



Stadt Herne

Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Städtebauliche Rahmenplanung Julia-Gelände

Leistungsbeschreibung



16.06.2026

Fachbereich Umwelt und Stadtplanung

Abteilung Stadtentwicklung und Wohnraumförderung

Inhalt

1. Anlass und Aufgabenstellung	1
1.1. Ausgangslage	1
1.2. Beschreibung Planungsraum	1
2. Ziele der Planung	3
3. Leistungsbausteine	3
3.1. Grundlagenermittlung	3
3.1.1. Projektplanung	3
3.1.2. Auswertung vorhandener Analysen, Gutachten und Pläne	3
3.1.3. Ortsbesichtigung	4
3.1.5. Abstimmungen mit weiteren Planungsbeteiligten	4
3.2. Entwicklung strategischer Ansätze zur kooperativen Grundstücksentwicklung und Eigentümeraktivierung	4
3.3. Vorentwurf (1:5000)	5
3.4. Entwurf	5
3.4.1. Städtebauliche Rahmenplanung (1:2.000)	5
3.4.2. Städtebauliche Detailentwürfe (1:1000)	6
3.4.3. 2-3D-Visualisierungen (Renderings)	6
3.5. Dokumentation und Präsentation	6
3.5.1. Erläuterungsbericht	6
3.5.2. Präsentation	6
4. Prozess	7
5. Vergabeverfahren	7
5.1. Eignungskriterien	7
5.2. Zuschlagskriterien	7

1. Anlass und Aufgabenstellung

1.1. Ausgangslage

Der Standort „Julia-Gelände“ ist ein überwiegend kleinteiliges Gewerbegebiet im Ortsteil Baukau-West der Stadt Herne. Es handelt sich um das Gelände der ehemaligen Zeche Julia, das in Folge von der Stadt Herne auch als Standort für den Großmarkt genutzt wurde. Der Standort weist un- / untergenutzte Flächenpotenziale (u.a. Standort eines ehemaligen SB-Warenhauses und ein mittelfristig nicht mehr benötigter Sportplatz) und einen deutlichen Neuordnungsbedarf sowohl der städtebaulichen Situation und des Erscheinungsbildes als auch der Erschließung auf.

Im Rahmen des Programms Bau.Land.Partner wurde dieser Standort im Zeitraum 2020-2022 durch NRW.URBAN untersucht, um Entwicklungspotenziale zu identifizieren und erste Konzepte für eine strukturierte Weiterentwicklung des Gewerbebestandes zu entwickeln. Hierzu wurden neben einer kartengestützten Analyse der Bestandssituation (bezogen auf Erschließung, Nutzungen, Brachflächen etc.) insbesondere verschiedene Methoden verwendet, um die Entwicklungsinteressen der Eigentümer:innen am Standort sowie deren Einschätzung hinsichtlich Zukunftsthemen wie Erschließung, Breitbandausbau und Klimaanpassung zu ermitteln. Die durch Bau.Land.Partner erarbeitete Bestandsaufnahme und das daraus abgeleitete städtebauliche Zielbild sind grundsätzlich anknüpfungsfähig, bedürfen aber einer Überprüfung, Weiterentwicklung und Ausarbeitung.

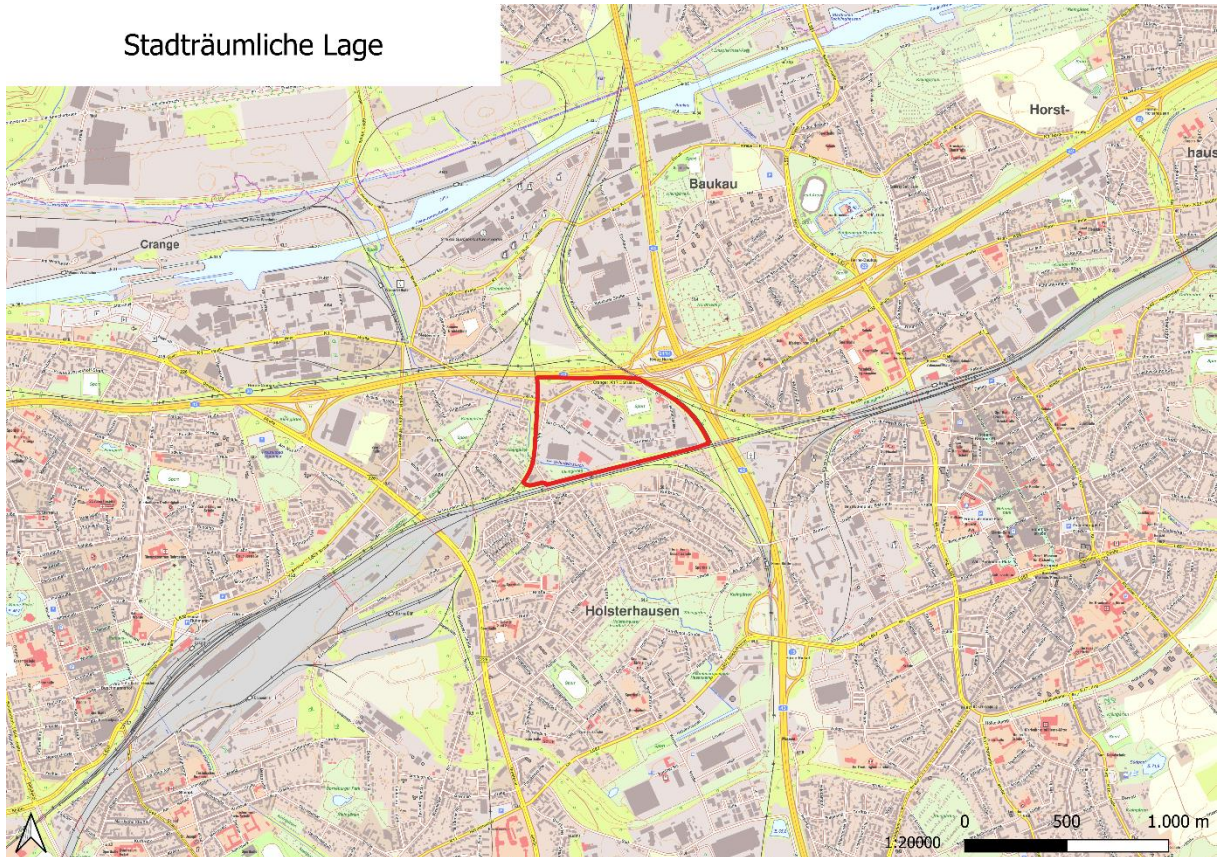
Vor diesem Hintergrund ist die Beauftragung einer Städtebaulichen Rahmenplanung zur städtebaulichen Ordnung und Weiterentwicklung des Julia-Geländes als Gewerbegebiet vorgesehen. Die Städtebauliche Rahmenplanung soll Grundlage für die Bebauungsplanung sein und zudem klären, welche Gutachten erforderlich sind.

1.2. Beschreibung Planungsraum

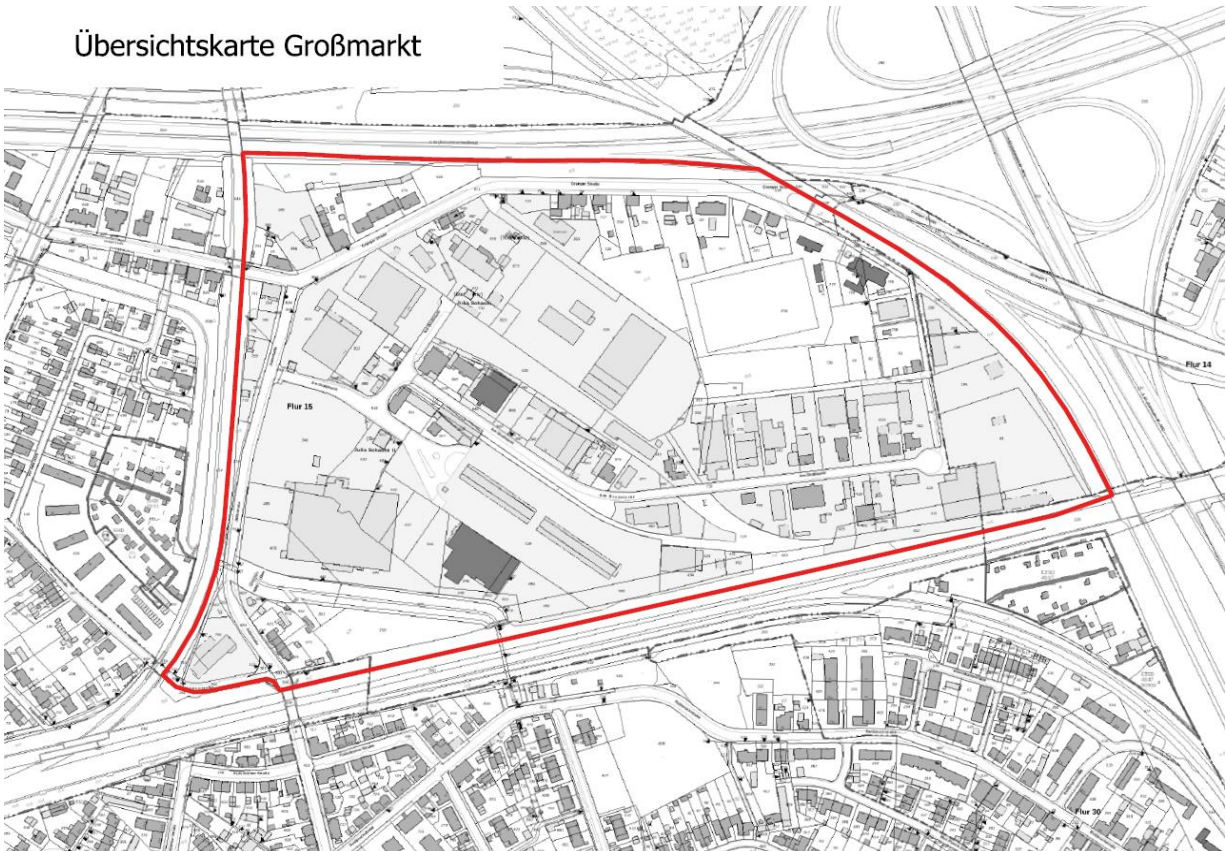
Der Planungsraum umfasst einen überwiegend gewerblich genutzten Bereich mit einer Gesamtfläche von 32,8 Hektar. Hier finden sich gewerbliche Nutzungen wie Produktion, Handwerk, Dienstleistungen und Einzelhandel, ergänzt durch Wohnnutzungen und soziale Einrichtungen. Diese Gemengelage ist charakteristisch für das gewachsene Gewerbegebiet und stellt eine wesentliche Herausforderung für die Neuordnung des Gebiets dar.

Zudem weist der Standort in Bezug auf die städtebaulichen Strukturen und das Erschließungssystem zahlreiche Mängel auf. Eine weitere Herausforderung stellt die Altlastensituation dar. Das Plangebiet wird in allen Himmelsrichtungen von Infrastrukturtrassen, konkret Bahntrassen und Bundesautobahnen umschlossen. Trotz dieses direkten räumlichen Angrenzens ist die infrastrukturelle Lagegunst des Gebiets begrenzt: Ein Schienenanschluss besteht nicht mehr und die nächstgelegene Autobahn-Auffahrt befindet sich in einer Wegedistanz von ca. 2 km.

Stadträumliche Lage



Übersichtskarte Großmarkt



2. Ziele der Planung

Der städtebauliche Rahmenplan hat das Ziel, die grundlegenden städtebaulichen Strukturen und Nutzungsbausteine für das Gewerbegebiet als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung festzulegen. Dabei sollen übergeordnete Zusammenhänge wie die verkehrliche Erschließung, die Adressbildung und Integration in das bestehende Umfeld sowie die funktionale Gliederung des Gebiets aufgezeigt werden. Ziele sind die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Plangebiets als zukunftsfähiges Gewerbegebiet sowie die Aktivierung von Wirtschaftsflächenpotenzialen.

Dabei sollen insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- **Entwicklung strategischer Ansätze zur kooperativen Grundstücksentwicklung und Eigentümeraktivierung**
- **Aktivierung von Flächenpotenzialen** durch strukturierte Neuordnung und gezielte Entwicklung städtischer sowie privater Potenzialflächen
- **Stärkung von Adressbildung und Standortidentität**
- **Integration in das bestehende Umfeld**, einschließlich einer verbesserten Erschließung
- **Klimagerechte Quartiersentwicklung**, insbesondere durch nachhaltige Grün- und Freiraumgestaltung sowie Maßnahmen zur Klimaanpassung
- **Attraktive öffentliche Räume**
- **Flexibilität für zukünftige Entwicklungen**
- **Schaffung sinnvoller Grünverbindungen**

3. Leistungsbausteine

Im Angebot sind das Grundverständnis der Aufgabenstellung sowie die Herangehensweise zur Bearbeitung der untenstehenden Leistungsbausteine zu beschreiben. Optionale Leistungen sind im Angebot zu kennzeichnen. Die Bearbeitung der Städtebaulichen Rahmenplanung soll Mitte 2026 begonnen und Mitte 2027 abgeschlossen werden.

3.1. Grundlagenermittlung

3.1.1. Projektplanung

Zu Beginn der Projektplanung steht ein (Online-) Kick-Off-Termin an, um den Inhalt der Aufgabenstellung, die generelle Prozessgestaltung, notwendige Abstimmungen zum Zeitplan sowie inhaltliche und organisatorische Vorbereitungsmaßnahmen zu besprechen.

3.1.2. Auswertung vorhandener Analysen, Gutachten und Pläne

Der Auftraggeber wird nach der Auftragsvergabe dem Auftragnehmer vorhandene Planwerke, Konzepte, Fotos und Geodaten zur Durchsicht zur Verfügung stellen, sodass er sich mit der Aufgabenstellung, der Fläche und den Restriktionen vertraut machen kann.

Die folgenden Grundlagen werden von der Stadt Herne nach Auftragsvergabe zur Verfügung gestellt:

- DGK, ABK
- Liegenschaftskarte / ALKIS
- Luftbilder
- Flächennutzungsplan, angrenzende Bebauungspläne
- Informationen zur Nutzungsstruktur des Planungsraums und angrenzender Bereiche inklusive der Eigentumsverhältnisse
- Landschaftsplan
- Altlastenkataster
- Wirtschaftsflächenkonzept
- Klimaanpassungskonzept
- Bodenrichtwerte und Immobilienmarktberichte
- Informationen zu aktuellen stadtentwicklungsrelevanten Projekten insb. Planung des Real-Standortes und WEP
- Abschlussbericht Bau.Land.Partner
- etc.

3.1.3. Ortsbesichtigung

Zur Einführung in die örtlichen Gegebenheiten soll eine gemeinsame Ortsbesichtigung des Plangebiets von Auftraggeber und Auftragnehmer durchgeführt werden. Weitere Vor-Ort-Bestandsaufnahme durch den Auftragnehmer nach inhaltlichen Erfordernissen in eigener Verantwortung.

3.1.5. Abstimmungen mit weiteren Planungsbeteiligten

Zur Zusammenführung verschiedener fachlicher Belange und als Gelegenheit für den Auftragnehmer fachliche Fragen zu adressieren, ist ein Abstimmungstermin in Präsenz mit inhaltlich betroffenen Dienststellen der Stadtverwaltung, (relevanten Fachplaner:innen) vorgesehen.

3.2. Entwicklung strategischer Ansätze zur kooperativen Grundstücksentwicklung und Eigentümeraktivierung

Im Rahmen der Bearbeitung ist ergänzend zur Rahmenplanung eine vertiefende strategische Betrachtung der Eigentums- und Grundstücksstrukturen im Plangebiet vorzunehmen. Ziel ist die Entwicklung umsetzungsorientierter strategischer Ansätze zur Optimierung der Flächenstruktur sowie zur Aktivierung vorhandener Entwicklungs- und Neuordnungspotenziale.

Auf Grundlage der Bestandsanalyse sind insbesondere:

- Die bestehenden Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte im Hinblick auf strukturelle Hemmnisse und Entwicklungsmöglichkeiten zu untersuchen
- Räumliche und funktionale Synergien zwischen benachbarten Grundstücken zu identifizieren (z. B. durch Grundstückstausch, Arrondierungen, Neuordnung von Grundstückszuschnitten oder gemeinsame Erschließung)

- Flächenkonstellationen mit besonderem Strukturverbesserungs- oder Aktivierungspotenzial abzugrenzen und fachlich zu bewerten
- Realistische Kooperationsansätze zwischen Eigentümern konzeptionell zu entwickeln und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit einzuschätzen
- Strategische Ansätze für eine strukturierte und zielgerichtete Ansprache der Eigentümer zu erarbeiten

Darauf aufbauend ist ein strategischer Handlungsrahmen mit klarer Umsetzungsperspektive zu formulieren. Dieser hat prioritäre Handlungsräume, geeignete Instrumente sowie empfohlene Verfahrens- und Prozessschritte zur Initiierung und Begleitung kooperativer Entwicklungsprozesse darzustellen.

Die Ergebnisse sind als integrierter Bestandteil der Rahmenplanung nachvollziehbar und entscheidungsvorbereitend aufzubereiten

3.3. Vorentwurf (1:5000)

Nach Abschluss der Grundlagenermittlung soll der Entwurfsprozess mit der Erstellung von drei Varianten eines Nutzungs- und Strukturkonzept eröffnet werden. Diese sollen im Maßstab 1:5.000 im Sinne räumlicher Leitbilder Aussagen zu grundlegenden Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen sowie zum Erschließungssystem beinhalten.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber werden auf dieser Grundlage die für den weiteren Entwurfsprozess leitenden Parameter definiert.

3.4. Entwurf

3.4.1. Städtebauliche Rahmenplanung (1:2.000)

Es ist ein Rahmenplan im Maßstab 1: 2000 für den Planungsraum zu erarbeiten. Der Rahmenplan beinhaltet die integrierte Darstellung aller wesentlichen städtebaulichen Elemente und macht Aussagen zu räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und landschaftlich/freiräumlichen Aspekten:

Insbesondere sollen Aussagen getroffen werden zu

Organisation und Gestaltung der Erschließung

- Straßen- und Wegeführung im Gebiet
- Beispielhafte Vorschläge zur Zonierung der Straßenräume (Querschnitte).
- Umgang mit dem ruhenden Verkehr
- Integration alternativer Mobilitätsangebote.

Verknüpfung und Gestaltung von Grün- und Freiräumen

- Verortung, Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten öffentlicher Räume

unter Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie deren Nutzbarkeit durch Beschäftigte und Besucher (Multicodierung).

3.4.2. Städtebauliche Detailentwürfe (1:1000)

Für 2-3 in Abstimmung mit dem Auftraggeber auszuwählende räumliche Teil- bzw. Schlüsselbereiche, sollen städtebauliche Detailentwürfe im Maßstab 1:1.000 erstellt werden, die insbesondere Aussagen zu Baukörpern, Raumkanten und die Gestaltung des öffentlichen Raums enthalten.

3.4.3. 2-3D-Visualisierungen (Renderings)

Zur Visualisierung der städtebaulichen Konzeption sollen zwei bis drei fotorealistische Renderings angefertigt werden, welche einen lebhaften Eindruck des Quartiers transportieren und besondere städtebauliche Entwurfssituationen erlebbar machen sollen. Die Lage und Ansichten im Plangebiet sind in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach größtmöglicher Aussagekraft zu wählen

3.4.4. Städtebauliche Kalkulation

Aus Grundlage der Rahmenplanung soll eine grobe städtebauliche Kalkulation erstellt werden, die Flächenbilanzen, Kosten und Erlöse überschlägig ermittelt.

3.4.5. Hinweise für die Bebauungsplanung

Im Sinne eines Fazits sollen Hinweise für die bauleitplanerische Implementierung der Plankonzeption gegeben und erforderliche Gutachten und Fachkonzepte benannt werden.

3.5. Dokumentation und Präsentation

3.5.1. Erläuterungsbericht

Zur Dokumentation des Planungsprozesses und zur Zusammenfassung der Ergebnisse soll ein Erläuterungsbericht erstellt und mit dem Auftraggeber abgestimmt werden. Dieser soll den Prozess des Entwurfs mit allen Entwurfsphasen und Beteiligungsterminen zusammenfassen. Als Anhang sollen alle Planwerke und visuellen Elemente auf geeigneten Plänen layoutet und dem Bericht beigelegt werden.

3.5.2. Präsentation

Die Ergebnisse sollen Verwaltung und politischen Gremien der Stadt durch den Auftragnehmer in insgesamt drei Präsenzterminen vorgestellt werden.

4. Prozess

Der Planungsprozess wird durch ca. fünf regelmäßige Jour Fixe-Termine mit dem Lenkungsteam begleitet. Die Termine dienen dem inhaltlichen und organisatorischen Austausch. Das Lenkungsteam besteht aus Vertreter*innen des Fachbereichs Umwelt und Stadtplanung und der Wirtschaftsförderung Herne Business sowie der Projektleitung und den Projektarbeitenden des Auftragnehmers.

5. Vergabeverfahren

Es handelt sich um die Verfahrensart einer beschränkten Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb, da es sich um einen Auftragswert zwischen 70.000€ und unter 100.000€ handelt. Es werden mindestens drei Unternehmen zur Abgabe eines Angebots aufgefordert.

5.1. Eignungskriterien

1. Passendes Leistungsspektrum, entsprechende Arbeitsschwerpunkte
2. Ausreichende Anzahl Mitarbeitende mit fachlicher Qualifikation
3. Geeignete technische Ausstattung
4. Nachweis von mit der zu vergebenden Leistung vergleichbaren Referenzprojekte (Integrierte (ggf. teilräumliche) Stadtentwicklungsplanung – vorzugsweise mit Bezug auf Revitalisierung von Bestandsgewerbegebieten / räumliche Transformationsprozesse und räumlicher Bezug zur Metropole Ruhr)

5.2. Zuschlagskriterien

1. Preis (40%)
2. Inhalt / Konzeption (60%)

Darunter:

Aufbau des Angebotes (Logik, Schlüssigkeit, Darstellung) – 15%

Fokussierung (Verstehen der Aufgabenstellung, Problemlösungsansatz, Umgang mit Projektanforderungen) – 15%

Fachliche Herangehensweise (Methodik, Arbeitsschritte, Verwertbarkeit der Ergebnisse) – 30%

Die Indikatoren (außer Preis) werden mit Punkten (0= nicht überzeugend, 1= weniger überzeugend, 2 ausreichend, 3= überzeugend, 4= sehr überzeugend) bewertet und wie in der Tabelle dargestellt gewichtet.

Zur Bewertung des Preises wird die einseitige Interpolationsmethode verwendet, die zwischen dem niedrigsten und dem Doppelten des niedrigsten Preises interpoliert. Der niedrigste Angebotspreis erhält dementsprechend die maximalen Preispunkte.

Preispunkte = max. Preispunkte * $(2 - \text{Angebotspreis} / \text{niedrigster Angebotspreis})$

Die Vergabeentscheidung ist voraussichtlich für August 2026 vorgesehen.