

**Beschlussvorlage**  
**61/019/2026**  
**vom 21.05.2026**

Az. 51 10 02  
Bezug-Nr.:  
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung  
Kathrin Vatterodt

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	10.06.2026	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	16.06.2026	nicht öffentlich beschließend

## **Vergabekriterien/Rahmenbedingungen für die Nachfolgenutzung am Altstandort der Feuerwehrtechnischen Zentrale und der Einsatzleitstelle an der Oldenburger Straße (neu)**

### **Beschlussempfehlung:**

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„Für eine Neubebauung der Grundstücke der ehemaligen Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) bzw. der Einsatzleitstelle (ELS) an der Oldenburger Straße 23 (Flur 8, Flurstücke 256/7, 255/6 und 259/4 der Gemarkung Vechta) soll eine erneute Konzeptvergabe durchgeführt werden. Die von der Verwaltung aufgestellten städtebaulichen Vergabekriterien/Rahmenbedingungen sollen der Konzeptvergabe nach Abstimmung mit dem Landkreis zugrunde gelegt werden.“

### **Begründung:**

Nach dem Umzug der FTZ und der ELS an ihren neuen Standort soll das ehemalige Grundstück an der St.-Florian-Straße / Oldenburger Straße für ein innerstädtisches multifunktionales Projekt zur Verfügung gestellt werden.

Es wurde bereits im Jahr 2024 ein Wettbewerb zur Grundstücksvergabe durchgeführt. Aufgrund fehlender Resonanz soll ein weiteres Verfahren mit angepassten Vorgaben vorgenommen werden.

### **Eigentumsverhältnisse/Baurecht:**

Das insgesamt ca. 7.150 qm große Projektgrundstück an der Oldenburger Straße 23 / St.-Florian-Straße gehört zurzeit dem Landkreis Vechta als auch zu Teilen der Stadt Vechta. Eine ca. 900 qm große Teilfläche des Grundstückes wurde für die geplante Erweiterung des südlich gelegenen Lidl-Marktes (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 195 „Erweiterung des Lidl-Verbrauchermarktes westliche des Oldenburger Straße“ vom 27.04.2022) sowie für die Herstellung eines Wendehammers und einer Transformatorenstation vorgesehen. Für das verbleibende Grundstück gibt es zurzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Genehmigung des Vorhabens

erfolgt entweder nach § 34 BauGB oder (falls erforderlich) über einen projektbezogenen Bebauungsplan.

### **Konzeptvergabe:**

Um am zentralen, innerstädtischen Standort an der Oldenburger Straße/ St.-Florian-Straße ein lebendiges, gemischtes Quartier mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu entwickeln, soll das Grundstück über eine Konzeptvergabe veräußert werden.

Ablauf der Konzeptvergabe:

1. Festlegung der Rahmenbedingungen für eine zukünftige Bebauung. Diese umfassen z. B.:
  - das Maß der geplanten baulichen Nutzung (wie: Anzahl der Geschosse, Grundflächen, Höhen etc.),
  - den Umfang des zu schaffenden geförderten Wohnraums,
  - Nachhaltigkeitskriterien (wie: Energie- und Mobilitätskonzept, Ressourcenschutz sowie Freiraumgestaltung) sowie
  - den Kaufpreis, in Abstimmung mit dem Landkreis Vechta.
2. Die Durchführung des Vergabeverfahrens wird bekannt gegeben und über die Auswahl eines Entwurfs entscheidet eine Jury. Im Anschluss werden verpflichtende vertragliche Regelungen zur Entwurfsumsetzung zwischen der Stadt, dem Landkreis und dem Investor getroffen.

### **Städtebauliche Vergabekriterien/Rahmenbedingungen:**

Städtebauliche Zielsetzung für die Planung ist die Realisierung eines multifunktionalen Konzepts mit drei Baukörpern, die sich in das bauliche Umfeld einfügen und die in einer hochwertigen architektonischen und städtebaulichen Qualität ausgeführt werden sollen.

Insgesamt soll ein nachhaltiges Nutzungs- und Wohnkonzept unter Berücksichtigung energetischer und ökologischer Gesichtspunkte verwirklicht werden.

### **Vorhaben**

Das Grundstück soll von einem Investor mit drei Baukörpern bebaut werden, eine Aufteilung in verschiedene Lose ist nicht vorgesehen.

#### **Gebäude 1**

Ein zur Oldenburger Straße ausgerichteter max. dreigeschossiger Baukörper mit Tiefgarage soll einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb (mit max. 700 qm Verkaufsfläche) im Erdgeschoss und Büronutzungen im 1. und 2. Obergeschoss beinhalten.

## Gebäude 2

Im nördlichen Bereich des Standortes soll ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit optionalem Staffelgeschoss mit maximal acht Wohnungen entstehen. Dabei ist ein Anteil von öffentlich gefördertem Mietwohnraum von insgesamt mindestens 30 % zu berücksichtigen, davon mindestens zwei Drittel für Haushalte im unteren Einkommenssegment. Alternativ können die Wohnungen auch privat finanziert werden, wenn die Mietpreis- und Belegungsbindung entsprechend den aktuellen Förderbedingungen der NBank gesichert wird.

## Gebäude 3

Das laut der städtebaulichen Konzeption für den Bereich westlich der St.-Florian-Straße zu entwickelnde Vorhaben, soll aus einem zweigeschossigen Gebäude bestehen.

Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss soll eine im zentralen Innenstadtbereich dringend benötigte Kindertagesstätte mit fünf Gruppen entstehen. Die erforderlichen Frei- und Spielflächen sollen schwerpunktmäßig auf den nordwestlich gelegenen Flächen entstehen, so dass diese auch eine Grünpufferfunktion für die umliegende Wohnbebauung bilden. In den Restflächen des 1. Obergeschosses sowie in dem darüber liegenden Staffelgeschoss sollen maximal zehn Wohnungen entstehen. Dabei ist ein Anteil von öffentlich gefördertem Mietwohnraum von mindestens 15 % zu berücksichtigen, davon mindestens zwei Drittel für Haushalte im unteren Einkommenssegment. Alternativ können die Wohnungen auch privat finanziert werden, wenn die Mietpreis- und Belegungsbindung entsprechend den aktuellen Förderbedingungen der NBank gesichert wird. Der laut den Leitlinien zur Wohnraumversorgung für die Vergabe von städtischen Grundstücken für eine Mehrfamilienhausbebauung festgelegte Anteil von 30 % für geförderten Mietwohnraum wird aufgrund der hier einzuplanenden Kindertagesstätte auf 15 % reduziert.

## Parkplätze

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des Plangebietes soll sowohl oberirdisch als auch in einer Tiefgarage unter dem Gebäude 1 vorgesehen werden.

## Merkmale des Entwurfs/Ausführung

- Ausführung der Gebäude in KfW 40 QNG Premium-Standard
- Die Obergrenze der durch die Gebäude versiegelten Flächen soll 40 % der Grundstücksfläche nicht übersteigen (GRZ 1 = 0,4).
- Barrierefreie Ausführung aller Gebäude
- Regenwasserspeicherung durch Zisternen

Die detaillierten Beurteilungskriterien zur Bewertung der Entwürfe werden im Rahmen des Vergabeverfahrens festgelegt.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition:	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja mit <input type="checkbox"/> nein

Anlagen

FTZ Grundstücksaufteilung

Lageplan