

## **Preisumfrage für vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept - Leistungsverzeichnis**

### **Vorbemerkung**

Die Stadt Ratzeburg ist mit dem Programmjahr 2011 in das Städtebauförderungsprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke" aufgenommen worden. Anlass für die seinerzeitige Bewerbung Ratzeburgs zur Aufnahme in das Programm waren die vielfältigen und z.T. ungewissen zukünftigen Anforderungen an den zentralen Ort und die entsprechenden infrastrukturellen Einrichtungen.

Dazu wurde 2013/ 2014 ein „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland“ erstellt. Das durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH im Auftrage der Stadt Ratzeburg erstellte Konzept erarbeitet unter Berücksichtigung aktueller und zukünftiger demografischer Entwicklungen auf Basis einer umfassenden Infrastrukturanalyse Strategien zur Daseinsvorsorge, um die Region auf zukünftige Herausforderungen im Rahmen des demografischen Wandels vorzubereiten. Als zentrale Aufgabe des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge wird die bedarfsgerechte Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur an die sich stetig verändernden Rahmenbedingungen gesehen. Das Konzept soll die Stadt zusammen mit den Umlandgemeinden frühzeitig in die Lage versetzen, den demografischen Wandel und seine Folgen abschätzen zu können und Strategien für die Sicherung der Daseinsvorsorge zu entwickeln. Das Zukunftskonzept kann unter [www.ratzeburg.de](http://www.ratzeburg.de) unter dem Button „Ratzeburg und Umland ...“ heruntergeladen werden.



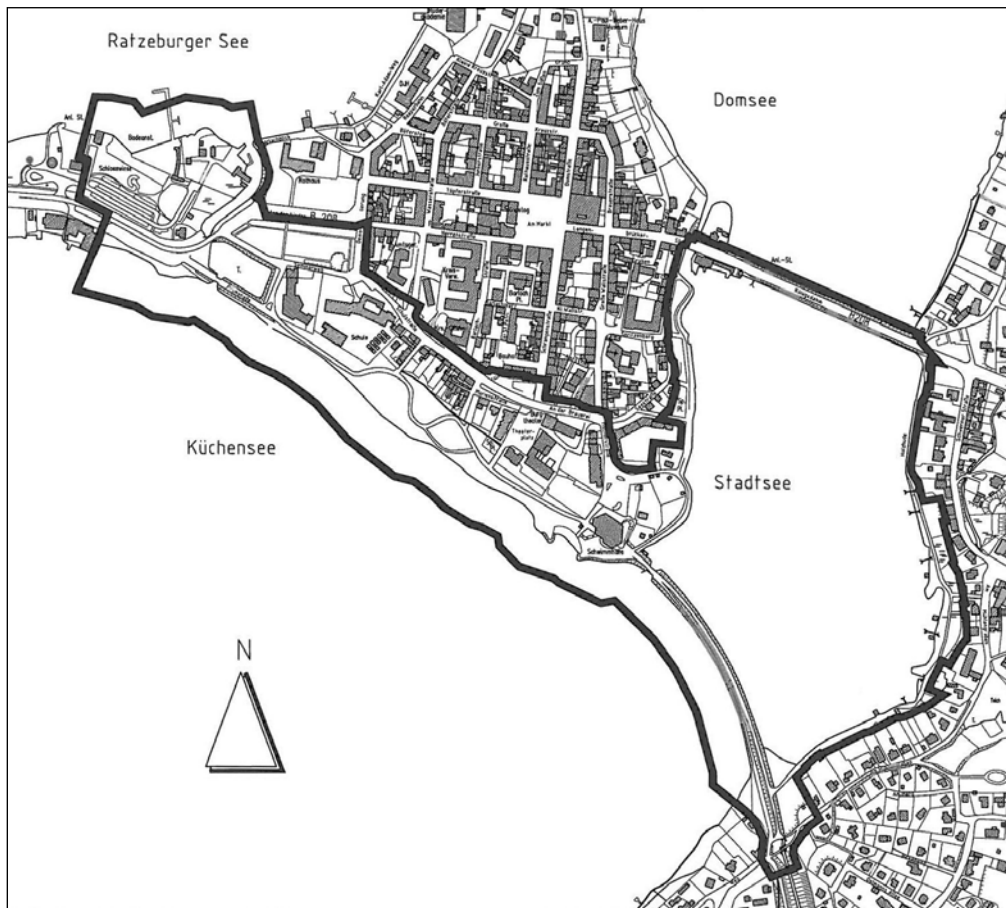
Die im Zukunftskonzept enthaltenen Aussagen und Vorschläge müssen nun im Hinblick auf die Umsetzung von Maßnahmen im Gebiet „Südlicher Inselrand“ systematisiert und konkretisiert werden. Für Maßnahmen an Infrastruktureinrichtungen im Süden der Stadtinsel Ratzeburgs stünden ggf. Fördermittel zur Verfügung sofern diese in ein Maßnahmengebiet aufgenommen werden können. Dazu hat die Stadtvertretung am 17.03.2014 für das Gebiet „Südlicher Inselrand“ beschlossen, vorbereitende Untersuchungen für die städtebauliche Gesamtmaßnahme: „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ vorzunehmen.

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ sollen vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB durchgeführt und ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden. Hierfür soll ein entsprechender Auftrag vergeben werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“ müssen die Anforderungen gemäß § 141 BauGB erfüllen. Bei der Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist die Strategie des Programms "Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke" (siehe Anlage) zu berücksichtigen.

### Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“

Das Untersuchungsgebiet liegt im Süden der Stadtinsel Ratzeburgs. Das Gebiet ist im Wesentlichen geprägt durch die unmittelbare Lage an den Ratzeburger Seen. Zwischen dem kleinen Kuchensee, auch Stadtsee genannt, mit seinem Rundwanderweg im Osten und der Seebadeanstalt am großen Ratzeburger See im Westen befinden sich zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, deren Zukunft ungewiss ist. Die Industriebrache einer ehemaligen Meierei konnte bereits durch ein Wohnprojekt größeren Umfangs bebaut werden. Auch das am östlichen Ausgang des Kurparks gelegene ehemalige Gelände der Jugendherberge Ratzeburg konnte planerisch einer neuen (Wohn-)Nutzung zugeführt werden und wird derzeit bebaut.



Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“

Das öffentliche Hallenschwimmbad „Aqua Siwa“ prägt zu allererst den südöstlichen Bereich der Stadtinsel. Begrenzt wird der Bereich im Süden durch das Ufer des Kuchensees bzw. durch den Damm der ehemaligen Kleinbahn, der Küchen- und Stadtsee voneinander trennt. Verbunden sind die beiden Seen durch einen schiffbaren Durchlass, der von einer Brücke der ehemaligen Kleinbahn überspannt wird. Sie ist eine wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zu den östlich der Seen gelegenen Wohnstadtteilen und stellt gleichzeitig eine überörtliche Verbindung weiter in die Region dar (europäischer Fernwanderweg). Hinsichtlich der über 100-jährigen Brücke wurde im Rahmen der turnusmäßigen Brückenprüfungen fest-

gestellt, dass sie derart vorgeschädigt ist, dass aus Sicherheitsgründen bereits eine Teilspernung angeordnet werden musste. Am Küchensee befindet sich eine öffentliche Badestelle, im Bereich des Besucherparkplatzes des Schwimmbades ein Stellplatz für Wohnmobile mit der einzigen Dump-Station in der Umgebung Ratzeburgs. Mit den östlich der Schwimmhalle und der Parkplatzflächen angrenzenden, teils privaten, teils öffentlichen Grünflächen bestehen weitere Flächenpotenziale für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Am Stadtsee liegt das Gebäude des Ratzeburger Sportfischervereins mit den Bootsliegeplätzen entlang des westlichen Seeufers.

Im Bereich des sich westlich des Schwimmbades anschließenden Kurparks setzt sich der Verlauf des bereits erwähnten europäischen Fernwanderweges nach Westen fort. Der Kurpark wurde in seiner heutigen Form in den siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts angelegt und spielt für die Naherholung und die touristische Infrastruktur eine wichtige Rolle für Ratzeburg und das Umland. Die Anlage weist nach heutigem Empfinden etliche stadt- und landschaftsgestalterische Defizite auf.

Im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befindet sich die ehemalige Ernst-Barlach-Realschule, die bis zum Frühjahr 2013 noch als Gemeinschaftsschule genutzt wurde. Die Gemeinschaftsschule wird heute an einen anderen Standort im Osten Ratzeburgs betrieben. Am alten Schulstandort wird der seewärtige Neubau weiter als (Förder-)Schule genutzt. Der gesamte Altbau, sowohl der 1894 bis 1896 als „Lehrerseminar“ errichtete Teil (Kulturdenkmal) als auch die in der Nachkriegszeit errichteten Schulerweiterungen stehen nun anderen Nutzungen offen. Da es sich hier um klassische Schulgebäude handelt, wird die Umnutzung z.B. zu einem barrierefreien Kultur- und Bildungszentrum z.T. recht aufwändig sein. Bei Teilen der Gebäude ist ein Abbruch unumgänglich. Die 2010 vorgenommene Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes bildet die vorgenannten Bereiche bereits als zukünftige Entwicklungsschwerpunkte ab.

Im Westen findet das Untersuchungsgebiet mit der Seebadeanstalt Schlosswiese seinen Abschluss. Das ehemals bedeutendste Strandbad der Stadt liegt am Südufer des großen Ratzeburger Sees und befindet sich derzeit in einem nicht sonderlich attraktiven Zustand.

Das Untersuchungsgebiet umfasst somit unterschiedliche Infrastruktureinrichtungen, die wichtige zentralörtliche Versorgungsfunktionen für Ratzeburg und die Gemeinden im Nahbereich, z.T. in der Region, erfüllen. Der Fortbestand und der weitere Ausbau der Infrastruktureinrichtungen ist aus vielerlei Hinsicht als stark gefährdet anzusehen, da die Stadt Ratzeburg nicht allein in der Lage sein wird, dies zu bewerkstelligen.

So genügt das bestehende Hallenbad „Aqua Siwa“, das 1974 eröffnet wurde, nicht mehr den Anforderungen der Gegenwart. Entsprechend einer vorliegenden Bestandsanalyse weist das Hallenbad erhebliche Mängel an der Außenhülle (Dach/ Fassaden), an den Baukonstruktionen (Tragwerk Dach/ Stahlbetonkonstruktionen) sowie an den technischen Anlagen/ Installationen auf. Einrichtungen für Behinderte sind nicht vorhanden. Der Eltern-Kind-Bereich mit Planschbecken ist unattraktiv und abgängig. Der Ausbau weist nach über 40 Betriebsjahren erhebliche Abnutzungserscheinungen auf und ist latent von der Schließung bedroht. Dies hätte unmittelbare Wirkungen auch hinein in die Nachbargemeinden im Nahbereich aber auch in der Region, da u.a. keine Schwimm- und Rettungsschwimmerausbildung mehr für das Seengebiet um Ratzeburg gewährleistet wäre.

Die unmittelbare Nähe des Untersuchungsgebietes zur Innenstadt und seine gleichzeitig periphere aber verkehrsgünstige Lage auf der Stadtinsel bieten potentiell gute Möglichkeiten, eine zukunftsfähige Infrastruktur zu schaffen, die den demographischen Herausforderungen hinsichtlich der überörtlichen Versorgung begegnen kann.

Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 45,9 ha, wobei allein ca. 27,3 ha davon auf Wasserflächen entfallen. Mithin hat das eigentliche Untersuchungsgebiet eine Größe von ca. 19 ha. Die genaue Gebietsabgrenzung ist als Anlage beigefügt.

## **Leistungsbeschreibung**

Als inhaltliche Leistungsbausteine dienen die folgenden Punkte als Orientierung:

- **Darstellung von Anlass und Ziel der vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**
- **Darstellung der Vorgehensweise/Methode**
- **Bestandsaufnahme und Bewertung der städtebaulichen Situation**
  - o Planungsrechtliche Situation  
Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Fachplanungen, Darstellungen im Flächennutzungsplan, Bebauungspläne
  - o Sonstige rechtliche Gegebenheiten
  - o Lage im Raum, Verflechtungen mit anderen Teilen des Gemeindegebietes
  - o Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur
  - o Städtebauliche Struktur
  - o Eigentümerstruktur
  - o Verkehr  
Straßennetz, Verkehrsbelastung, Park-/Stellplatzsituation, Fußgänger- und Radfahrerverbindungen, öffentlicher Personennahverkehr
  - o Freiflächenbestand und -zustand, räumliche Qualität, Zustand und Qualität der öffentlichen Räume
  - o Gebäude- und Wohnungsstruktur  
Gebäudebestand, -alter und -zustand (Modernisierungsbedarf, gebäudescharfe Bewertung), Eigentumsverhältnisse, bestehende Bindungen und Mietniveau
  - o Soziale, bildungsbezogene, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur  
Zustand und Zukunftsfähigkeit bestehender Einrichtungen
  - o Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten  
Art, Anzahl und Größe der Betriebe, Entwicklungspotenziale und Entwicklungshemmnisse
  - o Umweltsituation  
Feststellung von Immissionen und Emissionen, stadtbildprägende Grünflächen, Gewässer, Kleinklima
  - o Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen und sonstigen Missstände im Untersuchungsgebiet
- **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**  
(ist insbesondere auf die Programmstrategie auszurichten)
  - o Leitbild und Entwicklungsziele
  - o Städtebauliches Rahmenentwicklungskonzept  
Nutzungsstruktur, Baustruktur, soziale, bildungsbezogene, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur, private und öffentliche Freiflächen, Straßen und Straßenraum, u.a.
  - o Maßnahmenkonzept  
Maßnahmen der Vorbereitung, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen, Partizipation, weitere Maßnahmen
  - o Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB

**- Verfahrensrechtliche Abwägung / Durchführbarkeit der Städtebauförderungsmaßnahme**

- Vorliegen städtebaulicher Missstände
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen/ der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
- Nachweis des öffentlichen Interesses an der Sanierung/ der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
- Mitwirkungsbereitschaft der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie ggf. der Sanierungsbetroffenen
- Auswirkungen der Sanierung auf die unmittelbaren Betroffenen  
Nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände, auf den wirtschaftlichen Bereich und auf den sozialen Bereich, ggf. Beurteilung sozialplanerischer Maßnahmen
- Abwägung zur Verfahrenswahl, insbesondere zur Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. § 152ff. BauGB
- Durchführbarkeit
- Vorschlag zur räumlichen Abgrenzung des Sanierungs- bzw. Fördergebietes
- Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

**- Monitoring**

Kriterien und Verfahrensschritte zur Steuerung der Umsetzung und Überprüfung der Zielerreichung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sowie als Grundlage für die Fortschreibung der städtebaulichen Planung.

**Weitere Leistungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen**

- Erstellung eines fundierten Arbeits-, Zeit- und Ablaufplanes zur Auftragserledigung in Abstimmung mit der Stadt Ratzeburg als Auftraggeberin
- Zusammenstellung, Sichtung und Auswertung der vorhandenen, von der Stadt Ratzeburg zur Verfügung zu stellenden Unterlagen im Rahmen der Auftragsbearbeitung; eigenständige Beschaffung weiterer Unterlagen Dritter
- Steuerung und Moderation der gem. § 141 (4) i.V.m. § 137 BauGB vorgesehenen Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
- Teilnahme an einer unbestimmten Anzahl von Arbeits-, Abstimmungs- und Präsentationsterminen
- Vervielfältigung von Unterlagen in den Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren
- Abgabe der von den städtischen Gremien beschlossenen Endfassung auf Papier, farbig und fünffach; zusätzlich als pdf-Dokument.

**Zeitraumen**

Die vorbereitenden Untersuchungen und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept dienen der Vorbereitung und Grundlagenerstellung für eine Teilnahme am Städtebauförderungsprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke". Daraus resultieren folgende Arbeitsschritte:

- Abgabe von vorbereitenden Untersuchungen und integriertem Entwicklungskonzept (Entwurf)
- Abstimmung mit Auftraggeber / ggf. Überarbeitung
- Vorlage Abschlussbericht
- Abstimmung in den politischen Gremien.

Die voraussichtliche Bearbeitungsdauer ist anzugeben. Eine Auftragsvergabe der Leistungen wird bis zum 24.06.2015 angestrebt.

**Kostenrahmen**

Die Aufgabe wird ohne Kostenrahmen ausgeschrieben.

## **Eignungsanforderungen, Auswahlverfahren, und -kriterien**

### Referenzen

Von dem Anbieter/ der Anbieterin werden aufgrund der umfassenden Anforderungen entsprechende Fachkompetenzen, auch hinsichtlich des besonderen Städtebaurechts, und aufgabenrelevante Erfahrungen erwartet. Im Angebot sind der geplante Personaleinsatz (Umfang, Qualifikation, personelle Kontinuität) sowie ein abgeschlossenes Referenzprojekt (Beschreibung und Hinweise/ Links auf Projektdokumentationen, Veröffentlichungen o.ä.) darzustellen. Aufgezeigt werden sollten dabei neben den Fachkompetenzen auch die Kompetenzen in Partizipation, Öffentlichkeitsarbeit und interdisziplinärer Prozessgestaltung.

### Auswahlverfahren

Nach stattgefundener Ausschreibung findet eine Wertung der vollständig und fristgerecht eingegangenen Angebote statt. Das Auswahlverfahren schließt zeitlich nah an die Abgabefrist an, um eine Auftragsvergabe im Juni 2015 zu ermöglichen. Das Auswahlgespräch wird voraussichtlich am **28.05.2015** im Rathaus der Stadt Ratzeburg stattfinden.

### Auswahlkriterien

Zur Bewertung der eingegangenen Angebote werden folgende Kriterien herangezogen:

- 30% Prozessgestaltung/ Vorgehensweise
- 40% Leistungsbild
- 10% Fachkompetenz/ Referenzen
- 20% Honorar/ Angebotspreis

### **Erklärungen**

Folgende Erklärungen sind dem Angebot beizufügen:

- Erklärung, dass kein rechtskräftiges Urteil vorliegt, das die berufliche Zuverlässigkeit in Frage stellt.
- Erklärung, dass der Bewerber seinen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern und Sozialversicherungsabgaben nachkommt.
- Erklärung, dass kein Insolvenzverfahren anhängig ist.
- Sofern die Leistungen von einer Bietergemeinschaft angeboten werden, ist klar zu bezeichnen, welche Leistungen von welchem Partner/ von welcher Partnerin erbracht werden.
- bei Bietergemeinschaften: Benennung der Arbeitsgemeinschaftsmitglieder mit Bezeichnung des bevollmächtigten und federführenden Vertreters, eine von allen Arbeitsgemeinschaftsmitgliedern unterzeichnete Erklärung, dass die Arbeitsgemeinschaftsmitglieder gesamtschuldnerisch haften, der bevollmächtigte Vertreter die Bietergemeinschaft gegenüber der ausschreibenden Stelle vertritt und der bevollmächtigte Vertreter berechtigt ist, mit uneingeschränkter Wirkung für jedes Mitglied Zahlungen anzunehmen.
- Verbindliche Benennung der zukünftigen Projektleitung.

### **Sonstiges**

Folgende Planungen und Konzepte stehen als Grundlagen zur Verfügung und sind zu berücksichtigen:

- Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland 2014
- Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland 2014
- Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg 2013
- 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes der Inselstadt Ratzeburg 2010
- Flächennutzungsplan
- Bebauungspläne
- Erhaltungssatzung
- Gestaltungssatzung

**Fristen/Form**

Abgabefrist für das verbindliche Angebot ist **05.05.2015, 15:00 Uhr**.

Bindefrist für das Angebot ist 31.08.2015.

Das Angebot ist in einem verschlossenen Umschlag in zweifacher Ausfertigung (Papierform) einzureichen:

Stadt Ratzeburg  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften  
Unter den Linden 1  
23909 Ratzeburg

**Der Umschlag ist mit dem Stichwort „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ zu kennzeichnen und mit dem Hinweis „Angebot – Nicht öffnen!“ zu versehen.**

Ein Angebot, das nach der o.g. Abgabefrist eingeht, wird nicht berücksichtigt.

Fragen zu dieser Preisabfrage bitte ich schriftlich oder per E-Mail zu senden an:

Herrn Wolf, E-Mail: [wolf@ratzeburg.de](mailto:wolf@ratzeburg.de), Tel. 04541/ 8000-161

Anlagen:

- Programmstrategie "Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke"
- Gebietsabgrenzung