



Gemeinde Walluf

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-87/2026

Fachbereich	Bauen, Planen und Umwelt
Sachbearbeiter	Gerd Wohlbold
weitere Sachbearbeiter	
Datum	17.08.2026

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	24.08.2026
Haupt - und Finanzausschuss	25.08.2026
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	03.09.2026

Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“
hier: Vergabeverfahren zur Projektsteuerung (Fördergebietsmanagement) und zur Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Gemeinde Walluf.

Bezug zur Drucksache VL-75/2025

Anlage(n):

1. Anlage 1 Bieterübersicht

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkung vorhanden	Ja
Haushaltsmittel vorhanden	Nein
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)	Außerplanmäßige Ausgaben 300.000 € Außerplanmäßige Einnahmen 200.000 €
Sachkonto	Kostenstelle

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vergabevorschlag der Verwaltung wird zugestimmt.
2. Der Auftrag für Los 1 (Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – ISEK) wird an das Büro **Liechtenstein Landschaftsarchitektur & Stadtplanung PartGmbH** zu einem Gesamtpreis von **47.986,16 Euro** (brutto) vergeben.
3. Der Auftrag für Los 2 (Fachbegleitende Projektsteuerung und Monitoring) wird an das Planungsbüro **DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH** zu einem Angebotspreis in Höhe von **249.275,25 Euro** (brutto) vergeben. Die Beauftragung erfolgt zunächst für die Dauer von drei Jahren mit der Option auf Verlängerung für die gesamte Programmlaufzeit von 10 Jahren.
4. Den vorab erbrachten Dienstleistung der Firma **ProjektStadt** für die strategische Beratung der Gemeinde Walluf bei der Beantragung von Fördermitteln im Rahmen des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ für den Leistungszeitraum Januar 2026 bis März 2026 in Höhe von **6.307,00 Euro (brutto)** wird zugestimmt.
5. Die für die Eigenanteile der Gemeinde Walluf erforderlichen Haushaltsmittel werden in den jeweiligen Haushaltsjahren im Haushalt der Gemeinde Walluf bereitgestellt.

Sachverhalt:

Ausgangslage und Projektaufnahme

Die Gemeinde Walluf wurde im Jahr 2025 erfolgreich in das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ aufgenommen. Das zukunftsweisende Vorhaben mit dem Titel „Ortsentwicklung Walluf – zwischen Rhein und Reben“ stellt eine besondere Auszeichnung dar, da Walluf als einer von lediglich 21 ausgewählten Standorten im gesamten Land Hessen Berücksichtigung fand.

Hauptziel dieses städtebaulichen Förderprogramms ist es, die Gemeinde gezielt dabei zu unterstützen, ihre baulichen Strukturen und den öffentlichen Raum an den demografischen Wandel sowie an die spürbaren Herausforderungen des Klimawandels anzupassen. Im Unterschied zu früheren Förderprogrammen legt die aktuelle Ausrichtung einen verstärkten Fokus auf die Reaktivierung von Brachflächen für den Wohnungsbau.

Vorab-Beratungsleistungen zur Antragstellung (ProjektStadt)

Im Vorfeld und Rahmen der Antragstellung zur Aufnahme in das Förderprogramm war eine fachliche Weiterbegleitung und strategische Beratung zwingend erforderlich. Hierzu wurde die Firma **ProjektStadt** im Leistungszeitraum von **Januar 2026 bis März 2026** mit der strategischen Beratung der Gemeinde Walluf bei der Beantragung von Fördermitteln im Rahmen des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ beauftragt. Die hierfür anfallenden Kosten belaufen sich auf **6.307,00 Euro (brutto)**. Diese Leistung bedarf im Rahmen der Gesamtabwicklung noch der formellen Freigabe bzw. Genehmigung durch die Gemeindevertretung (siehe Beschlussziffer 4).

Rechtliche und fachliche Notwendigkeit des ISEK

Um die in Aussicht gestellten, erheblichen Fördermittel des Bundes und des Landes Hessen effektiv abrufen und einsetzen zu können, ist die vorherige Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171b Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) rechtlich zwingend vorgeschrieben. Das Entwicklungskonzept fungiert dabei als strategischer und investiver Orientierungsrahmen für die längerfristige Entwicklung der Gemeinde Walluf im ausgewiesenen Fördergebiet. Es stellt den funktionalen Bezug zwischen dem konkreten Städtebaufördergebiet und dem Gemeindegebiet dar, wobei bereits vorhandene sektorale Planungen, wie beispielsweise Verkehrs- oder Klimaschutzkonzepte, schlüssig integriert und harmonisiert werden.

Auf Basis einer fundierten Analyse der lokalen Stärken und Schwächen definiert das Konzept die räumlichen und inhaltlichen Förderschwerpunkte und untersetzt diese mit einer konkreten Schätzung des Finanzbedarfs sowie einem zeitlichen Prioritätenrahmen für die kommenden zehn Jahre. Ein essenzieller Bestandteil dieses Prozesses ist die intensive und transparente Einbindung der Bürgerinnen und Bürger sowie der relevanten Fachbehörden. Zudem muss sich das Konzept intensiv mit dem Klimaschutz und der Klimaanpassung auseinandersetzen, um daraus konkrete, messbare Ziele und bauliche Maßnahmen abzuleiten. Um das Gesamtprojekt zeitnah und ohne Verzögerungen voranzutreiben, hat die Gemeinde im Dezember 2025 bereits die Genehmigung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn durch die zuständige Bewilligungsbehörde erhalten.

Notwendigkeit externer Dienstleistungen und Aufteilung der Aufgaben

Da die inhaltliche Komplexität einer fachgerechten Konzepterstellung sowie die anschließende, langjährige administrative und technische Steuerung des Fördergebiets die personellen Kapazitäten der Gemeindeverwaltung bei Weitem übersteigen, ist die Beauftragung externer Dienstleister unumgänglich. Nur durch die Einbindung spezialisierter Fachbüros kann eine förderkonforme, fristgerechte und rechtssichere Abwicklung des Gesamtprojekts über das gesamte Jahrzehnt hinweg gewährleistet werden.

Aus diesem Grund wurde das Projekt in zwei eigenständige Lose aufgeteilt. Das erste Los umfasst die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im ersten Projektjahr, was eine methodisch saubere Analyse und die professionelle Moderation der gesetzlich geforderten Bürgerbeteiligung garantiert. Das zweite Los sichert das langfristige Fördergebietsmanagement sowie die technische Projektsteuerung über die gesamte zehnjährige Programmlaufzeit. Hierbei übernimmt das beauftragte Büro die kontinuierliche Begleitung der baulichen Einzelmaßnahmen, die finanzielle Abrechnung gegenüber dem Land sowie das fortlaufende Controlling und Monitoring.

Durch diese klare Strukturierung und die stufenweise Beauftragung, insbesondere durch den jährlichen Leistungsabruf bei der Projektsteuerung, behält die Gemeinde Walluf stets die vollständige inhaltliche und finanzielle Kontrolle über das gesamte Verfahren.

Durchführung des Vergabeverfahrens

Der geschätzte Gesamtwert der zu vergebenden Leistungen wurde im Vorfeld der Ausschreibung auf ca. 1.400.000 Euro netto über eine geplante Gesamtprojektdauerzeit von zehn Jahren taxiert. Dieser Betrag unterteilt sich kalkulatorisch wie folgt:

- **Los 1 (Erstellung des obligatorischen ISEK):** ca. 100.000 Euro (netto)
- **Los 2 (Langfristiges Fördergebietsmanagement und Projektsteuerung):** ca. 1.300.000 Euro (netto)

Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Bundes und des Landes Hessen im Rahmen der Städtebauförderung (Förderquote in der Regel 2/3 der förderfähigen Kosten).

Da der Leistungsabruf für die Projektsteuerung (Los 2) jährlich und bedarfsorientiert erfolgt und die Beauftragung zunächst auf drei Jahre befristet ist (mit Verlängerungsoptionen), wird die finanzielle Belastung des Gemeindehaushalts über den gesamten Zeitraum verteilt. Die entsprechenden kommunalen Eigenanteile (ca. 1/3 der Kosten) sind in den jeweiligen Haushaltsjahren im Teilfinanzhaushalt bereitzustellen.

Die Ausschreibung erfolgte ordnungsgemäß im Offenen Verfahren (Vergabenummer 26-180, HAD-Nr. 16/38964). Um die Leistungskonzeption und Qualität angemessen zu berücksichtigen, erfolgte die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots auf Basis der Kriterien **Preis/Honorar (40 % Gewichtung)** und **Qualität/Konzept (80 % Gewichtung)** bei maximal **120 erreichbaren Gesamtpunkten**.

Ergebnis Los 1 (siehe Anlage 1):

Das Büro **Liechtenstein Landschaftsarchitektur & Stadtplanung PartGmbH** (Bieter 3) erreicht mit **115,21 Punkten** den **1. Rang** im Vergabeverfahren und wird daher zur Auftragserteilung empfohlen.

Im Vergaberecht (vgl. § 127 GWB) gilt das Prinzip des **wirtschaftlichsten Angebots**, welches sich aus dem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis ergibt. Das vergaberechtlich günstigste Angebot ist ausdrücklich nicht zwingend das Angebot mit der niedrigsten Angebotssumme.

Die Bieter 6 und 7 (TNL Umweltplanung) haben mit **35.494,83 Euro netto** zwar das preislich niedrigste Angebot eingereicht und somit im Kriterium 1 (Honorar) die Höchstpunktzahl von **40,00 Punkten** erzielt. In der fachlich-qualitativen Bewertung schnitten sie jedoch gegenüber den führenden Bietern entscheidend schlechter ab:

1. Defizite in der Projekterfahrung des Schlüsselpersonals (Kriterium 3b – max. 15 Punkte):

- **Erreichte Punktzahl:** 10,00 von 15,00 Punkten (Bewertungsstufe 2: „weitestgehend plausibel / gute Erfahrung“).
- **Begründung:** Die benannten Schlüsselpersonen weisen zwar gute Qualifikationen in Klima-, Umwelt- und Raumplanung auf. Der Schwerpunkt der nachgewiesenen Referenzen liegt jedoch primär auf Klimaschutz-, Landschafts- und Biodiversitätskonzepten. Vollerfüllung einschlägiger Referenzen speziell zur klassischen Städtebauförderung und zur formalen ISEK-Erstellung gemäß BauGB fehlten den Schlüsselpersonen teilweise.

2. Fehlende Fach Erfahrung im Fördergebietsmanagement (Kriterium 3c – max. 10 Punkte):

- **Erreichte Punktzahl:** 7,00 von 10,00 Punkten.
- **Begründung:** Gemäß der Wertungsmatrix setzt das Erreichen der Höchstpunktzahl (10 Punkte) den Nachweis umfassender Erfahrungen in mindestens drei Kernbereichen der Städtebauförderung voraus. Das Team von TNL Umweltplanung wies Erfahrungen in zwei Teilbereichen nach (Klimaanpassung und Kompensationssteuerung). Spezifische Erfahrungen in der treuhänderischen Mittelverwaltung oder in privaten Anreizprogrammen wurden nicht belegt.

Während Bieter 3 (Liechtenstein Landschaftsarchitektur) in der **Qualitätswertung 80 von 80 Punkten** (100 %) erzielte, erreichten die Bieter 6 / 7 lediglich **72 von 80 Punkten**.

Der geringe Preisvorteil der Bieter 6 / 7 (Honorar-Differenz: ca. 4.831 Euro netto bzw. 4,79 Punkte) reichte rechnerisch nicht aus, um den Qualitätsrückstand von **8,00 Punkten** im fachlichen Teil auszugleichen:

- **Bieter 3 (Liechtenstein):** 35,21 (Preis) + 80,00 (Qualität) = **115,21 Punkte (Rang 1)**
- **Bieter 6 / 7 (TNL Umweltplanung):** 40,00 (Preis) + 72,00 (Qualität) = **112,00 Punkte (Rang 6)**

Aufgrund der klaren Vergabekriterien und der Gewichtung erweist sich das Angebot von **Liechtenstein Landschaftsarchitektur** im Gesamtergebnis als das wirtschaftlichste Angebot für die Gemeinde Walluf.

Ergebnis Los 2 (siehe Anlage 1):

Das Planungsbüro **DSK** (Bieter 2) liegt mit **117,00 Punkten** auf **Rang 1**. Das Büro hat mit 209.475,00 Euro netto das günstigste Angebot vorgelegt und überzeugt zugleich mit einem hervorragenden fachlich-organisatorischen Konzept (77 von 80 Qualitätspunkten).

Vergabeempfehlung

Nach formaler, rechnerischer und fachlicher Prüfung empfiehlt die Verwaltung die Vergabe von **Los 1** an die Firma **Liechtenstein Landschaftsarchitektur & Stadtplanung PartGmbH** sowie von **Los 2** an die **DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH**.

Nikolaos Stavridis, Bürgermeister