

Beschlussvorlage
61/025/2026
vom 10.09.2026

Az.
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Katharina Muhle

Beratungsfolge	Termin	Status
Verwaltungsausschuss	22.09.2026	nicht öffentlich vorberatend
Rat der Stadt Vechta	28.09.2026	öffentlich beschließend

Konzeptvergabe „Neuer Markt“ - Auswahl des Vorhabenträgers und weiteres Vorgehen

Beschlussempfehlung:

1. Der Rat beschließt, der Empfehlung des Auswahlgremiums vom 20.08.2026 zu folgen und dem Bieter Eco.Plan den Zuschlag zu erteilen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem ausgewählten Bieter die Verhandlungen zum Abschluss eines Kaufvertrages sowie eines städtebaulichen Vertrages aufzunehmen.
3. Die Verwaltung wird ferner beauftragt, gemeinsam mit dem ausgewählten Vorhabenträger die Einleitung und Durchführung des erforderlichen Bauleitplanverfahrens vorzubereiten und die hierfür erforderlichen Verfahrensschritte abzustimmen.

Begründung:

Das Verfahren

Die Stadt hat für die Entwicklung des Baufeldes „Neuer Markt“ ein zweistufiges Konzeptvergabeverfahren zur Auswahl eines geeigneten Vorhabenträgers durchgeführt. Ziel war es, einen geeigneten Vorhabenträger zu gewinnen, der das Grundstück auf Grundlage eines qualitätsorientierten Konzeptes entwickelt und die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt umsetzt.

In der ersten Verfahrensstufe wurden die eingegangenen Interessenbekundungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, der fachlichen Eignung und vergleichbarer Referenzprojekte bewertet. Drei Bewerber wurden zur zweiten Stufe zugelassen.

In der zweiten Verfahrensstufe waren ein städtebauliches und funktionales Gesamtkonzept einzureichen. Mit den beiden Bieter wurden Bietergespräche auf Grundlage von Zwischenständen der Konzepte geführt. Dabei wurden Hinweise und Überarbeitungsempfehlungen zur weiteren Optimierung der Entwürfe gegeben.

Die Frist zur Einreichung der finalen Entwürfe endete am 07.08.2026. Beide Bieter haben fristgerecht

ein finales Konzept eingereicht.

Bewertungskriterien und Jurysitzung

Im Rahmen der Auslobung waren die Bieter neben der Erarbeitung der konzeptionellen Unterlagen auch zur Abgabe eines Kaufpreisangebotes aufgefordert. Der Kaufpreis war zunächst als Bewertungskriterium neben den qualitativen Kriterien vorgesehen.

Nach Auslobung des Verfahrens haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Baufeldes „Neuer Markt“ wesentlich verändert. Durch die zwischenzeitliche Aufnahme des Projektes in die Städtebauförderung bestehen neue Fördermöglichkeiten für den Grunderwerb und den Abriss der Bestandsgebäude. Die Grundstücksentwicklung und -veräußerung unterliegt damit den Vorgaben der Städtebauförderung.

Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen entfällt das Bewertungskriterium „Preis“. Die Auswahl des Vorhabenträgers erfolgt ausschließlich anhand der qualitativen Kriterien. Maßgeblich sind insbesondere das städtebauliche, Nutzungs-, Parkraum- und Nachhaltigkeitskonzept.

Zur Bewertung der eingereichten Konzepte fand am 20.08.2026 eine Jurysitzung statt. Die Jury setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung, des Lenkungskreises Stadtentwicklung, einem externen Architekten, der Verfahrensbetreuung durch die CIMA Beratung, der rechtlichen Beratung sowie Vertretern von MOIN.Vechta zusammen.

Auf Grundlage der festgelegten Kriterien hat die Jury eine Auswahlempfehlung für den aus ihrer Sicht geeignetsten Vorhabenträger ausgesprochen.

Auch das Baufeld wurde im Verlauf des Verfahrens leicht angepasst. Im Rahmen der Bietergespräche wurde deutlich, dass beide Bieter Probleme mit der Ausgestaltung des Baukörpers im Rahmen des festgelegten Baufeldes hatten. Somit wurden beiden Bietern, im Nachgang an die Bietergespräche, die Option der Erweiterung des Baufeldes und damit einhergehend eine optionale Vergrößerung des Baukörpers durch die südöstliche Ecke nach Osten sowie durch die südwestliche Ecke nach Süden ermöglicht. Dafür wurde in diesen Bereichen ein Toleranzbereich mit einer maximalen Erweiterung des Baufeldes freigegeben.

Auswahlempfehlung

Die Jury empfiehlt das Angebot bzw. das Konzept des Bieters Eco.Plan als bevorzugtes Angebot für die weiteren Verhandlungen auszuwählen.

Während der Großteil des Auswahlgremiums den Entwurf des anderen Bieters 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. Das entsprechende Protokoll mit der Begründung der Auswahlempfehlung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Die Verwaltung wird die Konzepte sowie das Ergebnis der Jurysitzung und die Empfehlung der Jury in der Sitzung vorstellen und erläutern.

Weiteres Vorgehen

Nach der Beschlussfassung soll mit dem ausgewählten Vorhabenträger in die Verhandlungen zum Abschluss eines Kaufvertrages sowie eines städtebaulichen Vertrages eingetreten werden. Der städtebauliche Vertrag soll insbesondere die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen sowie die Durchführung des Vorhabens absichern.

Parallel hierzu soll gemeinsam mit dem ausgewählten Vorhabenträger die Vorbereitung und Durchführung des erforderlichen Bauleitplanverfahrens abgestimmt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Konzeptes zu schaffen.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein		Haushaltsposition:	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: ☐ ja mit ☐ nein

Anlagen

Anlage 1_Auslobung Konzeptvergabe

Anlage 2_Protokoll Jurysitzung

Anlage 3_Konzept Bieter - Arge HE-WE-IM

Anlage 4_Konzept Bieter Eco.Plan