



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	14.10.2025	163/2025

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	06.11.2025			
Haushalts- und Finanzausschuss	12.11.2025			
Hauptausschuss	13.11.2025			

Betreff

Vergabe der Planungsleistung „Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für den Bahnhofsvorplatz / das Bahnhofsumfeld Wustermark“
hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, die durch eine nicht öffentliche, formlose Angebotsabfrage bei vier geeigneten Planungsbüros ausgeschriebene Planungsleistung „Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für den Bahnhofsvorplatz/das Bahnhofsumfeld Wustermark“ an das Planungsbüro BahnStadt – Planungsgesellschaft für Bahnhofsentwicklung mbH zu vergeben und den Bürgermeister zu ermächtigen, das entsprechende Planungsbüro mit der Erarbeitung zu beauftragen.

Drucksache: 163/2025

Beschlussbegründung:

Am 22.07.2025 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark die Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans für das Areal Bahnhofsvorplatz Wustermark beschlossen (Beschlussdrucksache BV 78/2025). Folgende Planungsziele sollen mit der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans verfolgt werden:

- Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes als Eingangstor in den Ort („Entree“)
- Klimaresiliente Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes als Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität
- Entwicklung eines multimodalen Verkehrsknotenpunkts mit Neuordnung der Flächen für Fuß- und Radverkehre, ÖPNV und MIV unter weitgehender Entflechtung der einzelnen Verkehrsträger
- Moderne, barrierefreie und nutzerfreundliche Vernetzung der unterschiedlichen Mobilitätsangebote
- Schaffung von sicheren und nutzerfreundlichen Fahrradabstellanlagen
- Schaffung einer adäquaten Verbindung zur Ortsmitte
- Bedarfsgerechte Entwicklung der durch den Bebauungsplan Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietsflächen

Am 15.09.2025 hat die Verwaltung vier geeignete Planungsbüros im Rahmen einer formlosen Angebotsabfrage aufgefordert, ein Angebot für die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für die in Rede stehenden Flächen abzugeben.

Die Verwaltung hat folgende Büros angefragt:

- BahnStadt – Planungsgesellschaft für Bahnhofsentwicklung mbH
- Jahn, Mack & Partner -Architektur und Stadtplanung mbH
- Nagler & Dieck – Architekten, Stadtplaner
- Gunnar Lange Landschaftsarchitekten

Alle angefragten Büros besitzen die Eignung zur Erbringung der ausgeschriebenen Leistung. Fristende zur Einreichung eines Angebots war am 06.10.25 um 12:00 Uhr.

Von den vier angefragten Büros haben folgende Büros ein Angebot abgegeben:

- BahnStadt – Planungsgesellschaft für Bahnhofsentwicklung mbH
- Jahn, Mack & Partner -Architektur und Stadtplanung mbH
- Nagler & Dieck – Architekten, Stadtplaner

Die eingegangenen Angebote waren vollständig.

Folgende Zuschlagskriterien wurden zu Grunde gelegt:

Kriterium	max. erreichbare Punkte				
A) Arbeitsweise und einzusetzendes Projektteam:	1.500				
A-1) Beschreibung der vorgesehenen Arbeitsweise im Hinblick auf die Anforderungen der Aufgabenstellung	750	750 Mit der Arbeitsweise werden die Anforderungen über das Maß hinaus erfüllt.	500 Mit der Arbeitsweise werden die Anforderungen vollumfänglich erfüllt.	335 Mit der Arbeitsweise werden die Anforderungen ausreichend erfüllt	220 Mit der Arbeitsweise werden die Anforderungen in unzureichendem Maß erfüllt.
A-2) Darstellung der Zusammensetzung und	750	750 Das PT ist optimal auf die Aufgabenstellung	500 Das PT ist fachlich angemessen aufgestellt, hat	335 Einzelne Kompetenzen sind im PT nicht	220 Im PT fehlen wesentliche fachliche Kompetenzen,

Qualifikation des Projektteams (PT)		zugeschnitten und besitzt langjährige Erfahrungen in der Aufstellung von städtebaulichen Konzepten für Bahnhofsumfelder.	Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten und ist schlüssig strukturiert.	ausreichend vertreten, teilweise mangelt es an Erfahrung mit vergleichbaren Projekten.	die Struktur ist unklar und lässt Zweifel hinsichtlich einer erfolgreichen Projektdurchführung.
B) Angebotspreis (brutto)	1.000	1.000 Angebotspreis besonders vorteilhaft für den Auftraggeber	670 Angebotspreis vorteilhaft für den Auftraggeber	440 Angebotspreis neutral	305 Angebotspreis nachteilig für den Auftraggeber
	2.500				

Bei der Vergabe dieses Auftrags ist die Bewertung der Fachlichkeit des Auftragsnehmers mit 60 % stärker gewichtet als der Preis (40%). Die angefragte Leistung stellt eine komplexe Planungsaufgabe dar, bei der die Interdisziplinarität des Projektteams, die Strukturierung sowie die Erfahrung im Umgang mit derartigen komplexen Vorhaben stärker zu bewerten ist, als der Angebotspreis.

Die verwaltungsinterne Kostenschätzung für die ausgeschriebene Leistung beläuft sich auf 50.000 €.

Nach Maßgabe der Zuschlagskriterien, ihrer Gewichtung und der Bewertungsmethode ergab sich folgende Punkteverteilung:

BahnStadt – Planungsgesellschaft für Bahnhofsentwicklung mbH	1805 Punkte
Jahn, Mack & Partner -Architektur und Stadtplanung mbH	1440 Punkte
Nagler & Dieck – Architekten, Stadtplaner	1670 Punkte

Im Ergebnis der Bewertung erreichte somit BahnStadt – Planungsgesellschaft für Bahnhofsentwicklung mbH die höchste Punktzahl. Der Bieter überzeugte durch die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung, der sehr ausführlichen Darstellung der Arbeitsweise und der nachgewiesenen sehr guten Fachlichkeit in Bezug auf die Aufgabenstellung. Der Arbeitsschwerpunkt des Bieters liegt auf der Qualifizierung von Bahnhofsumfeldern.

Es wird daher empfohlen, die ausgeschriebene Planungsleistung an das Büro BahnStadt – Planungsgesellschaft für Bahnhofsentwicklung mbH zu vergeben.

Nach Beschlussfassung werden die Bieter über die beabsichtigte Zuschlagserteilung informiert. Der Planungsprozess beginnt zeitnah mit einem Kick-off Termin.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja

☐ Nein

Welche HH-Jahre: 2026

☐ wiederkehrender Aufwand

☒ Ergebnishaushalt

☐ Finanzhaushalt

(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

	Nummer	Name
Kostenstelle:	511100	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Kostenträger:	51110000	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Konto:	54311101	Planungskosten Pläne

Summe: **48.959,46 €**

☒ bereits im lfd. HH eingeplant

☐ im lfd. HH noch nicht eingeplant

☐ ÜPL/APL(über- o. außerplanmäßig)

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Durch die Entwicklung des Bahnhofsvorplatzes / des Bahnhofsumfeldes erfolgen zusätzliche Flächenversiegelungen.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja

Im Zuge des sich anschließenden Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die die notwendigen Kompensationsmaßnahmen aufzeigen wird.

.....
gez. Herr H. Schreiber
Bürgermeister