06 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Der Oberbürgermeister

Titel der Drucksache:

Vergabe der Planung und Ergebnis des „Wettbewerblicher Dialog Neue Mitte Südost„

Drucksache	1720/25
Stadtrat	Entscheidungsvorlage öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	07.08.2025	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Melchendorf	18.08.2025	öffentlich	Anhörung
Ortsteilrat Windischholzhausen	18.08.2025	öffentlich	Anhörung
Ortsteilrat Herrenberg	18.08.2025	öffentlich	Anhörung
Ortsteilrat Wiesenhügel	18.08.2025	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	28.08.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.09.2025	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Das Ergebnis des „Wettbewerblichen Dialogs Neue Mitte Südost“ sowie das Planungskonzept der Bewerbergemeinschaft plandrei und iproplan für die „Neue Mitte Südost“ (Anlage 3) werden bestätigt.

07.08.2025, gez. A. Horn
Datum, Unterschrift

© Stadt Erfurt

Nachhaltigkeitscontrolling	[X] Nein [ ] Ja, siehe Anlage	**Demografisches Controlling**	[X] Nein [ ] Ja, siehe Anlage
Finanzielle Auswirkungen	[ ] Nein [X] Ja →	**Nutzen/Einsparung**	[X] Nein [ ] Ja, siehe Sachverhalt
	↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)	
Deckung im Haushalt	[ ] Nein [X] Ja	**Gesamtkosten**	5.200.000,00 EUR

↓

	2025	2026	2027	2028
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	633.360 EUR	1.583.400 EUR	995.280 EUR	1.311.960 EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	728.800 EUR	1.820.000 EUR	1.144.000 EUR	1.508.000 EUR

[X] **Deckung siehe Entscheidungsvorschlag, HH-Stellen:**

61560 95021, 61560 36121 Verkehrsknoten
61560 95030, 61560 36130 Höhenweg
61560 96031, 61560 36131 Freiflächengestaltung
61560 96040, 61560 36140 Freizeitfläche Paulinzeller Weg

Fristwahrung

[X] Ja [ ] Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 -Aufgabenstellung und Verfahrensablauf Wettbewerblicher Dialog
Anlage 2 -Bewertungsübersicht, Ergebnis VgV-Verfahren
Anlage 3 -Planungskonzept der Bewerbergemeinschaft plandrei und iproplan; mit Bewertungstext des Empfehlungsgremiums
Anlage 4 -Zusammenfassung der weiteren Planungskonzepte aus dem Wettbewerblichen Dialog mit Bewertungstexten des Empfehlungsgremiums
Anlage 5 -Roadmap zum Kommunikation der „Neuen Mitte“ 2025, Zebralog

Sachverhalt

Anlass und Beschlusslage

Mit den Beschlüssen der DS 1866/19 vom 20.11.2019 und DS 2098/21 vom 01.06.2022 hat der Stadtrat das Rahmenkonzept des "Modellvorhabens zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung" beschlossen. Neben sechs weiteren Kommunen wurde Erfurt in das Förderprogramm des Bundes aufgenommen, um beispielhaft Modernisierungs- und Anpassungsstrategien für den klimagerechten Umbau, Infrastruktur für neue Mobilitätsformen, für Nachverdichtung und Nebeneinander von Sport, Wohnen, Freizeit und Gewerbe und den sozialen Zusammenhalt zu entwickeln. Nach Durchführung eines Planungswettbewerbes wurden mit der DS 0850/23 am 28.06.2023 die wesentlichen

konzeptionellen Entwicklungslinien für das Kernprojekt "Neue Mitte Südost" beschlossen. Die Verwaltung wurde damit beauftragt, Realisierungsteile für die kurzfristige bauliche Umsetzung im Förderprogramm zu entwickeln und dabei Priorität auf den Umbau der Verkehrsanlagen am "Abzweig Wiesenhügel" zu setzen. In Statusberichten (DS 0356/20) wurde der Fachausschuss fortlaufend sowie mit der DS 1409/24 ausführlich über Sachstände und den Verfahrensablauf des Projekts "Neue Mitte" informiert.

Projektziele

Die „Neue Mitte“ hat die umfassende Neugestaltung der zentralen öffentlichen Stadt-, Verkehrs- und Freiräume am „Abzweig Wiesenhügel“ und seiner Umgebung zum Ziel. Der Stadtumbau soll als kraftvoller Impuls eine positive Entwicklung des Stadtteils anstoßen und für weitere öffentliche Maßnahmen sowie privates Engagement und Investitionen wegbereitend sein. Ziel ist es, die Großwohnsiedlungen räumlich-funktional und ideell miteinander zu verbinden sowie die öffentlichen Räume und Verknüpfungsbereiche spürbar aufzuwerten und damit einen identitätsstiftenden Imagewandel einzuleiten.

Ergebnisse aus dem bisherigen Prozess

Die Verwaltung hat im Nachgang des städtebaulichen Wettbewerbs die Öffentlichkeit von März bis Mai 2023 in Formaten wie einer Ergebnisausstellung mit Begleitprogramm, offenen sowie zielgruppenorientierten Workshops und Gesprächen mit Akteursgruppen sowie bei den Stadtteilfesten mit einem Informationsstand informiert und beteiligt. Die im Wettbewerbsbeitrag aus März 2023 vorgelegte neue Verkehrsvariante für den Knoten Kranichfelder Straße/Haarbergstraße/Straße am „Abzweig Wiesenhügel“ wurde durch die VCDB Dresden GmbH verkehrsfunktional überprüft und weiterentwickelt. Verwaltungsintern wurde das Wettbewerbsergebnis hinsichtlich seiner Umsetzungspotenziale und der Lösungsmöglichkeiten einer niveaugleichen Verkehrsanlage intensiv ämterübergreifend diskutiert und überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine niveaugleiche Verkehrsvariante mit Kreisverkehr und Mittellage der Straßenbahn allen anderen im Prozess bearbeiteten Varianten vorzuziehen ist. Diese weiterentwickelte Variante wurde deshalb als Setzung für den weiteren Prozess beschlossen. Die wesentlichen Vorteile der Variante sind:

- ausgewogenes Verhältnis an Qualitäten für alle Verkehrsarten
- höchste Potenziale für Verbesserungen in Städtebau und Freiraum
- Stadtbahn: höchste Potenziale für Attraktivität, Akzeptanz und damit Verkehrssicherheit sowie subjektiver Sicherheit der zentralen Haltestelle "Abzweig Wiesenhügel"

Verfahrensart

Von November 2023 bis Mai 2024 bereitete die Verwaltung ämterübergreifend und unterstützt durch den Verfahrensbetreuer PAD Weimar ein umfassendes Vergabeverfahren vor. Bei der Verfahrenswahl war ausschlaggebend, ein überzeugendes, realisierbares Umsetzungskonzept zu erzeugen und für die weiteren Planungsphasen leistungsfähige Planungsbüros zu binden. Für die Vergabe wurde der „Wettbewerbliche Dialog“ nach § 18 VGV gewählt (siehe auch DS 1409/24). Dieses Verfahren ermöglicht ein intensives Arbeiten der teilnehmenden Planungsteams an der komplexen Planungsaufgabe im engen Kontakt mit den Fachämtern der Stadtverwaltung sowie der EVAG. Gegenstände der Planung sind Straßen, Gleisanlagen, der öffentliche Raum, die Freizeitflächen am Paulinzeller Weg und eine Fuß- und Radbrücke.

© Stadt Erfurt

Ablauf und Bewertung im Vergabeverfahren

Das Verfahren wurde mit der Veröffentlichung eines vorgeschalteten Teilnahmewettbewerbs am 4. Juli 2024 begonnen. Aus 6 Teilnahmeanträgen konnten 5 Bewerbergemeinschaften für das weitere Verfahren zugelassen werden. Die Arbeit an den Konzepten durch die Bewerber begann am 4. November 2024 mit dem Versand der Aufgabenstellung und dauerte bis zur Schlussabgabe bis zum 14. April 2025. In dieser "Dialogphase" wurden die Planungsbüros intensiv durch die Fachämter der Stadtverwaltung, die EVAG sowie durch vier externe Sachverständige begleitet:

- November 2024: Klärung von Rückfragen zur Aufgabenstellung
- 19. & 20. Dezember 2024: geführte Ortsbesichtigungen und Konzeptdiskussionen
- 20. & 21. Februar 2025: Zwischenkolloquien
- 14. April bis 2. Mai: Vorprüfung durch Fachämter und EVAG
- 15./16. Mai: Abschlusskolloquium mit Präsentation durch die Bewerber

Ein Empfehlungsgremium bewerte die Konzeptqualität der eingereichten Arbeiten anhand der in der Aufgabenstellung benannten Kriterien im Abschlusskolloquium am 16. Mai 2025. Das Zuschlagskriterium "Qualität des Entwurfs" wurde mit 65 % gewichtet.

In einer dritten Phase erarbeiteten die Bewerbergemeinschaften Honorarangebote bis zum 19. Juni und präsentierten diese am 25. Juni. Die Angebote wurden durch den Verfahrensbetreuer und die Beteiligten Ämter 61, 66 und 67 ausgewertet und am 25. Juni gemäß den weiteren Zuschlagskriterien bewertet. Zusammen mit der Wertung der Konzeptqualität konnte somit am 25. Juni ein Abschluss der Bewertung erfolgen.

Ergebnis des Vergabeverfahrens

Auf Basis der durch das Empfehlungsgremium bewerteten Konzepte sowie der Angebotspräsentationen und eingereichten Angebote ergibt sich die in Anlage 2 dargestellte abschließende Bewertung der Bewerbergemeinschaften. Im Ergebnis des Vergabeverfahrens erhält Team 5 aus der plandrei Landschaftsarchitektur GmbH und iproplan® Planungsgesellschaft den Zuschlag. Für die Teilnahme am Wettbewerblichen Dialog erhielt die Bewerbergemeinschaft eine Aufwandsentschädigung gem. § 77 Abs. 2 VgV. Im Dialogverfahren erbrachte Leistungen des Planungsteams werden bis zur Höhe der Aufwandsentschädigung nicht erneut vergütet werden.

Die Entwurfsansätze des eingereichten Konzepts bewertete das Empfehlungsgremium in allen Aspekten der komplexen Aufgabenstellung als einen gelungenen Beitrag zur Realisierung der Projektziele. Das Konzept der "Grünen Mitte" ist geprägt von einem zentralen Platz, der sich in einem städtischen Parkensemble wiederfindet. Dabei stellt ein "Terrassenhaus" einen angemessenen und sensibel eingefügten Mittelpunkt dar, der im Zusammenspiel mit einem "Höhenweg" für Fuß- und Radverkehr die Hügel (Wiesenhügel, Herrenberg) mit dem Tal verknüpft und das Stadtbild des Südostens auf neue Weise prägen kann und Möglichkeiten der positiven Identifikation für die Bewohnenden bietet. Die öffentlichen Räume zeichnen sich durch einen hohen Grad an Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualitäten für die Menschen vor Ort aus. Das Konzept besticht zudem durch kluge Ansätze zugunsten der ökologischen Gesamtbilanz, indem Themen des Regenwassermanagements und der stadtklimatischen Vegetationstypologie geschickt

© Stadt Erfurt

eingearbeitet werden.

Die Haltestellte "Abzweig Wiesenhügel" ist als wichtiges Element im zentralen Stadtplatz integriert, wobei in der weiteren Planung nötige gesicherte Querungen für den Fußverkehr problemlos eingearbeitet werden können. Durch einen Aufzug wird die barrierefreie Anbindung zur zentralen Stadtbahnhaltestelle hergestellt. Der Kreisverkehr ist detailliert durchgearbeitet und berücksichtigt alle Verkehrsbeziehungen der unterschiedlichen Mobilitätsformen. Die Terrassierung des Wiesenhügels, die zur Umsetzung der niveaugleichen Verkehrsvariante nötig wird, erschien dem Wertungsgremium realisierbar und vorteilhaft für die Gestalt des Stadtraumes. Zudem integriert die Terrassierung nötige Wegebeziehungen.

Für die Öffentlichkeitsbeteiligung bietet das Konzept maßvolle und qualitätvoll dargestellte Planungsansätze, die dabei helfen werden, den nötigen Stadtumbau zu vermitteln. Die starke Durchgrünung und Integration von Aufenthalts- und Freizeitangeboten in der Parklandschaft entsprechen den Wünschen vieler Bewohner der betroffenen Siedlungen[1]. Auch für die Imageverbesserung, die sich die große Mehrheit der Bewohner für den Stadtteil wünscht, bietet das Konzept eine treffende, umsetzbare Lösung[1].

Weitere Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Die Ortsteilräte und Bewohner der betroffenen Ortsteile Melchendorf, Wiesenhügel, Herrenberg und Windischholzhausen werden im Planungsprozess auch weiterhin gemäß der Geschäftsordnung des Stadtrates und darüber hinaus im Rahmen der umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung des Modellvorhabens einbezogen. Gemeinsam mit der beauftragten Agentur Zebralog bereiten die Pressestelle und das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung die Vermittlung des Planungskonzepts auf der Website, in den Social-Media-Kanälen sowie in drei Ausstellungsformaten vor:

- Plakatierung in der dauerhaften Projektausstellung am "Abzweig Wiesenhügel"
- Ausstellung des Siegerentwurfs mit Modell im Bürgerhaus Melchendorf vom 12. bis 16. August 2025
- Ausstellung aller fünf Planungskonzepte im technischen Rathaus zur Arbeit mit Ortsteilräten, Stadtratsfraktionen und der Öffentlichkeit bis Ende September 2025

Nach der Bestätigung durch die Gremien und Beauftragung der Planungsbüros soll mit diesen ein zweitätiges "Bürgerforum" im Südosten stattfinden, um das Planungskonzept intensiv mit den Bewohnenden besprechen zu können und alle Anregungen zur Prüfung in der nachfolgenden Vorentwurfsplanung aufzunehmen. Je nach Planungsfortgang werden weitere Beteiligungsformate zu unterschiedlichen Teilbereichen oder Fragestellungen folgen. Für die weitere Darstellung und Vermittlung werden neue Möglichkeiten mithilfe von VR-Technologie durch Zebralog vorbereitet.

Beratungsverfahren

Der Beschluss über die eigentliche Vergabe der Planungsleistungen für das Vorhaben „Neue Mitte Südost“ erfolgt. mittels einer separaten Drucksache Nr. 1872/25gemäß Geschäftsordnung des Stadtrates nicht öffentlich. Diese Vergabeentscheidung steht in unmittelbaren Zusammenhang mit der Zustimmung zum Ergebnis des „Wettbewerblichen Dialogs Neue Mitte Südost“ (vorliegende Drucksache 1720/25). Vor dem Hintergrund des Sachzusammenhangs beider Drucksachen sind die Entscheidungen in der gleichen Stadtratssitzung vorgesehen.

© Stadt Erfurt

Weiterer Projektablauf

Im weiteren Projektverlauf wird nach Beauftragung der Planungsbüros die Fertigstellung der Vorentwurfsplanung erfolgen, die die Grundlage für einen Beschluss nach § 10 Abs. 2 ThürGemHV durch den zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr darstellen wird. Mit Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorentwurf) wird eine belastbare Kostenschätzung für das Projekt vorliegen. Für die weiteren Vergaben wird der zuständige Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben fortlaufend einbezogen.

Nach der Entwurfsplanung folgen umfangreiche Genehmigungsverfahren (Planfeststellung und baufachliche Prüfung durch die Bundesbauverwaltung). Daran schließen sich die weiteren Planungsphasen an, sodass ein Baustart im Jahr 2028 nach heutigem Kenntnisstand möglich erscheint.

Das zur Bestätigung vorliegende Planungskonzept beschreibt wichtige Grundzüge der zukünftigen Umgestaltung. Es wurde mit hohem Engagement der Planungsbüros und der beteiligten Akteure aus Fachämtern, der EVAG und externen Sachverständigen von November 2024 bis April 2025 entwickelt. Der Fokus lag dabei auf der Lösungssuche für komplexe und besonders wichtige Aufgabenschwerpunkte im Kernbereich des Planungsraumes. Deshalb wird es gerade in den Randbereichen der Planung im Zuge der Vorentwurfsplanung noch größere Überarbeitungen geben müssen.

[1]Ergebnis der Haushaltsbefragung durch Amt 11 in 2024, (1524 ausgewertete Antworten): 80 % der Bewohner in Südost halten es für wichtig, mit dem Modellvorhaben das Image des Gebiets zu verbessern. 85 % der Bewohner finden es wichtig, die Grün- und Freiflächen neu zu gestalten.

© Stadt Erfurt