



**Geschäftsbereich Beschaffung  
Fachbereich Vergabewesen**

Frau Gabi Inge Hudemann  
4122.1

Telefon 0431-599-1295  
Telefax 0431-599-1465  
gabi-inge.hudemann@gmsh.de

Kiel, den 28. September 2012

### **Freihändige Vergabe, VOL/A**

**Maßnahme: Erstellung eines Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge und eines modellhaften Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Ratzeburg und Umland**

**Vergabenummer: ZB-K0-12-0584000-4122.1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Ratzeburg, Der Bürgermeister, Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg hat die Gebäudemanagement AöR (GMSH), mit der Durchführung dieser Ausschreibung beauftragt.

Wir senden Ihnen anliegend folgende Unterlagen

- Leistungsbeschreibung
- Auszug Landesbeschaffungsordnung
- Auszug aus dem Beschaffungsvertrag mit dem Formblatt „Frauenförderung“
- Projektskizze, Erstellung eines modelhaften WMK Stadt-Umlandbereich Ratzeburg
- Zusätzliche Vertragsbedingungen, Ergänzende Vertragsbedingungen,
- Bewertungsmatrix Angebote, Angebotsschreiben,
- Angebotskennzettel, Preisblatt
- 

und bitten Sie, soweit Sie an einer Teilnahme an der Ausschreibung interessiert sind, um ein verbindliches **Angebot** aufgrund dieser Anfrage bis zum

**02.11.2012 , 07:30 Uhr,**

an die Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR. Frau Gabi Inge Hudemann  
Gartenstraße 6 in 24103 Kiel.

Gebäudemanagement  
Schleswig-Holstein AöR  
Geschäftsführer Henrik Harms  
HRA 3948 KI  
Registergericht Kiel  
Steuernummer 1929406302

Gartenstraße 6  
24103 Kiel  
Telefon 0431/599-0  
Telefax 0431/599-1188  
mail@gmsh.de  
www.gmsh.de

HSB Nordbank AG  
Konto-Nr. 0052 001 001  
BLZ 210 500 00  
Deutsche Bundesbank, Filiale Kiel  
Konto-Nr. 21 001 518  
BLZ 210 000 00

Alle Fragen zur Ausschreibung sind ausschließlich in schriftlicher Form bis spätestens zum 26. Okt. 2012 an die GMSH zu richten.

Der Auftraggeber behält sich vor, mit vorab ausgewählten Bietern Verhandlungsgespräche durchzuführen. An diesem Gespräch sollen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bieters beteiligt sein, die im Auftragsfall die erforderlichen Arbeiten durchführen. Die Einladungen zu den Verhandlungsgesprächen erfolgen kurzfristig, voraussichtlich in der 48. Kalenderwoche 2012, per Mail.

Vorsorglich möchten wir in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass die Ihnen im Zusammenhang mit der Erstellung des Konzeptes/Angebotes sowie der evtl. Teilnahme an den Verhandlungsgesprächen entstehenden Kosten nicht erstattet werden.

Mit der Erteilung des Auftrages durch die GMSH, im Namen und für Rechnung des o.g. Auftraggebers kommt automatisch ein Vertrag auf der Grundlage der Vergabeunterlagen und Ihres Angebotes zwischen dem Auftragnehmer und dem Auftraggeber zu Stande.

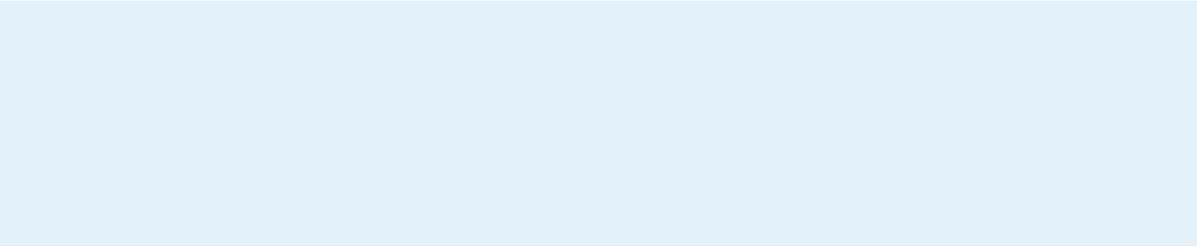
Damit wird die VOL/B Vertragsbestandteil.

<b>Zuschlagskriterien:</b>	<b>Gewichtung:</b>
Preis	40%
Konzept	30%
Präsentation	30%

**Geforderte Nachweise / Erklärungen**

siehe Leistungsbeschreibung

Hinweis:  
Der Auszug Landesbeschaffungsordnung und das Formblatt „Frauenförderung“ werden nicht versendet.



Mit freundlichen Grüßen

i.V. Gabi Inge Hudemann

i.V. Delf Stummeyer

Dieses Schreiben wurde automatisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

# Leistungsbeschreibung

## zur Ausschreibung

- für die **Erstellung eines überörtlichen Entwicklungskonzeptes** (Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, Modul 1) als Grundlage für die Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke (Mittel der Städtebauförderung)“ sowie
- die **Erstellung eines modellhaften Wohnungsmarktkonzeptes** für den Stadt-Umlandbereich Ratzeburg (Modul 2, Mittel der Wohnraumförderung)

## **Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Stadt Ratzeburg und Umland**

Der ländliche Raum braucht gut entwickelte, funktionierende Zentren. Klein- und Mittelstädte sind hier wichtige Ankerpunkte für die Sicherung der Daseinsvorsorge. Sie erfüllen elementare zentralörtliche Versorgungsfunktionen für Gemeinden und dörflich geprägte Orte in ihrem Umland. Durch den demografischen Wandel unterliegen die Infrastrukturangebote und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge jedoch seit Jahren einem starken Wandel. Einrichtungen müssen infolge veränderter Auslastung geschlossen, aus- oder umgebaut werden. In vielen Räumen gehen Ausbau und Reduktion Hand in Hand, weil sich gleichzeitig der Anteil der Älteren erhöht und der Anteil der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwerbstätigen abnimmt.

Die Gleichzeitigkeit von Abbau, Umbau und Ausbau der öffentlichen Infrastruktur belasten die kommunalen Haushalte zunehmend. Vielen Städten und Gemeinden bleibt oft keine andere Möglichkeit als die Verringerung des Angebots durch Schließung von Einrichtungen. Werden öffentliche und private Infrastrukturangebote der Daseinsvorsorge aus Kostengründen reduziert, hat dies unmittelbare Folgen für die Stadt- bzw. Ortsentwicklung und die Versorgung der Bevölkerung. Gebäudeleerstände und Brachflächen durch Aufgabe wichtiger Bezugspunkte der betroffenen Gemeinden bedeuten erhebliche Funktions- und Attraktivitätsverluste für das städtebauliche Umfeld; die Wohn- und Lebensqualität sinkt.

Vor diesem Hintergrund haben Bund und Länder im Jahr 2010 das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgelegt. Ziel dieses neuen Programms ist es, Klein- und Mittelstädte in ländlich geprägten Räumen als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge für die Zukunft handlungsfähig zu machen und ihre zentralörtliche Versorgungsfunktion nach-

haltig und bedarfsgerecht für die Bevölkerung der gesamten Region zu sichern und zu stärken.

Für eine zukunftsfähige Entwicklung und die Handlungsfähigkeit kleinerer Städte und Gemeinden im ländlichen Raum ist eine gesicherte, tragfähige und kosteneffiziente öffentliche Daseinsvorsorge eine wesentliche Voraussetzung. Die Kommunen stehen daher vor der Herausforderung, ihre öffentliche Daseinsvorsorgeinfrastruktur an die veränderte Nachfragestrukturen bedarfsgerecht anzupassen. Hierfür ist auch von Bedeutung, dass Städte und ihre Umlandgemeinden Kräfte und Ressourcen bündeln, dass sie zusammenarbeiten, sich über gemeinsame Lösungen abstimmen, Infrastrukturen gemeinsam anbieten und einen Nutzen-Lasten-Ausgleich organisieren, um so ein effizientes Leistungsangebot zu ermöglichen.

Um die Anpassungsmaßnahmen möglichst effizient sowie sozial- und kostenverträglich zu gestalten, braucht es integrierte Ansätze. Sie ermöglichen es, intelligent eine bereichsübergreifende Anpassung unterschiedlicher Infrastrukturarten zu bewerkstelligen und in interkommunaler Kooperation die Versorgung aus dem Bestand durch Umstrukturierung in Richtung flexibler Nutzungen zu optimieren.

Die **Stadt Ratzeburg** wurde vom Innenministerium in das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen. Gegenstand der Förderung ist die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme als Einheit. Grundlage für die Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Programm „Kleinere Städte und Gemeinde“ ist u. a. ein verbindlich abgestimmtes überörtliches Entwicklungskonzept, welche insbesondere Aussagen zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels, zur kooperativen Verantwortungswahrnehmung und zu gemeinsamen Entwicklungszielen und Schwerpunkten enthalten soll.

### **Die Stadt Ratzeburg beabsichtigt die Erstellung des erforderlichen Konzeptes an externe Gutachter/innen zu vergeben.**

Die Stadt Ratzeburg, die in diesem Jahre das 950-jährige Stadtjubiläum feiert, liegt als zentraler Ort (Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums) mit etwa 14.000 Einwohnern am südöstlichen Rand Schleswig-Holsteins und bildet seit je her einen Mittelpunkt für die umliegenden, ländlichen Gemeinden. Die historische Tradition des Verwaltungssitzes setzt sich bis heute fort – als Kreisstadt des Kreises Herzogtum Lauenburg. Diese „Verwaltungstradition“ spiegelt sich auch in der örtlichen Wirtschaft wieder, die bis heute weniger durch industrielle Aktivitäten sondern vielmehr durch öffentliche und private Dienstleistungen geprägt ist. Zudem ist Ratzeburg und seine Umgebung aufgrund seiner bevorzugten naturräumlichen Lage inmitten einer Seen- und Hügellandschaft und seiner kulturellen Bedeutung ein attraktiver Wohnstandort und nicht zuletzt einer der touristischen Schwerpunkte in der Region.

Das Stadtgebiet umfasst unterschiedlichste Infrastruktureinrichtungen, die wichtige zentralörtliche Versorgungsfunktionen für Ratzeburg und die Gemeinden im Nahbereich, z.T. in der Region, erfüllen. Der Fortbestand und der weitere Ausbau einiger

dieser Infrastruktureinrichtungen ist jedoch aus vielerlei Hinsicht als gefährdet anzusehen, da die Stadt Ratzeburg dies nicht allein bewerkstelligen können.

Die Stadt Ratzeburg unternimmt bereits große Anstrengungen hinsichtlich der Lösung ihrer städtebaulichen Probleme. So wurde unter großer Beachtung das Herz der Stadt, der Marktplatz umgebaut und in einen zukunftsfähigen, barrierefreien Zustand versetzt. Mit der beendeten, 35 Jahre währenden Stadtsanierung konnten verschiedenste Ratzeburg und seinem Umland dienende Maßnahmen auf der Stadtinsel durchgeführt werden. Zuletzt wurde hier der städtebauliche Rahmenplan fortgeschrieben, der den südöstlichen Stadtinselbereich als zukünftigen Entwicklungsschwerpunkt erkennt und erste Vorschläge macht. Nicht zuletzt mit dem Ausbau der so genannten „südlichen Sammelstraße“ soll mit den im Bau befindlichen letzten beiden Abschnitten ein weiterer großer Schritt in Richtung der Realisierung des „Verkehrskonzeptes Inselstadt“ gemacht werden, mit dem für die Gesamtstadt und die Region wichtige Verbesserungen u.a. der Lebensqualität erreicht werden sollen. Allein diese Maßnahme und einige Schulbauprojekte werden die Finanzkraft des zentralen Ortes Ratzeburg in nächster Zukunft über die Maßen beanspruchen und keinen Spielraum für weitere Investitionen lassen. Insofern ist es von entscheidender Bedeutung, dass auch auf anderen Feldern der zentralörtlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Maßnahmen bewerkstellt werden können.

## **Aufgabenbeschreibungen**

### **Zukunftskonzept Daseinsvorsorge (Modul 1)**

Räumlich soll sich das zu erarbeitende Konzept

- hinsichtlich der Versorgungsfunktionen, die die Stadt Ratzeburg in landesplanerischer Hinsicht innehat, auf den festgelegten Nahbereich mit den Gemeinden Albsfelde, Bäk, Buchholz, Einhaus, Fredeburg, Giesensdorf, Harmsdorf, Kittlitz, Kulpin, Mechow, Mustin, Pogeez, Römnitz, Salem, Schmilau und Ziethen und
- hinsichtlich der beabsichtigen neuen interkommunalen Kooperationsansätze auf die Gemeinden dieses Nahbereiches beziehen.

Das Konzept soll, wie auch das Wohnungsmarktkonzept (Modul 2) auf einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose basieren. Diese Prognose kann nur sinnvoll aus der vorliegenden Gesamtprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg abgeleitet werden und muss sich daher auf das gesamte Kreisgebiet beziehen. Die Erarbeitung der erforderlichen kleinräumigen Prognose ist daher nicht Gegenstand der Beauftragung dieser Konzepterstellung. Die erforderlichen Daten werden von der Stadt Ratzeburg bzw. dem Kreis Herzogtum Lauenburg, der eine solche kleinräumige Bevölkerungsprognose einschließlich einer kleinräumigen Haushaltsprognose bereits beauftragt hat, zur Verfügung gestellt.

Die Querschnittsziele Umwelt und Nachhaltigkeit sowie Gleichstellung und Chancengleichheit sind bei allen folgenden Punkten zu beachten.

Zur Qualifizierung der Konzepterstellung und zur Sicherung der Akzeptanz der Ergebnisse und ihrer Umsetzung ist ein umfassendes Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit und der politischen Gremien durchzuführen. Hierbei sind die o.g. Gemeinden in geeigneter Weise einzubeziehen.

Neben der Erstellung und Umsetzung eines überörtlichen Konzepts zur Zukunftsgestaltung der Daseinsvorsorge ist die Erarbeitung einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB Voraussetzung für den Einsatz der Städtebauförderung. Diese vorbereitende Untersuchung soll im Anschluss an die Konzepterarbeitung erarbeitet werden. Das Konzept soll daher unter Beachtung von § 136 BauGB auch Empfehlungen für die Festlegung des Untersuchungsgebietes enthalten.

### **Mögliche Gliederung des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge:**

#### 1. Einleitung

- Anlass und Rahmenbedingungen
- Aufgaben und Zielsetzung des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge
- Einbindung bestehender Fachplanungen
- Methodik und Organisation der Konzepterarbeitung

#### 2. Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

- Lage im Raum, Raumordnung, regionale Einbindung, Stadt-Umland-Beziehungen
- Stadt- und Siedlungsstrukturen
- Verflechtungen (Wirtschaft, Verkehr, Pendler/ Wanderungen, Freizeit und Erholung)
- Bevölkerungs- und Sozialstruktur
- Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit
- Einzelhandel, Entwicklung der Angebotsstruktur, Planungen und Projekte interkommunale Kooperationen.

#### 3. Vertiefte Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse der Daseinsvorsorgeinfrastrukturbereiche

- Bildung und Betreuung
- Kinder- und Jugendarbeit
- Senioren
- Menschen mit Behinderungen
- Kultur
- Gesundheit und Pflege
- Feuerwehr/ Katastrophenschutz
- Sport/ Freizeit
- sonstige Vereine
- ggf. weitere relevante Bereiche

hinsichtlich der Nachfrage (Auslastung), des Angebots, der Erreichbarkeit sowie des derzeitigen und absehbaren Handlungsbedarfs (auch bezogen auf Kosten und Trägerstrukturen) und der überörtlichen Relevanz.

#### 4. Zusammenfassung der Defizite und Potenziale

## 5. Herausforderungen der demografischen Entwicklung

## 6. Leitbilder und Ziele

- Übergeordnete Leitlinien für die Entwicklung insbesondere hinsichtlich der Gestaltung des demografischen Wandels
- Entwicklungsziele für die Zukunftsgestaltung der Daseinsvorsorge
- Entwicklungsziele für die überörtliche Kooperation

## 7. Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte

bezogen auf die Zukunftssicherung/ -gestaltung der Daseinsvorsorgeinfrastruktur

## 8. Maßnahmen- und Handlungsempfehlungen, auch hinsichtlich der Verfahren der Umsetzung

### Weitere Leistungen im Rahmen der Erstellung des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge:

Der Auftragnehmer/ Die Auftragnehmerin hat, neben den o. g. fachlichen Aspekten, folgende Leistungen zu erbringen:

1. Erstellung eines fundierten Arbeits-, Zeit- und Ablaufplanes zur Auftrags erledigung in Abstimmung mit der Auftraggeberin.
2. Zusammenstellung, Sichtung und Auswertung der vorhandenen, von der Stadt Ratzeburg zur Verfügung zu stellenden Unterlagen im Rahmen der Auftragsbearbeitung; eigenständige Beschaffung weiterer Unterlagen Dritter.
3. Vorlage von Zwischenberichten und -plänen für die Erörterung in Arbeitsgruppen, in politischen Gremien und in sonstigen Abstimmungsverfahren; Teilnahme und Vorstellung der Ergebnisse.
4. Teilnahme am und Moderation des Beteiligungsverfahrens/s.
5. Selbstständige Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation von Expertengesprächen (insbesondere mit öffentlichen und privaten Trägern/ Trägerinnen der Infrastruktur der Daseinsvorsorge und mit sonstigen relevanten Interessensvertretungen sowie Stellen der Stadtverwaltung oder sonstiger zu beteiligender Fachämter/ Träger öffentlicher Belange).
6. Der Auftragnehmer/ Die Auftragnehmerin hat während des Bearbeitungsprozesses ein Monitoringsystem aufzubauen, welches die Basis für ein in der Folge durch die Stadt Ratzeburg eigenständig durchführbares Monitoring bildet. Dieses System bildet die Grundlage für eine Steuerung der Umsetzung sowie für eine kontinuierliche Fortschreibbarkeit des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge. Das Konzept sollte aus diesem Grunde bereits Vorschläge für den Umsetzungs- und Fortschreibungsprozess beinhalten.

7. Die Zwischenergebnisse und der Endbericht sind als farbige Fassungen auf Papier in fünffacher Ausfertigung zu übergeben; der Endbericht ist als pdf-Dokument auf CD-ROM zu übergeben.

Aufgrund der Komplexität und Vielschichtigkeit der Aufgabenstellung ist es erforderlich, das Konzept in Zusammenarbeit verschiedener Fachdisziplinen zu erstellen. Sofern die Leistungen von einer Bietergemeinschaft angeboten werden, ist klar zu bezeichnen, welche Leistungen von welchem Partner/ von welcher Partnerin erbracht werden.

## **Wohnungsmarktkonzept (Modul 2)**

Bei Aufbau und Gliederung des Wohnungsmarktkonzeptes (WMK) sind die Empfehlungen der „Arbeitshilfen zur Erstellung kommunaler Wohnungsmarktkonzepte“ des schleswig-holsteinischen Innenministeriums zu beachten. Auf den dortigen Gliederungsvorschlag eines Wohnungsmarktkonzeptes wird hingewiesen:

Räumlich soll sich das zu erarbeitende WMK auf den Bereich der Stadt Ratzeburg und die Gemeinden des Stadt-Umlandbereiches/ des Siedlungsbereiches Bäk, Einhaus, Harmsdorf, Römnitz und Ziethen beziehen.

Bei dem zu erstellenden Wohnungsmarktkonzept soll es sich um ein modellhaftes Konzept handeln, dessen Ergebnisse möglichst auf andere Stadt-Umlandbereiche in ländlichen Räumen übertragbar sein sollen.

Das Wohnungsmarktkonzept soll den untrennbar miteinander verflochtenen Stadt-Umlandbereich Ratzeburgs im ländlichen Raum betrachten. Dieser zeichnet sich durch unterschiedliche Siedlungstypen aus - von der historischen Altstadt über die Siedlungserweiterungen des ausgehenden 19. und der ersten Hälfte des 20. Jh. bis zu den ausgedehnten Baugebieten der zweiten Hälfte des 20. Jh., vor allem der 50-er bis 70-er Jahre. Das Zusammentreffen überalternder Einfamilienhausgebiete mit den Wirkungen des demographischen Wandels soll in den Zusammenhang mit der Entwicklung der Umlandgemeinden gestellt werden. Dabei sind Abhängigkeiten der Entwicklung von der infrastrukturellen Ausstattung zu ermitteln. So könnte ggf. ein funktionell-räumlicher Zusammenhang dieser Entwicklungen aufgezeigt werden.

### **Mögliche Gliederung des WMK:**

Für das modellhafte Wohnungsmarktkonzept wurde eine mit dem Innenministerium abgestimmte Projektskizze erarbeitet, die bei der Bearbeitung zu beachten und Teil dieser Ausschreibung ist.

1. Einführung
2. Bestandsaufnahme zum Wohnungsmarkt
  - Wirtschaftliche Lage und Entwicklung, Bedeutung für den örtlichen Wohnungsmarkt

- Identifizierung der Nachfragesituation
  - Merkmale des Wohnungsbestandes, Veränderungstendenzen
  - Aktuelle Tendenzen der Marktentwicklung
3. Ermittlung des künftigen Neubaubedarfs
  4. Entwicklung des Wohnungsbestandes
  5. Energieeinsparung im Bereich Wohnen
  6. Soziale Wohnraumversorgung
    - Aktuelle Lage wohnungspolitischer Zielsetzungen
    - Entwicklung bei der sozialen Wohnraumversorgung
    - Handlungsbedarf
  7. Zusammenfassung der Analysen und Prognosen
    - Gesamteinschätzung der örtlichen Wohnungsmarktentwicklung
    - Entwicklung der Nachfrage, künftiges Gewicht von Neubau und Bestand, langfristige Konkurrenzfähigkeit einzelner Wohnungsbestände und Wohngebiete im Stadt-Umlandbereich
    - Sinnhaftigkeit wohnungs- und gebietsbezogener Investitionen
    - Modellhaftigkeit/ Übertragbarkeit auf andere Stadt-Umlandbereiche im ländlichen Raum
  8. Handlungsbedarf und Maßnahmen
    - Konzeptionelle Aussagen für den Betrachtungsraum, für das Unterzentrum und für einzelne inner- und außerstädtische Standorte auf Grundlage der zusammengefassten Analyseergebnisse

Der Auftragnehmer/ Die Auftragnehmerin hat während des Bearbeitungsprozesses ein Monitoringsystem für das WMK aufzubauen. Dieses ist in Abstimmung mit der Auftraggeberin in das Monitoringsystem für das überörtliche Zukunftskonzept Daseinsvorsorge möglichst einzubinden, damit ein einheitliches Monitoringsystem entsteht. Dieses soll die Basis für ein in der Folge durch die Stadt Ratzeburg eigenständig durchführbares Monitoring und eine kontinuierliche Fortschreibbarkeit des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge und des WMK bilden.

Das WMK soll möglichst in das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der politischen Gremien bei der Erstellung des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge eingebunden werden.

### **Inhalt des Angebots**

- Gliederung für den Aufbau des überörtlichen Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge
- Gliederung des überörtlichen, modellhaften Wohnungsmarktkonzeptes einschließlich sozialer Wohnraumversorgung (Bearbeitung entsprechend der vom

Innenministerium SH herausgegebenen Arbeitshilfen und der Projektskizze) als gesondertes Fachgutachten

- Konkrete Aussagen zur grundsätzlichen Konzeption bzw. der Herangehensweise
- Strategien für die Entwicklung des Kommunikationsprozesses/ der Beteiligung
- Maß der Präsenz vor Ort
- Zusammensetzung des zukünftigen Arbeitsteams mit Angaben zur Qualifikation
- Vorläufiger Arbeits-, Zeit- und Ablaufplan
- Kosten- und Leistungsverzeichnis (inkl. der Stundensätze und Gesamtkosten), Die Angebote und die Kosten für beide Module (Zukunftskonzept und WMK sind jeweils gesondert auszuweisen.

Es ist beabsichtigt, den Auftrag aufgrund der in der anliegenden Bewertungsmatrix genannten Kriterien zu vergeben.

Anlage:

- Projektskizze für die Erstellung eines modelhaften Wohnungsmarktkonzeptes für den Stadt-Umlandbereich Ratzeburg

## Soziale Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein

### Hier: Erstellung eines modellhaften Wohnungsmarktkonzeptes für den Stadt-Umlandbereich Ratzeburg

<p>Projektbeschreibung/ <b>Projektskizze</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Ausgangslage:</u> Die Stadt Ratzeburg ist Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und liegt im ländlichen Raum. Ratzeburg selbst hat ca. 14.000 Einwohner – die Einwohnerentwicklung zeigt erste Anzeichen von Stagnation bzw. leichtem Rückgang. Im Nahbereich Ratzeburgs, in dem noch einmal ca. 6000 Einwohner hinzukommen, leben somit etwa 20.000 Menschen. Mit den Gemeinden Bäk, Einhaus, Harmsdorf, Römnitz und Ziethen bildet Ratzeburg einen Stadt-Umlandbereich im ländlichen Raum (LEP 2010) mit zusammen 16.227 Einwohnern (31.12.2009). Der überwiegende Anteil der Wohnquartiere Ratzeburgs, teilweise auch der Nachbargemeinden, ist geprägt von Einfamilienhausbebauungen der 50-er, 60-er und 70-er Jahre des letzten Jahrhunderts. Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre ist hoch, der Anteil der Menschen über 80 Jahre verhält sich leicht überdurchschnittlich. Es besteht die Gefahr erhöhter Leerstandsrate in den Einfamilienhausgebieten bei gleich bleibender Belastung der Stadt durch die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen.</li> <li>• <u>Zielstellungen:</u> Gewährleistung eines den Anforderungen und Bedürfnissen der ansässigen und potenziell neu hinzuziehenden Bevölkerung entsprechenden Wohnungsangebotes als Voraussetzung für eine positive Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Umland. Dieses ist auch im Hinblick auf eine adäquate Infrastruktur im Stadt-Umlandbereich zu gewährleisten und die Bedürfnisse der verschiedenen Zielgruppen, z.B. von Familien mit Kindern oder älteren Menschen sind dabei gleichermaßen zu berücksichtigen. Zukunftsfähige und nachhaltige Gestaltung der weiteren Entwicklung des gemeinsamen Wohnungsmarktes auf analytischer, strategischer und konzeptioneller Grundlage. Hierzu sind mit den Umlandgemeinden gemeinsame Strategien zu entwickeln und durch das Wohnungsmarktkonzept Steuerungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Das Wohnungsmarktkonzept kann als Grundlage dienen, den Stadt-Umland-Dialog zu verbessern.</li> <li>• <u>Inhaltliche Projektschritte, Vorgehensweise:</u><ul style="list-style-type: none"><li>- Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse durch Datenanalysen, Auswertungen vorhandener Plangrundlagen, amtlicher Statistik und Gutachten sowie Expertengespräche. Ggf. weitere qualitative Informationen zum Wohnungsmarkt durch Datenabfrage bei lokalen Wohnungsunternehmen.</li><li>- Wohnungsmarktprognose und Bedarfsabschätzung vom Kreis</li></ul></li></ul>
--	--

	<p>Herzogtum Lauenburg auf Ebene der Städte und Gemeinden parallel beauftragten kleinräumig- und Haushaltsprognose</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärken-Schwächen-Analyse für den Wohnungsmarkt des Stadt-Umlandbereiches.</li> <li>- Prognose der Wohnungsmarktentwicklung 2011 bis 2025,</li> <li>- Formulierung strategischer Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte für die Wohnungsmarktentwicklung der nächsten 15 Jahre, ggf. mit Rücksicht auf die verschiedenen Siedlungstypen innerhalb des Untersuchungsgebietes.</li> <li>- Verfassen konkreter, umsetzungsorientierter Maßnahmen zur Zielerreichung.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Projekträger:</u> Stadt Ratzeburg, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg, Projektleiter: Herr Jakubczak, Stellvertreter: Herr Wolf. Es wird angestrebt, verschiedene Maßnahmen individuell mit Umlandgemeinden umzusetzen.</li> <li>• <u>Beteiligte, Akteure:</u> Kommunale Verwaltungen und Politik des Stadt-Umlandbereiches Ratzeburg, institutionelle und private Wohnungsanbieter im Stadt-Umlandbereich, im lokalen Wohnungsmarkt tätige Experten, wie z.B. Banken- und Sparkassenvertreter</li> <li>• <u>Räumlicher Bezug:</u> Stadt-Umlandbereich Ratzeburg – Gemeinden Bäk, Einhaus, Harmsdorf, Römnitz, Ziethen und Stadt Ratzeburg</li> <li>• <u>Modellhaftes Element:</u> Das Wohnungsmarktkonzept soll den untrennbar miteinander verflochtenen Stadt-Umlandbereich im ländlichen Raum betrachten. Dieser zeichnet sich durch unterschiedliche Siedlungstypen aus - von der historischen Altstadt über die Siedlungserweiterungen des ausgehenden 19. und der ersten Hälfte des 20. Jh. bis zu den ausgedehnten Baugebieten der zweiten Hälfte des 20. Jh., vor allem der 50-er bis 70-er Jahre. Das Zusammentreffen überalternder Einfamilienhausgebiete mit den Wirkungen des demographischen Wandels wird in den Zusammenhang mit der Entwicklung der Umlandgemeinden gestellt. Dabei sind Abhängigkeiten der Entwicklung von der infrastrukturellen Ausstattung zu ermitteln. So kann ggf. ein funktionell-räumlicher Zusammenhang dieser Entwicklungen aufgezeigt werden.</li> <li>• <u>Beteiligung, politische Willensbildung:</u> Unter Federführung des Fachbereichs Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften der Stadt Ratzeburg in Zusammenarbeit mit dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss sollen mehrmalige Arbeitsgruppensitzungen, ggf. Workshops stattfinden. Die entsprechenden Stellen des Kreises Herzogtum Lauenburg werden beteiligt bzw. haben ihre Unterstützung zugesagt. Einsetzen der politischen Willensbildung vor Erstellung des Endberichtes. Das Konzept soll möglichst von allen beteiligten Kommunen als bindend beschlossen werden.</li> <li>• <u>Thesen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im ländlichen Raum ist der Wohnungsmarkt der Umlandgemeinden nur zusammen mit dem des zentralen Ortes, der des zentralen Ortes nur zusammen mit dem Umlandbereich plausibel zu betrachten.</li> <li>- Der Stadt-Umlandbereich ist ein Raum, in dem der überwiegende</li> </ul> </li> </ul>
--	---

	<p>Teil der Wanderungen stattfindet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der demographische Wandel führt auch und gerade im ländlichen Raum zu einer veränderten Nachfrage nach Wohnraum.</li> <li>- Die (Flächen-)Potenziale im Stadt-Umlandbereich Ratzeburg reichen für die Zukunft bei weitem aus.</li> <li>- Der Siedlungstyp „Einfamilienwohnhaus 50er bis 70er Jahre“ birgt Potentiale aber auch Risiken für den Wohnungsmarkt.</li> <li>- Der überwiegende Teil der Wohnungen ist energetisch auf einem nicht zeitgemäßen Stand.</li> <li>- Auch im ländlichen Raum ist die soziale Wohnraumförderung ein wichtiges Instrument.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Leitfragen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Welche Wohnungsangebote sind zurzeit im Stadt-Umlandbereich Ratzeburg vorhanden? Reichen die Angebote in den verschiedenen Segmenten quantitativ aus?</li> <li>- Für welche Zielgruppe müssen Angebote geschaffen werden?</li> <li>- Drohen Leerstände und wenn ja, <u>wo</u>, in welchen Segmenten und in welchen Siedlungstypen? Welche Ursachen haben diese Leerstände?</li> <li>- Bestehen Anpassungsbedarfe im Bestand bzw. Neubaubedarfe? Wenn ja, <u>wo</u>, in welchem Umfang und in welchen Qualitäten?</li> <li>- Wie sieht die derzeitige Nachfrage nach Wohnraum im Stadt-Umlandbereich Ratzeburg aus? Und wie wird sich die zukünftige Nachfrage entwickeln?</li> <li>- Wie können energetische Sanierungsmaßnahmen im Bereich Wohnen unterstützt und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden?</li> <li>- Welche Flächenpotenziale (für Neubau, Umnutzungen oder Bestandserweiterungen) sind im Stadt-Umlandbereich Ratzeburg vorhanden? Reichen die Flächenpotenziale quantitativ aus? Welche Qualitäten weisen diese Flächen auf?</li> <li>- Welche Funktionsbeziehung zwischen Stadt und Umland im Bereich Wohnen ist zukunftsfähig?</li> <li>- Was macht die Wohnbestände im ländlichen Raum zukunftsfähig?</li> <li>- Wie gelingt es in den Umlandkommunen die Bestandsentwicklung zu lenken?</li> <li>- .</li> </ul> </li> <li>• <u>Soziale Wohnraumförderung:</u> Anhand des Wohnungsmarktkonzeptes und der darin enthaltenen Analyse sollen Aussagen zur aktuellen Lage wohnungspolitischer Zielgruppen und zur künftigen Entwicklung der sozialen Wohnungsversorgung getroffen werden. Es sollen Hinweise gegeben werden, welche Instrumente für die Versorgung notwendig sind sowie auf den künftigen Bedarf an gebundenen Sozialwohnungen.</li> <li>• <u>Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz:</u> Zudem soll mit der Analyse eine Übersicht der energetischen Defizite der Bestände bzw. Teilräume des Stadt-Umlandbereiches gewonnen werden, um daraus geeignete Maßnahmen zu Energieeinsparung und Klimaschutz abzuleiten.</li> <li>• <u>Übertragbarkeit:</u> Ratzeburg liegt in vielerlei Hinsicht peripher: Zum Verdichtungsraum der Metropole Hamburg, zum Einzugsgebiet der Oberzentren Lübeck und Schwerin, im Randbereich des Landes Schleswig-Holstein. Durch die Untersuchung des gesamten Stadt-Umlandbereiches Ratzeburg wird sich für das dadurch weiter gefasste Wohnungsmarktkonzept eine gute Übertragbarkeit auf</li> </ul>
--	--

	<p>andere Stadt-Umlandbereiche in ländlichen Räumen ergeben, die es in Schleswig-Holstein wie in anderen Ländern häufig gibt. Dies ist im Konzept deutlich herauszuarbeiten.</p>
Dokumentation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Dokumentation</u>: Der Verlauf der Erarbeitung wird durch Protokolle der stattfindenden Sitzungen und Gespräche dokumentiert, ggf. durch einen Zwischenbericht nach der ersten Analyse der erhobenen bzw. zusammengetragenen Daten. Während der Aufstellung des Konzeptes wird über Pressemitteilungen im Internet fortwährend berichtet. Der Endbericht bzw. das fertig gestellte Konzept wird insbesondere auf die Situation im Stadt-Umlandbereich, auf die Modellhaftigkeit und auf die Übertragbarkeit der Ergebnisse auf andere Kommunen bzw. Stadt-Umlandbereiche eingehen. Das fertige Wohnungsmarktkonzept wird auf der Homepage der Stadt Ratzeburg veröffentlicht und dauerhaft zur Einsicht bzw. zum Download bereitgestellt.</li> </ul>
Zeitplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Zeitplan</u>: Projektbeginn wird nach Förderzusage und nach Auswahl eines geeigneten Gutachterbüros für die Erstellung des Konzeptes, sein. Für die Projekterstellung soll maximal ein Jahr in Anspruch genommen werden, nach Möglichkeit aber ein kürzerer Zeitraum. Das Projekt soll von Seiten der Stadt Ratzeburg ständig durch Internetpräsenz und Pressearbeit begleitet werden.</li> </ul>
Kosten- und Finanzierungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Kosten</u>: Für alle Leistungen zur Erstellung des Konzeptes, inklusive Dokumentation und Veröffentlichung, sollen Kosten von maximal 55.000 € anfallen, wobei eventuelle Eigenleistungen durch Zuarbeit städtischer Mitarbeiter hier nicht eingerechnet sind. Dabei wird von einer Fördersumme von mindestens 50.000 € ausgegangen. Für den Eigenanteil der Stadt stehen im Haushalt Finanzmittel in Höhe von 5.000 € zur Verfügung. Für die Erarbeitung, Aufbereitung und Bereitstellung der Bestandsdaten werden Personalkosten bei der Stadt Ratzeburg anfallen, die zunächst mit ca. 2.500 € zu veranschlagen sind. Zudem werden, auch durch einen ggf. erhöhten Abstimmungsbedarf, anteilige Personalkosten für die Projektleitung, z.T. für die Verwaltungsleitung mit zu berücksichtigen sein.</li> </ul>