



Auslobung

**Konzeptvergabe Neuer Markt
(Baufeld Wohnen/ Einzelhandel/ Gastronomie)**

**Unterlagen zur Interessenbekundung
- Stufe 1 -**

Vechta, den 02.02.2026

Verfahrensbetreuung: CIMA Beratung + Management GmbH,
Dr. Martin Vogelsang, Ganten Hünecke Bieniek & Partner mbB

Inhaltsübersicht

1	Verfahrensstand und Zielsetzung	3
2	Rahmenbedingungen	5
2.1	Makrostandort.....	5
2.2	Mikrostandort.....	7
2.3	Plangebiet	8
3	Konzeptionelle Anforderungen.....	14
3.1	Nutzungskonzeption.....	15
3.2	Städtebauliche und architektonische Gestaltung	16
3.3	Grün- und Freiraumplanung	17
3.4	Verkehrliche Erschließung / Mobilität	18
3.5	Nachhaltigkeit, Energie, Innovationscharakter	19
4	Bewerbungsverfahren	20
4.1	Überblick	20
4.2	Leistungsumfang – Geforderte Unterlagen	21
4.3	Ausschluss vom Verfahren	24
4.4	Zeitschiene	24
5	Bewertung	26
6	Allgemeine Bedingungen.....	27
6.1	Verfahrensart	27
6.2	Haftungsausschluss und allgemeine Hinweise.....	27
7	Anlagenverzeichnis.....	29

1 Verfahrensstand und Zielsetzung

Übersicht

Die Stadt Vechta beabsichtigt, im Rahmen des Entwicklungsprojektes „Neuer Markt“, ein Grundstück einer städtebaulichen Neuentwicklung zuzuführen. Gegenstand des Verfahrens ist die Veräußerung des Grundstücks „Neuer Markt“ in Vechta. Der Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Vechta ist durch notarielle Kaufangebote gesichert.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt erfolgt die Veräußerung im Rahmen einer Konzeptvergabe. Das Verfahren wird in zwei Stufen durchgeführt. Zunächst werden geeignete Interessenten ausgewählt. Mit den ausgewählten Interessenten werden Verhandlungen aufgenommen.

Mit dieser Auslobung wird das Verfahren zur Auswahl der Interessenten eingeleitet. Ziel des Verfahrens ist der Abschluss eines Kaufvertrages mit dem Investor, der Regelungen zum Städtebau und zur Durchführung enthalten wird.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist Planungsrecht zu schaffen. Das Verfahren wird im Wege des kooperativen Städtebaus durchgeführt, hierzu werden städtebauliche Verträge mit dem ausgewählten Bieter geschlossen.

Auf den Abschluss eines Vertrages besteht kein Anspruch. Die Bestimmungen des GWB finden keine Anwendung. Die Stadt Vechta behält sich Änderungen des Verfahrens vor.

Ziel des Verfahrens ist die Umsetzung einer Bebauung des Neuen Marktes, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Vechta entspricht.

Hintergrund

Das Vorhaben „Neuer Markt“ stellt eines der größten städtebaulichen Projekte der Stadt Vechta dar und hat eine richtungsweisende Bedeutung für die Stadtmitte und die Stadt insgesamt. Die Ausgangslage ist hinsichtlich der Grundstücksgröße und des vorgesehenen Nutzungsmixes (Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) vielschichtig.

Bezüglich des bisherigen Verfahrens wurde im Jahr 2018 bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 173 „Neuer Markt zwischen Kolpingstraße/ Große Straße“ für das Areal gefasst. Im Jahr 2022 fasste der Stadtrat zusätzlich einen Grundsatzbeschluss für ein städtebauliches Rahmenkonzept, welches für die weitere städtebauliche Entwicklung den Rahmen vorgibt. 2025 wurde ein Beteiligungsprozess durchgeführt, um die zukünftige Entwicklung des Neuen Marktes voranzutreiben. Dazu wurden unterschiedliche Akteure eingebunden. Zu Beginn gab es eine Informationsveranstaltung für die ansässigen Einzelhändler, im Anschluss daran wurde eine öffentliche Veranstaltung für interessierte Bürger abgehalten. Parallel dazu wurde eine Bürgerbefragung, sowohl online als auch analog durchgeführt. Die Ergebnisse aller Beteiligungen wurden in einer Diskussionsrunde mit Akteuren aus verschiedenen Bereichen abschließend vorgestellt und diskutiert. Aus den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses sowie den Vorgaben aus dem Städtebaulichen Rahmenkonzept, wurden die Städtebaulichen Leitlinien als Grundlage für diese Konzeptvergabe formuliert. Im Rahmen des geplanten Projektes zur Neuordnung des Areals Neuer Markt/ Europaplatz hat die Verwaltung nun die CIMA Beratung + Management GmbH aus Hannover zur Betreuung der Konzeptvergabe zur Veräußerung und Bebauung der Grundstücke am Neuen Markt beauftragt. Die CIMA wird die

Konzeptvergabe in Kooperation mit der Rechtsanwaltskanzlei Ganten Hünecke Bieniek & Partner mbB aus Bremen durchführen.

Im Rahmen des Gesamtvorhabens gibt es zwei aufeinander abzustimmende und sich gegenseitig bedingende Teilprojekte. Die Entwicklung des öffentlichen Raumes durch die Stadt Vechta ist der eine Teil. Der zweite Teil ist die hier thematisierte Veräußerung und Entwicklung des Grundstückes „Neuer Markt“. **Die vorliegende Konzeptvergabe umfasst das Baufeld „Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen“ mit einer Gesamtfläche von ca. 2.000 m².** Entstehen soll auf diesem Grundstück ein stadtbildprägender Gebäudekörper, der zur Stärkung der Stadtmitte von Vechta maßgeblich beiträgt und der in enger Beziehung zu der zukünftigen Neugestaltung des öffentlichen Raumes steht. Als Nutzungen sind differenzierte Wohnformen, Dienstleistung, Einzelhandel und gastronomische sowie öffentlichkeitswirksame Angebote vorgesehen.

Das Verfahren einer zweistufigen „Konzeptvergabe“ wurde von der Stadt Vechta ausgewählt, um anhand klar definierter Kriterien den am besten geeigneten Entwurf objektiv auswählen zu können. Erwartet wird ein überzeugendes Konzept von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Dafür werden sowohl funktionale und nachhaltige Aspekte als auch kreative Lösungsansätze entsprechend berücksichtigt; wirtschaftliche Aspekte werden über das einzureichende Preisangebot eingebunden. Auf dieser Basis kann trotz der komplexen Rahmenbedingungen eine fundierte Entscheidung für einen Bieter getroffen werden.

Die Stadt Vechta stellt hohe Ansprüche an die Qualität vorgelegter Konzepte. Vorhandene Arbeitsgrundlagen, wie das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) und die Vorbereitenden Untersuchungen (VU), sowie diverse Gutachten, müssen in die weiteren Planungen integriert und berücksichtigt werden. Sie bilden eine solide Basis für die Ausarbeitung der Entwürfe im Rahmen der Konzeptvergabe.

Auf Grundlage des ausgewählten Entwurfes wird der Bieter sein Konzept in Abstimmung mit der Stadt Vechta weiterentwickeln. Darauf basierend wird anschließend ein Bebauungsplan erstellt.

Die vorliegenden Unterlagen geben interessierten Projektentwicklern einen Überblick über den Standort und die Kriterien für die Konzeptvergabe. Zudem werden der weitere Verfahrensablauf und die Rahmenbedingungen erläutert.

Ziel ist es, potenzielle Projektentwickler zu gewinnen, die ein Angebot zum Kauf sowie ein tragfähiges Bebauungs- und Nutzungskonzept vorlegen und die Bebauung des Grundstücks umsetzen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Makrostandort

Wesentliche, für die Stadt Vechta als Standort für das Planvorhaben relevante Aspekte sind nachfolgend aufgeführt.

Einwohnerstruktur

Mit 33.728 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 31.12.2024) und einer ausgewogenen Altersstruktur – darunter 28 % im erwerbsstarken Segment der 25- bis 45-Jährigen – verfügt Vechta über ein stabiles demografisches Fundament. Die städtische Bevölkerungsdichte von 388,5 Einwohnern pro Quadratkilometer unterstreicht die urbane Prägung bei zugleich überschaubaren Wegen und einer hohen Lebensqualität.

Zentralörtliche Bedeutung

Vechta nimmt im raumordnerischen Gefüge des Landes Niedersachsen die Funktion eines Mittelzentrums ein. Das bedeutet, dass die Stadt wichtige Versorgungsaufgaben für die umliegenden Gemeinden übernimmt. Dazu gehören Angebote wie weiterführende Schulen, Verwaltungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Einzelhandel sowie kulturelle und soziale Einrichtungen. Durch die Funktion als Kreisstadt und die gute Erreichbarkeit über Straße und Bahn erfüllt Vechta zentrale Aufgaben für die Daseinsvorsorge in der Region. Hervorzuheben ist die direkte Nähe zur Autobahn A1 sowie die Anbindung an das Eisenbahnnetz über die Nordwestbahn, die zwischen Osnabrück und Bremen verkehrt und somit eine schnelle Erreichbarkeit dieser Städte gewährleistet. Damit hat die Stadt ein überdurchschnittlich großes Einzugsgebiet und nimmt eine wichtige Rolle im regionalen Entwicklungsgefüge des westlichen Niedersachsens ein. Als Mittelzentrum versorgt Vechta: die Stadt selbst, umliegende Gemeinden wie Goldenstedt, Bakum, Visbek und weitere Gemeinden des Landkreises Vechta und Teile des Landkreises Diepholz und Cloppenburg (in bestimmten Bereichen, z.B. Bildung oder Handel)

Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Vechta zeigt sich als leistungsstarker Wirtschafts- und Hochschulstandort, der auf engem Raum eine hohe Dichte an Innovationsressourcen bündelt. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist ausgesprochen vielfältig: In Vechta arbeiten 21.171 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, nahezu ausgewogen verteilt zwischen Frauen (50,4 %) und Männern (49,6 %). Der Dienstleistungssektor ist mit 55 % der Beschäftigten klar stärkster Bereich, gefolgt von produzierendem Gewerbe (24 %) sowie Handel, Gastgewerbe und Verkehr (20 %). Nennenswert ist der deutliche Einpendlerüberschuss: 13.272 Menschen pendeln täglich nach Vechta ein, während 7.301 Personen die Stadt zum Arbeiten verlassen. Das belegt die Rolle Vechtas als Arbeits- und Innovationszentrum der Region.

Die unternehmerische Landschaft reicht in Vechta von international erfolgreichen Weltmarktführern über stark wachsende mittelständische Betriebe bis hin zu hochspezialisierten Kleinunternehmen und Solopreneuren. Diese Vielfalt erzeugt eine agile Wirtschaftsstruktur, in der traditionelle Branchen auf neue Technologien treffen, in der Familienunternehmen genauso Raum finden wie technologieorientierte Start-ups. Die Vielfalt der Unternehmenslandschaft prägt den Standort Vechta im Alltag und bildet ein tragfähiges Fundament für weitere Investitionen.

Bildungsstandort Vechta

Ein wesentlicher Motor dieser Innovationskraft ist die hohe Konzentration an Bildungs- und Forschungseinrichtungen innerhalb der Stadtgrenzen.

Die Universität Vechta verbindet geistes-, sozial- und kulturwissenschaftliche Kompetenz mit praxisnahen Forschungsfeldern, etwa in Bildung, Nachhaltigkeit, Agrarsystemen oder Digitalisierung. Transferprojekte und Qualifizierungen sichern Unternehmen den Zugang zu künftigem Fachkräftenachwuchs. Die Private Hochschule für Wirtschaft und Technik (PHWT) stärkt dagegen mit dualen Studiengängen insbesondere die anwendungsorientierte Innovation. Kooperationen zwischen Betrieben und Studierenden sorgen für eine direkte Verzahnung von Forschung, Lehre und Unternehmenspraxis – ein Vorteil insbesondere für kleine und mittelständische Betriebe, die neue Impulse schnell in die tägliche Arbeit übertragen möchten. Die Wissenswerkstatt Vechta fungiert als niedrighschwellige Innovations- und Technologiewerkstatt. Hier arbeiten Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit modernen Werkzeugen, Mechanik und Elektronik – ideal, um frühzeitig Begeisterung für Technik zu schaffen und gleichzeitig Gründungsideen, handwerkliche Innovation und Experimentierfreude zu fördern.

Die Ulderup Akademie ergänzt das Angebot durch Weiterbildung, angewandte Projekte und Qualifizierung in technischen und wirtschaftlichen Bereichen. Sie wirkt als Bindeglied zwischen Unternehmen, Nachwuchskräften und wissenschaftlichen Einrichtungen und stärkt somit die betriebliche Innovationskultur direkt vor Ort.

Innenstadt

Neben Bildung und Wirtschaft prägt besonders die Innenstadt das Profil der Stadt Vechta. Sie weist eine hohe Dichte an Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Kulturangeboten auf – eine Mischung, die sowohl für Bürgerinnen und Bürger als auch für Unternehmen attraktiv wirkt. Die moderne bauliche Struktur kombiniert historische Elemente mit neuen Impulsen und wird durch Grün- und Wasserflächen ergänzt. Die Innenstadt ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden (Nordwestbahn, Stadtbuss, moobil+), verfügt über ausgewiesene Parkflächen und wird durch kontinuierliche Stadtentwicklungsmaßnahmen weiter gestärkt. Für viele Gründerinnen und Gründer ist diese lebendige, gut erreichbare Innenstadt ein entscheidender Standortfaktor.

Kaufkraft

Vechta verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 100,9. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Vechta (99,8) sowie zum Schnitt des Landes (98,7) durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich aus.

Die städtischen Rahmenbedingungen – darunter Gewerbesteuerhebesätze von 320 % sowie Grundsteuer A/B von jeweils 280 % – schaffen verlässliche Voraussetzungen für Investitionen. Im Gesundheitsbereich stellt ein Krankenhaus mit 321 Betten die stationäre Versorgung sicher. Derzeit wird zudem das neue Zentralklinikum geplant. Die Krankenhäuser Lohne und Vechta werden zu einer Zentralklinik für den Landkreis Vechta am jetzigen Standort Vechta durch einen Neubau zusammengeführt. Diese Maßnahmen sind wesentlicher Teil der Schwerpunktbildung und des Regionalen Versorgungskonzeptes für eine optimale Gesundheitsversorgung des Landkreises Vechta. Im neuen Zentralklinikum werden zukünftig 450 Betten vorgesehen. Insgesamt zeigt sich Vechta als kompakter, bestens vernetzter Innovations- und Wirtschaftsstandort, der durch seine Hochschuldichte, seine vielfältige Unternehmenslandschaft und seine lebendige Innenstadt gleichermaßen geprägt wird. Dieser Mix macht die Stadt zu einem attraktiven Ort für Unternehmen, Fachkräfte, Studierende und Besucherinnen und Besucher.

2.2 Mikrostandort

Das zu vergebende Grundstück ist Teil des städtebaulichen Entwicklungsraumes „Neuer Markt“ und verortet sich in integrierter, zentraler Innenstadtlage.

Das Gesamtareal des städtebaulichen Entwicklungsraumes „Neuer Markt“ (vgl. Anlage 1 – Städtebauliches Rahmenkonzept Neuer Markt) wird von der Stadt Vechta einer städtebaulichen Neuentwicklung zugeführt. Es stellt die nördliche Hälfte eines Straßenblocks dar und erstreckt sich von der Kolpingstraße im Westen bis zur Großen Straße im Osten. Von Norden wird das Areal durch die Straße Neuer Markt eingegrenzt und reicht bis zum historischen Gebäude „Kaponier“, das gemeinsam mit einem Fußgängerbereich, Wasserlauf und einem Grünstreifen die südliche Grenze bildet.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich im Westen u. a. der Zitadellenpark, der Bahnhof, ein Hotel, ein Theater und ein Kino und im Norden hauptsächlich Wohnbebauung. Im Osten grenzt an das Areal die von Nord nach Süd verlaufende Haupteinkaufsstraße Vechtas, die Große Straße, mit umfassendem Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung im Osten u. a. ein Hotel sowie das Rathaus der Stadt Vechta. Innerhalb des Straßenblocks verortet sich südlich angrenzend die Kreisvolkshochschule Vechta, ein Hotel sowie verschiedene Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote (Erdgeschosse) und vereinzelt Wohnen (Obergeschosse). Im weiteren südlichen Bereich finden sich neben der nach Süden verlaufenden Großen Straße u. a. eine Berufsbildende Schule und das St. Marienhospital Vechta vor. Im folgenden Luftbild ist der städtebauliche Entwicklungsraum „Neuer Markt“ im Innenstadtgefüge Vechtas verortet.



Lage des städtebaulichen Entwicklungsraumes „Neuer Markt“. Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN, 2025, bearbeitet durch cima

2.3 Plangebiet

Der Standort des Vorhabens in der Stadtmitte zeichnet sich vor allem durch seine attraktive, integrative und zentrale Lage und gute Erschließung aus. Das zu vergebende Grundstück bzw. Plangebiet ist als integrativer Baustein des städtebaulichen Entwicklungsraumes „Neuer Markt“ zu verstehen. Neben der Entwicklung des Baufeldes durch den Bieter sieht die Stadt Vechta eine umfassende Neugestaltung des öffentlichen Raumes vor, welche in enger Abstimmung mit der Entwicklung des Plangebietes erfolgen soll. Das folgende städtebauliche Rahmenkonzept zeigt das in den Entwicklungsraum eingebettete Plangebiet auf.



Städtebaulicher Entwicklungsraum „Neuer Markt“ mit Fokus auf die Lage des Plangebiets „Baufeld Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung“ (türkis), Quelle: Stadt Vechta

Vergabegegenstand

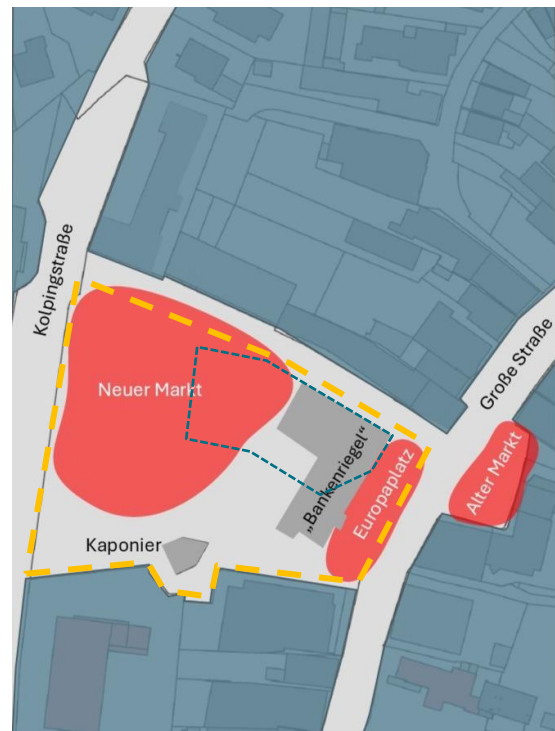
Das zu vergebende Grundstück wird im städtebaulichen Rahmenplan als „Baufeld Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung“ bezeichnet und hat eine Gesamtfläche von ca. 2.000 m².

Maßgeblich ist die im Rahmen der abschließenden Vermessung festgestellte Grundstücksgröße, die im Zuge der vertraglichen Vergabeabwicklung durchgeführt wird. Abweichungen im Flächenumfang sind im weiteren Verfahren bis zum Abschluss eines Vertrages möglich.

Lage und Umfeld im Stadtgebiet

Im direkten Umfeld des Plangebiets schließen aktuell die folgenden Nutzungen an (siehe auch „Impressionen vom Plangebiet“ weiter unten):

- Im Norden grenzt unmittelbar der Straßenraum der Einbahnstraße „Neuer Markt“ (Fahrtrichtung von Osten nach Westen) an das Plangebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Neuer Markt“ befinden sich längs entlang der Straße Parkbuchten. Es besteht eine größtenteils dreigeschossige Bebauung mit Satteldächern und überwiegender Wohnnutzung – vereinzelt Einzelhandel und Dienstleistung im Erdgeschoss. An der Ecke Neuer Markt/ Große Straße befindet sich ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit Flachdach und gastronomischer Nutzung im Erdgeschoss. Der Fußgängerweg entlang des Plangebiets ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand.
- Östlich grenzt unmittelbar der „Europaplatz“ an das Plangebiet an, der ebenfalls Teil des städtebaulichen Entwicklungsraumes „Neuer Markt“ und damit Teil der Neugestaltung des öffentlichen Raumes ist. Der städtebauliche Entwicklungsraum „Neuer Markt“ grenzt im Osten wiederum an die Große Straße, einem verkehrsberuhigten Geschäftsbereich mit zahlreichen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Großen Straße verortet sich der „Alte Markt“ und ein zweigeschossiges Hotel.
- Südlich grenzt an das Plangebiet ein Grünraum, Gewässer und das historische Gebäude „Kaponier“ an. Diese sind Teil des städtebaulichen Entwicklungsraumes „Neuer Markt“ und werden damit ebenfalls in die Neugestaltung des öffentlichen Raumes einbezogen. Darüber hinaus befindet sich südlich angrenzend an den städtebaulichen Entwicklungsraum auf Seite der Großen Straße ein viergeschossiges Gebäude mit Flachdach, Hotelnutzung in den Obergeschossen sowie einer Bank und einer Gastronomie im Erdgeschoss. Auf Seite der Kolpingstraße verortet sich ebenfalls ein viergeschossiges Gebäude. Dort hat die Justus-von-Liebis-Schule (Berufsbildende Schule) ihren Sitz.
- Im Westen grenzt das Plangebiet an den Neuen Markt an. Dieser wird derzeit als Parkplatz oder gelegentlich auch für Veranstaltungen genutzt. Auch der Neue Markt ist Teil des städtebaulichen Entwicklungsraumes und wird in die Neugestaltung des öffentlichen Raumes mit einbezogen werden. Der städtebauliche Entwicklungsraum grenzt im Westen schließlich an die Kolpingstraße an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Kino, das Metropol - Theater, beides dreigeschossige Gebäude mit Flachdach, sowie ein zweigeschossiges Geschäftsgebäude mit Satteldach.



Städtebaulicher Entwicklungsraum „Neuer Markt“ (gelb) mit ungefähre Lage des Plangebiets (türkis), Quelle: Stadt Vechta

Derzeitige Struktur und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit noch durch Bestandsgebäude bebaut. Dazu zählt ein drei- bzw. eingeschossiges Gebäude („Bankenriegel“) und eine Reihengarage. Diese befinden sich durch die Sparkasse im Norden und der Commerzbank und dem Studienkreis im Süden noch in Nutzung. Die Nutzungen enden gestaffelt zum 31.12.2030, sodass das Grundstück Anfang 2031 vollständig zur Verfügung steht. Gegebenenfalls können zu einem früheren Zeitpunkt vorbereitende Maßnahmen im Südwesten des Grundstückes erfolgen. Die Bestandsgebäude sollen durch Abbruch einem Neubau weichen. Der Abbruch der Bestandsgebäude sowie weitere vorbereitende Maßnahmen sind voraussichtlich durch den Bieter vorzunehmen. Falls die Stadt Vechta in die Städtebauförderung aufgenommen wird, wird eine Übernahme der Kosten dieser Maßnahmen durch die Stadt geprüft. Darüber hinaus verorten sich auf dem Plangebiet mehrere Parkplatz- bzw. Asphaltflächen sowie mehrere Bäume und kleinere Grünflächen. Das folgende Luftbild zeigt die derzeitige Struktur und Nutzung des Plangebietes sowie die ungefähre Lage des Plangebiets im städtebaulichen Entwicklungsraum „Neuer Markt“ auf.



Luftbild mit ungefähre Lage des Plangebiets (weiß) im städtebaulichen Entwicklungsraum „Neuer Markt“. Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN, 2025, bearbeitet durch cima

Zustand des Grundstücks

- Das Grundstück weist leichte Höhenunterschiede auf. Weitere Informationen sind dem in der Anlage 3 beigefügtem Amtlichen Lageplan zu entnehmen.
- Innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete oder schützenswerten Bereiche.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Arten vorzufinden und damit keine Habitate oder Ausgleichsflächen zu erstellen.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Verkehrliche Erschließung des Grundstücks

- Der Bahnhof Vechta, inkl. Fahrradparkhaus, befindet sich westlich mit einer Entfernung von ca. 250 m in unmittelbarer Nähe.
- Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) von Westen über die Kolpingstraße (Zufahrt zum Parkplatz) und von Norden über die Einbahnstraße „Neuer Markt“ (Fahrtrichtung von Osten nach Westen) verkehrstechnisch erschlossen. Über die östlich, als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Tempo 20), verlaufende Große Straße besteht kein Zugang zum Grundstück. Westlich vom Grundstück befindet sich innerhalb des Entwicklungsraumes „Neuer Markt“ ein Parkplatz mit insgesamt ca. 100 Stellplätzen. Dieser soll auch zukünftig erhalten bleiben. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich das „Parkhaus am Bahnhof“ mit insgesamt 123 öffentlichen Stellplätzen. Diese Stellplätze sind im städtischen Eigentum.

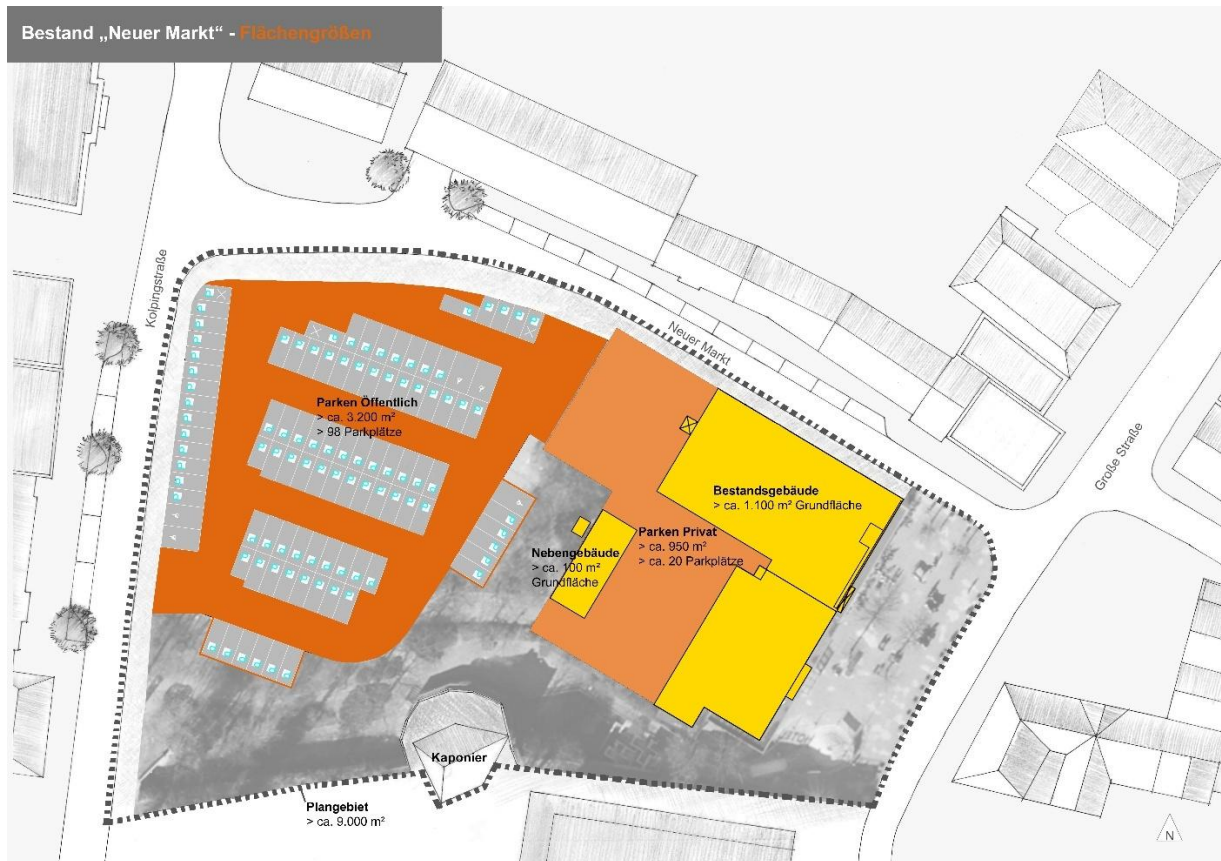
Dienstbarkeiten & Nachbarschaftsvereinbarungen

Mit der LzO ist im notariellen Kaufangebot vereinbart, dass mit dessen Annahme ein Konkurrenzverbot sowie eine Andienungspflicht für eine SB-Filiale gelten.

Demnach verpflichtet sich der Käufer, ein Konkurrenzverbot gemäß Anlage einzuhalten sowie der LzO eine Fläche für den Betrieb einer SB-Filiale nach Maßgabe der in der Anlage beschriebenen Andienungspflicht anzubieten. Die in der Anlage 4 beschriebenen Verpflichtungen sind im Falle des Zustandekommens des Kaufvertrages verbindlich und mit entsprechender Weitergabeverpflichtung auch auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen.

Baurecht

Nach dem erfolgreichen Abschluss der Konzeptvergabe wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 173 „Neuer Markt zwischen Kolpingstraße/ Große Straße“ auf Basis des eingereichten Konzepts aufgenommen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Das Baurecht wird durch Beschluss als Satzung durch den Rat der Stadt Vechta geschaffen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf die Aufstellung des Bebauungsplans kein Anspruch besteht; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.



Aktueller Bestand des städtebaulichen Entwicklungsraumes „Neuer Markt“ mit Flächengrößen, Quelle: Stadt Vechta

Impressionen vom Plangebiet



Luftbild auf das Baufeld und den aktuellen Bestand („Bankenriegel“), Foto: Hartjens



Blickwinkel aus Nordwesten, Foto: cima



Blickwinkel aus Westen, Foto: cima



Blickwinkel aus Nordosten, Foto: Stadt Vechta



Blickwinkel aus Süden, Foto: cima

Weitere Impressionen vom städtebaulichen Entwicklungsraum „Neuer Markt“



Kaponier, Foto: Stadt Vechta



Europaplatz, Foto: Stadt Vechta



Weihnachtsmart – Europaplatz, Foto: Stadt Vechta



Summer in the City - Europaplatz, Foto: Kordes

3 Konzeptionelle Anforderungen

Die Stadt Vechta verbindet mit der Entwicklung des Gesamtareals des städtebaulichen Entwicklungsraumes „Neuer Markt“ und damit an die Bebauung des Baufeldes „Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung“ hohe Anforderungen an Qualität, Attraktivität sowie Funktionsfähigkeit. Grundlage hierfür sind das vom Stadtrat beschlossene vorliegende städtebauliche Rahmenkonzept (siehe Anlage 1) sowie die städtebaulichen Leitlinien für das Entwicklungsprojekt „Neuer Markt“ (siehe Anlage 2).

Den planenden Büros wird im Rahmen der Vorgaben ein gewisser Spielraum zur Erarbeitung von kreativen und innovativen Lösungen eingeräumt. Detaillierte Vorgaben werden bewusst vermieden. Das städtebauliche Rahmenkonzept und die städtebaulichen Leitlinien konzentrieren sich vielmehr auf grundlegende, wesentliche Gestaltungsprinzipien. Diese Aspekte dürfen ergänzt, den grundsätzlichen Vorgaben aber nicht widersprochen werden.

Im Vordergrund stehen:

- die integrative Einbettung der Bebauung in den zukünftig geplanten öffentlichen Raum
- die Umsetzung eines Gebäudes mit Nutzungsmix (Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und ergänzend Dienstleistung)
- die Umsetzung eines attraktiven Parkraumkonzeptes (vorzugsweise Tiefgarage)

Gekoppelt sind diese Anforderungen an einen ganzheitlichen Anspruch an räumliche Qualität und Aufenthaltsqualität sowie die klimagerechte Integration von Grün und Durchlüftung. Es wird darauf hingewiesen, dass für dieses Vorhaben keine Verpflichtung zur Schaffung von Sozialwohnungen besteht.



Städtebauliches Rahmenkonzept (2022), Quelle: Stadt Vechta, 2022

Für den bisherigen Prozess wurde der städtebauliche Entwicklungsraum „Neuer Markt“ in vier Bereiche geteilt. Daher werden sich die Leitlinien für die Konzeptvergabe auch an diesen vier Bereichen orientieren. Die zeichnerische Darstellung des beschlossenen Rahmenkonzeptes aus 2022 hat weiterhin Bestand.

Der rote Bereich („Baufeld Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung“) steht bei der Konzeptvergabe im Vordergrund. Mit der Konzeptvergabe soll die Veräußerung und Bebauung des Baufeldes (roter Bereich) durch einen Vorhabenträger realisiert werden.

Allerdings sind die angrenzenden Bereiche in der Konzeptvergabe ebenfalls bereits zu beachten. Dabei geht es um die öffentlichen Räume rund um das Baufeld. Da die Stadt Vechta ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild am Neuen Markt anstrebt, sollen Gebäude und öffentliche Räume nicht getrennt, sondern in enger Abstimmung miteinander geplant werden.

Die Entwicklung bzw. Umgestaltung dieser öffentlichen Bereiche wird durch die Stadt Vechta umgesetzt. Die Entwicklung dieser Bereiche kann im Rahmen der Städtebauförderung forciert werden, wofür die Stadt Vechta weiterhin versucht, in das Programm „Lebendige Zentren“ aufgenommen zu werden.

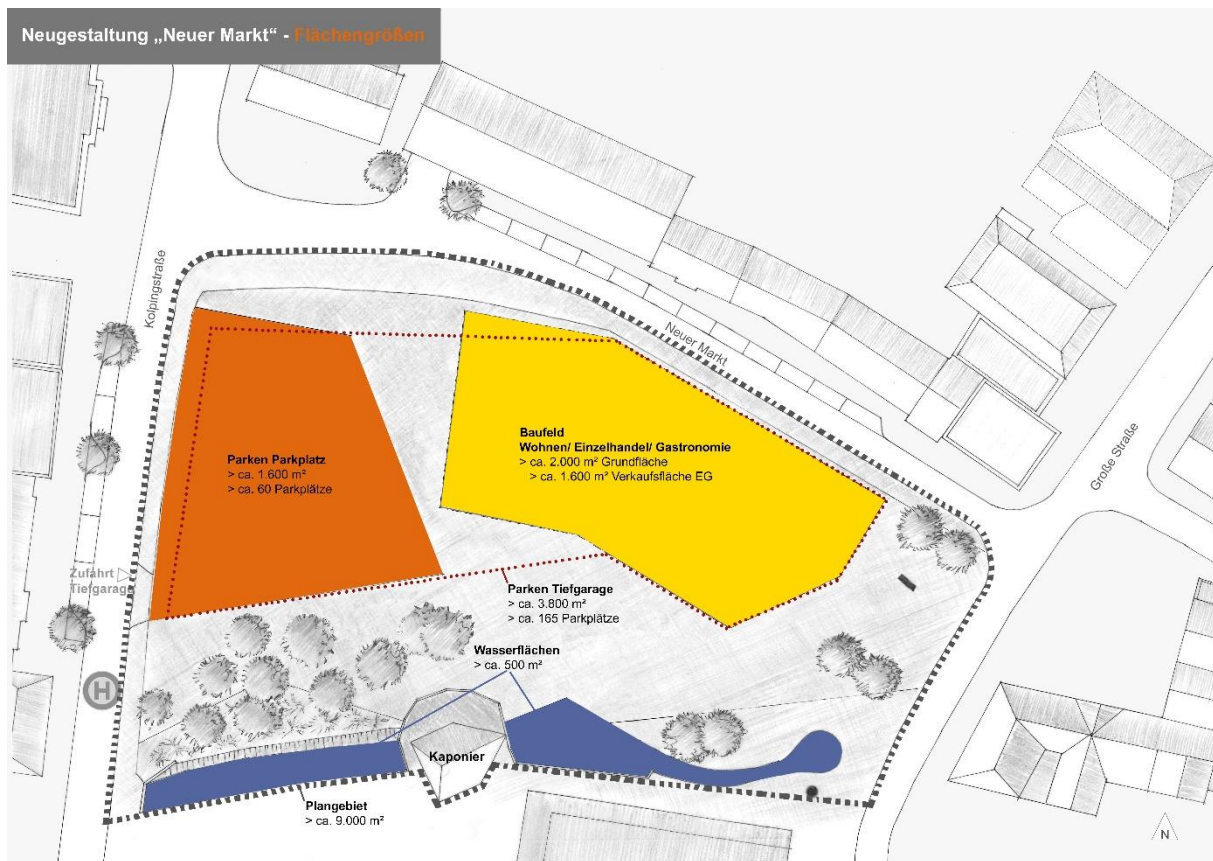


Bereiche des städtebaulichen Entwicklungsraumes „Neuer Markt“, Quelle: Stadt Vechta, 2025

3.1 Nutzungskonzeption

- In dem stadtbildprägenden Gebäude sollen multifunktionale Nutzungen untergebracht werden. Einzelhandel im Erdgeschoss wird ergänzt durch gastronomische Angebote. In den Obergeschossen sollen Dienstleistungsangebote, Büronutzungen sowie attraktive Wohnungen entstehen.

- Zur Südseite sind im Erdgeschoss gastronomische Nutzungen einzuplanen, deren Außenbestuhlung in Abstimmung mit der Stadt im Bereich des südlichen bzw. südöstlichen öffentlichen Raumes angeordnet werden soll.
- Die für den Einzelhandel vorzusehenden Flächen sind im Entwurf so zu gestalten, dass diese für verschiedene Ladenkonzepte und Verkaufsflächengrößen geeignet sind und sich den zukünftigen Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels anpassen können.
- Das Einzelhandelsangebot mit einer zur Innenstadt angemessenen und verträglichen Verkaufsfläche soll eine Ergänzung zum bestehenden Angebot bieten und vor dem Hintergrund der wachsenden Konkurrenz durch den Online-Handel für die gesamte Innenstadt eine hohe Anziehungskraft auf die Kunden entwickeln. Zur Integration in die Einzelhandelsstruktur soll der Eingangsbereich zur Großen Straße orientiert werden.
- Eine Tiefgarage unter dem neuen Baukörper ist wünschenswert.
- Die gastronomischen Nutzungen und ggf. auch die Einzelhandelsnutzungen sollen in das Konzept der „Netten Toilette“ eingebunden werden.
- Die Unterbringung eines SB-Bereiches für die LzO im Erdgeschoss des neuen Baukörpers ist vorzusehen (siehe Anhang 4).



Neugestaltung des städtebaulichen Entwicklungsraumes „Neuer Markt“ mit Flächengrößen, Quelle: Stadt Vechta, 2022

3.2 Städtebauliche und architektonische Gestaltung

Baukörper

- Es handelt sich um eine klassische Innenentwicklung. Im Ziel soll ein gestalterisch anspruchsvolles und stadtbildprägendes Gebäude entstehen, das eine qualitätsvolle und prägnante Situation der Stadtmitte für die Stadt Vechta schafft.

- Der zukünftige Gebäudekörper soll Raumkanten zur Großen Straße sowie zur Straße Neuer Markt bilden und stellt den räumlichen Abschluss der oberirdischen Stellplatzanlage und des Platzbereiches dar, der durch die Öffnung des Europaplatzes in westliche Richtung entsteht.
- Die Sichtachsen auf das freigestellte Kaponier aus Richtung der Großen Straße/ Alter Markt und der Kolpingstraße/ Kino sollen nicht eingeschränkt werden. Auf hochbauliche Nutzungen im Nahbereich zum Kaponier wird zugunsten von Freiflächen verzichtet.

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Das Gebäude soll sich architektonisch und in Bezug auf die Fassadengestaltung in den bestehenden Bebauungskontext einfügen und danach maximal 4-geschossig sein.
- In Abhängigkeit von dem Gebäudeentwurf wird zur ökologischen Aufwertung des Umfeldes eine Dach- und/ oder Fassadenbegrünung vorgeschlagen.

Architektur

Die Adressbildung und eine Eingangssituation sollen zur östlich verlaufenden Großen Straße erfolgen.

Zu folgenden weiteren architektonischen Gestaltungsprinzipien des Gebäudes werden keine Vorgaben gemacht. Jedoch sollen der Konzeptentwicklung Aussagen zu folgenden Aspekten entnehmbar sein:

- Position und Kubatur
- Loggien und Balkone
- Dachform
- Grundrissorientierung und Wohnvielfalt
- Fassade und Ausdruck
- Erdgeschosszone und Sockel
- Materialität und Farbe

3.3 Grün- und Freiraumplanung

Sollte der zukünftige Baukörper hinter den Baugrenzen zurückbleiben, so müssen konkrete Aussagen zur Planung des Freiraumes getroffen werden. Der Freiraum um das Gebäude ist in diesem Falle als öffentlich durchlässiger Raum zu gestalten. Die Details zu möglichen Wegen, rechten und damit einhergehende Sicherungspflichten, Übernahme der Herstellungs- und Instandhaltungskosten etc. sollen auf Basis des vorzulegenden Konzepts in der Verhandlungsphase geklärt werden.

Für die Entwicklungsbereiche um das Baufeld wurden bereits im städtebaulichen Rahmenkonzept aus 2022 generelle und konkrete Ziele definiert. Diese Ziele dienen den Bietern als Information und sind bei der Erarbeitung des Konzeptes zu berücksichtigen. Für die Umsetzung der Entwicklungsbereiche um das Baufeld ist die Stadt Vechta verantwortlich.

Generelle Ziele der öffentlichen Räume:

- Durch die Freistellung des Kaponiers, die Einbeziehung des Elements „Wasser“ und die Schaffung neuer Freiräume mit verschiedenen Gestaltungselementen soll die

Aufenthaltsqualität insgesamt deutlich erhöht werden. Diese Qualität soll durch außen-gastronomische und kulturelle Angebote ergänzt werden.

- Durch die räumliche Verbindung mit dem Alten Markt und einer temporären Nutzung des Parkplatzes soll der Raum insgesamt auch Platz für größere Veranstaltungen wie das Schützenfest, den Weihnachtsmarkt u. ä. bieten.
- Diese Zielsetzung soll in der Gestaltung der Freiflächen berücksichtigt werden.

Generelle Ziele für Verkehr und Parken:

- Die Unterbringung von Parkplätzen in einer Tiefgarage ist wünschenswert. Darüber hinaus sind Parkplätze weiterhin oberirdisch auf dem Neuen Markt, östlich der Kolpingstraße vorgesehen.
- Die Verbindung zwischen Neuem und Altem Markt soll in die Fahrrad- und Fußwegachse Zitadelle/Bahnhof/Neuer Markt/Alter Markt/Rathaus eingebunden werden.
- Im Bereich der Kolpingstraße soll die neue zentrale und barrierefreie Rendezvous-Haltestelle für die Stadtbuslinien entstehen, die sich heute an der Burgstraße befindet und dort aufgrund fehlender Flächen nicht barrierefrei ausgebaut werden kann.

Konkrete Ziele des öffentlichen Raumes „Parken/ Veranstaltung“ (Lila Bereich):

- Der Bereich ist durch zusätzliche Bäume und Begrünung aufzuwerten.
- Es sind sichere und überdachte Fahrradabstellplätze vorzusehen. Auch Stellplätze speziell für E-Bikes, Lastenräder und Fahrräder mit Anhänger sollen eingerichtet werden.
- Es sind barrierefreie Pkw-Stellplätze einzuplanen, darunter leicht befahrbare sowie breitere Parkplätze und Behindertenstellplätze.
- Der Bereich ist so zu gestalten, dass Platz für Feste und Veranstaltungen bleibt.

Konkrete Ziele des öffentlichen Raumes „Europaplatz/ Alter Markt“ (Grüner Bereich):

- Der Bereich ist durch zusätzliche Bäume und Begrünung aufzuwerten.
- Es sind Sitzmöglichkeiten mit Rückenlehne vorzusehen.
- Zur Verschattung sind geeignete Maßnahmen vorzunehmen (z. B. Sonnensegel).
- Die Große Straße als Bindeglied zwischen Europaplatz und Alter Markt ist in diesem Bereich verkehrsberuhigt zu gestalten.

Konkrete Ziele des öffentlichen Raumes „Wasser am Kaponier“ (Blauer Bereich):

- Der Bereich ist durch zusätzliche Bäume und Begrünung aufzuwerten.
- Es sind Sitzmöglichkeiten mit Rückenlehne vorzusehen.
- Der Zugang zum Wasser ist durch eine Treppenanlage/ Terrassierung (z. B. abgestufte Sitzflächen am Wasser) herzustellen, die das direkte Erleben des Wassers ermöglicht.
- Zusätzlich soll am Wasser ein Wasserspielfeld für Kinder eingerichtet werden.

3.4 Verkehrliche Erschließung / Mobilität

Auf dem Grundstück ist die Planung einer Tiefgarage für die geplanten Nutzungen sowie zur öffentlichen Nutzung wünschenswert. Um eine wirtschaftliche Größe der Tiefgarage zu erreichen, besteht bei der Stadt Vechta die grundsätzliche Bereitschaft auf den an das zu verkaufende Grundstück angrenzenden städtischen Flächen ein Unterbaurecht als Grunddienstbarkeit

einzuräumen, was ermöglicht, dass der Investor Eigentum an der Tiefgarage erwirbt, auch soweit diese unterirdisch die Grenzen des oberirdisch veräußerten Grundstücks überschreitet. Eine derartige Lösung kann im Parkkonzept berücksichtigt werden.



Bereiche des städtebaulichen Entwicklungsraumes „Neuer Markt“, Quelle: Stadt Vechta, 2025

3.5 Nachhaltigkeit, Energie, Innovationscharakter

Ein Grundgedanke des gesamten Entwurfsprozesses ist eine nachhaltige Umsetzbarkeit der Planung, wobei Nachhaltigkeit nicht nur im Sinne direkt ökologisch wirksamer und ressourcensparender Maßnahmen zu verstehen ist, sondern vielmehr auch die Umsetzung einer langfristig wirksamen Strategie umfasst.

Die Dächer sollen entweder über eine Extensivbegrünung, die mit Photovoltaikanlagen kombiniert werden kann, verfügen oder über nutzbare Dachgärten für die Anwohner. Es sind auch Pergolenstrukturen in Kombination mit Photovoltaik denkbar.

Ein höherer Standard als das gesetzlich vorgeschriebene Mindestmaß ist ausdrücklich gewünscht.

4 Bewerbungsverfahren

4.1 Überblick

Die Entscheidung über die Vergabe des städtischen Grundstücks erfolgt im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens.

Dieses besteht aus der Interessenbekundung als Stufe 1 sowie den anschließenden Verhandlungen mit der Auswahl der Konzeptentwicklung und des Bieters als Stufe 2. Die Stufen sind nachfolgend aufgeführt.

Stufe 1 – Interessenbekundung

In dieser Stufe können alle potenziell geeigneten Bewerber ihr Interesse bekunden. Auf Anfrage bei vechta@cima.de erhalten sie die vorliegenden Unterlagen mit den relevanten Informationen zum Standort, den Rahmenbedingungen zur Planung sowie zum Verfahren.

Zehn Tage lang können Rückfragen gestellt werden, die anonymisiert und gebündelt beantwortet werden (siehe Zeitschiene unter 4.5). Ein Kolloquium ist nicht vorgesehen.

Wer an der zweiten Stufe der Entwurfsplanung teilnehmen möchte, muss fristgerecht und mit einschlägigen Referenzen sein Interesse daran bekunden.

Auf Basis des Bewerbungsbogens und den darin geschilderten Kriterien zzgl. Referenzdarstellungen wird aus allen vollständig und fristgerecht eingereichten Interessenbekundungen eine Vorauswahl getroffen. Hieraus ergibt sich, welche Teilnehmer im nächsten Schritt zur Abgabe eines Konzeptes mit Preisangebot aufgefordert werden.

Die Stadt Vechta behält sich vor, die Zahl der Bewerber, die zur Stufe 2 „Konzeptentwicklung“ eingeladen werden, auf maximal fünf zu begrenzen. Sollten mehr als fünf Bewerbungen die Eignungskriterien gleichermaßen erfüllen, erfolgt die Auswahl der Bieter auf der Grundlage ihrer Eignung. Die Eignung wird anhand der wirtschaftlichen Fähigkeit zur Durchführung des Vorhabens und der Erfahrung mit vergleichbaren Entwicklungen bewertet.

Die ausgewählten Bieter werden zur zweiten Stufe des Verfahrens eingeladen.

Stufe 2 – Konzeptentwicklung

In dieser Stufe sind schlüssige, den Anforderungen entsprechende Konzepte durch die ausgewählten Bewerber (im Folgenden Bieter) einzureichen.

In den Angeboten soll die individuelle städtebaulich-konzeptionelle Lösung und die grundsätzliche Herangehensweise an das Projekt aufgezeigt werden. Es sind Planungsleistungen im Sinne einer Konzeptstudie zu leisten, auf der die Entwurfs- und Ausführungsplanung aufbauen kann.

Mit dem Konzept ist ein Angebot abzugeben.

Die Einzelheiten des abzugebenden Angebots werden den ausgewählten Bieterinnen gesondert mitgeteilt.

In einem lokalen Bewertungsgremium werden alle fristgerecht eingegangenen Entwürfe gesichtet, diskutiert und anhand der vorgegebenen Kriterien in eine Rangfolge gebracht (1.,2.,3.,4. ... Platz). Die endgültige Entscheidung über die Auswahl des Bieters obliegt der Stadt Vechta.

Die Stadt plant eine persönliche Vorstellung der Konzeptentwürfe durch die Bieter (siehe Zeitplan). Bei Beschlussfassung für einen Entwurf werden die nächsten Schritte eines Verhandlungsverfahrens eingeleitet.

4.2 Leistungsumfang – Geforderte Unterlagen

Stufe 1 - Interessenbekundung

Interessenten, die an der Konzeptvergabe teilnehmen möchten, müssen sich bis zum **02.03.2026 (Eingang 12:00 Uhr)** mit folgenden digitalen Unterlagen an vechta@cima.de zurückmelden:

- Vollständig ausgefüllter Bewerbungsbogen (siehe Anlage 6)
- Darstellung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Handelsregisterauszug, Umsätze der letzten drei Geschäftsjahre)
- Darstellung von mindestens zwei Referenzen vergleichbarer städtebaulicher Entwicklungsprojekte

Stufe 2 - Konzeptentwicklung

Das Verfahren wird mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe an die ausgewählten Bieter eingeleitet. Die Auswahlkriterien und ein Entwurf des abzuschließenden Kaufvertrages werden gleichzeitig übermittelt.

Von den Bieter wird ein Angebot über einen möglichen Kaufpreis und die Darstellung eines Konzepts erwartet.

Das Verfahren der Stufe 2 wird in digitaler Form über die Vergabepattform DTVP abgewickelt. Die ausgewählten Bieter erhalten über das Portal eine Mail mit den Zugangsdaten und können sich dort registrieren. Die Kommunikation und die Angebotsabgabe werden über das Portal durchgeführt.

Die Angebote sind in deutscher Sprache einzureichen.

Als Unterlage für alle Plandarstellungen sind die von der Stadt Vechta gelieferten Dateien zu verwenden. Lagepläne und Detailausschnitte sind genordet aufzutragen.

Durch die Bieter ist zunächst ein indikatives Angebot abzugeben.

Zur Vorbereitung des Angebots wird die Stadt Vechta auf der Grundlage des indikativen Angebots mit jedem Bieter ein Gespräch führen, in dem Gelegenheit zur Erörterung der Lösungsansätze des Bieters und der Rahmenbedingungen besteht.

Anschließend wird das abschließende Angebot abgegeben.

Weitere Verhandlungsrunden bleiben vorbehalten.

Leistungsumfang des indikativen Angebots - folgende Unterlagen gehören zwingend zur Angebotsabgabe des indikativen Angebots (Frist: 12.06.2026, 12.00 Uhr):

Konzeptdarstellung

- Lageplan montiert in den Auszug der Flurkarte im Maßstab 1:500 mit skizzenhafter Freiflächengestaltung
- Skizzenhafte perspektivische Darstellungen der Platzsituation, aus denen die Einbettung in die umgebende Bebauung hervorgeht im Maßstab 1:200
- In den Ansichten und ggfs. in den Grundrissen ist das Werbekonzept für die gewerblichen Nutzungen schematisch darzustellen
- Insgesamt max. zwei Plakate

Erläuterungen und Kennwerte

- Textliche Erläuterungen zu Konzept, Gestaltung und Nutzung inkl. Angaben zur (max. drei DIN-A4-Seiten)
- Formular „Städtebauliche Kennwerte“ (Anlage in Stufe 2)

Preisangebot und Finanzierung

- Formular „Preisangebot“ - Komplettangabe sowie in €/m² als Angebot
- Auf dieser Grundlage werden mit dem ausgewählten Bieter die Vertragsverhandlungen mit dem Ziel des Abschlusses eines notariellen Vertrages aufgenommen. Im Falle des Scheiterns der Verhandlungen behält sich die Stadt Vechta vor, mit anderen Bietern Verhandlungen aufzunehmen.
- Der Vertrag wird mit der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass Planungsrecht zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen wird. Hierzu werden ergänzende städtebauliche Verträge abgeschlossen.

Angebotsabgabe über das Portal

Die Abgabe der indikativen Angebote erfolgt innerhalb der Frist über das Vergabeportal. Hierbei werden die Angebote bis zum Abgabetermin (12.06.2026, 12.00 Uhr) verschlüsselt, so dass die Vertraulichkeit der Angebote bis zum Fristablauf gewährleistet ist. Weitere Einzelheiten werden mit der Einladung zum Verfahren mitgeteilt.

Leistungsumfang des abschließenden Angebots - folgende Unterlagen gehören zwingend zur Angebotsabgabe des abschließenden Angebots (Frist: 31.07.2026, 12.00 Uhr):

Konzeptdarstellung

- Lageplan montiert in den Auszug der Flurkarte im Maßstab 1:500 mit skizzenhafter Freiflächengestaltung
- Skizzenhafte perspektivische Darstellungen der Platzsituation, aus denen die Einbettung in die umgebende Bebauung hervorgeht im Maßstab 1:200
- In den Ansichten und ggfs. in den Grundrissen ist das Werbekonzept für die gewerblichen Nutzungen schematisch darzustellen
- Insgesamt max. zwei Plakate

Abschließendes Angebot

- Grundrisse der Erdgeschosse inkl. möglicher Tiefgarage und Anlieferung sowie exemplarischer Wohngeschosse im Maßstab 1:200
- Ansichten von Osten, Westen und Norden im Maßstab 1:200
- Exemplarischer Fassadenausschnitt im Maßstab 1:50 mit Darstellung der Materialwahl

Insgesamt max. drei bis vier Plakate

Erläuterungen und Kennwerte

- Textliche Erläuterungen zu Konzept, Gestaltung und Nutzung inkl. Angaben zur (max. drei DIN-A4-Seiten)
- Formular „Städtebauliche Kennwerte“ (Anlage in Stufe 2)

Abschließendes Angebot

angestrebten Energieversorgung und Lösung der Anlieferung und Abwicklung der Kundenverkehre

Preisangebot und Finanzierung

- Formular „Preisangebot“ - Komplettangabe sowie in €/m² als Angebot
- Auf dieser Grundlage werden mit dem ausgewählten Bieter die Vertragsverhandlungen mit dem Ziel des Abschlusses eines notariellen Vertrages aufgenommen. Im Falle des Scheiterns der Verhandlungen behält sich die Stadt Vechta vor, mit anderen Bietern Verhandlungen aufzunehmen.
- Der Vertrag wird mit der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass Planungsrecht zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen wird. Hierzu werden ergänzende städtebauliche Verträge abgeschlossen.

Abschließendes Angebot

- Anschreiben eines in der EU zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstitutes mit der Erklärung, der grundsätzlichen Bereitschaft zur Begleitung des Vorhabens; Gremienvorbehalte sind zulässig.

Angebotsabgabe über das Portal

Die Abgabe der abschließenden Angebote erfolgt innerhalb der Frist über das Vergabeportal. Hierbei werden die Angebote bis zum Abgabetermin (31.07.2026, 12.00 Uhr) verschlüsselt, so dass die Vertraulichkeit der Angebote bis zum Fristablauf gewährleistet ist. Weitere Einzelheiten werden mit der Einladung zum Verfahren mitgeteilt. Es wird gebeten werden, nach Ablauf der Frist für das abschließende Angebot die wesentlichen Pläne zur Durchführung der Sitzung des Bewertungsgremiums ergänzend in Papier zu übersenden.

4.3 Ausschluss vom Verfahren

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich ausschließlich auf Stufe 2.

Vom weiteren Verfahren werden Angebote ausgeschlossen, die nicht den folgenden Kriterien entsprechen:

- Nicht fristgerecht oder unvollständig eingereichte Angebote: Die Stadt Vechta behält sich vor, Gelegenheit zu geben, fehlende, unvollständige oder fehlerhafte Unterlagen nachzureichen, zu vervollständigen oder zu korrigieren,
- Angebote, die nicht über die Angebotsfunktion im Portal übermittelt wurden,
- Unzulässige Kontaktaufnahme: Die direkte Kontaktaufnahme mit Mitgliedern des Rates der Stadt Vechta zum Zweck der Einflussnahme auf das Vergabeverfahren ist unzulässig.

4.4 Zeitschiene

Stufe 1 – Interessenbekundung

ab 02.02.2026	Bekanntgabe des Verfahrens durch die Stadt Vechta und Mailing der CIMA Anmeldung/ Registrierung der Interessenten bei der CIMA als für das Verfahren beauftragte Unternehmen unter vechta@cima.de Die Unterlagen werden durch die CIMA an die Interessenten versendet (bis zum Ende der „Stufe 1“ möglich) <u>Verständnisfragen</u> können ausschließlich an folgende E-Mail-Adresse gerichtet werden: vechta@cima.de Alle Fragen, die bis zum 16.02.2026, 12:00 Uhr , unter dieser E-Mail-Adresse eingehen, werden gebündelt und schriftlich bis zum 19.02.2026 beantwortet. Die Fragen sowie die zugehörigen Antworten werden allen Interessenten anonymisiert zugänglich gemacht.
02.03.2026 (12.00 Uhr)	Ende der Stufe 1 – Fristablauf der Interessenbekundung
KW 11 & 12	Auswahl der Bieter für Stufe 2 mit anschließender Information

Stufe 2 – Konzeptentwicklung

**Vorläufige Terminplanung vorbehaltlich Änderungen.
Mit Start der Stufe 2 wird eine verbindliche Zeitschiene mitgeliefert.**

KW 13	Anmeldung/ Registrierung der Interessenten im Deutschen Vergabeportal (DTVP) und Start der Konzeptentwicklung Die Unterlagen können durch die Interessenten über das DTVP-Portal heruntergeladen werden. <u>Fragen im Rahmen der Konzeptentwicklung</u> können ausschließlich über das DTVP-Portal gerichtet werden. Die Fragen und Antworten werden anonymisiert allen Bietern zur Verfügung gestellt.
12.06.2026 (12.00 Uhr)	Abgabefrist indikativer Angebote entsprechend des geforderten Leistungsumfangs im Verfahren über das DTVP-Portal.
KW 26 & 27	Bietergespräche zum Zweck der persönlichen Unternehmensvorstellung
31.07.2026 (12.00 Uhr)	Abgabefrist abschließender Angebote entsprechend des geforderten Leistungsumfangs über das DTVP-Portal sowie der ausgedruckten Pläne bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover
im Anschluss	Vorprüfung der eingegangenen Entwürfe
KW 34	Ganztägige Sitzung des Bewertungsgremiums inkl. persönlicher Präsentation der Bieter (jeweils ca. 60 Minuten) Ergebnis: Auswahlempfehlung an den Rat der Stadt Vechta
KW 36	Sitzung Rat der Stadt Vechta: Vorstellung ausgewählter Entwurf, abschließende Entscheidung und Unterrichtung der Bieter
im Anschluss	Beginn des Verhandlungsverfahrens mit ausgewähltem Projektentwickler, Vorbereitung Verträge Entwicklung projektorientierter Angebotsplan

5 Bewertung

Die Kriterien für die Auswahl des Bieters werden mit der Einladung zum Verhandlungsverfahren mitgeteilt. Es wird eine Bewertung nach Punkten erfolgen. Der Preis wird mit 30 Punkten bewertet. Die qualitativen Kriterien werden mit 70 % bewertet. Bewertet werden insbesondere Qualität und Funktionalität von Nutzungskonzeption, Parkraumkonzept, städtebauliche und architektonische Gestaltung sowie Nachhaltigkeit und Innovationscharakter.

Nur die auf dem Gebotsformular genannten natürlichen oder juristischen Personen, Personengesellschaften und sonstigen Zusammenschlüsse natürlicher oder juristischer Personen oder deren Tochtergesellschaften können später Vertragspartner der Stadt Vechta sein.

6 Allgemeine Bedingungen

6.1 Verfahrensart

Es handelt sich um die Vergabe eines öffentlichen Grundstücks im Rahmen einer Konzeptvergabe, das als zweistufiges Verfahren durchgeführt wird.

Ausloberin

Stadt Vechta

Burgstraße 6, 49377 Vechta

Verfahrensbetreuung

CIMA Beratung + Management GmbH

Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover

Dr. Martin Vogelsang, Ganten Hünecke Bieniek & Partner mbB

Ostertorstraße 32, 28195 Bremen

Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium übernimmt die Sichtung und Beurteilung der Entwürfe und erteilt eine Empfehlung an den Rat der Stadt Vechta. Es setzt sich voraussichtlich zusammen aus:

- Stadtverwaltung (u. a. Bürgermeister, Fachbereichsleitung Planen, Bauen und Wohnen, Mitarbeiter des Fachdienstes Stadt- und Landschaftsplanung, Mitarbeiter des Fachdienstes Grundstücksmanagement, Mitarbeiter der Unteren Bauaufsichtsbehörde) Fachberatung Stadtplanung
- Juristische Fachberatung
- Externe*r Fachpreisrichter*in (Architektur/ Stadtplanung)
- Politik (Fraktionsvorsitzende)

Das Bewertungsgremium tagt in nicht öffentlicher Sitzung.

6.2 Haftungsausschluss und allgemeine Hinweise

Allgemeine Informationen und Nutzung

Die vorliegenden Unterlagen dienen als unverbindliche erste Information. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit oder Richtigkeit der Angaben übernommen.

Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte oder eine kommerzielle Nutzung ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung gestattet. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Vergabeverfahrens erfolgen.

Die Auslobungsunterlagen und alle weiteren Informationen, die die Bieter im Rahmen des Verfahrens erhalten, sind vertraulich zu behandeln.

Verfahren und Vergabe

Die Ausloberin beabsichtigt, die Grundstücksfläche an einen durch das Bewertungsgremium empfohlenen Bieter zu vergeben. Vorbehalten bleiben die Zustimmung des Rates der Stadt Vechta sowie die Klärung von öffentlich-rechtlichen Fragestellungen.

Das Verfahren endet zunächst mit der Entscheidung des Rates der Stadt Vechta, woraus sich für die Stadt Vechta aber noch keine rechtsverbindliche Verpflichtung zur Vergabe der Flächen bzw. zur Fortsetzung des Verfahrens ergibt.

Die Stadt Vechta kann jederzeit:

- das Verfahren beenden,
- Ansprüche aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten ablehnen.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Kauf des Grundstücks oder den Abschluss eines Vertrages, auch wenn ein Bieter das Höchstgebot abgegeben hat.

Die Ausloberin behält sich vor, auch in der Vergabephase vor endgültiger Beurteilung nach den Vergabekriterien und der Vergabeempfehlung an den Rat der Stadt Vechta Überarbeitungen der vorgelegten Konzepte zu fordern. Hierzu erhalten die Teilnehmer entsprechende Überarbeitungshinweise.

Das Planungskonzept ist Bestandteil des gemeinsamen Kaufvertrages zwischen Ausloberin und ausgewähltem Bieter.

Die Ausloberin behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, wenn z. B. im Ergebnis kein entsprechend der Ausschreibung umsetzbares Baukonzept vorgelegt wird oder aufgrund politischer Entscheidungen eine Realisierung der bisherigen Planungsabsicht nicht mehr durchgeführt werden soll.

Es handelt sich nicht um ein förmliches Verfahren, die Bestimmungen des Vergaberechts, insbesondere des GWB finden keine Anwendung. Die Auslobung erfolgt freibleibend, Änderungen des Verfahrens bleiben vorbehalten.

Rechte und Pflichten

Die Stadt Vechta übernimmt keine Maklerprovision oder Vermittlungsgebühren. Mit der Versendung der Unterlagen ist kein Maklerauftrag verbunden.

Aus der Teilnahme am Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen gegenüber der Stadt Vechta herleiten. Es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Stadt Vechta geltend gemacht werden.

Die im Rahmen der Bewerbung entstehenden Aufwendungen werden nicht erstattet. Ihre persönlichen Daten werden ausschließlich für dieses Verfahren genutzt.

Prüfung der Unterlagen

Es wird gebeten, die Unterlagen nach Erhalt auf Vollständigkeit und etwaige Unklarheiten zu prüfen. Enthalten die Unterlagen nach Auffassung des Bieters unklare Regelungen oder werfen sie Fragen auf, so hat der Bieter die Ausloberin unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.

7 Anlagenverzeichnis

Anlagen für Stufe 1

Die Dateien werden über einen Download-Link bereitgestellt.

Anlage 1 – Städtebauliches Rahmenkonzept Neuer Markt 2022

Anlage 2 – Städtebauliche Leitlinien für das Entwicklungsprojekt „Neuer Markt“

Anlage 3 – Amtlicher Lageplan

Anlage 4 – Konkurrenzverbot und Andienungspflicht für SB-Filiale

Anlage 5 – ISEK Neuer Markt / Innenstadt

Anlage 6 – Formular Bewerbungsbogen