

EU-weite Ausschreibung

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

- Leistungsverzeichnis -

Stand: 20.10.2026

Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung
Marl, im Oktober 2026

Auftraggeberdaten:

Auftraggeber:	Stadt Marl
Straße:	Carl-Duisberg-Straße 165
PLZ:	45772
Ort:	Marl

Ansprechpartner/ Ort der Angebotsabgabe:	Zentrale Vergabestelle der Stadt Marl Carl-Duisberg-Straße 165, 45772 Marl
---	---

Rückfragen zum Angebot:	über den Kommunikationsbereich des Vergabemarktplatzes NRW zu stellen (www.evergabe.nrw.de).
--------------------------------	---

Auftragsgegenstand:	Neuaufstellung Flächennutzungsplan
----------------------------	------------------------------------

Vergabedaten:

Art der Ausschreibung:	EU-weite Ausschreibung (VgV – Verhand- lungsvergabe mit Teilnahmewettbewerb)
Ort der Angebotsabgabe:	Vergabemarktplatzes NRW
Datum der Angebotseröffnung: Uhrzeit der Angebotseröffnung: Zuschlagsfrist:	siehe Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes

Ausführungstermine:

Leistungsbeginn:	mit Zuschlagserteilung
Ausführungsende:	viertes Quartal 2029

Inhalt

Vorstellung der Stadt Marl	4
Fachlicher Hintergrund.....	4
Leistung	4
Grundlagen der Bearbeitung.....	5
Umfang des Auftrags.....	5
Einbindung übergeordneter Planungen.....	5
Landschaftsplan.....	5
Regionalplan.....	5
Nicht zu beplanende Flächen	5
Beteiligungsformate	6
Städtische Konzepte	8
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Marl 2030+.....	8
Potenzialflächen	8
Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marl	8
Kommunale Wärmeplanung	8
Materialliste	9
X-Planung und Datenmaterial	9
Subunternehmen	9
Meilensteine / Zeitplan	10
Grundlagen der Angebotswertung.....	10
Umgang mit Daten	10
Nutzungsrechte	10
Urheberrechte Dritter	11
Leistungsumfang gem. HOAI für FNP Grundleistungen	11
Leistungsumfang gem. HOAI für FNP besondere Leistungen	12
Kostenplanung.....	13
Ermittlung Honorarzone.....	13
Angebot	13

Leistungsverzeichnis Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Vorstellung der Stadt Marl

Die Stadt Marl ist rund 87,8 km² groß und hat derzeit ca. 88.000 Einwohner. Sie ist dem Kreis Recklinghausen zugeordnet und entwickelte sich in einem Zeitraum von knapp 90 Jahren zu einem Mittelzentrum in Westfalen, welches im nördlichen Ruhrgebiet liegt. Weltweit bekannt ist Marl für seinen Chemiepark, der einen der größten Chemie-Verbundstandorte in Europa aufweist.

Angebunden ist die Stadt Marl an das Autobahnnetz durch die Autobahn 43 im Osten der Stadt, wo die Autobahn von Norden in Richtung Süden verläuft. Die Autobahn 52 verläuft von Nordosten nach Südwesten. Am nördlichen Stadtrand verlaufen sowohl der Wesel-Datteln-Kanal als auch die Lippe. Von Südwesten in Richtung Nordosten verläuft die S-Bahnlinie 9.

Marl ist aus mehreren Dörfern gewachsen, die im Laufe der Zeit eingemeindet wurden. Damit weist die Stadt polyzentrische Strukturen auf, die heute jedoch nicht mehr vollständig erhalten sind. Bereits seit mehreren Jahrzehnten wird eine Stadtmitte durch verschiedene Projekte seitens der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung aktiv entwickelt.

Von der Kommunalfläche sind gemäß der Realnutzung (aktuellste Datengrundlage) des Regionalverbandes Ruhr (RVR) rund 1421,48 ha auf Wohnbaufläche und rund 976,42 ha auf Gewerbeflächen. Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen machen je einen Anteil von rund 1812,94 ha und 2650,58 ha aus. Der Anteil öffentlicher und privater Grün- und Parkanlagen liegt bei rund 361,91 ha.

Fachlicher Hintergrund

Die Stadt Marl beabsichtigt die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans (FNP), da der zurzeit wirksame FNP bereits über 40 Jahre alt ist. Es gibt bereits über 70 Änderungsverfahren, wobei der FNP den erforderlichen Bedarfen aufgrund der veralteten Daten- und Rechtsgrundlagen nicht mehr entspricht.

Leistung

Erste Arbeiten zur Neuaufstellung des FNP sollen zum März 2027 erfolgen. Die Erstellung des neuen FNP umfasst gemäß § 20 der HOAI Grundleistungen und gemäß Anlage 9 Besondere Leistungen zur Flächenplanung. Die Grundleistungen werden vom Auftraggeber erwartet und durch besondere Leistungen, die für Marl zusätzlich erforderlich werden, ergänzt.

Die Grundlage der zu erbringenden Leistungen für die Neuaufstellung des FNP stellt die HOAI in § 20 dar sowie besondere Leistungen, die pauschal abgebildet werden.

Bearbeitungsmaßstab: 1:15.000

Plangebietsgröße: 87,8 km²

Grundlagen der Bearbeitung

Umfang des Auftrags

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist für die Neuaufstellung des FNP eine Umweltprüfung mit Umweltbericht zu erarbeiten. Dieser wird daher mit beauftragt. Die darin zu prüfenden Darstellungsänderungen, insbesondere die allgemeinen Siedlungsbereiche sowie die Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche, sind den beiliegenden Unterlagen zu Potentialflächen zu entnehmen. Diese hat der Auftraggeber im Zuge des informell vorgeschalteten Verfahrens des Regionalverband Ruhr zur 2. Änderung des Regionalplans Ruhr Siedlungsbereiche identifiziert. In diesem informellen Verfahren wurden Potentialflächen identifiziert, die nach einer Prüfung auf Eignung auf Ebene des FNP als Potentialflächen übernommen oder herausgenommen werden sollen. Gemäß den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sind auch die Artenschutzbelange als Vorprüfung durch überschlägige Vorabschätzung zu berücksichtigen und mit zu verarbeiten. Daher soll auch eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden. Neben dem Umweltbericht inklusive der Artenschutzprüfung sollen keine weiteren Konzepte oder Fachbeiträge in Auftrag gegeben werden, sondern vorhandene städtische Konzepte und Fachbeiträge als Grundlage für den neuen FNP verwendet werden.

Einbindung übergeordneter Planungen

Landschaftsplan

Für Teilbereiche der Kommune existieren der Landschaftsplan „Die Haard“ und „Vestischer Höhenrücken“. Der Landschaftsplan „Dorsten-Marl“ befindet sich zurzeit im Aufstellungsverfahren. Die Inhalte der Landschaftspläne sind in Abstimmung mit dem Auftraggeber ebenfalls einzuarbeiten. Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Recklinghausen, die den Landschaftsplan „Dorsten-Marl“ aufstellt, ist der jeweilige Stand des Landschaftsplanes abzustimmen. Im Jahr 2027 soll ein abschließender Entwurf des Landschaftsplanes vorliegen. Die Zeitplanung der Neuaufstellung soll dies entsprechend beachten. Für den Fall, dass das Aufstellungsverfahren des Landschaftsplans bis zur Offenlage des FNP nicht abgeschlossen sein sollte, ist der Umgang mit diesem Fakt mit dem Auftraggeber und dem Kreis Recklinghausen abzustimmen.

Regionalplan

Der neue Regionalplan (Regionalplan Ruhr) ist als übergeordnete Planung einzubeziehen. Die 1. Änderung bezüglich Konzentrationszonen für Windenergie ist mit jeweiligem Verfahrensstand einzubeziehen.

Nicht zu beplanende Flächen

Auf dem Stadtgebiet befinden sich der Chemiapark sowie das Waldgebiet Haard. Beide sind aus der Betrachtung in dem Sinne auszuschließen, dass sie nicht zu beplanen sind. Der Chemiapark hat eine Größe von 1000 ha. Das Waldgebiet Haard weist auf Marler Stadtgebiet eine Fläche von 770 ha auf.

Beteiligungsformate

Die gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahren im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans richten sich nach §§ 3 und 4 BauGB. Der Auftragnehmer bereitet die hierfür erforderlichen Planunterlagen fachlich vor, wirkt an den Beteiligungsverfahren mit, erläutert die Planungsinhalte und unterstützt die Stadt Marl bei der fachlichen Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie bei der Vorbereitung von Abwägungsvorschlägen.

Die Veröffentlichung der Unterlagen erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über das Internet; ergänzend werden die Unterlagen bei der Stadt Marl zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die formelle Durchführung der Beteiligungsverfahren einschließlich der Veröffentlichung obliegt der Stadt Marl als Planungsträgerin.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in zwei aufeinander aufbauenden Verfahrensphasen:

1. Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung findet auf Grundlage des Vorentwurfs statt. Sie dient dazu, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig zu erläutern. Ergänzend Informations- und Dialogangebote sollen der Öffentlichkeit ermöglichen, örtliche Kenntnisse, Hinweise zu Nutzungskonflikten sowie aus ihrer Sicht relevante Themen und Entwicklungserfordernisse in den Prozess einzubringen. Zugleich sollen Anlass, Ablauf, Inhalte und Mitwirkungsmöglichkeiten der FNP-Neuaufstellung verständlich vermittelt werden.

2. Zeitpunkt vor Veröffentlichung des Entwurfes (Erörterung vor der anschließenden Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Im zweiten Beteiligungsformat ist das Ziel, den Entwurf zur formalen Veröffentlichung gemäß BauGB zu präsentieren, zu erläutern sowie Verfahrensschritte und das weitere Vorgehen darzustellen. Des Weiteren sollen Hinweise zur Planung vor der eigentlichen Veröffentlichung aufgenommen werden. Ziel ist hierbei, Probleme, die ansonsten im Rahmen der Veröffentlichung sichtbar würden, bereits im Vorfeld aufzudecken, Handlungsbedarfe und Nachbesserungen am Planwerk zu identifizieren sowie Argumentationsketten für oder gegen eine Planung abzuleiten. Gleichzeitig soll vermittelt werden, dass die Neuaufstellung eines FNP viele verschiedene Belange zu berücksichtigen hat und daher nicht alle Wünsche umgesetzt werden können, die sich infolge der Beteiligungen entwickeln (können).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß §§ 4 und 2 Abs. 2 BauGB in geeigneter Weise und zu den jeweiligen Verfahrensständen zu beteiligen. Der Auftragnehmer wirkt insbesondere bei der fachlichen Vorbereitung der Unterlagen, der Beantwortung fachlicher Rückfragen, der Auswertung der Stellungnahmen und der Vorbereitung der Abwägung mit.

Vor dem Feststellungsbeschluss ist der abschließende Planungsstand in den zuständigen politischen Gremien vorzustellen. Der Auftragnehmer erstellt hierfür die erforderlichen fachlichen

Präsentations- und Beratungsunterlagen, erläutert den Planungsstand sowie die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung und wirkt bei der Beantwortung fachlicher Fragen mit.

Über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren hinaus wird die Stadt Marl die kommunikative Begleitung durch ein gesondert zu beauftragendes Kommunikationsbüro durchführen lassen. Grundlage hierfür ist ein Kommunikationskonzept, das derzeit erstellt wird und dem Auftragnehmer nach Fertigstellung zur Verfügung gestellt wird. Das Kommunikationsbüro übernimmt insbesondere die Konzeption, Organisation, Moderation und Dokumentation ergänzender Kommunikations- und Beteiligungsformate sowie die zielgruppengerechte Öffentlichkeitsarbeit.

Der Auftragnehmer für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wirkt an den im Kommunikationskonzept vorgesehenen ergänzenden Maßnahmen und Veranstaltungen fachlich mit. Dies umfasst insbesondere:

- die fachliche Vorbereitung und verständliche Aufbereitung von Planungsinhalten, Planungsständen und Planungsalternativen,
- die fachliche Zuarbeit für Informations- und Kommunikationsmaterialien,
- die Teilnahme an abgestimmten Workshops, Informationsveranstaltungen, Dialogformaten und weiteren Beteiligungsformaten,
- die fachliche Erläuterung der Planungsinhalte gegenüber Teilnehmenden,
- die fachliche Einordnung und strukturierte Auswertung planungsrelevanter Hinweise aus den ergänzenden Formaten sowie
- die Rückführung fachlich relevanter Ergebnisse in den weiteren Planungs- und Abwägungsprozess.

Die Federführung für die Organisation und Moderation der ergänzenden Kommunikations- und Beteiligungsformate liegt beim gesondert beauftragten Kommunikationsbüro. Die fachliche Verantwortung für die Planungsinhalte, die Beteiligung nach BauGB, die Auswertung von Stellungnahmen und die Vorbereitung der Abwägung verbleibt beim Auftragnehmer in enger Abstimmung mit der Stadt Marl.

Für den laufenden Prozess stellt der Auftragnehmer dem Kommunikationsbüro die erforderlichen fachlichen Inhalte, Grafiken und Planungsstände zur Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Marl in abgestimmter, weiterverwendbarer Form zur Verfügung. Dies umfasst insbesondere Inhalte zur Erläuterung der einzelnen Verfahrensschritte sowie zur Darstellung relevanter Unterlagen, Ergebnisse und Protokolle. Aufbau, technische Pflege und redaktionelle Betreuung der Internetseite sowie die weitergehende informelle Beteiligung, einschließlich der Kinder- und Jugendbeteiligung, sind nicht Gegenstand dieses Auftrags und werden durch das gesondert beauftragte Kommunikationsbüro erbracht.

Städtische Konzepte

Die Stadt verfügt über verschiedenste Konzepte und Studien, die zur Hintergrundinformation herangezogen und durch die eine Orientierung in verschiedensten Themengebieten gegeben werden kann. Des Weiteren wird dem Auftragnehmer die Beschlussvorlage zur Aufstellung des neuen FNP übermittelt. Die Konzepte und Studien werden im Folgenden vorgestellt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Marl 2030+

Um aktuelle Entwicklungen und Bedarfe in der Stadt zu identifizieren, wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der FNP-Neuaufstellung vorgeschaltet. Ziele des Konzeptes sind die Analyse der aktuellen Entwicklungen der Stadtteile in Marl, die Identifikation von Handlungsbedarfen und Handlungsfeldern sowie die Überprüfung bereits laufender Maßnahmen aus der Erstaufstellung des ISEK sowie die Entwicklung neuer Maßnahmen. Mithilfe des Konzeptes ist eine Grundlage für den FNP gelegt und es sind Zielaussagen zur Stadtentwicklung von Marl definiert worden. Das ISEK ist in der Arbeit des Auftragnehmers zu berücksichtigen und dient als Orientierungshilfe. Letztlich stellt das ISEK einen Orientierungsrahmen für künftige Entwicklungen in folgenden Handlungsfeldern dar:

- Handlungsfeld 1: Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Einzelhandel
- Handlungsfeld 2: Demographie, Wohnen, Stadtbaukultur
- Handlungsfeld 3: Klima, Freiraum, Freizeit, Umwelt, Ökologie
- Handlungsfeld 4: Mobilität und Verkehr
- Handlungsfeld 5: Schule, Bildung, Kultur
- Handlungsfeld 6: Kinder, Jugend, Senioren, Soziales, Sport, Gesundheit

Potenzialflächen

Wie in Kapitel „Grundlagen der Bearbeitung/ Materialliste samt Erläuterungstext“ erläutert wurde, sind für die Regionalplanänderung Potenzialflächen identifiziert worden. Der Auftraggeber hat die allgemeinen Siedlungsbereiche identifiziert, während ein externes Büro die Potenzialflächen für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche mit einer Mindestgröße von 10 ha bestimmt hat. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchung sind Grundlage für die Darstellung neuer Gewerbeflächen im FNP.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marl

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept besteht für die gesamte Stadt. Im Jahr 2027 ist eine Fortschreibung durch einen externen Auftragnehmer geplant. Die zum Zeitpunkt der Planerstellung vorliegenden Ergebnisse aus diesem Konzept sollen ebenfalls in den Flächennutzungsplan einfließen. Für zwei Teilbereiche der Stadt existieren Konzepte, die für Hintergrundinformation zu den Teilbereichen heranzuziehen sind. Diese beziehen sich auf das Nahversorgungszentrum Polsum sowie die Standortagglomeration Zechenstraße und Dümmerweg aus den Jahren 2023 und 2024.

Kommunale Wärmeplanung

Gemäß der gesetzlichen Verpflichtung stellt der Auftraggeber zurzeit einen kommunalen Wärmeplan auf. Dieser ist nach Verfahrensstand miteinzubeziehen.

Materialliste

Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer folgende Materialien als Grundlageninformation zur Verfügung:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Marl 2030+
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marl
- Integriertes Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Marl
- Potentialanalyse Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche
- Potentialanalyse allgemeine Siedlungsbereiche
- Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Marl
- Informationen zu in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen
- Landesentwicklungsplan und Regionalplan in der jeweils gültigen Fassung
- Straßenverkehrszählung 2021
- Klimafreundliches Mobilitätskonzept über marl.de
- Radverkehrskonzept über marl.de
- Radentscheid marl.de
- Liniennetzplan und Tarifstruktur des VRR über vrr.de
- Klimaschutzkonzept
- Klimaanalyse des Regionalverband Ruhr über klima.geoportal.ruhr
- IGA 2027 Informationen zu Gärten im Stadtgebiet zur Orientierung
- Statistisches Material zur Bevölkerungsentwicklung über IT.NRW
- Informationen zu Bebauungsplänen über regioplaner.de
- Sitzungstermine der städtischen Ausschüsse sowie Ratssitzungen

X-Planung und Datenmaterial

Im Kontext einer Inspire-konformen Bauleitplanung soll der FNP mit einer Zeichensoftware digitalisiert werden, die X-PlanGML erzeugen kann. Dem Auftragnehmer wird daher der „Katalog der Anforderungen und der wesentlichen Grundlagendefinitionen für die Auftragsvergabe an Dritte zur Erstellung von Bauleitplänen unter Verwendung des Datenaustauschformates X-Planung“ der Stadt Marl zur Verfügung gestellt, indem die X-Planungs-relevanten Anforderungen des Auftraggebers enthalten sind, um den FNP darstellen zu können. Seitens des Auftraggebers wird der GIS-Beauftragte der Stadt Marl ebenfalls zur Beratung und Abstimmung zur Verfügung stehen.

Subunternehmen

Sollte der Auftragnehmer für einzelne Leistungsbestandteile (z.B. Umweltbericht) die Zusammenarbeit mit einem Subunternehmen eingehen, bittet der Auftraggeber um Benennung dessen und der von diesen übernommenen Leistungen. Wenn der Auftragnehmer eine solche Arbeitsgemeinschaft gründen möchten, ist dies grundsätzlich möglich, solange die gesamte Projektkoordination in der Hand des Auftragnehmers bleibt. Der Auftraggeber akzeptiert nur einen zentralen Ansprechpartner beim Auftragnehmer – sämtlicher weitergehender Koordinationsaufwand mit weiteren Subunternehmen verbleibt daher beim Auftragnehmer.

Meilensteine / Zeitplan

Die Neuaufstellung des FNP der Stadt Marl soll insgesamt ca. zwei bis drei Jahre umfassen. Der Zeitraum ist großzügiger gewählt, da zeitliche Puffer infolge unvorhergesehener Ereignisse bzw. Sachverhalte eingeplant wurden und die erforderlichen Mittel auf die Haushaltsjahre verteilt werden können. Der Vorentwurf soll bis zum Frühjahr 2027 erarbeitet werden, so dass Ende 2027 die öffentliche Auslegung stattfinden kann. Die Beschlussfassung soll im dritten Quartal 2028 erfolgen. Der Umweltbericht soll im Jahr 2027 begonnen werden. Weitere Meilensteine sind der folgenden Abbildung zu entnehmen. Zur effizienten Zusammenarbeit werden quartalsweise Abstimmungstermine vor Ort zwischen dem Auftragnehmer und dem Auftraggeber stattfinden.

Der Auftragnehmer erstellt spätestens mit Zuschlagserteilung in Abstimmung mit dem Auftraggeber eine detaillierte Zeitplanung auf Grundlage der vorstehenden Meilensteine. Die Zeitplanung ist dem Auftraggeber in digitaler Form vorzulegen, fortzuschreiben und als verbindliche Grundlage der Leistungserbringung zu beachten.

Meilenstein	Ungefähre zeitliche Einordnung
Leistungsphase 1: Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	02/ 2028
Leistungsphase 2: Entwurf zur öffentlichen Auslegung	03/ 2029
Leistungsphase 3: Plan zur Beschlussfassung	09/ 2029
Beschlussfassung	11/ 2029

Grundlagen der Angebotswertung

Umgang mit Daten

Die dem Auftraggeber vom Auftragnehmer mitgeteilten personenbezogenen Daten werden gemäß Datenschutzgrundverordnung und Datenschutzgesetz NRW vereinbart und gespeichert.

Nutzungsrechte

Der Auftraggeber erhält das ausschließliche Nutzungsrecht hinsichtlich aller verwertbaren Ergebnisse und Rechte. Sie dürfen ganz oder teilweise nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers veröffentlicht oder Dritten zugänglich gemacht werden.

Die Nutzungsrechte sind mit Bezahlung der vereinbarten Vergütung vollständig abgegolten.

Urheberrechte Dritter

Ferner erklärt der Auftragnehmer, dass alle genutzten Bilder, Grafiken etc. von urheberrechtlichen Ansprüchen Dritter frei sind.

Leistungsumfang gem. HOAI für FNP Grundleistungen

Leistungsphase	Leistungsbeschreibung
Leistungsphase I	a) Zusammenstellen und Werten des vorhandenen Grundlagenmaterials b) Erfassen der abwägungsrelevanten Sachverhalte c) Ortsbesichtigungen d) Festlegen ergänzender Fachleistungen und Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer fachlich Beteiligter, soweit notwendig e) Analysieren und Darstellen des Zustandes des Plangebiets, soweit für die Planung von Bedeutung und abwägungsrelevant, unter Verwendung hierzu vorliegender Fachbeiträge f) Mitwirken beim Festlegen von Zielen und Zwecken der Planung g) Erarbeiten des Vorentwurfes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für die frühzeitigen Beteiligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs h) Darlegen der wesentlichen Auswirkungen der Planung i) Berücksichtigen von Fachplanungen j) Mitwirken an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich Erörterung der Planung k) Mitwirken an der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind l) Mitwirken an der frühzeitigen Abstimmung mit den Nachbargemeinden m) Abstimmen des Vorentwurfes für die frühzeitigen Beteiligungen in der vorgeschriebenen Fassung mit der Gemeinde
Leistungsphase II	a) Erarbeiten des Entwurfes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs b) Mitwirken an der Öffentlichkeitsbeteiligung c) Mitwirken an der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind d) Mitwirken an der Abstimmung mit den Nachbargemeinden e) Mitwirken bei der Abwägung der Gemeinde zu Stellungnahmen aus frühzeitigen Beteiligungen f) Abstimmen des Entwurfs mit der Gemeinde
Leistungsphase III	a) Erarbeiten des Planes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für den Beschluss durch die Gemeinde b) Mitwirken bei der Abwägung der Gemeinde zu Stellungnahmen c) Erstellen des Planes in der durch Beschluss der Gemeinde aufgestellten Fassung

Leistungsumfang gem. HOAI für FNP besondere Leistungen

Leistung	Leistungsbeschreibung
Leistungen zur Verfahrens- und Projektsteuerung sowie zur Qualitätssicherung	a) Vorabstimmungen mit Planungsbeteiligten und Fachbehörden b) Aufstellen und Überwachen von integrierten Terminplänen c) Vor- und Nachbereiten von sowie Teilnahme an planungsbezogenen Sitzungen d) Koordinieren von Planungsbeteiligten e) Leiten bzw. Begleiten von Arbeitsgruppen
Leistungen zur Vorbereitung und inhaltlichen Ergänzung	a) Digitalisieren von Unterlagen b) Anpassen von Datenformaten c) Erarbeiten einer einheitlichen Planungsgrundlage aus unterschiedlichen Unterlagen
Organisation und Dokumentation	a) Erstellen und Fortschreiben eines digitalen Planungsordners
Beteiligung und Öffentlichkeit	a) Vorbereiten, Durchführen, Auswerten und Dokumentieren der formellen Beteiligungsverfahren b) Ausarbeiten der Beratungsunterlagen der Gemeinde zu Stellungnahmen im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren insb. die Erarbeitung des Abwägungsvorschlages c) Mitwirken an der Öffentlichkeitsarbeit des Auftraggebers einschließlich Mitwirken an Informationsschriften und öffentlichen Diskussionen sowie Erstellen der dazu notwendigen Planungsunterlagen und Schriftsätze d) Vorbereitung und Teilnahme an Sitzungen von politischen- und Verwaltungsgremien des Auftraggebers oder an Sitzungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
Zusätzliche Planungsschritte	a) Wesentliche Änderungen oder Neubearbeitung des Entwurfs nach Offenlage oder Beteiligungen, insbesondere nach Stellungnahmen
Verfahrensbegleitende Leistungen Umweltbericht	a) Vorbereiten und Durchführen des Scopings b) Ermitteln der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für die Umweltprüfung c) Erarbeiten des Umweltberichtes d) Berechnen und Darstellen der Umweltschutzmaßnahmen e) Bearbeiten der Anforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Bauleitplanungsverfahren f) Erstellen von Unterlagen im Rahmen von artenschutzrechtlichen Prüfungen oder Prüfungen zur Vereinbarkeit mit der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie g) Kartieren von Biotoptypen, floristischen oder faunistischen Arten oder Artengruppen h) Vertiefendes Untersuchen des Naturhaushalts, wie z. B. der Geologie, Hydrogeologie, Gewässergüte und -morphologie, Bodenanalysen i) Überarbeiten von Planzeichnungen und von Begründungen nach der Beschlussfassung (z.B. Feststellungsbeschluss)

Kostenplanung

Der Kostensatz ergibt sich aus der Flächengröße sowie der Einordnung in die Honorarzone und den Umfang des Leistungsbildes. Das Honorarangebot soll die Nettokosten einmal ohne und einmal mit Umsatzsteuer darstellen.

Ermittlung Honorarzone

- Zentralörtliche Bedeutung und Gemeindestruktur: 2 Punkte
- Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte: 2 Punkte
- Einwohnerstruktur, Einwohnerentwicklung und Gemeinbedarfsstandorte: 2 Punkte
- Verkehr und Infrastruktur: 2 Punkte
- Topografie, Geologie und Kulturlandschaft: 2 Punkte
- Klima-, Natur- und Umweltschutz: 2 Punkte

Insg. 12 Punkte bei 87,8 km²: Honorarzone II

Angebot

Der Auftraggeber vergibt die Grundleistungen sowie die in dem Leistungsverzeichnis konkret bestimmten besonderen verfahrensbegleitenden Leistungen als Pauschalangebot, um eine verlässliche Zeit- und Kostenplanung zu gewährleisten.

Hiervon ausgenommen sind bei Vertragsschluss nicht vorhersehbare, nicht von den Pauschalpositionen umfasste zusätzliche Planungsschritte. Diese werden ausschließlich nach vorheriger schriftlicher Beauftragung durch den Auftraggeber, nach tatsächlichem Zeitaufwand und auf Grundlage der angebotenen Stundensätze vergütet.

1. Flächennutzungsplan in prozentualen Anteilen nach Leistungsphase

Leistungsphase	Bemerkungen	Netto-Honorar
I	Vorentwurf für frühzeitige Beteiligungen	_____ €
II	Entwurf zur Offenlage	_____ €
III	Plan zur Beschlussfassung	_____ €
	Honorar netto gesamt	_____ €
	+ Nebenkosten (in %)	_____ €

	Zwischensumme	_____ €
	+ MWST (19%)	_____ €
	Honorar brutto gesamt	_____ €

2. Besondere verfahrensbegleitende Leistungen

Leistungsbeschreibung	Bemerkungen	Pauschalangebot
Leistungen zur Verfahrens- und Projektsteuerung sowie zur Qualitätssicherung		_____ €
Leistungen zur Vorbereitung und inhaltlichen Ergänzung		_____ €
Organisation und Dokumentation		_____ €
Beteiligung und Öffentlichkeit		_____ €
Zusätzliche Planungsschritte		_____ €
Verfahrensbegleitende Leistungen Umweltbericht (inkl. artenschutzrechtlichen Prüfungen, etc.)		_____ €
	Honorar netto Gesamt	_____ €
	+ Nebenkosten (in %)	_____ €
	Zwischensumme	_____ €

	+ MWST (19%)	_____ €
	Honorar brutto Gesamt	_____ €

3. Überblick und Gesamtangebot

Leistung	Honorar brutto gesamt
Flächennutzungsplan Grundleistungen	_____ €
Besondere verfahrensbegleitende Leistungen	_____ €
Gesamt	_____ €
<i>Abschlag (in %)</i>	_____ €
<i>Zuschlag (in %)</i>	_____ €

4. Zusätzliche Planungsschritte

Für bei Vertragsschluss nicht vorhersehbare, nicht von den pauschal vergüteten Grundleistungen oder besonderen Leistungen umfasste Zusatzleistungen können zusätzliche Planungsschritte beauftragt werden.

Eine Beauftragung erfolgt ausschließlich nach vorheriger schriftlicher Beauftragung durch die Auftraggeberin. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem, prüffähig nachgewiesenem Zeitaufwand. Ein Anspruch auf Abruf eines Stundenkontingents besteht nicht.

Für die Abrechnung gelten folgende, von der Auftraggeberin verbindlich festgelegte Stundensätze:

- Projektleitung / verantwortliche Planerin bzw. verantwortlicher Planer: 105,00 € je Stunde
- Projektbearbeitung / Stadtplanung: 86,00 € je Stunde
- Technische bzw. administrative Unterstützung: 61,00 € je Stunde

5. Anforderungen an die Angebotsabgabe

Nach Durchführung des Teilnahmewettbewerbs werden die Bewerber zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Mit dem Angebot sind – neben dem gemäß Leistungsverzeichnis vollständig auszufüllenden Honorarangebot – folgende auftragsbezogene Angebotsbestandteile einzureichen:

1. Verständnis der Aufgabenstellung

Der Bieter erläutert kurz sein Verständnis der Aufgabenstellung. Die Darstellung soll erkennen lassen, dass die wesentlichen, aus den Vergabeunterlagen hervorgehenden Rahmenbedingungen, Entwicklungserfordernisse und Zielkonflikte für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erkannt wurden.

Dabei ist darzustellen, welche Themen aus Sicht des Bieters für die Bearbeitung besonders zu berücksichtigen sind und wie diese in die Planung einbezogen werden sollen.

2. Bearbeitungsansatz

Der Bieter stellt seinen vorgesehenen Bearbeitungsansatz in den wesentlichen Arbeitsschritten dar. Dieser soll insbesondere Aussagen enthalten zu:

- Aufbereitung der vorhandenen Planungsgrundlagen,
- Entwicklung und Prüfung von Flächenpotenzialen sowie Planungsalternativen,
- Einbindung der Umweltprüfung/des Umweltberichts in den Prozess,
- Erstellung der Planunterlagen und Begründung,
- fachlicher Mitwirkung an der Beteiligung sowie Auswertung der Stellungnahmen,
- Abwägung und Fortschreibung der Planung bis zum Verfahrensabschluss.

Die Darstellung soll erkennen lassen, dass der Bearbeitungsansatz fachlich nachvollziehbar und für die Aufgabenstellung geeignet ist. Eine umfassende Ausarbeitung einzelner Planungsinhalte oder die Vorlage fertiger Planungslösungen wird nicht erwartet.

3. Projektorganisation und Zeitplanung

Der Bieter stellt die Projektorganisation mit Projektleitung, Stellvertretung und den wesentlichen Zuständigkeiten dar. Zudem sind die vorgesehenen Abstimmungs- und Qualitätssicherungswege kurz zu erläutern.

Dem Angebot ist ein Zeitplan beizufügen. Dieser ist anhand der in den Vergabeunterlagen vorgegebenen groben Meilensteine zu ergänzen und soll die wesentlichen Bearbeitungs-, Abstimmungs- und Entscheidungsphasen abbilden.

Ferner ist kurz darzustellen, wie die Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin, gegebenenfalls beauftragten Fachgutachtern und dem gesondert beauftragten Kommunikationsbüro organisiert wird.

Die Konzeption, Organisation und Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsformate sind nicht Gegenstand dieses Auftrags. Der Auftragnehmer wirkt insoweit fachlich mit, insbesondere durch die Bereitstellung und Prüfung von Planungsgrundlagen und Beteiligungsunterlagen sowie durch die planerische Auswertung eingegangener Stellungnahmen.

Formvorgaben

Die Ausführungen zu den Nummern 1 bis 3 dürfen insgesamt einen Umfang von maximal 15 DIN-A4-Seiten nicht überschreiten. Das Projektorganigramm und der Zeitplan können zusätzlich als Anlagen beigelegt werden.

Inhalte, die über den vorgegebenen Seitenumfang hinausgehen, werden bei der Wertung nicht berücksichtigt.

Hinweis zur Wertung

Die eingereichten Ausführungen werden ausschließlich im Hinblick auf die bekannt gemachten Zuschlagskriterien bewertet. Maßgeblich sind die Auftragsbezogenheit, Nachvollziehbarkeit und Umsetzbarkeit der Darstellungen.

Allgemeine Unternehmensdarstellungen sowie Angaben, die bereits im Rahmen der Eignungsprüfung bewertet wurden, werden nicht erneut berücksichtigt.

6. Erläuterungen

Bei erfolgter Beauftragung wird die Projektleitung übernommen werden von _____ (Name und Titel). Diese(r) ist während der Gesamtdauer Kontaktperson für alle Rückfragen und Abstimmungserfordernisse.

7. Eignungskriterien

Die nachfolgenden Eignungskriterien zur Teilnahme dienen der Prüfung, ob der Bewerber über die erforderliche Befähigung sowie die wirtschaftliche, technische und berufliche Leistungsfähigkeit zur Durchführung der ausgeschriebenen Planungsleistungen verfügt. Sämtliche Mindestanforderungen sind zu erfüllen.

Nr.	Eignungsbereich	Eignungskriterium / Mindestanforderung	Nachweis
1	Befähigung zur Berufsausübung	Die für die Auftragsdurchführung vorgesehene Projektleitung ist berechtigt, die Berufsbezeichnung „Stadtplaner/in“ zu führen oder in der Bundesrepublik Deutschland entsprechend tätig zu werden. Bei juristischen Personen ist eine verantwortliche Person mit dieser Berechtigung zu benennen.	Aktueller Auszug bzw. Eintragungsbescheinigung aus einer Architektenkammer; bei Bewerbern aus anderen EU-/EWR-Staaten ein gleichwertiger Nachweis nach dem Recht des Niederlassungsstaates.
2	Ausschlussgründe	Es liegen keine Ausschlussgründe gemäß §§ 123 und 124 GWB vor.	Eigenerklärung zu Ausschlussgründen bzw. Einheitliche Europäische Eigenerklärung.

3	Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit	Bestehen einer angemessenen Berufs- bzw. Betriebshaftpflichtversicherung oder Bereitschaft, im Auftragsfall einen entsprechenden Versicherungsschutz nachzuweisen.	Versicherungsnachweis oder Eigenerklärung, dass der erforderliche Versicherungsschutz im Auftragsfall besteht bzw. angepasst wird.
4	Technische und berufliche Leistungsfähigkeit – Referenzen	Mindestens eine Referenz aus den letzten fünf Jahren über eine in Art und Umfang vergleichbare Planungsleistung. Als vergleichbar gelten insbesondere Leistungen zur Neuaufstellung oder Fortschreibung eines Flächennutzungsplans, räumliche Entwicklungskonzepte, integrierte Stadtentwicklungskonzepte oder sonstige vergleichbare vorbereitende Bauleitplanungen. Auch laufende Projekte können berücksichtigt werden, wenn die für die Vergleichbarkeit maßgeblichen Leistungen bereits erbracht wurden.	Referenzdarstellung mit Angabe des Auftraggebers, Leistungszeitraums, Leistungsumfangs, Projektstands und einer kurzen Beschreibung der erbrachten Leistungen.
5	Technische und berufliche Leistungsfähigkeit – Projektteam	Benennung einer für die Auftragsdurchführung vorgesehenen Projektleitung und einer Vertretung. Die Personen müssen über eine für ihre jeweilige Aufgabe geeignete fachliche Qualifikation und einschlägige Erfahrung verfügen.	Kurzprofile mit Angaben zur Ausbildung, beruflichen Erfahrung, vorgesehenen Rolle im Projekt sowie relevanten Projekterfahrungen.
6	Technische und berufliche Leistungsfähigkeit – Kapazität	Ausreichende personelle und organisatorische Kapazitäten zur vertragsgemäßen Leistungserbringung innerhalb des vorgesehenen Bearbeitungszeitraums.	Eigenerklärung zur Verfügbarkeit und Kapazität des vorgesehenen Projektteams.

Hinweis für neu gegründete Unternehmen/Büros

Als neu gegründete Unternehmen/Büros im Sinne dieser Vergabe gelten Unternehmen, deren Gründung zum Ablauf der Teilnahmefrist nicht länger als fünf Jahre zurückliegt.

Bei diesen Unternehmen können zum Nachweis der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit auch Referenzerfahrungen der für die Auftragsdurchführung vorgesehenen Projektleitung berücksichtigt werden. Voraussetzung ist, dass die Projektleitung die jeweilige Referenzleistung in verantwortlicher Funktion erbracht hat und ihre verbindliche Mitwirkung an der Auftragsdurchführung nachgewiesen wird. Der Nachweis erfolgt durch eine entsprechende Referenzdarstellung sowie das Kurzprofil der vorgesehenen Projektleitung.

Begrenzung der Anzahl geeigneter Bewerber

Erfüllen mehr als zehn Bewerber die bekannt gemachten Eignungskriterien, wird die Anzahl der zur Angebotsabgabe aufzufordernden Bewerber auf zehn begrenzt. Die Auswahl erfolgt durch Losentscheid unter allen geeigneten Bewerbern.

Neu gegründete Unternehmen können sich am Teilnahmewettbewerb beteiligen. Zum Nachweis der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit können unter den bekannt gemachten Voraussetzungen auch Referenzerfahrungen der für die Auftragsdurchführung vorgesehenen Projektleitung berücksichtigt werden. Sofern sie die Eignungskriterien erfüllen, nehmen sie gleichberechtigt am Losentscheid teil.

8. Zuschlagskriterien

Folgende Zuschlagskriterien gelten für das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach VgV nach Losung und der Aufforderung zur Angebotsabgabe:

Nr.	Zuschlagskriterium	Nachweis im Angebot	Gewichtung
1	Fachliche Qualität und Verständnis der Aufgabenstellung	Auftragsbezogenes Konzept zur Analyse der planerischen Herausforderungen, Entwicklungsziele und Zielkonflikte	30 %
2	Methodik und Bearbeitungskonzept	Darstellung der Arbeitsschritte: Bestandsaufnahme, Entwicklungsstrategie, Flächenprüfung, Umweltprüfung, Planentwurf, Beteiligungsunterlagen und Abwägung	20 %
3	Projektorganisation, Termin-, Qualitäts- und Schnittstellenmanagement	Projektorganigramm, Terminplan, Zuständigkeiten, Vertretungsregelung, Qualitätssicherung und Zusammenarbeit mit Verwaltung, Fachgutachtern und Kommunikationsbüro	15 %
4	Angebotspreis / Honorar	Einheitliches Preisblatt: Gesamtpreis der Grundleistungen sowie der besonderen verfahrensbegleitenden Leistungen	35 %
	Gesamt		100 %

Bewertungsmaßstab für die Zuschlagskriterien

Für die qualitativen Kriterien bietet sich eine Skala von 0 bis 5 Wertungspunkten an:

Wertungspunkte	Bewertungsstufe	Beschreibung
0	nicht wertbar	Keine, unvollständige oder nicht auftragsbezogene Angaben (z.B. der Auftragnehmer hat die Anforderungen nicht verstanden)
1	erheblich defizitär	Anforderungen nur ansatzweise erfüllt; erhebliche Lücken oder Risiken
2	mit Einschränkungen geeignet	Anforderungen überwiegend erfüllt, aber erkennbare Schwächen
3	gut	Anforderungen vollständig, schlüssig und praxistauglich erfüllt
4	sehr gut	Besonders überzeugende, belastbare und auftragsbezogene Darstellung
5	hervorragend	Außergewöhnlich schlüssige und differenzierte Lösung mit nachvollziehbarem Mehrwert für die Auftragsdurchführung (z.B. der Auftragnehmer hat das Auftragsvolumen vollständig erfasst und hat eine dezidierte Bearbeitung angeboten)

Die Gewichtung der Wertungspunkte wird unmittelbar über Wertungsfaktoren abgebildet.

Nr.	Zuschlagskriterium	Wertungsskala	Wertungsfaktor	Maximal erreichbare Punkte
1	Fachliche Qualität und Verständnis der Aufgabenstellung	0–5	6	30
2	Methodik und Bearbeitungskonzept	0–5	4	20
3	Projektorganisation, Termin-, Qualitäts- und Schnittstellenmanagement	0–5	3	15
4	Angebotspreis / Honorar	0–5	7	35
	Gesamt			100

Die Punkte für die qualitativen Zuschlagskriterien berechnen sich wie folgt:

$\text{Gewichtete Punkte} = \text{Wertungspunkte} \times \text{Wertungsfaktor}$

Beispiel: Erhält ein Bieter für das Zuschlagskriterium „Methodik und Bearbeitungskonzept“ 4 Wertungspunkte, ergeben sich:

$4 \times 4 = 16 \text{ Punkte}$

Preiswertung

Für die Preiswertung wird das Gesamtangebot der Grundleistungen und der besonderen verfahrensbegleitenden Leistungen herangezogen.

Die Preiswertung erfolgt durch lineare Interpolation:

- Das Angebot mit dem niedrigsten wertbaren Gesamtangebotspreis erhält 5 Wertungspunkte.
- Ein Angebot mit einem Gesamtangebotspreis in Höhe des Doppelten des niedrigsten wertbaren Gesamtangebotspreises erhält 0 Wertungspunkte.
- Angebote, deren Preis über dem Doppelten des niedrigsten wertbaren Gesamtangebotspreises liegt, erhalten ebenfalls 0 Wertungspunkte.
- Dazwischen liegende Angebote erhalten Wertungspunkte entsprechend ihrer linearen Lage zwischen diesen beiden Preisen.

Ergibt die Berechnung einen Wert unter 0, werden 0 Wertungspunkte vergeben.

Die gewichteten Punkte für den Preis berechnen sich wie folgt:

$\text{Gewichtete Preispunkte} = \text{Wertungspunkte Preis} \times 7$

Die Wertungspunkte und die gewichteten Preispunkte werden jeweils auf zwei Nachkommastellen kaufmännisch gerundet.

Sofern alle wertbaren Angebote denselben Gesamtangebotspreis aufweisen, erhalten alle Angebote für den Preis 5 Wertungspunkte bzw. 35 gewichtete Punkte.