

DEMO  
QUARTIER AM  
HEIMATRING



## AUSSCHREIBUNG

Einphasiges, kooperatives Werkstattverfahren  
„Quartierszentrum des DEMO am Heimatring, Coburg“

# TERMINE

07.07.2026	<b>Bekanntmachung</b>
21.07.	Beantwortung Rückfragen / Übermittlung bis 17.07.2026
07.08.	<b>Einreichfrist der Bewerbungsunterlagen</b>
17.08.	<b>Auswahlgremium</b>
24.08.	<b>Benachrichtigung und Vertrag mit den Teams, Versand Dossier</b>
24.08.	Verträge mit dem Expertengremium und Versand Dossier
17.09.+18.09.	<b>Erster Werkstatt-Termin: Auftakt</b>
29.10.	<b>Zweiter Werkstatt-Termin: Zwischenergebnisse</b>
25.11.	<b>Dritter Werkstatt-Termin: Abschluss</b>
26.11.	Abschluss-Besprechung mit dem Experten-Gremium
31.01.2027	Dokumentation Werkstatt, Stadtrat, Einleiten nächste Schritte

# INHALT

<b>Termine</b>	<b>2</b>
<b>A   Allgemeine Bedingungen</b>	<b>4</b>
A 1	Gegenstand und Ziel des Verfahrens 4
A 2	Verfahrensart und rechtliche Einordnung 4
A 3	Auftraggeberin, Verfahrensbetreuung und fachliche Begleitung 5
A 4	Teilnahmeberechtigung und Teamzusammensetzung 6
A 5	Einzureichende Bewerbungsunterlagen 7
A 6	Kriterien zur Auswahl der teilnehmenden Planungsteams 8
A 7	Termine und Verfahrensablauf 8
A 8	Expertengremium und beratende Mitwirkung 10
A 9	Beurteilung der Beiträge 10
A 10	Honorierung 11
A 11	Abschluss des Verfahrens und Empfehlung 11
A 12	Nutzungs-, Veröffentlichungs- und Urheberrechte 11
<b>B   Projekt-bezogene Rahmenbedingungen</b>	<b>13</b>
B 1	LANDSTADT BESTAND 13
B 2	DEMO am Heimatring - Ausgangslage und Modellcharakter 13
B 3	Der Lupenraum 13
B 4	Eigentümer -und Akteursstruktur 15
B 5	Prozessarchitektur, Governance und Teilhabe 19
B 6	Bestehende Planungen, Beteiligungsergebnisse und Grundlagen 20
<b>C   Aufgabenstellung</b>	<b>22</b>
C 1	Umfang und Ziel der Aufgabenstellung 22
C 2	Räumlicher Geltungsbereich 22
C 3	Thematische Anforderungen 23
C 4	Bearbeitungsschwerpunkte 24
C 5	Leistungen der Planungsteams 24
<b>D   Bewerbungsprozedere</b>	<b>27</b>
D1	Bewerbungsfrist 27
D2	Rückfragen zur Ausschreibung 27
D3	Termin der Beauftragung 27
D4	Datenschutz 27
D5	Anlagen 27

# A | ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

## A 1 Gegenstand und Ziel des Verfahrens

Die Stadt Coburg möchte **im Rahmen des Modellvorhabens LANDSTADT BAYERN BESTAND ein kooperatives Werkstattverfahren** für das Quartierszentrum, den sog. Lupenraum des Quartiers „DEMO am Heimatring“ durchführen. Das DEMO-Quartier ist ein **prägendes Bestandsquartier der 1960er-Jahre** und steht exemplarisch für die Frage, wie bestehende Wohnquartiere sozial, klimaneutral, inklusiv, mobilitätsgerecht und baukulturell qualitativ weiterentwickelt werden können.

**Gegenstand des Verfahrens** ist die Erarbeitung integrierter, baulich-räumlicher, freiräumlicher, programmatischer, energetischer, mobilitätsbezogener und prozessualer Lösungsansätze für das **Quartierszentrum** als gemeinschaftlich orientierten Eingangsbereich des DEMO-Quartiers. Der Lupenraum umfasst insbesondere:

- das Ladenzentrum (mit dem Zukunftsraum.Demo),
- das ehemalige sog. Seniorenwohnen,
- die Grundschule Heimatring mit Turnhalle, Pausenhof sowie Spiel- und Sportfeldern,
- die Kindertagesstätte Arche mit Garten,
- die Kirchengemeinde Katharina von Bora,
- den Jugendtreff memo, mit Sitz im Gemeindezentrum,
- die angrenzenden Freiräume, Wege-, Mobilitäts- und Erschließungsräume,
- sowie weitere Transformationspotenziale, insbesondere die perspektivisch umzunutzende Tankstelle am Küregrund.

Das Areal umfasst ca. 6 ha. Es bildet den räumlichen und programmatischen Schwerpunkt des Werkstattverfahrens und dient zugleich als Pilotraum für die langfristige Transformation des gesamten DEMO-Quartiers bis 2040.

**Ziel des Verfahrens** ist es, mit drei interdisziplinären Planungsteams unterschiedliche, vergleichbare und qualifizierte Entwicklungsansätze zu erarbeiten, im Dialog mit Stadt, Fachakteuren, lokalen Institutionen, Bewohner\*innen und einem Expertengremium zu reflektieren und daraus konsensfähige Leitlinien, Handlungsansätze und nächste Schritte abzuleiten.

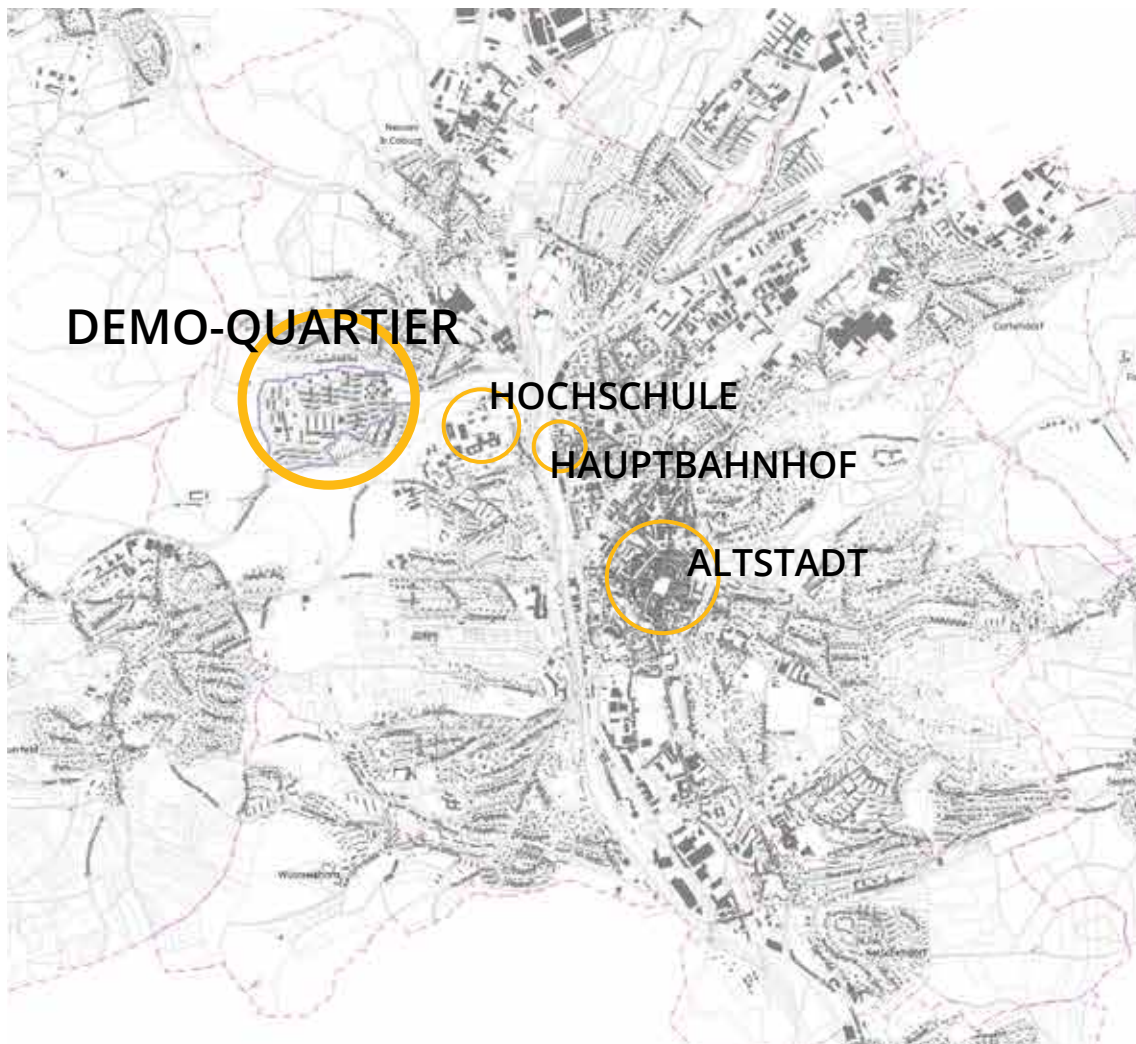
**Die Ergebnisse** des kooperativen Werkstattverfahrens sollen zusammen mit den Erkenntnissen des vorliegenden integrierten städtebaulichen und klimagerechten Quartierskonzeptes und weiteren Grundlagen eine **belastbare Grundlage für die weiteren politischen, fachlichen und planerischen Entscheidungen** der Stadt Coburg bilden. Sie sollen insbesondere für die städtebauliche Rahmenplanung, die Prüfung eines Sanierungsgebietes, mögliche weiterführende Planungsleistungen, Beteiligungsformate, Reallabore und erste Umsetzungsschritte nutzbar sein.

**Das Verfahren dient der kooperativen schrittweisen Qualifizierung mehrerer Lösungsansätze.** Es soll aufzeigen, wie das Quartierszentrum als sozialer, klimarelevanter, infrastruktureller und räumlicher Schlüsselbereich des DEMO-Quartiers weiterentwickelt werden kann.

## A 2 Verfahrensart und rechtliche Einordnung

Das Verfahren wird als **einphasiges, kooperatives Werkstattverfahren mit Mehrfachbeauftragung im Unterschwellenbereich** durchgeführt.

Es orientiert sich hinsichtlich Transparenz, Fairness, fachlicher Qualitätssicherung, Dokumentation, Aufgabenstellung und



Verortung des DEMO-Quartiers am Heimatring in der Stadt Coburg

angemessener Honorierung an Grundprinzipien der RPW, ist jedoch kein Planungswettbewerb nach RPW.

Es findet **keine anonyme Bearbeitung** statt; vielmehr sind **kooperative Werkstatttrunden sowie fachliche Rückkopplungen, Zwischenpräsentationen und Dialog, ausdrücklich Bestandteil des Verfahrens.**

### A 3 Auftraggeberin, Verfahrensbetreuung und fachliche Begleitung

Auftraggeberin ist die **Stadt Coburg**, vertreten durch die zuständigen Fachbereiche. Die **Projektleitung obliegt der Stabsstelle Klimaschutz und Nachhaltigkeit:**

### Kontaktdaten der Auftraggeberin der Stadt Coburg:

Stadt Coburg - Stabsstelle Klimaschutz und Nachhaltigkeit  
 Frau Kirsten Köhn  
 Markt 1  
 96450 Coburg  
 Tel.: 09561/89-3050  
 Mail: [Kirsten.Koehn@coburg.de](mailto:Kirsten.Koehn@coburg.de)

### Kontaktdaten der beauftragten LANDSTADT BESTAND Verfahrensbetreuung:

tx – Programmatische Stadtentwicklung  
 Frau Ines-Ulrike Rudolph  
 Holtzendorffstraße 20  
 14057 Berlin  
 Tel.: 0172-4945035  
 Mail: [i.u.rudolph@tx-architekten.de](mailto:i.u.rudolph@tx-architekten.de)

In die fachliche Begleitung eingebunden werden insbesondere die **Fachbereiche der Stadtverwaltung und die kommunalen Unternehmen**: WSCO - Wohnbau Stadt Coburg GmbH, SÜC - Städtische Werke Überlandwerke Coburg GmbH, CEB - Coburger Entsorgungs- und Baubetrieb (Lenkungsgruppe), sowie die Hochschule Coburg (Reallabor-Board) und die Akteure des Lupenraums (DEMO-Rat).

Darüber hinaus werden **weitere lokale Stakeholder**, wie Eigentümer, Betreiber, Vertreter von Institutionen sowie Vertreter der Anwohnerschaft, des Jugend-Stadtteiltreffs sowie Studierende und Professuren der Hochschule Coburg an dem Werkstattverfahren teilnehmen. (sh. auch Eigentümer- und Akteursstruktur in Pkt. B 4)

**Ein fünfköpfiges, beratendes Expertengremiums** begleitet die Termine und öffentlichen Veranstaltungen.

#### **A 4 Teilnahmerechtigung und Teamzusammensetzung**

Teilnahmeberechtigt sind interdisziplinäre Planungsteams unter Federführung von **Architekt\*innen und/oder Stadtplaner\*innen in verbindlicher Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt\*innen**.

Voraussetzung für die Teilnahme am Verfahren ist, dass in jeder Bewerbung je eine natürliche Person vertreten ist, die am Tag der Bekanntmachung entsprechend den Regelungen ihres Heimatlandes berechtigt ist, die Berufsbezeichnung Architekt\*in und/oder Stadtplaner\*in und Landschaftsarchitekt\*in zu führen. Ist in dem jeweiligen Heimatland die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachliche Voraussetzung, wer über ein Diplom / Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach den EG-Richtlinien 2005/36/EG, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/55/EU gewährleistet ist.

Juristische Personen sind teilnahmeberechtigt, sofern ihre satzungsmäßigen Geschäftszwecke auf Planungsleistungen ausgerichtet sind, die der gestellten Aufgabe entsprechen. Mindestens eine\*r der Gesellschafter\*innen oder eine\*r der bevollmächtigten Vertreter\*innen und der Verfasser\*innen der Entwurfsarbeit müssen, die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllen.

**Aufgrund der integrierten Aufgabenstellung ist die Beteiligung weiterer Fach-Expertisen vorzusehen und nachzuweisen:**

- **Mobilität / Erschließung / ruhender Verkehr,**
- **Energie / Wärme / Klimaneutralität,**
- **Wohnbau-Bestand/ Revitalisierung/ soziale Infrastruktur/ Großwohnsiedlungen**

Der Nachweis der Expertise erfolgt durch geeignete Referenzen und personenbezogene Qualifikationsnachweise (sh. Vorlage Referenzblatt). Maßgeblich ist, dass die benannten Fachpersonen aufgrund ihrer Ausbildung, beruflichen Erfahrung und projektspezifischen Referenzen erwarten lassen, die jeweilige Fachaufgabe im Werkstattverfahren qualifiziert bearbeiten zu können. Eine Person kann mehrere Expertisen abdecken, sofern dies nachvollziehbar nachgewiesen wird.

Diese Fach-Expert\*innen können als Mitglieder der Bewerbungsgemeinschaft, als Nachunternehmer\*innen oder als verbindlich benannte Fachberater\*innen eingebunden werden. Entscheidend ist, dass ihre Mitwirkung im Verfahren belastbar zugesichert wird.

**Insgesamt jeweils drei Teammitglieder müssen an den relevanten Werkstatt-Terminen teilnehmen können**, wovon das federführende Mitglied des Teams die Konstante im Verfahren ist.

Mehrfachbewerbungen sind nicht zulässig. Eine Mehrfachbewerbung ist auch eine Bewerbung unterschiedlicher

Niederlassungen eines Büros. Abweichungen von den formalen Anforderungen und Mehrfachbewerbungen führen zum Ausschluss vom Auswahlverfahren.

## A 5 Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Es werden **drei interdisziplinäre Planungsteams** ausgewählt und gleichrangig mit der Bearbeitung beauftragt. Die Auswahl erfolgt durch das vorgeschaltete Teilnahmeverfahren. Ziel ist ein qualifiziertes, zugleich diverses Teilnehmerfeld, das unterschiedliche planerische Haltungen, Erfahrungen und Innovationsansätze in das Verfahren einbringt.

Umgesetzt wird ein niedrigschwelliges, aber qualitätssicherndes Bewerbungsverfahren mit folgenden Unterlagen:

1. Online-Bewerbung mit Eigenklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen,
2. Nachweis der beruflichen Qualifikation der federführenden Planer\*innen und Fachexperten
3. Teamdarstellung mit Benennung aller Fachdisziplinen und Rollen,
4. Übersicht über max. 5 relevante Projekte je Fachdisziplin (jeweils 1x A4)
5. Darstellung von max. drei Referenzen des Kernteams (jeweils max. 2 x A3), davon mindestens eine zu Bestandsquartier / Transformation / sozialer Infrastruktur / öffentlichem Raum (K.O.-Kriterium)
6. Erklärung zur Teilnahme an allen Werkstattterminen.

### Berücksichtigung kleiner und junger Büros

Die Auftraggeberin möchte im Rahmen des Auswahlverfahrens auch kleinen und jungen Büros angemessene Zugangsmöglichkeiten eröffnen. Dies dient der Förderung unterschiedlicher planerischer Haltungen, innovativer Arbeitsweisen und einer breiten Beteiligung am kooperativen

Werkstattverfahren. Die Auftraggeberin strebt an, bei der Auswahl der drei interdisziplinären Planungsteams mindestens ein Büro zu berücksichtigen, bei dem ein junges Büro die Federführung übernimmt - sofern ausreichend geeignete Bewerbungen vorliegen. Die fachliche Eignung, die Qualität der Referenzen und die Plausibilität der Teamzusammensetzung bleiben maßgeblich.

**Für kleine und junge Büros werden angemessene Zugangsmöglichkeiten eröffnet**, so sind z.B. auch Forschungsprojekte, Wettbewerbsbeiträge, Anerkennungen und Masterprojekte aus dem Studienkontext und auch nicht-realisierte bzw. nicht-beauftragte Referenzen möglich sowie Arbeiten, die in den letzten 5 Jahren federführend für ein anderes Büro erbracht wurden (Projekt-leitung).

Ein **kleines Büro** im Sinne dieses Verfahrens ist ein Planungsbüro mit im Durchschnitt höchstens **5 Vollzeitäquivalenten (VZÄ)** in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren. Bei Neugründungen ist der Zeitraum seit Gründung maßgeblich. In die Berechnung einzubeziehen sind Inhaber, Geschäftsführung, angestellte Planer sowie dauerhaft und regelmäßig eingebundene freie Mitarbeitende, soweit sie funktional Teil der Bürostruktur sind. Nicht einzubeziehen sind Praktikanten, studentische Hilfskräfte sowie kurzfristig projektbezogen eingebundene freie Mitarbeitende.

Ein **junges Büro** im Sinne dieses Verfahrens ist ein Büro, dessen Gründung, erstmalige Eintragung in ein Berufs-, Partnerschafts-, Handels- oder vergleichbares Register oder Aufnahme der selbständigen Berufsausübung zum Ablauf der Bewerbungsfrist nicht länger als **5 Jahre** zurückliegt. Bei Einzelpersonen ist die Aufnahme der selbständigen Berufsausübung maßgeblich.

Bei Bewerbergemeinschaften gilt ein kleines oder junges Büro als **federführend**, wenn es die Projektleitung übernimmt,

gegenüber der Auftraggeberin als hauptverantwortliche Ansprechperson benannt ist und einen wesentlichen Anteil der konzeptionellen Planungsleistung erbringt.

Die Eigenschaft als kleines bzw. junges Büro ist durch Eigenerklärung nachzuweisen. Die Auftraggeberin behält sich vor, geeignete Nachweise, insbesondere Register-, Kammer-, Steuerberater\*innen- oder vergleichbare Bestätigungen, nachzufordern.

#### **A 6 Kriterien zur Auswahl der teilnehmenden Planungsteams**

Die **Auswahl der drei teilnehmenden Planungsteams** erfolgt auf Grundlage einer qualitativen Bewertung der eingereichten Bewerbungsunterlagen. Ziel ist es, interdisziplinär überzeugend aufgestellte Teams zu gewinnen, die **relevante Erfahrungen** mit Bestandsquartieren, sozialer Infrastruktur, Freiraum- und Mobilitätsthemen sowie kooperativen und dialogorientierten Planungsprozessen nachweisen **und zugleich eine eigenständige gestalterische und konzeptionelle Haltung** erwarten lassen.

#### **Kriterien | Gewichtung**

- Relevanz der Referenzen für Bestandsquartiere, Nachkriegsmoderne, Großwohnsiedlungen, soziale Infrastruktur, Quartierszentren & öffentliche Räume | **30**
- Gestalterische und konzeptionelle Qualität der eingereichten Referenzen | **30**
- Interdisziplinäre Qualität und Plausibilität der Teamzusammensetzung (berufliche Qualifikation) | **25**
- Erfahrung mit kooperativen, partizipativen oder dialogorientierten Verfahren | **15**

Bei Punktegleichstand bei mehreren Bewerbern entscheidet die im Kriterium „Relevanz der Referenzen für Bestandsquartiere, Nachkriegsmoderne, Großwohnsiedlungen, soziale Infrastruktur, Quartierszentren und öffentliche Räume“ erzielte Punktzahl.

Bei einem auch danach ermittelten Punktegleichstand entscheidet die im Kriterium „Interdisziplinäre Qualität und Plausibilität der Teamzusammensetzung (berufliche Qualifikation)“ erzielte Punktzahl.

Bei einem auch danach ermittelten Punktegleichstand entscheidet das Los.

#### **A 7 Termine und Verfahrensablauf**

Der Verfahrenszeitraum ist gemäß bisheriger Projektplanung für **September 2026 bis November 2026** vorgesehen.

#### **Zeitraum 2026 | Phase | Inhalt**

**07.07.** | Bekanntmachung | Veröffentlichung der Aufgabenbeschreibung und Bewerbungsunterlagen auf einschlägigen Plattformen

**21.07.** | Rückfragen bis 17.07. | Antworten in Form von FAQ auf der Projekt-Webseite und/ oder Bekanntmachungsplattform

**07.08.** | Ende Bewerbungsfrist | Einreichung der Bewerbungen

**ab 07.08.** | Vorprüfung | Sichten der Unterlagen und formale Vorprüfung

**17.08.** | Auswahlgremium | Inhaltliche Auswahl durch kleines Auswahlgremium (Fachabteilungen der Stadt, Vertreter Real-labor-Board, ggf. Vertreter DEMO-Rat)

**24.08.** | Beauftragung und Briefing | Vertragsabschlüsse mit Expertengremium und Teams, Ausgabe Lupenraum-Dossier

**17.09.** | **Auftakt** | Vorbesprechung Expertengremium; anschl. Begrüßung der Teams; gemeinsame Ortsbegehung &

## Terminübersicht

07.07.2026	<b>Bekanntmachung</b>
21.07.	Beantwortung Rückfragen / Übermittlung bis 17.07.2026
07.08.	<b>Einreichfrist der Bewerbungsunterlagen</b>
17.08.	<b>Auswahlgremium</b>
24.08.	<b>Benachrichtigung und Vertrag mit den Teams, Versand Dossier</b>
24.08.	Verträge mit dem Expertengremium und Versand Dossier
17.09.+18.09.	<b>Erster Werkstatt-Termin: Auftakt</b>
29.10.	<b>Zweiter Werkstatt-Termin: Zwischenergebnisse</b>
25.11.	<b>Dritter Werkstatt-Termin: Abschluss</b>
26.11.	Abschluss-Besprechung mit dem Experten-Gremium
31.01.2027	Dokumentation Werkstatt, Stadtrat, Einleiten nächste Schritte

Rückfragen; anschl. Öffentlicher Auftakt: Vorstellen des Verfahrens & der Arbeitsgrundlagen (Dossier); Vorstellen der teilnehmenden Teams und Expertengremiums sowie deren Expertise; Klären von Fragen; Aufnahme von Anregungen für die Werkstatt-Termine

**18.09. | Werkstatt-Tag 1** | Drei Tische/ Räume für die drei Teams; Teilnehmer rotieren und arbeiten mit allen Teams: Analyse; Lesart des Ortes; Präsentation und Diskussion erster Ansätze; Abwägung mit Expertengremium

**interim** | Teams arbeiten individuell weiter | räumlich-programmatisches Leitbild; städtebaulich-landschaftsplanerisches Strukturkonzept; Mobilitäts- und Erschließungskonzept einschl. Barrierefreiheit; Energie- und Wärmekonzeption; Entwicklungsphasen

**29.10. | Werkstatt-Tag 2** | Präsentation der Zwischenergebnisse durch die drei Teams; Feedback durch Expertengremium und gemeinsame Abwägung von Lösungsoptionen; anschl. drei Arbeitsrunden mit den Teams: Rückkopplung und Vertiefung soziale Infrastruktur (insbesondere Kita & Ladenzentrum) sowie Aussagen zu Energie- und Wärmekonzept; Vertiefung städtebaulich-freiraumplanerisches Strukturkonzept und Mobilitätskonzept

**interim** | Teams arbeiten individuell weiter | Zusammenführen und Konsolidieren der Lösungsansätze; Entwicklungsphasen; Empfehlungen zu nächsten Schritten

**25.11. | Werkstatt-Tag 3 & Abschluss** | Präsentation der Ergebnisse durch die drei Teams; Feedback durch Expertengremium und gemeinsame Abwägung von Lösungsoptionen; anschl. abends: Öffentliche Veranstaltung

**26.11.** | Interner Termin mit Expertengremium | Finale Abwägung mit der Kommune; Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

## A 8 Expertengremium und beratende Mitwirkung

Das Verfahren wird durch ein interdisziplinär besetztes **Expertengremium** begleitet. Vorgesehen sind fünf externe Fachmitglieder mit Expertise in Architektur/Städtebau, Landschaft/Freiraum/Klima, Mobilität, Energie/Wärme sowie Wohnungsbau/ soziale Infrastruktur/ Revitalisierung von Großwohnsiedlungen, die bei den Werkstatt-Terminen beratende und abwägende Funktion haben. Auf diese Weise wird die Besetzung der Teams gespiegelt und soll eine **kooperativer, vergleichender Dialogprozess im Verfahren** gestärkt werden.

Lösungsvorschläge werden gemeinsam im Werkstattverfahren reflektiert, Vor- und Nachteile abgewogen und in die Gruppe der mitwirkende Stakeholder transparent gemacht und fachlich übersetzt. Im Anschluss an die Werkstatt berät das Expertengremium die Stadt dabei, nächste zielführende Schritte abzuleiten.

## A 9 Beurteilung der Beiträge

**Die Auswahl als teilnehmendes interdisziplinäres Team** und die Teilnahme an dem Kooperativen Werkstattverfahren sind **mit keiner finalen Preisvergabe und keinem Auftragsversprechen verbunden**. Vielmehr setzt das Verfahren auf eine kooperative Produktion der Ergebnisse, als Grundlage für die weitere Planung und Entwicklung des Quartiers. Die teilnehmenden Büros werden auskömmlich honoriert.

Das Expertengremium formuliert nach Abschluss der Werkstatt eine Empfehlung an die Stadt Coburg. Diese kann enthalten:

- Empfehlung eines Beitrages zur Weiterarbeit,
- besonders tragfähige Elemente einzelner Beiträge,
- Hinweise zu aufgedeckten Zielkonflikten und notwendiger Entscheidungen,
- Empfehlungen zur Weiterbearbeitung,

- Aussagen zur möglichen Zusammenführung von Ansätzen,
- Anforderungen an folgende Planungs-, Beteiligungs- und Fachgutachten.

Damit folgt das Werkstattverfahren dem Ansatz eines dialogischen Qualifizierungsprozesses und dem Erarbeiten von gemeinsam getragenen Leitlinien, Konzeptionen und strategischen Herangehensweisen.

#### A 10 Honorierung

Alle drei Teams erhalten für die vollständige Teilnahme und Leistungserbringung ein gleiches Bearbeitungshonorar i.H.v. **35.700 Euro brutto je Team**, zuzüglich pauschaler Reise-/Hotelkosten für drei Personen und drei Termine.

#### A 11 Abschluss des Verfahrens und Empfehlung

**Das Verfahren endet für die Teams mit der öffentlichen Abschluss-diskussion und der anschl. Übermittlung aller Abgabeleistungen.**

In einer anschließenden internen Sitzung des Expertengremiums ist dieses gebeten Empfehlung an die Kommune zu formulieren und ebenfalls zu verschriftlichen.

Alle Ergebnisse werden von der Verfahrensbetreuung dokumentiert und dienen als Grundlage für weitere Schritte, wie die politische Befassung, mögliche Beauftragungen weiterführender Planungsleistungen und Fachgutachten, die Initiierung von Reallaboren sowie der Leistungsbeschreibung für ein geplantes Sanierungsgebiet mit Quartiersmanagement und dienen somit als Basis für die weitere Umsetzung.

#### A 12 Nutzungs-, Veröffentlichungs- und Urheberrechte

**Das Urheberrecht der teilnehmenden Büros** an ihren eingereichten Beiträgen (Entwürfe, Pläne, Modelle, Texte) bleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

Mit der Zahlung des vereinbarten Honorars räumen die teilnehmenden Büros der **Stadt Coburg** sowie den kommunalen Unternehmen ein **räumlich, zeitlich und inhaltlich unbeschränktes, unwiderrufliches sowie übertragbares Nutzungs- und Verwertungsrecht** an allen im Rahmen des Verfahrens erbrachten Leistungen und Beiträgen ein. Dieses Nutzungsrecht umfasst ausdrücklich das Recht der Stadt Coburg, die eingereichten Beiträge, Entwürfe und Ideen – ganz oder in Teilen – zu verändern, zu bearbeiten, an nachfolgende Planer oder Gutachter weiterzugeben und beliebig miteinander zu kombinieren.

Die Beiträge können als direkte **konzeptionelle Grundlage** für die **städtebauliche Rahmenplanung** und die **förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes** (Sanierungssatzung) dienen. Das Recht zur Nutzung für eine optionale spätere Bauleitplanung bzw. nachfolgende Objekt- und Freianlagenplanungen im DEMO-Quartier wird ebenfalls eingeräumt.

Bei Verwendung der Beiträge wird jeweils auf das **Werkstattverfahren als Quelle** hingewiesen, was einen Rückschluss auf den Erarbeitungsprozess und die beteiligten Verfasser zulässt.



Luftbild DEMO-Quartier und Lupenraum

# B | PROJEKT- BEZOGENE RAHMENBEDIN- GUNGEN

## B 1 LANDSTADT BESTAND

Das Projekt **DEMO am Heimatring** ist Teil des Modellvorhabens LANDSTADT BESTAND des StMB Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Ziel ist, eine nachhaltige, gemeinwohlorientierte und kooperative Bestands- und Stadtentwicklung im Sinne der neuen Leipziger Charter 2020. Im Mittelpunkt stehen die Weiterentwicklung vorhandener Gebäude, Freiräume, Infrastrukturen und sozialer Gefüge sowie die integrierte Betrachtung von Klima, Mobilität, Nutzungsmischung, Baukultur und Beteiligung.

## B 2 DEMO am Heimatring - Ausgangslage und Modellcharakter

Das DEMO-Quartier ist ein bedeutendes Zeugnis des bundesgeförderten Städtebaus der 1960er-Jahre. Ursprünglich diente es als Demonstrativbauvorhaben zur Erprobung moderner und bezahlbarer Wohnformen sowie dem Einsatz von seriellem Bauen, um diese Ziele u.a. zu erreichen.

Heute stehen diese Fragen wieder im Mittelpunkt des gesellschaftlichen Diskurses, aber die Modellfrage stellt sich neu: Wie kann ein solches Quartier zu einem klimaneutralen, sozialen, inklusiven und kooperativ getragenen Bestandsquartier weiterentwickelt werden?

Das Besondere sind die diversen Typologien des Quartiers, wie serielle Einfamilienhaus-Typologien im Zentrum und den Anschlussbereichen zu Nachbarquartieren oder zum Landschaftsraum sowie die, für

die Moderne der Nachkriegszeit typischen Wohn-Typologien wie Zeilenbauweise und Punkthochhäuser. Die Siedlung verfügt hiermit über ein enormes Potential verschiedene Wohnformen zu adressieren und Angebote für alle Generationen zu eröffnen – und das in Kernstadtnähe und in 10 min mit dem ÖPNV zum Bahnhof.

Das Projekt kann mit der Diversität seiner Lösungsoptionen exemplarisch für viele Bestandsquartiere der Nachkriegsmoderne stehen. Die Aufgabe besteht nicht nur in der baulichen Erneuerung, sondern in der Verknüpfung von Gebäudebestand (ggf. Nachverdichtung), Frei- und Landschaftsraum, sozialer Infrastruktur, Energieversorgung, Mobilität, Beteiligung, Eigentümerstrukturen und dem Aufbau langfristig tragfähiger Governance-Strukturen.

## B 3 Der Lupenraum

Das **soziale Quartierszentrum**, der sog. Lupenraum, bildet den räumlichen und programmatischen Schwerpunkt des Werkstattverfahrens.

Der Lupenraum umfasst den gemeinschaftlich orientierten Eingangsbereich des DEMO-Quartiers mit

- Ladenzentrum (u.a. Sitz des Zukunftsraum.DEMO),
- Schule mit Pausenhof und Sportflächen,
- Kita mit großem Garten, Kirche/ Gemeindezentrum,
- memo-Jugendtreff,
- das sog. Seniorenwohnen,
- angrenzenden Freiräumen und
- weiteren zukünftigen Transformationsflächen, wie der Tankstelle am Küregrund.

Im Lupenraum soll begleitend zur Planung beispielhaft erprobt werden, wie eine kooperativ gestaltete Prozessarchitektur und langfristig aufgesetzte Governance-Struktur, spezifische Beteiligungsformate,



Luftbild Lage in der Region

Reallabore im Forschungs- und investiven Bereich sowie die konkrete baulich-räumliche Transformation ineinandergreifen können.

**Aufgabe des Werkstattverfahrens** ist es,

- das Quartierszentrum baulich und bautechnisch zu erneuern;
- Funktionen zu ordnen und neue Angebote hinzuzufügen;
- öffentliche und teil-öffentliche Bereiche im Innen- und Außenbereich zu profilieren;
- Synergien zwischen den sozialen Angeboten räumlich zu unterstützen – um nicht zuletzt,
- ein Zentrum für Nahversorgung, Dienstleistungen, Freizeitangebote und neue Formen des Arbeitens zu formulieren, welches positive Effekte für das Gesamtquartier und wünschenswerter Weise auch für die gesamte Stadt entfalten kann.

Der Lupenraum ist damit nicht nur ein Planungs- und Entwicklungsbereich, um den Teilraum und seinen Bestand baulich und technologisch in die Zukunft zu führen. Sondern der Lupenraum ist gleichermaßen ein **strategisches Testfeld für das Gesamtquartier** und wie schrittweise eine co-produktive und vertrauensbasierte Struktur zwischen den Akteuren etabliert werden kann, die die Basis für eine schrittweise (und letztlich immerwährende) Transformation des gesamten Quartiers ist.

#### **B 4 Eigentümer -und Akteursstruktur**

Bei der Bearbeitung des Gesamtquartiers und des Lupenraumes muss jeweils die heterogene Akteurs- und Eigentümerstruktur berücksichtigt und Teil der Umsetzungsstrategie werden. Quartier und Lupenraum sind keine ausschließlich durch die Stadt steuerbaren Räume, sondern ein komplexes Gefüge aus diversen Eigentumsverhältnissen, Nutzungsinteressen und Stakeholder-Strukturen.

#### **Eigentümer des Wohnraum- und dem jeweils anteiligen Freiflächenbestandes im Quartier sind:**

- ▶ die WSCO – Wohnbau Stadt Coburg GmbH als kommunale Wohnungsbau-gesellschaft und Tochtergesellschaft der Stadt,
- ▶ Wohnungseigentümerge-minschaften, in vier Punkthochhäusern und einem Zeilenbau mit derselben Hausverwaltung,
- ▶ Einfamilienhauseigentümer\*innen im Zentrum des DEMO und den Übergangsbereichen zu Nachbarquartieren und Landschaftsraum,
- ▶ von-Steinsche Stiftung, als Eigentümerin eines Zeilenbaus.

#### **Eigentümer und Betreiber der Bestände im Lupenraum sind:**

- ▶ **Ladenzentrum**, privater Eigentümer und Betreiber: Metin Demir sowie die Mieter von Flächen mit diversen Dienstleistungsangeboten
- ▶ **Grundschule Am Heimatring/ Ganztags-schule**, Eigentümerin ist die Stadt Coburg (mit weiteren Vorhalteflächen im Bereich des Wäldchens) / Entscheidungsträger Gebäude: Amt für Schulen, Kultur und Bildung, Coburg (Schulangelegenheiten)
- ▶ **Kirchengemeinde Katharina von Bora**, Eigentümerin des Gebäudes ist die evangelische Gesamtkirchengemeinde Coburg / vor Ort: zentrales Pfarrbüro „Coburg West“ (vier Kirchengemeinden: Katharina-von-Bora (Heimatring), St. Markus (Thüringer Viertel), Johanneskirche (südwestlicher Teil der Coburger Kernstadt sowie angrenzende Wohnviertel), Ahorn-gemeinde (westlich an Coburg angrenzende Gemeinde Ahorn mit ihren verschiedenen Ortsteilen)
- ▶ **Kita Arche**, Eigentümerin des Gebäudes ist die evangelische Gesamtkirchengemeinde Coburg / Träger der Kita Arche ist die evangelischen Kirchengemeinde Katharina von Bora



**Blick von Westen über das DEMO-Quartier (Lupenraum, markiert)**

[Quelle: Rainer Brabec / Stadt Coburg]



**Ladenzentrum, Zugang von der Bushaltestelle Heimatring,**

Treppen rechterhand in Richtung Platz am Gemeindehaus mit ehem. Brunnen; weiter zur Schule und sog. Seniorenwohnen



**Platz mit ehem. Brunnen zwischen Gemeindehaus und Ladenzentrum**

(im Rücken die Schule und das sog. Seniorenwohnen)

Querdurchwegung von der West-Ost-Verbindung durch das DEMO-Quartier, entlang des sog. Seniorenwohnens, hin zur Kita



Zugang zur Kita, straßenseitig

Linkerhand das Gemeindehaus mit Zugang zum memo-Jugendzentrum (an der Bushaltestelle Heimatring)



Zugang über den Schulhof zur Schule und Turnhalle mit Sportplätzen

(im Rücken der Weg durchs Wäldchen von der Bushaltestelle Kürengrund)



- ▶ **memo-Jugendtreff**, im Gemeindezentrum / Träger des memo ist die ejott – Evangelische Jugend im Dekanat Coburg
- ▶ **Tankstelle am Küregrund**, Eigentümerin ist die WSCO / Betreiber aktuell: Pinoil-Tankstelle

**Eigentümerin der Flächen der Verkehrsinfrastruktur und einer Vielzahl von Freiflächen und Wegen im DEMO-Quartier sowie der Fläche und Vorhaltefläche der Schule:**

- ▶ Stadt Coburg

**Kommunale Unternehmen:**

- ▶ **SÜC – Städtische Werke Überlandwerke Coburg GmbH:** Kommunales Stadtwerk der Stadt Coburg und zentraler Anbieter für Energie, Wärme, Wasser, Mobilität und weitere Infrastrukturdienstleistungen.  
**Rolle im DEMO:** Im DEMO-Quartier ist die SÜC zentrale Partnerin für die Transformation der Energie- und Wärmeversorgung sowie für Schnittstellen zu Strom, Gas, Fernwärme, Ladeinfrastruktur und ÖPNV/Mobilität.
- ▶ **CEB – Coburger Entsorgungs- und Baubetrieb (AöR):** Der CEB ist das Kommunalunternehmen der Stadt Coburg für Entwässerung, Abfallwirtschaft, Straßenreinigung sowie Planung, Bau und Unterhalt von Straßen, Wegen, Plätzen, Brücken, Gewässern, Straßenbeleuchtung und Winterdienst.  
**Rolle im DEMO:** Im DEMO-Quartier ist der CEB als zentraler kommunaler Infrastruktur- und Betriebsakteur verantwortlich, insbesondere für Schnittstellen zu Straßen, Wegen, Plätzen, öffentlichen Grün- und Freiflächen, Entwässerung/Regenwasser, Abfallstandorten, Beleuchtung, Pflege, Unterhaltung und späterer Umsetzbarkeit der freiraum- und infrastrukturellen Maßnahmen.

**Weitere wichtige Stakeholder im Prozess:**

- ▶ **Wohnungs-Mieter\*innen:** Die Mieter stellen mit rund 62 % der Wohn- und Hauseinheiten eine zentrale Nutzergruppe des DEMO-Quartiers dar; darunter bilden die WSCO-Mieter einen besonders relevanten Anteil, während weitere Mieter in privat vermieteten Beständen leben. Ihre Perspektiven sind für alltagsnahe Aussagen zu Wohnumfeld, Freiraum, Barrierefreiheit, Versorgung, Mobilität, Wärmeversorgung und sozialer Infrastruktur gezielt einzubeziehen.
- ▶ **Wohnungseigentümergeinschaften (WEG):** Die WEG sind insbesondere in Teilen der mehrgeschossigen Wohngebäude bzw. Wohnhochhäuser des DEMO-Quartiers relevante Eigentümerakteure; da bauliche, energetische und freiräumliche Maßnahmen an diesen Beständen gemeinschaftliche Abstimmungs- und Beschlussprozesse erfordern, sind sie frühzeitig und gezielt in den Transformationsprozess einzubeziehen. Die gemeinsame Hausverwaltung obliegt der „forma - Baubetreuungs- und Grundstücksverwaltungs GmbH“, die damit eine wichtige Schnittstellen- und Multiplikatoren-Funktion für Information, Rückkopplung und mögliche Beschlussvorbereitungen übernehmen kann. Für das Werkstattverfahren sind die WEG analog zu den Mietern als Nutzer des Lupenraumes und des Wohnumfeldes im Quartier relevant.
- ▶ **Bürgerverein Heimatring–Siebenlinden–Falkenegg e.V.:** Der 2024 gegründete Bürgerverein ist ein junger, lokal verankerter Zusammenschluss aus dem DEMO am Heimatring und den angrenzenden Bereichen Siebenlinden und Falkenegg. Er versteht sich als Plattform für Austausch, gemeinschaftliche Aktivitäten sowie Interessenvertretung gegenüber Politik und Verwaltung sowie Mitwirkung bei Stadtentwicklungsfragen. Für das DEMO-Quartier ist

der Bürgerverein damit ein wichtiger Multiplikator, Resonanzgeber und Kooperationspartner, um Alltagswissen, Nachbarschaftsanliegen und Engagement aus dem Quartier in den Transformationsprozess, den Zukunftsraum DEMO, Veranstaltungen und mögliche Reallabore einzubinden.

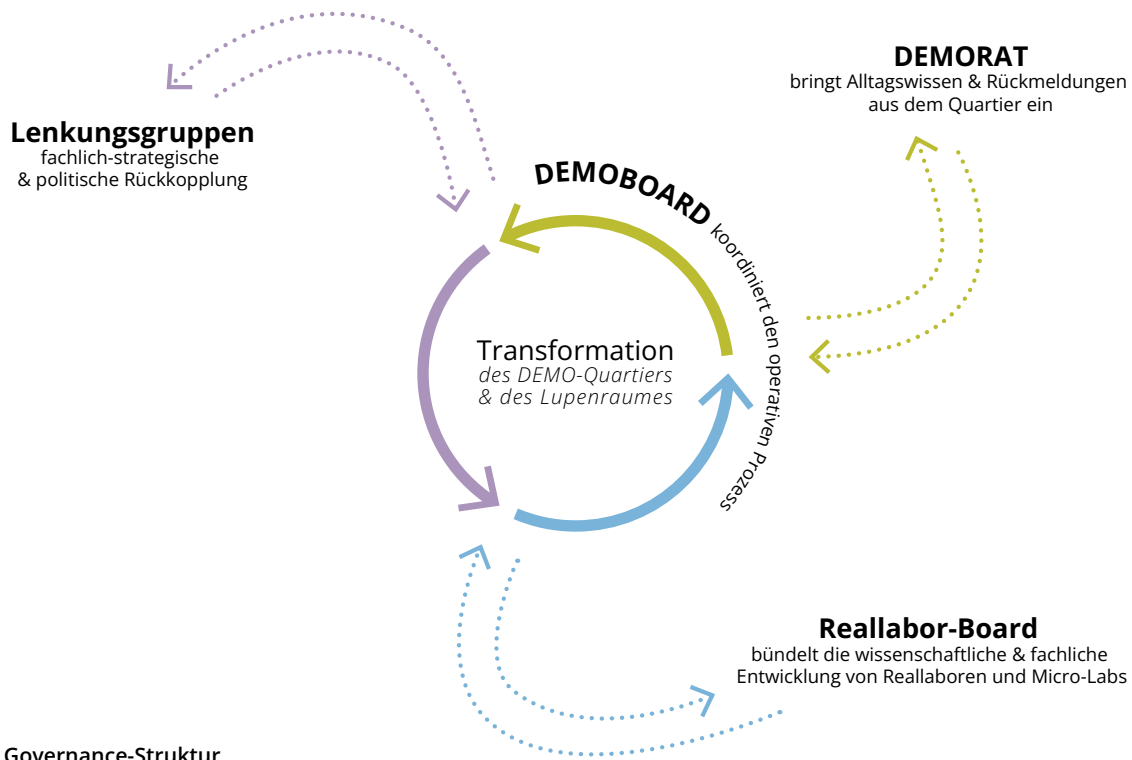
- **Hochschule Coburg:** Die Hochschule Coburg ist bereits aktiv in den DEMO-Prozess eingebunden und wirkt über Reallabor-Board und Lenkungsgruppe (sh. Governance-Strukturen im Folgenden) an der fachlichen Qualifizierung des Transformationsprozesses mit. Ihre Rolle liegt insbesondere in der Entwicklung, Begleitung und Auswertung von Reallaboren und Micro-Labs, in fachlichen und studentischen Beiträgen sowie im Wissenstransfer für die modellhafte Bestandsentwicklung.
- **Weitere Nutzer\*innen und Akteure im Lupenraum:** Der Lupenraum wird durch unterschiedliche Alltags-, Versorgungs-, Bildungs-, Kirchen-, Jugend-, Nachbarschafts- und Veranstaltungsnutzungen geprägt. Nutzer des Ladenzentrums und des Zukunftsraum DEMO, Besucher des Gemeindezentrums, Teilnehmende an Gottesdiensten, öffentlichen Veranstaltungen, privaten Feiern und Quartiersfesten sowie Nutzer von Schule, Kita, Jugendtreff und Freiräumen bringen unterschiedliche Tagesrhythmen, Wegebeziehungen und Anforderungen an Aufenthalt, Sicherheit, Barrierefreiheit, Erschließung, Freiraumqualität und soziale Nutzbarkeit ein. Ihre Perspektiven sind gezielt zu berücksichtigen, damit das Quartierszentrum als alltagstauglicher, gemeinschaftlich nutzbarer und gut erreichbarer Mittelpunkt des DEMO-Quartiers weiterentwickelt werden kann.

## B 5 Prozessarchitektur, Governance und Teilhabe

Die Transformation des DEMO-Quartiers und des Lupenraumes erfordert eine verlässliche Prozessstruktur, die fachliche

Planung, politische Rückkopplung, institutionelle Zusammenarbeit und lokale Teilhabe miteinander verbindet. Prozessarchitektur, Governance und Beteiligungsformate bilden daher den organisatorischen Rahmen, um die Entwicklung des Lupenraums schrittweise, transparent und gemeinsam mit den relevanten Akteuren zu qualifizieren.

- **Prozessarchitektur, Governance und Teilhabe:** Der Transformationsprozess für das DEMO-Quartier wird über einen Phasen- und Meilensteinplan strukturiert, der die Entwicklung des Lupenraums im Rahmen von LANDSTADT BAYERN BESTAND bis 2027 mit der langfristigen Quartiersentwicklung bis 2040+ verbindet. Dazu werden unterschiedliche Arbeits- und Abstimmungsräume miteinander verzahnt: fachliche Bestands- und Klärungsgespräche, Lenkungsgruppen, DEMO-Board, Reallabor-Board, DEMO-Rat, Beteiligungsformate im Zukunftsraum DEMO, weiteren Vor-Ort-Formaten, der Kern des LANDSTADT BESTAND Prozesses ist: das kooperative Werkstattverfahren.
- **Governance:** Die Governance-Struktur dient dazu, die vielfältigen fachlichen, infrastrukturellen, eigentumsbezogenen und alltagspraktischen Perspektiven des Quartiers in einem verlässlichen Prozess zusammenzuführen. Die Lenkungsgruppe sichert die fachlich-strategische und politische Rückkopplung, das DEMO-Board koordiniert den operativen Prozess, der DEMO-Rat (lokale Akteure) bringt Alltagswissen und Rückmeldungen aus dem Quartier ein, und das Reallabor-Board (Professuren der HS Coburg in Kooperation mit DEMO-Board und Fachabteilungen der Stadt) bündelt die wissenschaftliche und fachliche Entwicklung von Reallaboren und Micro-Labs.
- **Teilhabe:** Teilhabe wird nicht als einmalige Beteiligung, sondern als kontinuierlicher Prozessbaustein verstanden. Beteiligungsprojekte, Sprechstunden und Veranstaltungen im Zukunftsraum.



DEMO, aufsuchende Gespräche sowie Reallabor-Votings zur Auswahl von und Mitwirkung an niederschweligen Beteiligungsprojekten, Micro-Labs und Reallaboren sollen Bedarfe sichtbar machen, Ideen erproben, Wissenstransfer ermöglichen und die Transformation des Lupenraums gemeinsam mit Bewohnerschaft, lokalen Institutionen, Hochschule, Fachakteuren und Eigentümern qualifizieren.

#### B 6 Bestehende Planungen, Beteiligungsergebnisse und Grundlagen

Die Bearbeitung im Werkstattverfahren baut auf den vorhandenen Gutachten, Konzepten, Bestandsdaten und Beteiligungsergebnissen auf. Dazu gehören insbesondere das integrierte städtebauliche und klimagerechte Quartierskonzept, vorhandene Plan- und Bestandsunterlagen, Ergebnisse aus Beteiligung, Zukunftsraum.DEMO, Reallabor-Vorbereitungen und Stakeholder-Gesprächen.

Den drei ausgewählten Teams werden die Arbeitsgrundlagen ca. 3 Wochen vor dem ersten Werkstatt-Termin in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Zentral ist das **Lupenraum-Dossier**, das die bisherigen Erkenntnisse aus vorhandenen Gutachten und Planungen, Beteiligungsformaten, Reallabore-Vorbereitungen und Stakeholder-Gesprächen zusammenführt. Es bildet die **gemeinsame und verbindliche Arbeitsgrundlage** für die Werkstatt. Das Lupenraum-Dossier wird flankiert von einem digitalem Ablagesystem, in welchem detailliertere Informationen und die vollständigen Originalunterlagen abgelegt sind.

#### Unterlagen im Lupenraum-Dossiers:

- Lagepläne, Luftbilder, Kataster- und Bestandspläne,
- Abgrenzung Gesamtquartier und Lupenraum,
- Beschreiben des Bestandes im Lupenraum und Herausforderungen,

- Thematische Pläne für das DEMO-Quartier insgesamt,
- Zusammenführung wesentlicher Ergebnisse aus vorhandenen Konzepten und Untersuchungen und systematische Ablage,
- Zusammenführung der Ergebnisse aus Beteiligung, Zukunftsraum, lokalen Gesprächen und Reallabor-Initiativen,
- Informationen zu Eigentums- und Akteurs-Struktur,
- Hinweise zu Mobilität, Freiraum, Klima, Energie/Wärme, Gebäudebestand,
- Dokumentation offener Zielkonflikte und inhaltliches Unterfüttern der Schlüsselthemen zur weiteren Bearbeitung.

# C | AUFGABENSTELLUNG

## C 1 Umfang und Ziel der Aufgabenstellung

Anlass des Werkstattverfahrens ist die Vorbereitung der baulichen, bautechnischen, freiräumlichen, infrastrukturellen, sozialen und programmatischen Transformation des Lupenraums.

**Der Lupenraum am Quartierseingang bündelt wesentliche Zukunftsfragen des Gesamtquartiers:** soziale Infrastruktur, Nahversorgung, qualitätvolle Freiräume, Klimaresilienz, Mobilität, Energie, Wärme, Beteiligungsformate und nachhaltige Kooperationsstrukturen.

Für das Werkstattverfahren werden drei interdisziplinäre Planungsteams beauftragt, die parallel und im Dialog miteinander und mit lokalen Akteuren, Fachöffentlichkeit und Expertengremium unterschiedliche Lösungsansätze für die Transformation des Lupenraumes entwickeln. Die **Planungsteams** sind gebeten, integrierte Handlungs- und Entwicklungsszenarien zu erarbeiten, die **im Dialog** mit Verwaltung, Fachakteuren, lokalen Institutionen, Bewohner\*innen und Expertengremium lokal qualifiziert werden.

Die Beiträge sollen insbesondere Antworten auf folgende Fragen geben: Welche räumliche, programmatische und gestalterische Entwicklungsrichtung ist für das Quartierszentrum tragfähig?

- Wie können Ladenzentrum, Schule, Kita, Gemeindezentrum, Jugendtreff, ehemaliges sog. Seniorenwohnen, Tankstellenareal und Freiräume funktional und räumlich besser zusammenspielen?
- Welche baulichen, energetischen, mobilitätsbezogenen und sozialen

Weichenstellungen sind für die Transformation und die nächsten Planungsschritte erforderlich?

- Welche Projekte lassen sich kurz-, mittel- und langfristig in einer zielführenden Phasierung umsetzen?
- Welche Maßnahmen eignen sich als Quick Wins, Micro-Labs oder Reallabore, um den Transformationsprozess erlebbar, überprüfbar und gemeinsam lernend zu gestalten?
- Welche Folgegutachten, Planungsleistungen, Eigentümerklärungen oder politischen Entscheidungen werden für die nächsten Schritte benötigt?

**Die Ergebnisse sollen eine robuste Entscheidungs- und Arbeitsgrundlage für die Stadt Coburg und die beteiligten Akteure bilden.** Sie dienen zugleich als modellhafter Beitrag für die langfristige Entwicklung des gesamten DEMO-Quartiers sowie für vergleichbare Bestandsquartiere der Nachkriegsmoderne.

## C2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Bearbeitungsbereich gliedert sich in einen **Fokusraum** und einen **Vernetzungsraum**.

**Fokusraum ist das Quartierszentrum**, der sogenannte Lupenraum, mit ca. 6 ha. Er umfasst insbesondere das Ladenzentrum, das ehemalige sogenannte Seniorenwohnen, die Grundschule Heimatring mit Turnhalle, Pausenhof sowie Spiel- und Sportflächen, die Kindertagesstätte Arche mit Garten, die Kirchengemeinde Katharina von Bora, den Jugendtreff memo im Gemeindezentrum, angrenzende Freiräume, Wege-, Mobilitäts- und Erschließungsräume sowie die perspektivisch umzunutzende Tankstelle am Kürengrund.

**Vernetzungsraum ist das gesamte DEMO-Quartier** am Heimatring einschließlich seiner Wege-, Freiraum-, Mobilitäts-, Energie- und Sozialraumbezüge. Die Teams sollen den Lupenraum in seiner Funktion als Quartierseingang und

soziales Zentrum so bearbeiten, dass Anschlüsse an das Gesamtquartier, an die umliegenden Grün- und Landschaftsräume, an die Stadt sowie an vorhandene und künftige Infrastrukturen mitgedacht werden.

**Die Bearbeitungstiefe liegt im Lupenraum. Für den Vernetzungsraum werden strategische Aussagen erwartet,** insbesondere zu Freiraumstruktur, Fuß- und Radwegebeziehungen, Barrierefreiheit, Mobilität, Energie-/Wärmeschnittstellen, sozialräumlicher Einbindung und Übertragbarkeit auf das Gesamtquartier. In dem bereits vorliegenden integrierten städtebaulichen und klimagerechten Quartierskonzept liegen bereits Ideen und Empfehlungen vor, die mitgedacht und bewertet werden sollen.

### C 3 Thematische Anforderungen

#### Die Schlüsselthemen

- Städtebau und Bestand,
- Freiraum- und Landschaftsplanung, Klimaanpassung,
- soziale Infrastruktur und Nutzungsmischung,
- Mobilität und verkehrliche Erschließung,
- Energie und Wärme,
- Sozialraum, Beteiligung und Prozessdesign
- sollen integriert bearbeitet sowie Herausforderungen und Zielkonflikte systematisch in Fragen und potenzielle Lösungsangebote übersetzt werden. Die Teams entwickeln durch schrittweise Annäherung Lösungsansätze für weitere Planungsschritte.

**Ziel des Werkstattverfahrens** ist die iterative Erarbeitung von drei vergleichbaren, qualifizierten Entwürfen, die die gestellte Aufgabe umfassend bearbeiten und Feedback integrieren. Die Ergebnisse dienen als Voruntersuchung/ Basis für die weitere

Planung und nächste Schritte Richtung Umsetzung.

#### **Städtebau und Bestand**

Weiterentwicklung des Quartierseingangs als identitätsstiftenden Ort; Stärkung der Orientierung; bessere räumliche Lesbarkeit des Lupenraums und Vernetzung mit dem Quartier; Umgang mit den prägenden Strukturen der 1960er-Jahre (Baukultur) und Aufwertung der architektonischen Qualitäten; Sanierung und Ergänzung statt Abriss; angemessene bauliche Eingriffe und ggf. Ergänzungen (Strategie des Um- und Weiterbauens). Fokus auf Umgang mit der Kita (Fragen: Sanierung – Neubau – Nachnutzung) und Ladenzentrum (Fragen: Potenziale – Aktivierung – Neuordnung – Ergänzungen).

#### **Freiraum- und Landschaftsplanung, Klimaanpassung**

Klimaangepasste, (möglichst) barrierefreie und einladende Quartiersplätze und Freiräume; differenzierte Aufenthaltsqualitäten; Schul-, Kita-, Jugend- und Nachbarschaftsflächen als qualitätvolle Wegeabfolgen; Fassaden und Dächer als Teil der Landschaft; Aussagen zu Aufenthaltsqualität, Entsiegelung, Verschattung, Barrierefreiheit, Regenwasser-Nutzung, Vegetation, Spiel, Bewegung, informeller Aneignung und Pflege.

#### **Soziale Infrastruktur und Nutzungsmischung**

Zusammenspiel von Wohnen, Schule, Kita, Jugendtreff, Gemeinde, Ladenzentrum (Nahversorgung, Dienstleistungen, neue Arbeitsformen und weiteren gemeinschaftlichen Angeboten); Mehrfachnutzungen und Space-Sharing; Ansiedlung von weiteren Versorgungsfunktionen prüfen; niedrigschwellige Nachbarschaftsorte; Anpassung von Infrastruktur und Wohnumfeld für Kinder- und Jugendliche, Ältere, junge Familien, eine vielfältige Bewohnerschaft und soziale Nachbarschaft als zentrale Aufgabe.

### **Mobilität & verkehrliche Erschließung**

Fuß- und Radwege in der Binnenerschließung priorisieren; (möglichst) barrierefreie Erreichbarkeit und sichere Querungen; ÖPNV-Anbindung und Einrichten eines Mobilitäts-Hub; Organisation der Hol- und Bring-Verkehre als Ankunftsorte (Kita, Schule, aber auch Veranstaltungen); Zonierung des ruhenden Verkehrs; Sharing-Angebote; sichere Wege für Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Einschränkungen.

### **Energie und Wärme**

Konzeptionelle Aussagen zu Energie- und Wärmewende (Klimaneutralität bis 2040) auf Basis und in Weiterentwicklung bereitgestellter Informationen; systematische Darstellung und Zusammenwirken der Strukturen; mögliche Synergien zwischen (Anker-)Gebäuden und Infrastrukturen; Energiezentralen, Übergabepunkte, Technikflächen. Mit Beginn des Werkstattverfahrens werden auch Informationen darüber vorliegen, in welchem Umfang und ab wann, ein Anschluss an das Fernwärmenetz durch die SÜC erfolgen kann.

### **Sozialraum, Beteiligung und Prozessdesign**

Einbindung unterschiedlicher Nutzer- und Eigentümergruppen in die weitere Entwicklung (Welche Maßnahmen, wo und mit wem?); die Rolle des Zukunftsraum DEMO; Zusammenarbeit im DEMO-Rat; Zusammenarbeit in der Lenkungsgruppe; Beteiligungsformate, Micro-Labs und Reallabore als Lern- und Umsetzungsinstrumente; Co-Produktion in einer schrittweisen Umsetzung, Trägermodelle, Nutzungsvereinbarungen oder Betriebspartnerschaften.

## **C 4 Bearbeitungsschwerpunkte**

Die Teams sollen die Aufgabenstellung auf drei Ebenen bearbeiten:

### **1. Quartiersebene (Vernetzungsraum)**

Einordnung des Lupenraums in das Gesamtquartier DEMO am Heimatring: Verbindungen, Freiraumstruktur, Mobilitätsbeziehungen, Rolle als Eingang und gemeinschaftliches Zentrum.

### **2. Lupenraumebene (Fokus)**

Räumlich-programmatisches Konzept entlang der Schlüsselthemen für das Quartierszentrum mit Schule, Kita, Gemeindezentrum, Jugendtreff, sog./ehemaligem Altenwohnen, Ladenzentrum, Tankstellenareal; Landschafts- und Freiraumplanung (Quartiersplätze, Sport- und Spielflächen, Grün- und Freiflächen, barrierefreie Erschließung); baulich-bautechnischen Transformation, Um- und Weiterbauen.

### **3. Umsetzungsebene (Empfehlungen zum weiteren Vorgehen)**

Phasierung der Transformation des Lupenraumes bis 2040; nächste Maßnahmen; Integration von Reallabor- und Micro-Lab-Ansätzen; Kooperations- und Betreiberfragen; Empfehlungen zu notwendigen Folgegutachten/ Untersuchungen und Entscheidungsbedarfen.

## **C 5 Leistungen der Planungsteams**

Von den Teams werden belastbare, anschaulich dargestellte und vergleichbare konzeptionelle Lösungsansätze erwartet, die räumliche, programmatische, technische und prozessuale Fragen miteinander verbinden. **Fokus der Bearbeitung liegt auf dem Quartierszentrum (Lupenraum)** als Eingangsbereich des DEMO-Quartiers am Heimatring. Die **Vernetzung des Quartierszentrums in das Gesamtquartier** und die Anbindung an die Stadt sollen mitberücksichtigt werden (Vernetzungsraum).

Zu erbringende Leistungen für das Quartierszentrum (sog. Lupenraum) sind insbesondere:

- **räumlich-programmatisches Leitbild für das Quartierszentrum (Lupenraum)** als Eingangsbereich in das DEMO-Quartier;
- **Aussagen zur Weiterentwicklung des sozialen Quartierszentrums** mit Schule, Kita, Jugendtreff, Kirchengemeinde, ehemaligem sog. Seniorenwohnen, Ladenzentrum und Tankstellenareal
- **insbesondere Aussagen zum baulichen Umgang** mit der Kita Arche: Sanierung – Neubau – Nachnutzung sowie zur baulichen und programmatischen Weiterentwicklung des Ladenzentrums und dem ehemaligen sog. Seniorenwohnen);
- **städtebaulich-landschaftsplanerisches Strukturkonzept** für das Quartierszentrum (Lupenraum) und den Vernetzungsraum (DEMO-Quartier);
- **Vorschläge für öffentliche, halböffentliche und gemeinschaftliche Innen- und Außen-Räume;**
- **Vorschläge für klimaresiliente Freiräume:** Entsiegelung, Verschattung, Regenwassermanagement und Aufenthaltsqualitäten (insbesondere die Freiräume der Schule; die Platzfolge durch das Quartierszentrum sowie entlang der fußläufigen Wegeführung in Verknüpfung zum Gesamtquartier) - Umgang mit Oberflächen, Fassaden und Dächern;
- **Mobilitäts- und Erschließungsstrategie** auf konzeptioneller Ebene; einschließlich der Stärkung der Barrierefreiheit sowie der Fuß- und Radwege, Umgang mit dem ruhenden Verkehr sowie der verkehrlichen Anbindung und Erschließung des Quartierszentrums;
- **Energie- und Wärmestrategie:** Auswertung der energetischen Ausgangslage der Gebäude im Lupenraum auf Grundlage des integrierten städtebaulichen und klimagerechten Quartierskonzeptes; Aussagen zur Rolle der Gebäude für die schrittweise Transformation der Energie- und Wärmeversorgung; Gebäudebestand und Lupenraum als zusammenhängender energetischer und räumlicher Entscheidungsraum
- **soziale und partizipative Prozessbausteine,** co-produktive und privat-öffentliche Teil-Projekte/ differenzierte Lösungsvorschläge entlang der Eigentümerstrukturen, als jeweiligem Teil des Gesamtkonzeptes;
- **Umsetzungslogik in Etappen,** mit Quick-Wins, Reallaboren und langfristigen Entwicklungspfaden;
- **Ausrichten aller vorgeschlagenen Maßnahmen auf die zukünftig weiter an gesellschaftlicher Relevanz zunehmenden Themen,** wie Lebenszyklusbetrachtung, CO2-Bilanzierung und Kreislauffähigkeit;
- **Hinweise zur Übertragbarkeit** auf das gesamte DEMO-Quartier sowie vergleichbare Quartiere an anderer Stelle.

**Abgabeleistungen sowohl für die Zwischenpräsentation als auch für die finale Abgabe sind (in digitaler Form):**

- **Präsentationsplan „DEMO-Gesamtquartier“/ Lage und Einbindung des Quartierszentrums im Vernetzungsraum:**  
**Strategischer Übersichtsplan** als Grundlage für einen Rahmenplan (M 1:1000) mit Darstellung der stadträumlich-landschaftsplanerischen Gesamtkonzeption (gesamtes DEMO-Quartier); Einbindung des Quartierszentrums in das Umfeld: Themen der resilienten Freiraumplanung, Stärkung Fuß- und Radwege sowie Barrierefreiheit, Zonierung des ruhenden Verkehrs, Aufenthaltsqualitäten und qualitätvolle Durchwegung etc.

- **Präsentationplan „Quartierszentrum, sog. Lupenraum“/** räumlich-programmatische sowie städtebaulich-landschaftsplanerische Konzeption mit Fokus auf den Lupenraum:  
**Masterplan zur Transformation** des Quartierszentrums (M 1:500) mit Funktionen und Nutzungen, Hinweise zur baulichen Transformation der Gebäude, Erschließungen und Zufahrten, Zonierung des ruhenden Verkehrs, möglichst barrierefreie Binnenwege, Platzfolge mit hoher Aufenthaltsqualität und Vernetzung, Fassadenansichten und Dachaufsichten als Teil des freiraumplanerischen Konzeptes (ggf. inkl. sichtbarer technischer Infrastruktur, z.B. Energie- und Wärmeerzeugung), Darstellung von Interims- und/oder Neubauten (z.B. Kita) oder Ergänzungen oder Aufstockungen (Ladenzentrum), Darstellung von Nachnutzungen bei Nutzungsverschiebungen (z.B. Kita / Bestandserhalt vorrangig)
- **Präsentationplan Prozess- und Phasenplan/** Beschreiben der vorgeschlagenen Maßnahmen; Umsetzungslogik der baulichen und weiterer Projekte entlang der Eigentümerstruktur und deren Prozessplanung zur gemeinsamen Orientierung; Beschreiben der Vernetzungsprojekte zum gesamten DEMO-Quartier (Freiraumplanung, Mobilität, ggf. Energie- und Wärmethemen)

**Die drei Präsentationspläne sind jeweils in 100 cm x 140 cm (hoch) anzulegen.** Sie enthalten zudem ergänzende thematische Diagramme/ Graphiken/ Kennwerte sowie erläuternde Schnitte (z.B. M 1:200 oder geeignetem Maßstab) sowie mindestens zwei räumliche Darstellungen zur Kommunikation der Vorschläge (z.B. Perspektiven, ca. im Format A3).

Darüber hinaus sind folgende Dateien gefordert:

- **max. 2x A4 Erläuterungstext** (sowohl als Einzeldatei als auch auf dem Prozess- und Phasenplan)
- **ein einfaches Arbeitsmodell des Lupenraumes** oder **ein alternatives räumliches Darstellungsformat.**
- Abgabe aller digitalen Daten und Dateien

# D | BEWERBUNGS- PROZEDERE

## D1 Bewerbungsfrist

Die Bewerbungsfrist endet am 07.08.2026, um 08:00 Uhr.

## D2 Rückfragen zur Ausschreibung

Rückfragen zur Auslobung können schriftlich auf der Vergabeplattform gestellt werden.

Bei Rückfragen ist auf die entsprechende Teilziffer der Projektbeschreibung Bezug zu nehmen. Die Beantwortung erfolgt zeitnah zum Eingang der Rückfragen. Die Antworten werden allen Teilnehmenden per E-Mail zugesandt und werden Bestandteil des Lupenraum-Dossiers zur weiteren Bearbeitung.

Rückfragenfrist ist der 21.07.2026, um 8:00 Uhr.

## D3 Termin der Beauftragung

Termin der Beauftragung ist voraussichtlich KW 35.

## D4 Datenschutz

Kontaktdaten der Datenschutzbeauftragten der Stadt Coburg:

Stadt Coburg - Rechtsamt  
Frau Stefanie Grundmann  
Rechtsdirektorin  
Markt 1  
96450 Coburg  
Tel.: 09561/89-1302  
Fax: 09561/89-61302  
Mail: Stefanie.Grundmann@coburg.de

## D5 Anlagen

- Anlage 1, Lageplan des Lupen- und Vernetzungsraumes
- Anlage 2, Flurkarte des Lupen- und Vernetzungsraumes
- Anlage 3, Eigenerklärung
- Anlage 4, Vorlage Referenzblatt A4
- Anlage 5, Information über die Verarbeitung personenbezogener Daten



**Stadt Coburg**  
Stabsstelle Klimaschutz & Nachhaltigkeit  
Frau Kirsten Köhn  
Markt 1  
96450 Coburg

Tel.: 09561/89-3050  
Mail: [Kirsten.Koehn@coburg.de](mailto:Kirsten.Koehn@coburg.de)

**LANDSTADT BESTAND**  
**Verfahrensbetreuung**  
tx – Programmatische Stadtentwicklung  
Frau Ines-Ulrike Rudolph  
Holtzendorffstraße 20  
14057 Berlin

Tel.: 0172-4945035  
Mail: [i.u.rudolph@tx-architekten.de](mailto:i.u.rudolph@tx-architekten.de)



**LANDSTADT  
BESTAND**

Initiative für innovative  
Stadtentwicklung

