



Baugebietsentwicklung „Wohnen am Campus“

Go4Wohnen – Kooperative Baulandentwicklung – Erftstadt

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gem.

§ 17 VgV – Gewerke Bebauungsplan, Änderung Flächennutzungsplan,
Objektplanungen Verkehrsanlagen §45 HOAI, Ingenieurbauwerke §41 HOAI
und Freianlagen §38 HOAI

Leistungsbeschreibung – Juli 2026

im Treuhandauftrag der Stadt Erftstadt

Inhalt

1.	Rahmenbedingungen.....	3
1.1.	Die Stadt Erfstadt	3
1.2.	Planungsanlass	3
1.3.	Baugebietsentwicklung „Wohnen am Campus“ in Erfstadt	4
1.3.1.	Das Plangebiet.....	4
1.3.2.	Planungsziele	4
1.3.3.	Geltendes Planungsrecht	5
1.3.4.	Bisheriger Planungsprozess	6
2.	Leistungsbilder.....	8
2.1.	Leistungsbild Bebauungsplan gem. § 19 HOAI, Honorarzone II, Mittelsatz	8
2.2.	Leistungsbild Flächennutzungsplan gem. § 18 HOAI, Honorarzone II, Mittelsatz	9
2.3.	Leistungsbild Umweltbericht nach BauGB Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)	9
2.4.	Leistungsbild Grünordnungsplan gem. § 24 HOAI, Honorarzone II, Mittelsatz	10
2.5.	Leistungsbild Freianlagen gem. § 39 HOAI, Honorarzone IV, Mittelsatz	12
2.6.	Leistungsbild Ingenieurbauwerke gem. § 43 HOAI, Honorarzone IV Mindestsatz	12
2.7.	Leistungsbild Verkehrsanlagen gem. § 47 HOAI, Honorarzone III Mittelsatz ...	14
3.	Durchführungszeitraum.....	16
4.	Verfahren	17
4.1.	Art des Verfahrens	17
4.2.	Bewerbungsphase.....	17
4.3.	Angebotsphase	17
4.4.	Auftragsbedingungen	18
4.4.1.	Mindestkriterien	18
4.4.2.	Eignungskriterien.....	19
4.4.3.	Zuschlagskriterien	20
5.	Honorarangebot	21
6.	Anlagen.....	22

1. Rahmenbedingungen

1.1. Die Stadt Erftstadt



Erftstadt hat rd. 52.552 Einwohner (Stand: 01.01.2026, Quelle: Stadt Erftstadt) und ist eine mittelgroße Stadt im Rhein-Erft-Kreis innerhalb des Ballungsraums Köln/Bonn in Nordrhein-Westfalen.

Als Namensgeberin dient die Erft die einmal durch das Stadtgebiet verläuft. Neben der Nähe zu den beiden Großstädten Köln und Bonn grenzt Erftstadt zudem direkt an den Naturpark Rheinland, einem Naherholungsgebiet mit rekultivierter Wald- und Seenlandschaft.

1.2. Planungsanlass

Die Stadt Erftstadt plant in den kommenden Jahren unter dem Arbeitstitel „Wohnen am Campus“ die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in unmittelbarer Nähe zum neuen Campus im Stadtteil Liblar. Der dort entstehende Wohnraum, verbunden mit hochwertigen Frei- und Grünflächen sowie einem zukunftsfähigen und modernen Verkehrskonzept, soll einen Beitrag zur Stärkung des Wohnstandortes Erftstadt und der zukünftigen Stadtentwicklung in Liblar leisten. Insgesamt hat sich die Stadt Erftstadt zum

Ziel gesetzt, den angespannten Wohnungsmarkt durch die Entwicklung „Wohnen am Campus“ zu entlasten.

1.3.

Baugebietsentwicklung „Wohnen am Campus“ in Erftstadt

Das Plangebiet „Wohnen am Campus“ wurde im Jahr 2024 in das Programm „Go4Wohnen – Kooperativen Baulandentwicklung“ aufgenommen. Mit der Kooperativen Baulandentwicklung unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen Kommunen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnbaugrundstücken. Ziel und Voraussetzung der Maßnahmen zur kooperativen Baulandentwicklung ist es, auf den mobilisierten Baugrundstücken anteilig öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Auf dieser Basis steht die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH der Stadt Erftstadt als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ bei der Planung und Umsetzung des Projektes „Wohnen am Campus“ zur Verfügung. Zudem stellt die NRW.BANK der NRW.URBAN und somit dem Projekt für die Verwirklichung der Maßnahmen einen Kreditrahmen zur Verfügung. Zu jedem Projektschritt behält die Stadt die vollständige Planungs- und Entscheidungshoheit.

1.3.1.

Das Plangebiet

Die rd. 10 ha große Entwicklungsfläche „Wohnen am Campus“ befindet sich im Stadtteil Liblar östlich des künftigen Campusgeländes. Bei der Fläche handelt es sich aktuell um eine offene Wiesen- und Graslandschaft. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch einen Waldsaum, im Süden durch die Straße Kruggenberg und im Osten durch den Schlunkweg begrenzt. Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Hürth Kalscheuren – Trier Erang. Das Plangebiet ist gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Nördlich des Plangebietes, in rd. 900 m Entfernung, befindet sich der Bahnhof Erftstadt, wo die Verknüpfung der verschiedenen ÖPNV-Anbieter stattfindet.

Im Jahr 2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 201 sowie die 30. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Das Potenzial für eine perspektive Entwicklung der Gesamtfläche wird in der 30. FNP-Änderung aufgezeigt.

1.3.2.

Planungsziele

Die Stadt Erftstadt beabsichtigt das Plangebiet zu einem nachhaltigen Quartier zu entwickeln. Dabei soll Wohnraum für Menschen jeden Alters und unterschiedlicher Lebensstile geschaffen werden. Der öffentliche Raum soll als lebendiger Begegnungs- und Kommunikationsort mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Generell soll im Plangebiet eine Mischung verschiedener Bauformen und -dichten sowie Wohnungstypen für möglichst viele Bevölkerungsgruppen und Bereitstellung öffentlicher Grünflächen angestrebt werden. Es soll ein Anteil von 30% öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

Das Plangebiet soll größtenteils wohnbaulich entwickelt werden. Aufgrund der gewünschten intensiven Durchgrünung/ Klimaresilienz und weil Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorrangig innerhalb des Gebietes realisiert werden sollen, wird sich das Plangebiet durch einen hohen Grünflächenanteil auszeichnen.

Das Gebiet soll innovativ autoarm erschlossen werden, um die Vorteile der vorhandenen Schienenanbindung optimal auszuschöpfen.

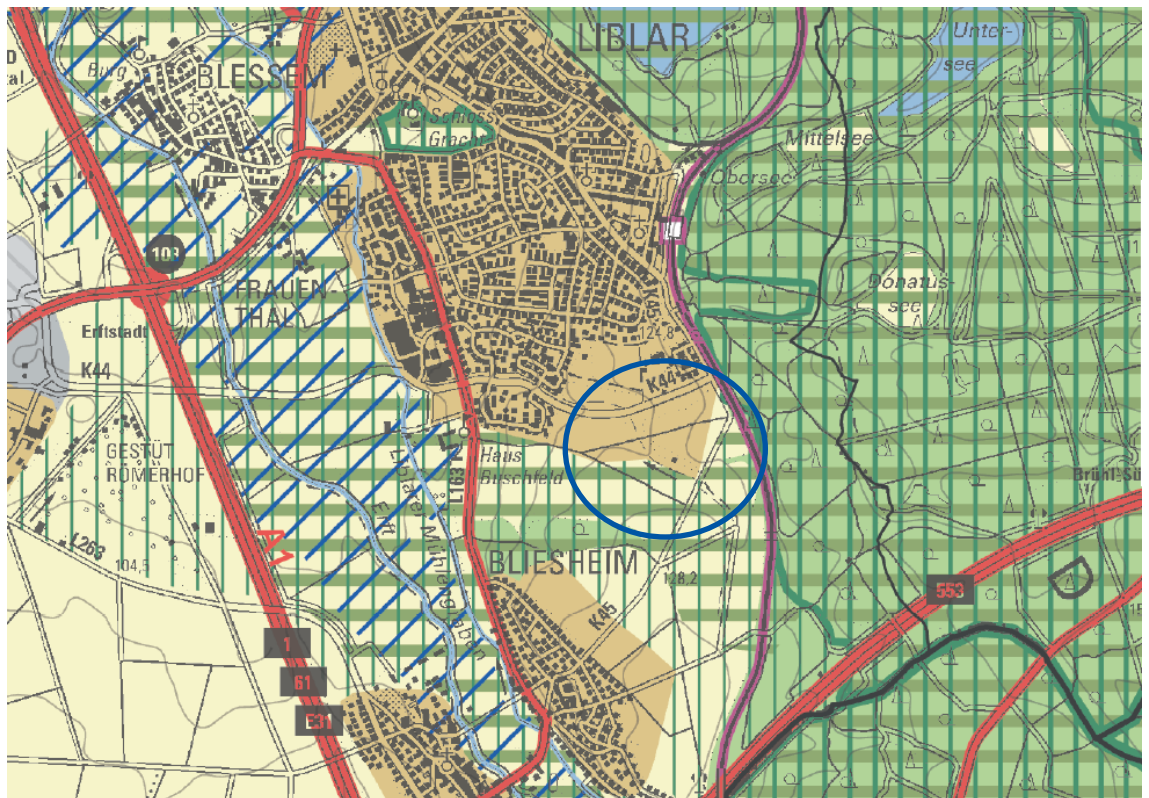
Insgesamt soll auf dem Plangebiet ein nachhaltiges Quartier entwickelt werden, in welchem die Funktionen Wohnen, Arbeiten aber auch Erholung und Freizeit sowie Leben im Alter und multimodale Mobilität die Basis bilden.

Das Quartier entsteht in direktem Zusammenhang und in unmittelbarer Nachbarschaft zum zukünftigen Campusareal. In fußläufiger Entfernung, nördlich des Plangebietes entsteht derzeit ein neuer Standort der Hochschule des Bundes, der Ville-Campus für etwa 550 Studierende. Der Hochschulbetrieb soll hier im ersten Quartal 2027 aufgenommen werden. Westlich des Quartiers soll zukünftig der TH-Campus entstehen.

1.3.3. **Geltendes Planungsrecht**

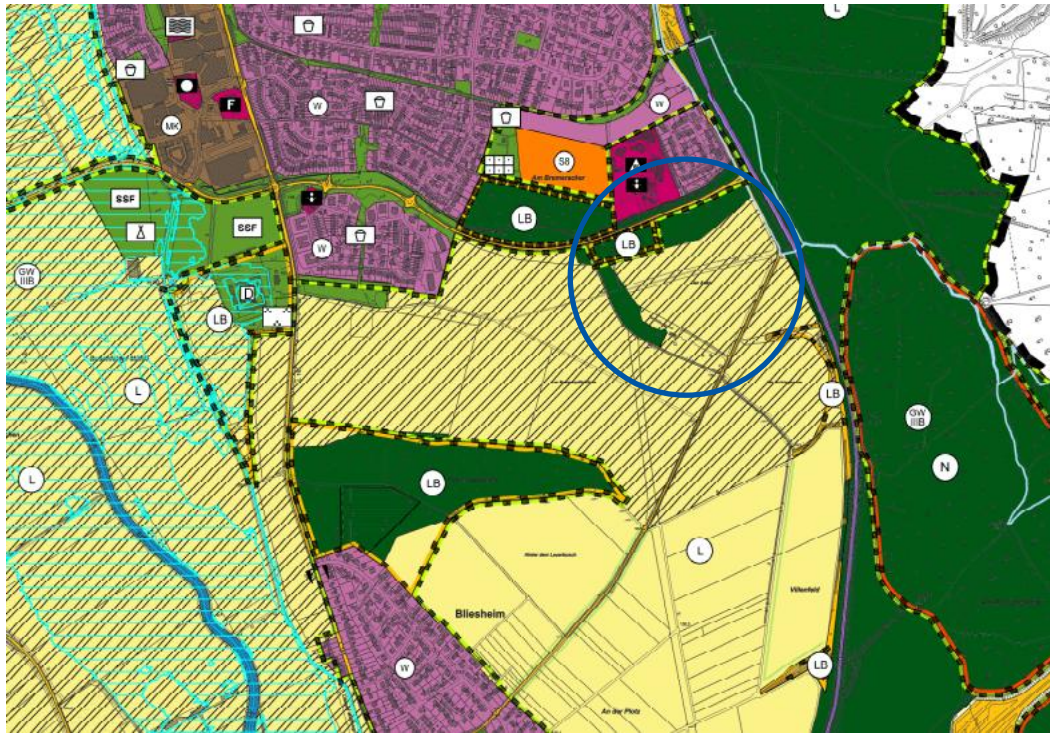
Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASP) dargestellt. Anders, als in der Plangrafik dargestellt, wurde der Bereich vollständig aus dem Landschaftsschutz herausgenommen



Flächennutzungsplan

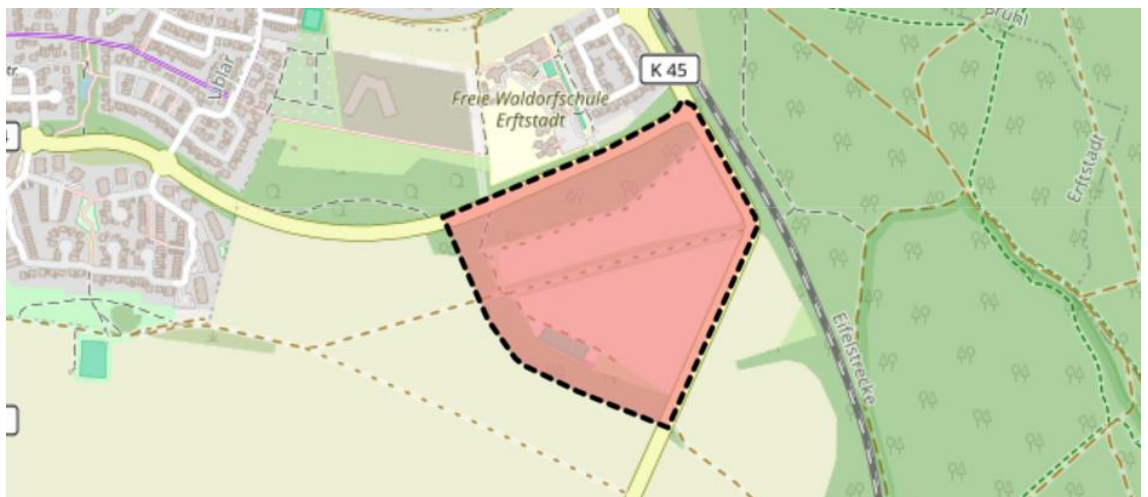
Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erftstadt stellt das Plangebiet hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbindung Fläche für Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege dar.



Da die aktuelle Plandarstellung nicht der zukünftig gewünschten Nutzung und dem Planungsziel entspricht, wurde im Jahr 2020 ein Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 Erftstadt-Liblar „Wohnen am Campus“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um vorrangig den zusätzlichen Bedarf an Wohnraum durch die Ansiedlung des Campus Rhein-Erft-Kreis in Erftstadt Rechnung zu tragen.



1.3.4. Bisheriger Planungsprozess

Im Rahmen der Landesinitiative Bauland an der Schiene wurde ein städtebauliches Strukturkonzept erstellt. Aufbauend darauf wurde durch das Büro Machleidt ein

städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans gilt.



Dieser städtebauliche Entwurf dient als Grundlage der dieser Ausschreibung zugrundeliegender Kostenschätzung.

Zusätzlich wurde eine ASP I, eine ASP II sowie ein Baugrundgutachten beauftragt. Ergebnisse der ASP I und des Baugrundgutachten sind voraussichtlich bis Mitte 2026 zu erwarten.

2.

Leistungsbilder

Mit diesem Vergabeverfahren soll ein Büro oder eine Bürogemeinschaft als Generalplaner beauftragt werden, um Planungsleistungen im weiteren Prozess zum Projekt „Wohnen am Campus“ zu übernehmen. Gegenstand des Vergabeverfahrens sind die folgende Leistungsbilder:

2.1.

Leistungsbild Bebauungsplan gem. § 19 HOAI, Honorarzone II, Mittelsatz

Grundleistungen der Leistungsphase 1-3

Besondere Leistungen gem. Anlage 9 HOAI

Gegenstand der Beauftragung ist die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich aller hierfür erforderlichen Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 3 gemäß HOAI, bestehend aus dem Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung, dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung sowie dem Plan zur Beschlussfassung. Die Leistungen umfassen sämtliche für das Bauleitplanverfahren erforderlichen zeichnerischen und textlichen Ausarbeitungen, Begründungen sowie die Abstimmung mit dem Auftraggeber und den beteiligten Fachplanern.

Als besondere Leistung gemäß Anlage 9 HOAI-Punkt 5b sind die eingegangenen Stellungnahmen zusammenzufassen, in Abstimmung mit der Stadt Erftstadt auszuwerten und für die jeweiligen Arbeitsschritte im Bauleitplanverfahren aufzubereiten. Zur rechtssicheren Erarbeitung des Bebauungsplanes sind alle im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fachlich zu prüfen, Abwägungsvorschläge zu formulieren sowie die zusammenfassenden Erklärungen zu formulieren. Die hierfür erforderlichen Texte sind mit der Stadt Erftstadt abzustimmen und im gemeindeüblichen Layout zu erstellen. Ebenfalls Bestandteil der besonderen Leistungen ist die städtebauliche und planungsrechtliche Begleitung der Fachgutachten. Dies umfasst insbesondere die planungsrechtliche Beantwortung und Bearbeitung von Nachfragen zu den Fachgutachten sowie die Auswertung der Fachgutachten im Hinblick auf die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Umsetzung in die Planunterlagen.

Als besondere Leistung ist die Aufbereitung der Planunterlagen im XPlanung-Datenformat (XPlanGML) zu erbringen. Hierzu sind der Bebauungsplan mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung sowie die zugehörigen Verfahrensvermerke entsprechend den jeweils gültigen Standards der XPlanung aufzubereiten und als digitale Datensätze bereitzustellen. Die Daten sind so zu strukturieren, dass sie in das kommunale Geoinformationssystem der Stadt Erftstadt übernommen werden können. Die Abstimmung der Datenstruktur und der zu übergebenden Dateiformate erfolgt mit dem Auftraggeber.

Die Leistungen sind insgesamt so zu erbringen, dass ein rechtssicheres Bauleitplanverfahren durchgeführt und der Bebauungsplan zur Satzungsreife geführt werden kann.

2.2.

Leistungsbild Flächennutzungsplan gem. § 18 HOAI, Honorarzone II, Mittelsatz

Grundleistungen der Leistungsphase 1-3

Besondere Leistungen gem. Anlage 9 HOAI

Gegenstand der Beauftragung ist die Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung einschließlich aller hierfür erforderlichen Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 3 gemäß HOAI, bestehend aus dem Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung, dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung sowie dem Plan zur Beschlussfassung. Die Leistungen umfassen sämtliche für das Bauleitplanverfahren erforderlichen zeichnerischen und textlichen Ausarbeitungen, Erläuterungsberichte und Begründungen sowie die Abstimmung mit dem Auftraggeber, der Stadt Erfstadt, und den beteiligten Fachplanern.

Als besondere Leistung gemäß Anlage 9 HOAI-Punkt 5 b sind die eingegangenen Stellungnahmen zusammenzufassen, in Abstimmung mit der Stadt Erfstadt auszuwerten und für die jeweiligen Arbeitsschritte im Bauleitplanverfahren aufzubereiten. Zur rechtssicheren Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung sind alle im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fachlich zu prüfen, Abwägungsvorschläge zu formulieren sowie die zusammenfassenden Erklärungen zu formulieren. Die hierfür erforderlichen Texte sind mit der Stadt Erfstadt abzustimmen und im gemeindeüblichen Layout zu erstellen.

Ebenfalls Bestandteil der besonderen Leistungen ist die städtebauliche und planungsrechtliche Begleitung der Fachgutachten. Dies umfasst insbesondere die planungsrechtliche Beantwortung und Bearbeitung von Nachfragen zu den Fachgutachten sowie die Auswertung der Fachgutachten im Hinblick auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und deren Umsetzung in die Planunterlagen.

Die Leistungen sind insgesamt so zu erbringen, dass die Flächennutzungsplanänderung zur Genehmigungsreife geführt werden kann.

2.3.

Leistungsbild Umweltbericht nach BauGB Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)

Leistungen nach BauGB Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)

Besondere Leistungen gem. Anlage 9 HOAI

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in Umweltberichten beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zum BauGB ist anzuwenden.

Für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan sind nach einem gemeinsamen Scoping und einer in weiten Teilen zusammengefassten und unter fachlichen und wirtschaftlichen Erwägungen bestmöglich koordinierten Grundlagenermittlung und Umweltprüfung zwei separate Umweltberichte zu erstellen. Die Umweltprüfung ist vollständig in das Bauleitplanverfahren integriert und stellt damit einen obligatorischen Verfahrensbestandteil dar. In der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange und Prüfaufgaben zusammengeführt und in einem einheitlichen Verfahren gebündelt. Dazu gehören auch weitere umweltbezogene Prüfverfahren, Verträglichkeitsprüfung sowie artenschutzrechtliche Prüfanforderungen.

Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung voraussichtlich erheblicher Auswirkungen bei Durchführung eines Bauleitplans auf. Dabei erfolgt die Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bzw. § 2 Abs. 1 des UVPG

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Des Weiteren werden Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern und zur sparsamen Nutzung und zur Verwendung erneuerbarer Energien sowie zu Erfordernissen des Klimaschutzes getroffen.

Das Angebot ist so zu kalkulieren, dass begleitende Abstimmungstermine mit dem Auftraggeber berücksichtigt sind.

Es ist möglich, dass im Rahmen der Planung weitere besondere Leistungen aus der Anlage 9 zur HOAI beauftragt werden sollen. Die Leistungen sind dann auf Grundlage der eingetragenen Stundensätze zu kalkulieren.

2.4.

Leistungsbild Grünordnungsplan gem. § 24 HOAI, Honorarzone II, Mittelsatz

Grundleistungen der Leistungsphasen 1-4

Besondere Leistungen gem. Anlage 9 HOAI

Der Grünordnungsplan (GOP) konkretisiert, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Plans, Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 11 BNatSchG). Grundlage des GOP sind neben der Bestandsermittlung und -bewertung der Schutzgüter übergeordnete Fachplanungen, insbesondere der Landschaftsplan und der Landschaftsrahmenplan. Darüber hinaus sind aktuelle Strategien des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere Strategien zur Klimaanpassung und Klimaresilienz des Bundes und des Landes zu berücksichtigen.

Der hier ausgeschriebene GOP dient dem B-Plan als Grundlage und bereitet die Planung der Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs vor. Der GOP hat empfehlenden Charakter, d. h. die Inhalte erlangen erst durch die Übernahme in den B-Plan rechtliche Verbindlichkeit.

Es sind im GOP-Festsetzungsvorschläge für grünordnerische Maßnahmen und für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu erarbeiten.

Das Angebot ist so zu kalkulieren, dass begleitende Abstimmungstermine mit dem Auftraggeber berücksichtigt sind.

Es ist möglich, dass im Rahmen der Planung weitere besondere Leistungen aus der Anlage 9 zur HOAI beauftragt werden sollen. Die Leistungen sind dann auf Grundlage der eingetragenen Stundensätze zu kalkulieren.

Schnittstelle zum Umweltbericht

Die Leistungsbilder Umweltbericht und Grünordnungsplan sind eng aufeinander abzustimmen, sodass ein integrierter Planungsansatz verstärkt betrachtet wird. Die konkrete **Schnittstelle zwischen Umweltbericht/Umweltprüfung, dem Grünordnungsplan und der Eingriffsregelung sind im Scoping-Termin gemeinsam mit der Stadt Erftstadt festzulegen.**

Folgende Abgrenzung zwischen GOP und Umweltprüfung wird gem. der BfN Schrift 735 (S. 140)¹ vorgeschlagen:

- Erfassung und Analyse des Zustands von Natur und Landschaft: Eine konkrete Kartierung ausgewählter Merkmale von Natur und Landschaft erfolgt nur im GOP, während in der Umweltprüfung Informationen übernommen und zusammengestellt werden. Dafür ist der GOP auf die Betrachtungsgegenstände nach § 1 BNatSchG beschränkt.
- Die Konkretisierung von Zielen und ein grünordnerisches Konzept lediglich im GOP
- Grünordnerische Maßnahmen im GOP umfassen auch ästhetische, gestaltende Maßnahmen; in der Umweltprüfung umfassen sie ausschließlich Maßnahmen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, reduzieren oder ausgleichen, jedoch diese auch für die Schutzgüter Mensch/ menschliche Gesundheit und Kultur- und sonstige Sachgüter.
- Die Prognose der Auswirkung der Planung ist in beiden Instrumenten notwendig. Unterschiede gibt es bei den Betrachtungsgegenständen. Zudem ist eine Darlegung von Alternativen und kumulativen Wirkungen nur Gegenstand der Umweltprüfung.
- Bewältigung der Eingriffsregelung: Diese ist maßgeblicher Inhalt eines GOP und wird dort grundhaft erarbeitet. Im Gliederungspunkt „Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich“ eines Umweltberichtes werden die Ergebnisse (E/A Bilanz, Maßnahmen) zusammengefasst und (sofern geboten) Maßnahmen in Bezug auf die Schutzgüter Mensch/ menschliche Gesundheit und Kultur- und Sachgüter ergänzt.

¹ Schmidt, C. et. Al: Weiterentwicklung der Grünordnungsplanung vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen. BfN-Schriften 735. Bonn Bad Godesberg 2025. 192 Seiten.

- Vorschläge für Festsetzungen gibt es lediglich im GOP. In der Umweltprüfung werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und ggf. Ausgleich der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkung aufgezeigt

Sofern sich aus der Grundlagenermittlung und den ersten Planungsüberlegungen das Erfordernis weiterer Gutachten ergeben, werden diese gesondert beschafft.

2.5.

Leistungsbild Freianlagen gem. § 39 HOAI, Honorarzone IV, Mittelsatz

Grundleistungen

- Stufe 1: Leistungsphase 1 bis 3
- Stufe 2: Leistungsphase 4 und 5
- Stufe 3: Leistungsphase 6 bis 8
- Stufe 4: Leistungsphase 9

Besondere Leistungen gem. Anlage 11 HOAI

Die Freianlagen des neuen, autoarmen Wohnquartiers sollen als klimaangepasste und multifunktional nutzbare Außenanlagen konzipiert werden. Der ruhende Verkehr wird weitgehend in einer zentralen Quartiersgarage gebündelt, sodass die Wege und Plätze innerhalb des Quartiers überwiegend Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben. Die Freiräume bieten vielfältige Aufenthaltsqualitäten und verbinden Spiel-, Erholungs- und Begegnungsflächen zu einer durchgängigen, sozialen und ökologischen Quartiersstruktur. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der klimaresilienten Gestaltung: Verschattete Aufenthaltsbereiche, entsiegelte Oberflächen, robuste Vegetationsstrukturen. Eine „Durchgrünung“ des Gebietes ist hier unter Berücksichtigung der Infrastruktur gewünscht. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt dezentral durch regionale Versickerung mittels Mulden, Rigolen, wasserdurchlässiger Beläge und begrünter Retentionsflächen, wodurch Niederschlagswasser vor Ort gehalten und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Sämtliche Wege- und Platzflächen sollen barrierefrei und mit langlebigen, wartungsarmen Materialien ausgeführt werden.

Die Leistungsphase 9 (Stufe 4) wird nicht von der NRW.URBAN beauftragt. Hier erfolgt die Beauftragung direkt durch die Stadt Erftstadt.

2.6.

Leistungsbild Ingenieurbauwerke gem. § 43 HOAI, Honorarzone IV Mindestsatz

Grundleistungen

- Stufe 1: Leistungsphase 1 bis 3
- Stufe 2: Leistungsphase 4 und 5
- Stufe 3: Leistungsphase 6 bis 8
- Stufe 4: Leistungsphase 9

Besondere Leistungen gem. Anlage 12 HOAI

Das anfallende Schmutzwasser ist dem vorhandenen Kanalnetz zuzuführen. Hierzu bedarf es der Abstimmung mit dem örtlichen Kanalnetzbetreiber.

Das Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Gelände zu belassen. Hierzu sind Zisternen, Baumrigolen, RRB, etc. mögliche Elemente. Bei der Planung und Umsetzung dieser ist grundsätzlich eine enge Abstimmung mit der Freianlagenplanung erforderlich.

Die Leistungsphase 9 (Stufe 4) wird nicht von der NRW.URBAN beauftragt. Hier erfolgt die Beauftragung direkt durch die Stadt Erftstadt.

Für das Gebiet ist durch den Auftragnehmer ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Inhalte des Konzeptes sind:

1. Erstellung von Übersichtsplänen M 1:2.500
2. Abstimmungen mit Fachbehörden und Dritten inkl. Dokumentation
3. Klärung der Randbedingungen (z.B. Aussagen der Generalentwässerungsplanung)
4. Vorabstimmung zur Grundwassersituation
5. Auswertung der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen und Versickerungsversuche
6. Planerische Betrachtung des Themenfeldes Starkregen und Hochwasser
 - a. Überflutungsnachweis für HQ30 und HQ100
 - b. Erarbeitung und schriftliche Dokumentation zur Beantwortung der vier Ziele gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)
 - c. An dieser Stelle der Verweis auf Berücksichtigung der Anlage „Entflechtung Renngaben“ im Bezug auf mögliche Einflussnahmen
7. Detaillierte Darstellung zu Möglichkeiten des nachhaltigen Umgangs mit anfallendem Regenwasser im Plangebiet, bezogen sowohl auf die geplanten Gebäudekörper als auch die Erschließungs-, Frei- und Grünflächen (wassersensible Siedlungsentwicklung)
 - a. Regenwassermanagement bzw. -bewirtschaftung, (Schlagwörter u.a.: (multifunktional nutzbare) Retentionsflächen, Retentionsdächer, Rigolen, Mulden, Öko- bzw. Sickerpflaster, Absorptionspuffer (z.B. unter Stellplatzanlagen), Verdunstungs- und Retentionsbeete etc.)
 - b. Ableitung von konkreten Handlungsempfehlungen für den Auftraggeber zur Minimierung der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet und zur Steigerung der ökologischen Wertigkeit des Bebauungskonzeptes
8. Erarbeitung des Entwurfs des Entwässerungskonzeptes:
 - a. Dimensionierung der Entwässerungsanlagen (dezentral oder semizentral)
 - b. Ermittlung des Flächenbedarfs und Abgleich mit Flächenangebot
 - c. Vorplanung der Kanalisation und gegebenenfalls von Regenrückhaltekanälen/-becken unter Berücksichtigung vorhandener Ver-/Entsorgungsleitungen gegebenenfalls überschlägige hydraulische (hydrodynamische) Überprüfung des angrenzenden, weiterleitenden Kanalnetzes
 - d. Abstimmung der Trassierung der Kanäle mit der Planung der Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom)
9. Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung (Protokolle) von Besprechungsterminen mit den Fachbehörden und Dritten

10. Erstellung des Gutachtens mit den Inhalten:

- a. Erläuterungsbericht inkl. der Ausführungen zu den Punkten 6 und 7
- b. Kostenschätzung
- c. hydraulische Dimensionierung der Entwässerungsanlagen mittels Hystem-Extran
- d. Übersichtskarte M 1:100.000
- e. Übersichtsplan M 1:5.000
- f. Lageplan M 1:500 mit Eintragung der Vorplanung der Kanalisation und der Lage der semizentralen bzw. dezentralen Versickerungsanlagen
- g. Ergebnisse der Bodenuntersuchungen und Versickerungsversuche (als Anlage)
- h. Sämtliche Besprechungsvermerke (als Anlage)

11. Vorstellung des finalen Entwässerungskonzeptes (Ergebnispräsentation)

Das

2.7.

Leistungsbild Verkehrsanlagen gem. § 47 HOAI, Honorarzone III Mittelsatz

Grundleistungen

- Stufe 1: Leistungsphase 1 bis 3
- Stufe 2: Leistungsphase 4 und 5
- Stufe 3: Leistungsphase 6 bis 8
- Stufe 4: Leistungsphase 9

Besondere Leistungen gem. Anlage 13 HOAI

Das neue Wohngebiet soll im Osten an die bestehende K45 angebunden werden. Innerhalb des Quartiers sind bei der Planung verkehrsberuhigenden Elementen (Verengungen, Schwellen, Spielstraßenbereiche, etc.) zu berücksichtigen, um die Sicherheit für die Fußgänger, Radfahrer und insbesondere die Kinder sowie die Aufenthaltsqualität zu steigern. Ebenfalls denkbar sind im Straßenbereich angelegte Grünflächen. Hier ist eine enge Abstimmung mit der Freianlagenplanung zwingend erforderlich. Da es sich grundsätzlich um ein verkehrsarmes Quartier handeln soll, wird für den anfallenden ruhenden Verkehr später eine Quartiersgarage entstehen. In dem gesamten Straßenbereich sind zudem Trassen für Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Hierzu bedarf es einer engen Koordination mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen im Zuge der Planungsleistung.

Die Beauftragung erfolgt stufenweise und unter dem Vorbehalt der zeitlichen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit.

Mit Auftragserteilung wird der Auftragnehmer zunächst im Rahmen eines ersten Beauftragungspaketes mit den Leistungen der Stufe 1 beauftragt. Die Leistungen der weiteren Stufen können vom Auftraggeber nachträglich optional weiterbeauftragt werden. Ein Anspruch auf Folgebeauftragung besteht nicht. Die Folgebeauftragung ist für den Fall, dass das Vorhaben ohne grundlegende Veränderungen und im Rahmen der kalkulierten Kosten weiter durchgeführt werden kann, aber beabsichtigt. Weitere Stufen werden durch schriftliche Mitteilung übertragen.

Der Auftragnehmer hat zu den jeweils stufenweise beauftragten Leistungsphasen sämtliche in den Anlagen zur HOAI aufgeführten Grundleistungen zu erbringen, und zwar unabhängig davon, ob ihre Erbringung aus Sicht des Auftragnehmers für den vertraglich geschuldeten Erfolg notwendig ist oder nicht. Ausdrücklich von dieser Leistungspflicht ausgenommen sind nur diejenigen Grundleistungen, die in den beigefügten Leistungsbildern ausgenommen sind.

Die Leistungsphase 9 (Stufe 4) wird nicht von der NRW.URBAN beauftragt. Hier erfolgt die Beauftragung direkt durch die Stadt Erftstadt.

3.

Durchführungszeitraum

Die Aufnahme der Tätigkeit durch den Auftragnehmer ist direkt nach Auftragserteilung vorgesehen. Der Leistungszeitraum unterteilt sich in vier Phasen:

Phase 1: Planung

Mit der Bearbeitung der Leistungsphasen 1 bis 3 für den Bebauungsplan, den Flächennutzungsplan, den Grünordnungsplan sowie für die Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke und Freianlagen muss direkt nach Auftragserteilung begonnen werden. Hier ist ein Abschluss Ende 2027 vorgesehen.

Phase 2: Genehmigung und Ausführungsplanung

Die Genehmigungsplanung ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans zeitnah zu bearbeiten. Diese zusammen mit der Ausführungsplanung soll bis Ende 2028 abgeschlossen sein.

Phase 3: Planung/Bau

Es ist geplant die Entwässerungsanlagen sowie die 1. Ausbaustufe des Straßenbaus der inneren Erschließung umzusetzen. Der Baubeginn dieser Erschließung soll im Jahr 2029 erfolgen. Parallel dazu sollen die öffentlichen Grünflächen ab 2030 hergerichtet werden.

Phase 4: Endausbau

Der Bau des Straßenendausbaus soll voraussichtlich im Jahr 2032 beginnen. Hierzu ist vorlaufend die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen notwendig.

4.

Verfahren

4.1.

Art des Verfahrens

Die Vergabe der Planungsleistungen wird als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach § 17 VgV durchgeführt. Hierbei handelt es sich um zweistufiges Verfahren, bestehend aus

1. Stufe: Bewerbungsphase
2. Stufe: Angebotsphase

4.2.

Bewerbungsphase

Jeder Interessent kann sich in der 1. Stufe durch Einreichung eines Teilnahmeantrages für das Verfahren bewerben. Hierzu ist das mit den Teilnahmeunterlagen zur Verfügung gestellt Bewerberformular auszufüllen und mitsamt den darin geforderten Erklärungen und Nachweisen bis zum Ablauf der Teilnahmefrist auf der Vergabeplattform hochzuladen.

Die einzelnen Teilnahmeanträge werden anhand der in der Eignungsmatrix bekanntgemachten Kriterien bewertet. Auf Basis der vergebenen Punkte wird eine Rangfolge erstellt. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los. Teilnehmende die ihre grundsätzliche Eignung nicht nachweisen können, erhalten zum Abschluss der ersten Stufe ein entsprechendes Absageschreiben.

Die Zahl der Teilnehmenden ist in der Bewerbungsphase offen und wird nicht begrenzt. Die Zahl der Teilnehmenden für die Angebotsphase ist nicht offen und wird auf 5 begrenzt.

4.3.

Angebotsphase

Alle zur zweiten Stufe zugelassenen Bewerber erhalten zu Beginn der Angebotsphase eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes. Dabei können von den Bewerbern/Bietern neben Honorar- und bzw. Preisangaben auch weitergehende wertungsrelevante Angaben/Unterlagen angefordert werden. Alle angeforderten Angebotsunterlagen sind bis zum Ablauf der Angebotsfrist auf der Vergabeplattform hochzuladen.

Die Wertung der eingereichten Angebote erfolgt auf Basis der bekanntgemachten Kriterien der Zuschlagsmatrix. Auch hier erfolgt die Erstellung einer Rangfolge auf Basis der vergebenen Punkte und es entscheidet bei gleicher Punktzahl das Los.

Für ein endgültiges Wertungsergebnis können Verhandlungen mit den Bietern erforderlich sein. Auch ist eine weitere Angebotsrunde möglich, in der die Bieter zur

Abgabe eines finalen Angebotes aufgefördert werden. Der Auftraggeber behält sich aber ebenso vor, den Zuschlag allein auf Basis der Erstangebote zu erteilen, ohne Verhandlungen durchzuführen.

4.4.

Auftragsbedingungen

Die Vergabe der Planungsleistungen richtet sich an Gemeinschaften aus:

- Stadtplanern/-innen oder vergleichbar
- Landschaftsplaner/-in/Landschaftsarchitekt/-innen oder vergleichbar
- Ingenieur/-innen (Verkehrsanlagen und Entwässerung) oder vergleichbar

Hierfür sollen Büros bzw. Gemeinschaften gefunden werden, die sich aus Stadtplaner/-innen, Landschaftsplaner/-innen/ Landschaftsarchitekt/-innen und Verkehrs- und Entwässerungsplaner/-innen oder vergleichbar zusammensetzen. Die Leistungen sollen an ein Planungsbüro oder eine Bietergemeinschaft vergeben werden.

4.4.1.

Mindestkriterien

Es gelten die Kriterien des Bewerberformulars.

Berufshaftpflichtversicherung

Nachweis über das Bestehen einer aktuell gültigen Berufs- oder Betriebshaftpflichtversicherung gem. § 45 Abs. 1, Nr. 3 VgV bzw. § 33 UVgO nicht älter als 6 Monate:

- Personenschäden: 3.000.000 €
- Sach- und Vermögensschäden: 3.000.000 €
- Maximierung (bei juristischen Personen): jeweils 2-fach
- Maximierung (bei natürlichen Personen): jeweils 2-fach

Qualifikation

Nachweise pro aufgeführte (stellv.) Projektleitung:

- Abschluss als Dipl.-Ing. / Master (FH/Uni) / Bachelor of Arts / of Engineering aus dem jeweiligen fachspezifischen Bereich
- berufsbezogenen Lebenslauf
- Projektliste

Referenzen

Es ist jeweils eine Referenz für das Gewerk Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke, Freianlagen, B-Plan und GOP für eine wohnbauliche Entwicklung einzureichen.

Eine Referenz kann mehrere Gewerke abdecken. Es sind jedoch insgesamt mindestens zwei unterschiedliche Referenzen einzureichen. Die Gesamtanzahl von 5 Referenzen darf nicht überschritten werden.

Wünschenswert sind Referenzen die interdisziplinär bearbeitet wurden.

Die Wertungskriterien der Referenzen sind der Eignungsmatrix zu entnehmen.

Die eingereichten Referenzen sind fortlaufend zu nummerieren. Bitte geben Sie je Gewerk die Nummer der zu wertenden Referenz an.

Für die Gewerke "Verkehrsanlagen", "Ingenieurbauwerke" und "Freianlagen" müssen die Referenzen die Leistungsphasen 2-8 mit der Honorarzone III oder höher nachweisen (LPH 8 muss abgeschlossen sein).

Für das Gewerk "B-Plan" muss die Referenz die Leistungsphasen 1-3 mit der Honorarzone II oder höher nachweisen (LPH 3 muss abgeschlossen sein).

Für das Gewerk "GOP" muss die Referenz die Leistungsphase 1-4 mit der Honorarzone II oder höher nachweisen (LPH 4 muss abgeschlossen sein).

Die Referenzen müssen im folgenden Leistungszeitraum begonnen und abgeschlossen sein: Beginn der Leistung 01.01.2015 - Abschluss der Leistung 31.12.2025

Als Beginn der Leistung wird das Datum der Beauftragung definiert.

4.4.2.

Eignungskriterien

Es gelten die Kriterien der Eignungsmatrix.

Qualifikation

Gewertet wird die

- Berufserfahrung Projektleitung Gesamtprojekt
- Berufserfahrung stellv. Projektleitung Gesamtprojekt
- Berufserfahrung verantwortliche Person B-Plan und FNP
- Berufserfahrung verantwortliche Person GOP und Umweltbericht
- Berufserfahrung verantwortliche Person Freianlagen
- Berufserfahrung verantwortliche Person Ingenieurbauwerke
- Berufserfahrung verantwortliche Person Verkehrsanlagenplanung

Referenzen

Je Referenz wird das Honorarvolumen, die Art des Auftraggebers und die Kombination mit anderen Gewerken für folgende Gewerke gewertet:

- Verkehrsanlagen
- Ingenieurbauwerke
- Freianlagen
- Bebauungsplan
- GOP

Je Gewerk wird nur eine Referenz gewertet. Die zu wertende Referenz muss durch Angabe einer Nummer im Bewerberformular kenntlich gemacht sein.

4.4.3.

Zuschlagskriterien

Der Zuschlag wird an das wirtschaftlichste Angebot, anhand der beigefügten Zuschlagsmatrix erteilt (Gewichtung siehe u.s. Tabelle). Die Kriterien beziehen sich auf die technische und organisatorische Leistungsfähigkeit sowie die Innovationsideen.

▪ Organisation	5%
▪ Bearbeitungskonzept	25%
▪ Terminplanung	10%
▪ Nachhaltigkeit	20%
▪ Honorarangebot	40%

5.

Honorarangebot

Das Honorarangebot ist ausschließlich unter Verwendung des vom Auftraggeber bereitgestellten Honorarangebotsblattes abzugeben.

Unter Berücksichtigung des Urteils des Europäischen Gerichtshofs vom 04.07.2019 zur Europarechtswidrigkeit der Mindest- und Höchstpreisvorgaben der HOAI erfolgt die Honorarkalkulation wie folgt:

Die Honorarermittlung orientiert sich an den einschlägigen Tafelhonoraren der HOAI, die als Referenzhonorare dienen. Die Honorarzonen sowie der Honorarsatz werden vom Auftraggeber im Honorarangebotsblatt verbindlich vorgegeben, um die Vergleichbarkeit der Angebote herzustellen. Etwaige abweichende kalkulatorische Einschätzungen der Bieter, insbesondere hinsichtlich der Honorarzone oder des Schwierigkeitsgrades der Planungsaufgabe, können ausschließlich über den angebotenen Auf- oder Abschlag auf das Referenzhonorar berücksichtigt werden

Eine Änderung der im Honorarangebotsblatt vorgegebenen Parameter führt zum Ausschluss des Angebots.

Die im Honorarangebotsblatt angegebenen anrechenbaren Kosten sind vorläufig und dienen ausschließlich der vergleichenden Bewertung der Honorarangebote. Maßgeblich für die spätere Honorarabrechnung sind die tatsächlich ermittelten anrechenbaren Kosten, nach Abschluss der Leistungsphase 2.

Die Ermittlung der anrechenbaren Kosten richtet sich nach der vom Auftraggeber freigegebenen Kostenberechnung bzw. Kostenschätzung. Dies gilt auch dann, wenn diese auf Grundlage der DIN 276:2018 oder einer anderen mit dem Auftraggeber abgestimmten Systematik erstellt wurde.

Das Bauvorhaben wird für das jeweilige Leistungsbild unabhängig von etwaigen abweichenden Regelungen der HOAI als ein Objekt abgerechnet.

Die prozentualen Anteile der Grundleistungen je Leistungsphase sind im Honorarangebotsblatt verbindlich vorgegeben und dürfen nicht geändert werden.

Die Bieter geben im Honorarangebotsblatt ausschließlich einen frei kalkulierten Auf- oder Abschlag auf das Referenzhonorar sowie eine Nebenkostenpauschale an.

Der Auf- oder Abschlag kann auch mit „0,00“ angegeben werden. Wird kein Wert angegeben, gilt ein Auf- oder Abschlag von „0,00“ als angeboten.

Die Nebenkostenpauschale ist zwingend anzugeben und kann auch mit „0 %“ festgesetzt werden.

6.

Anlagen

1. Präsentation Rahmenplan Machleidt
2. Flächenumgriff

Impressum

im Auftrag von



Stadt Erftstadt
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Räumliche Planung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung
Holzdammm 10
50374 Erftstadt

Bearbeitet von:



NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
Hansaallee 299
40549 Düsseldorf

Tel. 0211 54238-0
info@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de

Düsseldorf, den 01.07.2026

Anlage
