



**Ausschreibung zur Begleitung eines Bauprojekts durch ein
externes Quartiersentwicklungs- und Management Büro**

PROJEKTVORHABEN: Quartiersentwicklung Kastel Housing Area (KHA)
Bauabschnitte 1.- 4.
Wiesbadener Straße 84-94
55252 Wiesbaden

BAUHERR: GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH
Bahnhofstraße 52
65185 Wiesbaden

BIETER:

.....

BAUZEIT: Baubeginn: 30.03.2026
Bezugs-/ Gesamtfertigstellung: voraussichtlich 31.08.2028
Angebotsabgabe: 14.03.2025

Inhaltsverzeichnis

1. VORGABEN	3
1.1 AUSGANGSLAGE.....	3
1.2 OBJEKTBESONDERHEITEN.....	3
2. HINTERGRUND UND ZIELSETZUNG	4
2.1 HINTERGRUND.....	4
2.2 ZIELSETZUNG.....	4
2.3 ZIELGRUPPEN	5
3. LEISTUNGSBESCHREIBUNG.....	5
4. ORGANISATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
4.1 AUSFÜHRUNGSZEITRAUM UND OPTIONEN	7
4.2 VERGÜTUNG.....	8
5. PROJEKTANFORDERUNGEN	8
6. NACHWEISE UND REFERENZEN	9
7. EINREICHUNG DER ANGEBOTE	9
8. BEWERTUNGSKRITERIEN	9

1. VORGABEN

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Ausschreibung das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Ausschreibung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

1.1 AUSGANGSLAGE

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH ist mit einem Wohnungsbestand von mehr als 13.500 Wohnungen seit ihrer Gründung vor über 70 Jahren der größte Wohnungsanbieter der Stadt Wiesbaden und leistet einen wesentlichen Beitrag dazu, dass Wohnen in Wiesbaden für alle bezahlbar bleibt.

Der Auftraggeber (AG) ist Eigentümer der geplanten Liegenschaften. Das Grundstück ist mit Wohngebäuden bebaut, welche aktuell von Mai bis September 2025 abgerissen werden. Auf dem Grundstück Wiesbadener Straße 84-94 in 55252 Wiesbaden-Kastel, beabsichtigt die Eigentümerin - GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH – 4 Baufelder mit 6 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 272 Mietwohnungen inklusiver 1 Kita, sowie 1 Quartiersgarage zu errichten und zu vermieten. Die Quartiersgarage wird mit dem 3. Bauabschnitt errichtet und ist von allen Häuser oberirdisch zugänglich. In den Bauabschnitten 1-3 entstehen darüber hinaus 4 Wohnungen inklusive jeweils einer Gewerbeeinheit sowie weitere 13 Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosszonen. Das Gelände der Baufelder ist eben.

1.2 OBJEKTBESONDERHEITEN

Das Quartier Kastel Housing Area wird gemeinsam mit den Fachämtern der Landeshauptstadt Wiesbaden als Modellquartier für nachhaltige Stadtentwicklung gestaltet und soll im Stadtteil Kastel-West als Quartierszentrum dienen. Darunter ist/ sind ein/e

- neue Grundschule und Sporthalle
- Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Kita
- Umsetzung nachhaltiger und ökologischer Projekte
- innovative Quartiersentwicklung
- Entwicklung für den Eigenbestand – Vermietung
- 40% geförderter Wohnraum (ca. 100 Wohnungen)
- autofreies Quartier – zentrale Hochgarage
- hochwertiger Stadtraum zwischen den Baufeldern
- hoher ökologischer Anspruch
- Gemeinschaftswohnprojekte im südlichen Bau
- Etablierung eines Quartiersmanagement Büro (Besetzung mit einem Quartiersmanager der GWW)

vorgesehen.

2. HINTERGRUND UND ZIELSETZUNG

2.1 HINTERGRUND

Die Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) arbeitet Anfang 2017 an einem integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept für den Stadtraum „Wiesbadener Straße“ (Kastel-West), mit dem Perspektiven für die zukünftige Stadtteilentwicklung aufgezeigt werden sollen.

In Zusammenarbeit mit der GWW beabsichtigt die LHW eine kooperative Quartiersentwicklung in Kastel Housing Area (KHA) umzusetzen. Der räumliche Umgriff des Quartiersmanagements hat seinen Schwerpunkt in der Kastel Housing Area und verknüpft diesen mit einer Impulsfunktion für den Stadtraum „Wiesbadener Straße“ (Kastel-West). Ziel ist es, ein lebenswertes Wohnquartier zu schaffen, das sowohl die Bedürfnisse der Bewohnerschaft als auch die Potenziale des Stadtraums „Wiesbadener Straße“ berücksichtigt. Das Wohnquartier soll als Quartierszentrum des Handlungskonzeptes Kastel Housing West gelten. Detaillierte Informationen sind über den nachfolgenden Link einsehbar:

[Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Wiesbadener Straße](#)

Lebenswerte Wohnquartiere verfügen über Identifikationsorte und funktionierende Nachbarschaften, die die Eigenverantwortung der Bewohner- und Mieterschaft fördern. Dadurch werden Fluktuation vermieden und der Betreuungsaufwand im Mietmanagement reduziert. In Kastel Housing Area wird ein solch ein lebenswertes Quartier angestrebt.

2.2 ZIELSETZUNG

Das Ziel ist es, ein starkes Zugehörigkeitsgefühl der Wiesbadener Bevölkerung für KHA zu schaffen sowie nachfolgende Ziele:

- Förderung eines selbstbestimmten Lebens für verschiedene Zielgruppen
 - o *In Kastel Housing bietet ein bedarfsgerechtes, zukunftsfähiges und durchmischtes Wohnraumangebot mit verschiedenen Wohnformen die Möglichkeit für ein langes selbstbestimmtes Leben im Quartier für viele verschiedene Zielgruppen.*
- Etablierung von Rahmenbedingungen für Nachbarschaftsaustausch zur Ermöglichung von Teilhabe und Integration
- Markenbildung und Identitätsverbindung zum Quartier herstellen
 - o *Durch die kooperative Quartiersentwicklung wird ein attraktiver Markenkern für die KHA entwickelt, mit dem eine gute Imagearbeit sowohl nach innen als auch nach außen gelingt.*
- Kastel Housing entwickelt sich zum gemeinwohlorientierten Quartierszentrum für Kastel-West als offenen Ort der Stadtgesellschaft.

- Einbindung der umliegenden Nachbarschaften entlang der Wiesbadener Straße über einen Bürgerdialog
 - o *Die umliegenden Nachbarschaften entlang der Wiesbadener Straße werden über einen Bürgerdialog eingebunden, um Veränderungsprozesse zu kommunizieren, die Bürger aktiv zu beteiligen und auf diesem Wege Eigeninitiative zu befördern.*

- Förderung der Vernetzung von Akteuren und Bewohnern für eine nachhaltige Quartiersstruktur
 - o *In einer öffentlichen Quartiersrunde (Quartiersforum) vernetzen sich Bewohner und Akteure, um gemeinsam wichtige Themen der Quartiersentwicklung voranzubringen.*

Im Rahmen der Quartiersentwicklung beauftragt die GWW, unterstützt durch das Stadtplanungsamt ein externes Quartiersentwicklungs- und management Büro mit den in Punkt 3 aufgeführten Leistungen.

2.3 ZIELGRUPPEN

Das Quartiersmanagement richtet sich insbesondere an:

- Bewohnerschaft der Kastel Housing Area und umliegender Quartiere
- Gewerbliche Nutzer der Erdgeschosszonen
- Akteure aus sozialen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und lokalen Netzwerken
- Bewohnermix: Auszubildende, Studenten, Senioren, Familien, Single-Haushalte, Träger sowie Bewohnerschaft von inklusivem Wohnen mit Beeinträchtigung

Die Objekte werden gefördert und freifinanziert zur Anmietung angeboten.

3. LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Leistungsbeschreibung sind zur Unterstützung der nachhaltigen und inklusiven Entwicklung des Modellquartiers in 2 Phasen zu erbringen:

- Phase 1 (Konzepterstellung): Bis Ende 2025

- Phase 2 (Umsetzung): Durch u.a. persönliche Betreuung und in Kooperation mit dem Quartiersmanager der GWW ab Projektstart bis voraussichtlich 31.12.2027, mit Option auf Verlängerung

1. Phase: Inhalte Konzeptionserstellung

Ziel: Aufbau einer fundierten Basis für die nachhaltige Quartiersentwicklung.

(1) Analyse und Sondierung:

- a. Erstellung eines Nutzungskonzepts für Gewerbeflächen, Freiflächen und kostenfreie Nutzungen und frühzeitige Akquise zukünftiger Nutzer für die EG-Zonen
- b. Durchführung einer Ortsanalyse in Kooperation mit umliegenden Akteuren

(2) Partizipation und Markenkern:

- a. Planung, Steuerung und Moderation eines Partizipationsprozesses (Bewohnern, Akteuren, Stadtverwaltung)
- b. Entwicklung eines identitätsstiftenden Markenkerns für das Quartier

(3) Öffentlichkeitsarbeit:

- a. Entwicklung eines Konzepts für die Öffentlichkeitsarbeit und Initiierung/ Management einer (internetbasierten) Projektseite als Informations- und Kommunikationsplattform

(4) Veranstaltungsorganisation:

- a. Organisation und Moderation von Partizipationsveranstaltungen u.a. Quartiersrunde
- b. Einrichtung einer „Infobox“ als temporäre Quartierszentrale
- c. Konzepterstellung zur Nutzung eines Quartiersbüros als Standort für Mieterleistungen (Ansprechperson vor Ort). Das Büro soll mit Öffnungs- und Sprechzeiten betrieben werden

(5) Netzwerk- und Konzeptentwicklung:

- a. Aufbau eines Netzwerks relevanter Akteure in Form einer öffentlichen Quartiersrunde zur Vernetzung und Partizipation (Ortsbeirat, soziale Einrichtungen, Gewerbetreibende)

2. Phase: Umsetzung

Ziel: Umsetzung und Begleitung der entwickelten Konzepte vor Ort.

(6) Infobox und Quartiersbüro

- a. Aufbau und Betrieb einer Infobox als Anlaufstelle vor Ort und Aufbau eines Quartiersbüros (Betrieb durch GWW)
- b. Durchführung von Maßnahmen zur Erhöhung der Quartierssichtbarkeit, wie z. B. regelmäßige „Ortsbegehungen“

(7) Umsetzungsbegleitung:

- a. Unterstützung bei der Realisierung der entwickelten Nutzungskonzepte
- b. Moderation von Bürgerbeteiligungen und städtebaulichen Planungsprozessen

(8) Netzwerkpflege und Engagement:

- a. Stärkung der Vernetzung zwischen Institutionen und zivilgesellschaftlichen Akteuren
- b. Bildung und Lenkung von „Lokalen Partnerschaften“
- c. Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement und Förderung nachbarschaftlicher Selbsthilfe

(9) Konfliktbewältigung und Monitoring:

- a. Unterstützung bei der Konfliktbewältigung und Analyse unterschwelliger Konflikte oder Bedürfnisse
- b. Halbjährliche Sachberichte zur Dokumentation von Aktivitäten und Vorhaben

(10) Fördermittelberatung:

- a. Identifikation und Unterstützung bei der Beantragung von Fördermöglichkeiten

4. ORGANISATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 AUSFÜHRUNGSZEITRAUM UND OPTIONEN

Phase 1: Konzepterstellung

Zeitraumen: Bis Ende 2025

(1) Kostenrahmen: Pauschalvergütung auf Basis von festgelegten Meilensteinen:

- Bestandsaufnahme und Nutzungskonzept
- Entwicklung des Markenkerns und Öffentlichkeitsarbeit
- Abschlussbericht und finales Konzept

Phase 2: Umsetzung

Zeitraumen: Ab Beginn der Bauphase (2025) bis voraussichtlich 31.12.2027, Verlängerung möglich.

(2) Kostenrahmen: Pauschalvergütung auf Basis eines jährlichen Budgets für 2025-2027.

Die Vertragslaufzeit für die ausgeschriebene Stelle beginnt nach Absprache ab sofort nach Beauftragung für eine Laufzeit von 2 Jahren und endet am 31.12.2027.

Im Falle einer Verlängerung des Beauftragungszeitraums oder einer anschließenden Verlängerungsphase kann die Vertragslaufzeit ggf. um bis zu zwei weitere Jahre verlängert werden. Nach einem Jahr kann über eine Verlängerung des Vertrages verhandelt werden.

4.2 VERGÜTUNG

Die Vergütung erfolgt nach der Pauschalsumme. Der Pauschalpreis gilt als Festpreis bis zur Fertigstellung der bestellten Leistung. Ausschlaggebend für die Auftraggeberin (AG) ist die Leistungserbringung durch den Auftragnehmer (AN). Die Aufteilung auf Stunden, Fachkräfte u. ä. obliegt dem AN. Eine Vergütung auf Stundenbasis oder eine feste Arbeitszeit pro Woche finden keine Anwendung.

Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit sowie die Raumkosten für das Büro vor Ort, übernimmt der AG nach Abstimmung. AN ist selbst für IT-Ausstattung (Mobiltelefon etc.) verantwortlich. Der AG übernimmt hierfür keinerlei Kosten

Eine zusätzliche Vergütung steht dem AN nur zu, wenn er dem AG vor Ausführung der Änderungswünsche diese schriftlich angezeigt hat und über die Mehrkosten ein schriftliches Nachtragsangebot vorgelegt hat.

5. PROJEKTANFORDERUNGEN

- Konzeptvorschlag zur Umsetzung der oben beschriebenen Aufgaben
- Einreichung eines Zeit- und Kostenplans
- Berufserfahrung im Bereich Stadtentwicklung und Quartiersmanagement
- Kenntnisse sozialer und gemeinnütziger Organisationen vor Ort
- Ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit, Empathie, Durchsetzungsvermögen
- Mehrsprachigkeit ggf. von Vorteil
- Erfahrung als Moderator, Methodenkompetenz, Kritik- und Konfliktfähigkeit
- Kommunikationserfahrung in Beteiligungs- und Planungsprozessen sowie Partizipation
- Strukturiertes, organisiertes und systematisches arbeiten sowohl an Prozessen als auch bei administrativen Tätigkeiten/ Büroarbeiten
- Flexibilität (z.B. in Bezug auf die parallele Bearbeitung mehrerer Projekte/ Veränderungen von Zielen/Zeitplänen)
- Gute Kenntnisse der unterschiedlichen Social-Media-Kanäle und Erfahrung in der Anwendung von digitalen Medien
- Kenntnisse im Bereich Öffentlichkeitsarbeit

6. NACHWEISE UND REFERENZEN

Zur Beurteilung der Eignung bitten wir um die Einreichung folgender Unterlagen:

(1) Nachweis einschlägiger Erfahrung:

- Beispiele für erfolgreich durchgeführte Quartiersentwicklungs- oder Managementprojekte
- Referenzen mit Ansprechpartnern

(2) Qualifikationen des Teams:

- Nachweis über Kenntnisse örtlicher Strukturen und sozialer Vernetzung

(3) Methodenkompetenz:

- Beschreibung der Vorgehensweise bei Partizipationsprozessen, Öffentlichkeitsarbeit und Konfliktbewältigung

7. EINREICHUNG DER ANGEBOTE

Das Angebot soll folgende Punkte umfassen:

- Detaillierte Beschreibung der Leistungen in Phase 1 und 2.
- Zeit- und Kostenplan für beide Phasen.
- Ggf. Option für eine Bewerbung nur für Phase 1 oder Phase 2.

Interessierte Büros werden gebeten bis spätestens 14.03.2025 ein Angebot an die folgende Adresse zu richten:

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

z. Hd. Quartiersmanagement

Bahnhofstraße 52

65185 Wiesbaden

8. BEWERTUNGSKRITERIEN

Die Auswahl des Büros erfolgt auf Grundlage der folgenden Kriterien:

- Qualität und Umsetzbarkeit des Konzeptvorschlags
- Erfahrung und Referenzen des Büros
- Wirtschaftlichkeit des Angebots
- Persönliche Betreuung vor Ort

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung zur Mitgestaltung dieses innovativen Quartiersentwicklungsprojekts.