

Anlage 1 Kurzinformation

## Freianlagenwettbewerb Altstadtquartier Büchel, Aachen

*Nichtoffener freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb*

## Termine

Bekanntmachung der Auslobung	06.02.2023
Bewerbungsende/-frist	12.03.2023
Information über Auswahl der Teilnehmenden	15.03.2023
Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen	24.03.2023
Rückfragenkolloquium mit Ortsbegehung	30.03.2023
Abgabefrist Wettbewerbsarbeiten	17.05.2023
Preisgerichtssitzung	20.06.2023

## Ausloberin

### Ausloberin/Auftraggeberin:

Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA)  
Mefferdatisstraße 16-18  
52062 Aachen

<https://buechel-aachen.de/>  
[info@sega.ac](mailto:info@sega.ac)

### In Kooperation mit

Stadt Aachen  
Markt 1  
52062 Aachen

### Gefördert von

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
Deichmanns Aue 31-37  
53179 Bonn



## Verfahrensbetreuung

gruppe F - Freiraum für alle GmbH  
Pütz Kleyhauer Backhaus Bauermeister  
Gneisenaustraße 41  
10961 Berlin

Ansprechpartnerin: Marie Hildebrandt

## Preisgericht

### Fachpreisgericht

Ina Bimberg, Landschaftsarchitektin, Iserlohn  
Bart Brands, Landschaftsarchitekt, Hilversum NL  
Prof. Undine Giseke, Landschaftsarchitektin, Berlin  
Prof. Dr. Florian Kluge, Landschaftsarchitekt, Berlin/Wien  
Carla Lo, Landschaftsarchitektin, Wien  
Prof. Dr.-Ing. Frank Lohrberg, Landschaftsarchitekt, Aachen  
Friedhelm Terfrüchte, Landschaftsarchitekt, Essen  
Prof. Dipl.-Ing. Rolf-Egon Westerheide  
N.N., Landschaftsarchitekt\*in

### Sachpreisgericht

Frauke Burgdorff, Stadtbaurätin der Stadt Aachen  
Christoph Vogt, Geschäftsführer SEGA  
Klaus Meiners, Stadt Aachen, Leiter Fachbereich Klima und Umwelt  
N.N., Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen  
N.N., Fraktion CDU  
N.N., Fraktion SPD  
Marc Beus, Fraktion Die Linke  
Lars-Christian Uhlig, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

## Abgabe der Bewerbung

Einzureichen sind

1. ausgefüllter und unterschriebener Bewerbungsbogen (Bereitstellung über unten genannte Vergabeplattform)
2. Ggf. unterschriebene Erklärung einer Bewerbungsgemeinschaft bzw. Bewerber\*innen mit Nachunternehmen (Bereitstellung über unten genannte Vergabeplattform)

Die Unterlagen sind als verbindliche Bewerbung ausschließlich digital über die Vergabeplattform unter <https://ovf.wettbewerbe-aktuell.de/de/wettbewerb-32133> bis zum 12.03.2023 um 23:50 Uhr einzureichen.

## Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Landschaftsarchitekt\*innen.

Zugelassen sind Einzelbewerber\*innen und Bewerber\*innengemeinschaften sowie Bewerber\*innen mit Nachunternehmen.

Die Teilnahmeberechtigung gilt für natürliche und juristische Personen, welche die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

## Teilnehmendenauswahl

Die Zahl der Teilnehmenden des Wettbewerbs ist auf 15 begrenzt.

Die Auslobung hat vorab fünf Teilnehmende direkt benannt und eingeladen. Die Eignungskriterien der gesetzten Büros wurden geprüft.

Weitere 10 Teilnehmende werden durch einen offenen Teilnahmewettbewerb gemäß § 3 (3) RPW ausgewählt. Erfüllen mehrere Bewerbende die Anforderungen und ist die Zahl auch nach einer objektiven Prüfung entsprechend der zugrunde gelegten Eignungskriterien zu hoch, erfolgt die Auswahl unter den verbleibenden Bewerbenden durch Los.

Darüber hinaus werden Nachrückende entsprechend der Reihenfolge der Losziehung ausgewählt.

Das gesamte Verfahren ist bis zum Abschluss anonym.

## Anlass und Ziel des Verfahrens

Das Altstadtquartier Büchel in der Bäderstadt Aachen liegt inmitten des historischen Stadtzentrums, innerhalb der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte Aachener Dom und direkt über dem Thermalwasserzug des Stadtzentrums. Die vielfältige Nutzungsstruktur im Quartier ist maßgeblich geprägt durch Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe, Prostitution und Wohnen. Wirtschaftlich problematisch ist der zunehmende Leerstand in sowohl kleinen als auch großflächigen Einzelhandelsstandorten im Plangebiet und in Teilen der umgebenden Innenstadt. In der Wahrnehmung der Stadtgesellschaft ist der Standort geprägt von sozialen Problemlagen, Menschen aus dem Drogenmilieu und dessen Umfeld sowie der Klientel aus dem Umfeld der Prostitution.

Aus ökologischer Sicht fehlen in der dicht bebauten Aachener Innenstadt Flächen zur Verbesserung des kleinräumigen Stadtklimas, zur Retention und Versickerung von Regenwasser, zur Aufwertung der innerstädtischen Biodiversität und zur Steigerung der Naherholungsqualität für alle Bevölkerungsgruppen.

Zum Zweck der Entwicklung des Altstadtquartiers hat die Stadt Aachen 2019 die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA, Ausloberin) gegründet und ihr die Flächen am Büchel ins Eigentum übertragen. Das Areal soll nun in einem partizipatorisch geprägten Prozess zusammen mit der Stadtgesellschaft und in enger Kooperation mit Stadtverwaltung und Politik, gefördert durch das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“, zu einem neuen und zukunftsweisenden Stück Stadt entwickelt werden. Die vorgesehene Hochbauentwicklung bildet dafür die städtebauliche und räumliche Fassung für die in diesem Wettbewerb zu bearbeitende Freifläche.

Der freiraumplanerische Wettbewerb schafft ein Fundament dafür, dass im Zentrum Aachens ein Ort entstehen kann, der durch ökologisch hochwertige Grünflächen, Bäume und Pflanzen, Spielplätze und Aufenthaltsbereiche zur Verbesserung des Stadtklimas beiträgt und zu einem Ort mit Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen, für ein soziales Miteinander in der Stadtgesellschaft und für die Gäste der Stadt wird.



Abb. 1: Das Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet umfasst insgesamt 6.200 m<sup>2</sup>. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist zweistufig vorgesehen. Zwischen der Umsetzung des ersten Bauabschnitts und dessen Erweiterung können möglicherweise einige Jahre liegen. Die Bauabschnitte müssen daher autonom, das heißt der erste Bauabschnitt zunächst ohne Realisierung der Erweiterung, umsetzbar sein und in der Nutzung funktionieren.

Als Kostenrahmen für die Umsetzung der Realisierungsteile ist eine Summe von ca. 2,5 Mio. Euro brutto (KG 500 laut DIN 276) vorgesehen.

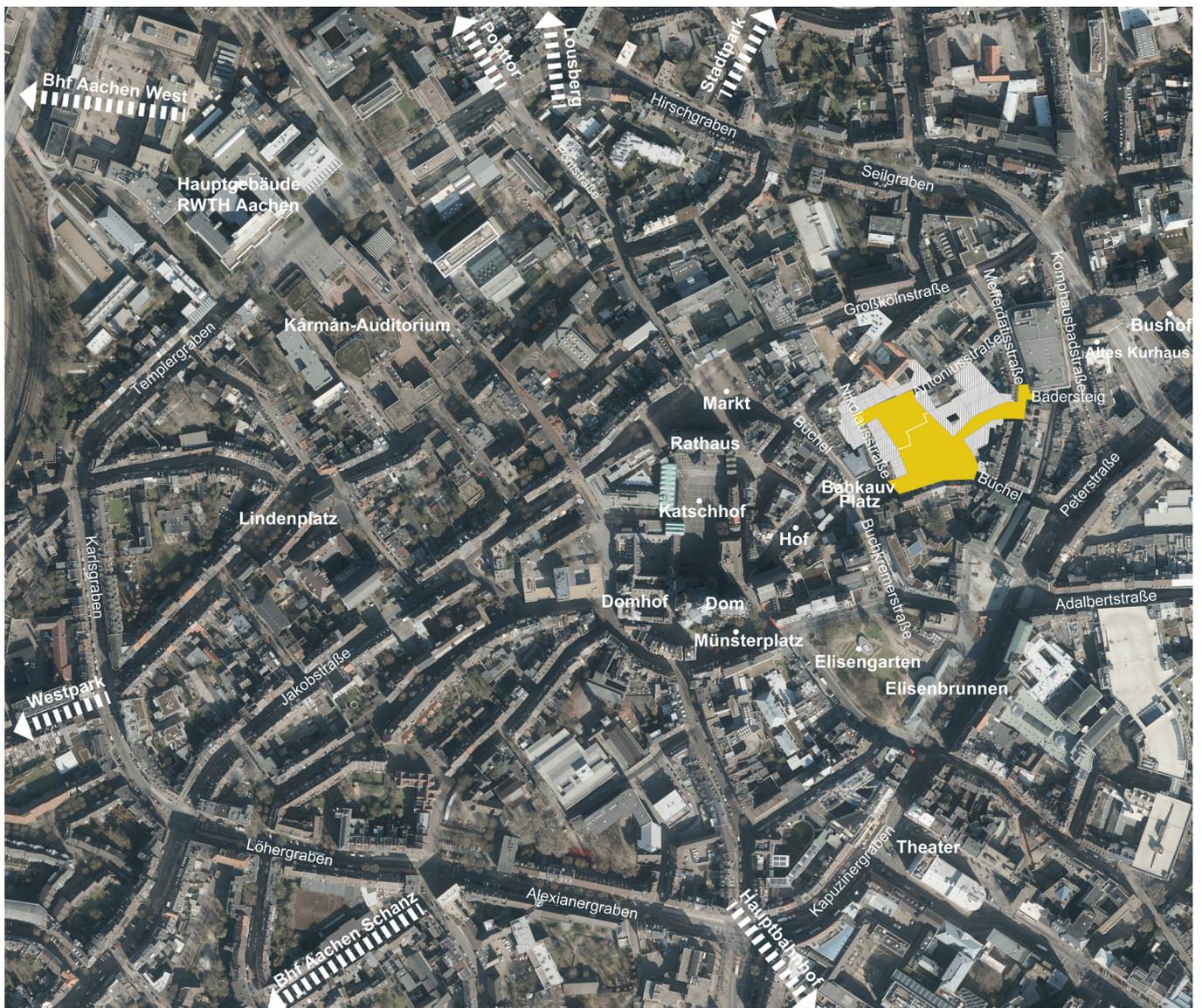


Abb. 2: Städtebauliche Einordnung des Wettbewerbsgebietes

Luftbild aus Geobasis NRW

## Wettbewerbssumme

Für den Wettbewerb wird eine Wettbewerbssumme von 50.000 Euro (brutto, inkl. der derzeit gültigen MwSt. von 19%) zur Verfügung gestellt. Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss eine andere Verteilung der Preissumme vorzunehmen.

Die Aufteilung der Wettbewerbssumme ist wie folgt vorgesehen:

■	1. Preis:	20.000 Euro
	2. Preis:	12.500 Euro
	3. Preis:	7.500 Euro

Für zwei Anerkennungen stehen insgesamt 10.000 Euro zur Verfügung.

## Weiterbearbeitung

Für die Auftragsvergabe tritt die Ausloberin mit den Preisträger\*innen des Realisierungswettbewerbs in ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb nach § 14 (4) Nr. 8 VgV ein.

Die Ausloberin wird die Preisträger\*innen zur Teilnahme an den Verhandlungen auffordern und gemäß § 80 (1) VgV die Vorlage der zum Nachweis der Eignung zur Teilnahme an dem Verhandlungsverfahren und zur Ausführung des Planungsauftrags erforderlichen Unterlagen verlangen.

Sollten die Bewerber\*innen bzw. Bewerber\*innengemeinschaften die bekannt gemachten Eignungskriterien nicht erfüllen können, besteht die Möglichkeit, die fehlende Eignung im Wege der Eignungsleihe nach § 47 VgV nachzuweisen. Auf diese Möglichkeit wird, insbesondere im Hinblick auf die Berücksichtigung von Berufsanfänger\*innen und kleineren Büros, besonders hingewiesen.

Wenn der\*die Bieter\*in oder die Bieter\*innengemeinschaft im Hinblick auf die erforderliche wirtschaftliche und finanzielle und/oder die technische und berufliche Leistungsfähigkeit die Kapazitäten anderer Unternehmen in Anspruch nehmen will, muss er\*sie eine Verpflichtungserklärung gem. § 47 (1) VgV und alle Eigenerklärungen nach Ziffer III.1 Anlagen 3 - 5 der Wettbewerbsbekanntmachung dieser Unternehmen abgeben. Dies gilt insbesondere auch für die Unterauftragnehmer\*innen, deren Referenzen der\*die Bieter\*in/die Bieter\*innengemeinschaft bereits im Auswahlverfahren angeführt hat.

Im Anschluss an die Verhandlungen wertet die Ausloberin die Angebote der Preisträger\*innen voraussichtlich nach den Zuschlagskriterien aus.

## Verhandlungsverfahren

Gemäß § 70 (2) VgV bereits jetzt bekannt gemachte Eignungsnachweise für das spätere Verhandlungsverfahren sind die Folgenden:

1. Eigenerklärung, dass der\*die Bieter\*in/die Bietergemeinschaft über eine ausreichende Berufshaftpflichtversicherung (Personen-, Sach-, Vermögensschäden jeweils 2 Mio. Euro, 2-fach maximiert) verfügt bzw. diese im Auftragsfall abschließen wird;
2. Verpflichtungserklärung (sofern sich der\*die Bieter\*in der Eignungsleihe bedient);
3. Nachweis des Nettojahresumsatz Freianlagen nach HOAI § 34 im Durchschnitt der letzten drei Jahre (2020/2021/2022): größer/gleich 150.000 € (Selbstauskunft, im Falle einer Bietergemeinschaft sind Umsatzzahlen der Mitglieder der Bietergemeinschaft zu addieren);
4. Darstellung der Referenzen. Es werden sowohl Unternehmensreferenzen als auch personenbezogene Referenzen der Projektleitung akzeptiert.

### Anforderungen an die Referenzen (vorgenannte Ziffer 4.):

An die Referenzen werden die folgenden Anforderungen gestellt:

- a) Nachweis min. zwei Referenzen Objektplanung Freianlagen vergleichbarer Komplexität, die die folgenden Mindestkriterien erfüllen:
  - i. Fertigstellung in den letzten 10 Jahren (Stichtag für die Übergabe an den Bauherrn: 01.01.2013).
  - ii. min. Honorarzone III
  - iii. min. Leistungsphasen 2-5 nach § 39 HOAI,
- b) Nachweis min. zwei Referenzen Objektplanung Freianlagen vergleichbarer Komplexität, die die folgenden Mindestkriterien erfüllen:
  - i. Fertigstellung in den letzten 10 Jahren (Stichtag für die Übergabe an den Bauherrn: 01.01.2013),
  - ii. min. Honorarzone III,
  - iii. min. Leistungsphasen 6-8 nach § 39 HOAI.

Als Fertigstellungszeitpunkt für die Referenzen gilt der Tag der Übergabe an den\*die Bauherr\*in. Die eingereichten Referenzen müssen bis zum Tag der Bekanntmachung fertiggestellt (d.h. übergeben) sein.

Je Referenzkategorie sind mindestens zwei wertbare Referenzen nachzuweisen. Beide Anforderungen können mit gemeinsamen Referenzen nachgewiesen werden.

Der\*die Bewerber\*in erhält die Möglichkeit zum Nachweis der entsprechenden Eignungsanforderungen die Kapazitäten anderer Unternehmen (z.B. von Nachunternehmern) in Anspruch zu nehmen; er\*sie muss in diesem Fall nachweisen, dass ihm\*ihr die für den Auftrag erforderlichen Mittel tatsächlich zur Verfügung stehen werden (z. B. durch Vorlage einer entsprechenden Verpflichtungserklärung).

Bereits im Rahmen des Wettbewerbs geprüfte Nachweise (§§ 123, 124 GWB bzw. Kammernachweis) können bei Bedarf erneut gefordert werden.

## Zuschlagskriterien

Für die Auftragserteilung sind folgende Zuschlagskriterien maßgeblich:

1. Platzierung im Planungswettbewerb (1. Preis 10 Punkte; 2. Preis 6 Punkte; 3. Preis 2 Punkte)
2. Darstellung der Projektumsetzung/Projektorganisation/Projektteam (u.a. Sicherstellung einer laufenden Präsenz vor Ort in LPH 8)
3. Darstellung des entwurflichen Weiterentwicklungsprozesses nach Empfehlungen aus der Preisgerichtssitzung sowie unter anschließender Einbeziehung der Öffentlichkeit,
4. Honorar (Grundleistungen und besondere Leistungen HOAI sowie zusätzliche Leistungen)

**Die Wertungskriterien werden wie folgt gewichtet:**

Kriterium	Punkte	Gewichtung
1. Platzierung im Planungswettbewerb (1. Preis 10 Punkte; 2. Preis 6 Punkte; 3. Preis 2 Punkte)	-	55%
2. Darstellung der Projektumsetzung/Projektorganisation/Projektteam (u.a. Sicherstellung einer laufenden Präsenz vor Ort in LPH 8)	0-10	10%
3. Darstellung des zur entwurflichen Weiterentwicklungsprozesses nach Empfehlungen aus der Preisgerichtssitzung sowie unter anschließender Einbeziehung der Öffentlichkeit	0-10	10%
4. Honorar	0-10	25%

Im Einzelnen:

### Wertungsmethodik

Bei der Bewertung im Verhandlungsverfahren wird die Auftraggeberin ein gewichtetes Punktesystem anwenden. Die erreichten Punkte werden mit der angegebenen Gewichtung multipliziert, die Summe ergibt die Gesamtbewertung. Die maximale Punktzahl beträgt 10 Punkte.

Wertung des Kriteriums „Honorar“

Der\*die Bieter\*in mit dem niedrigsten Angebotspreis erhält die maximale Punktzahl (10 Punkte).

Die weiteren Angebote erhalten ihren Punktwert nach der Formel:

$\text{Niedrigstes Angebot} \div \text{zu wertendes Angebot} \times \text{Maximalpunktwert (10)}$

Das Ergebnis wird auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet.

## **Wertung der Kriterien „Projektumsetzung/Projektorganisation/Projektteam“ und „Weiterentwicklungsprozess“**

### 0-2 Punkte

Die Angaben, Erklärungen oder Beschreibungen sind unkonkret oder können für eine Bewertung nicht vergleichbar nachvollzogen werden.

Eine erfolgreiche Leistungserbringung ist nicht zu erwarten bzw. erscheint zweifelhaft.

### 3-4 Punkte:

Die Angaben, Erklärungen oder Beschreibungen sind teilweise unvollständig oder können nicht immer nachvollzogen werden.

Eine erfolgreiche Leistungserbringung ist nur bedingt zu erwarten bzw. erscheint zweifelhaft.

### 5-6 Punkte:

Die Angaben, Erklärungen oder Beschreibungen sind ausführlich beschrieben und grundsätzlich nachvollziehbar.

Eine erfolgreiche Leistungserbringung erscheint gewährleistet.

### 7-8 Punkte:

Die Angaben, Erklärungen oder Beschreibungen sind vollständig und in den überwiegenden Punkten nachvollziehbar. Sie lassen einen guten Erfolg der Leistungserbringung erwarten.

### 9-10 Punkte:

Die Angaben, Erklärungen oder Beschreibungen sind vollständig und in allen Punkten nachvollziehbar. Sie lassen einen sehr guten Erfolg der Leistungserbringung erwarten.

Wird zu den Kriterien „Projektumsetzung/Projektorganisation/Projektteam“ oder zu „Weiterentwicklungsprozess“ der Maximalpunktwert 10 nicht vergeben, werden die einzelnen Bewertungen für dieses Kriterium durch Bildung eines Wertungsfaktors zu dem Punktwert 10 in Relation gesetzt.

Der Wertungsfaktor ermittelt sich aus der Division des Maximalpunktwerts (10) und dem höchsten erreichten/vergebenen Punktwert in dem jeweiligen Kriterium.

Die erreichten Punktwerte werden mit dem so ermittelten Wertungsfaktor im jeweiligen Wertungskriterium multipliziert.

## **Beauftragung**

Zur Umsetzung des Projekts wird die Ausloberin unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts und den in § 8 (2) RPW 2013 genannten Voraussetzungen sowie den Vorgaben der VgV eine\*n der Preisträger\*innen (in der Regel den\*die Gewinner\*in des Wettbewerbs) mit weiteren Leistungen (stufenweise, mind. LP 2-5) gemäß § 39 HOAI 2021 (Grundleistungen und besondere Leistungen) sowie zusätzlichen Leistungen beauftragen, sofern der (Weiter-) Beauftragung kein wichtiger Grund entgegensteht.

Die Ausloberin ist derzeit nur Eigentümerin der Flächen des ersten Bauabschnittes. Mit den Eigentümer\*innen der Flächen des Erweiterungsbereichs zum ersten Bauabschnitt laufen konstruktive Abstimmungsgespräche zur Entwicklung der Flächen im Sinne der städtebaulichen Konzeption. Eine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft wurde signalisiert. Ob eine gemeinsame Entwicklung gelingt, steht jedoch noch nicht fest. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses

muss darum zweistufig entsprechend der zwei Bauabschnitte möglich sein.

Aus diesem Grund ist nur eine stufenweise Beauftragung möglich. Die gewählten Stufen orientieren sich an der voraussichtlichen Bereitstellung der finanziellen Mittel und der Bauabschnitte/Flächenverfügbarkeit:

- Die erste Auftragsstufe wird voraussichtlich die Leistungen der Leistungsphasen 2 bis 3 gemäß § 39 HOAI (2021) bezogen auf den gesamten Bearbeitungsbereich (beide Bauabschnitte) umfassen sowie Leistungsphasen 4 und 5 gemäß § 39 HOAI (2021) bezogen auf den ersten Bauabschnitt.
- Die zweite Auftragsstufe umfasst voraussichtlich die Leistungsphasen 6-8 gemäß § 39 HOAI (2021) bezogen auf den ersten Bauabschnitt oder für Teilbereiche davon.
- Die dritte Auftragsstufe umfasst voraussichtlich die Leistungsphasen 4-8 gemäß § 39 HOAI (2021) für den zweiten Bauabschnitt oder für Teilbereiche davon.
- Die vierte Auftragsstufe wird die Beauftragung voraussichtlich weiterer Besonderer Leistungen gemäß Anlage 11 (zu § 39 (4), § 40 (5) HOAI (2021)) und zusätzliche Leistungen (z.B. Teilnahme an Öffentlichkeitsveranstaltungen) umfassen.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmenden bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet (RPW 2013 § 8 Absatz 2).

Es wird erwartet, dass insbesondere für Leistungsphase 8 gemäß § 39 HOAI (2021) die Präsenz des\*der Auftragnehmer\*in im Projektgebiet gewährleistet ist. Bei Landschaftsarchitekt\*innen, die nicht in Aachen oder Umgebung ansässig sind, ist die Vor-Ort-Präsenz nachzuweisen oder ein Kontaktlandschaftsarchitekturbüro hinzuzuziehen.