

## **Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB**

### **Leistungsbeschreibung**

#### **I Einführung**

Die Stadt Sankt Augustin ist eine kreisangehörige Stadt im rechtsrheinischen Teil des Rhein-Sieg-Kreises mit ca. 58.400 Einwohnern (Einwohnerstatistik Stadt Sankt Augustin, Dezember 2023, nur Hauptwohnsitz). Sie grenzt östlich an die Bundestadt Bonn und liegt westlich der Kreisstadt Siegburg. Aufgrund ihrer Lage in der südlichen Rheinschiene mit einer dynamischen Wirtschafts- und Einwohnerentwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft eines Oberzentrums, gilt Sankt Augustin als ein attraktiver Wohnstandort mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum.

Der Ortsteil Sankt Augustin Menden liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes und zeichnet sich im Zentrum durch einen historisch gewachsenen Ortskern aus. Der dicht bebaute Bereich der Mendener Ortsmitte rund um die Burgstraße stellt eine wichtige Versorgungs- und Aufenthaltsfunktion für den Ortsteil dar.

#### **II Aufgabenstellung / Untersuchungsbereich**

In der als Anlage 1 beiliegenden Karte werden der zu untersuchende ca. 12 Hektar große Untersuchungsbereich bzw. das Verdachtsgebiet für eine mögliche Sanierungsmaßnahme dargestellt.

Die Stadtverwaltung wurde durch den Rat der Stadt Sankt Augustin mit der Beauftragung eines externen Planungsbüros zur Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Verdachtsgebiet beauftragt.

Hinweise auf vielfältige Substanz- und Funktionsmängel im Bereich der Mendener Ortsmitte bzw. auf eine grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit des Areals haben sich im Zusammenhang der durch das Planungsbüro Dr. Jansen durchgeführten Bestandserhebung zur Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes für die Ortsmitte Menden ergeben, welches sich aktuell noch in Erarbeitung befindet.

In der als Anlage 2 beiliegenden Karte werden die identifizierten Verdachtsmomente für eine mögliche Sanierungsmaßnahme verortet und die Abgrenzung des Verdachtsgebietes hierdurch begründet. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang ein Entwicklungshemmnis für den vor Ort ansässigen Einzelhandel als Herausforderung für die Ortsmitte Menden zu nennen.

Gemäß § 141 BauGB soll im Zuge einer vorbereitenden Untersuchung nun überprüft werden, ob und welche städtebaulichen Missstände im Verdachtsgebiet vorliegen und ob die städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB das geeignete städtebauliche Instrument zur Behebung der identifizierten Missstände ist.

### **III Leistungsverzeichnis / Leistungsbausteine**

Anzubieten sind die folgenden Leistungsbausteine:

1. Grundlagenrecherche und städtebauliche Bestandsanalyse für das politisch beschlossene und ca. 12 Hektar große Verdachtsgebiet. Untersuchung hinsichtlich städtebaulicher Missstände gem. §136 BauGB.
2. Ableitung und Erarbeitung von gesamträumlichen und strategischen Sanierungszielen, Berücksichtigung bestehender städtischer Planungen für das Verdachtsgebiet.
3. Erarbeitung eines Sanierungsrahmenplans gemäß § 140 Abs. 4 BauGB samt Einzelmaßnahmen.
4. Darlegung der städtebaulichen, rechtlichen und finanziellen Durchführbarkeit der Sanierung, Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi).
5. Bewertung der nachteiligen Auswirkungen auf die von der Sanierung Betroffenen nach § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB und Erarbeitung eines Sozialplans gem. § 180 BauGB.
6. Konzept für die Überführung der Sanierungsmaßnahme in planungsrechtliche Verfahren sowie Instrumente zur Umsetzung gem. BauGB.
7. Öffentlichkeitsbeteiligung und Kommunikation, Beteiligung Eigentümer, Mieter und Pächter.

#### 7.1. Durchführung von zwei Info-Veranstaltungen:

- Die erste Veranstaltung soll insbesondere der Vorstellung des Instrumentes der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie der Erläuterung der vorbereitenden Untersuchung dienen.
- Die zweite Veranstaltung soll der Diskussion der identifizierten städtebaulichen Missstände, des ersten Maßnahmenkonzeptes sowie des Sanierungs-

rahmenplanes dienen (Optional anzubieten: Zusätzliche Durchführung einer flankierenden Online-Beteiligung).

7.2. Durchführung von (ca. 15) Einzelgesprächen mit Schlüsselakteuren (Eigentümer Schlüsselgrundstücke) zwecks Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft.

8. TöB-Beteiligung.
9. Vollständige Abwägung der Belange in Form eines Abwägungsberichtes als Grundlage für einen möglichen Satzungsbeschluss.
10. Abschlussbericht und Entwurf einer Beschlussvorlage für die Sanierungssatzung, verwaltungsinterne Vorstellung der Ergebnisse sowie Vorstellung in einem politischem Gremium (2 Termine).
11. Projektmanagement inklusive Auftaktgespräch sowie weiteren Abstimmungsterminen mit der Verwaltung

#### IV Angebotsbewertung

Die Bewertung der Angebote erfolgt im Leistungswettbewerb. Als Zuschlagskriterien werden der Angebotspreis, die personenbezogenen Referenzprojekte der Projektleitung sowie die Referenzprojekte des Büros mit einem Schwerpunkt auf Entwicklungshemmnissen für den Einzelhandel bewertet. Die jeweilige Gewichtung der einzelnen Zuschlagskriterien ergibt sich aus den folgenden Tabellen:

<b>Zuschlagskriterium 1: Preis</b>	Gewichtung in %	Maximal erreichbare Leistungspunkte
Geht aus dem Preisblatt hervor	<b>40</b>	5
<b>Leistungspunkte / Erfüllungsgrad</b>		
Für den Angebotspreis werden maximal 5 Punkte vergeben, die der niedrigste Angebotspreis erhält. Im Verhältnis zu diesem Preis werden die höheren Preise linear abgestuft. Dazu wird der niedrigste Preis durch den Angebotspreis des jeweiligen Bieters dividiert und der errechnete Quotient (das Ergebnis) mit 5 multipliziert.		

<b>Zuschlagskriterium 2: Personenbezogene Referenzprojekte</b>		Gewichtung in %	Maximal erreichbare Leistungspunkte
<p>Personenbezogene Erfahrung bzw. Qualifikation der eingesetzten Projektleitung bei der Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB (Erfahrungen aus vorherigen Tätigkeiten zählen ebenfalls).</p> <p>Die Referenzprojekte sind auf jeweils maximal einer DinA 4 Seite darzulegen. Die Gemeinsamkeiten und Unterschiede zu dieser Leistungsbeschreibung sind herauszuarbeiten. Ebenso sind Auftraggeber und Dauer der Bearbeitung anzugeben. Dopplungen mit Referenzprojekten für Zuschlagskriterium 3 sind erlaubt. Bitte auf gesonderter Anlage dem Angebot beifügen.</p>		<b>45</b>	5
Leistungspunkte	Erfüllungsgrad		
5	Projektleitung kann 5 oder mehr Referenzprojekte vorweisen.		
4	Projektleitung kann 4 Referenzprojekte vorweisen.		
3	Projektleitung kann 3 Referenzprojekte vorweisen.		
2	Projektleitung kann 2 Referenzprojekte vorweisen.		
1	Projektleitung kann 1 Referenzprojekte vorweisen.		
0	Projektleitung kann keine Referenzprojekte vorweisen.		

<b>Zuschlagskriterium 3: Referenzprojekte des Büros mit Schwerpunkt auf Entwicklungshemmnissen für den Einzelhandel</b>		Gewichtung in %	Maximal erreichbare Leistungspunkte
<p>Erfahrungen des Büros mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB mit einem Schwerpunkt auf der Untersuchung von Entwicklungshemmnissen für den Einzelhandel.</p> <p>Die Referenzprojekte mit entsprechendem Schwerpunkt sind auf jeweils maximal einer DinA 4 Seite darzulegen. Ebenso sind Auftraggeber und Dauer der Bearbeitung anzugeben. Dopplungen mit Referenzprojekten für Zuschlagskriterium 2 sind erlaubt. Bitte auf gesonderter Anlage dem Angebot beifügen.</p>		<b>15</b>	5
Leistungspunkte	Erfüllungsgrad		
5	Büro kann 5 oder mehr Referenzprojekte mit entsprechendem Schwerpunkt vorweisen.		
4	Büro kann 4 Referenzprojekte mit entsprechendem Schwerpunkt vorweisen.		
3	Büro kann 3 Referenzprojekte mit entsprechendem Schwerpunkt vorweisen.		

2	Büro kann 2 Referenzprojekte mit entsprechendem Schwerpunkt vorweisen.
1	Büro kann 1 Referenzprojekte mit entsprechendem Schwerpunkt vorweisen.
0	Büro kann keine Referenzprojekte mit entsprechendem Schwerpunkt vorweisen.

## **V Vorzulegende Unterlagen**

Folgende Unterlagen werden im Rahmen der Angebotsabfrage gefordert:

- Ausgefülltes Preisblatt (siehe Anhang)
- Darlegung der personenbezogenen Referenzen gemäß Zuschlagskriterium 2
- Darlegung der Referenzen des Büros mit gefordertem Schwerpunkt gemäß Zuschlagskriterium 3
- Schriftliches Grobkonzept über die Vorgehensweise sowie die Methodik der Aufgabebearbeitung inklusive einer Darstellung der zeitlichen Abwicklung sowie einer Abschätzung des Bearbeitungsaufwandes. Der Bearbeitungsaufwand ist nach Bearbeitungsschritten unter Angabe der ungefähren Arbeitsstunden der verschiedenen Mitarbeitergruppen in nachvollziehbarer Weise anzugeben. Von diesem Grobkonzept wird auch erwartet, dass der Bieter darin sein Aufgabenverständnis sowie seine Vorgehensweise für die Erbringung der ausgeschriebenen Leistung darstellt. Die Organisation der Projektabwicklung ist ebenfalls darzulegen. Das Grobkonzept ist mit dem Angebot zusätzlich in digitaler Form abzugeben. Maßgeblich ist die Papierform.

## **VI Sonstige Regelungen / Vergütung**

Der Auftragnehmer erhält für die Durchführung der beauftragten Leistungen einschließlich der zur Vorbereitung und Ausführung notwendigen Besprechungen und Ortstermine, sowie der Berichterstattung ein Festbetragshonorar (Pauschalhonorar). Das Honorar ergibt sich aus den angebotenen bzw. beauftragten Projektbausteinen. Die Projektleistungen werden je nach Arbeits-/ Projektfortschritt vergütet. Aufgewendete Arbeitszeit, z. B. für Besprechungen oder Ortstermine mit der Auftraggeberin sowie mit für die sachgerechte Bearbeitung des Auftrags einzubeziehende Dritte, ist mit der vereinbarten Vergütung abgegolten und kann nicht gesondert in Rechnung gestellt werden.

Das Honorar erstreckt sich auf alle anfallenden Leistungen inkl. sämtlicher Nebenkosten (insbesondere Fahrt- und Aufenthaltskosten, Druck- und Versandkosten, Bürokosten, Post und Fernsprechgebühren, Versicherungsprämien) sowie sämtlicher Auslagen.

Die Nebenkosten umfassen auch sämtliche Sachkosten im Rahmen des Auftrages für die Abstimmungstermine (inkl. Protokollführung), z.B. nach Abschluss der einzelnen Leistungsbausteine mit der Stadt Sankt Augustin sowie am Ausführungsort Sankt Augustin.

Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, abweichend vom Gesamtangebot nur einzelne Leistungsbausteine zu beauftragen und das Gesamthonorar entsprechend anzupassen.

Eine detaillierte Übersicht über die Zusammensetzung des im Preisblatt angebotenen Pauschalpreises (Kostenkalkulation des Zeitaufwandes nach Bearbeitungsschritten in nachvollziehbarer Weise und Angabe der ungefähren Einsatzstunden der verschiedenen Mitarbeitergruppen) ist dem Angebot beizufügen.

## **VII Zusammenarbeit mit Dritten (Nachunternehmer)**

Es ist zulässig nach Zustimmung durch den Auftraggeber, dass sich der Bieter zur Erfüllung des Auftrages anderer Unternehmen (Nachunternehmer) bedient. Leistungen dürfen nur an Nachunternehmer übertragen werden, welche fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sind. Der Nachunternehmer muss seine Eignung, z. B. mittels Referenzprojekten, auf Verlangen der Stadt Sankt Augustin nachweisen. Nachunternehmen sind auch verbundene Unternehmen, wie z.B. Schwester- oder Tochterunternehmen des Bieters.

Der Bieter hat mit dem Nachunternehmen die Geltung der für ihn verbindlichen Vertragsbedingungen zu vereinbaren.

Die namentliche Benennung der Nachunternehmer hat bereits mit der Angebotsabgabe zu erfolgen, andernfalls kann das Angebot nicht berücksichtigt werden.

## **VIII Abgabeform und Bearbeitungszeit**

### Abgabeform des Schlussberichtes

Der Abschlussbericht zur vorbereitenden Untersuchung ist sowohl in digitaler Form als auch als Papierfassung an die Stadt Sankt Augustin zu übermitteln und abzustimmen. Zum Berichtswesen gehört ebenfalls ein interner Vorstellungstermin (Präsentation) sowie ein Termin zur Vorstellung in einem politischen Gremium.

Nach Endredaktion sind die Textteile sowohl als Word-Datei, als auch als ungeschütztes PDF Dokument an die Stadt Sankt Augustin zu übergeben. Kartenmaterial ist sowohl als ungeschützte PDF als auch im DWG-Format an die Stadt zu übermitteln.

### Bearbeitungszeitraum / Terminplanung

Vom Bieter ist zusammen mit dem Angebot ein vorläufiger Terminplan vorzulegen, aus welchem der zeitliche Ablauf der Bearbeitung des Auftrags sowie alle wichtigen Zwischentermine erkenntlich werden. Nach Auftragserteilung ist vom Auftragnehmer unverzüglich ein detaillierter Terminplan aufzustellen, welcher mit dem Auftraggeber abzustimmen ist und bei Bedarf fortgeschrieben bzw. aktualisiert werden muss.

### Planunterlagen

Die bei der Stadt Sankt Augustin vorhandenen digitalen Plangrundlagen werden dem Auftragnehmer kostenlos zur Verfügung gestellt. Dazu ist eine entsprechende Nutzungsvereinbarung abzuschließen.

### **IX Sonstige Angaben und Fristen**

#### Angebotsfrist

Ihr Angebot geben Sie bitte bis einschließlich XX.XX.2024 ab. Nicht fristgerecht bei uns eingegangene Angebote können nicht mehr berücksichtigt werden.

#### Ansprechpartner

Für evtl. Rückfragen können Sie sich gerne an Ihren Ansprechpartner wenden:

Herr Mio Kastrau

Fachdienst Planung und Liegenschaften

Tel.: 02241/ 243-819

E-Mail: [mio.kastrau@sankt-augustin.de](mailto:mio.kastrau@sankt-augustin.de)

### **X Ergänzende Unterlagen / Anlagen**

Folgende Unterlagen finden Sie zudem anbei:

- Anlage 1: Untersuchungsbereich / Verdachtsgebiet Sanierungsmaßnahme
- Anlage 2: Verdachtsmomente Sanierungsmaßnahme
- Anlage 3: Preisblatt
- Anlage 4: Politischer Beschluss
- Anlage 5: Zwischenstand Städtebauliches Konzept Ortsmitte Menden (drei Varianten)
- Anlage 6: Ortsteilentwicklungskonzept
- Anlage 7: Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Anlage 8: Gutachten GMA
- Anlage 9: Auszug aus Stadtgrundkarte