

Gutachten zur Ermittlung von Wohnungspotentialen durch Gebäudeaufstockungen, Baulückenschließung, Aktivierung von Leerständen sowie unter- oder ungenutzter bereits versiegelter Flächen im Innenbereich

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 Wohnbauflächen ausweisungen 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 Wohnungspotentiale im gewachsenen Siedlungsbestand der Stadt Mainz (Gebäudeaufstockungen, „echte“ Baulücken, evidenter Leerstand von Wohngebäuden, offenkundig erkennbare bereits versiegelte Flächen, die für eine Wohnbebauung geeignet sind) in Form eines Gutachtens untersucht werden.

II. Gutachten zur Ermittlung von Wohnungspotentialen im Innenbereich durch Gebäudeaufstockungen, Baulückenschließung, Aktivierung evidenter Leerstände (Wohngebäude) sowie unter- oder ungenutzter bereits versiegelter Flächen

Die Landeshauptstadt Mainz vergibt ein Gutachten zur Ermittlung von Wohnungspotentialen durch Gebäudeaufstockungen, Baulückenschließung und Aktivierung evident leerstehender Wohngebäude im gewachsenen Siedlungsbestand der Stadt Mainz (Innenbereich) unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen.

Erhebung und Zusammenstellung von

- mindergenutzten Wohngebäuden, die für eine Gebäudeaufstockung in Frage kommen; z.B. solitäre eingeschossige Nachkriegsbebauung
- „echten“ Baulücken (keine Grünflächen, Kleingartenanlagen, Spielplätze, Plätze, Verkehrsflächen u.ä.), die mit Wohnbebauung geschlossen werden können
- evidentem Leerstand von Wohngebäuden
- offenkundig erkennbaren bereits versiegelten Flächen (z.B. unter- oder ungenutzte Lagerflächen bzw. Betriebsflächen), die für eine Wohnbebauung geeignet sind.

im bestehenden Siedlungsgefüge der Stadt Mainz. Dabei stehen bereits bebaute und durch Wohnnutzung gekennzeichnete Gebiete im Focus der Betrachtung. Unternutzungen von Wohngrundstücken, Baulücken, evidente Leerstände oder unter- / ungenutzte Lager- bzw. Betriebsflächen sind typischerweise in den innerstädtischen Randbereichen sowie in den historischen Ortskernen der Mainzer Stadtteile auszumachen.

A) Leistungen des Auftragnehmers:

1. Erhebung von

- mindergenutzten Wohngebäuden (Ziel Gebäudeaufstockung; s.o.)
- „echten“ Baulücken (inmitten von Wohnbebauung)
- evidentem Leerstand von Wohngebäuden und
- offenkundig erkennbaren bereits versiegelten Flächen (z.B. unter- oder ungenutzte Lagerflächen bzw. Betriebsflächen), die für eine Wohnbebauung geeignet sind.

mittels Auswertung von Stadtgrundkarten, Luftbildern sowie Vor-Ort-Erhebung in den benannten Arealen.

Das Angebot soll eine Kalkulation für folgende Alternativen enthalten (jeweils die veranschlagten Arbeitsstunden und einen Stundensatz):

Variante II.A.1 - das gesamte durch Wohnnutzungen geprägte Gebiet der Stadt Mainz

und

Variante II..A.2 - für ausgewählte Verdachtsgebiete (nähere Erläuterung s. Pkt. II.B und beiliegende Karte)

Dabei sollen offensichtlich erkennbare Restriktionen (z.B. schwierige Erschließung des Grundstücks, gewachsener Baumbestand auf und direkt neben dem Objekt) miterfasst werden. Eine Kriterienliste ist in Abstimmung mit der Auftraggeberin vor der Erhebung zu erstellen.

2. Darstellung der Ergebnisse nach den einzelnen Kategorien in schriftlicher, tabellarischer, fotografischer und kartographischer (u.a. in Form von „Objektsteckbriefen“). Eine Weiterverarbeitung der erhobenen Flächen im Rahmen des Geographischen Informationssystems der Stadt Mainz ist zu gewährleisten (näheres s. Pkt. IV).

3. Auswertung der Befunde und überschlägige Abschätzung des Wohnungspotentials nach den vier o.g. Kategorien

4. Ableitung von Handlungsempfehlungen

Das Angebot sollte eine Darstellung der Vorgehensweise sowie evtl. weiterer benötigter Daten- / Informationsgrundlagen beinhalten.

B) Leistungen der Auftraggeberin:

1. Einführende und parallel zum Bearbeitungsprozess begleitende **Ge-spräche und Abstimmungstermine** mit Vertreterinnen und Vertretern der tangierten städtischen Ämter

2. **Für Variante II.A.1: Benennung und Abgrenzung des von Wohnnutzung geprägten Stadtgebietes** (zur Orientierung s. beiliegende Übersichtskarte. Die Karte enthält keine parzellenscharfe Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, sondern soll eine Vorstellung der Größenordnung des relevanten Gebietes ermöglichen).

3. **Für Variante II.A.2: Benennung und Abgrenzung von „Verdachtsgebieten“** (zur Orientierung s. beiliegende Karten. Diese enthalten keine parzellenscharfen Abgrenzungen der Verdachtsgebiete, sondern sollen eine Vorstellung der Größenordnung der relevanten Gebiete ermöglichen).

Die „Verdachtsgebiete“ umfassen den innerstädtischen Bereich (Stadtteile Altstadt, Neustadt) sowie die historischen Ortskerne der Stadtteile Mombach, Gonsenheim, Finthen, Bretzenheim/Zahlbach, Marienborn, Drais, Hechtsheim, Ebersheim, Weisenau und Laubenheim.

4. Zugang und Nutzung der o.g. Datenquellen

Zugriff auf das geographische Informationssystem der Stadt Mainz (u.a. Stadtgrundkarte, Luftbilder) *[Klärung datenschutzrechtlicher Belange läuft]*

HINWEIS: In der Stadt Mainz existiert kein aktuelles Baulückenkataster.

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

Anlagen:

- Preisblatt
- Übersichtskarte des durch Wohnnutzung geprägten Stadtgebietes resp. der „Verdachtsgebiete“

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 Wohnungspotentialen im Innenbereich“						
VARIANTE 1: Gesamtes durch Wohnnutzung geprägtes Stadtgebiet						
BAUSTEIN 1: Erhebung von Mindernutzungen, „echten“ Baulücken, evidentem Leerstand, offenkundig versiegelten Flächen (für Wohnnutzung geeignet)						
BAUSTEIN 2: Darstellung der Ergebnisse (lt. Ausschreibung)						
BAUSTEIN 3: Auswertung der Befunde, überschlägige Abschätzung WE-Potential						
BAUSTEIN 4: Ableitung von Handlungsempfehlungen						
VARIANTE 2: Ausgewählte „Verdachtsgebiete“						
BAUSTEIN 1: Erhebung von Mindernutzungen, „echten“ Baulücken, evidentem Leerstand, offenkundig versiegelten Flächen (für Wohnnutzung geeignet)						
BAUSTEIN 2: Darstellung der Ergebnisse (lt. Ausschreibung)						
BAUSTEIN 3: Auswertung der Befunde, überschlägige Abschätzung WE-Potential						
BAUSTEIN 4: Ableitung von Handlungsempfehlungen						
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.