DSK STADT ENTWICKLUNG

Stadt Kellinghusen

Freiräumlicher und städtebaulicher Realisierungswettbewerb „Innenstadt“

Auslobung - Kurzfassung

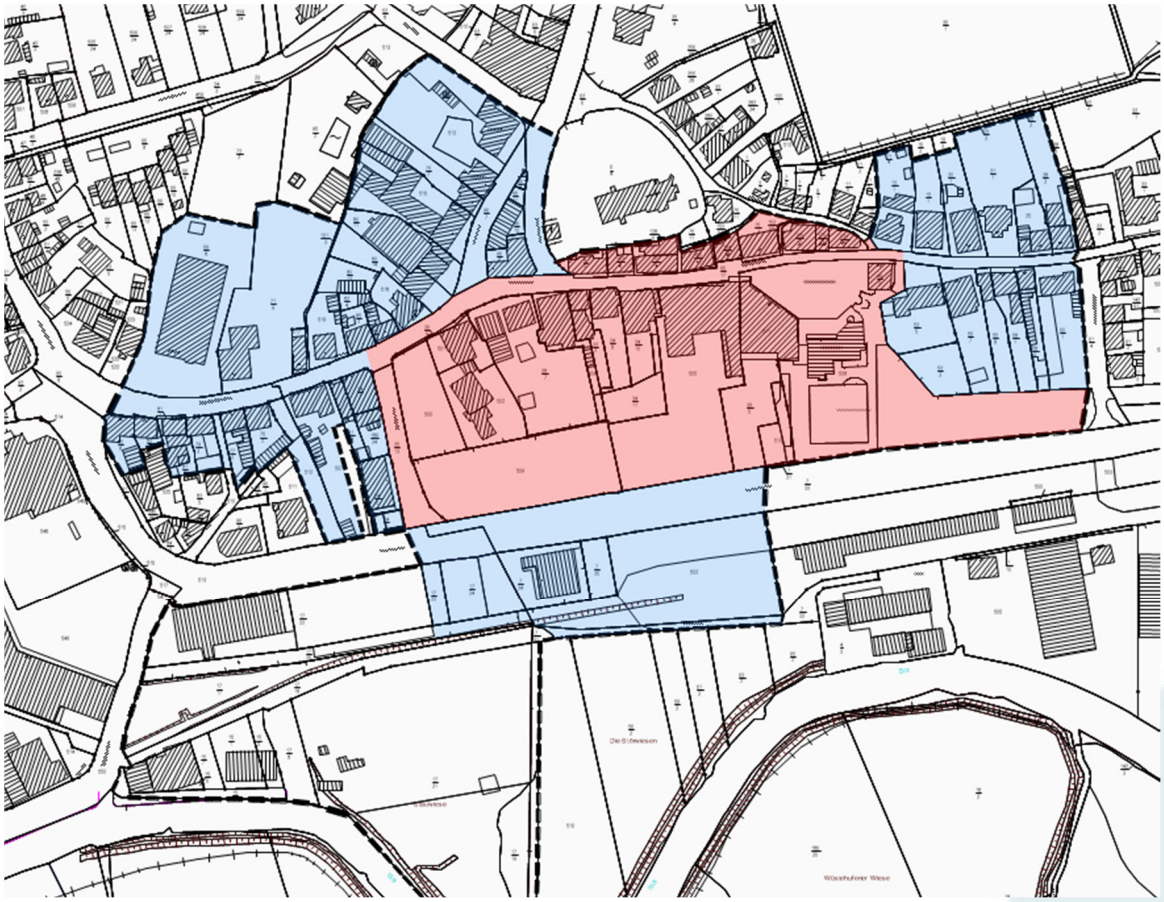


Abb. 01: Wettbewerbsgebiet, Quelle: Stadt Kellinghusen

Ausloberin

Stadt Kellinghusen

durch das Amt Kellinghusen

Fachbereich 2 – Bauverwaltungsamt

Hauptstraße 14

25548 Kellinghusen

Ansprechpartnerin

Merle Gülling

Fachbereich 2 – Bauverwaltungsamt

Hauptstraße 14

25548 Kellinghusen

Wettbewerbsbetreuung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

DLZ Wettbewerbe

Am Tabakquartier 50 | Büroloft 27-30

28197 Bremen

Ansprechpartnerin

Elisa Sonntag

E-Mail: elisa.sonntag@dsk-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL A ALLGEMEINE AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN 4

A.1 Anlass und Aufgabenstellung 5

A.2 Art des Verfahrens 6

A.3 Bewerbungsverfahren 6

A.3.1 Zulassungsbereich 6

A.3.2 Teilnahmevoraussetzungen 7

A.3.3 Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren) 8

A.3.4 Technische und berufliche Leistungsfähigkeit 8

A.3.5 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit 8

A.3.6 Einzureichende Unterlagen für die Bewerbung 10

A.4 Rückfragenkolloquium 11

A.5 Preisgericht und Vorprüfung 12

A.6 Preise und Anerkennungen 13

A.7 Weitere Bearbeitung und Beauftragung 13

A.8 Vergabeverfahren 15

A.9 Terminübersicht 16

TEIL A

ALLGEMEINE AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

A.1 Anlass und Aufgabenstellung

Als Unterzentrum übernimmt die Innenstadt von Kellinghusen eine wichtige Funktion für die Versorgung der Stadt und ihres ländlich geprägten Umfelds. Die langfristige Sicherung dieser Funktion ist eng mit der Aufgabe verbunden, die Innenstadt als attraktiven und lebendigen Mittelpunkt zu stärken und ihre Qualitäten als Wohn-, Versorgungs- und Aufenthaltsort weiterzuentwickeln. In den vergangenen Jahren haben strukturelle Veränderungen, insbesondere Leerstände im Einzelhandel und ungenutzte Ladenlokale, zunehmend das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung der Innenstadt geprägt. Damit verbunden sind spürbare Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität und des innerstädtischen Lebens. Vor diesem Hintergrund besteht Handlungsbedarf, die funktionalen, städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten der Innenstadt neu zu betrachten und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Nach der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, der Beschlussfassung über die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (Stadt Kellinghusen / Complan Kommunalberatung, 2023) sowie dem Inkrafttreten der Sanierungssatzung „Innenstadt“ im Jahr 2023 und deren 1. Änderung im Jahr 2025 wurden umfangreiche Planungsprozesse zur Umsetzung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ angestoßen. Die unterschiedlichen Aufgabenfelder und Zielsetzungen der laufenden Gesamtmaßnahme sollen nun in einem freiräumlichen und städtebaulichen Rahmenplan zusammengeführt, aufeinander abgestimmt und zu einem schlüssigen Gesamtkonzept für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt gebündelt werden.

Die zukünftige Entwicklung der Innenstadt soll sich an den Leitgedanken „Wohnen – Leben – Verbinden“ des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) orientieren. Im Vordergrund steht dabei insbesondere die stärkere räumliche und funktionale Verknüpfung der unterschiedlichen Stadträume.

Ein wesentliches Ziel ist die Schaffung eines neuen, attraktiven Eingangsbereichs zur Innenstadt entlang der L 115. Dabei gilt es, die historisch gewachsene städtebauliche Situation zu berücksichtigen. Die heutige Fußgängerzone, die Hauptstraße, diente ursprünglich als zentrale Durchgangsstraße durch Kellinghusen und wurde erst später durch die Landesstraße L 115 in ihrer Funktion abgelöst. Infolgedessen sind die Gebäude überwiegend zur Hauptstraße ausgerichtet, während sich die Ansicht von der neuen Landesstraße auf die rückwärtigen Gebäudeseiten der historischen Bebauung richtet.

Durch eine Neuordnung der Parkplatzflächen und der zugehörigen Freiräume sollen die städtebaulichen Strukturen verbessert und neue räumliche Qualitäten geschaffen werden.

Darüber hinaus gilt es, die Innenstadt von Kellinghusen langfristig zukunftsfähig zu entwickeln und dabei auch mögliche Veränderungen der verkehrlichen Anbindung, insbesondere durch einen zukünftigen Bahnanschluss, zu berücksichtigen.

Die Umsetzung erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen stellt einen weiteren wichtigen Bestandteil der zukünftigen Stadtentwicklung dar.

Zur Entscheidungsfindung über die zukünftige städtebauliche und freiräumliche Struktur sowie das Erscheinungsbild des Innenstadtbereichs und zugleich zur Auswahl eines qualifizierten Planungsbüros lobt die Stadt Kellinghusen den freiräumlichen und städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Innenstadt“ aus. Im Rahmen des Wettbewerbs sollen tragfähige und qualitätsvolle Lösungsansätze für die zukünftige Entwicklung des Innenstadtbereichs erarbeitet und eine planerische Grundlage für die nachfolgenden Schritte der Gesamtmaßnahme geschaffen werden.

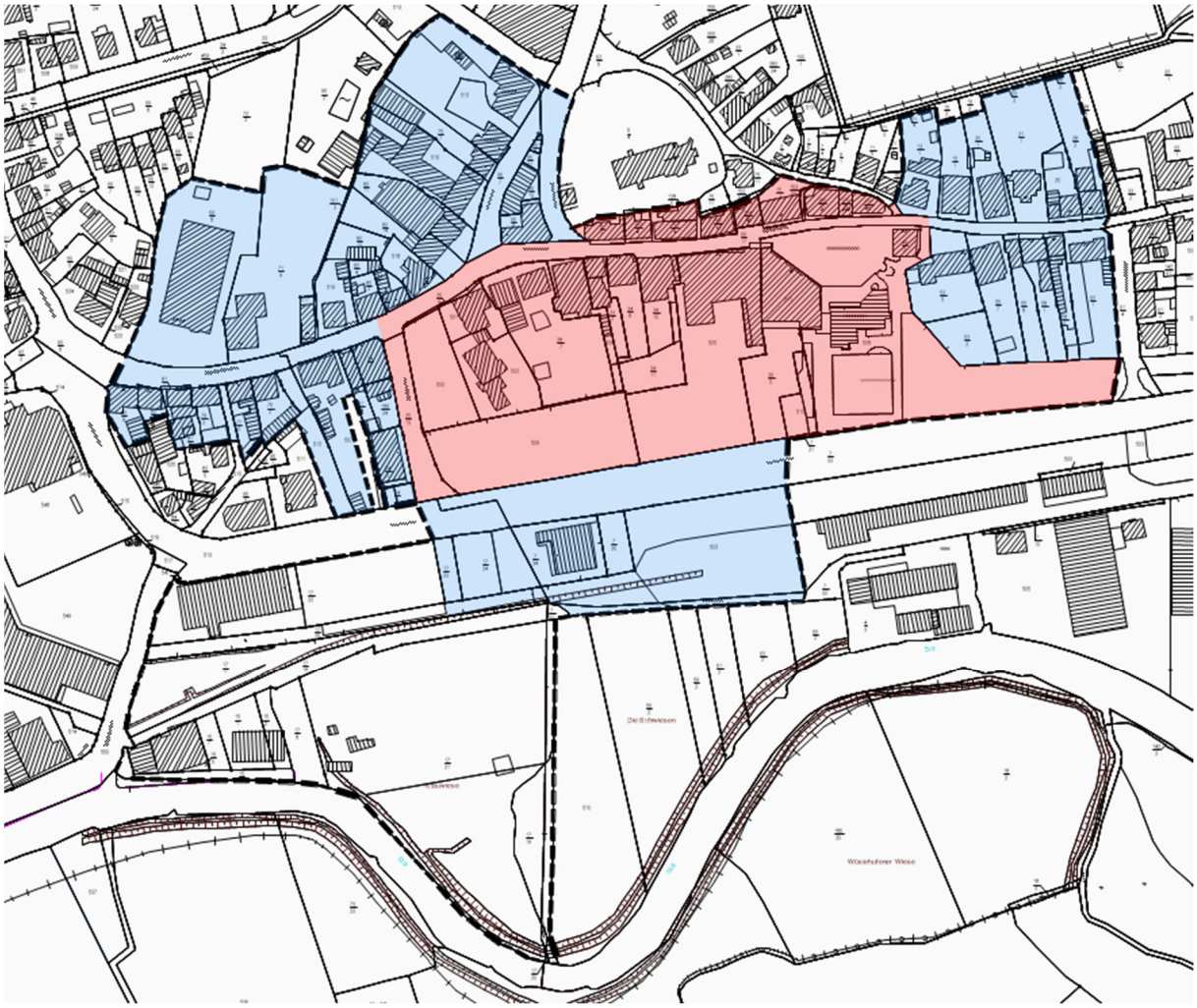


Abb. 1: Abgrenzung des Sanierungsgebietes (schwarze Linie) Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes (Rot= Kernbereich; Blau = Randbereiche; DSK GmbH)

A.2 Art des Verfahrens

Der Wettbewerb wird als anonymer, nichtoffener, einstufiger freiraum- und städtebaulicher Realisierungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) im Rahmen eines UVgO durchgeführt.

Die Auslobung hat der Architektenkammer Schleswig-Holstein vorgelegen; diese hat die Übereinstimmung mit den Richtlinien bestätigt bzw. den Abweichungen zugestimmt und den Wettbewerb unter der Nummer **1173-26** registriert.

A.3 Bewerbungsverfahren

A.3.1 Zulassungsbereich

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

A.3.2 Teilnahmevoraussetzungen

Der Wettbewerb richtet sich an Landschaftsarchitekt:innen, Stadtplaner:innen und/oder Architekt:innen.

Teilnahmeberechtigt sind

- Landschaftsarchitekt:innen mit Stadtplaner:innen
- Landschaftsarchitekt:innen mit Architekt:innen
- Bewerber:innen, die über die Qualifikation Landschaftsarchitekt:in und Stadtplaner:in oder Architekt:in verfügen

Nachstehende Anforderungen an die Berufszulassung an natürliche bzw. juristische Personen sind von den Teilnehmenden zu erfüllen:

- natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschriften ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Landschaftsarchitekt:in, Stadtplaner:in / Architekt:in berechtigt sind und gemäß EG-Richtlinien (Europäischen Gemeinschaft) in der Bundesrepublik Deutschland tätig werden können. Ist die Berufsbezeichnung im jeweiligen Heimatstaat nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Landschaftsarchitekt:in, Stadtplaner:in /Architekt:in, wer über ein Diplom bzw. Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung der Richtlinie 2013/55/EU entspricht.
- juristische Personen, sofern deren satzungsmäßiger Geschäftszweck auf einschlägige Planungsleistungen ausgerichtet ist und ein:e bevollmächtigte:r Vertreter:in und der:die Verfasser:in der Planungsleistungen die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllt.

Jedes Mitglied des sich bewerbenden Teams muss teilnahmeberechtigt sein; es ist ein:e bevollmächtigte:r Vertreter:in zu benennen. Mitarbeiter:innen, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt sind, dürfen nicht zusätzlich am Wettbewerb teilnehmen. Verstöße hiergegen haben den Ausschluss sämtlicher Arbeiten der Beteiligten zur Folge.

Die Hinzuziehung von Fachplaner:innen ist zulässig. Die Fachplaner:innen unterliegen nicht den v.g. Teilnahmebedingungen.

Alle Teilnehmenden haben ihre Teilnahmeberechtigung sorgfältig zu prüfen. Die Teilnahme erfolgt in eigener Verantwortung. Bei Zweifeln über die Teilnahmeberechtigung wird eine Rücksprache mit der Architektenkammer empfohlen.

Für die Teilnahme sind Bewerbungsunterlagen auszufüllen und die darin geforderten Angaben und Anlagen mit abzugeben. Diese können ab dem Tag der Wettbewerbsbekanntmachung auf der Vergabeplattform Deutsches Vergabeportal (DTVP) unter folgendem Link heruntergeladen werden:

https://www.dtvp.de/Satellite/notice/CXP4Y9UM1TX/documents

A.3.3 Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren)

Die Gesamtanzahl der Teilnehmenden ist auf 12 einschließlich 4 vorausgewählter Teilnehmenden begrenzt. Die Prüfung der Bewerbungen erfolgt durch das Wettbewerbsbüro anhand der eingereichten Unterlagen. Mehrfachbewerbungen jeglicher Art sind nicht zum Auswahlverfahren zugelassen. Abweichungen von den formalen Anforderungen der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Auswahlverfahren. Über den geforderten Teilnahmeantrag hinaus eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgeschickt, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Erfüllen mehr als 8 Bewerber:innen die Zugangskriterien, ermittelt die Ausloberin durch Losentscheid die Teilnehmenden am Wettbewerb und wählt 5 weitere Bewerber:innen als potenzielle Nachrückende aus.

Ein Bewerbungsformular ist unter dem Link:
https://www.dtvp.de/Satellite/notice/CXP4Y9UM1TX/documents

ab dem Tag der Veröffentlichung zum Download zur Verfügung gestellt. Die folgenden Eignungskriterien sind für die Zulassung zum RPW Wettbewerbsverfahren von den Bewerber:innen nachzuweisen.

A.3.4 Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

- durch Nachweis einer **personenbezogenen** Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt:in/Stadtplanerin und Landschaftsarchitekt:in durch:
    - Kopie der aktuellen Beitragsrechnung oder
    - Kopie der aktuellen Beitragsaufforderung inkl. Zahlungsnachweis oder
    - Kopie einer Bescheinigung der jeweiligen Architektenkammer, die nicht älter als zwei Jahre ist (Stichtag ist der 10.11.2024) oder
    - Kopie der Urkunde **zusammen** mit einem Nachweis (Screenshot) einer aktuellen Eintragung aus dem Online Mitgliedsverzeichnis der jeweiligen Architektenkammer.

Dieser Nachweis ist dem vollständig ausgefüllten Bewerbungsformular zusätzlich beizulegen.

A.3.5 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

- **Berufshaftpflicht Landschaftsarchitekt:in:**
  Gefordert wird im Auftragsfall eine Berufshaftpflichtversicherung mit Mindestdeckungssummen von 500.000 EUR für Personenschäden sowie 500.000 EUR für Sach- und Vermögensschäden. Zur Teilnahme am Wettbewerb ist der Nachweis einer bestehenden Haftpflichtversicherung zu führen. Sofern die bestehende Berufshaftpflichtversicherung nur mit niedrigeren Deckungssummen vorliegt, wird per Eigenerklärung erklärt, dass die Deckungssummen im Falle einer Beauftragung auf die geforderten Mindestdeckungssummen erhöht werden.
  Im Verhandlungsverfahren ist von den Preisträger:innen, die nicht bereits über eine Berufshaftpflichtversicherung mit den geforderten Mindestdeckungssummen verfügen, zum Nachweis ihrer Eignung für die Auftragserteilung außerdem die Bestätigung eines Haftpflichtversicherers vorzulegen, dass im Auftragsfall eine Haftpflichtversicherung mit den geforderten Mindestdeckungssummen abgeschlossen werden kann.
- **Berufshaftpflicht Stadtplaner:in / Architekt:in:**
  Gefordert wird im Auftragsfall eine Berufshaftpflichtversicherung mit Mindestdeckungssummen von 500.000 EUR für Personenschäden sowie 500.000 EUR für Sach- und Vermögensschäden. Zur Teilnahme am Wettbewerb ist der Nachweis einer bestehenden Haftpflichtversicherung zu führen. Sofern die bestehende Berufshaftpflichtversicherung nur mit niedrigeren

Deckungssummen vorliegt, wird per Eigenerklärung erklärt, dass die Deckungssummen im Falle einer Beauftragung auf die geforderten Mindestdeckungssummen erhöht werden.
Im Verhandlungsverfahren ist von den Preisträger:innen, die nicht bereits über eine Berufshaftpflichtversicherung mit den geforderten Mindestdeckungssummen verfügen, zum Nachweis ihrer Eignung für die Auftragserteilung außerdem die Bestätigung eines Haftpflichtversicherers vorzulegen, dass im Auftragsfall eine Haftpflichtversicherung mit den geforderten Mindestdeckungssummen abgeschlossen werden kann.

A.3.6 Einzureichende Unterlagen für die Bewerbung

Der Teilnahmeantrag besteht aus dem Bewerbungsformular und den Nachweisen. Das Bewerbungsformular ist auf den eigenen Rechner herunterzuladen, dort lokal auszufüllen und zu speichern. Das ausgefüllte Bewerbungsformular und die erforderlichen Nachweise sind über die Vergabeplattform Deutsches Vergabeportal (DTVP) **bis zum 10.12.2026, 23:59 Uhr** hochzuladen: **https://www.dtvp.de/Satellite/notice/CXP4Y9UM1TX**

Eine gesonderte Unterschrift sowie eine fortgeschrittene oder qualifizierte Signatur sind für den Teilnahmeantrag nicht erforderlich. Die Textform ist ausreichend.

Formale Kriterien zur Zulassung der Bewerbungsunterlagen:

- fristgerechter Eingang der Bewerbungsunterlagen
- Vollständigkeit der Bewerbungsunterlagen

Nicht fristgerecht eingereichte Teilnahmeanträge bzw. schriftliche, in Papierform eingereichte oder formlose Anträge werden nicht berücksichtigt.

Folgende vier teilnehmenden Büros wurden vorausgewählt und zum Verfahren eingeladen:

1. Wuttke Architekten - studio42, Neumünster mit Franke's Landschaften und Objekte, Kiel
2. Kolja & Sharon Naumann, Landschaftsarchitekten PartG mbB, Hamburg mit Althen Architekten, Hamburg
3. KRAFT.RAUM.Landschaftsarchitektur, Düsseldorf mit NEW Architekten Part mbB, Köln
4. Die Planergruppe GmbH, Hannover mit JUHU Architektur – Jensen und Hultsch, Braunschweig

Die genannten 4 teilnehmenden Büros erfüllen die o. g. Teilnahmevoraussetzungen und haben ihre Teilnahme bestätigt.

A.4 Rückfragenkolloquium

In einem Kolloquium werden die Auslobung sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit den Teilnehmenden und den Preisgerichtsmitgliedern erörtert und beantwortet. Das Kolloquium findet am **03.02.2027** als digitale Videokonferenz statt. Der Zugangslink wird den Teilnehmenden vorab über die Plattform DTVP mitgeteilt. Den Wettbewerbsteilnehmenden wird die Teilnahme dringend empfohlen. Schriftliche Rückfragen zur Auslobung können bis zum **27.01.2027, 12:00 Uhr** über die Plattform DTVP gestellt werden. Die schriftliche Beantwortung der Rückfragen erfolgt mit dem Protokoll des Kolloquiums. Das Protokoll über das Kolloquium wird allen Verfahrensbeteiligten und der Architektenkammer Schleswig-Holstein innerhalb von 7 Tagen zugesandt und wird Bestandteil der Auslobung.

A.5 Preisgericht und Vorprüfung

Die Wettbewerbsarbeiten werden durch ein Preisgericht beurteilt, das sich wie folgt zusammensetzt:

Fachpreisrichter:innen (stimmberechtigt):

1. Prof. Dr. Volker Droste, Architekt, Oldenburg
2. Prof. Dipl.-Ing. Christoph Schonhoff, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Hannover
3. Kai Gieseler, Stadtplaner, Kiel
4. Prof. Eike Harant, Architekt, Hamburg
5. Prof. Dr. Stefan Bochnig, Landschaftsarchitekt, Hannover
6. Tonio Trüper, Landschaftsarchitekt, Lübeck

Stellvertretende Fachpreisrichterin (ständig anwesend):

7. Jens Bendfeldt, Landschaftsarchitekt, Kiel
8. Iris Talle, Architektin und Stadtplanerin, Bremen

Sachpreisrichter:innen (stimmberechtigt):

1. Bürgermeister Axel Pietsch
2. Bauausschussvorsitzender Matthias Rotzoll
3. Sven Harmsen, Mitglied Bauausschuss
4. Regine Struve, Mitglied Bauausschuss
5. Barbara Breuer, Mitglied Ratsversammmlung

Stellvertretende Sachpreisrichter:innen (ständig anwesend):

1. stellv. Bürgermeister Bernd Schneider
2. Stellv. Bauausschussvorsitzender Holger Popp
3. Monja Niesemann, Mitglied Bauausschuss
4. Malte Wicke, Bürgervorsteher, Mitglied Ratsversammlung
5. Frank Dose, stellv. Mitglied des KuWi

Sachverständige:

1. Merle Gülling, Amt Kellinghusen
2. Leonie Frank, Amt Kellinghusen
3. Christian Berger, Technisches Bauamt
4. Mila Est, DSK GmbH
5. Hannah Reimers, Stadtmarketing Kellinghusen

A.6 Preise und Anerkennungen

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Gesamtbetrag in Höhe von 50.100,00 € netto zur Verfügung. Diese Wettbewerbssumme ist auf der Basis der Merkblätter Nr. 51 und Nr. 52 der Architektenkammer Baden-Württemberg wie folgt ermittelt worden:

Vorentwurf

60 % Freiräumlicher Entwurf Merkblatt 52	27.972,00 €
40 % Städtebaulicher Entwurf Merkblatt 51	30.600,00 €
Summe	58.572,00 €
Vorentwurf (60%)	35.143,20 €
Zuschlag Vertiefungslupen Freiraum / Städtebau	15.000,00 €
	50.143,20 €
	Gerundet 50.100,00€

Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	20.040,00 €
2. Preis	15.030,00 €
3. Preis	10.020,00 €
für Anerkennungen	5.010,00 €
Summe	**50.100,00 €**

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss, eine andere Verteilung der Preis- und Anerkennungssumme vorzunehmen.

A.7 Weitere Bearbeitung und Beauftragung

Die Ausloberin beabsichtigt, soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrundeliegende Aufgabe realisiert wird, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts die Ausarbeitung des freiräumlich-städtebaulichen Entwurfs als besondere Leistung zur Flächenplanung auf Grundlage des Merkblattes 52 und des Merkblatts Nr. 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg zu beauftragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Grundlage der weiteren Bearbeitung gem. Merkblatt Nr. 52 sind folgende Parameter:

- Fläche: 81.200 m² Kern- und Verflechtungsbereich
- Schwierigkeitsgrad: Mittlere Anforderungen (13 Punkte / Mittelsatz)
- Kostenobergrenze: gem. Merkblatt Nr. 52, 46.620,00 € zzgl. Nebenkosten und MwSt.

Grundlage der weiteren Bearbeitung gem. Merkblatt Nr. 51 sind folgende Parameter:

- Fläche: 81.200 m² Kern- und Verflechtungsbereich
- Schwierigkeitsgrad: Mittlere Anforderungen (13 Punkte / Mittelsatz)
- Kostenobergrenze: gem. Merkblatt Nr. 51, 76.500,00 € zzgl. Nebenkosten und MwSt.

Folgende Leistungen sollen beauftragt werden:

A. Freiräumlicher Entwurf

Leistungsphase 1: GRUNDLAGENERMITTLUNG

- Beratung und Mitwirkung zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf
- Beratung und Mitwirkung bei der Festlegung des Planungsgebietes
- Beratung und Mitwirkung bei der Festlegung ergänzende Fachleistungen
- Auswertung vorhandener Bestandsaufnahmen und Bestandsanalyse
- Abstimmungen mit dem Auftraggeber und mit dem Verfasser / mit der Verfasserin des Städtebaulichen Entwurfs

Leistungsphase 2: VORENTWURF

Formulierung und Abstimmung eines Leitbildes bzw. des Planungsprogramms. Erarbeiten der Konzeption einschließlich Untersuchung von sich wesentlich unterscheidenden Lösungen bei gleichen Planungsforderungen. Abstimmungen mit den Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter, insb. des Städtebaulichen Entwurfs.

Darstellung des Plangebiets im Maßstab 1:500 / 1:1.000 mit Aussagen zu

- Gliederung von Grünflächen und deren Klassifikation
- Gliederung von Straßen- und Platzflächen und deren Klassifikation
- Gliederung von Wegeverbindungen und deren Klassifikation
- Gliederung von Wasserflächen und deren Klassifikation
- Aussagen im Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Luft und Klima
- Aussagen zur Biodiversität und zum Artenerhalt
- Aussagen zum Regenwassermanagement
- Aussagen zu Bepflanzungs- und Vegetationsstrukturen
- Aussagen zum Umgang mit Topografie

Leistungsphase 3: ENTWURF

- Freiräumlicher Entwurf
- Durcharbeiten und Komplettieren der ausgewählten Konzeption zum Entwurf
- Maßnahmenübersicht: Darstellen der aus der ausgewählten Alternative sich ergebenden Einzelmaßnahmen. Die Maßnahmen können Grundlage einer Kostenindikation sein.
- Abstimmung: Abstimmen des Entwurfs mit dem Auftraggeber und anderen an der Planung fachlich Beteiligten, maximal 2

B. Städtebaulicher Entwurf

- Leistungsphase 1 GRUNDLAGENERMITTLUNG
  - Beratung und Mitwirkung zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf
  - Beratung und Mitwirkung bei der Festlegung des Planungsgebietes
  - Beratung und Mitwirkung bei der Festlegung ergänzender Fachleistungen
  - Auswertung vorhandener Bestandsaufnahmen und Bestandsanalyse
- Leistungsphase 2 VORENTWURF
  - bauliches/räumliches Konzept; Darstellung und Ausrichtung der Baukörper, ihrer Höhenentwicklung und Dachgestaltung, wichtiger städtebaulicher Raumkanten.
  - Freiraum und Umweltaspekte; Darstellung der Zonierung von öffentlichen und privaten Flächen und Raumfolgen, Integration von Flächen für umweltbezogene Aspekte.

- Nutzungskonzept; Darstellung der verschiedenen Nutzungen nach ihrer Art und Aufzeigen von spezifischen Nutzungen und Standorten, Typologien und Parzellierungen.
- Erschließungskonzept; Darstellung der öffentlichen und privaten Erschließung, Parkierung, Integration von Flächen für Mobilitätsangebote
- Erläuterungen; Beschreibung der Vorentwürfe, Ermitteln von Kenndaten.

- Leistungsphase 3 STÄDTEBAULICHER ENTWURF
  - Durcharbeiten und Komplettieren der ausgewählten Konzeption zum Entwurf, Integration von vertiefenden Fachbeiträgen.
  - Maßnahmenübersicht; Darstellen der aus der ausgewählten Alternative sich ergebenden Einzelmaßnahmen. Die Maßnahmen können Grundlage einer Kostenschätzung sein.

Der freiräumliche und städtebauliche Entwurf dienen dabei zur Vorbereitung und als Grundlage der weiteren Sanierungsplanung im Sinne eines städtebaulichen Rahmenplans und zur Vorbereitung der Bebauungsplanung gem. § 19 HOAI.

Freiraumplanerische Leistungen gem. § 39 HOAI werden in einem separaten Vergabeverfahren vergeben. Nach Abschluss des Planungswettbewerbs wird hierzu eine entsprechende Vergabe durchgeführt.

Die Auftraggeberin, behält sich die Möglichkeit vor, den Auftrag auf Grundlage des Erstangebotes zu vergeben, ohne in Verhandlung einzutreten.

Die Auftraggeberin verhandelt zunächst nur mit der ersten Preisträger:in über die Auftragsvergabe. Sollte das Preisgericht mehrere 1. Preise benennen, nehmen diese gleichberechtigt am Vergabeverfahren teil. Sollten die Verhandlungen mit der ersten Preisträger:in scheitern, etwa wenn trotz mehrerer Verhandlungsrunden das Honorarangebote nicht akzeptabel ist, die Kosten nicht im Kostenrahmen liegen, zentrale vertragliche Regelungen der Auftraggeberin nicht akzeptiert werden etc., werden alle Preisträger:innen zu Verhandlungen aufgefordert.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmenden bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird (§ 8 Abs. 2 RPW 2013).

A.8 Vergabeverfahren

Insgesamt handelt es sich um ein Vergabeverfahren, das im Rahmen der UVgO stattfindet. Wenn alle Preisträger:innen zu Verhandlungen aufgerufen werden, da die Verhandlungen mit dem / der 1. Preisträger:in nicht erfolgreich abgeschlossen werden, sind die Zuschlagskriterien und deren Wichtung wie folgt:

- 50 % Wettbewerbsergebnis
- 30 % Organisation, Qualifikation und Erfahrung des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Personals
- 20 % Angebotspreis

Im Verhandlungsverfahren mit den Preisträger:innen wird das Wettbewerbsergebnis als Zuschlagskriterium mit einer Gewichtung von 50% berücksichtigt. Dabei erhält der/die 1. Preisträger:in 5 Punkte, der/die 2. Preisträger:in 3 Punkte und der/die 3. Preisträger:in 2 Punkte. Vergibt das Preisgericht mit der hierfür vorgeschriebenen Mehrheit weitere Preise, so wird der 4. Platz mit 0,5 Punkten bewertet.

Die Ausloberin behält sich die Möglichkeit der Zuschlagserteilung auf das Erstangebot vor, ohne in Verhandlungen einzutreten.

A.9 Terminübersicht

Veröffentlichung der Bekanntmachung 10.11.2026

Preisgerichtsvorbesprechung 24.11.2026

Einsendeschluss Bewerbungen 10.12.2026

Ausgabe der Unterlagen 20.01.2027

Frist der schriftlichen Rückfragen für das Kolloquium ..... 27.01.2027, 12:00 Uhr

Kolloquium (als Videokonferenz) ..... 03.02.2027 (14:00 – 18:00 Uhr)

Abgabe der Wettbewerbsarbeiten 29.03.2027

Preisgerichtssitzung 20.05.2027

Ausstellung (voraussichtlich) ..... anschließend

Verhandlungsgespräche (voraussichtlich) ..... anschließend