

Anschrift

Teilraumanalyse Wohnungsmarkt Dorenkamp
Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes

Die gesamte Stadt Rheine muss sich auf anstehende demografische Veränderungen einstellen. Aus diesem Grund hat sich Rheine in den vergangenen Jahren im Rahmen einiger Projekte und Konzepte mit der gesamtstädtischen Entwicklung intensiv beschäftigt. Da die Problemlagen im Stadtteil Dorenkamp am auffälligsten waren, erhielt der Stadtteil im Rahmen der verschiedenen gutachterlichen Beratungen und vieler öffentlichen Diskussionen besondere Berücksichtigung.

Der Stadtteil Dorenkamp

Der Stadtteil Dorenkamp liegt süd-westlich der Innenstadt von Rheine, in fußläufiger Entfernung zum Stadtkern. Von dort aus gesehen „hinter dem Bahnhof“ teilt sich der Stadtteil in einen südlichen und einen nördlichen Bereich, die durch die Breite Straße getrennt sind und sehr unterschiedliche städtebauliche Charaktere aufweisen. Insgesamt leben ca. 13.500 Einwohner im Stadtteil.

Der Dorenkamp entstand überwiegend in den Nachkriegsjahren, in denen die Stadt ein starkes Bevölkerungswachstums aufzeigte und ist durch einfache Reihen- und Einfamilienhäuser aus den 1950er- und 1960er Jahren geprägt. Sie sind durchsetzt von kleinen Quartieren mit Mehrfamilienhäusern, ebenfalls in architektonisch eher schlichter Ausführung. Aufgrund fehlender Investitionen in weiten Teilen des Stadtteils ist bei einem sehr hohen Anteil der Gebäude ein erheblicher Sanierungsstau festzustellen. Der Zustand ist auch dadurch bedingt, dass der Stadtteil sehr stark überaltert ist und Eigentümer mit höherem Alter keine weitergehenden Sanierungen

mehr vornehmen. Problematisch ist weiter der hohe Anteil an Arbeitslosigkeit und an SGB-II-Empfängern, die geringe Anzahl an jungen Familien mit Kindern und die schon angeführte Überalterung der Bewohnerschaft.

Den Problemen und Defiziten gegenüber stehen die Potenziale des Stadtteils. So liegt Dorenkamp innenstadtnah, ist gut an den ÖPNV angebunden und liegt ebenso direkt an weitläufigen Natur- und Erholungsräumen. Mit der „Neuen Mitte“ als integriertes Versorgungszentrum ist der Stadtteil nahversorgungstechnisch gut ausgestattet.

Programm Soziale Stadt

Um dem Stadtteil Dorenkamp eine neue Perspektive aufzuzeigen gilt es, den anstehenden Generationenwandel und die Erneuerung des Stadtteils aktiv zu steuern. Wohnbestand, Wohnumfeld und soziale und infrastrukturelle Angebote müssen sich in dem innenstadtnahen und integrierten Stadtteil umfassend auf die Wohn- und Lebensbedürfnisse von jungen Familien einstellen. Dies folgt dem übergeordneten Leitbild für den Dorenkamp als

- ... der Stadtteil, in dem Familien und Kinder leben wollen
- ... der Stadtteil, in dem Alt und Jung selbstverständlich miteinander leben
- ... der Stadtteil, der Wohnen zwischen Zentrum und Naturerlebnis bietet.

Ohne eine leitbildkonforme Entwicklung würde der Stadtteil weiter in eine soziale Schieflage geraten.

Aus diesen Gründen hat sich die Stadt Rheine entschieden, ein Integriertes Handlungskonzept für den Stadtteil zu erarbeiten (Soziale Stadt Rheine-Dorenkamp, Integriertes Handlungskonzept, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, 2011) und auf dessen Grundlage für einen Teil des Dorenkamps einen Förderantrag im Rahmen des Stadterneuerungsprogrammes Soziale Stadt beim Land NRW zu stellen. Das Gebiet wurde in das Landesprogramm aufgenommen.

Die verwaltungsinterne Projektorganisation ist tätig und aktuell werden die Vergabeverfahren für zwei Maßnahmen des Handlungskonzeptes als Grundlage für die weitere Projektarbeit durchgeführt: das Stadtteilmanagement und die Teilraumanalyse Wohnungsmarkt.

Teilraumanalyse Wohnungsmarkt

Die Stadt Rheine beabsichtigt, ein externes Büro mit der Erarbeitung einer Teilraumanalyse Wohnungsmarkt für den Stadtteil Dorenkamp zu beauftragen. Ziel ist eine Detailuntersuchung zur wohnungswirtschaftlichen Situation und der Bedarfe im Dorenkamp hinsichtlich der Quantität und Qualität von Wohnraum. Für dieses Gutachten sind folgende Leistungsbestandteile gefordert:

a) Inhalte

- Einordnung der Strukturen im Dorenkamp in den regionalen und städtischen Wohnungsmarkt
- Auswertung der Daten der Bevölkerungsentwicklung im Dorenkamp (Altersstruktur, Nationalität, Arbeitslosigkeit usw.), Sichtung und Einordnung der vorliegenden Bevölkerungsprognose
- Entwicklung der Haushaltsstrukturen (Haushaltsgröße, differenzierte Lebensstile, unterschiedliche Milieus)
- Zusammenstellung und Auswertung des Wohnungs- und Wohngebäudebestandes und deren Veränderungen (Baualter, Gebäudestrukturen, Größe nach Zimmern usw.)
- Ermittlung des Leerstandes und qualitative Auswertung
- Zusammenstellung und Auswertung der Eigentumsstrukturen (Eigentumsquote, institutionell gehaltene Bestände usw.)
- Zusammenstellung und Bewertung der Mietpreisstruktur und regionaler bzw. städtischer Vergleich
- Ermittlung und Bewertung der Flächenpotenziale für den Wohnungsbau
- Ermittlung relevanter Zielgruppen, Einschätzung der Nachfrageentwicklung nach Nachfragergruppen (Ältere, Familien, Singles usw.)
- Ermittlung qualitativer und quantitativer Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt im Dorenkamp unter Berücksichtigung der Quantität (Ersatzbedarfe, Neubedarfe, Leerstandreserve, Auflockerungsbedarfs) und Qualität von Wohnraum und unter Berücksichtigung bestehender Entwicklungspotenziale wie Neubauf Flächen und Baulücken
- Formulierung von Leitlinien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes im Stadtteil Dorenkamp
- Aussagen und Informationen zur künftigen Marktfähigkeit, vor allem

- der sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Mehrfamilienhäuser
- der ebenfalls sanierungsbedürftigen Ein- und Zweifamilienhäuser, die zu einem hohen Anteil im Eigentum von Menschen im Seniorenalter liegen und auch von diesen bewohnt werden.
- Abgleich der vorhandenen Wohnungs- und Flächenangebote im Dorenkamp mit der Nachfrage, differenziert nach Zielgruppen, um hieraus ein Handlungsprogramm zu entwickeln. Themen sind dabei u.a.
 - die Qualifizierung von Flächen,
 - Qualitätsentwicklung im Bestand,
 - öffentlich geförderter Wohnungsbau und
 - Seniorenwohnen und Schaffung adäquaten Wohnraums für Familien.
- Die Ergebnisse der Teilraumanalyse Wohnungsmarkt Dorenkamp sollen als wesentliche investitionsvorbereitende Maßnahme und als Basis für alle weiteren Maßnahmen im Handlungsfeld „Wohnen und Wohnumfeld“ des Projektes Soziale Stadt nutzbar sein (u.a. das Wohnungsmarktmonitoring, städtebaulich-architektonische Machbarkeitsstudien für definierte Quartiere, Hof- und Fassadenprogramm, Sanierungsberatung für private Eigentümer). Mögliche Empfehlungen zur Weiterentwicklung bzw. Ausrichtung der Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Dorenkamp werden erwartet.

b) Beteiligung

Die Stadt Rheine legt großen Wert auf eine intensive und aktive Beteiligung der Öffentlichkeit und der wohnungsmarktrelevanten Akteure im Dorenkamp. Im Angebot ist darzustellen, wie diese Beteiligung durchgeführt werden kann. Hierbei ist darauf einzugehen, wie dies in den Prozess Soziale Stadt optimal eingebunden werden kann. Sollten spezielle Medien (z.B. Informationsbroschüren, Internetseiten oder -foren) vorgesehen werden, ist die Erstellung der Medien (ohne evtl. erforderliche Druckkosten) im Angebot mit zu berücksichtigen. Kosten für die technische Umsetzung, Catering etc. sind im Angebot als optionale Leistungen pauschal nach Erfahrungswerten zu benennen.

Folgende Vorgaben sollen im Angebot zumindest berücksichtigt werden:

- 4 – 5 Gespräche mit Schlüsselpersonen (Wohnungsunternehmen, Banken, Kreis Steinfurt, Eigentümer- und Mietervertretung)
- Präsentation und Diskussion der (Zwischen-) Ergebnisse vor und mit den wohnungsmarktrelevanten Akteuren im Dorenkamp in mindestens einem Termin
- eine Informationsveranstaltung für die Bewohner im Dorenkamp.

c) Vorstellung in den politischen Gremien

Die wesentlichen Zwischenergebnisse und das abschließende Konzept sind in zwei Terminen durch den Auftragnehmer in einem politischen Gremium vorzustellen.

d) Abstimmungs- und Präsentationstermine

Im Gesamtverfahren sind mindestens folgende Besprechungen im Angebot zu berücksichtigen:

- 2 Abstimmungsgespräche zwischen Auftragnehmer und Verwaltung in Rheine
- 2 Präsentationstermine in der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe Soziale Stadt Dorenkamp.

Weitere Besprechungen sind als Pauschalwert anzubieten und werden nach Bedarf beauftragt.

e) Moderation, Aufbereitung, Dokumentation

Das Angebot sollte sämtliche erforderlichen Moderations- bzw. Vortragstätigkeiten sowie die Vor- und Nachbereitung von öffentlichen Veranstaltungen etc. berücksichtigen.

Folgende Aspekte sind darüber hinaus mindestens im Angebot auszuführen:

- Zuarbeit zur Erstellung von Verwaltungsvorlagen zur Beteiligung und Beschlussfassung in den Ausschüssen und im Rat,
- Zuarbeit für eine laufende Presseinformation,
- Abgabe des endgültigen Gutachtens (inkl. Karten, Erläuterung, Maßnahmenkonzeption) in dreifach gedruckter Form sowie als druckfertiges Dokument (.doc und .pdf) auf geeigneten Datenträgern sowie
- Erarbeitung einer bürgerfreundlichen, gekürzten Version der Endergebnisse zur Weiterverwendung in den laufenden Förderberichten und zur Veröffentlichung auf den Internet-Seiten der Stadt.

f) Zusätzliche Leistungen

Sind nach Auffassung des Angebotserstellers zusätzliche Leistungen erforderlich (z.B. weitere Fachgutachten o.ä.), sind diese im Angebot zu benennen und als Pauschalwert aufzuführen.

Die oben aufgeführten Leistungsbestandteile a) bis f) sind jeweils einzeln als Pauschalwert anzugeben; optionale Leistungen oder zusätzliche Leistungsbestandteile sind von den Teilnehmern gesondert als Pauschalwert anzugeben.

Leistungszeitraum

Die Erarbeitung der Teilraumanalyse Wohnungsmarkt soll im dritten Quartal 2012 beginnen. Für die Gesamtbearbeitung ist ein Zeitraum von ca. 4 Monaten vorgesehen. Die Stadt Rheine legt Wert auf einen intensiven Austausch mit dem Leistungserbringer; hierfür ist eine kurzfristige Verfügbarkeit für Abstimmungsgespräche etc. erforderlich.

Angebotsabgabe

Die Angebote sind bis zum

XX.XX.2012

bei der

Stadt Rheine, Bauverwaltung, Klosterstraße 14, 48431 Rheine

einzureichen. Das Angebot ist in einem verschlossenen Umschlag abzugeben, der deutlich mit der Aufschrift

„Angebot Teilraumanalyse Wohnungsmarkt“

zu kennzeichnen ist.

Die Vergabe des Planungsauftrages soll noch im dritten Quartal 2012 erfolgen. Bei der Entscheidung ist die angebotene Gesamtsumme nicht allein ausschlaggebend; auch die Qualität des Gesamtkonzeptes der angebotenen Leistungen sowie die Berücksichtigung des Prozesses Soziale Stadt Dorenkamp wird berücksichtigt. Die Stadt behält sich vor, nach einer Vorauswahl aller eingereichten Angebote maximal drei Angebotsersteller zu einem verwaltungsinternen Auswahlgespräch einzuladen. Hierüber würden Sie schriftlich informiert werden. Sofern Sie für einen solchen

Präsentationstermin eine Vergütung erwarten, bitte ich dies als Pauschalwert im Angebot mit aufzuführen.

Allgemeine Grundlagen

Neben dem eingangs erwähnten Integrierten Handlungskonzept für den Stadtteil Dorenkamp, hat die Stadt Rheine ein Gutachten als Grundlage eines gesamtstädtischen Handlungskonzeptes Wohnen erarbeiten lassen (Grundlagen für ein Handlungskonzept Wohnen, plan-lokal GbR, Dortmund, 2010). Darüber hinaus folgt die Verwaltung dem Stadtentwicklungskonzept Rheine2020 (Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Rheine 2020, ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung, Düsseldorf, 2006). Alle drei Dokumente werden auf Anforderung für die Erarbeitung des Angebotes zur Verfügung gestellt (Ansprechpartnerin s.u.). Statistisches sowie kartografisches Material für die spätere Erarbeitung des Gutachtens wird durch die Stadt bereit gestellt. Die Planungsverwaltung verfügt über aktualisierte Daten zur Baulandentwicklung, Bautätigkeit und zu Baulücken.

Für Fragen stehen Frau Gleffe (05971. 939 -412, silvia.gleffe@rheine.de) oder ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Über Ihre Antwort freue ich mich und verbleibe mit freundlichen Grüßen,

Im Auftrag

Stephan Aumann