

Konzeptvergabe „Baufeld Neuer Markt“

Ergebnis der Wertung der Angebote auf Grundlage der Jurysitzung vom 20.08.2026

Teilnehmer der Jurysitzung

	Name	Funktion	Stimmrecht
Moderation/ Verfahrensbetreuung			
1.	Herr Dr. Pantel	beratender Architekt	stimmberechtigt
2.	Herr Kremming	Cima	X
3.	Herr Dr. Vogelsang	Rechtsanwalt Kanzlei GHB, Bremen	X
4.	Frau Muhle	Verwaltung, FD 61	X
Verwaltung			
5.	Herr Kater	Bürgermeister	stimmberechtigt
6.	Frau Scharf	Verwaltung, FBL III	stimmberechtigt
7.	Herr Heuser	Verwaltung, FDL 61	stimmberechtigt
8.	Frau Mucker	Verwaltung, FDL 23	stimmberechtigt
9.	Frau Fischer-Schulte	Verwaltung, FDL 63	stimmberechtigt
10.	Herr Hartz	Verwaltung, Wirtschaftsförderung	stimmberechtigt
Politische Verteter			
12.	Herr Büssing	Vorsitzender Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	stimmberechtigt
13.	Herr Frilling	Fraktionsvorsitzender CDU	stimmberechtigt
14.	Herr Dr. Lammerding	Vertreter SPD	stimmberechtigt
15.	Herr Hölzen	Fraktionsvorsitzender Wir für Vechta	(erkrankt)
16.	Herr Teuber	Fraktionsvorsitzender Die Grünen	stimmberechtigt
17.	Herr Frye	Vertreter Ratsgruppe VCD und FDP	stimmberechtigt
Vertreter „MOIN Vechta e.V.“			
18.	Herr Robin Meyer	Vorstandsvorsitzender MOIN Vechta e.V.	stimmberechtigt
19.	Herr Tobias Weiss	Vereinsmitglied Moin Vechta.eV	X

Das Auswahlgremium hat die beiden eingereichten Konzepte anhand von vier unterschiedlichen Kriterien bewertet:

Bewertungskriterien	Gewichtung
Preisangebot	25 Punkte (Entfall des Preiskriteriums - siehe Hinweis)
Städtebauliches Konzept	20 Punkte
Nutzungskonzept	20 Punkte
Parkraumkonzept	30 Punkte
Nachhaltigkeitskonzept	5 Punkte
Summe	75 Punkte

Hinweise zu den Bewertungskriterien:

Anmerkung zum Preisangebot:

Durch Aufnahme des Grundstückes in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen Preiswettbewerb entfällt für die abschließende Wertung das Kriterium 1 Preis, für das eine Bewertung mit bis zu 25 Punkten vorgesehen war. Es ist daher auch kein Preisangebot abzugeben. Der Preis ist in den Verhandlungen zum abzuschließenden notariellen Vertrag gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu ermitteln und zu regeln.

Hinweis zur Vergabe der Punkte:

Lässt das Angebot eine durchschnittliche Qualität des jeweiligen Bewertungskriteriums erwarten, so wird das Angebot mit der Hälfte der Punkte bewertet. Ist eine bessere oder schlechtere Qualität zu erwarten, so wird das mit Zu- und Abschlägen von diesem Wert ausgedrückt. Es werden mindestens 1 Punkt und maximal die in der Tabelle genannten Punkte je Bewertungskriterium vergeben.

Auf Grundlage der Jurysitzung wird als Ergebnis der Wertung der einzelnen Bieter folgendes Ergebnis festgestellt:

	Immoflow	Ecoplan
Städtebauliches Konzept (max. 20 Punkte)	12	19
Nutzungskonzept (max. 20 Punkte)	15	15
Parkraumkonzept (max. 30 Punkte)	15	25
Nachhaltigkeitskonzept (max. 5 Punkte)	5	5
Summe (max. 75 Punkte)	47 von max. 75 Punkten	64 von max. 75 Punkten

Zusammenfassung der Diskussion in der Jurysitzung:

Die Bepunktung gibt das Bild der inhaltlichen Diskussion in der Jurysitzung wieder. Die große Mehrheit der Mitglieder hat sich in ihrem jeweiligen Statement deutlich für den Entwurf des Bieters Eco.Plan ausgesprochen. Während der Großteil des Auswahlgremiums den Entwurf von Immoflow als vernünftigen und soliden Entwurf bezeichnet hat, wurde der Entwurf von Eco.Plan als herausragend gelungen für die Bebauung des Neuen Marktes bewertet. Das abgegebene Konzept von Eco.Plan hat die Jury in seiner Gesamtheit überzeugt, was in der Bewertung entsprechend den bekanntgemachten Kriterien Ausdruck findet.

Es wird daher empfohlen, das Angebot des Bieters Eco.Plan als bevorzugtes Angebot für die weiteren Verhandlungen auszuwählen.

Die Bepunktung der Konzepte der beiden Bieter anhand der festgelegten Kriterien begründet sich folgendermaßen:

I. Städtebauliches Konzept (20 Punkte)

Das sich aus den Unterlagen ergebende städtebauliche Konzept wird mit 20 Punkten bewertet.

Kriterien sind dabei:

- a) Qualität der Einbindung in den städtebaulichen Kontext und den öffentlichen Raum
- b) Qualität der Baukörperbildung und der räumlichen Wirkung auch in Bezug auf das südlich gelegene Kaponier
- c) architektonische Gestaltung und Ausdruck des Gebäudes
- d) Beitrag zur Aufenthaltsqualität und Identität des Standortes

	ImmoFlow	Eco.Plan
a. Qualität der Einbindung in den städtebaulichen Kontext und den öffentlichen Raum	Der Entwurf zeigt eine vielfältige Gliederung, mit der eine Einbindung in den städtebaulichen Kontext und den öffentlichen Raum hergestellt werden soll. Die Dimensionierung erschwert die Einbindung in den öffentlichen Raum. Die Sichtachsen zum Kaponier entsprechen den Vorgaben, lassen aber dessen gewünschte Wirkung durch die Ausnutzung des gesamten Baufeldes eingeschränkt. Hinzuweisen ist auf die unregelmäßig gestaltete Fassadenstruktur und die Gestaltung des öffentlichen Raumes an der Westseite sowie der Übergang von der Arkade zur Gastronomie. Die Unterscheidbarkeit der verschiedenen Seiten des Gebäudes und damit die Adressbildung der einzelnen Nutzungsbereiche ist gering ausgeprägt, was die Orientierung und die Wirkung im Raum beschränkt.	Der Entwurf wird aus der historischen Entwicklung der Architektur in der Vechtaer Innenstadt hergeleitet. Die sich hieraus ergebenden Vorgaben werden neu interpretiert und in ein modernes und zeitloses Gebäude überführt. Hierdurch entsteht eine besondere Qualität der Einbindung in den städtebaulichen Kontext und den öffentlichen Raum. Positiv bewertet wird auch die Gestaltung der Fassade, die historische Vorbilder aufgreift und in das moderne Gebäude integriert.

b. Qualität der Baukörperbildung und der räumlichen Wirkung auch in Bezug auf das südlich gelegene Kaponier	Die Baukörperbildung ist grundsätzlich gelungen. Aufgrund des Schwerpunkts der Planung in der Ausrichtung als Wohn- und Geschäftshaus ist jedoch das Einfügen der Baukörper in die Umgebung eingeschränkt. Das gilt auch in Bezug auf das südlich gelegene Kaponier.	Die Baukörpergliederung ist aus der Analyse der Umgebung hergeleitet. Durch die behutsame Berücksichtigung des Kaponiers bei der Festlegung der Sichtachsen und der Platzgestaltung entsteht eine ruhige Platzsituation, in der das historische Gebäude seine Wirkung entfalten kann.
c. architektonische Gestaltung und Ausdruck des Gebäudes.	Die Architektur ist gelungen dennoch entstünde ein typisches Wohn- und Geschäftshaus ohne konkreten Bezug zum Standort Vechta – es fehlt hier an der Individualität zur Ausbildung eines städtebaulich prägenden Gebäudes für den Neuen Markt.	Die architektonische Gestaltung und der Ausdruck des Gebäudes sind optisch stimmig. Die Materialwahl trägt zum Einfügen in die Umgebung bei. Insgesamt wird die Gestaltung auf dieser Grundlage als sehr gelungen bewertet.
d. Beitrag zur Aufenthaltsqualität und Identität des Standortes	Aus den vorgenannten Gründen leistet das Gebäude einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und Identität des Standorts, schöpft dessen Potenzial jedoch nicht vollständig aus. Der Entwurf ist nur teilweise aus der Umgebung hergeleitet und kann daher nur beschränkt identitätsbildend wirken.	Insgesamt leistet der Entwurf einen sehr guten Beitrag zur Aufenthaltsqualität und Identität des Standortes. Dies beruht auf der besonderen Gestaltung unter Orientierung am Standort.
Zusammenfassung	Der Entwurf ist als gut und schlüssig zu bezeichnen. Aufgrund der vorgenannten Einschränkungen wird der Entwurf, als leicht überdurchschnittlich mit 12 Punkten bewertet.	Der Entwurf wird als hervorragend und damit weit überdurchschnittlich mit 19 Punkten bewertet.
Bepunktung	12 von maximal 20 Punkten	19 von maximal 20 Punkten

II. Nutzungskonzept (20 Punkte)

Das sich aus den Unterlagen ergebende Nutzungskonzept wird mit 20 Punkten bewertet.

Kriterien sind dabei:

- a) Qualität und Angemessenheit des Nutzungsmixes
- b) Beitrag zur Belebung und Stärkung der Innenstadt
- c) Funktionalität und Qualität der Grundriss- und Nutzungsorganisation
- d) Flexibilität und Zukunftsfähigkeit des Konzepts.

	Bietergemeinschaft ImmoFlow	Bieter Eco.Plan
a. Qualität und Angemessenheit des Nutzungsmixes	Die Qualität und Angemessenheit des Nutzungsmixes sind als hoch einzustufen. Durch die Unterbringung eines etablierten Einzelhandelbetriebs, der aktuell auf mehrere Standorte verteilt ist, ist zu erwarten, dass ein attraktiver Anziehungspunkt in der Innenstadt geschaffen wird. Durch die Gastronomie wird eine Ergänzung geschaffen, allerdings nur auf einer untergeordneten Fläche. Der vorgesehene Nutzungsmix in den oberen Geschossen entspricht den Vorgaben.	Die Qualität und Angemessenheit des Nutzungsmixes sind gelungen und entsprechen den Anforderungen der Auslobung. Die Belebung durch ein Nachversorgungs-Konzept, ähnlich einem „REWE to go“ wird positiv eingeschätzt. Insgesamt ist zu erwarten, dass das Gebäude mit seinen Funktionen einen starken Beitrag zur Belebung und Stärkung der Innenstadt erreichen kann.
b. Beitrag zur Belebung und Stärkung der Innenstadt	Die Planung leistet damit einen starken Beitrag zu Belebung und Stärkung der Innenstadt. Positiv zu bewerten ist dabei, dass ein vor Ort bereits verankertes Ein-	Aufgrund des Projektstadiums steht die genaue Nutzung der Einzelhandelsfläche im EG jedoch noch nicht fest. Positive Gespräche und Verhandlungen von Seiten des

	zelhandelskonzept fortentwickelt wird.	Investors mit drei möglichen Mietern haben bereits stattgefunden.
c. Funktionalität und Qualität der Grundriss- und Nutzungsorganisation	Die Funktionalität und Qualität der Grundriss- und Nutzungsorganisation in den im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist als gut einzustufen. Die Grundrisse der bis zu 100qm großen Wohnungen im 2.OG sind demgegenüber problematisch, da die Grundrisse eine beschränkte Belichtung erwarten lassen (Beispiel: Auf Grund von nur zwei Fenstern werden sie nicht über das notwendig verfügbare Tageslicht verfügen). Der Entwurf müsste hier ggf. angepasst werden. Auf das in den Auslobungsunterlagen geforderte Werbekonzept wurde nicht eingegangen.	Die Funktionalität und Qualität der Grundriss- und Nutzungsorganisation ist als hervorragend einzustufen. Das Gebäude kann in alle Richtungen flexibel entwickelt werden. Auch die konzeptionellen Grundrisse der Wohnungen sind sehr gelungen. Das Werbekonzept sieht einheitliche Außenwerbung im Bereich der Rundbogenfenster vor. Ein übergeordnetes Gestaltungskonzept verbindet die notwendige Individualität der Nutzungen mit einer konsistenten Gesamtwirkung.
d. Flexibilität und Zukunftsfähigkeit des Konzepts.	Die funktionalen Anforderungen der Grundriss- und Nutzungskonzeption des Entwurfes werden erfüllt. Die Grundrisse sind in Ansätzen durchdacht, müssen aber noch detailliert durchgeplant werden. Eine gewisse Grundflexibilität der Grundrisse wird angedeutet, ist aber auf Grund des vorgelegten Entwurfsstandes nicht komplett ersichtlich. Die Flexibilität und Zukunftsfähigkeit des Konzepts werden auf dieser Grundlage als durchschnittlich bewertet.	Die Flexibilität und Zukunftsfähigkeit des Konzeptes sind hoch. Der Entwurf zeigt sowohl für das Erdgeschoss als auch für die Obergeschosse unterschiedliche schematische Nutzungsmöglichkeiten auf, die in den Grundrissen realisiert werden können. Die Anforderungen an den Standort werden besonders berücksichtigt. Die Grundrisse sind durchdacht und sehr strukturiert.

Zusammenfassung	Das Nutzungsangebot ist – auch wegen der Einbindung des örtlichen Einzelhandels als überdurchschnittlich einzustufen. Wegen der Einschränkungen bei der Nutzbarkeit der Wohnungen wird das Angebot mit 15 Punkten bewertet.	Das Nutzungskonzept erfüllt sämtliche Vorgaben, ist realistisch umsetzbar und zeichnet sich durch einen hohen Flexibilisierungsgrad aus. Auch wenn bezüglich der zukünftigen Nutzung im Erdgeschoss noch Unsicherheiten bestehen, wird das Kriterium im Ganzen als überdurchschnittlich bewertet und erhält 15 Punkte
Bepunktung	15 von maximal 20 Punkten	15 von maximal 20 Punkten

III. Parkraumkonzept (30 Punkte)

Das sich aus den Unterlagen ergebende Parkraumkonzept wird mit 30 Punkten bewertet.

Kriterien sind dabei:

- a) Funktionalität, mögliche Stellplatzanzahl und Umsetzbarkeit der Stellplatzlösung
- b) Qualität der Erschließung (motorisierter Individualverkehr, Fuß- und Radverkehr, Anlieferung)
- c) Integration in das Umfeld und Verträglichkeit mit dem Stadtraum
- d) Beitrag zu einer geordneten und zukunftsfähigen Mobilität

	Bietergemeinschaft ImmoFlow	Bieter Eco.Plan
a. Funktionalität, mögliche Stellplatzanzahl und Umsetzbarkeit der Stellplatzlösung	Die Funktionalität ist gegeben. Die mögliche Stellplatzzahl (75 Stellplätze) entspricht dem Bedarf an notwendigen Stellplätzen für den Einzelhandel und das Gewerbe im Obergeschoss gem. NBauO. Zusätzliche Abstellplätze für die Wohnnutzung im Gebäude sowie weitere öffentliche Stellplätze in der Tiefgarage werden nicht geschaffen, eine Erweiterung unter dem öffentlichen Raum ist nur optional und müsste von der Stadt finanziert werden. Die Umsetzbarkeit der Stellplatzlösung ist gegeben.	Die Funktionalität ist gegeben. Die Stellplatzanzahl mit 124 Stellplätzen ist positiv zu bewerten. Zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen gem. NBauO für den geplanten Einzelhandel und das Gewerbe im Obergeschoss werden auch die Wohnungen mit jeweils einem Stellplatz „versorgt“. Darüber hinaus verbleiben noch Einstellplätze für die Öffentlichkeit. Die Umsetzbarkeit der Stellplatzlösung ist gegeben.

b. Qualität der Erschließung (motorisierter Individualverkehr, Fuß- und Radverkehr, Anlieferung)	Die Qualität der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist gut. Dies gilt auch für den Fuß- und Radverkehr. Die Verortung der Anlieferung ist gelungen.	Die Qualität der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist gut. Dies gilt auch für den Fuß- und Radverkehr. Positiv zu bewerten ist insoweit die attraktive Gestaltung der Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss. Die Verortung der Anlieferung ist als gelungen zu bezeichnen.
c. Integration in das Umfeld und Verträglichkeit mit dem Stadtraum	Die Integration in das Umfeld und die Verträglichkeit mit dem Stadtraum ist gegeben.	Die Integration das Umfeld und Verträglichkeit mit dem Stadtraum sind gegeben.
d. Beitrag zu einer geordneten und zukunftsfähigen Mobilität	Die Planung ist gelungen und leistet einen Beitrag zu einer geordneten und zukunftsfähigen Mobilität.	Es wird ein Beitrag zu einer geordneten und zukunftsfähigen Mobilität geleistet. Positiv zu bewerten ist insoweit insbesondere die Ansprache der Radnutzung.
Zusammenfassung	Das Parkkonzept entspricht den Anforderungen vollständig, leistet aber aufgrund der geringen Anzahl der Stellplätze keinen zusätzlichen Beitrag. Es wird daher, als durchschnittlich mit 15 Punkten bewertet.	Aufgrund der hohen Zahl an Stellplätzen und des attraktiven Angebots für Radfahrer wird das Angebot, als überdurchschnittlich mit 25 Punkten bewertet.
Bepunktung	15 von maximal 30 Punkten	25 von maximal 30 Punkten

IV. Nachhaltigkeitskonzept (5 Punkte)

Das sich aus den Unterlagen ergebende Nutzungskonzept wird mit 5 Punkten bewertet.

Kriterien sind dabei:

- a) Qualität des Energie- und Umweltkonzepts
- b) Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung
- c) Ressourcenschonung und langfristige Nutzungsqualität
- d) Innovationsgrad und Zukunftsfähigkeit

	Bietergemeinschaft ImmoFlow	Bieter Eco.Plan
a. Qualität des Energie- und Umweltkonzepts	Das Energie- und Umweltkonzept entspricht uneingeschränkt den Anforderungen.	Das Energie- und Umweltkonzept entspricht uneingeschränkt den Anforderungen.
b. Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung	Es wird ein Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung geleistet. Das belegt der Verzicht auf fossile Energieträger ebenso, wie die Einbindung des Konzepts der Schwammstadt.	Es wird ein Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung geleistet. Das belegt der Verzicht auf fossile Energieträger ebenso, wie die Einbindung des Konzepts der Schwammstadt.
c. Ressourcenschonung und langfristige Nutzungsquali-	Diesen Anforderungen ist aus den vorgenannten	Diesen Anforderungen ist aus den vorge-

tät	Gründen vollständig entsprochen.	nannten Gründen vollständig entsprochen.
d. Innovationsgrad und Zukunftsfähigkeit	Da das Konzept alle aktuellen Anforderungen berücksichtigt, entspricht das Konzept auch insoweit uneingeschränkt den Anforderungen.	Da das Konzept alle aktuellen Anforderungen berücksichtigt, entspricht das Konzept auch insoweit uneingeschränkt den Anforderungen. Das Tragwerk des Gebäudes wird in vorgefertigten Holzrahmenwänden hergestellt. Durch die Vorfertigung der Bauteile ist eine verkürzte Bauzeit und begrenzte Lagerflächen der Baustelle zu erwarten.
Zusammenfassung	Das Kriterium wird mit 5 Punkten bewertet.	Das Kriterium wird mit 5 Punkten bewertet.
Bepunktung	5 von maximal 5 Punkten	5 von maximal 5 Punkten