



Objektplanung Freianlagen | Projekt- und Leistungsbeschreibung

Entwicklung des ‚Apostelgartens‘

Juni 2026

Inhalt

1.	Projektbeschreibung.....	3
1.1.	Anlass und Ziele der Maßnahme	3
1.2.	Lagebeschreibung Projekt- und Planungsfläche.....	5
1.3.	Bebauungsplan	6
1.4.	Altstadtsatzung.....	6
1.5.	Freiraum.....	7
1.6.	Versorgungsleitungen.....	7
1.7.	Brunnen- und Wassertechnik	8
1.8.	Entwässerung	8
1.9.	Denkmalschutz.....	8
1.10.	Altlasten / Bodendenkmal	8
1.11.	Kampfmittel	8
1.12.	Projektorganisation.....	9
1.13.	Stakeholder-Management	9
1.14.	Baustellenpräsenz und Verfügbarkeit der Bauleitung	9
2.	Leistungsumfang	10
2.1.	Leistungsbild / Leistungsumfang	10
2.2.	Stufenweiser Leistungsabruf	10
2.3.	Leistungsumfang bei den Grundleistungen.....	11
2.4.	Besondere Leistungen.....	11
2.4.1.	Besondere Leistungen Leistungsbild Objektplanung Freianlagen.....	11
2.4.2.	Besondere Leistungen Leistungsbild Technische Ausrüstung	15
3.	Kosten- und Finanzierungsrahmen.....	16
3.1.	Förderung und Finanzierung	16
3.2.	Kostenobergrenze	16
4.	Terminziele Terminrahmen	17
5.	Vergabeverfahren und inhaltliche Anforderungen an die Angebote	18
5.1.	Vergabeverfahren.....	18
5.2.	Zuschlagsmatrix	19
5.2.1.	Formale Anforderungen an das Projektkonzept.....	19
5.3.	Honorarangebot	20
5.3.1.	Prozentwerte für die Bewertung von Grundleistung	21
5.3.2.	Umbau- und Modernisierungszuschlägen.....	22
	Anlagenverzeichnis.....	24

1.

Projektbeschreibung

1.1.

Anlass und Ziele der Maßnahme

Die Stadt Münster hat bis in das Jahr 2025 im Rahmen eines partizipativen Planungsprozesses ein Entwicklungskonzept für eine innerstädtische Fläche, den Apostelgarten, erarbeitet. In diesem Rahmen wurde gemeinsam mit Fachleuten, Anlieger/-innen, Multiplikator/-innen und der Stadtgesellschaft einen Entwurfsskizze inklusive Kostenermittlung erarbeitet.

Grundlage für diesen Prozess waren die Ergebnisse des vom Rat der Stadt Münster im März 2023 beschlossenen INSEK Münster-Innenstadt, mit dem die Umgestaltung und Umnutzung des Bereichs „Apostelgarten“ priorisiert worden ist.

Der Apostelgarten ist ein Beispiel für eine kleinere innerstädtische Hinterhof- bzw. Rückseitensituation, mit Parkraumnutzung für Anwohner/-innen. Der Raum ist städtebaulich und funktional ungeordnet, wirkt dadurch unaufgeräumt und ist, trotz zentraler Lage, kaum wahrnehmbar. Trotz Begrünung mit alten Stadtbäumen und der attraktiven jedoch nicht erlebbaren Kulisse der benachbarten Apostelkirche dominieren versiegelte Verkehrsflächen, ruhender Verkehr und abgestellte Fahrräder. Diese Situation bietet großes Potenzial für die Neuentwicklung, -ordnung und -gestaltung eines identitätsstiftenden, klimagerechten und wassersensiblen Quartiersplatzes unter Berücksichtigung aktueller Zukunftsherausforderungen.

Abbildung 1:
Konzeptentwurf
(Quelle: Stadt Münster)



Der gemeinschaftlich im vorgenannten Planungsprozess entwickelte Konzeptentwurf stellt eine erste Grundlage für eine zukunftsgerechte Umgestaltung des Apostelgartens dar, s. Anlage 01: *Endbericht Partizipativer Planungsprozess Apostelgarten*.

Das Zukunftskonzept folgt den übergeordneten strategischen Entwicklungszielen für die Innenstadt Münsters und ist so ausgestaltet, dass Potenziale gehoben und die bestehenden Probleme und Mängel beseitigt werden können. Dieses soll als Leitlinie für die weiteren Planungsarbeiten und -schritte bis hin zur baulichen Umsetzung dienen.

Zielsetzung des Auftraggebers ist die zukunftsgerechte Entwicklung der durch Stellplätze geprägten Freifläche zum Platz mit vielfältiger Aufenthaltsqualität mit Quartiersidentität. Hierzu gehören auch die Instandsetzung und Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des vorhandenen Brunnens. Die laufende Abstimmung mit den zuständigen Behörden sind bei der Planung umfassend zu berücksichtigen.

Der Ergebnisbericht zum vorgenannten Planungsprozess weist die folgenden Eckpunkte für die Umgestaltung aus:

- Umgestaltung und -nutzung des bisherigen Parkplatzes hin zu einem neuen, vielfältigen Aufenthaltsort mit Quartiersidentität
- funktionale und gestalterische Verbindung von (heutigem) Parkplatz und Apostelkirchenumfeld zum gesamtheitlichen Apostelgarten
- Integration der Gastronomie in den Platz
- mehr Grün und Klimagerechtigkeit durch Erhalt der Bäume, Neupflanzung und Ergänzung von insektenfreundlicher Vegetation
- einladender, von Drubbel und Bogenstraße aus sichtbarer Entreebereich mit Wasserspiel in Verbindung mit der Modernisierung des Neubrückenstraßenbrunnens
- Ausstattung mit verschiedenen Sitzmöglichkeiten und einigen Tischen, zum nicht-kommerziellen Aufenthalt, Spielen und für Quartiersveranstaltungen
- „Kirchgarten“ mit Schatten- und Sonnenbereichen und niedriger Hecke als Rahmung
- Sicherstellung der verkehrlichen Erschließungsfunktion und des Lieferbereichs
- geordnetes Fahrradparken
- einheitliche, barrierefreie Bodenbeläge
- ausreichende Abfallbehälter und ressourcensparende, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung

Die Plangebietsgrenzen sind der Anlage 02 zu entnehmen.

1.2.

Lagebeschreibung Projekt- und Planungsfläche

Der Apostelgarten liegt im Zentrum der nordrheinwestfälischen Stadt Münster, innerhalb des Innenstadtrings. Durch die Innenstadtlage weist der Park eine unmittelbare Nähe zur Fußgängerzone und dem Domplatz im Herzen der Stadt auf.

Abbildung 2:
Übersichtslageplan
(Quelle: TIM Online)

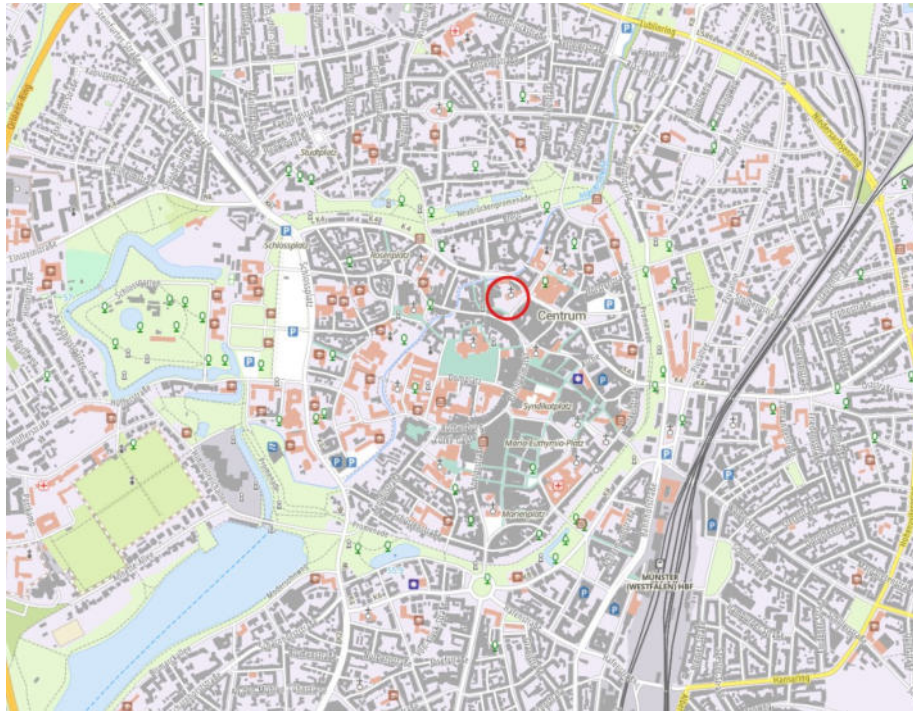


Abbildung 3:
Luftbild Apostelgarten
(Quelle: TIM Online)



Der wenig präsente Ort „Apostelgarten“ liegt im Kiepenkerl-Viertel inmitten der Altstadt und in direkter Nachbarschaft zur historisch bedeutenden Apostelkirche. Als Platz zwischen den Rückseiten der Gebäude an der Bergstraße und Bogenstraße auf der einen und der Apostelkirche auf der anderen Seite tritt er kaum in Erscheinung. Die Fläche ist heute geprägt durch eine Stellplatzanlage mit 43 PKW-Stellplätzen und 82 Fahrradabstellplätzen. Westlich und südlich der Stellplatzanlage schließen sich die Flächen an, die von den anliegenden Handels- und Gastronomiebetrieben als Biergärten oder Außencafés genutzt werden.

Die Fläche weist eine hohen Versiegelungsgrad auf, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aktuell kaum möglich ist. Dem prägenden großen und vitalen Baumbestand aus Kastanien, Platanen und Buchen wird so kaum Niederschlagswasser zugeführt.

Bestehende Grünstrukturen sind folglich gestalterisch zu qualifizieren. Zudem ist zu prüfen, ob an bestimmten Stellen eine Entsiegelung möglich ist, um den Raum aufzuwerten und bestehende Grünstrukturen ggf. zu verbinden.

Die Planungsaufgabe für die Objektplanung Freianlagen umfasst die zukunftsgerichtete Entwicklung einer städtischen Freifläche in einem sensiblen Umfeld zu einem Platz mit vielfältiger Aufenthaltsqualität und eigenständiger Quartiersidentität. Bestandteil der Aufgabenstellung ist zudem die Instandsetzung des vorhandenen Brunnens. Zentrale Schwerpunkte liegen auf der klimaresilienten Gestaltung, der nachhaltigen Material- und Ressourcenstrategie sowie der zukunftsfähigen Entwässerung.

1.3.

Bebauungsplan

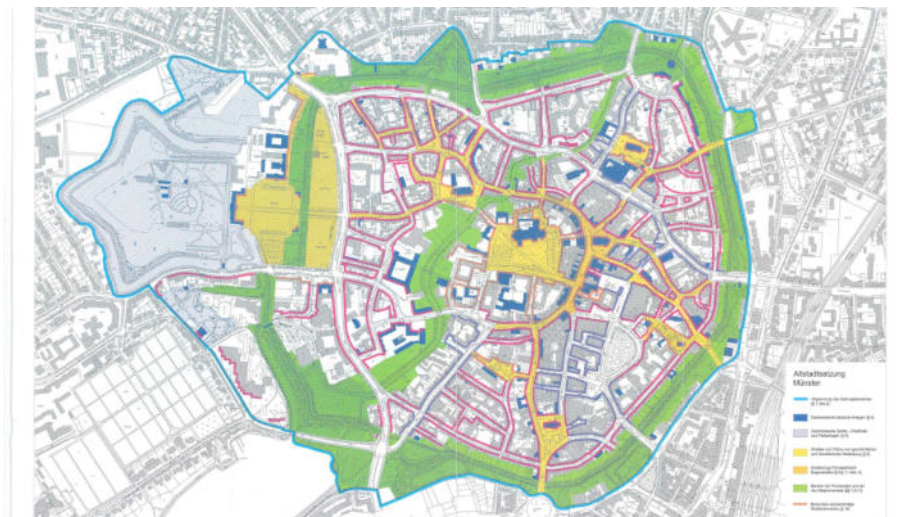
Für das Vorhabengebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan der Stadt Münster vor.

1.4.

Altstadtsatzung

Für die gesamte städtische Fläche innerhalb des Promenadenrings gilt die Altstadtsatzung der Stadt Münster, für Gebäude, Grundstücke, Gartenanlagen und Friedhöfe. Mit der Satzung soll „der eigenständige und besondere Charakter der münsterschen Altstadt bewahrt werden, der durch wirtschaftliche Strukturveränderungen einem steten Wandel unterliegt“ (Stadt Münster).

Abbildung 4:
Geltungsbereich der Altstadtsatzung, Stadt Münster



Weitere Informationen können der Webseite der Stadt Münster entnommen werden (<https://www.stadt-muenster.de/denkmalpflege/stadtarchaeologie/stadtbildpflege/erhaltenswerte-stadtviertel/altstadtsatzung>)

1.5.

Freiraum

Der Apostelgarten weist einen üppigen Baumbestand auf, welcher gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Münster während der gesamten Bauphase zu schützen ist. In der Anlage 03 finden Sie das Ergebnis des aktuellen Baumaufmaßes.

Der Auftragnehmer ist aufgefordert, in allen Planungs- und Projektphasen eine frühzeitige und regelmäßige Abstimmung mit dem zuständigen Bereich im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu pflegen sowie die Notwendigkeit, den Umfang und den Zeitbedarf etwaiger rechtlicher Genehmigungen rechtzeitig zu klären.

Abbildung 5 und 6:
Impressionen der Anlage



1.6.

Versorgungsleitungen

Der Untergrund des Apostelgartens ist mit diversen Versorgungsleitungen belegt. Im nördlichen Bereich grenzt ein Schaltheis der Stadtnetze an den Apostelgarten an.

Abbildung 7:
Auszug Plan Versorgungsleitungen



Der Auftragnehmer ist aufgefordert, die konkrete Lage und den Zustand aller Ver- und Entsorgungsleitungen im Projektgebiet zu Beginn der Leistungserbringung abzufragen und zu erfassen. Die Leistung beinhaltet eine Sichtung und Analyse der bestehenden Planunterlagen Leitungsnetze (Wasser, Abwasser, Regenwasser, Strom, Telekommunikation, Gas). Des Weiteren ist der künftige Bedarf an entsprechender Infrastruktur zu identifizieren.

1.7.

Brunnen- und Wassertechnik

Die Instandsetzung des Brunnens Neubrückenstraße und die Ergänzung mit einem zusätzlichen Wasserspiel ist ebenfalls Auftragsbestandteil. Hierzu gehört auch die Planung der wasser- und elektrotechnischen Anlage nach DIN SPEC 31062. Die technische Anlage ist wartungs- und betriebsfreundlich z.B. als oberirdisches Niederspannungssystem zu planen.

1.8.

Entwässerung

Für den Apostelgarten ist zudem eine Entwässerungsplanung zu erstellen. Dabei ist eine klimaresiliente Planung zu berücksichtigen, in deren Rahmen das Regenwasser, soweit möglich, den Vegetationsflächen zur Verfügung gestellt wird. Schadstoffeintrag, wie etwa durch Reifenabrieb (Neubrückenstraße) ist zu vermeiden.

1.9.

Denkmalschutz

Der Denkmalumfang bezieht sich auf die evangelische Apostelkirche. Der Apostelgarten selbst steht nicht unter Denkmalschutz.

1.10.

Altlasten / Bodendenkmal

Aufgrund des historischen Standortes der Kirche, die in der 12. Hälfte des 13. Jahrhunderts als Klosterkirche des Franziskanerordens erbaut wurde, besteht die Möglichkeit von archäologischen Befunden. Bei Erd- und Aushubarbeiten können daher Strukturen oder Gegenstände von bodendenkmalpflegerischem bzw. archäologischem Wert angetroffen werden: Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde anzuzeigen, die Arbeiten vorerst einzustellen. Weitere Altlastenuntersuchungen werden durch den AG beauftragt.

1.11.

Kampfmittel

Auf Grund der Historie kann das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Erdarbeiten sind die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Behörden sowie gegebenenfalls Untersuchungen respektive Sondierungsmaßnahmen durchzuführen. Die Abstimmung erfolgt durch den AG.

1.12.

Projektorganisation



Die Stadt Münster ist Eigentümerin des zu überplanenden Grundstücks (hier im Ausschnitt gelbe und braune Flächen). Die Flurstücke, welche mit dem Begriff *Kita* und *Apostelkirche* bezeichnet werden, gehören der evangelischen Kirche. Im Projektgeschehen ist somit, wie im Punkt 1.13 Stakeholder-Management beschrieben, die evangelische Kirche miteinzubeziehen.

Mit der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH hat die Stadt Münster einen Entwicklungsträger als Treuhänder mit der Wahrnehmung der delegierbaren Projektleitungs- und Projektsteuerungsleistungen beauftragt. Die NRW.URBAN übernimmt für die gesamte Projektlaufzeit die Rolle der Auftraggeberin. Die Entwicklungsträgerin wird die Gesamtmaßnahme innerhalb der von der Stadt definierten Projektziele und Rahmenbedingungen eigenverantwortlich, jedoch in enger Kooperation mit der Stadt Münster umsetzen.

1.13.

Stakeholder-Management

Die Leistung Objektplanung Freianlagen umfasst die projektbegleitende Information und Kommunikation gegenüber Stakeholdern im Planungs- und Ausführungsprozess. Hierzu gehören insbesondere Aufbereitung und Bereitstellung projektbezogener Informationen, die inhaltliche Abstimmung und Kommunikation, die Organisation und Durchführung von Informationsformaten sowie die Dokumentation wesentlicher Kommunikationsvorgänge. Ziel ist die transparente Darstellung von Planungs- und Bauabläufen sowie die frühzeitige Information über projektbedingte Auswirkungen und Einschränkungen, um eine konfliktarme Planung und Umsetzung gewährleisten zu können.

1.14.

Baustellenpräsenz und Verfügbarkeit der Bauleitung

Aufgrund der innerstädtischen Lage in einem städtebaulich sensiblen Umfeld ist eine kontinuierliche und kurzfristig verfügbare Baustellenpräsenz der Bauleitung sicherzustellen.

Der Bauleiter hat eine regelmäßige (wenn notwendig tägliche) Vor-Ort-Präsenz zu gewährleisten und muss zudem jederzeit kurzfristig, abhängig vom Baufortschritt, verfügbar sein, um auf unvorhergesehene Ereignisse, Abstimmungsbedarfe und baubetriebliche Anforderungen zeitnah reagieren zu können.

2.

Leistungsumfang

Grundsätzlich sind neben den beschriebenen Anforderungen und Rahmenbedingungen das öffentliche Bau- und Planungsrecht sowie die geltenden technischen Normen zu beachten.

2.1.

Leistungsbild / Leistungsumfang

Der Auftragnehmer schuldet als Objektplaner Freianlagen sämtliche in der Projekt- und Leistungsbeschreibung beschriebenen Planungsleistungen. Ausgenommen sind nur solche Planungsleistungen, die nach dieser Leistungsbeschreibung oder gemäß dem Ingenieurvertrag ausdrücklich von der Beauftragung ausgenommen sind. Diese hat der Auftragnehmer nicht zu erbringen. Zudem ist sicherzustellen, dass die für die Brunnentechnik erforderliche technische Ausrüstung fachgerecht geplant und berücksichtigt wird.

Die Leistungspflicht des Auftragnehmers umfasst die Planungsleistungen zu den folgenden Leistungsbildern nach HOAI:

- **Objektplanung Freianlagen**
(Teil 3 Abschnitt 2 der HOAI i.V.m. Anlage 11 zur HOAI)
- **Fachplanung Technische Ausrüstung** [Im Zuge der KG550 (vgl. DIN276 12/2018) Technische Anlagen]
(Teil 4 Abschnitt 2 der HOAI i.V.m. Anlage 15 zur HOAI)

2.2.

Stufenweiser Leistungsabruf

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Leistungen stufenweise zu beauftragen.

Es werden mit Vertragsabschluss zunächst jeweils nur die Leistungsphasen 1 bis 3 beauftragt.

Die Stufe 2 mit den Leistungsphasen ab 4 bis 7 und die Stufe 3 mit der Leistungsphase 8 bis 9 werden jeweils zu einem späteren Zeitpunkt abgerufen und beauftragt.

Ein Anspruch des Auftragnehmers auf eine teilweise oder vollständige Folgebeauftragung besteht nicht.

Die Einzelheiten zu dieser optionalen Beauftragung, insbesondere zur Art und Weise einer möglichen Weiterbeauftragung, sind den Bestimmungen des Ingenieurvertrages zu entnehmen. Die Folgebeauftragung ist für den Fall, dass das Bauvorhaben ohne grundlegende Veränderungen und im Rahmen der kalkulierten Kosten weiter durchgeführt werden kann, aber beabsichtigt.

2.3.

Leistungsumfang bei den Grundleistungen

Die Beauftragung umfasst stufenweise zu erbringende Leistungsphasen, s. Punkt 2.2.

Die jeweils beauftragten Leistungsphasen richten sich nach der HOAI, insbesondere nach den Leistungsbildern Freianlagen sowie Technische Ausrüstung und den darin definierten Grundleistungen gemäß Anlagen 11 und 15 (HOAI).

Von dieser Leistungspflicht ausgenommen sind ausschließlich diejenigen Grundleistungen, die in den beigefügten Teilleistungsverzeichnissen (Anlage 04: *Leistungsumfang Freianlagen*; Anlage 05: *Leistungsumfang Technische Ausrüstung*) ausdrücklich als nicht Bestandteil des Leistungsumfangs gekennzeichnet sind.

2.4.

Besondere Leistungen

Darüber hinaus werden dem Auftragnehmer die in den Anlage 04: *Leistungsumfang Freianlagen* und Anlage 05: *Leistungsumfang Technische Ausrüstung* jeweils ausdrücklich aufgeführten besonderen Leistungen übertragen, und zwar jeweils mit Beauftragung der Leistungsphase, welcher die besondere Leistung zugeordnet ist.

Für einzelne dieser besonderen Leistungen gelten die im Folgenden aufgeführten näheren Erläuterungen:

2.4.1.

Besondere Leistungen Leistungsbild Objektplanung Freianlagen

Der Auftragnehmer hat folgende besondere Leistungen im Leistungsbild Objektplanung Freianlagen zu erbringen:

LPH 2 - 8: Organisation der übergeordneten Projektbesprechungen

Die Leistung umfasst die Termin- und Sitzungskoordination, die Erstellung von Tagesordnungen und Entscheidungsgrundlagen, die Teilnahme an den Sitzungen, die Protokollierung wesentlicher Ergebnisse und Beschlüsse sowie die Nachverfolgung vereinbarter Maßnahmen. Ziel ist die Sicherstellung eines strukturierten Informations- und Entscheidungsprozesses zwischen den Projektbeteiligten. Die Planung und Ausführung betreffende Rückfragen sollen in Zusammenarbeit mit dem AG beantwortet werden. Die Planung, Koordination, Durchführung und Moderation der Sitzungen erfolgt durch den AN. Der Lenkungsausschuss tagt quartalweise.

Angenommen werden 12 Termine, welche in die Wertung einfließen. Durch den Bieter wird ein Pauschalpreis für eine Sitzung eingetragen.

Es werden ausschließlich die tatsächlich erbrachten und nachgewiesenen Leistungen abgerechnet. Der Auftragnehmer hat hierfür eine detaillierte Leistungsaufstellung vorzulegen.

LPH 1 - 3: Stakeholder-Management

Die besondere Leistung für die Leistungsphasen 1 bis 3 umfasst die projektbegleitende Information und Kommunikation gegenüber relevanten Stakeholdern während des Planungsprozesses. Hierzu zählen insbesondere die Aufbereitung und Bereitstellung projektbezogener Informationen, die inhaltliche Abstimmung sowie die zielgerichtete

Kommunikation mit Beteiligten, die Organisation und Durchführung geeigneter Informationsformate sowie die fortlaufende Dokumentation wesentlicher Kommunikationsvorgänge. Ziel ist eine transparente Darstellung der Planungsabsichten und -prozesse sowie die frühzeitige Information über projektbedingte Auswirkungen und Einschränkungen, um eine möglichst konfliktarme Weiterentwicklung der Planung zu gewährleisten

Für die vorstehend beschriebene Besondere Leistung hat der Bieter einen Stundensatz anzubieten. Für die Angebotswertung wird ein Stundenkontingent von insgesamt 80 Stunden zugrunde gelegt. Die Abrechnung erfolgt ausschließlich auf Basis der tatsächlich erbrachten und nachgewiesenen Stunden. Der Auftragnehmer hat hierfür eine detaillierte, prüffähige Leistungsaufstellung vorzulegen.

LPH 3: Mitwirken bei der Beantragung von Fördermitteln

Die Leistung umfasst die fachliche Zuarbeit zu Antragsunterlagen, die Zusammenstellung planungsbezogener Angaben und Nachweise sowie die Unterstützung bei der Berücksichtigung förderrelevanter Anforderungen im Planungsprozess.

LPH 3: Materialkonzept und Bemusterungen

Die Erarbeitung und Fortschreitung eines Materialkonzepts unter Berücksichtigung gestalterischer, funktionaler, technischer, wirtschaftlicher und nachhaltigkeitsbezogener Anforderungen.

Die Leistung beinhaltet die Auswahl und Abstimmung geeigneter Materialien und Ausstattungselemente, die Vorbereitung und Durchführung von Bemusterungen, Durchführung eines Material-Bemusterungstermins mit der Auftraggeberin sowie die Dokumentation und Fortschreibung der abgestimmten Materialentscheidungen im Planungs- und Ausführungsprozess.

LPH 3: Pflege- und Unterhaltungskonzept

Pflege- und Unterhaltungsanforderungen, Pflegeintervalle und betriebliche Maßnahmen sind zu definieren sowie die Beschreibung langfristiger Anforderungen zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit, Verkehrssicherheit, Gestaltungsqualität und Dauerhaftigkeit der Freianlagen im öffentlichen Raum. Das Pflege- und Unterhaltungskonzept wird auf Basis des Entwurfes inkl. Soll-Ist-Vergleich anhand der FLL-Zeitwerte und aktueller Einheitspreise erstellt. Zudem hat die Bearbeitung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungen, Vegetationsflächen, Materialien und Ausstattungen zu erfolgen.

LPH 3: Teilnahme an Sitzungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Teilnahme an zwei Sitzungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung an Informationsveranstaltungen, einschließlich umfassender Vor- und Nachbereitung. Dies umfasste die

inhaltliche Einarbeitung in relevante Themenstellungen und die aktive Mitwirkung während der Sitzungen. Darüber hinaus erfolgt eine strukturierte Nachbereitung, insbesondere durch Dokumentation wesentlicher Erkenntnisse und Ableitung weiterer Handlungsschritte.

Angenommen werden 2 Termine, welche in die Wertung einfließen. Durch den Bieter wird ein Pauschalpreis für eine Sitzung eingetragen.

Es werden ausschließlich die tatsächlich erbrachten und nachgewiesenen Leistungen abgerechnet. Der Auftragnehmer hat hierfür eine detaillierte Leistungsaufstellung vorzulegen.

LPH 4 - 7: Stakeholder-Management

Die besondere Leistung für die Leistungsphasen 4 bis 7 umfasst die projektbegleitende Information und Kommunikation gegenüber relevanten Stakeholdern im weiteren Planungs- und Vergabeprozess. Hierzu zählen insbesondere die fortlaufende Aufbereitung und Bereitstellung projektbezogener Informationen, die inhaltliche Abstimmung und adressatengerechte Kommunikation, die Organisation und Durchführung geeigneter Informationsformate sowie die Dokumentation wesentlicher Kommunikationsvorgänge. Ziel ist die transparente Darstellung der Genehmigungs-, Ausschreibungs- und Vergabeprozesse sowie die frühzeitige Information über projektbedingte Auswirkungen und Einschränkungen zur Sicherstellung eines möglichst reibungsarmen Projektfortschritts.

Für die vorstehend beschriebene Besondere Leistung hat der Bieter einen Stundensatz anzubieten. Für die Angebotswertung wird ein Stundenkontingent von insgesamt 20 Stunden zugrunde gelegt. Die Abrechnung erfolgt ausschließlich auf Basis der tatsächlich erbrachten und nachgewiesenen Stunden. Der Auftragnehmer hat hierfür eine detaillierte, prüffähige Leistungsaufstellung vorzulegen.

LPH 4: Erstellen eines Überflutungsnachweises für Grundstücke

Erstellung eines rechnerischen und zeichnerischen Überflutungsnachweises für das Grundstück unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen. Die Leistung umfasst die Analyse der Gelände- und Oberflächenentwässerung, die Ermittlung potenzieller Überflutungsflächen und -tiefen sowie die Darstellung der Abflusswege. Auf Basis der Ergebnisse werden erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von Überflutungsrisiken aufgezeigt und dokumentiert.

LPH 5+6: Koordinieren von Maßnahmen zur Gewährleistung einer verträglichen Baustellenlogistik

Koordinieren und abstimmen projektbezogener Maßnahmen zur Sicherstellung einer verträglichen Baustellenlogistik unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und angrenzenden Nutzungen bzw. Verkehrsflächen. Dies umfasst die Abstimmung von Baustellenzufahrten, Anlieferungen, Lagerflächen und Verkehrsführungen unter Berücksichtigung der Bauphase sowie die Berücksichtigung der Belange von

Anwohnenden, Einzelhandel, Gastronomie, Fuß- und Radverkehr und weiterer betroffener Nutzergruppen. Die vorgesehenen Maßnahmen werden mit Behörden, Fachplanern und den weiteren Projektbeteiligten abgestimmt. Beeinträchtigungen während der Ausführung sind so gering wie möglich zu halten. Die Leistung umfasst die Erstellung eines Baustellenlogistikplans sowie dessen kontinuierliche Fortschreibung im Zuge der weiteren Planung und Vergabevorbereitung.

LPH 8: Stakeholder-Management

Die besondere Leistung umfasst die projektbegleitende Information und Kommunikation gegenüber relevanten Stakeholdern während der Ausführungsphase. Hierzu zählen insbesondere die fortlaufende Aufbereitung und Bereitstellung projektbezogener Informationen zum Baufortschritt, die inhaltliche Abstimmung sowie die zielgerichtete Kommunikation mit Beteiligten, die Organisation und Durchführung geeigneter Informationsformate auf der Baustelle bzw. im Projektumfeld sowie die fortlaufende Dokumentation wesentlicher Kommunikationsvorgänge. Ziel ist eine transparente Darstellung des Bauablaufs sowie die frühzeitige Information über projektbedingte Auswirkungen und Einschränkungen, um einen möglichst reibungsarmen Bauablauf und eine konfliktarme Umsetzung zu gewährleisten.

Für die vorstehend beschriebene Besondere Leistung hat der Bieter einen Stundensatz anzubieten. Für die Angebotswertung wird ein Stundenkontingent von insgesamt 40 Stunden zugrunde gelegt. Die Abrechnung erfolgt ausschließlich auf Basis der tatsächlich erbrachten und nachgewiesenen Stunden. Der Auftragnehmer hat hierfür eine detaillierte, prüffähige Leistungsaufstellung vorzulegen.

LPH 8: Koordinieren von Maßnahmen zur Gewährleistung einer vertraglichen Baustellenlogistik und Beweissicherung Baufeld

Die Koordination und kontinuierliche Abstimmung projektbezogener Maßnahmen erfolgt mit dem Ziel, während der Ausführung eine vertragliche Baustellenlogistik sicherzustellen. Dabei wird die Einhaltung des Baustellenlogistikplans durch die ausführenden Unternehmen fortlaufend überwacht. Der Logistikplan wird entsprechend dem Baufortschritt sowie sich ändernden Rahmenbedingungen kontinuierlich angepasst und fortgeschrieben. Zudem wird darauf hingewirkt, dass Beeinträchtigungen für Anwohnende, angrenzendes Gewerbe sowie für den Fuß- und Radverkehr auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Aufnahme und Dokumentation der Ausgangszustände erfolgt vor Beginn der Bauausführung und bildet die Grundlage für die Beweissicherung. Während der Bauphase werden regelmäßig Zwischenstände sowie aktuelle Zustände des Baufeldes und der Zugewegungen erfasst. Die Dokumentation erfolgt in Form von Zustandsprotokollen lückenlos und nachvollziehbar, insbesondere in fotografischer und schriftlicher Form, um im Falle möglicher Schäden oder Veränderungen eine belastbare Beweissicherung zu gewährleisten.

LPH 9: Überwachen der Entwicklungs- und Wartungspflege

Die Leistung beinhaltet die fachliche Kontrolle der Pflegeleistungen im Hinblick auf Qualität, Umfang und Ausführungszeitpunkte. Des Weiteren sind vorhandene Mängel und Entwicklungsdefizite zu erfassen und ggf. erforderliche Nachbesserungsmaßnahmen sind mit dem AG abzustimmen. Pflege- und Entwicklungsstände während der Pflegezeiträume sind zu dokumentieren. Die Entwicklungspflege läuft über einen Zeitraum von zwei Jahren.

LPH 9: Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

Die Leistung umfasst die Durchführung von Kontrollbegehungen, die Feststellung und Dokumentation von Mängeln, die fachliche Begleitung und Nachverfolgung der Mängelbeseitigung durch die ausführenden Unternehmen sowie die Prüfung der ordnungsgemäßen Ausführung der Nachbesserungsmaßnahmen. Damit soll die vertragsmäßige Herstellung und dauerhafte Funktionsfähigkeit der Freianlagen sichergestellt werden.

2.4.2.

Besondere Leistungen Leistungsbild Technische Ausrüstung

Der Auftragnehmer hat folgende besondere Leistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung zu erbringen:

LPH 3: Erstellen eines Pflege- und Wartungskonzept

Pflege- und Wartungsanforderungen, Pflegeintervalle und betriebliche Maßnahmen sind zu definieren sowie die Beschreibung langfristiger Anforderungen zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit, Verkehrssicherheit, Gestaltungsqualität und Dauerhaftigkeit der Wasseranlage im öffentlichen Raum. Das Pflege- und Wartungskonzept wird auf Basis des Entwurfes inkl. Soll-Ist-Vergleich anhand der FLL-Zeitwerte und aktueller Einheitspreise erstellt.

LPH 8: Wartungs- und Wartungsunterlagen zusammenstellen

Zusammenstellung der Wartungs- und Wartungsunterlagen in Form eines strukturierten Pflege- und Arbeitsplans. Dieser umfasst die systematische Darstellung aller erforderlichen Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, einschließlich Prüfintervalle, Funktionskontrollen, Reinigungszyklen sowie Angaben zu Zuständigkeiten und technischen Anforderungen, mit dem Ziel eines sicheren, wirtschaftlichen und dauerhaft funktionsfähigen Anlagenbetriebs.

3.

Kosten- und Finanzierungsrahmen

3.1.

Förderung und Finanzierung

Die Stadt Münster finanziert die Maßnahme über Haushaltsmittel sowie einer zweistufigen Zuwendung in Höhe von 2.071.800 Euro, im Rahmen des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung, zukunftsgerechte Innenstadtplätze“ gem. der Städtebauförderrichtlinie 2023. Der erste Teil der Zuwendung wurde im Juli 2025 bewilligt, der Antrag für den zweiten Teil soll im September 2027 eingereicht werden.

Für die Auftraggeberin besteht dann die Verpflichtung, die *„Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P)“* zu beachten und anzuwenden.

3.2.

Kostenobergrenze

Die Stadt Münster hat für sämtliche von ihr zu finanzierenden Bau- und Projektmaßnahmen einen Kosten- und Finanzierungsrahmen als Kostenobergrenze (KG 500 gem. DIN 276) von 2.375.000 Euro inkl. Umsatzsteuer festgelegt.

Der Auftragnehmer hat auf die Einhaltung der festgelegten Baukostenobergrenze mit höchstmöglicher von einem Planer zu erwartender Sorgfalt in seiner Funktion als Sachwalter des Auftraggebers hinzuwirken; eine Beschaffensvereinbarung ist hiermit nicht verbunden. Ist eine Kostenüberschreitung vor oder während der Bauphase für den Auftragnehmer erkennbar und nicht abwendbar, hat er diese dem Auftraggeber unter Angabe der Gründe unverzüglich schriftlich anzuzeigen und wirtschaftlich sinnvolle Einsparmöglichkeiten (nach Möglichkeit mindestens zwei Varianten) unter größtmöglicher Beibehaltung der durch den Auftraggeber vorgegebenen Qualitätsstandards zu ermitteln und dem Auftraggeber schriftlich vorzuschlagen. Der Auftragnehmer hat zur Ermittlung der Einspar- und Kostensenkungsmaßnahmen sämtliche anderen fachlich Beteiligten einzubeziehen. Die Verpflichtung zur Unterbreitung der Einsparmöglichkeiten begründet keinen Anspruch auf Zahlung eines zusätzlichen Honorars und ist mit dem Gesamthonorar abgegolten.

Der Auftragnehmer hat, über seine vorab genannte Verpflichtung hinaus, auf Verlangen des Auftraggebers auch in anderen als den oben genannten Fällen an der Ermittlung und Umsetzung von Einspar- und Kostensenkungsmaßnahmen mitzuwirken und hierbei mit den anderen fachlichen Beteiligten zusammenzuarbeiten.

4.

Terminziele | Terminrahmen

Mit der Erbringung der Planungsleistungen ist unverzüglich nach Auftragserteilung zu beginnen.

Als Planungs- und Überwachungsziel wird die Einhaltung folgender Terminziele vereinbart:

13.10.2026	Frühestmögliche Auftragserteilung
31.01.2027	Fertigstellung und Übergabe der Vorplanung für den Apostelgarten durch den Auftragnehmer
31.03.2027	Fertigstellung und Übergabe der Entwurfsplanung für den Apostelgarten durch den Auftragnehmer
31.08.2027	Fertigstellung Leistungsphase 6
30.06.2030	Abnahmereife Fertigstellung des Bauvorhabens unter Abschluss der erforderlichen Inbetriebnahmen.
31.06.2035	Abnahmereife Fertigstellung aller Leistungen des Ingenieurvertrages; Abschluss der Gesamtmaßnahme inkl. Schlussrechnung.

5.

Vergabeverfahren und inhaltliche Anforderungen an die Angebote

5.1.

Vergabeverfahren

Es wird ein Offenes Verfahren gem. § 15 VgV durchgeführt.

Hierbei handelt es sich um ein einstufiges Verfahren, bestehend aus der Angebotsphase.

Alle Informationen zum Verfahren sind dem Bekanntmachungstext sowie den veröffentlichten Unterlagen zu entnehmen. Fragen zum Verfahren sind ausschließlich über die Vergabeplattform des Landes (evergabe.nrw.de) bzw. das Vergabemanagement zu stellen.

Angebotsphase

Alle interessierten Bewerber haben die Möglichkeit in diesem Vergabeverfahren die notwendigen Unterlagen einzureichen und ein Angebot abzugeben. Hierfür ist zwingend die Einreichung des zur Verfügung gestellten Angebotsformulars notwendig.

Anhand der Angaben im Angebotsformular sowie der eingereichten Erklärungen und Nachweise, werden die Bieter auf ihre grundsätzliche Befähigung zur Durchführung der ausgeschriebenen Leistungen geprüft. Maßgeblich hierfür sind die im Angebotsformular gestellten Mindestanforderungen an die Eignung.

Bieter, die ihre grundsätzliche Eignung nicht nachweisen können, erhalten ein entsprechendes Absageschreiben.

Alle Bieter, die die gewünschte Eignung nachweisen können, werden bei der Wertung des eigentlichen Angebotes berücksichtigt. Dabei können von den Bietern neben Honorar bzw. Preisangaben auch weitergehende wertungsrelevante Angaben/Unterlagen angefordert werden. Alle angeforderten Angebotsunterlagen sind bis zum Ablauf der Angebotsfrist auf der Vergabeplattform hochzuladen.

Die Wertung der eingereichten Angebote erfolgt weiterhin auf Basis der bekannt gemachten Kriterien der Zuschlagsmatrix. Es erfolgt die Erstellung einer Rangfolge auf Basis der vergebenen Punkte aus einer möglichen Zuschlagsmatrix; bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

In diesem Verfahren wird auf Grundlage der fristgerecht eingereichten Angebote über die Beauftragung entschieden.

5.2.

Zuschlagsmatrix

Weiterhin werden die fristgerecht eingereichten Angebote anhand einer Zuschlagsmatrix ausgewertet und gewichtet.

Die Gewichtung und die mögliche Punktevergabe der einzelnen Zuschlagskriterien sind der Matrix zu entnehmen. Ein Kriterium ist das gemäß Leistungsverzeichnis anzubietende Honorarangebot.

Die Wertung, der in der Zuschlagsmatrix abgebildeten Kriterien (außer Honorarangebot), erfolgt gem. § 58 Abs. 5 VgV durch ein Wertungsgremium mit mindestens zwei Teilnehmern auf Auftraggeberseite. Das Wertungsgremium beurteilt die im fristgerecht eingereichten Angebot der jeweiligen Bieter abgebildeten Informationen zuzüglich der eventuell geforderten Unterlagen zu den Zuschlagskriterien.

Nach einzelner, unabhängiger Wertung der zu erfüllenden Kriterien in den fristgerecht eingereichten Angeboten durch die jeweiligen Mitglieder des Wertungsgremiums (mindestens 2 Personen auf Auftraggeberseite) wird die Summe der vergebenen Punkte aller Mitglieder des Wertungsgremiums gemittelt. Dieser – ggfs. jeweils – gemittelte Wert fließt in die Gesamtwertung ein.

Die Wertung der Honorarangebote erfolgt, in dem das günstigste Honorarangebot mit der höchsten, erreichbaren Punktzahl gewertet wird.

Alle anderen fristgerecht eingereichten Honorarangebote werden zum niedrigsten Honorarangebot ins Verhältnis gesetzt. Die Differenz zum günstigsten Honorarangebot wird jeweils in Prozent ermittelt. Je % höherem Preis wird ein Punktabzug in gleicher prozentualer Höhe vorgenommen und die daraus resultierenden Punkte fließen entsprechend in die Gesamtwertung ein.

Die für dieses Verfahren ausgewählten Zuschlagskriterien werden bei der Veröffentlichung des Verfahrens mit den Vergabeunterlagen als Zuschlagsmatrix zur Verfügung gestellt.

5.2.1.

Formale Anforderungen an das Projektkonzept

Das Projektkonzept ist in Textform auszuformulieren. Zur Veranschaulichung können ergänzend Schaubilder, Muster oder sonstige Abbildungen verwendet werden.

Im Rahmen des Projektkonzepts werden Aussagen zur fachlich-inhaltlichen sowie zur organisatorischen und methodischen Herangehensweise an die Aufgabenstellung erwartet. Das Projektkonzept soll möglichst anschaulich und plausibel strukturiert abgefasst sein. Der Bieter ist frei in der Wahl der Darstellungsweise seiner diesbezüglichen Aussagen. Es werden keine Lösungsvorschläge wie etwa Zeichnungen oder sonstige Planunterlagen erwartet.

Der Umfang des Konzepts ist wie folgt begrenzt:

- Darstellung der Projektorganisation: maximal 6 DIN A4-Seiten
- Darstellung des Bearbeitungskonzeptes und der Herangehensweise: maximal 8 DIN A4-Seiten
- Darstellung der Steuerungsinstrumente: maximal 6 DIN A4-Seiten

Unvollständige Projektkonzepte, bei denen der Bieter zu einzelnen oder mehreren Aspekten oder Punkten keine Darstellungen abgibt, führen nicht zum Angebotsausschluss (d.h. die Vorlage eines vollständigen Projektkonzepts ist keine Mindestanforderung an die Vollständigkeit des Angebotes). Die Unvollständigkeit wird vielmehr im Rahmen der Angebotswertung berücksichtigt.

5.3.

Honorarangebot

Nähere Informationen zu den mit dem Angebot einzureichenden Unterlagen sind im Honorarformular hinterlegt.

Das Honorarangebot ist ausschließlich unter Verwendung des von der Auftraggeberin bereitgestellten Honorarformulars entsprechend der dort vorgegebenen Aufschlüsselung zu erstellen.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Die Honorarberechnung orientiert sich im Grundsatz weiter an den einschlägigen Tafelhonoraren nach der aktuellen HOAI, die als Referenzhonorare dienen. Bei deren Berechnung gelten allerdings die nachfolgend erläuterten Besonderheiten.

- Die Ermittlung der anrechenbaren Kosten richtet sich nach der von der Stadt Münster festgelegten Kostenobergrenze aufgeteilt auf die Leistungsbilder Freianlagen und Technische Ausrüstung.
- Die Honorarzonen als Berechnungsgrundlage für die Honorarermittlung sind im Honorarformular durch die Auftraggeberin und der Stadt Münster festgelegt. Die Festlegungen sind verbindlich und dürfen nicht abgeändert werden.
- Die Honorarsätze als Berechnungsgrundlage für die Honorarermittlung wurden im Honorarformular durch die Auftraggeberin festgelegt. Die Festlegungen sind verbindlich und dürfen nicht abgeändert werden.
- Der Bieter ist berechtigt, auf die nach den vorstehenden Parametern in Anlehnung an die HOAI ermittelten Tafelhonorare einen Auf- oder Abschlag zu kalkulieren und anzubieten, und zwar separat für jedes Leistungsbild. Dieser Auf- oder Abschlag wird verbindlich vereinbart. Möchte der Bieter weder einen Aufschlag noch einen Abschlag anbieten, kann an der entsprechenden Stelle im Honorarformular der Wert „0,00“ angegeben werden. Ist kein Wert angegeben, stellt dies keine fehlende Preisangabe dar; es gilt dann weder ein Auf- noch ein Abschlag als angeboten und das Honorarangebot wird hier mit dem Wert „0,00“ gewertet.
- Die Nebenkostenpauschale kann vom Bieter frei kalkuliert werden, und zwar ebenfalls separat für jedes Leistungsbild bzw. jede Anlagengruppe. Dies schließt auch die Angabe einer Nebenkostenpauschale von 0 % ein. Ist keine Nebenkostenpauschale angegeben, stellt dies eine fehlende Preisangabe dar.

Bezogen auf das von der Auftraggeberin bereitgestellte Honorarformular bedeutet dies konkret Folgendes:

5.3.1.

Prozentwerte für die Bewertung von Grundleistung

Die Prozentwerte für die Grundleistungen der einzelnen zu vergebenden Leistungsphasen sind durch die Auftraggeberin für alle Leistungsphasen verbindlich vorgegeben. Sie dürfen nicht abgeändert werden:

Reduzierung der Prozentwerte in den Leistungsphasen

Unter Berücksichtigung der bereits im Auftrag der Auftraggeberin durch Dritte erbrachten Leistungen, insbesondere der vorliegenden Vorentwurfsskizze sowie der Dokumentation des durchgeführten partizipativen Prozesses, hat die Auftraggeberin entsprechende Abzüge und Bewertungen verbindlich festgelegt. Die hierdurch bereits erbrachten Teilleistungen sind im weiteren Planungsprozess daher nicht zu erbringen.

Darüber hinaus entfallen weitere Teilleistungen in den Leistungsphasen der Vergabe und Ausführung, da diese nicht erforderlich sind oder durch Dritte erbracht werden.

Die konkret entfallenden Teilleistungen sind der Anlage 04: *Leistungsumfang Freianlagen* und Anlage 05: *Leistungsumfang Technische Ausrüstung* zu entnehmen, die auch Vertragsbestandteil werden.

Die Auftraggeberin gibt folgende Abzüge und Bewertungen verbindlich vor:

Tabelle 1:
Reduzierung der
Prozentsätze bei der
Objektplanung Freianlagen, LP 1 - 9
und Technische
Ausrüstung, LP 1 - 9

Leistungsbild	Leistungsphase	Abzug	Bewertung
Objektplanung Freianlagen			
	LP 1	0,75	2,25
	LP 2	2,00	8,00
	LP 6	0,25	6,75
	LP 7	0,75	2,25
	LP 9	0,50	1,50
KG 550 Technische Ausrüstung			
	LP 2	0,25	8,75
	LP 3	0,50	16,50
	LP 4	2,00	0,00
	LP 5	4,00	18,00
	LP 6	0,50	6,50
	LP 7	0,50	4,50
	LP8	0,50	34,50
	LP 9	0,25	0,75

Diese Werte in den Honorarformularen dürfen nicht geändert werden.

(Hinweis: Falls der Auftragnehmer die Höhe der von der Auftraggeberin gewählten Abzüge anders bewertet, kann und soll der Auftragnehmer dies bei der Festlegung des frei kalkulierbaren Zu- oder Abschlags auf das maßgebliche Tafelhonorar angemessen berücksichtigen.)

5.3.2.

Umbau- und Modernisierungszuschlägen

Die Möglichkeit, im Rahmen des Honorarangebotes Umbau- und Modernisierungszuschläge im Sinne von § 6 Abs. 2 HOAI zu berücksichtigen, wird eingeräumt.

Der Bieter kann einen entsprechenden Zuschlag unter Berücksichtigung des erhöhten Planungsaufwands bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen ansetzen und gesondert ausweisen. Darüber hinausgehende aufwandsbedingte Anpassungen sind bei der Ermittlung der Zu- oder Abschläge auf die Tafelhonorare angemessen zu berücksichtigen.

Bearbeitet von:



NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

Träger für die Maßnahme Apostelgarten als Treuhänder der Stadt Münster

Revierstraße 3

44379 Dortmund

info@nrw-urban.de

www.nrw-urban.de

Dortmund, Juni 2026

Anlagenverzeichnis

- 01 Endbericht Partizipativer Planungsprozess Apostelgarten
- 02 Luftbild Plangebietsgrenzen
- 03 Baumbestand
- 04 Leistungsumfang Freianlagen
- 05 Leistungsumfang Technische Ausrüstung