

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, D-12040 Berlin

Öffentliche Ausschreibung

Vergabeplattform Berlins

Bearbeiter/in Hr. Türk
GeschZ. Stapl a
Dienstgebäude Rathaus Neukölln
Zimmer A 422
Telefon 030/90239 - 3512
Fax 030/90239 2418
E-Mail: stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de
(bei Nutzung dieser persönlichen Behörden e-mail Adresse, erfolgt keine elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)

Datum 04.07.2018

Grobscreening - Ermittlung von potentiellen Anwendungsgebieten für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB oder anderer städtebaulicher Regelungsinstrumente zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Bezirk Neukölln

Berlin wächst und Neukölln wächst mit. Neben manchen positiven Aspekten resultieren hieraus auch eine steigende Anzahl von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie stetig steigende Mieten, die in vielen Teilen Neuköllns inzwischen regelmäßig über dem Berliner Durchschnitt liegen. Auch die Bestandsmieten steigen kontinuierlich, insbesondere die reale Warmmietbelastung von Haushalten mit geringerem Einkommen nimmt daher stetig zu. Aufgrund der wachsenden Attraktivität des Bezirkes als Wohnstandort lässt sich ableiten, dass die Gefahr besteht, dass das Mietniveau noch weiter steigen wird, sich der Konkurrenzdruck um günstigen Wohnraum weiter verschärft und bestehende Wohnstrukturen auf Grund von Umwandlungen und Modernisierungen beeinträchtigt werden.

Dieser Entwicklung sollen die sozialen Erhaltungsgebiete entgegenwirken. Im Norden Neuköllns wurden 2016 und 2017 bereits sieben soziale Erhaltungsgebiete erlassen. Zweck dieses städtebaulichen Instrumentes ist es, übermäßig teure Modernisierungen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu verhindern bzw. zu begrenzen. Denn die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestandes und der Wohnungsgrößen ist eine wesentliche städtebauliche Voraussetzung für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohnerstruktur und damit der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Bei den bereits festgelegten Gebieten handelt es sich überwiegend um gründerzeitliche Innenstadtquartiere, welche in der ganzen Berliner Innenstadt besonders von Verdrängungsprozessen betroffen sind. Hierbei ist aber nicht auszuschließen, dass auch Gebiete betroffen sind, die nicht die typische Lage und Struktur der bisherigen sozialen Erhaltungsgebiete aufweisen. Daher hat die Bezirksverordnetenversammlung von Neukölln beschlossen, dass ein Grobscreening für den gesamten Bezirk ausgeschrieben werden soll. Ausgenommen sind nur solche Gebiete, für die bereits eine Voruntersuchung erfolgt ist (gelbe Bereiche Anlage 1).

Dies soll in vier Modulen erfolgen.

Modul 1: Potenzielle Anwendungsbereiche für das soziale Erhaltungsrecht

Der Untersuchungsbereich zeichnet sich durch einen sehr heterogenen Stadtraum aus, wobei davon auszugehen ist, dass nicht alle Bereiche gleichermaßen von Verdrängungsprozessen betroffen sind. Die Heterogenität betrifft z. B. die bauliche Dichte, Durchmischung mit anderen Nutzungen oder

Verkehrsverbindungen:

U7 Rathaus Neukölln
104, 365

(Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel!)

Zahlungen bitte unbar an die Bezirkskasse Neukölln

Geldinstitut	IBAN	BIC
Postbank Berlin	DE 06 1001 0010 0003 3321 03	PBNKDEFFXXX
Berliner Bank AG	DE 05 1007 0848 0513 0885 00	DEUTDEDB110
Berliner Sparkasse	DE 10 1005 0000 1410 0038 05	BELADEBEXXX

unterschiedliche Rahmenbedingungen, wie z. B. Denkmalschutzbereiche und städtebauliche Erhaltungsgebiete. Ein wichtiger Teil der Untersuchungsaufgabe ist daher, im ersten Modul die Gebiete herauszufiltern, welche für die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts überhaupt geeignet sind. Der Untersuchungsansatz ist hierbei so zu wählen, dass die Ergebnisse an die rechtlichen Anforderungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) sowie an die sozialen Erhaltungsziele des Bezirks Neukölln anknüpfen. Erwartet wird ein Untersuchungskonzept, welches Gebiete die offensichtlich nicht für den Erlass von Sozialen Erhaltungsgebieten geeignet sind ausschließen. Hierbei bestehen auf Grund bereits erfolgter Untersuchungen und Ortskenntnis folgende Erfahrungen, die im Untersuchungskonzept berücksichtigt werden können:

- Das soziale Erhaltungsrecht bezieht sich auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Entsprechend kommt der Einsatz des Instrumentes nur für Bereiche im Bezirk in Betracht, die Wohnbebauung aufweisen. Primäres soziales Erhaltungsziel ist ferner der Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung aufgrund von übermäßig teuren Modernisierungen und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Einfamilienhäuser weisen zwar auch eine „Bevölkerungsstruktur“ auf, werden aber in Neukölln fast immer nur zur Selbstnutzung erworben. Daher kann sich der Untersuchungsgegenstand auf Siedlungsstrukturen mit Mietwohnungen oder für Vermietung geeignete Eigentumswohnungen beschränken.
- Individueller Mieterschutz oder der Schutz bestimmter Wohnhäuser ist nicht Gegenstand des sozialen Erhaltungsrechts, da es sich um ein städtebauliches Instrument handelt, um eine bestimmte Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Entsprechend müssen die vorgeschlagenen potentiellen Anwendungsbereiche über ein eigenes städtebauliches Gewicht verfügen.
- Für die zulässige Festlegung von sozialen Erhaltungsgebieten ist auch entscheidend, dass ein Aufwertungsdruck besteht. Dies kann in der Regel verneint werden, wenn es sich um großflächige Bestände ausschließlich im Eigentum städtischer Wohnungsbaugesellschaften handelt, da diese sich im Rahmen der Kooperationsvereinbarung für bezahlbaren Mietwohnraum verpflichtet haben, keine Wohnungen umzuwandeln und die Modernisierungsumlagen zu kappen (diese Annahme gilt ausdrücklich nicht für „Streulagen“ und von der Eigentümerstruktur durchgemischte Gebiete, selbst wenn die Gebäude überwiegend im Besitz städtischer Gesellschaften sind). Die entsprechenden Eigentümerinformationen für Großwohnsiedlungen werden bereitgestellt.

Modul 2: Einschätzung zum Handlungsbedarf in den potentiellen Anwendungsbereichen

Der Bezirk Neukölln strebt an, Schritte zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner vor Verdrängung einzuleiten. Nach der Identifikation der potentiellen Anwendungsbereiche sollen diese darauf hin untersucht werden, ob Handlungsbedarfe zum Schutz der ansässigen Wohnbevölkerung vorliegen. Hierbei sollen insbesondere Empfehlungen gegeben werden, ob eine Voruntersuchung eingeleitet werden sollte („Untersuchungsgebiete“), oder ob die Gebiete zwar noch nicht aktuell, aber künftig von Verdrängungsprozessen betroffen werden könnten und ihre weitere Entwicklung beobachtet werden sollte („aktive Beobachtungsgebiete“).

Zur rechtlichen Legitimation der Festlegung von sozialen Erhaltungsgebieten ist nachzuweisen, dass es ein Aufwertungspotential gibt, dem ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotential gegenüberstehen. Daher soll im Grob screening anhand einheitlicher, fortschreibungsfähiger und übertragbarer Kriterien und Indikatoren das Aufwertungspotential nachvollziehbar ermittelt und dem Aufwertungsdruck und dem Verdrängungspotential gegenüber gestellt werden. Ein besonderes Augenmerk soll hierbei der energetischen Sanierung zukommen. Die Ergebnisse sollen so aufbereitet sein, dass sie möglichst bei einer späteren Voruntersuchung verwendet werden können. Eigene Erhebungen des Auftragnehmers sind möglich, sofern sie für unverzichtbar gehalten werden um das Grob screening durchzuführen, sollen jedoch möglichst den späteren kleinräumigeren Voruntersuchungen vorbehalten bleiben. Eine Haushaltsbefragung ist im Rahmen des Grob screening nicht vorgesehen.

Modul 3: Prüfung der Eignung alternativer städtebaulicher Regelungsinstrumente

Aufgrund des heterogenen Stadtraums soll daher insbesondere untersucht werden, ob das Instrument der Umstrukturierungsverordnung in Teilräumen ggf. besser geeignet ist, die sozialen Erhaltungsziele zu erreichen. Dieses Instrument kommt insbesondere in Betracht, wenn sich der Gebietscharakter in einem Gebiet dauerhaft verändert, wobei die Änderungen städtebauliche Bedeutung haben müssen.

Siedlungsstrukturen die „aus der Zeit gefallen“ und völlig verändert werden müssten um wieder zeitgemäße Wohnungen zu bieten, gibt es in Neukölln nach aktuellem Kenntnisstand nicht. Ein möglicherweise denkbarer Fall wäre aber z. B., wenn sich Siedlungsstrukturen zu Nachverdichtungen anbieten um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und / oder einer umfassenden energetischen Sanierung bedürfen. Bezirksliches Ziel ist dann, dass dies in einer Art und Weise erfolgen soll, die den bestehenden Bewohnern*innen mittels eines Sozialplans den Verbleib im Gebiet ermöglichen soll. Insbesondere in sehr homogenen Stadträumen wie Großsiedlungen, die von großflächigen Eigentümerstrukturen mit immer wiederkehrenden Grundrissen und einem ähnlichen (veralteten) Gebäudezustand geprägt sind, könnte ggf. dieses Instrument genutzt werden, um erforderliche Modernisierungsmaßnahmen sozialverträglich zu gestalten und neuen Wohnraum zu schaffen. Diese These soll überprüft bzw. untersucht werden, ob es auch andere Anwendungsszenarien gibt, mit Empfehlungen, ob und wo dieses Instrument bevorzugt zur Anwendung kommen sollte.

Sofern die Auftragnehmer zu dem Schluss kommen, dass zwar Handlungsbedarf besteht, dieser aber weder mit Milieuschutz- noch Umstrukturierungsverordnungen sinnvoll bearbeitet werden kann, werden auch Aussagen zu sonstigen Handlungsmöglichkeiten und Empfehlungen für ein praktisches Vorgehen erwartet, also ob andere städtebauliche Instrumente möglicherweise besser zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Bezirk Neukölln geeignet sind.

Modul 4 – Überprüfung der Genehmigungskriterien

Wie oben dargestellt, besteht in Neukölln durch die sieben bestehenden Erhaltungsgebiete nach 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB Erfahrung mit dem Instrument des Milieuschutzes, jedoch vorrangig in hoch verdichteten Gründerzeitquartieren. Entsprechen sind die Neuköllner Genehmigungskriterien vorrangig auf diese Baustruktur abgestimmt. Demnach werden beispielsweise Grundrissveränderungen oder Einbau von besonders teuren Aufzügen regelhaft versagt. Beide Kriterien dürften sich etwa für den Einsatz in Großsiedlungen als wenig wirkungsvoll, bzw. immer wiederkehrender Grundrisse und Ausstattungsmerkmale als problematisch erweisen.

Gegenstand des Auftrages ist daher auch die Wirksamkeit der bestehenden Genehmigungskriterien (Anlage 2) auf die Verdachtsgebiete zu beurteilen und – ggf. durch den Vorschlag von zusätzlichen Kriterien – zu verbessern.

Geforderte Leistungen / Referenzen

Die Leistung wird als ein selbstständiges Gutachten vergeben. Hierbei möchte der Bezirk klare Empfehlungen für das weitere Vorgehen auf Grundlage eines schlüssigen Untersuchungsprogramms.

Erwartet wird somit ein schlüssiges Untersuchungskonzept, welches die vorgeschriebenen Module und bezirklichen Vorüberlegungen berücksichtigt. Hierbei ist durch die Bieter*innen insbesondere die methodische Herangehensweise darzulegen, anhand welcher Indikatoren das Grobscreening erfolgt und die Untersuchung bzw. Bearbeitung der einzelnen Module konkret gestaltet werden soll. Ebenso soll dargelegt werden, wie die Datenbeschaffung erfolgt. Bieter*innen können davon ausgehen, dass sie Zugriff auf die Prismadatenbank erhalten können und das Stadtentwicklungsamt für den Bezirk kostenlose Daten - soweit sinnvoll - abfragt. Sofern für die Datenbeschaffung dennoch weitere Kosten zu erwarten sind, sind diese abzuschätzen und bei der Grobschätzung der Gesamtkosten anzugeben (siehe Auswahlkriterien). Es wird darauf hingewiesen, dass ein Vertrag zur Auftragsverarbeitung gemäß Art. 28 EU DSGVO geschlossen werden muss, sofern im Rahmen der

Datenermittlung auch personenbezogene Daten im Sinne des Art. 4 Nr. 2 DS-GVO verarbeitet werden.

Die Auswahl der Indikatoren ist ferner so zu treffen, dass diese einem aussagekräftigen Grobscreening gerecht werden. Insbesondere eigene Erhebungen und kostenpflichtige Daten sollen möglichst den ggf. folgenden Voruntersuchungen vorbehalten bleiben. Ferner sollen die Ergebnisse des Grobscreenings soweit wie möglich in späteren Untersuchungen verwendet werden können. Sofern Beobachtungsgebiete benannt werden, sollen die Indikatoren möglichst geeignet sein, den Status regelmäßig zu überprüfen.

Eine Klassifizierung der potentiellen Anwendungsbereiche soll nach folgenden Kategorien erfolgen:

1. Untersuchungsgebiete (aufgrund aktuellen Handlungsbedarfs)
2. aktive Beobachtungsgebiete (Gebiete ohne aktuellen Handlungsbedarf mit Tendenz zu Gentrifizierungsprozessen / mögliche Ausweichgebiete) und
3. passive Beobachtungsgebiete (bei denen die Voraussetzungen zum Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung weder vorliegen, noch mittelfristig absehbar sind).

Schließlich soll noch eine Empfehlung erfolgen, ob Gebiete der Kategorie 1 und 2 (oder Teile davon) auch für andere städtebauliche Maßnahmen in Frage kommen oder welche anderen Handlungsempfehlungen gegeben werden und welche Vorgehensweise für die Erreichung sozialer Erhaltungsziele vorteilhafter ist.

Um eine Vergleichbarkeit der Angebote zu gewährleisten, soll die obige Struktur im Angebot eingehalten werden. Da der Umfang der Leistungen ab Modul 2 noch nicht abschließend abgeschätzt werden kann, soll aus Gründen der Vergleichbarkeit ferner die Leistungsbeschreibungen für die Module 2 bis 4 beispielhaft für einen Planungsraum angeboten werden (so als ob der gesamte Planungsraum in Modul 1 als potentieller Anwendungsbereich klassifiziert wurde). Hierfür wurde der Planungsraum Tempelhofer Weg ausgewählt, ohne dass dies dem Ergebnis des Grobscreening vorgreifen soll.

Die Ergebnisse sind in einem Bericht so aufzubereiten, dass sie auch für Außenstehende leicht zu erfassen und für eine Präsentation im Internet geeignet sind, welche den Anforderungen an die Barrierefreiheit genügt. Der Bericht soll auf der Webseite des Bezirksamtes veröffentlicht werden können. Der Bericht soll digital als pdf oder doc/docx, xls/xlsm übergeben werden, ebenso 10 Papierexemplare. Ebenso wird eine visuelle Darstellung des Ergebnisses in Form von Karten erwartet.

Im Zuge der Bearbeitung sollen ebenfalls ein Starttermin, zwei Arbeitstreffen, eine Vorstellung beim Bezirksstadtrat sowie eine Vorstellung im Stadtentwicklungsausschuss angeboten werden. Für den letztgenannten Termin soll eine Powerpoint-Präsentation zum aktuellen Stand erfolgen. Sofern weitere Termine als sinnvoll erachtet werden, können diese im Handlungskonzept genannt und als optionale Leistung angeboten werden.

Aus dem Angebot soll sich auch die Verteilung von Arbeitsstunden auf die einzelnen Module und ihrer Inhalte (inkl. Stundensätze), sonstige Ausgaben (Nebenkosten, Umsatzsteuer, Porto, nicht Modul-bezogene Arbeitsstunden) und die Qualifikationen der eingesetzten Mitarbeiter sowie ein grober Zeitplan ergeben. Ebenso soll eine grobe Einschätzung der Gesamtkosten erfolgen. Abschließend werden noch folgende Angaben zur Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit erwartet:

- Erklärung darüber, dass sich der Bieter nicht im Insolvenzverfahren oder in Liquidation befindet
- Erklärung zur Einhaltung der Steuerpflichten
- Eigenerklärung zur Mindestentlohnung / Tariftreue
- Eigenerklärung zur Frauenförderung
- Anzahl der Personen mit entsprechenden Qualifikationen und Erfahrungen
- Referenzliste über vergleichbare Leistungen bezogen auf die letzten 5 Jahre unter Angabe der öffentlichen und privaten Auftraggeber
- Angabe des verantwortlichen Projektleiters und der Projektbearbeiter, deren Qualifikation und eine Referenzliste über vergleichbare Leistungen dieser Personen.

Vertragslaufzeit

Die Haushaltsmittel für das Grobscreening stehen nur im Jahr 2018 zu Verfügung. Mit der Abgabe des Angebots erklären die Bieter*innen, die Aufgabe bis zum 15.12.2018 erbringen und Schlussrechnen zu können.

Auswahlkriterien

Der Auftraggeber wird nach den unten angegebenen Kriterien einen Bieter bzw. eine Bieterin auswählen.

Auswahlkriterien	Gewichtung
Handlungskonzept und Geeignetheit der Indikatoren	40 %
Preis / Stundensätze Diese Angaben werden innerhalb der 25 % wiederum wie folgt gewichtet: <ul style="list-style-type: none">- 30 % Modul 1 (Leistung soll sich auf Anlage 1 beziehen)- 45 % Modul 2 (beispielhaft am Planungsraum Tempelhofer Weg)- 15 % Modul 3 (beispielhaft am Planungsraum Tempelhofer Weg)- 5 % Modul 4 (beispielhaft am Planungsraum Tempelhofer Weg)- 5% Grobschätzung Gesamtkosten (Abschätzung Gesamtkosten aller Module)	30 %
Referenzen und fachliche Eignung des eingesetzten Personals	30 %

Angebotsabgabe

Wir fordern hiermit geeignete Bieter*innen zur Abgabe eines Angebotes auf. Das Angebot ist in einem geschlossenen Umschlag einzureichen. Der Umschlag muss deutlich einen Sichtvermerk tragen mit dem Hinweis: „Angebot, nur zu öffnen durch Stapl a nach dem 26.07.2018, 14:00 Uhr“.

Das nach den o. g. Aufgabenstellungen gegliederte Angebot ist mit den erforderlichen Angaben bis zum 26.07.2018 14:00 Uhr (Raum N 6017) Uhr einzureichen an:

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung
Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin

Sofern das Angebot postalisch eingereicht wird, können nur Angebote berücksichtigt werden, die bis zum 26.07.2018, 14:00 Uhr beim Stadtentwicklungsamt eingegangen sind.

Die Bewerbung von Bietergemeinschaften ist zulässig. Die Auswahl des Büros ist für die 31. KW geplant. Wenn möglich soll am Montag 09.08.2018 um 9:30 Uhr der Starttermin erfolgen in dem das weitere Vorgehen auf Basis des eingereichten Untersuchungskonzeptes besprochen werden soll.

Es wird darum gebeten, alle Rückfragen bis zum 16.07.2018, 12:00 Uhr ausschließlich schriftlich per E-Mail an: stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de mit Betreff: „Ausschreibung Grobscreening“ zu richten.

i. A. Türk