (z. B. Bezahlbarkeit von Wohneigentum und Mieten in Abhängigkeit vom Einkommen; entsprechende Veränderungen im Zeitablauf)
 - Sonderthema geförderter Wohnungsbau: insbesondere Analyse der Anreizwirkung der Landeswohnraumförderung, Zusammenstellung der geeigneten Grundstücke
-
4. Vertiefungsbereiche
- In die Bearbeitung eines gesamtstädtischen Handlungskonzeptes Wohnen können teilräumliche Vertiefungen integriert werden. Dies kann z. B. umfassen:
- Empfehlungen für die Ausgestaltung des Wohnungsangebotes (Segmente, Zielgruppen, Preise) auf der Basis einer Standortbewertung und einer damit verbundenen Wettbewerbsanalyse
 - Wirtschaftliche Machbarkeitsanalysen: z. B. residuale Bodenwertermittlung auf der Basis unterschiedlicher Annahmen zu den Entwicklungskosten (insbesondere Grundstücksaufbereitung) für die jeweiligen Wohnungsbausegmente und deren Mischung im Entwicklungsgebiet

- Diskussion und Empfehlungen zur Vorgehensweise: Kooperation mit Grundstückseigentümern, kommunaler Zwischenerwerb (Kommune, Stadtentwicklungsgesellschaft, treuhänderische Entwicklung durch Dritte), Eckpunkte möglicher städtebaulicher Verträge etc.

Die Bearbeitung kann in unterschiedlicher Intensität in die laufende Kooperation der städtischen Dienststellen untereinander und mit verschiedenen Vorhabenträgern eingebunden werden.

Ausarbeitung der Stärken und Schwächen runtergerbrochen auf einzelne Stadtteile bzw. Quartiere (Baulandentwicklung am Beispiel möglicher „Vertiefungsbereiche“, z.B. im Bereich des Masterplans Haufeld)

5. Diskussion von Umsetzungsinstrumenten mit dem Schwerpunkt Boden- und Liegenschaftspolitik

Wenn man von der theoretischen Möglichkeit absieht, dass die Stadt Siegburg eigene Förderprogramme entwickelt, liegt der Hauptansatzpunkt in der Boden- und Liegenschaftspolitik. Dies kann z. B. bedeuten:

- die Übernahme der Entwicklungsverantwortung durch eine eigene Stadtentwicklungsgesellschaft (oder eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft)
- die Aktivierung der Liegenschaftspolitik (z. B. über einen einzurichtenden Bodenfonds) und eine revidierte Vergabepaxis (z. B. Konzeptvergaben bei Entwicklungsgrundstücken)
- Baulandmanagementansätze bei komplexen Eigentümerstrukturen
- die Erarbeitung von städtebaulichen Verträgen bzw. Baulandmodelle bei entsprechend verhandlungsbereiten Eigentümern bzw. Vorhabenträgern

Darüber hinaus soll das Angebot Aussagen über den Kommunikationsprozess, Zeitplan, Methodik sowie über den Umfang der Leistungen des Endberichtes enthalten.

Grundsätzliches Verfahren

Das Angebot ist bis zum 07.06.2019, 12:00 Uhr einzureichen. Es wird angestrebt, auf der Grundlage der Angebote den Auftrag nach politischer Beratung und Entscheidung voraussichtlich am 25.06.2019 im Planungsausschuss zu vergeben. Die Fertigstellung des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes ist für Mitte 2020 avisiert, was einen Beginn im 3. oder 4. Quartal 2019 voraussetzt.

Das Angebot muss, in einem verschlossenen Umschlag mit dem Betreff „Wohnungspolitisches Handlungskonzept Siegburg“ bis zum Ablauf der genannten Frist an die Kreisstadt Siegburg - Stadtverwaltung, Nogerter Platz 10, 53721 Siegburg übersandt werden. Auf elektronischem Wege übermittelte Angebote, wie Fernschreiben, Telegramme, Telebriefe, Telex und Telefax, E-Mail sind nicht zugelassen.

Fragen zu der Aufgabenstellung und dem Verfahren oder Hinweise auf etwaige Unklarheiten sind schriftlich bis 29.05.2019 an Herrn Marks (stephan.marks@siegburg.de) einzureichen.

Honorar

Das Honorar soll für alle im Leistungsverzeichnis beschriebenen Leistungen inkl. MwSt. und Nebenkosten (einschließlich sämtlicher Reisekosten) angegeben werden. Die Abgabe des Angebotes muss unter Verwendung der beigefügten Formulare erfolgen.

In der Angebotssumme soll die Übergabe des Konzeptes sowie der Kurzfassung jeweils in dreifacher Ausfertigung sowie in digitaler Form (PDF-Format) enthalten sein.

Anforderungen an das Angebot

Das Projektteam, welche die dargestellte Aufgabe übernehmen soll, ist darzustellen. Es wird gemäß Aufgabenbeschreibung eine Erläuterung zur Herangehensweise und der damit verbundenen Leistungen gefordert. Es ist darzustellen, wie der Beteiligung und aktiven Einbindung der Politik, Verwaltung, relevanter Akteure und der Öffentlichkeit im Prozess Rechnung getragen wird.

Mit dem Angebot ist der Nachweis „Vertragsbedingungen zur Tariftreue und Mindestlohn (Formular s. Anlage)“ vorzulegen:

Es ist erlaubt, zusätzliche Materialien mit dem Angebot einzureichen. Der Auftraggeber behält sich die Ergänzung und /oder Streichung einzelner Bausteine vor.

Dieses Leistungsverzeichnis ist Bestandteil der Angebotsunterlagen.

Weiterführende Informationen:

- Einzelhandelskonzept: http://www.siegburg.de/mam/stadt/planen-bauen/downloads/einzelhandels_und_zentrenkonzept.pdf
- Verkehrskonzept: <http://siegburg.de/mam/stadt/planen-bauen/downloads/verkehrskonzept.pdf>
- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Siegburg Innenstadt: <http://www.siegburg.de/stadt/planen-bauen/isek-innenstadt/index.html>
- Michaelsbergkonzept: http://www.siegburg.de/mam/stadt/planen-bauen/downloads/entwicklungskonzept_michaelsberg.pdf
- Masterplan Haufeld: <http://www.siegburg.de/stadt/planen-bauen/masterplan-haufeld/>

Zuschlagskriterien

Nr.	Kriterien	Gewichtung
1	Preis	20
2	Projektkonzeption Darstellung der Arbeitsschritte <ul style="list-style-type: none">- Bewertung und Priorisierung der Wohnungsbaupotenziale- Szenarien und Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung- Aussage zur „Bezahlbarkeit“ des Wohnens- Vertiefungsbereiche- Diskussion von Umsetzungsinstrumenten mit dem Schwerpunkt Boden- und Liegenschaftspolitik - Aussagen über den Kommunikationsprozess- Aussagen über Umfang des Endberichtes	65
3	Projektorganisation (Personal-, Zeit- und Kostenplanung) Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Angemessenheit <ul style="list-style-type: none">- des Sachmittel- und Personaleinsatzes- der Zeitplanung- der Kostenplanung für die einzelnen Arbeitsschritte	15
Summe		100

Punktevergabe für Kriterien:

A - Preis: (Kriterium 1)

Der Angebotspreis (in €, brutto) wird anhand einer Punkteskala von 0 bis 10 Punkten bewertet:

10 Punkte erhält das Angebot mit dem niedrigsten Preis

1 Punkt das Angebot mit dem höchsten Preis

Alle anderen Angebote erhalten interpolierte Werte

B - Qualitative Kriterien (Kriterien 2 bis 3):

Die Bewertung des Angebotes erfolgt über eine Punkteskala mit 0 / 2,5 / 5 / 7,5 / 10 Punkten. Unterkriterien werden innerhalb des Hauptkriteriums gleich gewichtet.

Im Bereich der qualitativen Kriterien erhält der Bieter

10 Punkte wenn die Angaben im Angebot das Kriterium optimal erfüllen

7,5 Punkte wenn die Angaben im Angebot das Kriterium gut erfüllen

5 Punkte wenn die Angaben im Angebot das Kriterium befriedigend erfüllen

2,5 Punkte wenn die Angaben im Angebot das Kriterium lediglich ausreichend erfüllen

0 Punkte wenn die Angaben im Angebot das Kriterium nicht mehr ausreichend erfüllen