

## Projekt- und Leistungsbeschreibung

---

### Burgberg Tecklenburg – Planungsleistung LPH 1-9 Projekt- und Leistungsbeschreibung

#### Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Derzeitiger Zustand .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Natur- und Artenschutz.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Projektbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Planungsstand Freianlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Zeitliche Vorgaben: .....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Grundleistungen mit Prozentsätzen entsprechend Leistungsbild Gebäude und Innenräume gem. HOAI § 34 .....</b>	<b>6</b>
8.1	Kontinuierliche Baustellenpräsenz während der Leistungsphase 8 .....	6
8.2	Honorar für Grundleistungen .....	6
<b>9</b>	<b>Besondere Leistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume des Honorarangebot des Bieters .....</b>	<b>7</b>
9.1	Weitere Mitarbeit bei Genehmigungen, besondere Leistungen im Rahmen der Leistungsphase 4 .....	7
<b>10</b>	<b>Termine in Tecklenburg oder Steinfurt .....</b>	<b>7</b>
<b>11</b>	<b>Nachunternehmerleistungen: .....</b>	<b>7</b>
11.1	Ingenieurleistung Statik zur Begleitung der LPH 4-6 .....	7

#### Abbildungen

Abb.1: Eigentumsverhältnisse der Flächen Quelle: Kreis Steinfurt	3
Abb. 2: Eigentumsverhältnisse der Mauern Quelle: Kreis Steinfurt	5
Abb. 3: Landschaftsarchitekten DTP: Lageplan Entwurf Quelle: Landschaftsarchitekten DTP	6

## Projekt- und Leistungsbeschreibung

---

### 1 Einleitung

Der Burgberg ist ein historisch und kulturell sehr bedeutender Ort. Aufgrund seiner besonderen Lage hat er nicht nur für die Stadt Tecklenburg und das Tecklenburger Land eine im wahrsten Sinne herausragende Bedeutung, sondern für den gesamten Kreis Steinfurt. Die viel besuchte Freilichtbühne verleiht ihm auch überregionale Bedeutung und der Stadt das Prädikat einer Festspielstadt. Leider zeigt sich der Burgberg heute in vielen Teilbereichen in einem wenig ansprechenden Zustand. Wege und Plätze sind sanierungsbedürftig. Auch die Ausstattung ist größtenteils in die Jahre gekommen und für den bedeutenden Ort nicht mehr angemessen. Die Pflege der Grünanlagen ist derzeit auf ein Mindestmaß beschränkt und verlangt eine neue Konzeption. Nicht nur der Außenbereich ist sanierungsbedürftig, sondern auch die dazugehörigen vorhandenen Burgmauern. Auf dem Gelände befinden sich eine Reihe von Stützmauern und historischen Mauern, die auf ihre Verkehrssicherheit geprüft und im Hinblick auf den Restaurationsbedarf in der Erhaltungspflicht des Denkmals saniert werden müssen.

Aus denkmalfachlicher Sicht sind die Stütz- und Burgmauern substanziell in dem historisch wertvollen Bestand gefährdet. Die Sanierung der Mauern muss unter Berücksichtigung der bauhistorischen, materialtechnischen und ökologischen Anforderungen bearbeitet werden. Sie ist somit notwendig, um langfristige Sicherungen der Konstruktion in Übereinstimmung der Grundsätze Materialverträglichkeit, Minimalinvasivität, Reversibilität und handwerklichen Authentizität zu folgen. Eine Erhaltung der historischen Substanz ist nach den Vorgaben gemäß § 9 DSchG NRW, sowie den naturschutzfachlichen Anforderungen nach § 44 BNatSchG zu gewährleisten.

Der Kreis Steinfurt ist Eigentümer eines Großteils der Flächen auf dem Burgberg in Tecklenburg (vgl. Abb. 1). Es gibt aber auch Grundstücke im Besitz der Stadt Tecklenburg und von verschiedenen privaten Eigentümern. Demzufolge sind auch die Stützmauern und die historischen Mauern unterschiedlichen Eigentümern zuzuordnen (vgl. Abb. 2). Aufgrund seiner Eigentümerfunktion hat der Kreis in Zusammenarbeit mit der Stadt Tecklenburg ein Projekt für die Entwicklung der Außenanlagen auf dem Burgberg ins Leben gerufen. Die entsprechenden Beschlüsse der politischen Gremien sind in den letzten Jahren gefasst worden. Die Planungsleistung zur Entwicklung und Sanierung der Freianlagen in den Leitungsphasen 1-8 befindet sich bereits in Bearbeitung durch ein Büro für Landschaftsarchitektur.

Das Projekt wird von der Kreisverwaltung in enger Abstimmung mit der Stadt Tecklenburg durchgeführt. Es ist als Teilmaßnahme in das „Integrative städtebauliche Entwicklungskonzept Tecklenburg“ integriert und erhält auf dieser Grundlage Fördermittel aus der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen.

## Projekt- und Leistungsbeschreibung

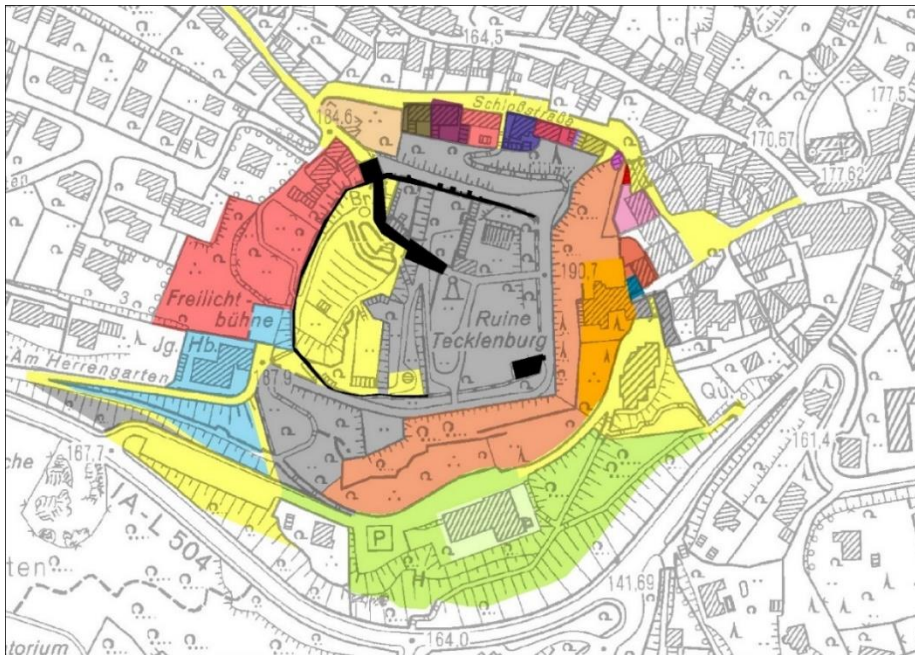


Abb.1: Eigentumsverhältnisse der Flächen

Kreis Steinfurt (grau); Stadt Tecklenburg (hellgelb), Freilichtbühne (rot), Jugendherbergswerk (hellblau), Hotel Burggraf (hellgrün), Bezirksregierung Münster (Burgruinen schwarz) und weitere Privateigentümer.

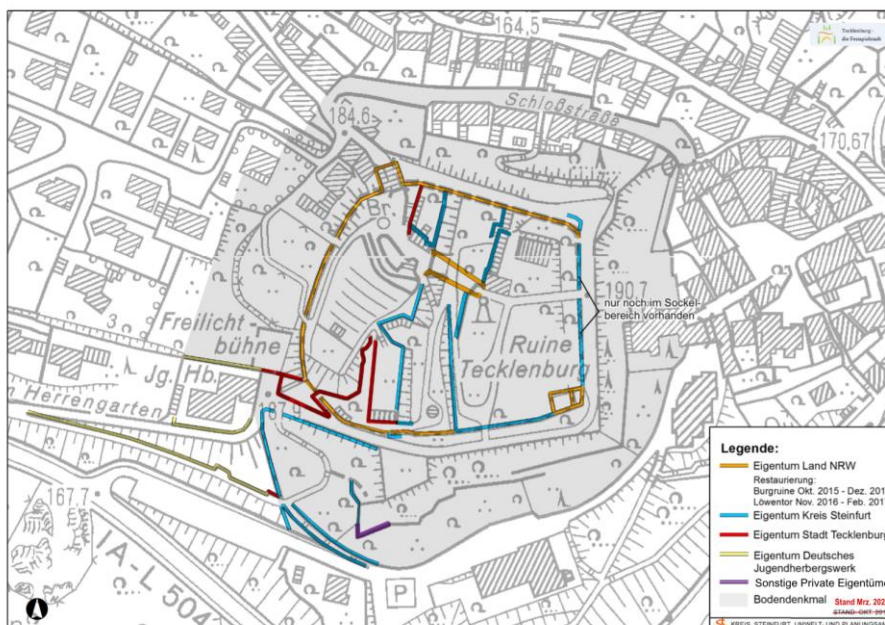


Abb.2: Eigentumsverhältnisse der Mauern

Kreis Steinfurt (blau); Stadt Tecklenburg (rot), Jugendherbergswerk (hellgelb), Eigentum Land NRW (orange) und weitere Privateigentümer (lila).

## Projekt- und Leistungsbeschreibung

---

### 2 Derzeitiger Zustand

Zur Stärkung der historischen Altstadt der Stadt Tecklenburg spielt der Burgberg eine ganz besondere städtebauliche Rolle. Er ist nicht nur Namensgeber und identitätsstiftender Ort für Stadt und Region, sondern ist auch wichtiges innerstädtisches Grün und ortsbildprägend mit seiner historischen Substanz in direkter Nachbarschaft zur Altstadt.

Der Burgberg zeigt sich bislang jedoch in einem sehr desolaten Zustand. Es gibt keine einheitliche Gestaltung und kein Gesamtkonzept. Lediglich ein Teil der historischen Mauern und einige wenige Wegeabschnitte wurden in den letzten Jahren saniert bzw. erneuert. Die Hanganlagen sind häufig nur noch mit Ruderalvegetation bewachsen und drohen abzurutschen.

Die Mauern zeigen sich in vielen Teilbereichen mit fortschreitenden Substanzverlusten durch Witterungseinflüsse. Zum Teil ist durch unterschiedlichen Bewuchs mit Kryptogame und Pflanzen eine Beeinträchtigung der Stabilität zu erkennen. Außerdem begünstigt diese Ruderalvegetation die Durchfeuchtung des Mauerwerks. Es ist wichtig, die denkmalpflegerischen Aspekte und naturschutzfachlichen Belange in Hinblick auf den Vegetationsbestand zu berücksichtigen.

Die weit über die Grenzen des Kreises Steinfurt hinaus bekannte Freilichtbühne mit 2.300 Zuschauerplätzen und mit über 70 Vorstellungen von Mitte Mai bis Mitte September stellt neben der alltäglichen Freizeitnutzung der Tecklenburger den größten Nutzer des Burgberges dar. Während der Aufführungen sind große Teilbereiche nur eingeschränkt für die Öffentlichkeit nutzbar. Auch die gesamte Anlieferung der Bühne erfolgt über den Burgberg. Eine weitere bedeutende Nutzung erfolgt durch die benachbarte Jugendherberge. Die Freiflächen des Burgberges werden intensiv durch die Schulklassen und Besuchergruppen beansprucht.

Die Nutzungen der Gruppen nehmen Einfluss auf die Ablaufplanung der Mauersanierung und müssen mit in die Planungsaufgabe einbezogen werden.

Vor Angebotsabgabe wird dem Bieter ausdrücklich empfohlen sich selbst ein Bild über die Lage vor Ort und den derzeitigen Zustand des Areals zu verschaffen.

### 3 Denkmalschutz

Die Burg Tecklenburg ist heute eine Burgruine. Die historische Höhenburg liegt auf dem sogenannten Burgberg. Die Burgruine ist als **Bau- und Bodendenkmal** in die Denkmalliste der Stadt Tecklenburg eingetragen, ebenso der Wierturm. Von der Burgruine sind noch oberirdische Mauern und Geländereste, unterirdische Fundamentreste, Keller, Brunnen, Gänge, Kasematten und Gräben vorhanden. Somit hat der Denkmalschutz auf dem Burgberg eine besondere Bedeutung.

### 4 Natur- und Artenschutz

Der Burgberg wird von einem nahezu durchgängigen Gehölzgürtel eingefasst, der zusammen mit den Einzelbaumbeständen heute eine hohe Bedeutung für die Tierwelt, insbesondere für den Fledermausschutz hat. In den unterirdischen Anlagen der historischen Burg sind mehrere Fledermauswinterquartiere nachgewiesen. Folgerichtig muss auch der Artenschutz bei der Planung und Sanierung im Besonderen berücksichtigt werden. Gutachten und artenschutzrechtliche Stellungnahmen werden gesondert vom Auftraggeber vergeben.



## Projekt- und Leistungsbeschreibung

### 5 Projektbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Für die Umsetzung und Organisation des Projektes sorgt in seiner Rolle als Eigentümer federführend der Kreis Steinfurt. Dies geschieht im engen Austausch mit der Stadt Tecklenburg.

Während der Planung ist der Austausch mit Behörden und lokalen Akteuren von erheblicher Bedeutung. Es sind Abstimmungen mit den Nutzern vor Ort zu treffen, wie der Jugendherberge und der Freilichtbühne, die frühzeitige Beteiligung von Denkmalbehörden und der unteren Naturschutzbehörde wird erwartet.

Das öffentliche Interesse ist in der Stadt Tecklenburg und dem gesamten Kreis Steinfurt sehr hoch. Folglich sollte der Auftragnehmer für die erhöhte öffentliche Aufmerksamkeit sensibilisiert sein und mit in die Planung integrieren.

### 6 Planungsstand Freianlagen

Der Kreis Steinfurt erwartet, dass sich der Burgberg zukünftig, seiner herausragenden Bedeutung entsprechend, als eine wertige und vielgestaltige, zum Erleben und Verweilen einladende Anlage präsentiert, in der das Nebeneinander der Alltagsnutzung der Tecklenburger, Freilichtbühne, Jugendherberge, Hotel, Touristen und anderen Erholungssuchenden funktioniert.

Zurzeit werden die Leistungsphase 1-9 von einem Büro für Landschaftsarchitektur bearbeitet. Aus diesem Grund ist es erforderlich in enger Abstimmung mit der Planung und dem Bau zu sein.



Abb. 3: Landschaftsarchitekten DTP: Lageplan Entwurf

### 7 Zeitliche Vorgaben:

Planungsbeginn: direkt nach Auftragserteilung

LPH 4 bis Ende Mai 2026

LPH 7 bis Ende Oktober 2026

Baubeginn ab Februar 2027

## Projekt- und Leistungsbeschreibung

---

### **8 Grundleistungen mit Prozentsätzen entsprechend Leistungsbild Gebäude und Innenräume gem. HOAI § 34**

Zum Erfolg der gesamten Planungsleistung sind alle im folgenden genannten Grundleistungen vom Auftragnehmer zu erbringen. Die Honorierung erfolgt entsprechend der Regelungen der HOAI.

Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung (2%)

Leistungsphase 2: Vorentwurfsplanung (7%)

Leistungsphase 3: Entwurfsplanung (15%)

Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung (3%)

Leistungsphase 5: Ausführungsplanung (25 %)

Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe (10 %)

Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe (4 %)

Leistungsphase 8: Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation (32 %)

Leistungsphase 9: Objektbetreuung (2 %)

#### **8.1 Kontinuierliche Baustellenpräsenz während der Leistungsphase 8**

Der Bauablauf im Denkmalumfeld erfordert eine präzise Arbeit in der Leistungsphase 8 und eine kontinuierliche Baustellenpräsenz des Auftragnehmers bei laufenden Bautätigkeiten. Der Auftraggeber fordert eine Baustellenpräsenz an 1-2 Werktagen je Kalenderwoche, sowie die Möglichkeit einer spontanen Baustellenpräsenz bei dringlichem Bedarf am gleichen Arbeitstag zu ermöglichen. Der Auftraggeber versteht diese Leistung auf Basis der genannten Mindestpräsenz als Teil der Grundleistungen der Leistungsphase 8.

#### **8.2 Honorar für Grundleistungen**

Der vorliegende Planungsauftrag beinhaltet die **Leistungsphasen 1-9** nach HOAI für alle Bauteile.

Die Grundleistungen werden in Leistungsphasen unterteilt und mit den Prozentsätzen entsprechend HOAI § 34 Absatz 3 bewertet. Übersteigen die anrechenbaren Kosten die hier benannten Werte findet die Riff Bund (VBV-BW) 2019, 2020 Anwendung.

**Die Grundleistungen aller Bauteile werden der Honorarzone III, Mittelsatz, zugeordnet.**

## Projekt- und Leistungsbeschreibung

---

### **9 Besondere Leistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume des Honorarangebot des Bieters**

#### **9.1 Weitere Mitarbeit bei Genehmigungen, besondere Leistungen im Rahmen der Leistungsphase 4**

- Nachweise, insbesondere technischer, konstruktiver und bauphysikalischer Art für die Erlangung behördlicher Zustimmung im Einzelfall

Veranschlagte Stunden: 80

### **10 Termine in Tecklenburg oder Steinfurt**

- Abstimmungstermine mit Planer 4x
- Abstimmung mit lokalen Akteuren (Freilichtbühne und Jugendherberge) 2x
- Zusätzliche Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und dem Gutachter der artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen

### **11 Nachunternehmerleistungen:**

#### **11.1 Ingenieurleistung Statik zur Begleitung der LPH 4-6**

In der derzeitigen Planung zeichnen sich bereits einige Bauteile ab, die in der Fortsetzung der Planung Ingenieursleistungen für eine Statik ergänzend zur Planung erfordern. Dies bedeutet das Sanierungsaufgaben inkl. statischer Betrachtung und Maßnahmen zur Sicherung der Standfestigkeit erfolgen muss. Hierzu müssen alle erforderlichen Aufgaben im Auftrag mit angeboten werden