

Projektbeschreibung „Neuaufstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ Teil A und B

Datum: 16. Oktober 2026

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Projektteam	3
2	Ist-Zustand und Zielsetzung	3
2.1	Eckdaten der Stadt Emsdetten	3
2.2	Ausgangslage	3
2.3	Zielsetzung und Konzeptinhalte	4
2.4	Projektablauf und Verfahren	4
2.5	Beauftragung	6
2.6	Sonstiges	6
2.7	Abgrenzung.....	7
2.8	Terminplan	7
3	Offene Marktanfrage (Teil A).....	8
3.1	Grundvoraussetzungen.....	9
3.2	Ausführungen zur methodischen Herangehensweise zur Konzepterstellung (max. 100,00 %).....	9
4	Angebot, Konzeptpräsentation und Preis (Teil B).....	10
4.1	Präsentation und Einschätzung der Kommunikationsfähigkeit (max. 20 %)	11
4.2	Auswertung des Angebots (max. 50 %)	11
4.3	Auswertung des Angebotspreises (max. 30 %).....	12
5	Weitere Informationen	12
5.1	Einleitung.....	12
5.2	Rahmenbedingungen	12
5.3	Ort und Zeit der Leistungserbringung.....	13
5.4	Zuschlagskriterien	13
5.5	Nachunternehmerinnen / Nachunternehmer	13
5.6	Fristen und Hinweise zur Abgabe von Angeboten.....	13
5.7	Verwertungsrecht	14

1 Einleitung

Das bestehende Integrierte Handlungskonzept Innenstadt der Stadt Emsdetten aus dem Jahr 2016 wurde in weiten Teilen erfolgreich umgesetzt und hat maßgeblich zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Innenstadt beigetragen. Mit dem Abschluss der letzten Maßnahme bis Ende des Jahres 2027 endet zugleich das derzeitige Konzept.

Die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und der Städtebauförderung haben sich in den vergangenen Jahren wesentlich verändert. Vor diesem Hintergrund bietet die Neuaufstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) die Chance, die Innenstadtentwicklung strategisch fortzuführen, bestehende Ansätze weiterzuentwickeln und neue inhaltliche Schwerpunkte zu setzen.

1.1 Projektteam

Im Verlaufe des Ausschreibungsverfahrens ist die Zentrale Vergabestelle der Stadt Emsdetten zentrale Ansprechstelle für alle Bieter. Sollten Sie Bieterfragen haben, stellen Sie diese bitte über die Vergabepattform direkt an die Zentrale Vergabestelle. Die Kontaktdaten der Zentralen Vergabestelle lauten:

Vergabe@emsdetten.de, 02572/922-550

Die Betreuung des ISEK wird nach abschließender Vergabe durch den Fachdienst 61 – Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Emsdetten stattfinden.

2 Ist-Zustand und Zielsetzung

2.1 Eckdaten der Stadt Emsdetten

Auftraggeberin: Stadt Emsdetten, Am Markt 1, 48282 Emsdetten

Emsdetten ist ein Mittelzentrum im nördlichen Münsterland mit aktuell rd. 37.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Stadt liegt zentral im Kreis Steinfurt, im nördlichen, topografisch flachen Münsterland und ist durch einen kompakten Siedlungskörper gekennzeichnet. Die Gemeindefläche beträgt etwa 72 km². Das Stadtgebiet besteht aus dem Ortskern und separaten Ortsteilen und kleineren Bauernschaften. Zwei Ortsteile schließen sich an den Siedlungskern an (Westum und Hollingen), die beiden anderen sind vom Siedlungskern getrennt (Hembergen und Sinnigen). Zudem zählen verschiedene, räumlich getrennte Bauernschaften zu Emsdetten (Austum, Ahlintel, Isendorf und Veltrup).

Eine Prognose zu den Gesamtbevölkerungszahlen der Stadt im Jahr 2040 zeigt kaum Veränderungen zu den heutigen Zahlen. Lediglich in der Zusammensetzung der Bevölkerung sind Änderungen zu erwarten. Leichten Rückgängen der Menschen im erwerbsfähigen und Jugend- sowie Kindesalter steht eine deutliche Erhöhung des Anteils der Menschen im Ruhestand gegenüber.

2.2 Ausgangslage

Die Stadt Emsdetten beabsichtigt, das bestehende ISEK für die Innenstadt neu aufzustellen. Das bisherige Konzept bildete in den vergangenen Jahren eine wesentliche strategische Grundlage für die Entwicklung und Aufwertung der Emsdettener Innenstadt. Zahlreiche darin formulierte Maßnahmen und Projekte wurden zwischenzeitlich umgesetzt oder angestoßen und haben maßgeblich zur funktionalen und gestalterischen Weiterentwicklung des Innenstadtbereichs beigetragen. Vorliegende Unterlagen siehe Punkt 5.25.25.2 5.25.2Rahmenbedingungen aufgeführt.

Gleichzeitig haben sich die Rahmenbedingungen und Anforderungen an eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung in den vergangenen Jahren verändert. Insbesondere der Strukturwandel im Einzelhandel, veränderte Nutzungs- und Konsumgewohnheiten, die zunehmende Bedeutung

einer vielfältigen Nutzungsmischung, Anforderungen an Klimaanpassung und Klimaschutz sowie an eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums stellen die Innenstadt vor neue Herausforderungen. Auch Aspekte wie Mobilität, Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität, Wohnen, soziale und kulturelle Angebote sowie die Stärkung der Innenstadt als Begegnungs- und Identifikationsort gewinnen weiter an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund ist auf Grundlage einer aktuellen Bestands- und Situationsanalyse eine neue strategische Perspektive für die Emsdettener Innenstadt zu erarbeiten. Bereits vorliegende Fachkonzepte, Planungen und Untersuchungen sowie laufende und bereits angestoßene Projekte sind dabei zu berücksichtigen und in einen integrierten Gesamtzusammenhang zu stellen.

Ziel der Neuaufstellung ist es, gemeinsam mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren sowie den Bürgerinnen und Bürgern konkrete Entwicklungsziele, räumliche und thematische Handlungsschwerpunkte sowie umsetzungsorientierte Maßnahmen und Projekte für die kommenden Jahre zu definieren.

Das neue ISEK dient damit als strategischer und zugleich praxisorientierter Handlungsrahmen für die weitere Innenstadtentwicklung und bildet eine Grundlage für die Priorisierung und Umsetzung zukünftiger Maßnahmen.

2.3 Zielsetzung und Konzeptinhalte

Ziel der vorliegenden Ausschreibung ist die Erarbeitung eines umsetzungsorientierten, integrierten und förderfähigen Handlungskonzeptes für die zukünftige Entwicklung der Emsdettener Innenstadt. Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse sind zentrale Handlungsfelder und Entwicklungspotenziale der Innenstadt zu identifizieren und daraus konkrete räumliche und thematische Handlungsschwerpunkte sowie Maßnahmen abzuleiten.

Das ISEK wird insbesondere:

- Die aktuellen städtebaulichen, funktionalen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen analysieren,
- Stärken und Potenziale sowie Defizite und zukünftige Handlungsforderungen identifizieren,
- ein langfristiges Leitbild und abgestimmte Ziele für die Innenstadt formulieren,
- räumliche und thematische Handlungsschwerpunkte festlegen,
- Projekte und Maßnahmen für die zukünftige Innenstadtentwicklung entwickeln,
- voraussichtliche Kosten der Maßnahmen ermitteln,
- eine Grundlage für zukünftige Anträge im Rahmen der Städtebauförderung schaffen sowie
- einen breiten Beteiligungsprozess von Bürgerschaft, Politik, Verwaltung und weiteren Innenstadtakteuren gewährleisten.

2.4 Projektablauf und Verfahren

Geplanter Ablauf

Entsprechend den Anforderungen der Städtebauförderung umfasst das Verfahren zur Neuaufstellung des ISEK fünf aufeinander aufbauende Arbeitsschritte: Analysephase, erste Bürgerbeteiligung, Erarbeitung von Themenkomplexen und Projektansätzen, zweite Bürgerbeteiligung und Fertigstellung der Projektbeschreibungen und Dokumentation des Konzeptes. Die Politik ist über den aktuellen Bearbeitungsstand fortlaufend zu informieren.

Analysephase

Zu Beginn der Projektphase erfolgt eine fachliche Analyse der bestehenden städtebaulichen Situation. Dabei sind beispielsweise folgende Themen zu betrachten:

- Stadtbild und Stadträume,
- öffentliche Plätze und Freiflächen,
- Grün- und Freiraumstrukturen,
- Klimafolgenanpassung,
- Aufenthaltsqualität,
- Verkehr und Mobilität,

- Wohnraumversorgung,
- Innenstadtentwicklung.

Parallel sind die bereits vorliegenden Konzepte, Strategien, Untersuchungen und Planungsgrundlagen auszuwerten. Hierzu zählen:

- Rückblick auf das abgeschlossene ISEK (2016),
- Integriertes Mobilitätskonzeptes (2022),
- Zukunftsprozess Emsdetten 2038 (2023),
- Klimaneutraler Gebäudefahrplan (2025),
- Freiflächenentwicklungskonzept (2024),
- Handlungskonzept Wohnen (2023),
- Smart-City-Strategie (2024),
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2025 / 2026),
- Klimawirkungsanalyse: Evolving Regions (2022),
- Kommunale Wärmeplanung (2025),
- Quartierskonzept Wärmenetz Innenstadt (2025),
- Ergebnisse des aktuell laufenden energetischen Quartierskonzepts für die Innenstadt (gemäß KfW 432; Start 2026, Fertigstellung vrsl. 2. Quartal 2027).

In Absprache mit dem Büro erfolgt die Auswertung der bestehenden Konzepte, Strategien, Untersuchungen und Planungsgrundlagen durch die Stadtverwaltung.

Ein besonderer Schwerpunkt der Analyse liegt auf den Herausforderungen des Klimawandels und den darauf resultierenden Anforderungen an eine klimagerechte Stadtentwicklung. Hierzu zählen insbesondere die Aspekte der Klimafolgenanpassung, des Stadtgrüns, der Aufenthaltsqualität sowie der resilienten Gestaltung öffentlicher Räume.

Erste Bürgerbeteiligung

Im Anschluss an die Analysephase erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Dabei sind die Ergebnisse der Analyse vorzustellen und gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern Entwicklungsbedarfe, Herausforderungen und Potenziale der Innenstadt zu identifizieren.

Neben einer Informationsveranstaltung in Präsenz ist ergänzend eine digitale Beteiligung, z.B. über das Beteiligungsportal www.beteiligung.nrw.de, durchzuführen.

Die Ergebnisse der Beteiligung sind zu dokumentieren, auszuwerten und in den weiteren Bearbeitungsprozess einzubeziehen.

Erarbeitung von Themenkomplexen und Projektansätzen

Auf Grundlage der Analyseergebnisse und der Erkenntnisse aus der Beteiligung sind wesentliche Themenfelder und konkrete Projektansätze zu entwickeln. Die Inhalte sind u.a. in Form einer Übersichtskarte, thematischer Handlungsfelder sowie erster Projektsteckbriefe aufzuarbeiten. Die Ergebnisse sind anschaulich aufzubereiten.

Zweite Bürgerbeteiligung

Die erarbeiteten Themenkomplexe und Projektansätze sind anschließend erneut öffentlich vorzustellen. Ziel dieser Beteiligungsphase ist es, die vorgeschlagenen Projekte zu diskutieren, Prioritäten herauszuarbeiten und weitere Hinweise und Anregungen für die Konkretisierung der Projekte zu erhalten. Auch nach dieser Präsenzveranstaltung ist ergänzend eine digitale Beteiligung durchzuführen. Die Ergebnisse der Beteiligung sind zu dokumentieren, der Politik vorzustellen und in die weitere Erarbeitung einfließen zu lassen.

Fertigstellung der Projektsteckbriefe und Dokumentation

Im abschließenden Bearbeitungsschritt erfolgt die Finalisierung der Projektsteckbriefe. Hierbei sind die Projektansätze soweit zu konkretisieren, dass eine politische Beratung über Prioritäten

möglich ist. Hierfür sind zu jedem Projekt u.a. eine erste grobe Kostenprognose vorzunehmen (z.B. geringe, mittlere oder hohe Investitionskosten).

Nach der politischen Beratung und Beschlussfassung über die strategischen Schwerpunkte, die Prioritäten und die ausgewählten Projekte für das neue ISEK (geplant vor der Sommerpause 2027) sind die beschlossenen Projekte entsprechend der Anforderungen der Städtebauförderung voraussichtlich ein Jahr weiter zu konkretisieren. Das neue ISEK ist dann vor der politischen Sommerpause 2028 zu beschließen und bis zum 30.09.2028 bei der Bezirksregierung Münster einzureichen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch offen, ob diese weitere Bearbeitungsphase durch das gleiche Büro erfolgt.

2.5 Beauftragung

Im ersten Schritt erfolgt die Beauftragung zunächst bis einschließlich der zweiten Bürgerbeteiligung sowie der Vorstellung der erarbeiteten Themenkomplexe und Projektansätze vor der Politik (Positionen 1 – 7 in der Leistungsbeschreibung).

Auf Grundlage der bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Ergebnisse sowie der Erkenntnisse aus dem Beteiligungsprozess entscheidet die Auftraggeberin über die Fortführung des Erarbeitungsprozesses und die Beauftragung der weiteren Leistungen.

Die weiteren Leistungen (Positionen 8a – 8d in der Leistungsbeschreibung) umfassen insbesondere die Konkretisierung und Priorisierung der Projekte und Maßnahmen, die Erstellung von Maßnahmensteckbriefen, die Erarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie die Zusammenführung der Ergebnisse zum abschließenden ISEK.

Ein Anspruch des Auftragnehmers auf die Bearbeitung der weiteren Leistungen besteht nicht.

2.6 Sonstiges

Laufende Abstimmung mit der Verwaltung

Zur laufenden Abstimmung des aktuellen Bearbeitungsstands, der Zwischenergebnisse und des weiteren Vorgehens sind regelmäßige Abstimmungstermine zwischen der Verwaltung und dem Büro erforderlich. Im Angebot sind insgesamt 10 digitale Abstimmungstermine mit einer Dauer von einer Stunde zu berücksichtigen, sodass je nach Bedarf etwa einmal im Monat eine Abstimmung erfolgt. Bei der Anzahl der Termine handelt es sich um eine vorläufige Schätzung. Die tatsächlich stattfindenden Termine werden zu dem im LV aufgeführten Preis abgerechnet.

Einbindung der Politik

Die Politik wird über regelmäßige Berichte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Wohnen (ASWW) in den Prozess eingebunden. Nach aktuellem Stand ist eine Vorstellung in der Politik einzuplanen. Für die Präsentation in Präsenz und eventuelle Rückfragen ist eine Dauer von einer Stunde¹ zu berücksichtigen. Sind darüber hinaus weitere Termine mit der Politik erforderlich, werden diese zu dem im LV aufgeführten Preis abgerechnet.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Während des Prozesses zur Erstellung des neuen ISEK werden voraussichtlich zwei Beteiligungsveranstaltungen mit der Öffentlichkeit in Präsenz stattfinden. Die inhaltliche Vorbereitung, Moderation und Durchführung der Veranstaltung sowie der Vorstellung der jeweiligen Bearbeitungsstände und Ergebnisse obliegen dem beauftragten Büro. Die Ergebnisse und Anregungen der teilnehmenden Personen sind zu protokollieren, auszuwerten und in den weiteren Bearbeitungsprozess einzubeziehen. Sind darüber hinaus weitere Termine mit der Öffentlichkeit erforderlich, werden diese zu dem im LV aufgeführten Preis abgerechnet.

Ergänzend zu den Präsenzveranstaltungen ist jeweils eine digitale Beteiligung durchzuführen. Hierfür ist das Beteiligungsportal www.beteiligt.nrw.de zu nutzen. Die Stadt Emsdetten verfügt über die entsprechenden Zugriffsrechte und übernimmt die technische Einrichtung der Beteiligung

¹ Verweis auf Leistungsbeschreibung, Tabellenblatt Leistungsbeschreibung, Position 1b.

sowie die Verwaltung der eingehenden Stellungnahmen. Aufgabe des beauftragten Büros ist insbesondere:

- Die fachliche und inhaltliche Vorbereitung der digitalen Beteiligung,
- die Bereitstellung der hierfür erforderlichen Texte, Fragestellungen und gegebenenfalls grafischen Unterlagen,
- die Auswertung, Abwägung und Strukturierung der eingegangenen Stellungnahmen,
- die Zusammenführung der Ergebnisse aus digitaler Beteiligung und Präsenzveranstaltung sowie
- die Berücksichtigung der gewonnen Erkenntnisse im weiteren Erarbeitungsprozess.

Die Nutzung von www.beteiligung.nrw.de wird seitens der Stadt Emsdetten favorisiert. Sofern dem Büro eine alternative digitale Beteiligungsplattform zur Verfügung steht und deren Einsatz aus fachlicher und methodischer Sicht einen Mehrwert bietet, ist dies im Angebot nachvollziehbar zu begründen. Die Nutzung einer alternativen Beteiligungsplattform ist einschließlich sämtlicher hiermit verbundener Kosten im Angebot auszuweisen.

2.7 Abgrenzung

Die Verwaltung hat für das Untersuchungsgebiet eine erste Abgrenzung getätigt. Siehe Datei *20-061-013_zum_Verbleib_beim_Bieter_05_Plan_Untersuchungsgebiet* in den Vergabeunterlagen.

2.8 Terminplan

Beschluss zur Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Rat der Stadt Emsdetten	12. Oktober 2026
Start der Vergabe	Freitag, 16. Oktober 2026
Submission	Freitag, 13. November 2026
Präsentationen der Anbieter vor Ort	Mittwoch, 25. November 2026
Auftragsvergabe bis spätestens (Ende der Bindefrist)	Sonntag, 13. Dezember 2026
Auftaktgespräch ca.	51. KW 2026

Für die Erstellung des ISEK ist folgender Zeitplan vorgesehen:

2026:

Bis Ende des Jahres 2026 erfolgt die Auftragsvergabe an das Planungsbüro mit dem wirtschaftlichsten Angebot. Ziel ist es, dass bis zum Jahreswechsel 2026/2027 mit der inhaltlichen Bearbeitung begonnen wird.

Frühjahr 2027:

Die Analysephase und die anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit stellen die ersten beiden Bearbeitungsschritte dar. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für die Entwicklung erster Themenkomplexe, Handlungsfelder und Projektansätze.

Vor der politischen Sommerpause 2027:

Im Anschluss sind die Ergebnisse im Rahmen einer weiteren Öffentlichkeitsbeteiligung der Politik vorzustellen. Die Sitzungstermine finden im Juni und Juli 2027 statt (Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Wohnen: 10.06.2027; Haupt- und Finanzausschuss: 21.06.2027; Rat: 05.07.2027).

Auf Basis der Analyse und der Beteiligung erarbeiteten Themenkomplexe und Projektansätze werden anschließend der Politik zur Beratung und zum Beschluss vorgelegt. Ziel ist die Festlegung der strategischen Schwerpunkte und Projekt für die weitere Bearbeitung des ISEK.

Im Anschluss:

Darauf aufbauend erfolgt die Ausarbeitung und Priorisierung der Maßnahmen und Projekte. Hierfür wird ein Bearbeitungszeitraum von einem Jahr vorgesehen.

Vor der Sommerpause 2028 (Die Sitzungstermine werden voraussichtlich im Oktober/ November 2027 vorliegen):

Nach Abschluss der Ausarbeitung der Projekte ist das ISEK fertig zu stellen und der Politik zum Beschluss vorzulegen. Mit dem abschließenden politischen Beschluss wird das ISEK final beschlossen.

Herbst 2028:

Bis zum 30.09.2028 ist das neue ISEK bei der Bezirksregierung Münster einzureichen.

3 Offene Marktanfrage (Teil A)

Die Stadt Emsdetten wird eine Vergabe mit zwei Teilen (A und B) durchführen, um das qualifizierteste Angebot auswählen und beauftragen zu können. Zur Ermittlung des qualifiziertesten Angebotes werden Bewertungsmatrizen angewendet.

Bietergemeinschaften und die Bearbeitung einzelner Bausteine durch Nachunternehmerinnen oder Nachunternehmer sind grundsätzlich zugelassen.

Voraussetzung im Falle einer Nachunternehmerin oder eines Nachunternehmers: Die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer hat die Eignung der Nachunternehmerin bzw. des Nachunternehmers zu gewährleisten und hält sich an die im Tariftreue- und Vergabegesetz vorgegebenen Verpflichtungen. Die Nachunternehmerin oder der Nachunternehmer ist bei Angebotsabgabe zu benennen und unterliegt der Zustimmung der Auftraggeberin.

Bitte reichen Sie eine aussagekräftige Bewerbung mit den unten in der Bewertungsmatrix aufgeführten Unterlagen ein. Auf die folgende Bewertungsmatrix und den Bieterfragebogen wird hingewiesen. Die drei punktbesten Anbieter werden zu einem Präsentationstermin in Emsdetten eingeladen (Termin siehe Zeitplan in Kapitel 2.4). Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Die Bieter werden aufgefordert, sich in Teil A einem Interessensbekundungsverfahren für Teil B zu qualifizieren. Mit diesem Verfahren wird zunächst ein Marktüberblick erlangt und es werden erste Grundvoraussetzungen für eine erfahrene und professionelle Bearbeitung der Aufgabenstellung geprüft. Erwartet werden die Benennung von überprüfbaren Referenzen und erste Ideen zur methodischen Herangehensweise inklusive eines denkbaren Zeitplans.

Die Unterlagen zu Teil A werden anhand der folgenden Matrix bewertet:

	Grundvoraussetzungen	Punkte (Maximal 10 erreichbar)	% - Wert (Gewichtung)
	Das Antwortschreiben inkl. Firmeninformationen geht fristgerecht ein und es wird deutlich, dass interdisziplinäre Tätigkeitsfelder durch das Büro abgedeckt sind.	Grundvoraussetzung	
	Das Interesse an der Bearbeitung ist dokumentiert.	Grundvoraussetzung	
	Die zeitliche Flexibilität wurde zugesagt.	Grundvoraussetzung	
	Referenzen Mindestens drei Referenzen aus vergleichbaren Städten in den letzten fünf Jahren (Mittelzentren)	Grundvoraussetzung	

A	Ausführungen zur methodischen Herangehensweise		Max. 100,00 %
	Übertrifft die Erwartungen bei weitem	100	
	Übertrifft die Erwartungen	80	
	Entspricht den Erwartungen	50	
	Entspricht den Erwartungen nur teilweise	30	
	Erfüllt nicht die Erwartungen	0	

3.1 Grundvoraussetzungen

Es wird erwartet, dass die bietenden Büros über eine zeitliche Flexibilität verfügen, sollte sich der avisierte Zeitplan im Laufe des Verfahrens ändern.

Die gelieferten Firmeninformationen bieten die Möglichkeit, bei der Bewertung das Büro besser einzuschätzen. Wichtig sind insbesondere die berufliche Qualifikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die Dokumentation über eine adäquate Vertretung im Krankheits- oder Urlaubsfall. Dabei ist insbesondere ein interdisziplinäres Tätigkeitsfeld des Büros erforderlich, sodass „Blicke über den Tellerrand“ möglich sind. Es wird erwartet, dass für die absehbar aufkommenden Fragestellungen jeweils fachlich geschultes Personal vorhanden ist (insb. Stadtplaner). Dies kann auch über Kooperationen erfolgen.

Als Nachweis der Erfahrung dienen bearbeitete vergleichbare Konzepte bzw. Aufgabenstellungen mit einem vergleichbaren Umfang in einem Mittelzentrum. Es wird gefordert, dass mindestens drei entsprechende Referenzen aus den vergangenen fünf Jahren vorgelegt werden. Kontaktdaten der Auftraggeberin bzw. des Auftraggebers sind zu benennen und das fertige Konzept digital zur Verfügung zu stellen.

3.2 Ausführungen zur methodischen Herangehensweise zur Konzepterstellung (max. 100,00 %)

Eine schlüssige und gut gegliederte Struktur bei der Konzeptdarstellung und der Herangehensweise an die Aufgabenstellung ist der Stadt Emsdetten sehr wichtig. Ebenfalls wird besonderer Wert auf eine gut strukturierte Beteiligung der verschiedenen Akteure gelegt. Es ist erkennbar, dass sich das Unternehmen bereits mit den Örtlichkeiten und besonderen Fragestellungen vertraut gemacht hat. Zur Bewertung sind die Kerninhalte bereits im Teil A nachvollziehbar und verständlich aufzuarbeiten.

Konzepterstellung und Gestaltung des Prozesses (Herangehensweise, Ausarbeitung)	Punkte
Übertrifft die Erwartungen bei weitem: Sehr gut strukturierte Angaben, weit überdurchschnittliche Ausführungen, die eine besonders gute Ausführung erwarten lässt. Schulnote: sehr gut.	100
Übertrifft die Erwartungen: Gut strukturierte und nachvollziehbare Angaben bei der Angebotsausführung, die eine Ausführung erwarten lässt, die den Anforderungen insgesamt entspricht. Schulnote: gut.	80
Erfüllt die Erwartungen: Strukturierte und nachvollziehbare Angaben bei der Angebotsausführung. Schulnote: befriedigend	50
Entspricht den Erwartungen nur teilweise: Die Angaben im Angebot weisen Lücken und Ungereimtheiten auf, es sind daher Schwächen bei der Ausführung und Bearbeitung zu erwarten. Schulnote: ausreichend.	30
Erfüllt nicht die Erwartungen: Die Angaben im Angebot weisen deutliche Lücken auf. Damit werden erhebliche Schwächen in der Ausführung erwartet. Schulnote: mangelhaft.	0

4 Angebot, Konzeptpräsentation und Preis (Teil B)

Nach der Auswertung des Teils A werden die drei punkthöchsten Bieter zu einer 30-minütigen Präsentation in das Rathaus der Stadt Emsdetten, Am Markt 1 in Emsdetten, eingeladen. Bei gleichem Punktestand mehrerer Bieter entscheidet das Los. Im persönlichen vor Ort Termin stellen die Büros insbesondere ihre Herangehensweise an das Projekt vor.

Die Bewertung wird durch eine interdisziplinär besetzte Bewertungskommission durchgeführt. Die Bewertung in Teil B erfolgt ausschließlich anhand der folgenden Bewertungsmatrix. Die Punkte aus Teil A verfallen an dieser Stelle und fließen in die abschließende Bewertung in Teil B nicht ein. Die Punkte aus Teil B sind für die abschließende Auftragsvergabe maßgeblich:

	Angebot, Konzeptpräsentation und Preis	Max. 100 Punkte erreichbar	%-Wert
	Die Projektleitung und am Projekt mitarbeitende Personen der Bieter und ggf. Nachunternehmerinnen und Nachunternehmer sind bei der Präsentation anwesend.	Grundvoraussetzung	
a	Darstellung und Präsentation, Einschätzung der Kommunikationsfähigkeit und des Durchsetzungsvermögens der Projektverantwortlichen:		Max. 20 %
	übertrifft die Erwartungen bei weitem	20	
	übertrifft die Erwartungen	10	
	entspricht den Erwartungen nur teilweise	5	
	erfüllt nicht die Erwartungen	0	
b	Auswertung des Angebotes: Konzepterstellung, Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen und Gestaltung des Prozesses		Max. 50%
	übertrifft die Erwartungen bei weitem	50	
	übertrifft die Erwartungen	35	
	entspricht den Erwartungen nur teilweise	15	
	erfüllt nicht die Erwartungen	0	
c	Auswertung des Angebotspreises	30	Max. 30 %

Die Aufschlüsselung im Einzelnen:

4.1 Präsentation und Einschätzung der Kommunikationsfähigkeit (max. 20 %)

In einer Präsentation erhalten die Büros die Möglichkeit, ihre kommunikativen Fähigkeiten zu zeigen. Im Vortrag werden das Konzept und die Gestaltung des Prozesses für die Erarbeitung, insbesondere die Ideen für die Beteiligungen der unterschiedlichen Akteure und der Öffentlichkeit, vorgestellt. Die Kerninhalte sind nachvollziehbar und verständlich aufzuarbeiten. Die Präsentation darf max. 30 Minuten betragen.

Darstellung und Präsentation, Einschätzung der Kommunikationsfähigkeit und des Durchsetzungsvermögens der Projektverantwortlichen	Punkte
Übertrifft die Erwartungen bei weitem: Sehr gut strukturierter und inhaltlich den Vorstellungen der Stadt Emsdetten in höchstem Maße zufriedenstellender Vortrag, weit überdurchschnittliches sicheres und fachlich versiertes Auftreten. Beide Punkte lassen eine besonders gute Bearbeitung erwarten. Schulnote: sehr gut.	20
Übertrifft die Erwartungen: Gut strukturierter und inhaltlich den Vorstellungen der Stadt Emsdetten entsprechender Vortrag, überdurchschnittlich sicheres und fachlich gutes Auftreten. Beide Punkte lassen eine gute Bearbeitung erwarten. Schulnote: gut.	10
Entspricht den Erwartungen nur teilweise: Der Vortrag des Büros weist Lücken und Ungereimtheiten auf, das persönliche Auftreten lässt Unsicherheiten erkennen. Beide Punkte lassen eine Ausführung erwarten, die den Vorstellungen des Auftraggebers nicht generell gerecht wird, sondern deutliche Lücken aufweist. Schulnote: ausreichend.	5
Erfüllt nicht die Erwartungen: Der Vortrag des Büros weist erhebliche Lücken und Defizite im Auftreten auf. Damit werden erhebliche Schwächen in der Ausführung erwartet. Schulnote: mangelhaft.	0

4.2 Auswertung des Angebots (max. 50 %)

Eine schlüssige und sehr gut gegliederte Struktur bei der Konzeptdarstellung und der Gestaltung des Prozesses sind der Stadt Emsdetten sehr wichtig. Das Angebot berücksichtigt die Problemstellung und auch die formulierten Ziele. Ebenfalls ist eine schlüssige und zielgruppenorientierte Beteiligung der verschiedenen Akteure inklusive der Bevölkerung vorgesehen.

Auswertung des Angebotes: Konzepterstellung, Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen und Gestaltung des Prozesses	Punkte
Übertrifft die Erwartungen bei weitem: Das Angebot ist sehr gut strukturiert und übertrifft weit überdurchschnittlich die Vorstellungen der Stadt Emsdetten. Es wird eine besonders gute Bearbeitung erwartet. Schulnote: sehr gut.	50
Übertrifft die Erwartungen: Das Angebot ist gut strukturiert und übertrifft überdurchschnittlich die Vorstellungen der Stadt Emsdetten. Es wird eine gute Bearbeitung erwartet. Schulnote: gut.	35
Entspricht den Erwartungen nur teilweise: Das Angebot weist Lücken und Ungereimtheiten auf. Gewünschte Bestandteile aus den stichwortartig beschriebenen Anforderungen wurden ohne Erläuterung oder ein Angebot einer alternativen Lösung nicht abgegeben. Dies lässt eine Ausführung erwarten, die den Vorstellungen des Auftraggebers nicht generell gerecht wird, sondern Lücken aufweist. Schulnote: ausreichend.	15
Erfüllt nicht die Erwartungen: Das Angebot des Büros weist erhebliche Lücken und Defizite auf. Damit werden erhebliche Schwächen in der Ausführung erwartet. Schulnote: mangelhaft.	0

4.3 Auswertung des Angebotspreises (max. 30 %)

Die Bewertung der Wirtschaftlichkeit und des Preises wird wie folgt durchgeführt:

Das Angebot mit dem niedrigsten Angebotspreis erhält 30 Punkte. Im Verhältnis zu diesem Angebotspreis werden die höheren Preise linear abgestuft. Dazu wird der niedrigste Preis durch den zu beurteilenden Angebotspreis des jeweiligen Bieters dividiert und der Quotient mit 30 multipliziert.

Beispiel:

Angebot A: 35.000 € (niedrigstes Angebot) → 30,0 Punkte

Angebot B: 45.000 € (ein weiteres Angebot) → 23,3 Punkte

5 Weitere Informationen

5.1 Einleitung

Bitte unterbreiten Sie im Rahmen der Angebotsabgabe einen Vorschlag zur Herangehensweise an die Aufgabenstellung und zur Konzepterstellung. Skizzieren Sie bitte den zeitlichen und finanziellen Umfang der einzelnen Bausteine und führen Sie die Kosten modular auf.

5.2 Rahmenbedingungen

Folgende Grundlagendaten werden nach der Auftragsvergabe durch die Stadt Emsdetten digital zur Verfügung gestellt:

- Aktuelle ALKIS sowie weitere DWG- und Shape Dateien
- Bauleitpläne
- ISEK aus dem Jahr 2016
- Jahresbericht des ServiceCenter Wirtschaft – Zahlen, Daten, Fakten des ServiceCenter Wirtschaft
- Sitzungskalender der Stadt Emsdetten
- Integriertes Mobilitätskonzept (2022)
- Zukunftsprozess Emsdetten 2038 (2023)
- Klimaneutraler Gebäudefahrplan (2025)
- Freiflächenentwicklungskonzept (2024)
- Handlungskonzept Wohnen (2023)
- Smart-City-Strategie (2024)
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2025 / 2026)
- Klimawirkungsanalyse: Evolving Regions (2022)
- Kommunale Wärmeplanung (2025)
- Quartierskonzept Wärmenetz Innenstadt (2025)
- Ergebnisse des aktuell laufenden energetischen Quartierskonzepts für die Innenstadt (gemäß KfW 432; Start 2026, Fertigstellung vrs. 2. Quartal 2027).

Sollten Sie zur Angebotserstellung einzelne der oben genannten Unterlagen benötigen, können diese auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden. Kontaktieren Sie hierfür die Vergabestelle der Stadt Emsdetten über den Vergabemarktplatz.

Zudem können durch die Stadt Emsdetten im Zuge der Bearbeitung des Konzeptes weitere Daten, z. B. von Eigentümerinnen und Eigentümern angefragt und organisiert werden. Es ist von der Auftragnehmerin bzw. dem Auftragnehmer sicherzustellen, dass diese Daten bei der Erarbeitung des Konzepts unter Berücksichtigung des Datenschutzes berücksichtigt werden.

5.3 Ort und Zeit der Leistungserbringung

Ort der Leistungserbringung ist Emsdetten.

Die Projektleitung der Auftraggeberin übernimmt Frau Willner, Stadtplanerin.

Der Auftrag wird voraussichtlich Mitte Dezember 2026 vergeben werden.

Kurzfristig nach der Beauftragung, voraussichtlich in der 51. Kalenderwoche, wird eine erste digitale Besprechung von der Auftraggeberin vereinbart; dieser Termin dient u.a. der Datenübergabe und der Abstimmung einer verbindlichen zeitlichen, wie inhaltlichen Planung. Mit der Bearbeitung ist unmittelbar im Anschluss an dieses Auftaktgespräch zu beginnen.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Wohnen (ASWW) sind vor der Sommerpause 2027 das Ergebnis der Analyse und der Beteiligungen sowie die erarbeiteten Handlungsfelder und Themenkomplexe vorzustellen. Die Sitzungstermine für das Jahr 2027 werden voraussichtlich gegen Ende des Jahres 2026 festgelegt.

Das finale Konzept ist spätestens vor der Sommerpause 2028 durch den Rat der Stadt Emsdetten zu beschließen.

Die genannten Meilensteine in diesem Abschnitt „Ort und Zeit der Leistungserbringung“ sind zwingend einzuhalten. Die Einhaltung ist zu gewährleisten.

Gleichwohl können Verschiebungen im Prozessablauf nicht ausgeschlossen werden. Verschiebungen und vorher nicht abzusehende Problemstellungen sind unmittelbar zu kommunizieren. Der Auftrag endet mit der Erbringung der vereinbarten und beschriebenen Leistungen und dem entsprechenden Ratsbeschluss.

5.4 Zuschlagskriterien

Zur Ermittlung des qualifiziertesten Angebotes werden die Bewertungsmatrizen (Teil A und B) angewendet.

5.5 Nachunternehmerinnen / Nachunternehmer

Nachunternehmerinnen oder Nachunternehmer sind grundsätzlich zugelassen, Voraussetzung ist, dass die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer die Eignung des Nachunternehmens gewährleistet, und sich an die, im Tariftreue- und Vergabegesetz, vorgegebenen Verpflichtungen hält.

Das Nachunternehmen ist bei Angebotsabgabe zu benennen und unterliegt der Zustimmung des Auftraggebers.

5.6 Fristen und Hinweise zur Abgabe von Angeboten

Geben Sie diese Angaben bitte über den Bieterfragebogen an.

Einzureichende Unterlagen für Teil A:

- Antwortschreiben inkl. Firmeninformationen
- Zusage zur Erreichung der Zeitpunkte der angestrebten politischen Beschlüsse,
- Referenzen mit Ansprechpartnern,
- grobe Gliederung und Kerninhalte, erste Zeitplanung,
- grober Vorschlag zur Konzepterstellung (insbesondere Methodik und Beteiligung).

Einzureichende Unterlagen für Teil B:

- Angaben des Projektleiters/ der Projektleiterin (inkl. Zusage zur Teilnahme an der Präsentation),

- ausführliches Angebot mit Preisen (inkl. Nebenkosten)
(Diese Angaben erfolgen über die Datei „Leistungsbeschreibung“)
- ausführlicher Vorschlag zur Prozessgestaltung und Methodik der Konzepterstellung.

Die vollständigen Angebots- und Bewerbungsunterlagen sind schriftlich, deutlich gekennzeichnet und fristgerecht einzureichen. Verspätet eingehende Angebote werden nicht berücksichtigt. Die von Ihnen erstellten Unterlagen sind über das Bietertool der Vergabeplattform an die Zentrale Vergabestelle der Stadt Emsdetten zu übermitteln.

Für Rückfragen und/oder Erläuterungen zur ausgeschriebenen Aufgabe, wenden Sie sich bitte über die Vergabeplattform an die Vergabestelle der Stadt Emsdetten.

Verspätet eingehende Rückfragen können nicht mehr beantwortet werden. Die Frist für die Rückfragen entnehmen Sie bitte der Aufforderung zur Angebotsabgabe. Um alle Teilnehmenden gleich zu behandeln, werden Rückfragen inklusive Antworten an alle zur Teilnahme aufgeforderten Büros anonymisiert übersandt.

5.7 Verwertungsrecht

Die im Rahmen des Auftrags entwickelten Planungen werden Eigentum der Auftraggeberin. Sie können ohne Zustimmung und ohne weitere Honorierung zur weiteren Bearbeitung verwendet oder verändert werden.

Der Auftraggeberin steht das Recht der Erstveröffentlichung zu. Sie ist berechtigt, die eingereichten Planungen unter Angabe der Verfasser und ohne Verpflichtung zur Zahlung einer zusätzlichen Vergütung zu veröffentlichen und für eigene Zwecke zu nutzen.

Die Verfasser sichern zu, dass in den durch die Verfasser erstellten Pläne, Präsentationen und sonstigen Unterlagen die Regeln des Urheberrechts eingehalten werden. Den Verfassern ist bewusst, dass die Stadt Emsdetten berechtigt ist, diese Unterlagen auf ihrer Homepage abzubilden. Für Urheberrechtsverletzungen hieraus haften die Verfasser.