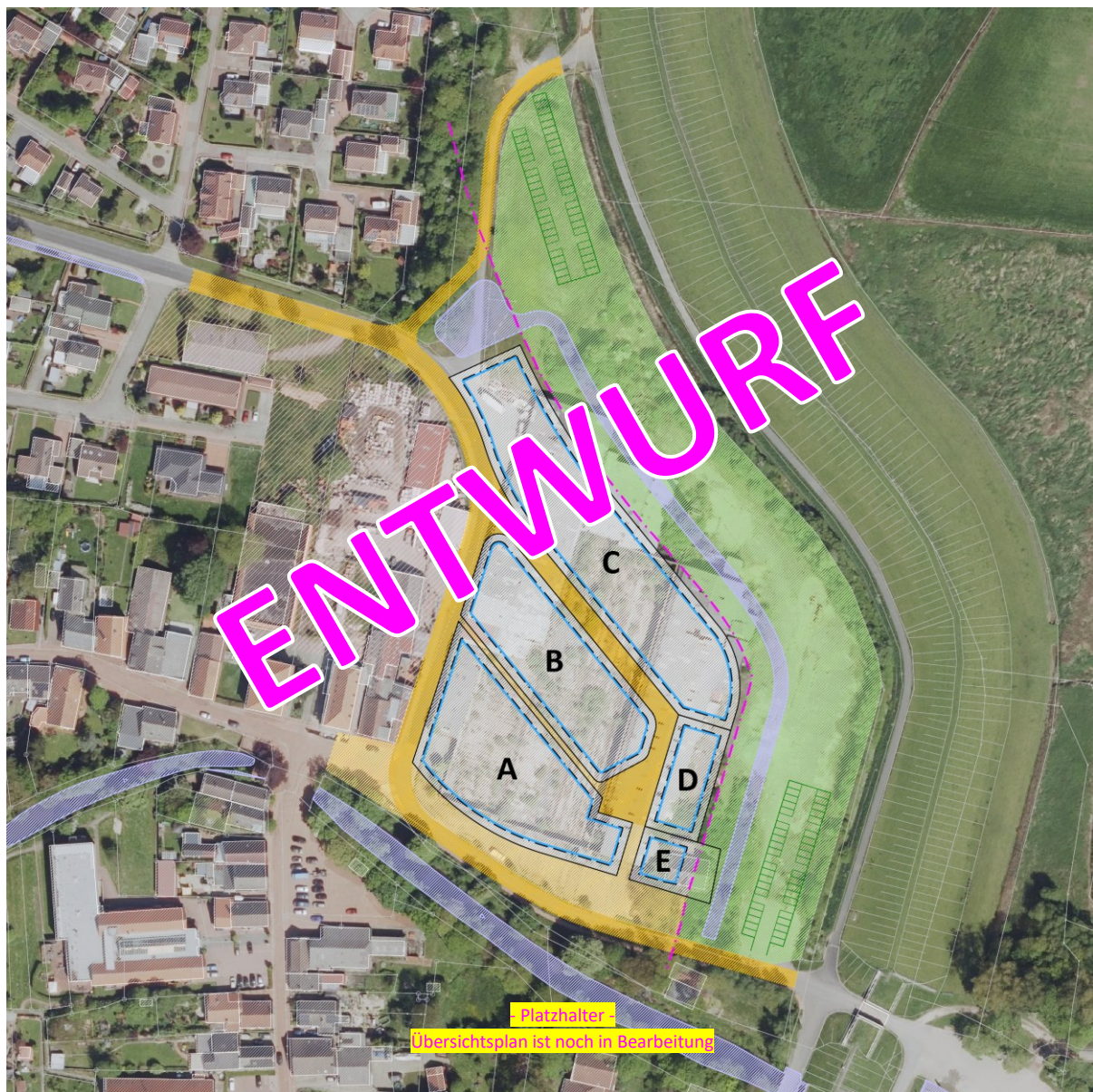


# Ziegelstadt Jemgum

Konzeptvergabe zur Veräußerung von Grundstücken auf dem ehemaligen Ziegeleigelände Reins

Auslobung - Stand: 30. Januar 2026



## Impressum

### Auftraggeberin / Ausloberin



Gemeinde Jemgum  
Hofstraße 2  
26844 Jemgum

vertreten durch:  
Herrn Bürgermeister Hans-Peter Heikens

Ansprechpartnerin:  
Frau Christiane Dorenbos  
Tel (+49) 04958 - 9181 13  
[christiane.dorenbos@jemgum.de](mailto:christiane.dorenbos@jemgum.de)

### Verfahrensbetreuung

KONTUR Planungsgesellschaft für Hoch- und Städtebau mbH  
Elisabethstraße 4  
26135 Oldenburg

Ansprechpartnerin:  
Frau Dipl.-Ing. Architektin Christine Müller  
Tel (+49) 0441 - 96 03 25 71  
[c.mueller@kontur-ol.de](mailto:c.mueller@kontur-ol.de)

## Vorwort

Mit der Entwicklung der „Ziegelstadt Jemgum“ beginnt für die Gemeinde ein neues Kapitel im Umgang mit ihrem baulichen Erbe. Auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei Reins soll ein Quartier entstehen, das die Geschichte des Ortes sichtbar fortschreibt und zugleich zeitgemäße Formen des Wohnens, Arbeitens und Zusammenlebens ermöglicht.

Das Projekt knüpft an die Baukultur und Handwerkstradition Jemgums an – den Umgang mit Ziegel, Maßstab und Material – und überträgt diese Qualitäten in eine moderne, nachhaltige und soziale Architektur. Im Rahmen dieser Konzeptvergabe suchen wir Investoren, Planerinnen und Planer, die bereit sind, diesen Anspruch gemeinsam mit der Gemeinde umzusetzen. Ziel ist ein lebendiges, durchmischtes und identitätsstiftendes Quartier, das den Ort stärkt und neue Perspektiven für seine Weiterentwicklung eröffnet.

Ich lade alle Interessierten herzlich ein, sich mit Ideen und Engagement an diesem Prozess zu beteiligen und so an der Zukunft Jemgums mitzuwirken.

Hans-Peter Heikens

Bürgermeister der Gemeinde Jemgum

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A</b>	<b>Allgemeine Verfahrensbedingungen</b>	<b>6</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Ziel des Verfahrens</b>	<b>7</b>
<b>A.2</b>	<b>Gegenstand der Veräußerung</b>	<b>7</b>
A.2.1	Baufelder und Mindestkaufpreise	7
A.2.2	Kombination von Baufeldern	8
A.2.3	Kaufmännische und planungsrechtliche Bedingungen	8
<b>A.3</b>	<b>Art des Verfahrens</b>	<b>9</b>
A.3.1	Verfahrensablauf und Kommunikation	9
A.3.2	Ortsbesichtigung und Rückfragenkolloquium	9
A.3.3	Rechtsverhältnis und Haftungsausschluss	10
<b>A.4</b>	<b>Teilnahmeberechtigung</b>	<b>10</b>
A.4.1	Zulassungsbereich und Personenkreis	10
A.4.2	Teamkonstellation und planerische Kompetenz	10
<b>A.5</b>	<b>Eignungsanforderungen und Nachweise</b>	<b>11</b>
A.5.1	Formale Eignung	11
A.5.2	Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit	11
A.5.3	Fachliche Leistungsfähigkeit	11
<b>A.6</b>	<b>Planungsleistungen (Fachbeitrag)</b>	<b>11</b>
A.6.1	Planzeichnungen und Visualisierungen	11
A.6.2	Erläuterungsbericht	12
A.6.3	Unterlagen zur Vorprüfung	12
A.6.4	Kennzahlenblatt (Formblatt F04)	12
<b>A.7</b>	<b>Einreichung der Unterlagen (Hybrid)</b>	<b>12</b>
A.7.1	Digitaler Upload (Vergabepattform)	12
A.7.2	Analoge Einreichung (Prüfexemplare & Kaufpreisangebot)	13
<b>A.8</b>	<b>Vorprüfung</b>	<b>13</b>
<b>A.9</b>	<b>Bewertung und Empfehlungsvotum</b>	<b>14</b>
A.9.1	Zusammensetzung des Bewertungsgremiums	14
A.9.2	Begutachtung und Endpräsentation	14
A.9.3	Bewertungssystematik und Rangfolge	15
<b>A.10</b>	<b>Veräußerung und Vertragsgrundlagen</b>	<b>16</b>
A.10.1	Ratsbeschluss über die Aufnahme von Kaufvertragsverhandlungen	16
A.10.2	Fortschreibung des Konzeptes und der Planung	16
A.10.3	Vertragliche Umsetzung und Veräußerungsbeschluss	16
<b>A.11</b>	<b>Voraussichtlicher Zeitplan des Verfahrens (in Abstimmung)</b>	<b>17</b>
<b>A.12</b>	<b>Sonstige Hinweise</b>	<b>17</b>

<b>Teil B Inhaltliche Vorgaben und Qualitätsziele</b> .....	<b>18</b>
<b>B.1 Standort und Kontext</b> .....	<b>19</b>
B.1.1 Historische Entwicklung.....	19
B.1.2 Verkehrliche Anbindung und Lage .....	19
<b>B.2 Städtebauliches Leitbild und Quartiersidentität</b> .....	<b>19</b>
B.2.1 Körnung und Adressbildung.....	19
B.2.2 Vernetzung und Übergänge .....	19
<b>B.3 Architektonische Leitlinien</b> .....	<b>20</b>
B.3.1 Typologie und Dachlandschaft.....	20
B.3.2 Fassade und Materialität .....	20
B.3.3 Interpretation der Historie.....	20
<b>B.4 Nutzungskonzept</b> .....	<b>21</b>
B.4.1 Nutzungsmischung und Wohnformen .....	21
B.4.2 Sicherung der Bezahlbarkeit .....	21
<b>B.5 Freiraum, Mobilität und Ökologie</b> .....	<b>21</b>
B.5.1 Öffentlicher Raum und Wasserbezug .....	21
B.5.2 Mobilitätskonzept .....	21
B.5.3 Nachhaltigkeit und Umwelt .....	21
<b>B.6 Profil der Baufelder</b> .....	<b>22</b>
<b>Teil C Anlagen und Verzeichnisse</b> .....	<b>23</b>
<b>C.1 Verzeichnis der bereitgestellten Unterlagen (Grundlagen)</b> .....	<b>24</b>
<b>C.2 Verzeichnis der Formblätter</b> .....	<b>24</b>
<b>C.3 Digitale Abgabe und Dateibenennung</b> .....	<b>25</b>
C.3.1 Dateiformate und Qualität.....	25
C.3.2 Dateibenennung .....	25
<b>C.4 Hinweise zu Daten und Haftung</b> .....	<b>26</b>
C.4.1 Aktualisierungen .....	26
C.4.2 Haftungsausschluss.....	26
C.4.3 Urheberrecht an Unterlagen.....	26

# Teil A

## Allgemeine Verfahrensbedingungen

ENTWURF

## A.1 Anlass und Ziel des Verfahrens

Die Gemeinde Jemgum beabsichtigt, das etwa 2,5 ha große Areal der ehemaligen Ziegelei Reins im Nordosten des historischen Ortskerns im Rahmen einer Konzeptvergabe städtebaulich zu entwickeln. Angestrebt wird die Umsetzung eines modernen, nachhaltigen und sozial durchmischten Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität. Das Entwicklungsgebiet ist zentraler Bestandteil des städtebaulichen Rahmenplans „Historischer Ortskern“ sowie des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Gemeinde Jemgum. Unterstützt wird das Vorhaben durch die Programmförderung „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ des Landes Niedersachsen.

Die künftige Entwicklung basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Rahmenplans, der auf Grundlage fachplanerischer Abstimmungen sowie einer Bürgerbeteiligung am 04.06.2025 im Rathaus der Gemeinde Jemgum präzisiert wurde. Parallel zur Konzeptvergabe leitet die Gemeinde Jemgum die formelle Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplans) für das Areal ein. Die im Rahmen dieser Vergabe ausgewählten Konzepte dienen als inhaltliche Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans, sodass Hochbauplanung und Bauleitplanung eng miteinander verzahnt werden.

Ein wesentlicher Planungsschwerpunkt liegt auf der Neuorganisation der Verkehrsführung. Um zeitgemäße Mobilitätsanforderungen zu erfüllen, ist ein verkehrsberuhigtes Straßenprofil als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die neue Erschließungsstraße erhält einen Gesamtquerschnitt von zirka 8 Metern, bestehend aus einem Fahrstreifen für den motorisierten Individualverkehr und einem Multistreifen. Letzterer dient als multifunktionale Fläche für den Fuß- und Radverkehr, das Verweilen, die Entwässerung sowie Stadtmobiliar und Bepflanzung.

Besondere gestalterische Aufmerksamkeit gilt dem Bereich des alten Hafens am Jemgumer Sieltief. Hier ist durch die Gemeinde Jemgum eine großzügige Platzgestaltung vorgesehen, die als identitätsstiftender, öffentlicher Raum die Verbindung zum Wasser stärkt und vielfältige Nutzungen wie Aufenthalt, Begegnung oder temporäre Veranstaltungen ermöglicht.

## A.2 Gegenstand der Veräußerung

### A.2.1 Baufelder und Mindestkaufpreise

Gegenstand dieser Konzeptvergabe ist die Veräußerung gemeindlicher Grundstücke. Die im Zuge der Präzisierung des Rahmenplans definierten fünf Baufelder verfolgen jeweils eigene Nutzungsschwerpunkte und differenzierte bauliche Typologien. Ziel ist es, durch die bewusste Vielfalt der Baufelder ein lebendiges, funktional durchmischtes Quartier zu schaffen, das sich gleichzeitig als gestalterisch und städtebaulich zusammenhängendes Ensemble – der ‚Ziegelstadt Jemgum‘ – präsentiert.

Die detaillierten Anforderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die spezifischen Gestaltungsvorgaben sind den Baufeld-Steckbriefen (siehe Teil C) sowie dem städtebaulichen Übersichtsplan zu entnehmen.

Die Gemeinde Jemgum hat auf Basis von Verkehrswertgutachten verbindliche Mindestkaufpreise festgelegt. Angebote unterhalb dieser Werte führen zum Ausschluss vom Verfahren. Nebenangebote, Vorbehalte oder abweichende Bedingungen zum Kaufpreis sind nicht zugelassen und führen ebenfalls zum Ausschluss.

Baufeld	Bezeichnung	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Mindestpreis (€/m <sup>2</sup> )
A	Hafenhäuser	ca. ....	.....
B	Zieglerhäuser	ca. ....	.....
C	Deichhäuser	ca. ....	.....
C	Fischerhäuser	ca. ....	.....
E	Helgenhaus	ca. ....	.....

Die in den Vergabeunterlagen ausgewiesenen Grundstücksgrößen stellen zunächst vorläufige Planwerte dar. Maßgeblich für die spätere Vertragsabwicklung ist das Ergebnis der amtlichen Vermessung. Der endgültige Gesamtkaufpreis errechnet sich folglich aus der tatsächlich vermessenen Grundstücksfläche multipliziert mit dem angebotenen Quadratmeterpreis.

### A.2.2 Kombination von Baufeldern

Die Bewerbung ist sowohl für ein einzelnes Baufeld als auch für eine Kombination mehrerer Baufelder zulässig. Beiträge, die eine konzeptionell zusammenhängende Planung über mehrere Baufelder hinweg vorsehen, sind ausdrücklich erwünscht, um städtebauliche, funktionale oder erschließungstechnische Synergien zu fördern. Für solche baufeldübergreifenden Bewerbungen gelten folgende Rahmenbedingungen:

- **Gesamtbetrachtung und separate Wertung:** Das Bewertungsgremium wird die Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzepts würdigen. Die formale Bewertung und Bepunktung erfolgt jedoch für jedes Baufeld separat, um dem Gremium differenzierte Vergabeempfehlungen zu ermöglichen.
- **Bilanzierung von bezahlbarem Wohnraum:** Die in Kapitel A.5 geforderte Quote für bezahlbaren Wohnraum ist grundsätzlich pro Baufeld zu erbringen. Bei kombinierten Angeboten ist es jedoch zulässig, diese Quote bilanziell über die Summe der angebotenen Baufelder nachzuweisen. Voraussetzung ist, dass die Verteilung der geförderten Einheiten städtebaulich und sozialräumlich ausgewogen erfolgt; eine einseitige Konzentration auf einem Baufeld (Segregation) kann zur Abwertung führen.
- **Abhängigkeiten und Realisierungsrisiko:** Es ist zulässig, Konzepte einzureichen, die technisch oder wirtschaftlich voneinander abhängig sind (z. B. gemeinsame Tiefgaragenzufahrt oder Energiezentrale). Ist eine separate Umsetzung der einzelnen Baufelder aufgrund dieser Abhängigkeiten nicht möglich, trägt der Bietende das Risiko einer „Alles-oder-Nichts“-Entscheidung. Sollte das Gremium die Vergabe nur für eines der Baufelder empfehlen, dieses aber technisch nicht autark funktionieren, kann das gesamte Angebot vom Zuschlag ausgeschlossen werden.

### A.2.3 Kaufmännische und planungsrechtliche Bedingungen

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt im voll erschlossenen Zustand. Mit dem Kaufpreis sind die Erschließungsbeiträge für die öffentlichen Anlagen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bereits abgegolten.

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen bis zur Grundstücksgrenze obliegt der Gemeinde. Darüber hinaus erstellt die Gemeinde auch die Anschlüsse für Abwasser und Regenwasser auf den Grundstücken. Die Kosten für die weitere innere Erschließung sowie für alle übrigen Hausanschlüsse sind vom Erwerber zu tragen.

Der Verkauf erfolgt im gegenwärtigen Zustand („wie es steht und liegt“) unter umfassendem Ausschluss der Haftung für Sachmängel. Eine orientierende Baugrunduntersuchung wurde seitens der Gemeinde bereits durchgeführt; das entsprechende Gutachten wird als Informationsgrundlage bereitgestellt (vgl. Teil C). Das Baugrundrisiko sowie die Prüfung und Umsetzung konkreter Gründungsmaßnahmen verbleiben vollumfänglich beim Erwerber.

Der Abschluss beziehungsweise die Wirksamkeit des Kaufvertrags steht unter der aufschiebenden Bedingung der Rechtskraft des Bebauungsplans. Sämtliche mit dem Vertragsabschluss und seiner Durchführung verbundenen Nebenkosten trägt der Erwerber. Hierzu zählen insbesondere die Notar- und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten für die amtliche Grundstücksvermessung.

## A.3 Art des Verfahrens

### A.3.1 Verfahrensablauf und Kommunikation

Die Vorbereitung der Grundstücksveräußerung erfolgt im Rahmen einer einstufigen Konzeptvergabe mit Endpräsentation. Gegenstand dieses Verfahrensschritts ist die fachliche Begutachtung der eingereichten Beiträge durch ein interdisziplinäres Bewertungsgremium.

Das Verfahren mündet in ein fundiertes Empfehlungsvotum (vgl. A.10), welches als wesentliche Entscheidungsgrundlage für den Rat der Gemeinde Jemgum dient. Aus der Teilnahme am Verfahren oder einer positiven Bewertung lässt sich kein unmittelbarer Rechtsanspruch auf den Erwerb ableiten. Die verbindliche Auswahl der Erwerber sowie die finale Veräußerung stehen unter dem Vorbehalt einer erfolgreichen konzeptionellen Fortschreibung und des abschließenden Ratsbeschlusses (vgl. A.11).

Die Bereitstellung der Auslobungsunterlagen sowie die digitale Abgabe erfolgen ausschließlich online über die Vergabeplattform des Deutschen Ausschreibungsblatts (DAB) unter:

**[Vergabenummer/Link]**

Die offizielle Kommunikation im Verfahren – einschließlich Rückfragen und Antworten – wird ausschließlich schriftlich über die DAB-Plattform abgewickelt. Mündliche Auskünfte (auch im Rahmen des Rückfragenkolloquiums) sind rechtlich nicht verbindlich, solange sie nicht schriftlich protokolliert und veröffentlicht wurden.

Die bereitgestellten Unterlagen dürfen ausschließlich zur Erarbeitung des Fachbeitrags im Rahmen dieses Verfahrens genutzt werden. Die Urheberrechte der Teilnehmenden an ihren Entwürfen bleiben dabei unberührt. Die Gemeinde erhält jedoch das Recht, die eingereichten Unterlagen für die Dokumentation, die politische Beratung sowie für die Öffentlichkeitsarbeit im Kontext der Konzeptvergabe zu verwenden. Das gesamte Verfahren folgt dem Grundsatz der Transparenz und wird entsprechend dokumentiert. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

### A.3.2 Ortsbesichtigung und Rückfragenkolloquium

Zur Klärung der Aufgabenstellung sowie der örtlichen Rahmenbedingungen findet eine gemeinsame Ortsbesichtigung mit anschließendem Rückfragenkolloquium statt. Dieser Ablauf ermöglicht es den Teilnehmenden, die räumlichen Gegebenheiten vor Ort unmittelbar wahrzunehmen und darauf basierend offene Fragen im direkten Dialog zu erörtern. Zur Förderung eines gemeinsamen Verständnisses für die Ziele der „Ziegelstadt“ sowie zur Ermöglichung eines direkten Austauschs werden sowohl Mitglieder des Bewertungsgremiums als auch des Gemeinderates an dem Termin teilnehmen.

- **Treffpunkt:** [Datum], [Uhrzeit] am „Helgenhaus“ (Baufeld E), Fährpatt 3, 26844 Jemgum
- **Ablauf:** Ortsbesichtigung, im Anschluss Kolloquium im Rathaus der Gemeinde Jemgum
- **Ende der Rückfragenphase:** [Datum], [Uhrzeit]

Schriftliche Rückfragen können bereits im Vorfeld sowie bis zu einer Woche nach dem Termin über die Vergabeplattform (DAB) eingereicht werden. Diese zusätzliche Frist soll den Teilnehmenden ermöglichen, die Eindrücke vor Ort zu reflektieren und gezielte Nachfragen zu stellen. Nach Ablauf dieser Frist sind keine weiteren Anfragen mehr zulässig.

Die Teilnahme am Termin ist nicht verpflichtend, wird jedoch zur Einschätzung der spezifischen Gegebenheiten sowie zum persönlichen Austausch mit den lokalen Entscheidungsträgern dringend empfohlen. Alle im Termin behandelten Fragen sowie sämtliche schriftlich eingereichten Rückfragen werden in einem Protokoll zusammengefasst. Dieses wird zeitnah über die Vergabeplattform (DAB) bereitgestellt und gilt als verbindlicher Rückfragenkatalog sowie als ergänzender Bestandteil der Auslobung.

### **A.3.3 Rechtsverhältnis und Haftungsausschluss**

Es handelt sich bei dieser Konzeptvergabe weder um ein förmliches Vergabeverfahren gemäß der Vergabeverordnung (VgV) noch um einen Planungswettbewerb gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013).

Die Auslobung ist für die Gemeinde Jemgum und alle Teilnehmenden verbindlich. Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Konzepts lassen sich keine Verpflichtungen der Gemeinde Jemgum ableiten. Es können insbesondere keine Ansprüche auf den Abschluss eines Kaufvertrages, eine Kostenerstattung oder Preisgelder geltend gemacht werden, auch nicht für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks aus wichtigem Grund nicht oder anders erfolgt. Die Gemeinde Jemgum behält sich vor, das Verfahren jederzeit zu modifizieren oder bei Vorliegen wichtiger Gründe vorzeitig zu beenden.

## **A.4 Teilnahmeberechtigung**

### **A.4.1 Zulassungsbereich und Personenkreis**

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA).

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderte fachliche und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit besitzen, das von ihnen vorgeschlagene Projekt zu realisieren. Hierzu zählen insbesondere Investoren, Projektentwickler, Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften sowie Baugemeinschaften und private Bauherren. In Gründung befindliche Initiativen sind zugelassen, müssen jedoch bis zur Beurkundung eine rechtsfähige Form nachweisen.

### **A.4.2 Teamkonstellation und planerische Kompetenz**

Um die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen qualitativ hochwertig zu erfüllen, wird die Bildung von Wettbewerbsteams aus Vorhabenträgern (Investoren) und Planern dringend empfohlen.

Das Team muss über nachweisbare Kompetenzen in den Bereichen Architektur und Städtebau verfügen (vgl. A.5.3). Ergänzende Kompetenzen in Landschaftsarchitektur und technischer Gebäudeausrüstung (TGA) sind wünschenswert. Eine formale Kammereintragung als Architekt:in ist für die Einreichung des Konzepts nicht zwingend erforderlich, sofern die fachliche Eignung und Planungsbefähigung anderweitig (z. B. über qualifizierte Teammitglieder oder Referenzen) belegt wird. Spätestens zur Realisierungsphase (Bauantrag) ist jedoch eine Bauvorlageberechtigung gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) sicherzustellen.

Bietergemeinschaften sind ausdrücklich zugelassen. Sie benennen im Teilnahmeformular einen bevollmächtigten Vertreter, der die Gemeinschaft gegenüber der Ausloberin rechtsverbindlich vertritt. Mehrfachbeteiligungen derselben Entwurfsverfasser oder Investoren in unterschiedlichen Wettbewerbsteams sind unzulässig und führen zum Ausschluss aller betroffenen Beiträge.

## A.5 Eignungsanforderungen und Nachweise

Die Prüfung der Eignung erfolgt auf Basis einer Plausibilitätsprüfung der mit dem Fachbeitrag eingereichten Unterlagen. Folgende Nachweise sind zwingend zu erbringen:

### A.5.1 Formale Eignung

- Nachweis der Vertretungsbefugnis (z. B. aktueller Handelsregisterauszug).
- Bewerbungsformular mit Eigenerklärungen zu Eignung und Ausschlussgründen (Formblatt F01)
- Bei Projektgemeinschaften in Gründung genügt die Benennung der bevollmächtigten Vertretung sowie eine Absichtserklärung zur Rechtsform.

### A.5.2 Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

- Vorlage eines plausiblen Finanzierungskonzepts, das die Anteile von Eigen- und Fremdkapital ausweist.
- Die Angaben sind durch eine aktuelle, unverbindliche Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts oder einen gleichwertigen Kapitalnachweis zu untermauern. Ein bloßes Kaufpreisangebot ohne Finanzierungsnachweis ist nicht ausreichend.

### A.5.3 Fachliche Leistungsfähigkeit

- Darstellung von zwei realisierten Referenzprojekten vergleichbarer Komplexität und Größe, deren Fertigstellung nicht länger als 10 Jahre zurückliegt (Formblatt F02).
- Die Referenzen können wahlweise durch den Vorhabenträger (Investor) oder den planenden Partner (Architekturbüro) eingebracht werden.

## A.6 Planungsleistungen (Fachbeitrag)

Der Fachbeitrag bildet die Grundlage für die qualitative Bewertung durch das Bewertungsgremium. Die Planungsleistungen müssen das städtebauliche und architektonische Konzept sowie die technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit prüfbar darstellen

### A.6.1 Planzeichnungen und Visualisierungen

Die nachfolgend aufgeführten Komponenten bilden den Kern des Fachbeitrags und sind übersichtlich auf 1-3 Präsentationsplänen im Format DIN A0 zu layouten:

- **Lageplan (M 1:500):** Darstellung der städtebaulichen Setzung im Kontext, der Erschließung (Zufahrten, Wege), der Freiflächengestaltung sowie der Dachaufsichten.
- **Hochbaupläne (M 1:200):** Grundrisse (mind. Erdgeschoss mit Umfeldbezug und ein Regelgeschoss), relevante Schnitte (inkl. Höhenbezug zu Gelände und Deich) sowie Ansichten aller Fassadenseiten zur Darstellung der Materialität.
- **Visualisierungen:** Mindestens zwei aussagekräftige, perspektivische Darstellungen (bevorzugt aus Augenhöhe), welche die Atmosphäre und die Materialität der „Ziegelstadt“ anschaulich vermitteln.
- **Optionale Leistungen:** Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten können auf den Präsentationsplänen zusätzlich Skizzen, Piktogramme und Funktionschemata ergänzt werden.

### A.6.2 Erläuterungsbericht

Gefordert ist eine textliche Beschreibung der Entwurfsleitgedanken auf maximal vier DIN-A4-Seiten. Der Bericht soll erläutern, wie die in Teil B (Inhaltliche Vorgaben und Qualitätsziele) definierten qualitativen und funktionalen Anforderungen umgesetzt werden, und insbesondere auf folgende Aspekte eingehen:

- **Städtebau & Architektur:** Einbindung in den örtlichen Charakter, Maßstäblichkeit, Umgang mit dem baulichen Erbe sowie Erläuterung der Materialwahl und Fassadengestaltung.
- **Nutzungskonzept:** Plausibilität und Vielfalt des Wohnungsmixes (Zielgruppen, Typologien), funktionale Verzahnung der Nutzungen sowie Beitrag zur urbanen Vitalität und zur Stärkung der Quartiersidentität.
- **Bezahlbares Wohnen:** Strategie und Plausibilisierung, wie der geforderte Anteil an bezahlbarem Wohnraum ( $\leq 9,00 \text{ €/m}^2$  kalt) planerisch und baulich realisiert wird.
- **Nachhaltigkeit & Freiraum:** Energetisches Konzept, Zirkularität (Materialwahl) und Regenwassermanagement sowie Gestaltung der Außenanlagen einschließlich Aufenthaltsqualität, Versiegelungsgrad und Zonierung privater und (halb-)öffentlicher Flächen.

### A.6.3 Unterlagen zur Vorprüfung

Diese Unterlagen ermöglichen die rechnerische und baurechtliche Prüfung durch die Verfahrensbetreuung. Sie sind als eigenständige Dokumente (digital als PDF und DXF/DWG) einzureichen und müssen nicht auf den Präsentationsplänen dargestellt werden.

- **Prüfpläne:** Zeichnerische Herleitung der Kennwerte (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) durch farbige Flächen und Bemaßungen sowie Nachweis der Abstandsflächen gemäß NBauO.
- **Rechnerische Nachweise:** Nachvollziehbare Berechnung der Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung - WoFlV) sowie der Quote für den bezahlbaren Wohnraum (Nettokaltmiete  $\leq 9,00 \text{ €/m}^2$ ).

### A.6.4 Kennzahlenblatt (Formblatt F04)

Zur vergleichenden Auswertung der Konzepte ist das vollständig ausgefüllte Kennzahlenblatt (F05) sowohl digital (XLSX-Format) als auch analog (DIN A4 Ausdruck) einzureichen. Die Angaben im Kennzahlenblatt müssen zwingend mit den zeichnerischen Darstellungen und den Berechnungen aus dem Fachbeitrag übereinstimmen.

## A.7 Einreichung der Unterlagen (Hybrid)

Die Abgabe der Einreichungsunterlagen erfolgt in einem hybriden Verfahren, bestehend aus einem digitalen Upload auf die Vergabepattform (DAB) sowie der analogen Zusendung von Unterlagen an die Verfahrensbetreuung (KONTUR). Sämtliche eingereichten Dokumente sind eindeutig mit dem Namen des Bewerbers bzw. der Bietergemeinschaft zu kennzeichnen.

### A.7.1 Digitaler Upload (Vergabepattform)

Sämtliche Unterlagen gemäß der Kapitel A.5 und A.6 sind fristgerecht über die Vergabepattform des Deutschen Ausschreibungsblatts (DAB) digital hochzuladen. Die Einhaltung der technischen Vorgaben sowie der Dateibenennung gemäß Kapitel C.3 ist Voraussetzung für die Berücksichtigung im Verfahren.

Maßgeblich für die Fristwahrung ist der vollständige Abschluss des Uploads bis zum **[Datum Abgabe], 12:00 Uhr** (Serverzeit DAB).

#### **Einzureichende PDF-Dokumente:**

- **Formale Unterlagen (vgl. A.5):** Bewerbungsunterlagen (Formblätter F01 bis F03), Nachweis der Vertretungsbefugnis (z. B. aktueller Handelsregisterauszug), Finanzierungsnachweis.
- **Fachbeitrag (vgl. A.6):** Präsentationspläne, Erläuterungsbericht, Unterlagen zur Vorprüfung.

#### **Einzureichende technische Daten:**

- **CAD-Daten:** Die Prüfpläne (gemäß A.6.3) sind zusätzlich im Format DXF oder DWG einzureichen.
- **Kennzahlenblatt (vgl. A.6.4):** Das Formblatt F04 ist als editierbare Datei im Format XLSX hochzuladen.

#### **A.7.2 Analoge Einreichung (Prüfexemplare & Kaufpreisangebot)**

Zusätzlich zum digitalen Upload sind folgende Unterlagen in Papierform bei der Verfahrensbetreuung einzureichen. Sämtliche analogen Unterlagen (Fachbeitrag und verschlossenes Kaufpreisangebot) sind in einer gemeinsamen Sendung abzugeben.

**Adressat:** KONTUR Planungsgesellschaft mbH, Elisabethstraße 4, 26135 Oldenburg.

#### **Inhalt der analogen Einreichung:**

- **Fachbeitrag (offen):** Präsentationspläne (gemäß A.6.1) im Format DIN A0 (gerollt) plus ein Satz als Verkleinerungen im Format DIN A3 sowie ein Ausdruck des Erläuterungsberichts (gemäß A.6.2) und des Kennzahlenblatts (F04 gemäß A.6.4) im Format DIN A4.
- **Kaufpreisangebot (verschlossen):** Das unterzeichnete Formblatt F05 ist zwingend in einem separaten, undurchsichtigen und fest verschlossenen Umschlag beizufügen. Der Umschlag ist mit dem Absender und folgendem Vermerk zu kennzeichnen: „Kaufpreisangebot – NICHT ÖFFNEN – Ziegelstadt Jemgum“.

**Frist:** Die Unterlagen müssen spätestens am Tag der digitalen Abgabe versandt oder persönlich im Büro der Verfahrensbetreuung (bis 17:00 Uhr) abgegeben werden. Als Nachweis der Rechtzeitigkeit gilt der Poststempel, der Einlieferungsbeleg des Kurierdienstes oder die Empfangsbestätigung bei persönlicher Abgabe. Die Sendung ist außen deutlich mit dem Vermerk „Ziegelstadt Jemgum“ zu versehen.

## **A.8 Vorprüfung**

Die formale und inhaltliche Vorprüfung der eingereichten Konzepte erfolgt durch die Verfahrensbetreuung (KONTUR Planungsgesellschaft mbH) in enger Abstimmung mit den Fachämtern der Gemeinde Jemgum. Zur Klärung spezifischer Fragestellungen können bei Bedarf weitere Sachverständige hinzugezogen werden. Ziel der Vorprüfung ist es, eine objektive Vergleichbarkeit der Arbeiten sicherzustellen und die qualitative Bewertung durch das Gremium vorzubereiten.

Die Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Bewertungsgremium in wertungsfreier Form als Entscheidungshilfe zur Verfügung gestellt. Die inhaltliche Beurteilung der Arbeiten sowie die abschließende Ermittlung der Rangfolge bleiben ausschließlich dem Bewertungsgremium vorbehalten.

## A.9 Bewertung und Empfehlungsvotum

Das Bewertungsgremium erarbeitet ein fundiertes Empfehlungsvotum als Grundlage für die Entscheidung des Gemeinderates über die Grundstücksveräußerung (vgl. Kap. A.10).

### A.9.1 Zusammensetzung des Bewertungsgremiums

Das Bewertungsgremium setzt sich aus stimmberechtigten Fach- und Sachpreisrichter:innen zusammen, um sowohl die Expertise in Architektur und Städtebau als auch die lokalen Interessen der Gemeinde abzubilden.

#### Fachgremium, darunter ein gewählter Vorsitz des Bewertungsgremiums (stimmberechtigt):

- Herr Prof. Dr.-Ing. Volker Droste, Architekt BDA
- Frau Dipl.-Ing. Beate Buhrhoff, Architektin BDA [unter Vorbehalt]
- Herr Dr.-Ing. Harald Meyer, Architekt und Stadtplaner
- Frau Dipl.-Ing. Meike Seidler, Architektin und DGNB Auditorin
- Herr Matthias Rottmann, Architekt und Stadtplaner
- Herr Dipl.-Ing. Andreas Docter, Stadt- und Regionalplaner

#### Sachgremium (stimmberechtigt):

- Herr Hans-Peter Heikens, Bürgermeister der Gemeinde Jemgum
- [Name], Vertreter CDU-Fraktion (Vertretung: [Name])
- [Name], Vertreter SPD-Fraktion (Vertretung: [Name])
- [Name], Vertreter Fraktion Jemgum 21 (Vertretung: [Name])

Beratend unterstützen die KONTUR Planungsgesellschaft mbH (Verfahrensbetreuung/Vorprüfung), die Fachämter der Gemeinde Jemgum sowie die re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH (Städtebauförderung) den Prozess. Die Hinzuziehung weiterer Sachverständiger bleibt vorbehalten.

### A.9.2 Begutachtung und Endpräsentation

Nach positiver formaler Vorprüfung werden die zugelassenen Teams zur Endpräsentation eingeladen. Die Teilnahme an diesem Termin ist verpflichtend; bei Bietergemeinschaften ist die Anwesenheit je einer vertretungsberechtigten Person aus den Bereichen Planung und Projektentwicklung sicherzustellen.

- **Termin:** [TT.MM.JJJJ] im Rathaus der Gemeinde Jemgum, Hofstraße 2, 26844 Jemgum

Der Begutachtungsprozess gliedert sich in zwei Abschnitte:

- **Interne Plansichtung:** Das Gremium verschafft sich zunächst in einem gemeinsamen Rundgang einen Überblick über die Fachbeiträge. Dieser interne Durchgang dient der unmittelbaren Vergleichbarkeit der städtebaulichen und architektonischen Lösungsansätze auf Basis der eingereichten Unterlagen.
- **Persönliche Präsentation:** Die Teams stellen ihre Konzepte persönlich mittels einer digitalen Beamer-Präsentation vor. Hierfür ist ein Zeitrahmen von zirka 45 Minuten vorgesehen (max. 15 Min. Vortrag mit anschließendem Kolloquium für Rückfragen). Der inhaltliche Fokus liegt auf der Erläuterung der konzeptionellen Leitgedanken sowie des Realisierungs- und Wirtschaftlichkeitskonzepts.

### A.9.3 Bewertungssystematik und Rangfolge

Die Ermittlung der Rangfolge basiert auf einer Gewichtung von 95 % für die fachliche Qualität (Kriterien 1–4) und 5 % für das Kaufpreisangebot (Kriterium 5). Sämtliche Kriterien werden dabei auf einer einheitlichen Skala von 0 bis 5 Punkten bewertet.

Als Grundlage für diese Beurteilung dient die nachfolgende Bewertungsmatrix, welche die fachlichen Zielsetzungen aus Teil B dieser Auslobung zusammenfasst:

Kriterium	Gewichtung	Inhaltliche Schwerpunkte (vgl. Teil B))
1. Städtebau & Architektur	25%	Einbindung in das historische Ortsbild, Maßstäblichkeit (Körnigkeit) sowie gestalterische Qualität der Fassaden (Ziegel-Thematik) und Dachlandschaften.
2. Nutzungskonzept	20%	Plausibilität und Vielfalt des Wohnungsmixes, funktionale Verzahnung sowie Beitrag zu urbaner Vitalität und Stärkung der Quartiersidentität.
3. Bezahlbares Wohnen	30%	Umfang der Mietpreisbindung gemäß der Systematik in B.5.2 sowie soziale Integration der geförderten Wohneinheiten im Gesamtentwurf.
4. Nachhaltigkeit & Freiraum	20%	Qualität des energetischen Standards, Umsetzung des Regenwassermanagements (Schwammstadt) sowie ökologischer Wert der Freianlagen.
5. Kaufpreisangebot	5%	Höhe des verbindlichen Kaufpreisangebots. Die Bewertung erfolgt mittels linearer Interpolation zwischen dem Mindestkaufpreis (0 Pkt.) und Höchstgebot (5 Pkt.).

Die Punktevergabe und Ermittlung der Rangfolge durch das Bewertungsgremium erfolgen verbindlich in drei aufeinanderfolgenden Schritten:

- **Qualitative Bewertung (Kriterien 1–4):** Zunächst werden die Plansichtung und persönliche Präsentation bewertet. Die Vergabe der Punkte (0–5) erfolgt hierbei durch fachliche Abwägung und Konsensbildung im Gremium. Nach Abschluss dieser Phase werden die Fachpunkte fixiert und dokumentiert. Begründete Stellungnahmen zu abweichenden Minderheitsvoten sind ausdrücklich erwünscht.
- **Öffnung der Preisangebote (Kriterium 5):** Erst im Anschluss werden die verschlossenen Preisumschläge geöffnet. Das Kaufpreisangebot wird rein rechnerisch mittels linearer Interpolation bepunktet: Das höchste Gebot erhält 5 Punkte, der festgesetzte Mindestkaufpreis 0 Punkte. Angebote unterhalb des Mindestpreises führen zum Ausschluss.
- **Erstellung der Rangliste:** Abschließend werden die Punkte mit der jeweiligen Gewichtung multipliziert und zur Gesamtpunktzahl addiert. Der Beitrag mit dem höchsten Gesamtwert belegt den ersten Rang und bildet die Basis für das Empfehlungsvotum.

Sämtliche zugelassenen Beiträge sowie die zugehörigen Beurteilungen (ggf. einschließlich Minderheitsvoten) werden dem Rat der Gemeinde Jemgum vorgelegt. Die abschließende Entscheidung über die Veräußerung der Grundstücke obliegt dem Rat. Das Gremium ist berechtigt, dem Rat unter Würdigung spezifischer Projektqualitäten eine vom reinen Rechenergebnis abweichende Empfehlung begründet vorzulegen.

## A.10 Veräußerung und Vertragsgrundlagen

Die Veräußerung der Baufelder erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse der Konzeptvergabe. Der Prozess vom Verfahrensergebnis bis zum rechtsverbindlichen Abschluss der Kaufverträge gliedert sich in folgende Phasen:

### A.10.1 Ratsbeschluss über die Aufnahme von Kaufvertragsverhandlungen

Das Bewertungsgremium formuliert für jedes Baufeld eine schriftliche Vergabeempfehlung. Die Entscheidung darüber, mit welchen Bietern auf dieser Grundlage Kaufvertragsverhandlungen aufgenommen werden, obliegt allein dem Rat der Gemeinde Jemgum.

Zur Entscheidungsfindung werden dem Gemeinderat sämtliche eingegangenen Konzeptvorschläge sowie die vollständige Dokumentation der Sitzung des Bewertungsgremiums vorgelegt – einschließlich etwaiger Minderheitenvoten. Damit ist eine transparente und umfassende Abwägung durch die kommunalen Entscheidungsträger:innen sichergestellt. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks allein durch die Teilnahme am Verfahren oder eine positive Bewertung durch das Bewertungsgremium besteht nicht.

### A.10.2 Fortschreibung des Konzeptes und der Planung

Die jeweils ausgewählten Konzepte bilden die verbindliche Grundlage für das weitere Verfahren. Vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages ist die Planung in enger Abstimmung mit der Gemeinde Jemgum, der Verfahrensbetreuung und bei Bedarf weiteren Fachplanenden fortzuschreiben und zu konkretisieren.

In dieser Qualifizierungsphase wird die städtebauliche Qualität sowie die Kohärenz im Hinblick auf das Gesamtquartier „Ziegelstadt“ sichergestellt. Die Gemeinde behält sich vor, im Zuge dieser Fortschreibung Anpassungen und Schärfungen (insbesondere zur Architektur, Materialität und Freiraumgestaltung) einzufordern. Die Ergebnisse dieser Fortschreibung werden als präzisiertere Planung unmittelbar zum verbindlichen Vertragsbestandteil.

### A.10.3 Vertragliche Umsetzung und Veräußerungsbeschluss

Zur rechtlichen Umsetzung schließen die Gemeinde und der ausgewählte Erwerber einen Grundstückskaufvertrag sowie einen städtebaulichen Vertrag (gemäß § 11 BauGB). In diesem Vertragswerk werden die im Verfahren dargelegten Qualitätsziele dauerhaft gesichert. Dies umfasst insbesondere folgende Punkte:

- **Konzepttreue:** Die Umsetzung des Fachbeitrags unter Berücksichtigung der städtebaulichen und architektonischen Leitlinien und der Ergebnisse der Fortschreibung ist bindend.
- **Bauleitplanung:** Der Erwerber verpflichtet sich zur aktiven Mitwirkung an der Schaffung des Planungsrechts sowie zur Bereitstellung der hierfür erforderlichen Unterlagen.
- **Bauverpflichtung:** Die Realisierung des geplanten Bauvorhabens hat innerhalb einer vertraglich definierten Frist zu erfolgen.
- **Bezahlbarer Wohnraum:** Die Nutzungsbindung und Mietpreisobergrenze (Nettokaltmiete  $\leq 9,00$  €/m<sup>2</sup>) für den angebotenen Flächenanteil werden dinglich gesichert.
- **Planungskosten:** Der Erwerber übernimmt die anteiligen Kosten für notwendige Fachplanungen und Gutachten, die im Rahmen der Bauleitplanung anfallen.
- **Kaufmännische Bedingungen:** Ergänzend gelten die Regelungen zur Kostentragung und zum Haftungsausschluss gemäß Kapitel A.2.2.

Nach erfolgreichem Abschluss der Verhandlungen und der planerischen Konkretisierung trifft der Rat der Gemeinde Jemgum die finale Entscheidung über den Verkauf des Grundstücks. Erst mit diesem Beschluss und der anschließenden notariellen Beurkundung ist der Veräußerungsprozess abgeschlossen.

## A.11 Voraussichtlicher Zeitplan des Verfahrens (in Abstimmung)

Der nachfolgende Zeitplan dient der Orientierung. Änderungen werden den Teilnehmenden unverzüglich über die Vergabeplattform des Deutschen Ausschreibungsblatts (DAB) mitgeteilt.

<b>Information &amp; Ausarbeitung</b>	
<b>Bekanntmachung – Öffentliche Ausschreibung</b>	<b>16.04.2026</b>
Ortsbesichtigung & Rückfragenkolloquium (vgl. A.3.2)	13.05.2026, 14:00 Uhr
Ende der Rückfragenphase (via DAB)	20.05.2026, 12:00 Uhr
Beantwortung der Rückfragen (Protokollversand)	vsl. Ende Mai
<b>Einreichung der Unterlagen (vgl. A.7)</b>	<b>12.08.2026, 12:00 Uhr</b>

<b>Prüfung &amp; Bewertung</b>	
Vorprüfung durch die Verfahrensbetreuung (vgl. A.8)	3 Wochen
<b>Endpräsentation und Empfehlungsvotum des Bewertungsgremiums (vgl. A.9)</b>	<b>02.09.2026</b>

<b>Auswahl &amp; Veräußerung</b>	
Politische Beratung & Beschlussvorbereitung	vsl. 3-4 Wochen
<b>Ratsbeschluss über die Aufnahme von Kaufvertragsverhandlungen (vgl. A.10.1)</b>	<b>vsl. Ende September</b>
Fortschreibung des Konzeptes und der Planung (vgl. A.10.2)	ca. 6-12 Monate
Vertragliche Umsetzung und Veräußerungsbeschluss (vgl. A.10.3)	vsl. Ende 2027

## A.12 Sonstige Hinweise

Es werden keine Bearbeitungsgebühren erhoben und keine Aufwandsentschädigungen gezahlt. Die Urheberrechte verbleiben bei den Verfassern, wobei die Gemeinde unentgeltliche Nutzungsrechte für Dokumentation und Öffentlichkeitsarbeit erhält. Personenbezogene Daten werden ausschließlich zum Zwecke der Durchführung dieses Verfahrens verarbeitet. Sämtliche Vorlagen und Formblätter sind in Teil C der Auslobungsunterlagen aufgeführt und werden über die Vergabeplattform des Deutschen Ausschreibungsblatts (DAB) bereitgestellt.

# Teil B

## Inhaltliche Vorgaben und Qualitätsziele

### Hinweis:

*Die nachfolgend formulierten Ziele und Qualitätsmaßstäbe definieren die Erwartungshaltung der Gemeinde Jemgum und bilden die Grundlage für die qualitative Bewertung. Verbindliche städtebauliche Vorgaben (wie Bau-  
grenzen, GRZ, GFZ) sind den jeweiligen Baufeld-Steckbriefen sowie den Plänen (vgl. Teil C) zu entnehmen.*

## **B.1 Standort und Kontext**

### **B.1.1 Historische Entwicklung**

Die Gemeinde Jemgum liegt im Rheiderland (Landkreis Leer) unmittelbar am westlichen Ufer der Ems. Der historische Ortskern ist als Langwurtendorf angelegt und besticht durch seine geschlossene Siedlungsstruktur, die engen Gassen („Lohne“) und die prägende Klinkerarchitektur. Das Planungsareal der ehemaligen Ziegelei Reins im Nordosten des Ortskerns ist Zeugnis der jahrhundertelangen Ziegeltradition der Region. Als Bindeglied zwischen dem historischen Kern und dem Landschaftsraum am Deich kommt dieser Fläche eine Schlüsselrolle zu: Sie soll die bauliche Identität Jemgums fortschreiben, ohne das historische Erbe zu überformen.

### **B.1.2 Verkehrliche Anbindung und Lage**

Jemgum ist über die Landesstraße L15 und die nahegelegene Autobahn A31 (Anschlussstelle Leer-West) überregional gut angebunden. Der Ort verfügt über eine Grundversorgung und touristische Relevanz durch den Sportboothafen und den Ems-Radweg. Das Plangebiet selbst wird von der Hofstraße über die Ziegeleistraße erschlossen. Aufgrund der ländlichen Lage spielt der motorisierte Individualverkehr regional eine wichtige Rolle. Ziel des neuen Quartiers ist es jedoch, durch kurze Wege und eine hohe Aufenthaltsqualität den Binnenverkehr vorrangig auf Fuß- und Radverkehr auszurichten und die Dominanz des Autos im Wohnumfeld zu brechen.

## **B.2 Städtebauliches Leitbild und Quartiersidentität**

Ziel ist die Entwicklung der ehemaligen Industriebrache zu einem zukunftsfähigen, sozial durchmischten und klimaresilienten Stadtbaustein – der „Ziegelstadt Jemgum“ – mit klarer städtebaulicher Figur, ortsbildprägender Architektursprache, vernetzten Freiräumen und einer Nutzungsmischung, die Alltag, Arbeit und Aufenthalt am Sieltief sinnvoll verknüpft.

### **B.2.1 Körnung und Adressbildung**

Das Quartier soll sich durch eine maßstäbliche, feinkörnige Struktur auszeichnen, die den historischen Ortskern zeitgemäß aufnimmt. Monolithische Großformen sind – mit Ausnahme bei den Hafenhäusern – zu vermeiden; längere Baukörper müssen durch vertikale Zäsuren, Fassadenrücksprünge oder wechselnde Dachrhythmen in lesbare „Einzelhäuser“ gegliedert werden. Von zentraler Bedeutung ist die klare Adressbildung zum öffentlichen Raum: Gebäude müssen eindeutige Eingänge zu den Straßen und Plätzen formulieren. Rückseiten-Situationen entlang der Haupteinschließung sind städtebaulich unzulässig.

### **B.2.2 Vernetzung und Übergänge**

Das Areal fungiert als Gelenk zwischen dem Ortskern und dem Wasserraum. Die Übergänge an den Rändern – insbesondere zur bestehenden Bebauung und zur freien Landschaft am Deich – sind sensibel zu gestalten. Der zentrale Hafenplatz ist nicht nur Verkehrsfläche, sondern der identitätsstiftende Trittstein zum Wasser, dessen Aufenthaltsqualität durch eine präzise Fassung der Raumkanten gestärkt werden muss.

## **B.3 Architektonische Leitlinien**

Die Architektur soll ortsbildprägend wirken, indem sie regionale Typologien zeitgenössisch interpretiert, ohne historisierende Dekoration zu verwenden. Ehrlichkeit in Konstruktion und Material steht im Vordergrund.

### **B.3.1 Typologie und Dachlandschaft**

Die Dachlandschaft ist ein wesentliches Merkmal des Jemgumer Ortsbildes. Gefordert sind primär geneigte Dächer (Sattel- oder Walmdach) mit einer Neigung zwischen 20° und 50°. Flachgeneigte Dächer oder Flachdächer sind nur dort zulässig, wo der Gebäudetypus dies thematisch begründet (z.B. als Reminiszenz an hallenartige Wirtschaftsgebäude) oder in untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. bei Vordächern oder Verbindungsbauten). Die Dacheindeckung hat in naturroten oder grauen Tönen, bevorzugt in Naturoptik oder matter Engobe, zu erfolgen; glasierte Pfannen sind ausgeschlossen. Die Integration von Solarenergie (PV) ist gestalterisch in die Dachhaut einzubinden – vorzugsweise flächenbündig oder als Solardachziegel.

### **B.3.2 Fassade und Materialität**

Der Name „Ziegelstadt“ definiert den materiellen Leitfaden des Quartiers. Die Architektur soll durch Ehrlichkeit in Konstruktion und Material bestehen, wobei das Erscheinungsbild primär durch Sichtmauerwerk in naturroten bis dunkelroten Tönen geprägt wird, das sich an den historischen, regionaltypischen „hart gebrannten Klinkern“ orientiert. Ergänzend sind für untergeordnete Flächen, Rücksprünge oder Akzente auch Holzverkleidungen, Metalle (wie Zink, Cortenstahl oder Kupfer), matte Fassadenplatten in gedeckten Tönen sowie Putz zulässig. Ausdrücklich ausgeschlossen sind Riemchen auf Wärmedämmverbundsystemen, Kunststoffimitate, glasierte Ziegel sowie grelle Farbtöne.

Um die unterschiedlichen Charaktere der Teilbereiche zu stärken, gelten baufeldbezogene Materialvorgaben. Das Baufeld B („Zieglerhäuser“) bildet den ruhigen, steinernen Kern des Quartiers; hier ist ein Ziegelanteil von mindestens 80 % der geschlossenen Fassadenfläche einzuhalten. In den Baufeldern A („Hafenhäuser“) und C („Deichhäuser“) ist eine materiell vielfältigere Gestaltung möglich, weshalb der geforderte Ziegelanteil hier bei mindestens 50 % liegt. Eine gestalterische Besonderheit gilt für das Baufeld A: Als zeitgenössische Reminiszenz an die historischen Trockenschuppen der Ziegelei darf ein Baukörper hier alternativ vollständig (100 %) mit einer Holzverkleidung ausgeführt werden. Für die kleinteiligen Baukörper im Baufeld D („Fischerhäuser“) gelten keine starren Materialquoten, die Gestaltung muss sich jedoch qualitativ in den Kanon ortsbildprägender Architektur – bevorzugt in Holzbauweise – einfügen. Beim Baufeld E („Helgenhaus“) sind denkmalgerechte Um- und Anbauten grundsätzlich möglich, jedoch zwingend mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Unabhängig von der Materialwahl gilt für alle Hochbauten (ausgenommen Baufeld D) das Prinzip der Lochfassade mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20 Prozent. Die Fassaden sollen eine ruhige, geordnete Gliederung mit erkennbaren Symmetrien aufweisen. Besonderer Wert wird auf die Ausbildung der Sockelzonen bei den Hafenhäusern (Baufeld A) gelegt, um eine räumliche Interaktion mit dem Außenraum zu ermöglichen.

### **B.3.3 Interpretation der Historie**

Die industrielle Vergangenheit der Ziegelei Reins darf als gestalterische Inspiration dienen. Elemente wie Lisenen, rhythmisierte Raster oder die Anmutung von hölzernen Trockenschuppen (Lamellenfassaden) können zitiert werden, sofern sie in eine wohnverträgliche, dauerhafte Architektur übersetzt werden.

## B.4 Nutzungskonzept

### B.4.1 Nutzungsmischung und Wohnformen

Das Quartier soll eine soziale Mischung abbilden, die unterschiedliche Lebensphasen integriert. Erwartet wird ein differenziertes Angebot an Wohnungsgrößen, von der Single-Wohnung bis zum Familiendomizil. Um die urbane Vitalität zu fördern, sind in den Erdgeschosszonen in Richtung Jemgumer Sieltief kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie oder gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.

### B.4.2 Sicherung der Bezahlbarkeit

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum stellt für die Gemeinde Jemgum ein zentrales Entwicklungsziel dar und fließt mit einer Gewichtung von 30 % maßgeblich in die Gesamtbewertung ein.

- **Definition:** Als „bezahlbar“ gilt für dieses Verfahren eine anfängliche Nettokaltmiete von  $\leq 9,00 \text{ €/m}^2$ .
- **Bewertungsmaßstab:** Die Bewertung orientiert sich am Anteil der so definierten mietpreisgedämpften Fläche an der gesamten realisierten Wohnfläche. Die Honorierung erfolgt stufenweise:
  - Ein Anteil von 5 % bis unter 15 % wird als wertungsfähiges Basisangebot betrachtet.
  - Ein Anteil von 15 % bis unter 25 % wird gesteigert positiv bewertet.
  - Die maximale Bewertung in dieser Kategorie wird ab einem Anteil von  $\geq 25 \%$  erreicht.
- **Bonus:** Die Integration von sozial gefördertem Wohnungsbau (öffentliche Förderung mit Belegungsbindung/Wohnberechtigungsschein) wird zusätzlich mit Bonuspunkten honoriert.

## B.5 Freiraum, Mobilität und Ökologie

### B.5.1 Öffentlicher Raum und Wasserbezug

Der Freiraum ist als grünes, vernetztes Gewebe zu planen, das Begegnung fördert. Der Hafenplatz ist mit robustem, flexiblem Mobiliar auszustatten, das auch temporäre Veranstaltungen zulässt. Besonderes Augenmerk liegt auf der Sichtbarmachung des Wassers: Ein offenes Regenwassermanagement (Schwammstadt-Prinzip) mit Mulden, Rigolen oder Wasserläufen soll funktional die Überflutungsvorsorge sichern und gestalterisch die Aufenthaltsqualität im „Multistreifen“ der Erschließungsstraße bereichern.

### B.5.2 Mobilitätskonzept

Die Erschließung erfolgt als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit Vorrang für den Fuß- und Radverkehr. Der ruhende Verkehr ist so zu organisieren, dass er das Ortsbild nicht dominiert. Eine Anordnung von Stellplätzen in Richtung Jemgumer Sieltief ist dabei auszuschließen. Auf den Grundstücken sind ausreichende Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge sowie gut zugängliche Fahrradabstellanlagen in direkter Eingangsnähe einzuplanen.

### B.5.3 Nachhaltigkeit und Umwelt

Angestrebt werden Gebäude, die im Betrieb weitgehend klimaneutral sind (mindestens EH 55, bevorzugt EH 40 / QNG). Neben der Energieeffizienz wird Wert auf Zirkularität gelegt: Konstruktionen sollen rückbaufähig sein und Materialien mit geringem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck verwenden. Zum Schutz der Biodiversität und des dörflichen Charakters ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zu achten, die Lichtverschmutzung minimiert. Schottergärten sind im gesamten Quartier unzulässig.

## B.6 Profil der Baufelder

Jedes Baufeld übernimmt eine spezifische Rolle im städtebaulichen Gefüge:

- **Baufeld A – „Hafenhäuser“:** Als Gesicht des Quartiers zum Wasser erfordert dieses Baufeld eine repräsentative, aber maßstäbliche Architektur. Die Erdgeschosszonen in Richtung Jemgumer Sieltief müssen öffentlichkeitswirksam bespielbar sein.
- **Baufeld B – „Zieglerhäuser“:** Der ruhige Wohnschwerpunkt im Inneren. Hier ist eine feine Körnung gefragt, die Dichte mit Privatheit verbindet. Die Materialität soll primär von Ziegel dominiert sein.
- **Baufeld C – „Deichhäuser“:** Durch die Lage am Ortsrand ist ein sensibler Übergang zur Landschaft erforderlich. Die Gebäude orientieren sich zur Planstraße, nehmen aber Rücksicht auf die Fernwirkung vom Deich.
- **Baufeld D – „Fischerhäuser“:** Dieses Feld ist für experimentelle, flächensparende Ferienwohnungen („Tiny Houses“) vorgesehen. Zwingend erforderlich sind eine feste Gründung und eine hochwertige Gestaltung, die sich zu einem Ensemble fügt. Temporäre Strukturen sind unzulässig.
- **Baufeld E – „Helgenhaus“:** Der Umgang mit dem historischen Bestand erfordert Sensibilität. Sanierungen und Anbauten sind in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege zu planen. Das Gebäude soll als charaktvoller Solitär erhalten bleiben.

# Teil C

## Anlagen und Verzeichnisse

### Hinweis:

Teil C bietet eine Übersicht über die bereitgestellten Arbeitsgrundlagen und dient als Leitfaden für die abschließende Vollständigkeitsprüfung der einzureichenden Unterlagen. Die detaillierten inhaltlichen Anforderungen an die Fachbeiträge sind in Kapitel A.6 definiert

## C.1 Verzeichnis der bereitgestellten Unterlagen (Grundlagen)

Die Bereitstellung der Unterlagen erfolgt digital über die Vergabepattform. Die Dateinamen im Download-Bereich entsprechen den nachfolgend aufgeführten Schlagworten:

### Konzeptionelle Grundlagen

- **Staedtebaulicher\_Entwurf:** Präzisierte städtebaulicher Entwurf „Ziegelstadt Jemgum“ mit Darstellung der fünf Baufelder als Planungsgrundlage (PDF/DWG). **[In Bearbeitung]**
- **Baufeldsteckbriefe:** Detaillierte Kenndaten und spezifische Vorgaben für die Baufelder A bis E (PDF).
- **Rahmenplan\_Uebersicht:** Städtebaulicher Rahmenplan „Ziegeleigelände“, Übersichtsplan (PDF).
- **Rahmenplan\_Text:** Städtebaulicher Rahmenplan „Ziegeleigelände“, textliche Erläuterung (PDF).
- **ISEK\_Jemgum:** Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, Gemeinde Jemgum: „Historischer Ortskern – ehem. Ziegelei Reins / Hafen“ (PDF)

### Bestandsdaten **[In Bearbeitung]**

- **Bestand\_Helgenhaus:** Grobes Aufmaß des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes (PDF u. DWG/DXF).
- **Foto\_Standort:** Fotodokumentation des Projektgebietes (JPG).
- **Foto\_Helgenhaus:** Aufnahmen des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes (JPG).

### Rechtliche und technische Grundlagen **[In Bearbeitung]**

- **Baugrunduntersuchung:** Orientierendes geotechnisches Gutachten zu den Bodenverhältnissen (PDF).
- **Erschließungsmaßnahmen:** Vorläufige Fachplanung für die Bereiche Verkehr, Gewässer, Regenwasserkanalisation und Schmutzwasserkanalisation (PDF).
- **Kaufvertragsentwurf:** Muster-Grundstückskaufvertrag (Entwurf) inkl. Regelungen zur Bauverpflichtung, Nutzungsbindung und Sicherungsinstrumenten.

## C.2 Verzeichnis der Formblätter

Für die Abgabe sind zwingend die bereitgestellten Vordrucke zu verwenden. **[In Bearbeitung]**

- F01 – Bewerbungsformular mit Eigenerklärungen zu Eignung und Ausschlussgründen
- F02 – Referenzbogen
- F03 – Verfassendenerklärung

- F04 – Berechnungsblatt Kennzahlen (Excel-Datei)
- F05 – Kaufpreisangebot

## C.3 Digitale Abgabe und Dateibenennung

Die Einreichung erfolgt über die Vergabeplattform des Deutschen Ausschreibungsblatts (DAB). Die Einhaltung der technischen Vorgaben ist Voraussetzung für die Berücksichtigung im Verfahren.

### C.3.1 Dateiformate und Qualität

- **Standardformat:** Alle Pläne und Textdokumente sind als **PDF** (bevorzugt PDF/A) einzureichen.
- **Pläne:** Planunterlagen müssen eine ausreichende Auflösung aufweisen (mind. 300 dpi bei Originalgröße), um eine detaillierte Prüfung am Bildschirm zu ermöglichen. Vektorgrafiken werden bevorzugt.
- **Excel:** Das Kennzahlenblatt ist ausschließlich als Excel-Datei (.xlsx) hochzuladen, um die rechnerische Prüfung zu ermöglichen.
- **Dateigröße:** Die maximale Dateigröße pro Einzeldatei sollte **30 MB** nicht überschreiten. Die Dateien der Präsentationspläne sind ggf. zu teilen oder zu komprimieren.
- **Nicht zulässig:** Offene Layoutdateien (InDesign, Word) oder passwortgeschützte Dateien.

### C.3.2 Dateibenennung

Um eine reibungslose Vorprüfung und Zuordnung der digitalen Unterlagen zu gewährleisten, sind die Dateien zwingend nach dem folgenden Schema zu benennen. Bei Bietergemeinschaften ist der Name des federführenden Büros bzw. Investors zu wählen. Bitte verwenden Sie keine Umlaute oder Sonderzeichen.

**Schema:** [Name\_Bewerber]\_[Inhalt].Dateiendung

**Beispiele:**

- [Name\_Bewerber]\_Bewerbungsunterlagen.pdf (F01-F04)
- [Name\_Bewerber]\_Finanzierung.pdf
- [Name\_Bewerber]\_Praesentationsplaene.pdf (A.6.1)
- [Name\_Bewerber]\_Erlaeuterungsbericht.pdf (A.6.2)
- [Name\_Bewerber]\_Vorpruefung\_PDF.pdf (A.6.3)
- [Name\_Bewerber]\_Vorpruefung\_CAD.dxf (A.6.3)
- [Name\_Bewerber]\_Kennzahlen.xlsx (F05)

## **C.4 Hinweise zu Daten und Haftung**

### **C.4.1 Aktualisierungen**

Änderungen an den Vergabeunterlagen oder Antworten auf Bieterfragen werden ausschließlich über die Vergabeplattform veröffentlicht. Die Teilnehmenden sind verpflichtet, sich bis zum Zeitpunkt der Abgabe eigenständig über den aktuellen Stand zu informieren.

### **C.4.2 Haftungsausschluss**

Die bereitgestellten Unterlagen dienen der Orientierung. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt die Gemeinde Jemgum – vorbehaltlich Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit – keine Gewähr. Die Überprüfung der örtlichen Gegebenheiten sowie der Baugrundverhältnisse obliegt im Rahmen der Sorgfaltspflicht dem Bieter.

### **C.4.3 Urheberrecht an Unterlagen**

Die bereitgestellten Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich zum Zwecke der Bearbeitung dieser Konzeptvergabe genutzt werden. Eine Weitergabe an Dritte, die nicht Teil des Wettbewerbsteams sind, ist untersagt.