



Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Nordertor

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“

Aufforderung zur Angebotsabgabe und Leistungsbildbeschreibung

Aufforderung zur Angebotsabgabe

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Nienburg/Weser ist im Programmjahr 2014 mit Ihrem Sanierungsgebiet „Nienburg-Nordertor“ in das Städtebauförderungsprogramm, Komponente "Soziale Stadt", aufgenommen worden.

Bei dem Gebiet „Nordertor“ handelt es sich um einen alten Arbeiterstadtteil, der nach dem ehemaligen nördlichen Stadttor benannt wurde. Die sozialen und städtebaulichen Entwicklungen in Teilbereichen dieses Standorts geben seit Jahren Anlass zur Sorge, da sie negativ auf den ganzen Stadtteil ausstrahlen und dazu beitragen, das Image dieses Quartiers nachhaltig zu schädigen. Hierzu gehören Überalterung, Altersarmut, Vereinsamung, ein hoher Anteil von Personen mit Migrationshintergrund, ein erhöhter Förderbedarf bei Kindern, Vernachlässigung von Kindern und Jugendlichen in den Familien, Schwierigkeiten mit der deutschen Sprache sowie wie eine signifikant höhere Anzahl von Hilfeempfängern nach dem Sozialgesetzbuch im Vergleich zur Stadt Nienburg. Erkennbar ist eine Tendenz zur sozialen Segregation und in Teilen zur Verwahrlosung, welche mit einer teilweise prekären städtebaulichen Situation einher geht. Auf dieser Grundlage kann die Chancengleichheit, z. B. bei der Entwicklung von Kindern und Jugendlichen aus diesem Stadtteil, nicht mehr gewährleistet werden. Es bestehen heute erhebliche soziale, städtebauliche und bauliche Defizite, die im beigefügten Bericht der „Vorbereitenden Untersuchung“ dokumentiert sind, die bereits im Jahr 2012 aufgestellt wurde.

Das 62,3 ha große Sanierungsgebiet soll im Rahmen des Förderprogramms auf der Basis städtebaulicher und sozialer Maßnahmen mit einem konkretisierten integrativen Handlungskonzept und zielgerichteter Quartiersarbeit, unter Einbindung bereits vorhandener Strukturen und Vereine, wesentlich verbessert werden. Ziel ist die Stabilisierung des Quartiers und Entwicklung einer positiven Zukunftsperspektive.

Die Sanierungssatzung soll in Kürze beschlossen werden.

Zur weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme beabsichtigen wir nun einen Sanierungsträger, der die Maßgaben nach §§ 157 ff. BauGB erfüllt, als Treuhänder zu beauftragen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir um die Abgabe eines entsprechenden Angebots auf der Grundlage der anliegenden Leistungsbeschreibung bis zum2016.

Bei allen im Leistungsbild genannten Leistungen des Sanierungsträgers handelt es sich um optional abrufbare Dienstleistungen. Diese werden je nach Bedarf von der Stadt Nienburg/Weser abgefordert.

Die Teilnahmebedingungen sowie die weiteren Kriterien zur Auswahl des Sanierungsträgers entnehmen Sie bitte dem anliegenden Leistungsbild.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen:

- Bericht der vorbereitenden Untersuchung [*nicht beigefügt im Rahmen der Beschlussvorlage 6/094/2015, s. hierzu Beschlussvorlage 6/025/2012*]
- Sanierungssatzung (Entwurf) [*nicht beigefügt im Rahmen der Beschlussvorlage 6/094/2015, s. hierzu Beschlussvorlage 6/091/2015*]
- Leistungsbild [*folgende Seiten*]

Leistungsbildbeschreibung zur Ausschreibung eines Sanierungsträgers gemäß §§ 157 ff. BauGB

1. Grundsätzliches

Der Sanierungsträger erhält für die zu erbringenden Leistungen eine, seinen Unternehmensaufwand deckende, angemessene Vergütung gem. § 159 Abs. 2 BauGB. Die Abrechnung erfolgt nach dem entstandenen Zeitaufwand und Stundensatz. Die Stundensätze sollten differenzieren zwischen Leistungen von Fachkräften besonderer Qualifikation und Leistung sonstiger Fach- und Assistenzkräfte.

2. Teilnahmebedingungen

- Nachweis über das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 158 BauGB.
- Vorlage einer Referenzliste über vorzugsweise, jedoch nicht zwingend in Niedersachsen erbrachte Leistungen unter Angabe der jeweils umgesetzten Fördermittel, Angabe der jeweiligen Leistungszeit, Benennung der jeweiligen Referenzkontakte beim öffentlichen Auftraggeber (Adressen und Telefonnummern) in den mindestens 3, maximal 5 letzten Jahren.
- Darstellung der Struktur und Organisation des Büros (Angabe der Anzahl der Beschäftigten und der leitenden Angestellten, Aussagen zur personellen Ausstattung des Unternehmens bezogen auf den Vergabegegenstand).
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung.
- Der Sanierungsträger hat das Treuhandvermögen getrennt von seinem eigenen Vermögen zu verwalten.

3. Förderung und Finanzierung

Förderprogramm

- Unterstützung der Stadt in allen die Maßnahmen "Soziale Stadt" betreffenden Angelegenheiten.
- Information der Stadt über Änderungen hinsichtlich des Förderprogrammes.
- Stellung von Anträgen auf Gewährung von Fördermitteln; hier im Besonderen die jährliche Programmanmeldung.

Unterlagen und Übersichten

- Entwurf und Fortschreibung von Kosten- und Finanzierungsübersichten nach § 149 BauGB.
- Jährliche Aufstellung eines Wirtschaftsplans über die zu treffenden Maßnahmen, die zu erwartenden Kosten und die Finanzierungsmittel.
- Erstellung von Verwendungsnachweisen über die Verwendung von gewährten Fördermitteln .
- Entwurf der Zwischenabrechnungen der Bundes- und Finanzhilfen.

Treuhandvermögen

- Verwaltung des Treuhandvermögens - insbesondere die Prüfung aller Ausgaben in sachlicher, rechnerischer und förderungsrechtlicher Sicht.
- Übermittlung von Kontoauszügen des Treuhandkontos, die eine maßnahmenbezogene Zuordnung ermöglichen.

4. Planerische Aufgaben

- Vorschläge zur Art und Durchführung von Maßnahmen (Zeit- und Maßnahmenplan, Abschnittsbildung, Verfahrensplanung).
- Vorbereitung und Koordination städtebaulicher Planungen (Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen u.a.).
- Beratung bei der Erarbeitung oder Fortschreibung von Unterlagen, die für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind (u.a. Rahmenplanung).
- Erörterungen gem. § 137 BauGB mit allen Sanierungsbeteiligten, Fachämtern, Verbänden und Organisationen.
- Teilnahme an regelmäßig stattfindenden Besprechungen.

5. Vorbereitung und Organisation der Sanierungsdurchführung

Allgemein

Koordination der Maßnahme mit einem integrierten Handlungsansatz, insbesondere in folgenden Bereichen:

- Unterstützung des Quartiersmanagements bei der Aktivierung der Bewohner, Eigentümer, Hausverwaltungen, Arbeitgeber und Arbeitnehmer im Sanierungsgebiet zur Belegung und Mitwirkung am Entwicklungsprozess,
- Unterstützung des Quartiersmanagements bei der Vernetzung der lokalen Akteure, insbesondere der Sozialorganisationen, Bildungsträger, (kommunale) Beschäftigungsinitiativen, Kirchen, Arbeitsverwaltung, Schulen, Polizei, Bewohner/innen des Quartiers, Vereine und Verbände
- Unterstützung des Quartiersmanagements bei der Organisation der personellen Kapazitäten und Vernetzung der Fachkenntnisse auf Stadtteilebene.
- Unterstützung des Quartiersmanagements bei der Organisation, Durchführung und Teilnahme an Besprechungen, Foren und Sitzungen in vorhandenen oder noch aufzubauenden Organisationsstrukturen (z.B. Stadtteilbeirat, Sanierungsbeirat, Projektleitung etc.) sowie die Protokollführung
- Ggf. Mitwirkung bei der Erarbeitung und Fortschreibung eines Sozialplans nach § 180 BauGB sowie Durchführung der Erörterungen.
- Stellungnahmen zu Anträgen nach § 144 BauGB und zu Anträgen auf Härteausgleich.
- Verhandlungen mit Eigentümern zum Zwecke des Abschlusses von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen (gem. § 177 BauGB) sowie Ausarbeitung unterschriftsreifer Vertragsentwürfe, Beratung und Unterstützung der Eigentümer in allen die Sanierung betreffenden
- Finanzierungsangelegenheiten.

Ordnungsmaßnahmen

- Vorbereitung und Koordination von Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB und Baumaßnahmen nach § 148 BauGB.
- Abschluss von Sanierungsvereinbarungen mit Eigentümern über die Vorbereitung und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen.
- Umsetzung von Bewohnern und Betrieben unter Mitwirkung der Stadt in angemessener Zeit.

Grunderwerb und Grundstücksverwaltung

- Erwerb von im Sanierungsgebiet liegenden bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Miteigentumsanteilen, soweit sie auf Grund der von der Stadt genehmigten Planung für die Durchführung der Sanierung benötigt werden oder soweit die Stadt den Sanierungsträger besonders zum Erwerb beauftragt sowie deren Bewirtschaftung und Verwaltung.
- Rechtliche und tatsächliche Freimachung - soweit es sich nicht um hoheitliche Akte handelt - der im Sanierungsgebiet gelegenen und im Treuhandvermögen verwalteten Grundstücke und Miteigentumsanteile für die Neuordnung einschließlich des notwendigen Abbruchs von Gebäuden und Gebäudeteilen.
- Ausarbeitung der rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen, zu denen die Grundstücke und Miteigentumsanteile oder die an Stelle des Grundstückseigentums tretenden Rechte an die neuen Eigentümer zu veräußern sind, nach Erörterung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten.
- Veräußerung der neu geordneten Grundstücke und Miteigentumsanteile und grundstücksgleichen Rechten unter Berücksichtigung von § 153 BauGB entsprechend den von der Stadt genehmigten Bedingungen.
- Beschaffung von Ersatzflächen und Ersatzräumen.
- Mitwirkung bei der Beschaffung von Unterlagen, die die Stadt für die von ihr durchzuführenden Maßnahmen benötigt, sowie - soweit rechtlich und tatsächlich möglich - Verfahrenseinleitung und -durchführung, insbesondere für eine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB), für eine Enteignung (§§ 85 ff. BauGB) sowie zur Festlegung von Entschädigungsleistungen und Ausgleichsbeträgen (§§ 153 - 155 BauGB).
- Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Aufgaben des Sanierungsträgers.

6. Datenlieferungen und elektronische Dokumente

- Die vom Sanierungsträger elektronisch erstellten Dokumente sind der Stadt, auf Anforderung, in den entsprechenden Formaten zur Verfügung zu stellen.

7. Berichterstattung

- Jährlicher Sachstandbericht über die Tätigkeiten des letzten Jahres und über die für das Folgejahr vorgesehenen Maßnahmen.
- Jährlicher Arbeitsbericht zum 31. März über den Stand der Maßnahmen.
- Erstellung von Verwendungsnachweisen.
- Vorbereitung einer Dokumentation über die Maßnahmen der "Soziale Stadt" in Abstimmung mit der Stadt.

Kriterien zur Auswahl eines Sanierungsträgers

Zuschlagskriterien für das wirtschaftlich günstigste Angebot in Bezug auf die nachstehenden Kriterien:

1. Die Stadt legt Wert auf eine räumliche Nähe des Sanierungsträgers zum Sanierungsgebiet. Diese räumliche Nähe zum Sanierungsgebiet kann auch durch eine Geschäftsstelle oder die Einrichtung eines Regionalbüros gegeben sein.
2. Der Sanierungsträger (der vorgesehene Projektleiter) muss Erfahrungen im Umgang mit Städtebauförderungsprogrammen besonders im Bereich des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt“ nachweisen.
3. Erfahrungen in Beteiligungs- und Moderationsprozessen, Kenntnisse in der Öffentlichkeitsarbeit.
4. Vergütung.

Erfahrungen im Umgang mit Ämtern und Behörden des Landes Niedersachsen in Bezug auf die vorgesehene Leistung sind von Vorteil, jedoch nicht zwingend vorgeschrieben.