

Leistungsbeschreibung

—

Vergabeverfahren der Stadt Oberhausen zur Erstellung
eines Innenentwicklungskonzeptes

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Oberhausen befindet sich aktuell in einem Neuaufstellungsprozess ihrer strategischen Stadtentwicklungsplanung. Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungsprozesses werden verschiedene konzeptionelle, partizipative und operative Bausteine erarbeitet und miteinander verzahnt. Ziel ist es, strategische Handlungsgrundlagen zu schaffen und durch vielfältige Formate Impulse für den Umgang mit stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen zu setzen. So soll eine ganzheitliche und anpassungsfähige Steuerung der Stadtentwicklung unter den Bedingungen dynamischer Rahmenbedingungen ermöglicht werden.

Im Rahmen der Neuausrichtung soll auch die bisherige Planung der zukünftigen Flächenentwicklung überarbeitet werden. Angesichts begrenzter Flächenverfügbarkeit und eines anhaltenden und weiterhin prognostizierten Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfs kommt der Innenentwicklung dabei eine besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig rücken weitere Anforderungen, etwa aus den Bereichen Umwelt- und Klimaschutz sowie technische und soziale Infrastruktur, stärker in den planerischen Fokus. Vor diesem Hintergrund sollen bestehende Potenziale im Innenbereich systematisch identifiziert, aktiviert und in eine integrierte, gesamtstädtische Entwicklungsstrategie überführt werden.

Das zu erarbeitende Innenentwicklungskonzept nach § 176a BauGB stellt ein informelles fachplanerisches Instrument dar, das insbesondere auf folgende Aufgaben zielt:

- Fortschreibung und Ergänzung der gesamtstädtischen Entwicklungspotenzialerhebung,
- systematische Erfassung und Darstellung von Potenzialflächen im Bestand,
- Entwicklung einer fundierten Bewertungs- und Priorisierungslogik für diese Potenziale,
- Ableitung strategischer Handlungsempfehlungen zur Aktivierung geeigneter Flächen.

Das Konzept bildet somit die strategische Grundlage für zukünftige städtebauliche Entscheidungen und eine koordinierte Flächenentwicklung in Oberhausen. Es dient als fachliche Entscheidungsgrundlage für nachgelagerte Fachplanungen und Entwicklungsprozesse.

2. Leistungsbausteine

2.1 Projektorganisation und -steuerung

2.1.1 Methodik, Struktur und Zeitplanung

Der Auftragnehmer erstellt in Abstimmung mit der Stadt einen Ablaufplan für die Bearbeitung des Innenentwicklungskonzepts. Der Plan legt die methodische Vorgehensweise, die organisatorische Struktur der Bearbeitung sowie die Zeit- und Meilensteinplanung fest und dient als Grundlage für die Abstimmung zwischen Auftragnehmer und Stadt. Ziel ist eine Fertigstellung der Bearbeitung innerhalb von 6 Monaten ab Auftragsvergabe mit anschließender Vorstellung in den politischen Gremien. Abweichungen vom Bearbeitungszeitraum sind begründet möglich.

2.1.2 Teilnahme an Abstimmungsterminen

Der Auftragnehmer nimmt prozessbegleitend an Abstimmungsterminen mit der Stadt Oberhausen teil. Es sind 2 Präsenztermine vor Ort sowie 8 Videotermine (jeweils 1,5 h) geplant.

Auftragnehmerseits erfolgt eine strukturierte Vor- und Nachbereitung sowie eine nachvollziehbare Protokollierung der Ergebnisse. Die Termine dienen der Abstimmung von Zwischenergebnissen und der Klärung projektbezogener Fragen. Die Abrechnung erfolgt nach der tatsächlich in Anspruch genommenen Anzahl an Terminen. Für die Termine in Oberhausen sind entsprechende Anreisekosten im Angebot zu berücksichtigen.

2.1.3 Vorstellung des Endberichts im Fachausschuss

Der Auftragnehmer stellt den finalen Endbericht im zuständigen Fachausschuss der Stadt Oberhausen vor. Für die Teilnahme am Ausschusstermin ist ein Zeitumfang von maximal 90 Minuten vorgesehen. Die Leistungen des Auftragnehmers umfassen die inhaltliche Aufbereitung, die Präsentation sowie die Beantwortung fachlicher Rückfragen.

2.2 Bestandserhebung und -analyse

2.2.1 Einordnung und Relevanz der Thematik

Der Auftragnehmer erstellt ein einleitendes Kapitel (ca. 2-3 Seiten), das die bauliche Innenentwicklung als zentrale stadtentwicklungspolitische Aufgabe einordnet und adressatengerecht für Politik und Fachöffentlichkeit formuliert ist. Dazu gehört eine verständliche Darstellung des Begriffs, eine Skizzierung der aktuellen Herausforderungen sowie die Herausarbeitung der besonderen Bedeutung der Innenentwicklung für Oberhausen. Grundlage bilden die von der Stadt zur Verfügung gestellten Materialien und Daten. Das Kapitel umfasst zudem eine Darstellung der Realnutzungen im regionalen und bundesweiten Vergleich sowie eine Erläuterung der aktuellen und prognostizierten Bedarfe für Wohnen und Gewerbe.

Bei der Bearbeitung des Bausteins ist auf folgende Veröffentlichungen inkl. der darin enthaltenen Daten, Analysen und Zielen zurückzugreifen:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Stadt Oberhausen 2024; Vorlage B/17/5302)
- Endbericht Themenjahr Wohnen (Stadt Oberhausen 2025; Vorlage B/17/6795)
- Konzept „Wirtschaftsflächen in der Stadt Oberhausen“ (Stadt Oberhausen 2024; Vorlage B/17/2784-01)
- Oberhausener Gewerbegebietsmonitoring (Stadt Oberhausen 2024; Vorlage M/17/5367)

2.2.2 Erhebung und Analyse der Entwicklungspotenziale

Die Stadt Oberhausen hat bereits umfangreiche eigene Erhebungen zu Innenentwicklungspotenzialen durchgeführt. Dabei liegen folgende vollständig erhobene Datengrundlagen vor:

- Unbebaute Potenzialflächen über 2.000 m²,
- Baulücken unter 2.000 m²,
- Leerstände, einschließlich bekannter zukünftiger Leerstände,
- Umnutzungspotenziale, wie schließende oder von Schließung bedrohte Kirchenstandorte.

Diese Datengrundlagen werden dem Auftragnehmer in Dateiformat .shp bereitgestellt. Weitere Informationen zur gewählten Erhebungsmethodik werden im Rahmen des Auftaktgesprächs übermittelt.

Um die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale zu vervollständigen, identifiziert der Auftragnehmer zusätzlich eigenständig Nachverdichtungspotenziale auf bereits (teilweise) bebauten Grundstücken, insbesondere durch Aufstockungen und Hinterlandbebauungen, da hierzu keine städtischen Datengrundlagen vorliegen. Der Betrachtungsraum umfasst den gemeinsam zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer zu definierenden Innenbereich der Stadt Oberhausen. Nach bisheriger Einschätzung bilden die im GFNP dargestellten bebaubaren Flächen (unabhängig von Ihrer aktuellen Nutzung) die Grenze zum Außenbereich. Der Umgang mit Außenbereichsflächen im Innenbereich wird in der Projektbearbeitung abgestimmt.

2.2.3 Textliche und visualisierte Erläuterung der unterschiedlichen Potenzialkategorien und jeweiligen Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung

Der Auftragnehmer formuliert zu den jeweiligen Potenzialkategorien (siehe 2.2.2) eine entsprechende Erläuterung in Textform als Teil des Endberichts. Darunter ist zunächst die Methodik der Erhebung sowie Anzahl und Gesamtfläche der jeweils ermittelten Potenziale dargestellt. Die entsprechenden Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung werden in Form skizzenhafter Visualisierungen beispielhaft verdeutlicht. Darüber hinaus erfolgt eine Einschätzung zur tatsächlichen Aktivierbarkeit der jeweiligen Potenzialkategorien auf Grundlage von Erfahrungswerten sowie Vergleichswerten anderer Kommunen. Dabei wird ein Zeithorizont bis 2040 angenommen.

2.2.4 Erstellung von Stadtraumtypen und Aufbereitung in Steckbriefen

Der Auftragnehmer teilt das Untersuchungsgebiet systematisch in Stadtraumtypen ein, basierend auf Parametern wie Bebauungsstruktur, Dichte und Nutzung. Die einzelnen Stadtraumtypen werden in Steckbriefen dargestellt und geben Auskunft über die im Rahmen von 2.2.2 und 2.2.3 ermittelten Innenentwicklungspotenziale der jeweiligen Stadtraumtypen. Ergänzend werden beispielhafte Planskizzen erstellt, um mögliche Ergänzungspotenziale zu visualisieren.

Der Auftragnehmer kann dabei auf vorhandene Stadtteilsteckbriefe des STEK 2020 zurückgreifen (veröffentlicht 2008).

Die gesamte Fläche des abgegrenzten Innenbereichs ist einem Stadtraumtyp zuzuordnen.

2.2.5 Steckbriefe zu Sozialquartieren

Der Auftragnehmer erstellt für die 27 Oberhausener Sozialquartiere jeweils einen tabellarischen Steckbrief zur Darstellung des Innenentwicklungspotenzials.

Inhalt der Steckbriefe:

- Flächengröße des Sozialquartiers
- Einwohnerzahl
- Dichte (Einwohner pro Hektar)
- Aufteilung nach den ermittelten Stadtraumtypen im Quartier (in Prozent und m²) als Auflistung sowie als kartografische Darstellung
- Vorhandene Innenentwicklungspotenziale gemäß den zuvor aufgeführten Potenzialkategorien (in Prozent und m²) als Auflistung sowie als kartografische Darstellung

Darüber hinaus erfolgt eine aggregierte Betrachtung auf Ebene der sechs Sozialräume, die ebenfalls in Form von Steckbriefen dargestellt wird.

2.3 Zielsystem und Priorisierung

2.3.1 Erstellung einer Bewertungsmatrix

Der Auftragnehmer entwickelt ein operationalisiertes Kriterienraster, das sowohl objektiv erfassbare Faktoren als auch qualitative Einschätzungen umfasst. Die Matrix dient als Grundlage für eine nachvollziehbare Bewertung hinsichtlich der strategischen Bedeutung, der Aktivierbarkeit der Flächen sowie der Eignung für mögliche Nutzungen, die im Rahmen eines Workshops ermittelt wird (siehe 2.3.2). Zur Verdeutlichung der Methodik füllt der Auftragnehmer die Bewertungsmatrix beispielhaft für eine ausgewählte Potenzialfläche aus.

2.3.2 Einschätzung der Entwicklungspotenziale

Die entwickelte Bewertungsmatrix wird für alle Potenzialflächen über 2.000 m² vom Auftraggeber ausgefüllt. Der Auftraggeber übernimmt die notwendige Abfrage von Fachverwaltungen und weiteren Fachakteuren und überträgt die Informationen in die Bewertungsmatrix.

Im Rahmen eines halbtägigen verwaltungsinternen Workshops (4 Stunden) werden die Bewertungsmatrizen für die ausgewählten Flächen gemeinsam vervollständigt und diskutiert. Im Ergebnis erfolgt eine kategorisierte Einschätzung (z.B. Ampelsystem; keine Rangliste) zu der strategischen Bedeutung sowie der Aktivierungsmöglichkeit der jeweiligen Flächen. Die Leistungen des Auftragnehmers umfassen für beide Workshops die Organisation, die inhaltliche Vor- und Nachbereitung, die Durchführung und Moderation sowie die nachvollziehbare Protokollierung der Ergebnisse.

Die anschließende Entwicklung einer Umsetzungsstrategie zur Aktivierung der priorisierten Flächen erfolgt auftraggeberseitig und baut auf den erarbeiteten Ergebnissen auf.

2.3.3 Erstellung von Entwicklungsszenarien

Der Auftragnehmer erstellt auf Grundlage der erhobenen Potenziale (sowie der zuvor dargelegten Annahme zur realistischen Aktivierbarkeit dieser Potenziale) drei räumliche und zeitliche Szenarien zur Deckung des Wohnraum- und Gewerbebedarfs unter Berücksichtigung der vorhandenen Entwicklungspotenziale und bewertet diese hinsichtlich der quantitativen Bedarfe, der qualitativen Auswirkungen und der praktischen Umsetzbarkeit. Die Schwerpunkte der Szenarien werden gemeinsam festgelegt.

In allen Szenarien erfolgt ein Abgleich der vorhandenen Wohn- und Gewerbebedarfe mit den ermittelten Potenzialen. Für die Wohnnutzung werden die Szenarien auf Ebene der sechs Sozialräume erstellt, während die Gewerbenutzung gesamtstädtisch betrachtet wird. Zudem werden Vor- und Nachteile der jeweiligen Szenarien aufgezeigt. Die Szenarien dienen dazu, die Auswirkungen unterschiedlicher Entwicklungsstrategien aufzuzeigen und eine Grundlage für strategische Entscheidungen zur Flächenaktivierung zu schaffen.

Zur Qualifizierung führt der Auftragnehmer in Abstimmung mit dem Auftraggeber einen Workshop mit den möglichen Stakeholdern (Politik, Wohnungswirtschaft Fachverwaltung) durch. Ziel ist es, die Szenarien zu erläutern, lokales Wissen und fachliche Expertise einzubeziehen sowie politische Präferenzen zu berücksichtigen. Die Rückmeldungen aus dem Workshop werden dokumentiert und fließen in die Szenarien ein. Vorgesehen ist ein halbtägiger Workshop (4 Stunden). Die Leistungen des Auftragnehmers für diesen Workshop umfassen die Vor- und Nachbereitung, die Durchführung und Moderation sowie die nachvollziehbare Protokollierung der Ergebnisse.

2.3.4 Entwicklung strategischer Handlungsempfehlungen

Aufbauend auf den erstellten Szenarien entwickelt der Auftragnehmer gemeinsam mit dem Auftraggeber fachlich begründete räumlich-strategische Handlungsempfehlungen zur Innenentwicklung. Diese Empfehlungen beantworten die zentrale Frage, wie die vorhandenen Wohnraum- und Gewerbebedarfe in Oberhausen bestmöglich gedeckt werden können.

2.4 Erstellung des Endberichts

Der Auftragnehmer erstellt einen finalen Endbericht in enger Abstimmung mit der Stadt. Der Bericht umfasst die Dokumentation aller Analysen, Ergebnisse, Karten und Szenarien in einem einheitlich gestalteten Layout zur Verwendung in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit.

2.5 Digitale Datenbereitstellung

Der Auftragnehmer stellt sämtliche Arbeitsergebnisse inkl. Textdokumente (.docx, .pdf), Tabellen (.xlsx), Karten (.shp) digital zur Verfügung.