

Aktualisierung und Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Hildesheim

Leistungsbeschreibung

Projektrahmen

Die Stadt Hildesheim hat 2015 ein Wohnraumversorgungskonzept veröffentlicht, welches 2019 aktualisiert wurde. Beide Dokumente, sowie auch die vorangegangene Studie „Neues Wohnen in Hildesheim“ aus dem Jahr 2009 sind unter folgendem Link zu finden: [Wohnraumentwicklungskonzept | Stadt Hildesheim](#).

Das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Hildesheim ist derzeit keine Voraussetzung mehr für die Bewilligung von Mitteln der Wohnraumförderung. Dennoch möchte die Stadt ein neues Wohnraumversorgungskonzept erstellen lassen, um über ein weiteres, aktuelles Instrument der Wohnungsmarktbeobachtung zu verfügen.

Inhaltlich soll sich das neue Wohnraumversorgungskonzept, wie auch die Vorgängerversionen, in seinem Aufbau an dem Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte orientieren. Da sich rechtliche sowie auch Datengrundlagen in der Zwischenzeit verändert haben, ist keine reine Aktualisierung, sondern eine teilweise Neuerstellung vorgesehen. Die Erreichung der gesetzten Ziele des letzten Konzepts ist zu überprüfen.

Die großen Themengebiete Situationsanalyse (Ist-Stand), Prognose, Handlungsbedarf und Maßnahmenempfehlung sollen nach aktuellem Stand neu erarbeitet werden, zudem wird eine vertiefende Betrachtung eines bestimmten Teilgebiets des lokalen Wohnungsmarktes erwartet.

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts soll das aktuelle Geschehen auf dem Hildesheimer Wohnungsmarkt abgebildet, analysiert und im Hinblick auf die Entwicklung bis 2040 prognostiziert werden.

Die Details der Anforderungen sind der nachfolgenden Leistungsbeschreibung der einzelnen Arbeitspakete zu entnehmen.

Verfahren

Der Bearbeitungsprozess wird durch den beauftragten Dienstleister in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim erarbeitet. Informationen und Daten werden, soweit vorhanden, aus dem Fachbereich geliefert. Sofern darüberhinausgehende Daten erforderlich sind, sind diese durch den Dienstleister bei anderen Fachbereichen zu erfragen, ggf. extern auf seine Kosten zu beziehen. Es sind regelmäßige (mindestens monatlich, bei Bedarf auch öfter) Besprechungstermine hierfür vorzusehen, vorrangig digital.

Im Bearbeitungsprozess wird ein nahezu finaler Entwurf dem Runden Tisch Wohnen (ein Arbeitskreis mit Vertretern aus Politik, Verbänden, Institutionen, Verwaltungsabteilungen, Wohnungswirtschaft etc.) vorgestellt. Sich hieraus ggf. ergebende Anregungen sind einzuarbeiten.

Das Wohnraumversorgungskonzept wird im Zuge der Beratung in den Ratsgremien erörtert und über den Fachausschuss dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt.

Verfügbare Daten/Materialien

- Studie „Neues Wohnen in Hildesheim“, 2009
- Wohnraumversorgungskonzept 2015 sowie Fortschreibung 2019
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK 2020
- ISEK Innenstadt 2023
- Monitoring ISEK 2014
- Bevölkerungsvorausberechnung 2024 (ist zwingend zu verwenden)
- Gebäudebestand (Datensatz der städtischen Statistikstelle)
- Digitale Stadtkarte M 1:5.000
- Layout-Vorgaben der Stadt Hildesheim
- Einfache Mietspiegel seit 2018
- Leerstandsmonitoring seit 2020
- Sozialraumdaten
- Jegliche Materialien, die im Geoportal der Stadt Hildesheim ([Willkommen im Geoportal der Stadt Hildesheim | Stadt Hildesheim](#)) verfügbar sind

Arbeitspakete

Paket 1: Situationsanalyse und Evaluation

1. Wohnungsbestand, Leerstandsquote, aktuelle Nachfrage, Ausblick demografische Aspekte inkl. Darstellung der relevanten Entwicklungen seit 2018
2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen inkl. Darstellung der Abweichungen zu vorherigen Wohnraumversorgungskonzepten der Stadt Hildesheim
3. Bautätigkeit der vergangenen Jahre (Neubau/Bestandentwicklung) anknüpfend an die Daten des letzten Wohnraumversorgungskonzepts sowie darüberhinausgehende Darstellung der Bestandsentwicklung
4. Aufbereitung von Rahmendaten der Wohnungsmarktentwicklung, wie z.B. Bauanträge, Baufertigstellungen, Mietwohnungsangebot und Mietpreisentwicklung verschiedener Teilmärkte seit 2018
5. Auswertung vorhandener Daten und ggf. Ermittlung relevanter Daten tieferer Ebenen zur Erreichung der Projektziele
6. Abgleich Ist-Situation mit Zielvorgaben des letzten Wohnraumversorgungskonzepts, Darstellung Zielerreichung/Abweichung
7. Sachkosten im Rahmen der Situationsanalyse (z.B. Kosten der Datenbeschaffung, soweit nicht aus städtischen Quellen verfügbar)

Paket 2: Prognose

1. Qualifizierte Einschätzung der Wohnungsmarktentwicklung
 - Auswertung regionaler Vergleichsdaten
 - Darstellung schriftlich und grafisch
2. Wohnungsbedarfsprognose
 - Quantitative und qualitative Prognose des Wohnungsbedarfs
 - Räumliche Zuordnung Stadtteile/Ortsteile
 - Darstellung der demographischen Entwicklung sowie Prognose in den Stadt-/Orts-
teilen sowie Benennung und Darstellung der daraus folgenden Bedarfe
 - Benennung des besonderen Bedarfs der sozialen Wohnraumversorgung
 - Darstellung schriftlich und grafisch

Paket 3: Exkurs Generationenwandel im Einfamilienhaussektor

1. Ermittlung Ist-Situation sowie Entwicklung seit 2011 im Einfamilienhaussektor (inkl. 2-
Familienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)
 - Datenermittlung und -auswertung auf kleinräumiger Ebene
 - Darstellung schriftlich und grafisch, auch auf kleinräumiger Ebene
2. Prognose der zu erwartenden Umzugs- und Ersatzbaubedarfe sowie der Freisetzungspotentiale auf kleinräumiger Ebene
 - Darstellung schriftlich und grafisch
3. Sachkosten (z.B. Kosten der Datenbeschaffung, soweit nicht aus städtischen Quellen verfügbar)

Paket 4: Handlungsbedarf und Maßnahmenempfehlung

1. Ermittlung und Darstellung, ggf. auch grafisch, der Handlungsbedarfe der unterschiedlichen Themenfelder (Einfamilienhaus, Baugrundstücke, Mehrfamilienhäuser, frei finanziert und öffentlich geförderter Wohnungsbau, Bestand)
2. Entwicklung und Darstellung von Handlungsempfehlungen für die Stadt Hildesheim

Paket 5: Bericht und (Vor-Ort-) Termine

1. Laufende Evaluierung der Projektziele im Bearbeitungszeitraum
2. Erstellung eines abschließenden Berichts mit allen Untersuchungsergebnissen und Handlungsempfehlungen sowie einer Kurzfassung der wesentlichen Ergebnisse (ca. 15 Seiten)
3. Zwei Vor-Ort-Abstimmungstermine mit dem Auftraggeber (inhaltliche Vorbereitung/Durchführung/Nachbereitung inkl. Protokoll)
4. Ein Präsentationstermin AK Runder Tisch Wohnen (inhaltliche Vorbereitung/Durchführung/Nachbereitung inkl. Protokoll)

5. Ein Präsentationstermin politische Gremien (inhaltliche Vorbereitung/Durchführung/Nachbereitung)
6. Monatliche, maximal einstündige und ausschließlich digitale Abstimmungstermine mit dem Auftraggeber (inhaltliche Vorbereitung/Durchführung/Nachbereitung inkl. Protokoll)

Die Vorbereitung der unter 4. und 5. genannten Präsentationstermine muss auch die Erstellung und Übergabe einer (PowerPoint-) Präsentation beinhalten.

Sofern weitere Abstimmungstermine, über die in Paket 5 genannten hinausgehend, notwendig werden, sind diese vorab mit dem Auftraggeber abzustimmen und erfordern dessen Zustimmung. Für weitere Abstimmungstermine gelten sodann die für die verschiedenen Terminarten in Paket 5 genannten Einzelpreise als Pauschalpreis je Termin incl. Vor- und Nachbereitung.

Anforderungen an zu liefernde Dokumente/Materialien

- Bericht und Kurzfassung gedruckt in dreifacher Ausfertigung sowie als pdf, weiterhin in einem bearbeitungsfähigen Format
- Alle Pläne auch als pdf sowie in weiterverarbeitungsfähigem Format (z.B. dxf)
- Sämtliche Textdokumente/Tabellen in pdf sowie verarbeitungsfähigen Formaten
- Präsentationen als pdf sowie in einem weiterverarbeitungsfähigen Format (PowerPoint)
- Alle Dokumente müssen barrierefrei erstellt werden
- Sofern eigene Bilddateien/Videos genutzt werden, sind die Bildrechte an die Stadt Hildesheim zur Weiterverarbeitung abzutreten. Im Falle nicht selbst erstellter Bilder/Videos, ist der Nachweis der Bildrechte zu erbringen.

Bearbeitungszeitraum

Das Angebot ist **bis zum 21.10.2026, 08:30 Uhr** (Submissionstermin) mit einer Bindefrist **15.12.2026** abzugeben. Die Gesamtleistungen sind vom Auftragnehmer im Zeitraum bis zum **30.11.2027** zu erbringen. Mit der Bearbeitung ist unmittelbar nach Auftragserteilung zu beginnen.

Klausel für nicht vorhersehbaren Mehraufwand

Der Auftrag wird eine Mehraufwandsklausel mit folgendem Inhalt enthalten:

„Für den Fall, dass im Bereich der Abwicklung des Auftrages nicht vorhersehbare Umstände eintreten, die den Bearbeitungsaufwand des Auftragnehmers erheblich ausweiten, wird der Berechnung des Mehraufwandes

ein Stundensatz (inkl. Nebenkosten) in Höhe von _____ € zzgl. Mehrwertsteuer

ein Tagessatz (inkl. Nebenkosten) in Höhe von _____ € zzgl. Mehrwertsteuer

zu Grunde gelegt. Hinzu kommt die Erstattung ggf. notwendiger Auslagen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, unverzüglich nach Kenntnis den Auftraggeber unter Darlegung der Gründe für den sich ergebenden Mehraufwand schriftlich zu informieren sowie den Mehraufwand unter Zugrundlegung vorstehender Stunden/Tagessätze zzgl. notwendiger Auslagen monetär zu beziffern. Die Durchführung von Mehraufwand auslösenden Tätigkeiten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.“

Bitte geben Sie in Ihrem Angebot vorstehende Stunden-/Tagessätze inkl. Nebenkosten in € ohne Mehrwertsteuer an. Ohne diese Angabe kann ihr Angebot nicht gewertet werden.

Gestaltung Ihres Angebotes

Bei der Angebotsgestaltung soll auf die vorgegebenen Arbeitspakete zurückgegriffen werden und diese hinsichtlich des jeweiligen Zeitbedarfes, der geplanten Vorgehensweise, der dafür eingeplanten Mitarbeiter und hinsichtlich des Gesamtnettowertes inkl. Nebenkosten näher ausgeführt werden. Schlussendlich ist das Gesamtbrutto (Angebotsendsumme) auszuweisen. Reise- oder Übernachtungskosten werden nicht gesondert erstattet.

Bitte vergessen Sie nicht, die Mehraufwandsklausel ebenfalls zu bepreisen.

Zeitraumen 01/2027-11/2027.

Dem Angebot ist der Entwurf eines Zeitplanes beizulegen, aus dem die durch den Anbieter beabsichtigte Abfolge der Bearbeitung einschließlich der im Verfahren durchzuführenden Abstimmungstermine hervorgeht.

Eine Beauftragung erfolgt als Pauschale, daher ist der Preis als Pauschalpreis abzugeben.

Beizufügende Unterlagen

- aussagefähiges Konzept bzw. „Angebot“ (s.o.), in dem die wesentlichen Punkte anhand der vorgegebenen Arbeitspakete hins. Vorgehensweise, Zeitplan, Preise inkl. Angabe von Stunden- und Tagessätzen, dargestellt sind.
- weitere Unterlagen siehe Aufforderung zur Angebotsabgabe
- Die Bildung von Büro- bzw. Arbeitsgemeinschaften ist zulässig. In diesem Fall sind entsprechende Unterlagen für alle Beteiligten einzureichen.

Vergabekriterien und Vorgehensweise bei der Auswertung

Auf Grundlage der eingereichten schriftlichen Angebote wird eine Rangfolge der Bewerber gebildet. Der Auftraggeber wird dem Bewerber, dessen Angebot anhand der nachfolgend benannten, gewichteten Kriterien als bestes Angebot ermittelt wurde, den Zuschlag erteilen.

Nr.	Kriterium	Wertigkeit
-----	-----------	------------

1	Qualität der angebotenen Leistungen anhand des Konzeptes bzw. der Arbeitspakete	60 %
2	Angebotsendpreis brutto	35 %
3	Werte der Mehraufwandsklausel: Stundensatz und Tagessatz zu je 2,5%	5 %

Grundlage für das Zuschlagskriterium Qualität des Angebots (Ziffer 1):

5 Punkte	ausgezeichnet	Das Angebot und die beschriebenen Leistungen entsprechen gänzlich den qualitativen Anforderungen und lassen ein ausgereiftes Endergebnis erwarten, an dem keinerlei Überarbeitungen zu erwarten sind. Das Konzept bzw. die geplante Vorgehensweise belegen den fachlich-professionellen Hintergrund und die exzellente Expertise des Auftragnehmers. Innovative und aktivierende Aspekte der Öffentlichkeitsarbeit werden erläutert und an die lokalen Anforderungen angepasst ausformuliert. Es sind keine Schwachstellen bzgl. der zu erarbeitenden Themengebiete zu erkennen und es können Arbeitsthemen identifiziert werden, die über die Leistungsbeschreibung hinausgehen.
4 Punkte	sehr gut	Das Angebot und die beschriebenen Leistungen entsprechen mit nur einer Ausnahme den qualitativen Anforderungen und es ist ein voll ausgereiftes Endergebnis erwarten. Das Konzept bzw. die Vorgehensweise entsprechen nahezu vollständig den Erwartungen des Auftraggebers. Innovative und aktivierende Aspekte der Öffentlichkeitsarbeit werden erläutert und in Ansätzen an die lokalen Anforderungen angepasst ausformuliert. Es sind keine Schwachstellen bzgl. der zu erarbeitenden Themengebiete zu erkennen.
3 Punkte	gut	Das Angebot und die beschriebenen Leistungen entsprechen mit wenigen Ausnahmen den qualitativen Anforderungen. Die Expertise und der fachlich-professionelle Hintergrund des Auftragnehmers werden transparent, einzelne konzeptionelle Ansätze bzw. die beschriebene Vorgehensweise können nicht gänzlich überzeugen.
2 Punkte	befriedigend	Das Angebot und die beschriebenen Leistungen entsprechen den qualitativen Anforderungen nicht vollumfänglich. Die konzeptionelle Tiefe bzw. die fachlich-professionelle Herangehensweise kann nicht in allen Abschnitten des Angebots überzeugen. Insgesamt ist aber ein Ergebnis zu erwarten, das die gewünschten Ergebnisse beinhaltet.
1 Punkt	ausreichend	Die in der Leistungsbeschreibung vorgegebenen Aufgaben und Anforderungen werden im Konzept nicht überzeugend abgedeckt. Es sind keine Ansätze und Ideen der vertiefenden, konzeptionellen Arbeit erkennbar. Auf Basis von als „ausreichend“ bewerteten Angeboten sind Schwachstellen und größere Nacharbeiten sowie Abstimmungen mit dem Auftraggeber zu erwarten. Die fachlich-professionelle Herangehensweise des Auftragnehmers bleibt unscharf.
0 Punkte	ungenügend	Das Angebot und die beschriebenen Leistungen entsprechen den qualitativen Anforderungen nur unzureichend. Es bestehen bei der

		Bewertung Zweifel über den gewünschten Nutzen und die Belastbarkeit der konzeptionellen Arbeit des Konzepts. Aufwändige und intensiv abgestimmte Nacharbeiten sind zu erwarten.
--	--	---

Grundlage für das Zuschlagskriterium Preis (Ziffern 2 und 3):

Für die Angebotsauswertung wird eine Punkteskala von 0 bis 5 Punkten festgelegt. 5 Punkte erhält das Angebot mit der niedrigsten Wertungssumme. 0 Punkte enthält das Angebot mit dem 2-fachem der niedrigsten Wertungssumme. Alle Angebote darüber enthalten ebenfalls 0 Punkte. Die Punktebewertung für die dazwischenliegenden Preise erfolgt über eine lineare Interpolation mit bis zu drei Stellen nach dem Komma. Bei dem Wertungskriterium wird die gegebene Punktezahl mit der entsprechenden Gewichtung multipliziert.

Hinweis: Durchführung für Angebotsendpreis sowie je für Stunden- und Tagessatz aus Mehraufwandsklausel.

Bei dem Wertungskriterium wird die gegebene Punktezahl mit der entsprechenden Gewichtung (Prozentzahl) multipliziert.

Die einzelnen Punkte werden addiert und ergeben die Gesamtpunktzahl. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl hat das beste Angebot abgegeben und erhält den Zuschlag.

Es gelten die Allgemeinen Auftrags- und Zahlungsbedingungen der Stadt Hildesheim.