

Konzeptvergabe Neuer Markt

Entscheidung über den auszuwählenden Bieter für die Aufnahme der Vertragsverhandlungen

Rechtsanwalt Dr. Martin Vogelsang
Ganten Hünecke Bieniek & Partner mbB
vogelsang@ghb-law.de

Martin Kremming
CIMA Beratung + Management GmbH
kremming@cima.de

Öffentlichkeitsbeteiligung 2025

Von der Bürgerbeteiligung zum Konzeptwettbewerb - Zukunftsvision Neuer Markt



Bisherige Verfahrensschritte

- Stufe 1: Interessenbekundung (abgeschlossen)
 - Februar 2026: Bekanntgabe des Verfahrens & Veröffentlichung der Auslobung
 - März 2026: Frist für die Interessenbekundung
- Stufe 2: Konzeptentwicklung (abgeschlossen)
 - Juni 2026: Abgabefrist indikativer Angebote & Bietergespräche
 - August 2026: Abgabefrist abschließender Angebote
- Jurysitzung
- Ergebnis: Auswahlempfehlung an den Rat der Stadt Vechta

**Informationen über den
Verfahrensprozess an den
Verwaltungsausschuss:**
2. Sitzung, am 27.01.2026 &
6. Sitzung, am 14.04.2026

- Entwicklung des zentral gelegenen Baufeldes (ca. 2000 m²) am Neuen Markt
- Durchführung eines mehrstufigen Konzeptvergabeverfahrens
- Besondere städtebauliche Bedeutung durch die Lage am Neuen Markt und am Kaponier. Ziel: hochwertige und standortgerechte Bebauung mit Mehrwert für die Innenstadt
- Schrittweise Konkretisierung der Konzepte im Dialog mit den Bietern
- Jursitzung am 20. August 2026 zur abschließenden Bewertung
- Zwei finale Konzepte: ImmoFlow und Eco.Plan

Bewertungskriterien

Bewertungskriterien	Gewichtung	Bewertung
Preisangebot	25 Punkte	Entfall des Preiskriteriums (siehe Hinweis)
Städtebauliches Konzept	20 Punkte	X von 20 Punkten
Nutzungskonzept	20 Punkte	X von 20 Punkten
Parkraumkonzept	30 Punkte	X von 30 Punkten
Nachhaltigkeitskonzept	5 Punkte	X von 5 Punkten
Gesamtpunktzahl	75 Punkte	X von 75 Punkten

Hinweise:

- Durch Aufnahme des Grundstückes in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsenen 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.
- 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.

Bewertungskriterien

Städtebauliches Konzept 20 Punkte	Nutzungskonzept 20 Punkte	Parkraumkonzept 30 Punkte	Nachhaltigkeitskonzept 5 Punkte
- Qualität der Einbindung in den städtebaulichen Kontext und den öffentlichen Raum - Qualität der Baukörperbildung und der räumlichen Wirkung auch in Bezug auf das südlich gelegene Kaponier - Architektonische Gestaltung und Ausdruck des Gebäudes - Beitrag zur Aufenthaltsqualität und Identität des Standortes	- Qualität und Angemessenheit des Nutzungsmixes - Beitrag zur Belebung und Stärkung der Innenstadt - Funktionalität und Qualität der Grundriss- und Nutzungsorganisation - Flexibilität und Zukunftsfähigkeit des Konzepts	- Funktionalität, mögliche Stellplatzanzahl und Umsetzbarkeit der Stellplatzlösung - Qualität der Erschließung (Motorisierter Individualverkehr, Fuß- und Radverkehr, Anlieferung) - Integration in das Umfeld und Verträglichkeit mit dem Stadtraum - Beitrag zu einer geordneten und zukunftsfähigen Mobilität	- Qualität des Energie- und Umweltkonzepts - Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung - Ressourcenschonung und langfristige Nutzungsqualität - Innovationsgrad und Zukunftsfähigkeit

Ergebnis der Jurysitzung

Die abschließende Bewertung erfolgte durch ein breit zusammengesetztes Auswahlgremium mit Vertretern aus Verwaltung und Politik:

	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	64
	von max. 75 Punkten	von max. 75 Punkten

Städtebauliches Konzept – max. 20 Punkte

Entwurf „ImmoFlow“



- Vielfältige Gliederung
 - Dimensionierung erschwert Einbindung in öffentlichen Raum
 - Sichtachsen Kaponier vorhanden - gewünschte Wirkung eingeschränkt
 - Unregelmäßig unruhig gestaltete Fassadenstruktur
 - Gebäude = Beitrag zur Aufenthaltsqualität und Identität, schöpft dessen Potenzial jedoch nicht aus
 - Entwurf ist nur teilweise aus der Umgebung hergeleitet
-
- Typisches Wohn- und Geschäftshaus ohne konkreten Bezug zu Vechta
 - Individualität zur Ausbildung eines städtebaulich prägenden Gebäudes für den Neuen Markt fehlt
 - Unterscheidbarkeit der verschiedenen Seiten des Gebäudes nicht gegeben
 - gering ausgeprägte Adressbildung/Orientierung

Guter und schlüssiger Entwurf → 12 Punkte

Entwurf „Eco.Plan“



- Fassadengestaltung, die historische Vorbilder aufgreift und in das moderne Gebäude integriert
 - Behutsame Berücksichtigung des Kaponiers bei der Festlegung der Sichtachsen und der Platzgestaltung → ruhige Platzsituation, in der das historische Gebäude seine Wirkung entfalten kann
 - Optisch stimmige architektonische Gestaltung
 - Materialwahl trägt zum Einfügen in die Umgebung bei
-
- Sehr guter Beitrag zur Aufenthaltsqualität und Identität des Standorts
 - Herleitung aus historischer Entwicklung der Architektur in der Vechtaer Innenstadt → Neuinterpretation der sich hieraus ergebenden Vorgaben in ein modernes und zeitloses Gebäude

Weit überdurchschnittlicher Entwurf → 19 Punkte

Perspektive Große Straße/ vom Alten Markt

Entwurf „ImmoFlow“



Entwurf „Eco.Plan“



Nutzungskonzept – max. 20 Punkte

Entwurf „ImmoFlow“

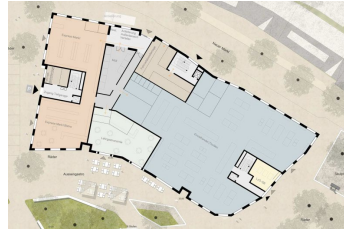


- Qualität und Angemessenheit des Nutzungsmixes = hoch
- Gute Qualität der Grundriss- und Nutzungsorganisation im EG und 1.OG
- Wohnungen im 2. OG und DG problematisch, da die Grundrisse eine beschränkte Belichtung erwarten lassen
- Auf das in den Auslobungsunterlagen geforderte Werbekonzept wurde nicht eingegangen
- Die Grundrisse sind in Ansätzen durchdacht, müssen aber noch detailliert durchgeplant werden

• Unterbringung eines etablierten Einzelhandelsbetriebes
→ attraktiver Anziehungspunkt in der Innenstadt

überdurchschnittliches Nutzungsangebot,
Einschränkungen bei der Nutzbarkeit der Wohnungen
→ 15 Punkte

Entwurf „Eco.Plan“

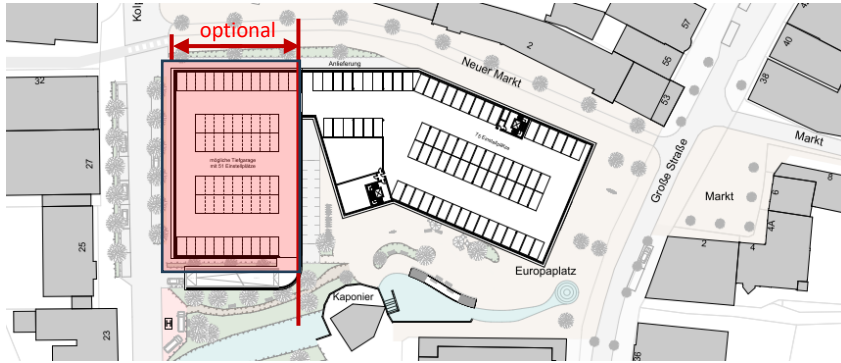


- Qualität und Angemessenheit des Nutzungsmixes = hoch & gelungen
- Belegung durch Nahversorgungs-Konzept, z.B. einem „REWE to go“
- Gebäude kann mit Funktionen starken Beitrag zur Belebung und Stärkung der Innenstadt erreichen
- genaue Nutzung der Einzelhandelsfläche im EG steht noch nicht fest; positive Gespräche mit drei möglichen Mietern haben stattgefunden
- Werbekonzept sieht einheitliche Außenwerbung vor → übergeordnetes Gestaltungskonzept verbindet die Individualität der Nutzungen mit einer konsistenten Gesamtwirkung
- Die Anforderungen an den Standort werden besonders berücksichtigt; die Grundrisse sind durchdacht und sehr strukturiert
- Hervorragende Funktionalität und Qualität der Grundriss- und Nutzungsorganisation: Das Gebäude kann in alle Richtungen flexibel entwickelt werden, die konzeptionellen Grundrisse der Wohnungen sind sehr gelungen

überdurchschnittliches Nutzungsangebot, hoher
Flexibilisierungsgrad → 15 Punkte

Parkraumkonzept – max. 30 Punkte

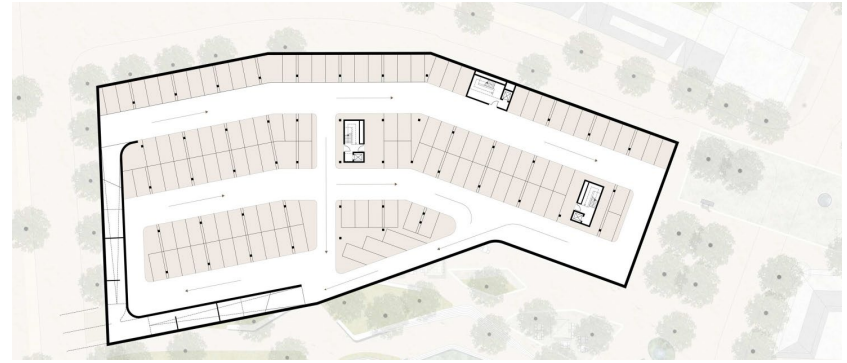
Entwurf „ImmoFlow“



- 75 Stellplätze → entspricht dem Bedarf an notwendigen Stellplätzen für den Einzelhandel und das Gewerbe im Obergeschoss gem. NBauO
- Die Qualität der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr, den Fuß- und Radverkehr ist gut
- Gelungene Verortung der Anlieferung
- Integration in das Umfeld und Verträglichkeit mit dem Stadtraum
- Keine Stellplätze für die Wohnnutzung
- weitere öffentliche Stellplätze in der Tiefgarage werden nicht geschaffen
- Erweiterung unter dem öffentlichen Raum ist nur optional und müsste von der Stadt finanziert werden

Entspricht den Anforderungen, leistet aber keinen
zusätzlichen Beitrag → 15 Punkte

Entwurf „Eco.Plan“ –



- 124 Stellplätze → zusätzliche Stellplätze zu den erforderlichen Stellplätzen gem. NBauO werden geschaffen Gute Erschließung für den motorisierten Individualverkehr, Fuß- und Radverkehr
- Attraktive Gestaltung der Fahrradabstellplätze im EG
- Gute Verortung der Anlieferung
- Integration in das Umfeld und Verträglichkeit mit dem Stadtraum
- Neben den erforderlichen Stellplätzen für den Einzelhandel und das Gewerbe im Obergeschoss werden auch die Wohnungen mit jeweils einem Stellplatz „versorgt“.
- Darüber hinaus verbleiben noch Einstellplätze für die Öffentlichkeit.

Überdurchschnittlich aufgrund der hohen Zahl an
Stellplätzen und des attraktiven Angebots für Radfahrer
→ 25 Punkte

Der Rahmen ergibt sich aus der Auslobung:

*Vorstellung ausgewählter Entwurf, abschließende Entscheidung
und Unterrichtung der Bieter*

Im Anschluss:

Beginn des Verhandlungsverfahrens mit ausgewähltem Projekt-
Entwickler

Vorbereitung Verträge und Entwicklung projektorientierter Angebotsplan

- Kein förmliches Verfahren nach den Bestimmungen des Europäischen Vergaberechts
- Kein rechtsfreier Raum
- Wird von einer Gemeinde ein „Bieterverfahren“ veranstaltet, entsteht zu den Teilnehmern dieses Verfahrens ein vorvertragliches Vertrauensverhältnis, das zu Gleichbehandlung der Teilnehmer, Transparenz und Rücksichtnahme verpflichtet (BGH, Urteil vom 22. 2. 2008 - V ZR 56/07)
- Verbot des Kriterienwechsels: Hat die Behörde die Bedingungen und Bewertungskriterien der Auslobung (z. B. in den Vergabe- oder Wettbewerbsunterlagen) einmal öffentlich bekannt gegeben, hat sie ihr Ermessen für dieses Verfahren eingengt. Sie darf die Spielregeln während des laufenden Wettbewerbs nicht willkürlich zulasten einzelner Teilnehmer verändern oder Angebote werten, die den eigenen Kriterien widersprechen

- Die Entscheidung über die Vergabe liegt beim Rat der Stadt Vechta als demokratisch legitimiertes Organ
- Es besteht keine Bindung an die Entscheidung der Jury
- Auch der Rat entscheidet nicht im rechtsfreien Raum
- Einzelhandelskonzept der Bieter wurde berücksichtigt
- Wird dieses Kriterium jetzt (nachträglich) allein entscheidend, kommt ein unzulässiger Kriterienwechsel in Betracht

- Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung (LG Oldenburg, Urteil vom 06.05.2010 – 1 O 986/10)
- Ansprüche auf Schadensersatz
- Stillstand durch rechtliche Auseinandersetzung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!