

Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich

für die Landeshauptstadt Mainz

Leistungsbeschreibung

I. Hintergrund / Aufgabenstellung

Mainz gehört als westlicher Exponent des Rhein-Main-Gebietes, als Landeshauptstadt sowie als bedeutender Hochschul- und Medienstandort zu den überdurchschnittlich wachsenden Städten im Bundesgebiet. Als sogenannte „Schwarmstadt“ zieht die Stadt Mainz vor allem junge Leute, also Studierende, Berufseinsteiger und Menschen am Beginn ihrer Karriere an. Zudem waren bislang nicht unerhebliche Zuwanderungsgewinne aus dem Ausland zu verzeichnen. In der vergangenen Dekade hat die Einwohnerzahl um mehr als 18.000 Personen zugenommen. In allerjüngster Zeit hat sich u.a. durch den coronabedingten Rückgang von Zuwanderungen aus dem Ausland die Bevölkerungszahl auf dem bestehenden Niveau stabilisiert.

Parallel dazu sind die Miet- und Kaufpreise für Immobilien deutlich gestiegen. Seit längerer Zeit befindet sich die Landeshauptstadt Mainz auf der Rangliste der deutschen Städte mit den höchsten Mietpreisen wieder und rangiert hinter Städten wie München, Stuttgart und Frankfurt auf einem der Spitzenplätze. Dabei spielt nicht nur die endogene Wohnungsnachfrage eine Rolle; der Mainzer Wohnungsmarkt ist auch für Kapitalanleger attraktiv. In der Folge haben insbesondere Haushalte mit niedrigem und mittlerem Budget Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Der Bedarf hat sich zunehmend in Richtung kosteneffizienter Geschosßwohnungen verschoben.

Die Stadt Mainz hat in den vergangenen Jahren bereits vielfältige Anstrengungen beim Wohnungsneubau und der Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus unternommen.

Zwischen 2011 und 2019 wurden fast 8.500 neue Wohnungen gebaut. Für die weitere Neubauentwicklung stehen bis 2030 Flächenpotentiale in einer Größenordnung von über 10.000 Wohneinheiten zur Verfügung. Dabei haben in den vergangenen Jahren verdichtete Formen im Wohnungsbau an Bedeutung gewonnen, auch weil der gestiegenen Nachfrage nicht veränderbare Rahmenbedingungen gegenüberstehen: So ist die Stadtfläche nicht erweiterbar bzw. kann aufgrund sonstiger Funktionen nicht beliebig für neue Wohnbauflächenausweisungen genutzt werden.

Um Informationen zur Entwicklung des Mainzer Wohnungsmarktes bis zum Jahr 2030 zu gewinnen, hat die Stadt Mainz im Jahr 2020 einen sog. „Wohnungsmarktbericht“ vergeben.

Der Bericht beleuchtet grundlegende Aspekte der Angebots- wie auch der Nachfrageentwicklung und spricht Empfehlungen aus, wie der Wohnungsmarkt quantitativ und qualitativ bestmöglich auf die künftigen Nachfragegruppen und -prioritäten ausgerichtet werden sollte. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem geförderten sowie dem erschwinglichen Mietwohnungsbau unterhalb des Medians des Mietspiegels. Dies betrifft zum einen die Entwicklung der vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale. Zum anderen ziehen veränderte Nachfragestrukturen möglicherweise auch Umstrukturierungen im Wohnungsbestand nach sich. Die Fertigstellung des o.g. Wohnungsmarktberichtes ist für das Frühjahr 2021 geplant.

Als weiterer Schritt sollen hierauf aufbauend perspektivisch längerfristig notwendige Potentiale an Wohnbauflächen für den Wohnungsneubau im Außenbereich in Form eines Gutachtens untersucht werden.

II. Leistungen der Stadt Mainz sowie des Auftragnehmers

Die Landeshauptstadt Mainz vergibt den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen:

A) Leistungen des Auftragnehmers:

1. **Analyse des Stadtgebietes** zur Ermittlung von Flächenpotentialen für den Wohnungsneubau. Der Begriff „Flächenpotential“ zielt hierbei auf größere, zusammenhängende Flächen in der Größenordnung eines Quartiers ab (Orientierung: ca. 5 ha oder 250 Wohneinheiten), und nicht auf kleinteilige Areale, die nur eine Bebauung mit wenigen Wohneinheiten ermöglichen würden.

Es soll nach den beiden folgenden **Flächenkategorien** unterschieden werden:

Potentiale für den eher verdichteten, urban geprägten Geschosswohnungsbau, der auch neue Wohnformen (z.B. Baugemeinschaften, genossenschaftliches Wohnen) ermöglicht.

sowie

Potentiale für den verdichteten Ein- und Zweifamilienhausbau (z.B. Reihen-, Ketten-, Stadthäuser)

2. Darlegung der Analysemethoden

3. Entwicklung einer qualifizierten Bewertungsmatrix in Abstimmung mit der Auftraggeberin.

Dabei sollen Themenfelder wie z.B. planungsrechtlicher Status, Umweltbelange, verkehrliche Aspekte, Verfügbarkeit, bestehende soziale / technische Infrastrukturausstattung betrachtet werden. Im Angebot sollten die zu betrachtenden Kriterien stichpunktartig benannt werden. Die spätere Detailabstimmung mit der Auftraggeberin erfolgt u.a. auf Basis der verfügbaren Datengrundlagen.

In einem zweiten Schritt ist wiederum in Abstimmung mit der Auftraggeberin eine Gewichtung des Kriterienkatalogs zu erarbeiten, so dass im Ergebnis eine qualifizierte Bewertungsmatrix vorliegt.

4. Bewertung der Flächenpotentiale und hierauf aufbauend eine Priorisierung der vorgeschlagenen Flächenpotentiale

5. Darstellung des Bewertungsergebnisses in geeigneter schriftlicher, tabellarischer und kartographischer Form, u.a. mittels Flächensteckbriefen, so dass hiermit eine Entscheidungsgrundlage für die städtischen Gremien gewährleistet ist.

Das Angebot sollte eine Darstellung der benötigten Daten- / Informationsgrundlagen beinhalten.

Eine Weiterverarbeitung der erhobenen Flächen im Rahmen des Geographischen Informationssystems der Stadt Mainz ist zu gewährleisten (näheres s. Pkt. IV.).

B) Leistungen der Auftraggeberin:

1. **Vorlage vorhandener Analysen / Gutachten** (z.B. FNP, verschiedene Umwelt- und Verkehrsgutachten, Wohnungsmarktbericht 2020)
2. Einführende und parallel zum Bearbeitungsprozess begleitende **Gespräche und Abstimmungstermine** mit Vertreterinnen und Vertretern der tangierten städtischen Ämter sowie ggf. der stadtnahen Gesellschaften.
3. **Übersicht vorhandener Wohnbauflächenpotentiale**
Bereitstellung der vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale bis 2030 inkl. Grobabschätzung der realisierbaren Wohnungszahl und einer Differenzierung nach Potentialen im Ein- und Zweifamilienhaussegment resp. im Geschosswohnungsbau. Die Bereitstellung kann in Form von Tabellen und ggf. einer kartographischen Übersicht erfolgen (z.B. Karte der Stadt Mainz analog dem Stadtmodell Mainz mit farbig markierten Flächen (Gebiete mit 50 u. m. Wohneinheiten)).
4. **Informationen aus dem Geoinformationssystem der Stadt Mainz**
Technische Einzelheiten sind in Punkt IV. dargestellt.

III. Zeitlicher Rahmen - Darstellungsform - Kosten

Der zeitliche Bearbeitungsrahmen ist nach Vergabe des Auftrages auf ca. 9 Monate angesetzt.

Voraussichtlicher Beginn des Auftrages ist Frühsommer 2021.

Im Rahmen des Auftrages sind mehrere Termine vor Ort mit der Auftraggeberin in Mainz wahrzunehmen. Eine Abstimmung der Arbeitsschritte und Zwischenergebnisse mit der Auftraggeberin ist erwünscht. Im Angebot ist eine konkrete Zahl, ersatzweise die Mindestanzahl der erforderlichen vor-Ort-Termine zu benennen. Die hierbei anfallenden Reisekosten sind im Kostenrahmen des Angebotes gesondert darzustellen.

Nach Abschluss der Analyse sind die Ergebnisse einschließlich eventueller Karten bzw. Graphiken sowohl in schriftlicher Form (20 Exemplare) sowie in EDV-verarbeitbarer Form (Datei, inkl. Zwischenergebnissen) zur Verfügung zu stellen. Karten sowie Geodaten sollten mit den in der Stadt Mainz verwendeten GIS-Programmen kompatibel sein. Detaillierte Hinweise zur Verarbeitung von Geodaten durch externe Dienstleister finden sich unter Punkt IV.

Zudem ist eine Druckvorlage für die Auftraggeberin zu erstellen.

Die Ergebnisse sind im Stadtvorstand sowie in drei Stadtratsausschüssen vorzustellen.

In das Angebot sind aufzunehmen (jeweils getrennter Ausweis):

- Erstellungskosten **getrennt nach einzelnen Bausteinen**
- Besprechungs- und Reisekosten
- Berichterstattung / Präsentation
- ggf. Druckkosten
- ggf. zusätzliche Honorare

Anlage:

- Preisblatt

IV. Verarbeitung von Geodaten durch externe Dienstleister

IV. 1 Bereitstellung von Grundlagendaten durch die Stadt Mainz:

Grundlagendaten werden nur in vorgegebenen Formaten und über einen Nutzungsvertrag bereitgestellt (UTM-Koordinaten).

Vektordaten:

- MIF/MID
- Shape

Rasterdaten:

- JPG/JGW

3D-Daten:

- CityGML 1.0
- Shape
- Ascii

IV. 2 Lieferung von beauftragten Geodaten:

Bei der Vergabe von Aufträgen zur Erfassung von Geodaten sind folgende Vorgaben zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass der Auftragnehmer diese Vorgaben erfüllen kann:

- Koordinatensystem in UTM-Koordinaten, Zone 32N
- Die Lieferung der erfassten Geodaten kann nur in den vorgegebenen Formaten erfolgen.

Vektordaten:

- Shape (ArcGIS)
- MIF/MID (MapInfo)

Rasterdaten:

- JPG/JGW georeferenziert
- TIFF/TFW georeferenziert

3D-Daten:

- CityGML 1.0

- Die Abgabe von Kartenmaterial muss zusätzlich auch digital vorliegen, hierbei sind folgende Formate möglich:
 - PDF
 - TIFF
 - JPG

In der Karte muss die Lage über Eck-Koordinaten gekennzeichnet sein.

- Es dürfen keine schreibgeschützten Daten geliefert werden.

Anlage: PREISBLATT

Leistung	Anzahl		Einheitspreis netto	Gesamtpreis netto	19 % MwSt.	Gesamtpreis brutto
	Stundenwerke	Tagewerke				
1	2a	2b	3	4	5	6
GUTACHTEN „Ermittlung von Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich“						
BAUSTEIN 1: Analyse des Stadtgebietes						
BAUSTEIN 2: Darlegung der Analysemethoden						
BAUSTEIN 3: Entwicklung qualifizierter Bewertungsmatrix						
BAUSTEIN 4: Bewertung Flächenpotentiale (inkl. Priorisierung)						
BAUSTEIN 5: Darstellung Bewertungsergebnisse (lt. Ausschreibung)						
Besprechungs- und Reisekosten						
Berichterstattung / Präsentation						
(ggf.) Druckkosten						
(ggf.) zusätzliche Honorare / sonst. Kosten						
Gesamt:						

Wichtiger Hinweis: Zur Bewertung Ihres Angebotes werden neben der Wirtschaftlichkeit des Angebotes sowie Ihren Ausführungen zu den einzelnen Bausteinen von der Landeshauptstadt Mainz auch folgende Merkmale herangezogen: Projektorganisation, Stringenz des Angebotes, Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Vorgehensweise, Aufbereitung und Darstellung der Ergebnisse und Empfehlungen.