

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 2021/MC/120	
Federführend: Amt für Zentrale Dienste und Finanzen	Status: öffentlich Datum: 04.11.2021 Verfasser: Frau M. Rißer FBL: Herr A. Müller	
Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 90.000 € für die Erarbeitung einer Studie zur Wohnungsmarktstrategie der Stadt Malchin und ausgewählter Ortsteile		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	10.11.2021	Finanzausschuss der Stadt Malchin
Nichtöffentlich	23.11.2021	Hauptausschuss der Stadt Malchin
Öffentlich	08.12.2021	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Die überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 90.000 € im Produktsachkonto 51100.562510/762510 für die Erarbeitung einer Studie zur Wohnungsmarktstrategie der Stadt Malchin und ausgewählter Ortsteile wird genehmigt. Die Deckung erfolgt aus Mehreinnahmen im Produktsachkonto 51100.442200/662200 (Kostenerstattung von verbundenen Unternehmen) und 51100.414410/614410 (Zuweisungen des Landes).

Sach- und Rechtslage:

Auf Empfehlung des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung kann die Stadt Malchin eine Studie zur Wohnungsmarktstrategie der Stadt Malchin und ausgewählter Ortsteile erarbeiten lassen.

Die Maßnahme wird mit 90% durch das Ministerium gefördert. Den 10%-igen Eigenanteil wird durch die städtische Wohnungsgesellschaft erstattet.

Die Studie basiert auf den Daten des ISEK (Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes) und soll wesentliche Erkenntnisse für die weitere Entwicklung der Stadt auf diesem Gebiet als Handlungsempfehlung bringen.

Die inhaltlichen Zielsetzungen sind aus der Anlage ersichtlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Sachkonto:	Betrag €	Erg.-HH	Fin.-HH (investiv)	einmalig	laufend	Bemerkungen
Ausgaben:						
5.1.1.00.562510/762510	90.000	X		X		
Einnahmen:						
5.1.1.00.442200/642200	9.000	X		X		
5.1.1.00.414410/614410	81.000	X		X		

Anlagen:

Leistungs- bzw. Auftragsbeschreibung

Abschnitt I: Öffentlicher Auftraggeber

Name und Adressen:

Gemeinde: Malchin
Straße: Am Markt 1
Ort: Malchin
PLZ: 17139
Deutschland

Kontaktstelle(n): Axel Müller
Bürgermeister

Telefon: 03994/640204
E-Mail: buergermeister@malchin.de

Internet-Adresse www.malchin.de

Kommunikation:

Die Auftragsunterlagen stehen für einen uneingeschränkten und vollständigen direkten Zugang gebührenfrei zur Verfügung unter:

Weitere Auskünfte erteilt die oben genannte Kontaktstelle.

Art des öffentlichen Auftraggebers: Kommunalbehörde

Haupttätigkeit(en): Allgemeine öffentliche Verwaltung

Abschnitt II: Gegenstand

Bezeichnung des Auftrags: Wohnungsmarktstrategie für die Gemeinde Malchin

CPV-Code Hauptteil:

Art des Auftrags: Planungsdienstleistung

Kurze Beschreibung:

Vergabe von Planungsdienstleistungen für die Erarbeitung einer Wohnungsmarktstrategie für die Stadt Malchin einschließlich Nachbereich (Ortsteile Duckow, Scharpzwow, Remplin, Salem, Gorschendorf)

Angaben zu den Losen: Aufteilung des Auftrags in Lose: nein

4.5. **Darlegung der erwarteten und beabsichtigten Wirkungen der Maßnahmen/des Pilotprojektes (ex-ante Bewertung), Vorschläge zu Möglichkeiten der Erfolgskontrolle (Monitoring)**

5. **Planteil**

5.1. **Bestand, Analyse**

5.2. **Darstellung der Maßnahmen nach Prioritäten und Zeitrahmen**

5.3. **ggf. Schwerpunktgebiete ausweisen**

Weitere geforderte Nachweise und Angaben:

Zuschlagskriterien:

Die Stadt Malchin beabsichtigt, den Zuschlag auf Grundlage der nachstehenden Kriterien zu erteilen:

- Verständnis der Aufgabenbeschreibung (35%)
- Arbeitsmethoden (35%)
- Referenzen (15%)
- Qualifikation des vorgesehenen Personals (15%)

Auf der Grundlage der oben genannten Gliederung mit Aufgabenbeschreibung ist eine Wohnungsmarktstrategie für die Stadt Malchin einschließlich Nahbereich zu erarbeiten und ein Honorarangebot auf der Basis von Stunden- bzw. Tagessätzen bis zu einem Oberwert von 100 T€ brutto zu kalkulieren.

Des Weiteren sollten die Honorarsätze für Zusatzleistungen dargestellt werden. Das Angebot sollte die Teilnahme an 10 halbtägigen Terminen in den Gemeinden berücksichtigen. Darüber hinaus sind Zusatztermine preislich darzustellen.

Ort der Leistungserbringung:

Der Ort der Leistungserbringung ist dem Auftragnehmer freigestellt, soweit die technischen Voraussetzungen und/oder die methodische Herangehensweise dies erlauben. Die Leistungsbeschreibung umfasst Aufgaben, die Begehungen und Gespräche in der Untersuchungsregion erfordern.

Auftragsbeschreibung:

Kommunen im ländlichen Raum sind vom gesamtgesellschaftlichen Wandel besonders häufig betroffen. Zu den daraus resultierenden strukturellen Problemen zählt neben Arbeitslosigkeit, geringem Einkommen, insbesondere die Bereitstellung von bedarfsgerechtem, angemessenem und bezahlbarem Wohnraum. Von diesen Entwicklungen unmittelbar betroffen sind insbesondere die Wohnungsunternehmen, deren Handlungsspielräume durch niedrige Wohnungsmieten, eingeschränkte Mieterhöhungspotenziale und vergleichsweise hohe Leerstände stark beeinträchtigt sind.

Trotz rückläufiger Einwohnerzahlen ist auch in den kommenden Jahren nicht mit einem Stillstand in der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Vielmehr ist eine veränderte Nachfrage hinsichtlich der Anzahl, Größe, Art sowie der Altersgerechtigkeit beziehungsweise sonstigen Sonderbauformen von Wohnraum zu erwarten, die insbesondere aus der Zunahme der Anzahl älterer Menschen sowie aus dem Trend zu mehr Singlehaushalten und damit aus der durchschnittlichen Verringerung der Haushaltsgröße resultiert. Gleichzeitig müssen gerade im ländlichen Raum aber auch Angebote für Familien zur Fachkräftesicherung entwickelt werden. Die Bereitstellung von bedarfsgerechtem, angemessenem und bezahlbarem Wohnraum wird somit immer mehr zu einer der größten gesellschaftlichen Herausforderungen.

Für zukunftsfähige und lebenswerte Gemeinden im ländlichen Raum müssen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die unterschiedlichen Entwicklungen nicht auseinander driften, sondern miteinander verzahnen zu lassen, wozu insbesondere die Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum zählt.

Die Stadt Malchin ist im ländlichen Raum im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte in Mecklenburg-Vorpommern gelegen und nimmt als Grundzentrum zentralörtliche Funktionen für den Nahbereich wahr. Sie besteht aus insgesamt 15 Ortsteilen.

Um den Wohnungsmarkt und die Wohnungswirtschaft für die Stadt Malchin einschließlich Nahbereich zu stabilisieren und nachhaltig, bedarfsorientiert und zukunftsgerecht zu gestalten sowie den aktuellen Herausforderungen an das Wohnen mit geeigneten Instrumenten zu begegnen, soll eine Wohnungsmarktstrategie als Planungs- und Entscheidungsgrundlage erarbeitet werden.

Aufgabe ist es, auf Grundlage einer fundierten Analyse des Wohnraumbestandes eine gemeindeübergreifende Strategie zu entwickeln, um die Wohnungswirtschaft in die Lage zu versetzen, nachgefragten, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und durch angemessene Mieteinnahmen die eigene wirtschaftliche Lage zu verbessern. Die Entwicklung einer solchen Strategie soll unter ganzheitlicher Betrachtung der wohnungswirtschaftlichen Faktoren sowie unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte vollzogen werden.

Räumlich soll die zu erarbeitende Strategie mindestens die Stadt Malchin einschließlich Nahbereich umfassen, um einen Konsens der betroffenen Kommunen und ein gemeinsames Handeln zu erreichen. Für eine breite Akzeptanz der Strategie sind deshalb eine prozessbegleitende Bürgerbeteiligung sowie eine Kooperation mit den

Nahbereichsgemeinden unabdingbar. Dazu sind in einem entsprechenden Dialogprozess sämtliche Akteure vor Ort in die Erarbeitung einzubeziehen; hierbei insbesondere Bürgerinnen und Bürger, Interessensvertreter, die örtliche Wohnungswirtschaft, die Kommunalvertretungen sowie die Fachverwaltungen der beteiligten Kommunen. Zu den zu erbringenden Leistungen gehört daher ebenfalls die Organisation, Durchführung sowie Dokumentation öffentlicher Beteiligungsformate sowie die methodische Begleitung einer interkommunalen Arbeitsgruppe. Es sollen öffentliche Veranstaltungen mit den Umlandgemeinden stattfinden.

Die Maßnahmen zur Stabilisierung und Entwicklung des Wohnungsmarktes und zur Stärkung der Wohnungswirtschaft der Stadt Malchin einschließlich Nahbereich sind in einem Umsetzungskonzept darzustellen. Anfallende Ausgaben und Finanzierungsmöglichkeiten für die Realisierung der Maßnahmen sind in einem Zeitraum von 5, 10 und 15 Jahren zu ermitteln und in einem Maßnahmen- und Finanzierungsplan festzuhalten. Darüber hinaus ist ein Konzept für ein Pilotprojekt zu entwickeln.

Die Wohnungsmarktstrategie stellt eine spezifische Fachplanung dar, die als Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Gemeinde im Sinne des § 171b BauGB zu betrachten ist beziehungsweise sich aus dem ISEK ableitet.

Zusammenfassend beinhaltet die Strategie folgende Elemente:

- eine fundierte Wohnraum-Bedarfsermittlung in der Stadt Malchin einschließlich Nahbereich unter besonderer Berücksichtigung der qualitativen Teilmärkte, insbesondere Wohnen für Fachkräfte sowie zur Bewältigung demografischer Herausforderungen im ländlichen Raum,
- öffentliche und dialogorientierte Veranstaltungen zur Einbeziehung aller Akteursgruppen bei der Bedarfsermittlung,
- interkommunale Abstimmung und kooperative Umsetzung, um gegebenenfalls lokale und regionale Hemmnisse und Restriktionen der Wohnraumentwicklung gemeinsam zu überwinden und
- bedarfsorientierte, zukunftsgerechte Handlungsziele und Maßnahmen für die Schaffung von Wohnraum in der Stadt Malchin einschließlich Nahbereich unter Berücksichtigung vorhandener Bestände, Planungen und Innenentwicklungspotenziale

Die Wohnungsmarktstrategie soll mindestens folgende Aspekte umfassen:

1. Einleitung

1.1. Anlass und Rahmenbedingungen

1.2. Aufgabe und Zielsetzung

2. Bestandsanalyse und Bewertung

2.1. Lage im Raum, wie regionale Einbindung, verkehrliche Anbindung

2.2. Vorhandene Fachplanungen, örtlich und überörtlich, einschließlich wohnungspolitische Konzepte, Seniorenpolitisches Konzept

2.3. Stadträumliche Entwicklung und Flächennutzung

- Darstellung der städtebaulichen Entwicklung
- Darstellung von Kernstadt und ggf. Ortsteilen
- Verteilung der Bodenfläche nach Art der Nutzung

- Verteilung der Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Art der Nutzung
- ggf. Baulandkataster zur Erfassung von Baulücken, Flächen für Nachverdichtung und als Baulandpotential

2.4. **Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung differenziert nach Stadt- und ggf. Ortsteilen**

- Erfassung Einwohnerentwicklung ab 2011 nach Geschlecht und ausgewählten Altersgruppen (0 bis 6 Jahre, 7 bis 15 Jahre, 16 bis 25 Jahre, 26 bis 64 Jahre, ab 65 Jahre)
- Angaben zum Anteil ausländischer Bevölkerung
- Darstellung von Wanderungsbewegungen; Zuzüge, Fortzüge
- Ein- und Auspendler
- Betrachtungen zur sozialen Segregation
- Veränderung der Verteilung folgender Gruppen im Betrachtungszeitraum ab 2011:
 - Personen unter 65 Jahren mit SGB II-Bezug (Armutquote)
 - nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige mit SGB-II-Bezug an allen Personen unter 15 Jahren (Kinderarmut)
 - SGB-II-Quoten für die unterschiedlichen Wohnquartiere
 - Gründe für eventuelle Segregationserscheinungen
 - Entwicklung der Haushalte ab 2011,
 - durchschnittliche Haushaltsgrößen = Personen je Haushalt

2.5. **Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2035 differenziert nach Stadt Malchin und Nahbereich**

- Abgleich Realentwicklung mit vorhandenen Prognosen
- kleinräumige Prognosen / übergeordnete Prognosen des Landkreis / des Landes
- Bevölkerungsszenarien: „optimistisch“, „Standard“, „pessimistisch“
- Prognose der Haushaltsentwicklung

2.6. **Wohnungsmarktentwicklung**

2.6.1. Wohnungsbestand, differenziert nach:

- Gebäudetyp bzw. Bebauungsstruktur
- Baujahr
- Art der Nutzung (Miete, Eigentum)
- Wohnfläche
- Heizungsart
- Sanierungs-/Modernisierungsstand (ganz- / teilweise); Entwicklung seit 2011
- Barrieren beim Zugang zur Wohnung und Barrieren innerhalb der Wohnung

2.6.2. Wohnungsmarkt

- Situation des Wohnungsmarktes erläutern einschließlich Mietniveau, Boden- und Kaufpreise, Eigentum (Anteile kommunaler Wohnungsunternehmen, genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen, Privatperson)
- Veränderung des Bestandes (Neubau, Sanierung, Abriss) seit 2011
- Entwicklung des Wohnungsleerstandes seit 2011
- Erfassung Leerstand ab 2011 insgesamt, davon marktaktiver Wohneinheiten differenziert nach
 - Geschoss-WE/Ein- und Zweifamilienhäuser für Miet-WE/Eigentum
 - Dauer von Leerständen (< 3 Monate, 3-6 Monate, > 6 Monate)
 - Ursache des Leerstandes, z. B. Mieterwechsel, Vermietungsschwierigkeiten, Unbewohnbarkeit, geplanter Verkauf, geplanter Rückbau

2.6.3. Leerstandsprognose bis 2035 in 5-Jahres-Schritten (2025, 2030, 2035)

2.6.4. Wohnbaupotenziale, wie Baulücken, Brachen, Bebauungsflächen

2.6.5. Abschätzung der Nachfrageentwicklung bis 2035

- Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte / des Wohnungsbedarfs
- Mobilitätsreserve

- Bedarf an besonderen Wohnraumsegmenten, z. B. barrierearmes, durchmischtes/bezahlbares Wohnen, Eigentumsbildung, Unterbringung von Mitarbeitern und Saisonkräften

2.7. **Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung**

- 2.7.1. Wirtschaftsstruktur
 - Arbeitgeber am Standort; Darstellung von Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)
 - Verteilung SV-Beschäftigte nach Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)
- 2.7.2. Gewerbeflächenentwicklung seit 2011
 - Gewerbestandorte
 - zukünftige Bedarfe bis 2035
- 2.7.3. Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit
 - Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter seit 2011
 - Entwicklung Arbeitslosigkeit seit 2011
 - SV-Beschäftigte am Arbeitsort und Pendlerverflechtungen
 - Besondere Sachlage, zum Beispiel im Zusammenhang mit Mitarbeitern und Saisonkräften

2.8. **Infrastrukturversorgung**

- 2.8.1. Verkehrliche Infrastruktur / Mobilität
- 2.8.2. Versorgungsgrad soziale Infrastruktur, insbesondere Bildungs-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen
- 2.8.3. Touristische / kulturelle Infrastruktur
- 2.8.4. Technische Infrastruktur / Digitalisierung

2.9. **Klima und Umwelt**

- 2.9.1. Klimatische Gegebenheiten / Rahmenbedingungen
- 2.9.2. Grün- und Freiraumstruktur
- 2.9.3. Aktuelle Maßnahmen zum Klimaschutz / zur Klimaanpassung

2.10. **Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse**

- für Gesamtstadt / Ortsteile
- anhand wohnungswirtschaftlicher, wirtschaftlicher, ökologischer, klimatischer, demografischer, kultureller und sozialer Herausforderungen

3. **Dialogprozess**

- 3.1. **Bürgerbeteiligung, Beteiligung von Wohnungsunternehmen und Institutionen**
- 3.2. **Kooperationen mit Kommunen/Umland**
- 3.3. **Öffentlichkeitsarbeit**

4. **Umsetzungskonzept**

- 4.1. **Handlungsziele auf Grundlage der Bedarfsanalyse und des Dialogprozesses**
- 4.2. **Maßnahmen nach Prioritäten in einem Zeitraum von 5, 10 und 15 Jahren**
- 4.3. **Kosten- und Finanzierungsübersicht**
- 4.4. **Entwicklung eines Konzeptes für ein Pilotprojekt**

Zuschlagskriterien, Wertung

Bewertungsmatrix

Bieter: _____

Eingang Angebot:

Anforderung	Gewichtung (%)	Anzahl Punkte	Gewichtetes Ergebnis	3-4 Punkte	1-2 Punkte	0 Punkte
Verständnis der Aufgabenbeschreibung	35			gut erfasst und wiedergegeben	nicht vollständig erfasst	Angebot greift Aufgabenstellung nur unzureichend auf
Arbeitsmethoden	35			überzeugend	nur zum Teil überzeugend	nicht überzeugend
Referenzen	15			einschlägige Referenzen	artverwandte Referenzen	keine Referenzen
Qualifikation des vorgesehenen Personals	15			einschlägige Ausbildung und langjährige Arbeitserfahrungen	artverwandte Ausbildung und/oder beschränkte Arbeitserfahrungen	keine
Summe	100					

Für die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit wird folgende Formel angewandt:

$$W = L/K$$

W - Wirtschaftlichkeit

L - Summe der Leistungskriterien, einzelne Leistungskriterien gewichtet wie oben angegeben

K - Kosten

Der Zuschlag wird auf das Angebot erteilt, welches den höchsten Wirtschaftlichkeitswert erreicht.