

Anlage B.1 – Projektbeschreibung/Aufgabenstellung für die Projektsteuerung „Quartiersentwicklung Brinkhaus“

I. Projektbeschreibung

1. Ausgangslage

Die Stadt Warendorf beabsichtigt die Quartiersentwicklung der Industriebrache Brinkhaus in Warendorf.



Das ehemalige Werksgelände der Firma Brinkhaus befindet sich im städtischen Eigentum und weist eine zusammenhängende Flächengröße von 4,2 ha auf. Es grenzt im Süden an den bisherigen Flusslauf der Ems, im Westen an die Straße Zwischen den Emsbrücken, im Norden an den parallel zum Emsseeufer verlaufenden Breuelweg und im Osten an das Privatgrundstück Breuelweg 6 auf dem sich ein Mehrfamilien- und ein Einfamilienhaus befinden.

Eine umfangreiche Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten (insbesondere in Bezug auf die Belange des Hochwasserschutzes und des Naturschutzes) wird in der Phase 2 des Verfahrens überreicht.

In 2026 wurde mit der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 1.18 „Firmengelände Brinkhaus“ begonnen, für das bereits 2009 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Im Laufe dieses Verfahrens wurden verschiedenste Gutachten (Verkehr, Schallimmissionen, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Artenschutzprüfung) erstellt und die Planungen mit den verschiedenen Fachbehörden vorbesprochen (u.a. Untere Naturschutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, sowie der Oberen Wasserbehörde wegen der wasserrechtlichen Genehmigung für die geplanten baulichen Anlagen am Gewässer).

Auch wurde das Thema Altlasten in 2023 und 2024 durch ein entsprechendes Altlastensanierungsgutachten bereits umfassend überprüft und die Ergebnisse mit der Unteren Bodenschutz abgestimmt. Details werden in der Phase 2 des Verfahrens bekannt gegeben.

Die städtebauliche Entwicklung des Brinkhaus-Quartiers soll nach Abzug der Verkaufserlöse u.a. durch Zuwendungen aus der Städtebauförderung kofinanziert werden. Hierfür wird derzeit ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, welches im Oktober 2026 für den STEP 2027 eingereicht werden soll.

2. Leistungsumfang der Projektsteuerung

Die vom erfolgreichen Bieter (Projektsteuerer) zu erbringenden Leistungen orientieren sich an der AHO – Nr. 9 „Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft – Standards für Leistungen und Vergütung“ (Stand Mai 2025). Es sollen Leistungen sämtlicher Stufen des stufengegliederten Leistungsbildes aus dem Anhang B der AHO sowie Leistungen aus den Handlungsbereichen A bis E von dem Projektsteuerer erbracht werden. Es sind aber nur Teilleistungen zu erbringen. Ferner sind konkret benannte Leistungen optional zu erbringen. Der konkrete Leistungsgegenstand wird in der Phase 2 des Verfahrens mitgeteilt.

Die vom Projektsteuerer zu erbringenden Leistungen beziehen sich auf mehrere **Teilprojekte**. Konkret sind dies die Teilprojekte (grober Kostenansatz der geschätzten Baukosten *brutto* im Klammerzusatz):

- Altlastensanierung / Kampfmittel (1.800.000 EUR)
- Freianlagen (4.500.000 EUR)
- Verkehrsanlagen (2.450.000 EUR)
- Ingenieurbauwerke/Entwässerung (1.600.000 EUR)
- Ingenieurbauwerke/Brücke (600.000 EUR)
- Teilmaßnahme „Neue Ems West“ im Rahmen des Hochwasserschutzes (6.800.000 EUR)
- Teilmaßnahme „Ems Ost“ im Rahmen des Hochwasserschutzes (8.500.000 EUR)
- Medienversorgung (110.000 EUR)
- Gebäudebezogene Maßnahmen - Umbau verbleibender Bestandsgebäude - (6.000.000 EUR)
- Mobilitätshub (4.600.000 EUR)

Jedes Teilprojekt erfordert die Erbringung unterschiedlicher (Teil-) Leistungen aus dem Anhang B der AHO nebst zusätzlicher und Besonderer Leistungen. Zu den einzelnen

Teilprojekten wird der Projektsteuerer mit denjenigen Grundleistungen beauftragt, die pro Teilprojekt in der in Phase 2 überreichten Leistungsbeschreibung grün gekennzeichnet sind. Die dort rot gekennzeichneten Leistungen werden nicht – auch nicht optional – beauftragt. Der Auftraggeber geht gegenwärtig davon aus, dass diese Teilleistungen im Rahmen der Projektsteuerung zur Erreichung der Projektziele nicht erforderlich sein werden. Eine Beauftragung gegen gesonderte Vergütung bleibt allerdings vorbehalten.

Die Leistungen werden pro Teilprojekt stufenweise vergeben. Mit Zuschlag werden zunächst nur die Leistungen der Teilprojekte mit der Stufe 1 fest beauftragt, die in der Phase 2 dieses Verfahrens konkret benannt werden.

Als Besondere Leistung wird insbesondere die fachliche Vorbereitung und Durchführung der Vergabe von Aufträgen an Planungsbeteiligte gefordert. Dies betrifft insbesondere die Vergabe der Verkehrsanlagenplanung und der Planung für die Ingenieurbauwerke (Entwässerung und Brückenneubau). Der Projektsteuerer hat diese Vergabeverfahren, insbesondere nach den Bestimmungen der Vergabeverordnung (VgV) vorgeschrieben oder vom Auftraggeber aus sonstigen Gründen gewünscht im Rahmen der zuvor genannten Grundleistung vorzubereiten, durchzuführen und zu steuern.

Die fachliche Überprüfung der Fachplanung ist umfassend (nicht nur stichprobenhaft) zu erbringen. Ferner sind weitere Fragestellungen zum Umgang mit der bekannten Altlast sowie mit noch im Boden verbliebenen Bodenplatten zu moderieren und für die Stadt Warendorf zur Entscheidungsfindung aufzubereiten.

Die Einhaltung förderrechtlicher Vorgaben wird auch Gegenstand der Leistung sein. Die Stadt Warendorf geht zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass alle geplanten Erschließungsmaßnahmen mit einer Quote von 60% gefördert werden. Der Projektsteuerer hat im Rahmen seiner Projektsteuerungsleistungen darauf hinzuwirken, dass die für die Bewilligung und die tatsächliche Gewährung dieser Förderung zu beachtenden Rahmenbedingungen von allen Projektbeteiligten – einschließlich des Auftraggebers selbst – beachtet werden und alle Verhaltensweisen unterlassen werden, die zu einer Rückforderung von Fördermitteln führen könnten.

3. Qualifikation des Projektsteuerers als Architekt oder Ingenieur

Die Entwicklung des **Quartiers Brinkhaus** erfordert aufgrund der komplexen Ausgangssituation sowie der daraus resultierenden hohen baulichen Anforderungen eine Qualifikation des Projektsteuerers als Architekt oder Ingenieur. Daher fordert die Stadt Warendorf eine Qualifikation des Projektsteuerers als Architekt oder Ingenieur (s. dazu § 73 Abs. 2 Nr. 2 VgV). Diese ist bereits im Teilnahmewettbewerb nachzuweisen.

4. Aufgabenstellung im VgV-Verfahren

Auf der Grundlage der den Bietern vorliegenden Informationen soll von den aufgeforderten Bietern in der Phase 2 ein Projektkonzept erstellt werden, welches die Aufgabenstellung berücksichtigt. Ferner sind schriftliche Aussagen zur Qualifikation des Projektteams sowie zu den Methoden der Projektorganisation zu tätigen.

Im Rahmen der Angebotserstellung für die Projektsteuerungsleistungen soll der Bieter ein Projektkonzept für die vorliegende Maßnahme erstellen. Es werden von den Bietern schriftliche Aussagen zu insbesondere folgenden Punkten erwartet:

- ❖ Herangehensweise an das Projekt unter Berücksichtigung der Anforderungen der innerstädtischen Quartiersentwicklung mit Anforderungen aus der Bodensanierung, des Hochwasserschutzes und des Naturschutzes,
- ❖ Herangehensweise an das Projekt unter Berücksichtigung der Kommunikation mit dem Bauherrn (insbesondere zwischen den beteiligten Fachämtern) und den zu beteiligenden Behörden und Gremien,
- ❖ Terminplanung, -kontrolle und -steuerung, insbesondere in Bezug auf die Fertigstellung der "Neuen Ems" und ggf. Verzögerungen und
- ❖ Kostenplanung, -kontrolle und -steuerung.

Ferner ist das Projektteam darzustellen und die Organisation innerhalb des Projektteams zu erläutern. Schließlich sind die Erfahrungen des vorgesehen Projektleiters durch Referenzen zu belegen.

Es wird insgesamt auf die in der **Anlage B.4** zusammengefassten Zuschlagskriterien verwiesen.

5. Umfang und Bewertung der schriftlichen Darstellungen

Das Projektkonzept wird im Auftragsfall Vertragsbestandteil. Inhalt und Form seiner Aussagen hat der Bieter grundsätzlich nach eigenem Ermessen festzulegen. Es wird das schriftlich eingereichte Projektkonzept gewertet! Ferner sind die schriftlichen Aussagen zur Qualifikation des Projektteams wertungsrelevant.

Es wird ausdrücklich auf die **Anlage B.4 – Zuschlagskriterien** sowie die Wertungshinweise in der **Anlage 0** hingewiesen.

Das Projektkonzept wird in der Länge auf maximal 15 Seiten (DIN A4 1,5-zeilig, 12 Punkte-Schrift) begrenzt. Über die ersten 15 Seiten hinausgehende Ausführungen werden nicht gewertet!

6. Präsentation

Die Präsentation ist – soweit nicht schon im schriftlichen Verfahren auf das Erstangebot der Zuschlag erteilt wurde – im Rahmen der Verhandlungsgespräche voraussichtlich Anfang Januar 2027 geplant. Der Termin wird ggf. online stattfinden. Die Bieter werden gebeten, sich diesen Termin zunächst ganztägig freizuhalten. Eine Information über die Art der Durchführung (Präsenz oder digital) sowie bzgl. der genauen Uhrzeit sowie der genauen Ortsangabe erfolgt kurzfristig.

Die Präsentationsphase wird dokumentiert. Sofern der Präsentationsvortrag durch Präsentationsmedien (z.B. PowerPoint) unterstützt wird, ist die Präsentation vorab über die Vergabeplattform als pdf-Datei zur Verfügung zu stellen.