

Offenes Verfahren gemäß § 17 VgV



Objektplanung Gebäude

Albachten Ost Baufeld 6, Lph. 6-9

Leistungsbeschreibung

(Stand: 10.06.2026)

Inhalt

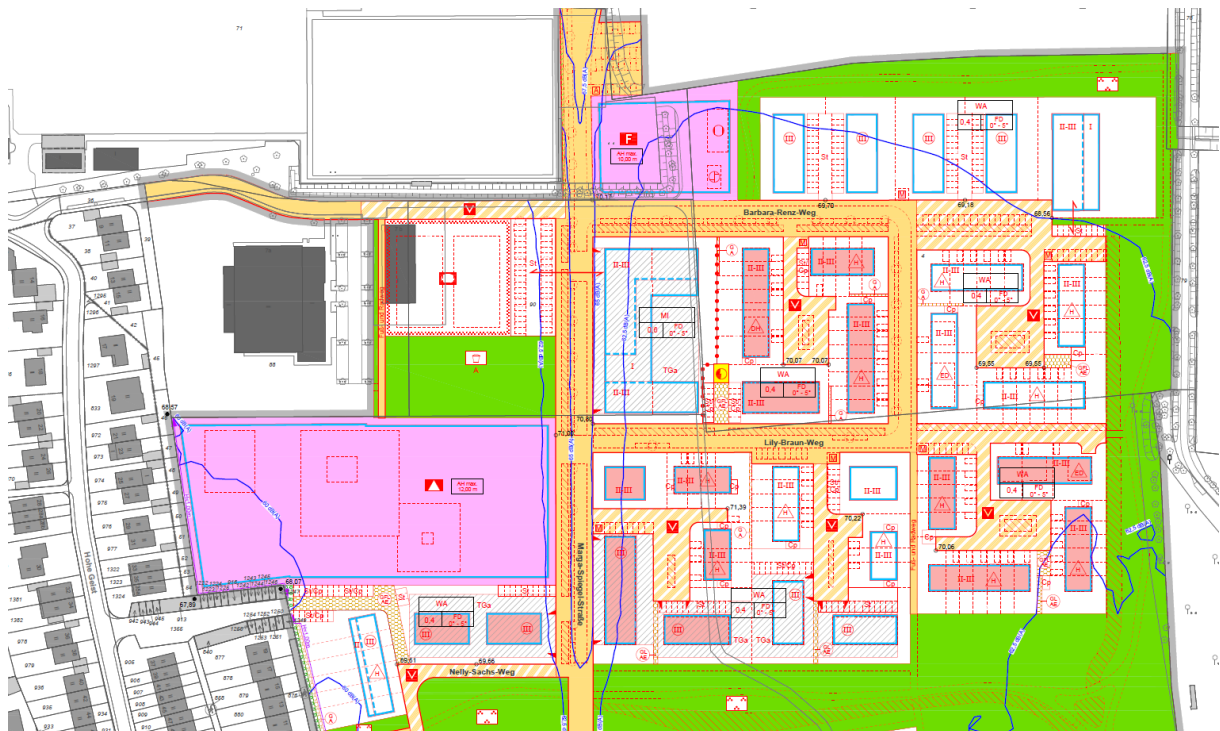
A.	Beschreibung des Vorhabens	2
1.	Anlass und allgemeine Ziele des Vorhabens	2
2.	Örtliche Gegebenheiten	3
3.	Standort und städtebauliche EinordnungFehler! Textmarke nicht definiert.	
3.	Stand der Vorbereitung	3
4.	Konkrete Planungs- und Überwachungsziele des Auftraggebers	5
5.	Finanzierung des Vorhabens	5
B.	Leistungen des Auftragnehmers	5
1.	Beauftragtes Leistungsbild und Leistungsphasen	5
3.	Grundleistungen	5
4.	Besondere Leistungen	6
C.	Kosten	6
D.	Zeitliche Vorgaben	6
	Anlagen	6

A. Beschreibung des Vorhabens

1. Anlass und allgemeine Ziele des Vorhabens

Die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (im Folgenden als „Vergabestelle“, „Auftraggeber“ oder „Wohn + Stadtbau“ bezeichnet) als 100-prozentiges Tochterunternehmen der Stadt Münster beabsichtigt die Objektplanungsleistungen Gebäude in den Leistungsphasen 6 bis 9 für den Neubau eines Geschosswohnungsbaus mit den Nutzungen Wohnen, Kita und Gewerbe an prominenter Stelle (Baufeld 6 - siehe nachfolgende Abbildungen) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 572 „Albachten - Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist“ zu vergeben.

Die Leistungsphasen 1 bis 5 wurden bereits in einem separatem Vergabeverfahren ausgeschrieben.



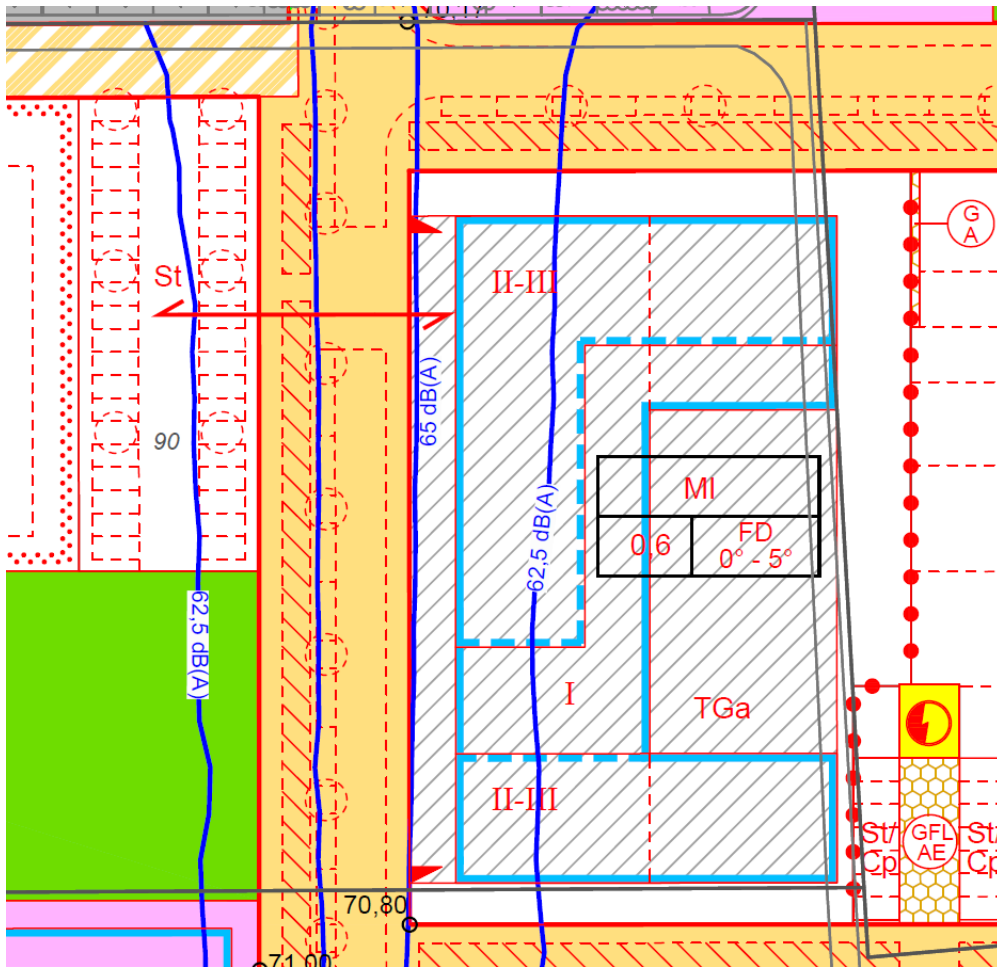


Abbildung Zoom Bebauungsplan, Baufeld 6

2. Örtliche Gegebenheiten

Das Baugebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Münster im Stadtteil Albachten. Das Baugrundstück befindet sich im Eingangsbereich des neuen Quartiers an der Marga-Spiegel-Straße zwischen Barbara-Renz- und Lily-Braun-Weg.

Das Grundstück/Baufeld 6 (Flurstück 340) hat eine Gesamtfläche von ca. 4.304 m².

Die zugehörige Stellplatzanlage (Flurstück 115) hat eine Gesamtfläche von ca. 1.000 m².

Die Erschließung des Gesamtgebietes realisiert die Stadt Münster in drei Bauabschnitten. Die Fertigstellung der Baustraßen in diesem Bereich ist bis Frühjahr 2026 geplant. Der Straßenendausbau erfolgt nach Baufortschritt der Hochbauten.

3. Stand der Vorbereitung

Im Rahmen der Baumaßnahme sollen auf dem Bau Feld 6 25 Wohneinheiten, 5 Gewerbeeinheiten und eine 5-GruppenKita inklusive der zugehörigen Balkone, Terrassen, Außenflächen sowie einer Vollunterkellerung inkl. Tiefgarage errichtet werden. In dem 3-geschossigen Gebäude entstehen auf ca. 7.750qm BGF und 24.820m³ BRI damit:

- EG: 5-Gruppen-Kita mit einer Nutzfläche von 891qm
5 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von insgesamt 860qm
- 1. – 2.OG: 25 frei finanzierte Wohnungen 2.187qm Wohnfläche
- UG: Tiefgarage und Kellerräume

Die Wohn + Stadtbau hat für die Umsetzung der ersten fünf Leistungsphasen des Leistungsbilds Objektplanung Gebäude gem. §§ 33 ff. HOAI das Büro MS PLUS ARCHITEKTEN aus Münster beauftragt

Der Stand der Planung geht aus den in der Anlage beigefügten Planungsunterlagen für die Genehmigungsplanung hervor (Anlage B01-2). Daneben liegen bereits folgende Gutachten und weitere Planunterlagen (Anlage B01-3). vor:

- Bodengutachten
- Brandschutzgutachten
- Lüftungsgutachten
- Barrierefrei Konzept

Die folgenden Leistungen sind bereits beauftragt und bei externen Fachplanern in der Bearbeitung:

- Grundstücksvermessung (Bertels ÖbVI, Münster)
- Baugrunduntersuchung (Dr. Muntzos & Schaefer Beratende Geologen GmbH, Lienen)
- Tragwerksplanung, Wärmeschutz und Energiebilanzierung, Bauakustik (Funger Phlippen Beratende Ingenieure PartG mbB, Krefeld)
- Prüfstatik (IDN Ingenieurbüro DOMKE Nachf. Partnerschaft Beratender Ingenieure mbB, Duisburg)
- Brandschutz (BKK, Warendorf)
- Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Lufttechnische Anlagen Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Förderanlagen, Sanitärtechnik, Elektrotechnik (Haerkötter+Sahlmann, Emsdetten)
- Freianlagen (morbach.wermeyer Landschaftsarchitekten, Sassenberg)
- SiGeKo (SWS Sickbert-Wähning-SIGEKO, Emsdetten)

Einen externen Projektsteuerer hat die Wohn + Stadtbau bisher nicht beauftragt und beabsichtigt das nach aktuellem Stand auch nicht.

4. Konkrete Planungs- und Überwachungsziele des Auftraggebers

Für das Vorhaben gelten die folgenden fachlich-inhaltlichen (insbesondere die Qualitäten und Quantitäten betreffenden) Planungs- und Überwachungsziele. Ziel der von der Wohn + Stadtbau verfolgten Planung ist die Schaffung einer attraktiven gemischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und sozialer Infrastruktur. So soll nicht nur aus funktionaler Sicht, sondern auch aus energetischer Sicht ein nachhaltiges Gebäude (Energiestandard als „Klimafreundliches Wohngebäude“, Effizienzhaus-Stufe 40) entstehen. Die finanziellen und zeitlichen Planungs- und Überwachungsziele für die Erbringung der Planungsleistungen der Leistungsphasen 6 bis 8 haben hohe Relevanz und ergeben sich dabei aus den Teilen C und D dieser Leistungsbeschreibung

5. Finanzierung des Vorhabens

Neben eigenen Haushaltsmitteln wird das Vorhaben nach bisherigem Stand über Drittmittel der KfW und aus dem Kapitalmarkt finanziert.

Der Auftragnehmer hat die jeweiligen Bestimmungen der Fördermittelgeber sowie künftig noch für die Maßnahme ergehende Förderbescheide und/oder Förderverträge, insbesondere deren Auflagen und sonstige Nebenbestimmungen, bei der Durchführung der Maßnahme zu beachten und im Rahmen seiner Leistungsverantwortung für deren Einhaltung Sorge zu tragen.

B. Leistungen des Auftragnehmers

1. Beauftragtes Leistungsbild und Leistungsphasen

Gegenstand des Auftrags sind die zur Umsetzung des in Teil A beschriebenen Vorhabens erforderlichen Objektplanungsleistungen zum Leistungsbild **Objektplanung Gebäude** gemäß Teil 3 Abschnitt 1 der HOAI i.V.m. Anlage 10 zur HOAI in den **Leistungsphasen 6 bis 9**.

Die Beauftragung der Leistungsphasen erfolgt für die Leistungsphasen 6 bis 9. Zur Beauftragung Besonderer Leistungen siehe unten Abschnitt 4.

Weitere Planungsleistungen wurden separat vergeben und sind daher nicht Gegenstand dieses Auftrages.

3. Grundleistungen

Der Auftragnehmer hat zu den beauftragten Leistungsphasen sämtliche Grundleistungen gemäß der Anlage 10 zur HOAI zu erbringen, und zwar unabhängig davon, ob ihre Erbringung aus Sicht des Auftragnehmers für den vertraglich geschuldeten Erfolg notwendig ist oder nicht.

Von der Leistungspflicht des Auftragnehmers ausgenommen sind nur diejenigen Grundleistungen, die in dem beigegeführten Teilleistungsverzeichnis für das beauftragte Leistungsbild (Anlage B01-1) ausdrücklich gestrichen sind.

4. Besondere Leistungen

Nach aktuellem Stand werden dem Auftragnehmer keine Besonderen Leistungen übertragen.

Die Wohn + Stadtbau behält sich allerdings vor, nach Vertragsschluss Besondere Leistungen an den Auftragnehmer zu übertragen, die Vergütung richtet sich dabei nach den Vorgaben des Architektenvertrages.

C. Kosten

Der Auftraggeber hat für das in Teil A beschriebene Vorhaben einen **Kostenrahmen** in Höhe von **9,8 Mio. EUR** ohne MwSt. vorgesehen, der die **Kostengruppen 300 bis 400** gemäß DIN 276:2018-12 umfasst und auf aktuellem Kostenstand und ersten planerischen Überlegungen (unter Berücksichtigung einer TG) ermittelt worden sind.

Die Einhaltung dieses – unter Berücksichtigung der allgemeinen Baukostensteigerungen fortzuschreibenden – Kostenrahmens wird ausdrücklich als Planungs- und Überwachungsziel vereinbart. Die genaue Aufteilung des Kostenrahmens bleibt den weiteren Planungen und Abstimmungen zwischen Auftraggeber, Auftragnehmer und sonstigen Planungsbeteiligten vorbehalten.

D. Zeitliche Vorgaben

Mit der Erbringung der Planungsleistungen ist unverzüglich nach Auftragserteilung zu beginnen. Als Planungs- und Überwachungsziel wird folgender Baubeginn und eine bezugsfertige und betriebsbereite Fertigstellung des Gebäudes zu folgendem Übergabetermin vereinbart:

Beginn Veröffentlichung Erdarbeiten Ausschreibungen bis:	30.09.2026
Baubeginn (Erdarbeiten) bis:	01.12.2026
bezugsfertige Fertigstellung des Vorhabens bis:	01.10.2028

Anlagen

- B01-1 Teilleistungsverzeichnis Gebäude und Innenräume
- B01-2 Planstand Bauantrag
- B01-3 Gutachten und Konzepte
- B01-4 Planungsanforderungen W+S inkl. Anlagen