



Amt für Liegenschaften

Vorabzug ohne Anlagen 2 - 13

Exposé

Nr. 9959/001

Investorenwettbewerb
für die Anmietung einer

Modelleinrichtung für eine
„Kindertageseinrichtung und
Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit
unter einem Dach“
im Baugebiet Roxel-Nord,
48161 Münster

Ansprechpartner:

Walter Dapper, Stadt Münster, Amt für Liegenschaften,
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, Bauteil E Zi. 453, 48155 Münster
Tel.: 0049-(0)251 / 492 – 2305, Fax-Nr.: 0049-(0)251 / 492 - 7718
E-Mail: DapperW@stadt-muenster.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Einführung	3
I.) Anlass	3
II.) Ausgangslage	3
III.) Standortbestimmungen	3
1.) Grundstück	3
2.) Erschließung	4
3.) Planungsrecht/Städtebauliche Einbindung	4
4.) Baugrund/Altlasten	4
5.) Kampfmitteluntersuchungen	5
IV.) Konzept der Modelleinrichtung	5
B. Vergabeverfahren	6
C. Bewerbungsbedingungen	7
I.) Hinweispflichten	7
II.) Gewährleistungsausschluss	7
III.) Unzulässige Wettbewerbsbeschränkung	8
IV.) Angebot	8
V.) Lose	8
VI.) Bietergemeinschaften	9
VII.) Angebotsfrist und Terminplan	9
VIII.) Kosten und Entschädigung	10
IX.) Geheimhaltung	11
X.) Beschwerden	11
D. Anforderungen an die Angebote	11
I.) Vorbemerkung	11
II.) Leistungsanforderungen	12
1.) Raumprogramm	12
2.) Planung	15
3.) Bau	19
4.) Vermietung	23
a) Konditionen Erbbaurechtsvertrag / Mietvertrag	23
b) Instandhaltung	24
E. Inhalte des Angebotes	27
F. Liste der beigefügten bzw. einzusehenden Unterlagen	29

A. Einführung

I.) Anlass

Die Stadt Münster beabsichtigt die Anmietung einer neu zu errichtenden „Modelleinrichtung für Kinder, Jugendliche und Familien – Kindertageseinrichtung und Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit unter einem Dach“ in Münster-Roxel, bestehend aus einer Kindertageseinrichtung mit 5 Gruppen (ca. 610 qm Nutzfläche), einer Einrichtung für Kinder- und Jugendarbeit (ca. 190 qm Nutzfläche) und einem gemeinsam nutzbaren Bereich (ca. 250 qm Nutzfläche) im Rahmen eines Miet-Modells. Die Modelleinrichtung soll von einem privaten Investor auf einem im Wege des Erbbaurechtes von der Stadt zur Verfügung gestellten Grundstück geplant, errichtet und an die Stadt für eine Laufzeit von mindestens 20 Jahren mit einer Option für eine Vertragsverlängerung von 2 x 5 Jahren vermietet und unterhalten werden. Der Betrieb dieser Einrichtung soll im Wege der Untervermietung durch einen von der Stadt Münster noch zu bestimmenden anerkannten Träger erfolgen.

II.) Ausgangslage

Der Stadtteil Roxel verfügt bisher über keine bedarfsgerechten Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit für die dort lebenden rd. 1.700 jungen Menschen unter 20 Jahren. Aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung wird die Anzahl der jungen Menschen lt. Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahre 2013 auf über 2.300 ansteigen. Der Bedarf für eine neue stadtteilbezogene Einrichtung begründet sich in erster Linie aus dieser demographischen Entwicklung und wird verstärkt durch den Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz mit Vollendung des dritten Lebensjahres und dem Ausbau der Kindertagesbetreuung für Kinder unter drei Jahren.

III.) Standortbestimmungen

1.) Grundstück

Das Grundstück für den Neubau der kombinierten Kinder und Jugendeinrichtung befindet sich in Münster-Roxel, Im Seihof, ist unbebaut und befindet sich im Eigentum der Stadt Münster.

Weitere Einzelheiten (u.a. zur genauen Bezeichnung, Lage, Größe, Belastungen) sind den Anlagen unter Ziff. F I **Anlagen 1 – 4** zu entnehmen.

2.) Erschließung

Das Grundstück wird verkehrs- und entwässerungstechnisch erschlossen zur Verfügung gestellt (vgl. **Anlage 5**). Die Entwässerungs-, Erschließungs- und Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von insgesamt ca. 160.000,00 € sowie die Kosten für Kanalhausanschlüsse (Schmutz- und Regenwasser) von der Straße bis zum Übergabeschacht auf dem Grundstück) in Höhe von ca. 1.700,00 € werden von der Stadt getragen und sind deshalb in den Angebotspreis nicht einzukalkulieren.

Alle übrigen Anschlussgebühren, insbesondere für Strom, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation, sind vom Bieter zu ermitteln, zu übernehmen und in den Angebotspreis einzukalkulieren. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden (vgl. dazu **Anlagen 6 – 8**).

Die genaue Lage von Versorgungsleitungen einschließlich notwendiger Schutzzonen ist mit den Versorgungsträgern (u. a. Stadtwerke, RWE, Telekom) abzustimmen und zu beachten.

3.) Planungsrecht/Städtebauliche Einbindung

Der Stadtteil Roxel ist Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung in Münster. Neue Wohnbauflächen sind nördlich der Roxeler Straße und beiderseits der Tilbecker Straße im Westen des Stadtteils vorgesehen.

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 461 Roxel-Nord (- **Anlage 9** -) Das Wohngebiet erstreckt sich nördlich der Roxeler Straße auf einer Fläche von ca. 20 ha. Es umfasst ca. 360 Wohneinheiten, wovon ca. 30 % als Geschosswohnungen entlang der Roxeler Straße vorgesehen sind. Die Planung ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes. Zentrales Gestaltungsmerkmal ist die großzügige Gliederung des Plangebietes durch Grünzüge, die die vorhandenen wertvolle Landschaftselemente (Wallhecken, Gehölzbestände und Grabensituationen) einbeziehen. Der Standort für die kombinierte Kindertageseinrichtung und Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit wurde an zentraler Stelle im Plangebiet direkt angrenzend an den Nord-Süd-Grünzug platziert. Die Einrichtung ist damit aus dem gesamten Wohngebiet über Fuß- und Radwege unabhängig von Straßen erreichbar.

Das Grundstück ist als „Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Als Festsetzung für die Dachform ist ein Neigungsdach (ohne konkret definierten Neigungswinkel) vorgegeben. Entwurfsabhängig sind Teilflächen in Flachdachausbildung denkbar. Hierzu und für weitere evtl. beabsichtigte Abweichungen von den Vorgaben des Bebauungsplanes auch im Hinblick auf eine Nutzung nach Beendigung des Mietverhältnisses ist vom Bieter eine Klärung hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit direkt mit dem Bauordnungsamt der Stadt Münster vor Angebotsabgabe herbeizuführen.

Weitere Informationen sind der planungsrechtlichen Auskunft (- **Anlage 10** -) zu entnehmen.

4.) Baugrund/Altlasten

Für den Grundstücksbereich liegt ein Geotechnischer Bericht Nr. B 2004-4408 vom 26.11.2004 des Büros Roxeler Ingenieurgesellschaft mbh, Otto Hahn-Str. 7, 48161 Münster (- **Anlage 11** -) vor.

Auf dem Grundstück sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten-/Verdachtsflächen bekannt.

5.) Kampfmitteluntersuchungen

Eine Überprüfung des Bebauungsplangebietes auf Kampfmittelvorkommen wurde schon im Vorfeld vom Staatlichen Kampfmittelräumdienst (KBD) durchgeführt. Es konnten keine Erkenntnisse auf mögliche Bombenblindgängereinschläge erzielt werden.

IV.) Konzept der Modelleinrichtung

Das Konzept der Modelleinrichtung beruht auf drei Handlungsfelder, die miteinander vernetzt sind:

1. Für den Bereich der Kindertagesbetreuung sollen Räume für zwei Kindergartengruppen, (Regelbelegung = je 25 Kinder), eine Tagesstättengruppe für Kindergartenkinder (Ganztagsbetrieb; Regelbelegung = 20 Kinder) und zwei kleine altersgemischte Gruppen (Regelbelegung = 15 Kinder ganztags) vorhanden sein. Die Kindertageseinrichtung umfasst in der Regelbelegung insgesamt 100 Plätze.

Sollte nach der Fertigstellung der Kindertageseinrichtung zunächst ein größerer Bedarf für drei- bis sechsjährige Kinder bestehen, soll vorübergehend mit einer anderen Gruppenstruktur gearbeitet werden (Regelkindergarten- oder Tagesstättengruppe anstelle einer kleinen altersgemischten Gruppe). Auch für später sich verändernde Bedarfe ist die Gruppenstruktur entsprechend anzupassen.

2. Der Bereich der offenen Kinder- und Jugendarbeit soll ein pädagogisches Raumangebot mit einem offenen Kinder- und Jugendtreff mit entsprechenden Bewirtschaftungsmöglichkeiten sowie zwei Gruppenräume, von denen einer im Schwerpunkt als Seminar- und Medienraum genutzt werden soll, eine Küche für Gruppenangebote sowie ein Beratungsraum umfassen.
3. Die Gesamteinrichtung soll im Mittelbereich Räume enthalten, die von dem Bereich der Kindertageseinrichtung und der Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit mitgenutzt werden können (s. Raumprogramm – D II 1 a). Dieser Teil des Gebäudes muss für Veranstaltungen auch eigenständig zu nutzen sein.

Der Mehrzweckraum, der zum Raumprogramm der Kindertageseinrichtung zählt, soll räumlich so geplant werden, dass dieser bei Bedarf mit dem Veranstaltungsraum zusammengeschaltet werden kann, damit entsprechend größere Veranstaltungen durchgeführt werden können.

Bei der Planung ist im Hinblick auf den späteren Betrieb zu berücksichtigen, dass die Bereiche und Nutzungen störungsfrei und reibungslos – insbesondere auch in Zeiten gleichzeitiger Angebotszeiten - betrieben werden können (z.B. Lärmschutz, drei eigene Zugangsbereiche (unabhängige Nutzung), entsprechende Gestaltung des Außengeländes etc.).

Hinsichtlich der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sind dabei jedoch der Kindertageseinrichtung mit seinen jeweiligen Gruppenräumen für Kinder unterschiedlichen Alters engere Grenzen gesetzt, als dieses bei Räumen möglich ist, die dem Raumprogramm der Kinder- und Jugendeinrichtung zuzurechnen sind.

Architektonisch und in der Anordnung der Räume zueinander müssen die o.g. Leitmaximen erkennbar werden.

B. Vergabeverfahren

Ausgeschrieben wird ein Mietverhältnis mit den Leistungen Instandhaltung des Gebäudes und Pflege der Freianlagen sowie den indirekten Leistungen Planung und Bau.

Die Vergabevorschriften finden gem. § 99 Abs. 3, 3. Alternative, GWB Anwendung, da die Stadt im Hinblick auf die langfristige Nutzung wesentlichen Einfluss auf das Bauvorhaben ausüben möchte. Die Stadt gibt dazu lediglich die wesentlichen Anforderungen an Planung, Bau und Instandhaltung vor. Ansonsten können die Leistungen nach Art und Umfang und wegen der damit verbundenen Wagnisse nicht eindeutig und so erschöpfend beschrieben werden, dass eine einwandfreie Preisermittlung möglich ist. Die Stadt führt deshalb nach der erfolgten Öffentlichen Vergabebekanntmachung ein Verhandlungs-verfahren gem. § 3 a Nr. 4 c) VOB/A durch.

Von den Bietern erwartet die Stadt die Fertigung von Entwürfen, die alle Leistungen erfassen und die rechtlichen und wirtschaftlichen Anforderungen erfüllen. Die Stadt wählt mindestens 5 und höchstens 9 Bieter aus, mit denen sie zur Präzisierung der Angebote bzw. Optimierung ihrer Konzepte Verhandlungen aufnimmt.

Während des Verhandlungsverfahrens kann der Kreis der Bieter möglicherweise weiter eingeschränkt werden. Um vergleichbare Angebote zu erhalten, behält sich die Stadt vor, im Verhandlungsverfahren die Mindestanforderungen zu präzisieren. Die Bieter erklären sich damit einverstanden, dass Teile ihrer Planungsleistungen bzw. Ausführungsvorschläge als allgemeinverbindlich für den Wettbewerb im Verhandlungsverfahren vorgegeben werden. Die Vertragsentwürfe werden von der Stadt ausgearbeitet und mit den Bietern, die bis zur letzten Verhandlungsrunde am Verhandlungsverfahren teilnehmen, abschließend verhandelt. Die abschließenden Angebote sind sodann auf der Grundlage der ausgehandelten Verträge abzugeben. Anschließend wird die Stadt die Angebote prüfen und werten.

Die eingereichten Entwürfe und Angebote werden nach den Kriterien

- Raumprogrammerfüllung und Funktionalität,
- Architektonische Qualität,
- Wirtschaftlichkeit

beurteilt. Die Kriterien stehen gleichwertig nebeneinander.

Die Bewertung der architektonischen Qualität beinhaltet auch die Qualität der Freianlagen und wird durch ein Beurteilungsgremium (Jury) aus Vertretern der Fachverwaltung und der politischen Gremien durchgeführt.

Die Vergabe steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der politischen Gremien der Stadt Münster und, soweit erforderlich, auch der Zustimmung anderer Behörden.

Der Bieter erklärt sich mit der Verfahrensart einverstanden.

C *Bewerbungsbedingungen*

I.) Hinweispflichten

Enthalten die Vergabeunterlagen oder die dem Bieter mitgeteilten, übergebenen oder zugänglich gemachten Unterlagen oder sonstige Informationen Unklarheiten und Fehler oder verstoßen diese nach Auffassung des Bieters gegen geltendes Recht, so hat der Bieter die Stadt Münster unverzüglich, spätestens jedoch mit Angebotsabgabe, schriftlich darauf hinzuweisen. Andernfalls kann er sich auf eine Unklarheit, einen Fehler oder einen Rechtsverstoß nicht berufen. Nicht aufgeklärte Unklarheiten hat der Bieter als von ihm zu tragende Risiken zu übernehmen und in seine Angebote einzukalkulieren.

Rügt der Bieter einen seiner Ansicht nach vorliegenden Vergabeverstoß und widerspricht die Stadt Münster dieser Rüge, muss der Bieter ein Nachprüfungsverfahren einleiten, wenn er seine Rüge aufrecht erhalten will, damit das aufwendige Verhandlungsverfahren nicht unnötig mit den sich aus der Rüge ergebenden Risiken belastet wird. Der Bieter erklärt ausdrücklich mit Abgabe seines Angebotes, dass er andernfalls seine jeweilige Rüge nicht aufrecht erhält

Fragen sind ausnahmslos schriftlich an die Stadt Münster zu richten. Die Stadt Münster wird ergänzende und berichtigte Angaben zu den Vergabeunterlagen allen Bietern schriftlich mitteilen.

II.) Gewährleistungsausschluss

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vergabeunterlagen und die einsehbaren Unterlagen unbeabsichtigt eventuell unzutreffende und/oder unvollständige Angaben enthalten können. Die Stadt Münster übernimmt hierfür – unbeschadet rechtlicher Regelungen - keine Garantie

oder Gewährleistung. Die Bieter müssen sich über die bestehenden Gegebenheiten sowie über die zu erbringenden Leistungen selbst ein Bild verschaffen und die Informationen der Stadt Münster entsprechend überprüfen. Die Bieter haben etwaige Risiken aus unrichtigen oder unvollständigen Angaben in ihre Angebotskalkulation einzubeziehen.

Die Bieter bestätigen mit ihrem Angebot, sich ausreichend über die tatsächlichen Voraussetzungen des Angebotes informiert zu haben. Sie erkennen an, dass die Stadt Münster keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen übernimmt und ihnen insoweit keine Schadensersatzansprüche zustehen.

III.) Unzulässige Wettbewerbsbeschränkung

Angebote von Bietern, die sich im Zusammenhang mit diesem Vergabeverfahren an einer unzulässigen Wettbewerbsbeschränkung beteiligen, werden ausgeschlossen.

IV.) Angebot

Das Angebot muss den geltenden gesetzlichen Anforderungen und den Anforderungen dieser Vergabeunterlagen einschl. Anlagen entsprechen. Weitere im Laufe des Verhandlungsverfahrens abgegebene überarbeitete Angebote, insbesondere das letztverbindliche Angebot, müssen auch die im Laufe des Vergabeverfahrens von der Stadt ggf. zusätzlich gesetzten Vorgaben erfüllen.

Nebenangebote sind zulässig. Sie dürfen von den Leistungsanforderungen abweichen und müssen die Abweichungen deutlich kennzeichnen. Ihnen sind jedoch ebenfalls diese Vergabeunterlagen als Mindestbasis zugrunde zu legen. Nebenangebote müssen in jedem Fall die angebotenen Leistungen so vollständig, detailliert und präzise beschreiben, wie es für das Hauptangebot in den Vergabeunterlagen vorgegeben und gefordert ist, damit die Nebenangebote wie Hauptangebote geprüft und verglichen werden können.

Änderungen des Bieters an seinen Eintragungen müssen zweifelsfrei sein. Alle Eintragungen müssen dokumentenecht sein.

Preisangaben sind in Euro ohne Mehrwertsteuer anzugeben. Etwaige Mehrwertsteuerbeträge sind unter Zugrundelegung des geltenden Steuersatzes hinzuzufügen.

Das Angebot ist in deutscher Sprache abzufassen.

V.) Lose

Die Bieter dürfen keine Angebote für einzelne Lose oder Teilleistungen abgeben.

VI.) Bietergemeinschaften

Eine Bietergemeinschaft hat mit ihrem Angebot eine von allen Mitgliedern rechtsverbindlich unterzeichnete Erklärung abzugeben, in der dargelegt wird,

- dass die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft im Auftragsfall vorgesehen ist,
- alle Mitglieder aufgeführt sind und der für die Durchführung des Vertrages bevollmächtigte Vertreter bezeichnet ist,
- erklärt wird, dass alle Mitglieder als Gesamtschuldner haften,
- ein Kreditinstitut und die Nummer des Kontos angegeben sind, auf das sämtliche Zahlungen des Auftraggebers mit befreiender Wirkung geleistet werden können.

VII.) Angebotsfrist und Terminplan

Angebote können durch die Post oder durch Boten zugestellt werden und zwar bei der Stadt Münster, Rechtsamt – Ausschreibungen und Vergaben-, Klemensstraße 10, Zimmer 1086, 48127 Münster, bzw. unmittelbar vor Öffnung der Angebote im Hause Klemensstraße 10, Zimmer 1083 (Submissionsraum).

Der Eröffnungstermin findet am 13.06.2005, 11.00 Uhr, im Hause Klemensstraße 10, Zimmer 1083, statt. Bieter und deren Bevollmächtigte nehmen an der Angebotseröffnung nicht teil.

Die v. g. Frist ist eine Ausschlussfrist; Fristverlängerungen sind nicht möglich. Der tatsächliche Eingang bei der angegebenen Stelle ist maßgebend.

Bis zum Ablauf der Angebotsfrist können Angebote schriftlich zurückgezogen werden.

Für das Verfahren gilt folgender vorläufiger Terminplan, auf den sich die Bieter einzurichten haben:

Abgabe der Interessenbekundungen durch die Bieter	bis 26.04.2005
Versand der Exposés	12.05.2005
Abgabe der ersten indikativen Angebote/Entwürfe	13.06.2005
Auswertung der Entwürfe/Angebote sowie Auswahl der Bieter, die für das weitere Verhandlungsverfahren zugelassen werden	bis 24.06.2005
Verhandlungsverfahren und laufende Bearbeitung der Angebote, Ausverhandeln der Verträge	bis 19.08.2005
Abgabe der letztverbindlichen Angebote	19.08.2005
Entscheidung des Rates der Stadt Münster über Vergabe des Auftrages	21.09.2005
Vorabinformation	2 Wochen vor Vertragsabschluss
Zuschlag und Vertragsschluss	2 Wochen nach Ratsbeschluss
Vorsorgliche Bindefrist für die Angebote	bis 30.04.2006
Baufertigstellung einschl. Fertigstellung der befestigten Freifläche, der Spielfläche und der belastbaren Rasenfläche	August. 2006
Fertigstellung der Pflanzflächen ohne Pflege	Dezember 2006

VIII.) Kosten und Entschädigung

Für die Erstellung, Bearbeitung und Einreichung der Angebote werden Honorare nicht gezahlt und Kosten nicht erstattet.

Für den Fall, dass der Auftrag nicht vergeben wird, sind – soweit rechtlich zulässig - Entschädigungsansprüche der Bieter ausgeschlossen.

IX.) Geheimhaltung

Alle Unterlagen, die dem Bieter im Zusammenhang mit dem Vergabeverfahren überlassen werden, dürfen ohne Zustimmung der Stadt Münster nicht für andere Zwecke verwendet, vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden.

Das vom Bieter beschäftigte Personal ist zur entsprechenden Geheimhaltung zu verpflichten. Dies gilt auch für alle vom Bieter im Zusammenhang mit diesem Projekt beauftragte Dritte, insbesondere für Subunternehmer.

Bieter, die den Zuschlag nicht erhalten, müssen die Vergabeunterlagen auf Verlangen der Stadt Münster zurückgeben.

Die Bieter werden gebeten, für den Fall eines Nachprüfungsverfahrens die Teile ihres Angebotes zu benennen, die nicht bekannt gegeben werden dürfen.

X.) Beschwerden

Evtl. Beschwerden sind zu richten an

Vergabekammer
bei der Bezirksregierung Münster
Domplatz 1 – 3

D 48143 Münster

D. Anforderungen an die Angebote

I.) Vorbemerkung

Die Bieter haben die in diesen Vergabeunterlagen aufgeführten Leistungen anzubieten und dabei insbesondere die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Angebote zu beachten. Die Angebote müssen ein vollständiges Konzept für die Planung und Erstellung des Gebäudes und die wichtigsten Eckdaten und Regelungen des Mietvertrages einschl. eines Konzeptes für die Instandhaltung enthalten. Mit den Angeboten ist insbesondere das Angebotsformular (- **Anlage 12** -) vollständig ausgefüllt vorzulegen. Grundlage der Angebote sind diese Unterlagen nebst Anlagen, insbesondere die nachfolgende

- Leistungsanforderung Raumprogramm (a. Gebäude, b. Freianlagen und c. Ausstattung)
- Leistungsanforderung Planung (a. Gebäude und b. Freianlagen)
- Leistungsanforderung Bau (a. Gebäude und b. Freianlagen)

- Leistungsanforderung Vermietung (a. Mietkonditionen, b. Instandhaltung Gebäude und Freianlagen.

Nebenangebote müssen sämtliche für deren Wertung erforderliche Angaben enthalten. Diese müssen in vergleichbarer Weise wie die Hauptangebote gegliedert sein und detaillierte Informationen entsprechend den rechtlichen, wirtschaftlichen, baulichen und sonstigen Anforderungen an die Angebote vermitteln.

Es wird erwartet, dass die Bieter auch prüfbare Aussagen über die zu erwartenden Betriebskosten und über Maßnahmen zu deren Minimierung treffen. Um die Angebote der Bieter vergleichen zu können, sollten die Bieter unabhängig von der tatsächlich späteren Nutzung bei ihrer Planung und Kalkulation von folgenden Öffnungszeiten der Kita ausgehen:

Der Gebäudeteil, in dem die Kindertageseinrichtung (Kita) untergebracht ist (= A-Bereich), wird von Mo. – Fr. in der Regel rd. 60 Std. geöffnet sein. Eine punktuelle Nutzung der Räume auch an den Wochenenden ist möglich.

Der Mehrzweckraum (= B1) der Kita soll bei Bedarf dem großen Veranstaltungsraum (= B3) zuschaltbar sein und damit auch am Wochenende und in den Abendstunden zur Verfügung stehen.

Die Räume, die für die Kinder- und Jugendarbeit (= C-Bereich) und für die gemeinsame Nutzung (= B-Bereich) zur Verfügung stehen, werden in der Regel von morgens bis zum späten Abend genutzt – Mo.- Fr. voraussichtlich rd. 50 Std. in der Woche, bei Bedarf auch an Wochenenden und auch über 22.00 Uhr hinaus. Dies betrifft insbesondere das Jugendcafé und den großen Veranstaltungsraum.

II.) Leistungsanforderungen

1.) Leistungsanforderung Raumprogramm

a.) Gebäude

Der Planung ist folgendes Raumprogramm zugrunde zulegen :

A. KINDERTAGESEINRICHTUNG				
Raumbuch-Kennung	Bezeichnung	Anzahl	Größe m²	Summe m²
Regelgruppe		2		
A1	Gruppenraum	2	48 m²	96 m²
A2	Nebenraum	2	20 m²	40 m²
A3	Wasch-/WC	2	12 m²	24 m²
A4	Garderobe	2	8 m²	16 m²
A5	Abstellraum	2	6 m²	12 m²
				188 m²
gem. Gruppe		2		
A1	Gruppenraum	2	48 m²	96 m²
A2	Nebenraum	2	20 m²	40 m²
A3	Wasch-/WC	2	12 m²	24 m²

A4	Garderobe	2	8 m ²	16 m ²
A5	Abstellraum	2	6 m ²	12 m ²
A6	Pflegerraum	1	18 m ²	36 m ²
A7	Schlafrum	3	18 m ²	36 m ²
				260 m ²
Tagesgruppe		1		
A1	Gruppenraum	1	48 m ²	48 m ²
A2	Nebenraum	1	20 m ²	20 m ²
A3	Wasch-/WC	1	12 m ²	12 m ²
A4	Garderobe	1	8 m ²	8 m ²
A5	Abstellraum	1	6 m ²	6 m ²
				94 m ²
Allgemeinräume				
A8	Personalraum	1	28 m ²	25 m ²
A9	Küche	1	18 m ²	18 m ²
A10	AR Küche	1	6 m ²	6 m ²
A11	Büro Leitung	1	15 m ²	18 m ²
				67 m ²
A. SUMME KINDERTAGESEINRICHTUNG				609

B. GEMEINSAME NUTZUNG				
B1	Mehrzweckraum	1	55 m ²	55 m ²
B2	Abstellraum MZR	1	12 m ²	12 m ²
B3	Veranstaltungsraum	1	80 m ²	80 m ²
B4	Kreativraum	1	30 m ²	30 m ²
B5	Personal-WC	3	4 m ²	12 m ²
B6	Behinderten-WC	1	4 m ²	4 m ²
B7	Besucher – D/H-WC	2	12 m ²	24 m ²
B8	Putzraum	1	10 m ²	10 m ²
B9	Hausanschlussraum	1	10 m ²	16 m ²
B10	EDV-Serverraum	1	6 m ²	6 m ²
B. SUMME GEMEINSAME NUTZUNG				249

C. OFFENE KINDER UND JUGENDARBEIT				
C1	Jugendtreff	1	50 m ²	50 m ²
C2	Gruppenraum	1	25 m ²	25 m ²
C3	Beratungsraum	1	20 m ²	20 m ²
C4	Seminar/Medienraum	1	30 m ²	30 m ²
C5	Büro Leitung	1	20 m ²	20 m ²
C6	Küche	1	18 m ²	18 m ²
C7	AR Küche	1	6 m ²	6 m ²
C8	Abstellraum	1	20 m ²	20 m ²
C. SUMME OFFENE KINDER U. JUGENDARBEIT				189

SUMME MODELLEINRICHTUNG				1047
--------------------------------	--	--	--	-------------

b.) Freianlagen

aa) Kitabereich

Pro Gruppe sind 300 qm Nettospielfläche vorzusehen, bei fünf Gruppen also 1.500 qm. Weitere 500 qm sind für Pflanzstreifen, Abstandsflächen zum Zaun etc. vorzusehen.

Die Kita-Fläche muss abgeschlossen und eindeutig der Kita mit seinen jeweiligen Gruppen zugeordnet sein. Eine unbeabsichtigte Mischung mit anderen Funktionsbereichen, z.B. der „gemeinsamen Nutzung“ von Kinder- und Jugendarbeit, ist auszuschließen.

bb) „Gemeinsame Nutzung“ – Kinder- und Jugendarbeit

Für das Jugendcafé und den Veranstaltungsraum sind Terrassen mit entsprechender Tischbestuhlung und Außenbeleuchtung vorzusehen.

Zentraler Bestandteil dieses Teils der Außenfläche soll eine Agora sein, auf dem ca. 60 Personen Platz finden können. Das Forum sollte mit aufsteigenden halbrunden Treppenstufen (drei bis vier), die zum Verweilen und Sitzen einladen, gestaltet werden. Die untere Fläche soll u.a. entsprechend Theateraufführungen und geselliges Beisammensein ermöglichen.

Ansonsten besteht der Bereich aus einer Grünfläche (ohne zusätzliche Flächenversiegelung), auf die z.B. ein oder zwei Tischtennisplatten o.ä. eingeplant werden können. Ggf. ist an einer Seite des Gebäudes eine Kletterwand einzuplanen.

Die Eingangsbereiche von Kita, großer Veranstaltungsraum (gemeinsame Nutzung) und Kinder- und Jugendbereich sollten eindeutig optisch und funktional voneinander getrennt werden.

cc) Stellplätze

Für die Kindertageseinrichtung ist ein Stellplatz je 30 Kinder nachzuweisen. Bei geplanten 100 Kindertagesplätzen ergeben sich 3 Stellplätze.

Für die Jugendeinrichtung ist ein Stellplatz je 15 Besucherplätzen einschließlich eines Behindertenstellplatzes anzusetzen. Geplant sind tagsüber max. 60 Besucher, abends und bei Veranstaltungen bis 120 Besucher. Aufgrund der möglichen Doppelbelegung der Stellplätze ergeben sich deshalb 8 Stellplätze.

Unter den Voraussetzungen, dass es sich a) bei dem gemeinsam genutzten Veranstaltungsraum nicht um eine Versammlungsstätte mit mehr als 200 Personen handelt, b) dass ein Bestuhlungsplan für diesen Raum erstellt wird und c), dass aus der Nutzungsbeschreibung im Baugenehmigungsverfahren hervorgeht, dass dieser Raum nur für Veranstaltungen im Kinder- und Jugendbereich genutzt wird, sind voraussichtlich keine weiteren Stellplätze erforderlich.

Für den Kindertageseinrichtungsbereich und den Kinder- und Jugendbereich sind in der Nähe des Eingangsbereiches jeweils 15 Fahrradständer vorzusehen.

c.) Ausstattung

Die Ausstattung der Räume ergibt sich aus dem Raumbuch (Anlage 14).

Im Außenbereich, besonders im Terrassenbereich, ist eine entsprechende Beleuchtung notwendig.

Wichtig für die bauliche und architektonische Gestaltung sind die räumlichen Funktionen und die Lage der Bereiche und Räume zueinander. Die Ausstattung der Räume ist auf deren Funktionen abgestimmt, die sich aus dem Raumprogramm ergeben.

Die Bereiche Kita (=A-Bereich), Gemeinsame Nutzung (=B-Bereich) und Kinder- und Jugendarbeit (=C-Bereich) müssen über separate Außenzugänge/Eingänge verfügen und untereinander entsprechende Zugänge haben, die je nach Nutzungsart und Nutzungszeit vollständig zu trennen (d.h. auch zu schließen) sind.

Funktionale Beziehungen und Lage der Räume:

Die Kleinen altersgemischten Gruppen und die Kita-Allgemeinräume sollen im EG untergebracht werden. Ebenfalls im EG sind der Mehrzweckraum (B1), der Veranstaltungsraum (B3) sowie der Jugendtreff (C3) unterzubringen.

Der Abstellraum (C9) soll am Jugendtreff (C3) angrenzen; die pädagogische Gruppenküche soll jeweils am Veranstaltungsraum (B3) und am Jugendtreff (C3) angrenzen und mit zwei Zugängen versehen sein. Die Besucher-WC und die Behinderten-WC sind ebenfalls an der Schnittstelle der beiden o.g. Räume (B3 und C3) unterzubringen.

2.) Leistungsanforderung Planung

Der Bieter wird sämtliche erforderlichen Architekten-, Landschaftsarchitekten- und Fachingenieurleistungen für die Erstellung einschließlich Einrichtung, Ausstattung und Außenanlagen erbringen, die für die schlüsselfertige Erstellung des funktionstüchtigen Gebäudes erforderlich sind.

Der Bieter wird seine Leistungen rechtzeitig mit dem Gemeindeunfallversicherungsverband (GUVV) abstimmen und die von diesem nach dessen Vorschriften bzw. nach den Vorschriften des Versicherungsverbandes des Betreibers gestellten Anforderungen einhalten.

a) Gebäude

Das Bauwerk ist betriebsbereit zu planen. Die Planung und Bauausführung muss den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Zu beachten sind insbesondere die folgenden Vorschriften und Anleitungen:

- Vorschriften des Gemeindeunfallversicherungsverbandes (GUVV) bzw. die Vorschriften des Versicherungsträgers des Betreibers;
- DIN 18024 Teil 2, - Barrierefreies Bauen in öffentlich zugänglichen Gebäuden (entwurfsabhängig ist ggf. eine Aufzugsanlage einzuplanen).

Weiterhin sind zu berücksichtigen:

Die im Raumbuch (- **Anlage 13** -) definierten Qualitäten.

Entsprechend einem Ratsbeschluss der Stadt Münster, dürfen FCKW- und HFCKW-haltige Baumaterialien nicht und PVC-haltige Baumaterialien nur eingeschränkt, d.h. nur insoweit verwendet werden, soweit keine gleichwertigen Ersatzstoffe zur Verfügung stehen. Die Verwendung von tropischen Hölzern sowie der Einbau von Baustoffen, Bauteilen o. a., in denen tropische Hölzer verarbeitet sind, ist generell unzulässig.

Zur Reduzierung der Betriebskosten, sowie zur Umweltentlastung wird eine energiesparende Bauweise gefordert. Der geplante Jahresheizwärmebedarf nach EnEV muss unter 50 Kwh/m²a (bezogen auf die BGF nach DIN 277 des Gebäudes) liegen.

Natürliche Belichtung und Belüftung sind möglichst für alle Bereiche gefordert.

Schließanlage

Es ist eine GHS-Schließanlage (Fabrikat Winkhaus o. gl.) mit 20 General- und 50 Gruppenschlüsseln einzuplanen.

Technische Gebäudeausrüstung

Die technische Gebäudeausrüstung ist gemäß den zur Zeit gültigen, Vorschriften, Richtlinien und Bestimmungen auszuführen.

Heizung

Zentralheizung über Fernwärme mit Betriebstemperaturen tv/tr 80/40 °C. Für Nutzergruppen mit unterschiedlichen Nutzungszeiten sind getrennte Regelkreise vorzusehen.

Die WW Bereitung soll als Zentrale WW Bereitung mittels Edelstahl- oder Kupferspeicher oder als Speicherlade System errichtet werden.

Heizflächen sind als Plattenheizkörper (Mehrzweckraum des Kindergartens mit Röhrenheizkörper) vorzusehen, alternativ ist Fußbodenheizung möglich. Sämtliche Heizkörper müssen den BAGUV Richtlinien entsprechen und sind mit bruchsicheren Thermostatventilen (Behörden Model) und absperrbaren Verschraubungen auszustatten.

Lüftung

Fensterlose Abstell-, WC-, Dusch- und Waschbereiche sowie Putzmittelräume müssen be- und entlüftet werden. Die Entlüftung dieser Räume ist über Lichtschalter mit Nachlaufrelais und zusätzlichem intermittierendem Betrieb zu errichten.

Die Küchenabluft ist über Dach zu führen.

Versammlungs- oder Veranstaltungsräume die eine Lüftungsanlage erfordern, sind mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung durch Rotationswärmetauscher mit einem Rückgewinnungswirkungsgrad > 75 % auszustatten.

Elektro- und Blitzschutzanlage

Die Beleuchtungsstärken der einzelnen Räume sind nach EN 12464-1 zu planen. Es sind Leuchten mit EVG und hohem Wirkungsgrad einzusetzen. Zur Beleuchtungssteuerung sind die Hinweise des Raumbuches zu beachten.

Rauchmelder bzw. eine Brandmeldeanlage sowie Sicherheitsbeleuchtung sind ggf. nach genehmigungsbehördlicher Auflage einzuplanen.

Für EDV-Anlagen ist ein eigener Stromkreis vorzusehen. Für eine spätere EDV-Vernetzung über die im Raumbuch genannten Räume hinaus muss die Möglichkeit einer Nachinstallation auf alle anderen pädagogisch zu nutzenden Räume im gemeinsamen Bereich (B-Bereich) und im Kinder- und Jugendbereich nachgewiesen werden.

Die Leitungsvorinstallation für eine spätere Nachrüstung mit einer Einbruchmeldeanlage muss vorgesehen werden.

Sanitäranlage

Wassersparende Ausführung aller Entnahmearmaturen, Selbstschlussarmaturen für Waschtische die nur mit Kaltwasser versorgt werden

Toilettenbürsten:	Kunststoff- Wandhalterung, z. B. HEWI, Farbton variabel
Papierrollenhalter:	Kunststoff, z. B. HEWI, Farbton variabel
Papierkorb:	Als aufgehängter Drahtkorb, weiß
Bodeneinlauf:	Mit Zapfventil
Unterputzventile:	Je WC-Anlage als Kolbenschieber
Behinderten-WC:	Wandhängend Ausladung 70 cm mit Stütz- und Haltegriff
Behinderten-WT:	Als Standart-WT jedoch mit Unterputzgeruchverschluss und Spiegel 60*90 cm Hochkant montiert, Warmwasser abhängig vom System zentral oder dezentral
Tiefspül-WC:	Weißer Keramik Fabrikate Renova Nr. 1 oder gleichwertig wandhängend mit Spül-Stop-Betätigung, stabiler WC-Sitz mit Metall-Scharnier Fabr. Olfa oder gleichwertig, weiße WC-Brille
Urinal:	Mit Näherungselektronik
Waschbecken:	Als Einzelwaschtisch z.B. Renova Nr. 1
Papierhandtuchspender:	Abgestimmt auf das Nachfüllsystem der Stadt Münster, lackiertes Stahl-Blech weiß entspr. Raumbuch
Seifenspende:	Abgestimmt auf das Nachfüllsystem der Stadt Münster (Nachfüllung aus Liefergebilde), pro Waschtisch 1 Seifenspende entspr. Raumbuch
Außenzapfstelle:	An 2 Stellen des Gebäudes sind frostsichere und abschließbare Entnahmearmaturen an der Außenfassade zu montieren

Regelanlage

Busfähiges DDC-Regelsystem für die Gebäudetechnik mit Aufschaltung auf die ZLT der Stadt Münster (Kieback u. Peter, Plüth Regeltechnik, TAC, Andover)

Aufzugsanlage

wenn erforderlich, behindertengerecht nach DIN 31051, Ausführung als Seilhydraulikaufzug ausgestattet mit Sanftanlauf, Anlaufstrom max. 1,4-facher Nennstrom, energiesparende, selbstabschaltende Beleuchtung, Fernotrufsystem, Kabine und Türen mit Edelstahloberfläche.

b) Freianlagen

Die Planung der Freianlagen hat durch einen Landschaftsarchitekten mit einschlägiger Erfahrung über die Leistungsphasen § 15.1 - 15.9 HOAI zu erfolgen.

Die Freianlagen für die Kindertageseinrichtung und für die Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit sind räumlich und funktional voneinander zu trennen. Die Freianlagen für die Kindertageseinrichtung sind vollständig einzufrieden und mit abschließbaren Toren auszustatten.

Bei der Planung sind integrative Spielangebote vorzusehen.

Größenaufteilung der Freiflächen:

Die Freiflächen sind annähernd auf folgende Aufteilung (bezogen auf die Gesamtfläche an Freiraum) zu planen:

- 35 % befestigte Flächen einschließlich etwa 100m² "Bobbycar-Kurs" und Abstellflächen für PKW und Fahrräder
- 5 % Forum (Stufenanlage mit Theaterfläche und Zuschauerkapazität für 60 Personen)
- 15 % Sandspielflächen (nur für die Kindertageseinrichtung)
- 15 % Pflanzflächen
- 30 % Rasen

Allen Arbeiten ist die ATV Landschaftsbauarbeiten DIN 18320 mit ihren jeweiligen Fachnormen zugrunde zu legen.

Die Außenanlagen sind entsprechend der DIN 18024 Teil I barrierefrei zu planen und auszubauen.

c.) Ausstattung

Die Ausstattung der Freianlagen differenziert sich nach den Nutzungsbereichen: Fläche für die Kita (A=Bereich) und Kinder- und Jugendarbeit inkl. Gemeinsame Nutzung (=B und C-Bereich).

Für den Kita-Bereich sind Außenflächen und Spielgeräte für insgesamt 100 Kinder – davon in der Regel rd. 15 unter drei Jahren - vorzusehen.

3.) Leistungsanforderung Bau

Das Bauwerk ist betriebsbereit einschließlich der erforderlichen Außenanlagen herzustellen.

a.) Gebäude

Die Leistungen des Bieters umfassen alle Lieferungen, Leistungen, Hilfs- und Nebenleistungen sowie Maßnahmen und Kosten, die erforderlich sind, um das Gebäude schlüsselfertig und funktionstüchtig, einschließlich sämtlicher genannten Leistungen termingerecht so auszuführen, dass sie zu den vertragsgemäßen Zwecken uneingeschränkt langfristig genutzt werden kann.

Soweit genannte Leistungen nicht vollständig oder nicht eindeutig beschrieben sind, aber zur schlüsselfertigen und funktionstüchtigen Erstellung des Gebäudes erkennbar erforderlich sind, hat der Bieter diese Leistungen ohne Anspruch auf eine Mehrvergütung zu erbringen. Der Bieter kann sich insoweit nicht darauf berufen, dass Leistungen und Lieferungen in diesem Vertrag und den entsprechenden Unterlagen nicht gesondert aufgeführt sind.

Fehlen dem Bieter zur Ausführung seiner Leistungen erforderliche Unterlagen bzw. Angaben oder sind sonstige Voraussetzungen zur vertrags- und termingerechten Leistungserbringung erkennbar nicht gegeben, ist der Auftragnehmer verpflichtet, dies dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Anderenfalls kann sich der Auftragnehmer nicht auf das Fehlen dieser Unterlagen oder Voraussetzungen berufen.

Der Auftraggeber erstattet dem Auftragnehmer sämtliche anlässlich der erstmaligen Neubebauung des Grundstücks mit dem vereinbarten Bauvorhaben entstehenden Netto-Mehrkosten für die Sanierung/Beseitigung von Boden, der die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2, Ziffern 1-3 genannten Prüfwerte für die vorgesehene Nutzung überschreitet oder dessen Sanierung/Beseitigung zur vertragsgemäßen Bebauung erforderlich ist, soweit sie dem Auftragnehmer weder bekannt noch aus den Gutachten und Stellungnahmen (Anlage 11) erkennbar waren, bis zu einem Betrag von 250.000,-- € auf prüffähigen Nachweis. Unter Netto-Mehrkosten verstehen die Vertragsparteien die Kosten für die Sanierung/Beseitigung von Boden, der die zuvor genannten Prüfwerte überschreitet im Vergleich zu den Kosten, der für die Sanierung/Beseitigung von Boden mit den gem. Ziffern 1-3 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2, genannten Prüfwerten unterschreitenden Parametern anfällt ohne die Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe, nicht sogenannte „Sowieso-Kosten,“. Übersteigen die Netto-Mehrkosten den Betrag von 250.000,-- €, ist der Auftraggeber berechtigt, den Vertrag außerordentlich zu kündigen.

Die zu erbringenden Leistungen des Bieters umfassen ohne Auswirkungen auf den Preis insbesondere auch die nachfolgenden Leistungen:

- Eventuell nach der Abstimmung mit der Technischen Einsatzleitung des Kampfmittelräumdienstes erforderliche vorbereitende Maßnahmen zu den Sondierungsarbeiten auch für nicht erkennbare Kampfmittel (z.B. Bohrungen, Bodenabtrag bis zum gewachsenen Boden im Bereich der Gründung),
- die Einrichtung, Vorhaltung und Unterhaltung der Baustelle, die Räumung der Baustelle unverzüglich nach Fertigstellung aller Leistungen,

- bauzeitliche Wasserhaltung, soweit aus den Gutachten (Anlage) als erforderlich erkennbar,
- die Bauvermessung,
- das Freimachen und Herrichten des Grundstücks,
- die Sauberhaltung der Baustelle einschließlich Winterdienst, wobei das Verbrennen von Gegenständen auf der Baustelle verboten ist,
- die Schaffung und Erhaltung der notwendigen Zufahrten zum Grundstück, die ständige Säuberung, Instandhaltung und Absicherung der Gehwege und der Straßenflächen, die Erfüllung aller Verpflichtungen gegenüber Dritten bei der Benutzung privater und öffentlicher Wege, Grundstücke und Anlagen,
- die Übernahme sämtlicher Kosten für Bauwasser, Baustrom, Baugas, Baustellenentsorgung etc.,
- sämtliche Maßnahmen zur Verkehrssicherung, zur Sicherung der Baustelle im Rahmen der vertraglichen Leistungen, insbesondere gegen Betreten Unbefugter, zur Sicherung und Aufrechterhaltung aller Ver- und Entsorgungsleitungen, des Baustellenverkehrs und der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle, Herstellung der notwendigen Absperrungen, Beschilderung und Beleuchtung, Sicherstellung aller benachbarten eigenen und fremden Bauteile,
- sämtliche Maßnahmen zur Einhaltung der Vorschriften über Baubelästigung und den Baulärm.

Der Bieter benennt dem Auftraggeber vor Beginn der Baumaßnahme den verantwortlichen Bauleiter.

Der Bieter wird jederzeit auf Verlangen des Auftraggebers nachweisen, dass er den gesetzlichen Pflichten zur Zahlung der Steuern und der Beiträge zu allen Sozialversicherungen und den Berufsgenossenschaften ordnungsgemäß nachkommt.

Das Gebäude ist nach der Fertigstellung gemeinsam zu begehen. Der Mietvertrag kann erst abgeschlossen werden, wenn die Einrichtung dem Vertragszweck entsprechend nutzbar ist. Im Rahmen der Begehung wird ein zu unterzeichnendes Protokoll unter Aufzeigung evtl. noch zu beseitigender Mängel (Fehler oder nicht- bzw. nicht vollständig ausgeführte Leistungen) erstellt.

Der Bieter ist unbeschadet gesetzlicher Ansprüche zur Zahlung von Vertragsstrafen verpflichtet, wenn sich die Fertigstellung des Objektes verzögert.

Der Auftraggeber ist berechtigt, dass Objekt nach vorheriger Anmeldung während der Bauphase zu betreten und zu besichtigen, um sich über den aktuellen Stand der Baumaßnahmen zu informieren. Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber jederzeit kostenlose Auskunft über den Stand der Baumaßnahme zu geben haben.

b.). Freianlagen

Die Vorarbeiten und eine eventuelle Auffüllung des Geländes sind zu berücksichtigen.

Die zu erstellenden Entwässerungssysteme sind an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen

Befestigte Flächen

Die Verdichtungsleistung für das Planum ist mit einem Verformungsmodul von mindestens

V2 mit 45MN/m² und alle Oberbauschichten mindestens EV2 mit 120MN/m² zu erstellen.

Die Dimensionierung eventueller Frostschutzschichten und Einbau von Trennvliesen richtet sich nach dem vorliegenden Bodengutachten.

Tragschichten sind aus gütegeschütztem Hartkalksteinschotter 0-45 in einer Stärke von 30 cm zu erstellen.

Oberflächenbeläge sind aus Betonwerkstein in Splittbettung 2-5 und Fugenverfüllung mit Steinmehl herzustellen. Art und Umfang von Bekantungen sind nach Erfordernis einzubauen. Anpassungen sind als Schnittkanten herzustellen. Referenzstein ist das Betonsteinpflaster SILENTA 30X15X8 cm der Fa. Caspar Hessel, Münster.

Für eventuelle Stufen- und Rampenanlagen und für die Agora ist das Referenzprodukt "RölTec" zugrunde zu legen.

Es ist ein etwa 1,25 m breiter "Bobbycar-Kurs" aus 4 cm starkem Terraway-Belag, alternativ Gussasphalt herzustellen.

Für ausreichende Oberflächenentwässerung ist zu sorgen.

C. Sandspielflächen

Innerhalb der 40 cm starken Sandspielflächen aus Fallschutzsand oder alternativ Fallschutzmaterial "Öko-Color" mit angepasster Dimensionierung ist eine angemessene Spielfläche mit beispielbarer Einfassung und Füllung aus Spielsand (gewaschener Quarzsand) herzustellen. Die gesamte Sandspielfläche ist zu entwässern und mit einem Durchgrabeschutz aus Rasengittersteinen auszubauen.

Spielgeräteausstattung

Es sind nur Spielgeräte zu verwenden, die auch die Stadt Münster einbaut. Die DIN/EN 1176 ist einzuhalten. Die Spielgeräte müssen mit einer 10-jährigen Herstellergarantie ausgewiesen sein. Holzspielgeräte sind mit Pfostenschuhen einzubauen. Die entsprechenden Prüfsertifikate, Einbau- und Montageanleitungen sind mit der Planung (Leistungsphase 3) vorzulegen.

Es ist mindestens folgende Spielgeräteausstattung vorzusehen:

- Wasserspieleinrichtung mit Matschtisch
- Korb/Nestschaukel (Referenzgerät K&K)
- Doppelschaukel (Referenzgerät K&K)
- Balancierbalken (Referenzgerät Sik-Holz)
- Dreifachreck (Referenzgerät K&K)
- Spielhaus (Referenzgerät H. Richter)
- Spielturm mit Edelstahlrutsche (Referenzgerät FHS)
- Spielgerätekombination mit Stegen, Wackelbrücken und div, Klettermöglichkeiten (Referenzgeräte FHS, K&K oder Proludic)
- Wippmöglichkeiten (Referenzgerät Kompan)
- Bauwerksgerüst (Referenzgerät H. Richter)

- Sandsteinblöcke
- Pergola aus Stahl-Holzkonstruktion als Schattenschutz
- Gerätehaus (Referenz Kita Wierling in Albachten)

D. Ausstattung

- Bänke oder Sitzmöglichkeiten nach Planungserfordernis
- Mindestens 10 Papierkörbe
- Fahrradgeländer (Referenzmodell "Eimsbüttel" der Fa. Langer)
- Schaukasten für die Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit
- Zwei Tischtennisplatten (Referenzmodell: Schneider, Senden)
- Streetballstände (Referenzmodell: Müller)
- Optisch ansprechende Abschirmung der Müll- und Abfallgeßäße/ - container, oder Müllschränke

E. Zaun- und Torlage

- Mindestens ein feuerverzinktes und pulverbeschichtetes 2-flügeliges Drehtor, b = 3,00 m für die Pflegezufahrt
- Feuerverzinktes und pulverbeschichtetes 1-flügeliges Drehtore nach Planungserfordernis
- Anthrazitfarben pulverbeschichtete, feuerverzinkte Drahtgitterzäune, h: 1,25 m (Referenzprodukt LEGI Typ R)

F. Außenbeleuchtung

Referenzfabrikat BEGA mit einer Ausleuchtung von 8 Lux für Wege und Terrassen, 1 Lux für alle übrigen Bereiche.

G. Bepflanzung

Der Oberbodenauftrag für Pflanzflächen ist nach DIN 18915 in einer Stärke von 30 cm vorzunehmen. Für Bäume sind einschlägige Bodensubstrate in ausreichender Dimensionierung vorzusehen.

Alle Pflanzen müssen den FLL -Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen in der neuesten Fassung entsprechen.

Für die Pflanzflächen ist pro m² eine Lieferwertigkeit von 30 € netto (ohne Umsatzsteuer) auf der Basis des Bruns-Kataloges, Saison 2005-2006 zu leisten.

Darüber hinaus sind mindestens 20 hochstämmige Bäume der Größe 18-20 cm mit einem Vierer-Bock zu pflanzen.

Giftige Pflanzen und pflanzen mit Dornen, Stacheln, etc. dürfen nicht verwendet werden.

Für die Pflanzung ist eine Fertigstellungspflege und 2-jährige Entwicklungspflege sicherzustellen.

Rasenflächen

Der Oberbodenauftrag für Rasenflächen ist nach DIN 18915 in einer Stärke von 20 cm vorzunehmen.

Die Rasenflächen sind als Spielrasen nach RSM in gültiger Fassung herzustellen, deren Belastungsfähigkeit 10 Wochen vor der ersten Benutzung erreicht sein muss. Durch entsprechende Drainierung und Einbau von Stabilisierungsbaustoffen ist eine ganzjährige Nutzbarkeit zu gewährleisten.

Sofern die Sandspielflächen nicht über befestigte und ausreichendtragfähige Flächen zu erreichen sind, ist für den erforderlichen Sandaustausch eine Schotterrasenfläche herzustellen.

Für die Rasenflächen ist eine Fertigstellungspflege und 2-jährige Entwicklungspflege sicherzustellen.

Pflege, Unterhaltung und Winterdienst für die Freianlagen

Diese Leistungen sind nach den einschlägigen Anforderungskatalogen der Stadt Münster zu erbringen.

4.) Leistungsanforderungen Vermietung

a) Konditionen Erbbaurechtsvertrag/Mietvertrag

Dem Investor wird an dem Grundstück ein Erbbaurecht für max. 30 Jahre bestellt. Mit Ablauf des Mietvertrages – auch für den Fall, dass von der Verlängerungsoption des Mietvertrages kein Gebrauch gemacht wird - endet das Erbbaurecht. Das Eigentum an dem Grundstück wird ohne weitere Kaufpreiszahlung, aber unter Übernahme der Vertragsnebenkosten einschl. Grunderwerbssteuer auf den Investor übertragen. Dieser ist hinsichtlich der weiteren Verwendung bzw. Nutzung des Gebäudes im Rahmen des bestehenden Planungsrechts an weitere Vorgaben der Stadt nicht gebunden.

Für die Dauer der Laufzeit des Mietvertrages (einschl. evtl. Optionen ist ein Erbbauzins nicht zu entrichten.

Ein Heimfallanspruch wird u.a. für folgende Fälle vereinbart:

- Insolvenz des Investors
- Zwangsversteigerung/-verwaltung
- Nutzungsbeeinträchtigungen infolge Vertragsverletzungen aus dem Mietvertrag

Der Anschluss an die Fernwärme der Stadtwerke Münster GmbH und die Einhaltung der städt. Wärmedämmstandards werden vereinbart.

Im übrigen sind in dem Angebot die für die Beurteilung des wirtschaftlichsten Angebotes relevanten Eckdaten des Mietvertrages zu benennen. Die wesentlichen Faktoren, die die Höhe der Miete beeinflussen können, sind darzustellen.

Bei der Jahresgrundmiete sind Grundstückskosten nicht zu berücksichtigen. Das Grundstück wird erschließungsbeitragsfrei im Wege des Erbbaurechtes von der Stadt gegen dingliche Sicherung des Nutzungsrechtes für die Dauer von maximal 30 Jahren zur Verfügung gestellt.

Wegen der entgeltfreien Bereitstellung und späteren Übereignung des Grundstücks ohne Kaufpreiszahlung erwartet die Stadt eine entsprechend günstige Gestaltung der Mietkonditionen. Die diesbezüglichen Kostenvorteile sind auf die ersten 20 Jahre der Mietzeit umzulegen. Im Angebot ist anzugeben, in welcher Höhe der Bieter einen Abschlag auf die Jahresgrundmiete vornimmt.

Im Angebot sind auch die voraussichtlichen Mietnebenkosten anzugeben. Die Stadt erwartet im Hinblick auf die Einhaltung der vorgegebenen Baustandards (insbesondere Wärmedämmstandards) bei der Errichtung des Gebäudes eine deutliche Einsparung bei den Betriebskosten.

Bei der Berechnung der Betriebskosten ist zur Orientierung von den in Ziff. „D I“ genannten folgenden durchschnittlichen Öffnungs- bzw. Nutzungszeiten auszugehen.

Die Jahresgrundmiete ist so zu kalkulieren, dass Kleinreparaturen im Einzelfall bis zu 100,00 € und bei mehreren Reparaturen in der Summe bis zu 2 % der Jahresgrundmiete vom Mieter übernommen werden.

Die Miete kann an den Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt werden.

Die Höhe der Jahresgrundmiete sowie der Betriebs- und Mietnebenkosten sind wesentliches Beurteilungskriterium im Rahmen der Prüfung der Wirtschaftlichkeit.

Für den Fall von Leistungsstörungen bzw. der vorzeitigen Beendigung des Miet- und/oder Erbbaurechtsvertrages sind in den Verträgen dingliche Sicherungen zugunsten der Stadt vorgesehen.

b) Instandhaltung

aa) Allgemein

Wesentlicher Inhalt des abzuschließenden Mietvertrages ist die Verpflichtung des Investors zur Instandhaltung für alle Gebäude, einschließlich aller Gebäudeteile und haustechnischen Anlagen, sowie für die Außenanlagen nach Maßgabe der nachfolgenden Auflistung.

Die Instandhaltung umfasst sämtliche Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustandes, gemäß DIN 31051 aus Juni 2003 (Grundlagen der Instandhaltung). Zur Instandhaltung gehört die Wartung (Bewahrung des Soll-Zustandes), die Inspektion (Feststellung und Beurteilung des Ist-Zustandes), die Instandsetzung (Wiederherstellung des Soll-Zustandes) sowie die Verbesserung (Steigerung der Funktionssicherheit). Zur Gesamtheit der Instandsetzungsmaßnahmen gehört weiterhin die Erneuerung von Bauteilen - nach den jeweils geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik - nach Ablauf ihrer tatsächlichen Lebensdauer.

Zum Leistungsbild des Bieters gehört auch die Beseitigung aller Schäden die durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Leitungswasser, Strom, Hagel, Diebstahl, Raub und Vandalismus verursacht werden.

bb) Instandhaltung Gebäude

Bei der Erneuerung und Sanierung von Außenbauteilen sind die Anforderungen der EnEV an die U- Werte von Einzelbauteilen um mindestens 30 % zu unterschreiten.

Zur Instandhaltung der haustechnischen Anlagen gehören insbesondere folgende Wartungsarbeiten:

Beleuchtungsanlagen:

Reinigung und Wartung der Beleuchtungsanlagen nach Wartungsplan, sowie die Ersatzbeschaffung von defekten Leuchtmitteln. Der Wartungsrhythmus beträgt 4 Jahre. Jährlich ist ein Nachweis über die Nennleistung zu führen.

Elektroanlagen:

Erst-Prüfungen und Wiederkehrende Prüfungen aller Anlagen (Blitzschutzanlagen usw.) gemäß TPrüfVO, UVV, BGV, BGV A2, Überprüfung & Wartung von sicherheitsrelevanten Systemen wie Notbeleuchtungen, Brand-/ (gem. VDS) Entrauchungsanlagen gem. den gesetzlichen Bestimmungen.

Austausch abgängiger Anlagen (Beleuchtungs-, Brandmelde-, Batterieanlagen usw.).

Aufzugsanlagen:

Wartung gemäß DIN 31051 nach Wartungsplan. Monteur und Gewichtstellung für die wiederkehrenden Sachverständigenprüfungen. Einrichtung und Betrieb eines zentralen Notrufsystems, inkl. evtl. erforderlicher Personenbefreiung bei Störungen.

Heizungsanlagen:

Erst-Prüfungen und Wiederkehrende Prüfungen aller Anlagen. Wartung gem. den Herstellerempfehlungen, den Zulassungsbescheiden und den gesetzlichen Vorschriften, einschl. Überprüfung der Regelungstechnik.

Sanitäranlagen:

Erst-Prüfungen und Wiederkehrende Prüfungen aller Anlagen. Wartung gem. den Herstellerempfehlungen, den Zulassungsbescheiden und den gesetzlichen Vorschriften. Insbesondere der DVGW Richtlinien, der DIN 1988 und DIN 1986 für Trinkwasser-, Abwasser-, Gas- und gegebenenfalls Feuerlösch- bzw. Sprinkleranlagen.

Lüftungsanlagen:

Erst-Prüfungen und Wiederkehrende Prüfungen aller Anlagen. Wartung gemäß den Herstellerempfehlungen, den Zulassungsbescheiden und den gesetzlichen Vorschriften. Insbesondere unter Berücksichtigung der VDI Richtlinie VDI 6022.

Die Durchführung der Inspektions- (Begehungsprotokolle) und Wartungsarbeiten (z.B. ZVSHK- Protokolle) ist zu protokollieren. Die Arbeiten dürfen nur von autorisierten, zugelassen und in der Handwerksrolle eingetragenen Firmen ausgeführt werden.

Zur Leistung der Vermieterin gehört weiterhin die Straßenreinigung, die der Grundstückseigentümer gem. "Straßenreinigungssatzung der Stadt Münster" durchzuführen hat.

cc) Instandhaltung Einrichtungsgegenstände

Der Bieter übernimmt die Instandhaltung für alle fest eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Einbauschränke, Ausstattungen, Garderoben, Teeküchen (einschl. Elektrogeräte) u.s.w. Die Instandhaltung umfasst die Inspektion, die Wartung und die Instandsetzung, sowie notwendige Ersatzbeschaffungen nach Ablauf der tatsächlichen Lebensdauer.

dd) Vandalismusschäden / Graffiti

Graffiti mit links- und rechtsradikalem, sexistischem oder gewaltverherrlichendem Hintergrund sind innerhalb einer Frist von 24 Stunden nach erfolgter Meldung bzw. Kenntnisnahme spätestens am nächsten Werktag vom Auftragnehmer zu beseitigen. Alle übrigen Graffiti sind innerhalb einer Frist von 1 Woche zu beseitigen.

ee) Instandhaltungsmanagement

Mängel die die Funktion der Einrichtung beeinträchtigen sind innerhalb von 3 Stunden zu beseitigen bzw. mit der Beseitigung muss intensiv begonnen worden sein.

Zu Konkretisierung dieser Forderung sind nachfolgend einige Mängel beispielhaft beschrieben:

- ... die Räume können nicht ausreichend beheizt werden.
- ... die Beleuchtungsanlage der Räume, einschl. Nebenräume ist nicht in Ordnung
- ... die Warmwasserversorgung für die Duschen ist nicht gegeben.
- ... die Wasserzapfstellen lassen sich nicht abstellen.
- ... die Abflüsse sind verstopft (Bodeneinläufe im Duschbereich und WC- Abflüsse).
- ... die Außentüren lassen sich nicht öffnen oder schließen.
- ... Dachundichtigkeiten, die die Nutzung der Räume deutlich einschränken.
- ... Störungen im Betrieb der Aufzugsanlage.

ff) Betrieb (Gebäudeautomation)

Die Energiekosten (Strom, Wasser, Fernwärme) werden direkt zwischen der Stadt Münster und dem Energieversorger abgerechnet.

Um einen wirtschaftlichen Betrieb des Objektes zu ermöglichen, erfolgt die Steuerung der haustechnischen Anlagen durch die Stadt Münster. Daher soll die Gebäudeautomation über ein mit einem Standard-BUS-System vernetztes DDC-Regelsystem erfolgen. Für einen energiesparende Bedienung der Anlagen ist die Aufschaltung auf die bestehende ZLT (Zentrale Leittechnik) der Stadt Münster vorzunehmen.

b.) Freianlagen

- Sicherstellung der Verkehrssicherheit der befestigten Flächen durch rechtzeitige Regulierungsarbeiten;
- Inspektion und Wartung der Spielgeräte nach Herstellerangaben;
- Erneuerung der Spielgeräte nach Verschleiß;
- Nachpflanzung ausgefallener Gehölze.

E. Inhalte des Angebotes

Mit dem Angebot sind folgende Unterlagen mit einzureichen:

- 1 Verzeichnis der eingereichten Angebotsunterlagen
- 2 Planung
Die Planung ist in geeigneten Maßstäben für alle Teilleistungen zu erstellen und dem Auftraggeber auf Papier und auf Datenträger (DWG-Format, Version 14) zu übergeben. Folgende Planunterlagen und Darstellungen des Gebäudes und der Freianlagen sind zu erbringen (Planungstiefe entsprechend Vorplanung – HOAI Leistungsphase 3):
 - 2.1 Lageplan M 1:500 mit Darstellung der Erschließungsflächen, Freianlagen, ruhender Verkehr
 - 2.2 Grundrisse, Schnitte + Ansichten M 1:200
Die Pläne sind zu norden. Legenden sind nicht zugelassen.
 - 2.3 Erläuterungsbericht und Baubeschreibung mit Angaben zur Konstruktion, Materialwahl und Farbgestaltung für
 - Fassaden
 - Fensterkonstruktionen
 - Dachflächen
 - Innenwandflächen
 - Fußbodenflächen

- Deckenflächen

2.4 als freiwillige Leistung im Ermessen des Teilnehmers: eine räumliche Darstellung (Perspektive, Isometrie) zur Verdeutlichung der Entwurfsidee

- 3 Erklärung zur Einhaltung des gefordertern Jahresheizwärmebedarfes von < 50 kWh/m²a (bezogen auf BGF)

4 Berechnungen

Auf die Vorlage prüfbarer Unterlagen (Vermassung bzw. Vorlage der kompletten Rechenwege) wird ausdrücklich hingewiesen. Die Nichtbeachtung kann zum Ausschluss aus dem Verfahren führen.

4.1 Prüfbare Berechnung der Nutz-, Funktions- und Verkehrsflächen DIN 277

4.2 Prüfbare Berechnung der Bruttogrundrissfläche nach DIN 277

4.3 Prüfbare Berechnung des Brutto-Rauminhalts nach DIN 277

4.4 Erläuterungsbericht (max. 1 Seiten DIN A 4, getrennt von den Plänen)

4.5 1 Satz Prüf- und Berechnungspläne –gefaltet–.

5 Angebotsformular inklusive

Mietkonditionen gem. Ziff. D. II.) 4.) a) , gestaffelt nach Laufzeit 20, 25 oder 30 Jahre

Aufstellung der Investitionskosten zur Plausibilitätsprüfung
gegliedert nach DIN 276 bis zur 1. Stelle

Instandhaltungskosten je Standort

Tariftreueerklärung

Im Zuge des Verhandlungsverfahrens können zusätzliche detailliertere Unterlagen (insbesondere Gebäudeplanung im Maßstab 1 : 100 / Freiraumplanung im Maßstab 1 : 200) gefordert werden.

F. Liste der beigefügten Unterlagen:

- Anlage 1: Grundstücksbeschreibung
- Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Stadtplan
- Anlage 3: Lageplan M 1 : 500
- Anlage 4: Luftbildfoto M 1 : 1000
- Anlage 5: Ausschnitt aus dem Kanalerschließungsplan 1 : 500
- Anlage 6: Erschließungsplan – Gas und Wasser, M 1 : 500
- Anlage 7: Erschließungsplan – Fernwärme, M 1 : 500
- Anlage 8: Erschließungsplan – Strom, M 1 : 500
- Anlage 9: Bebauungsplan Nr. 461, M 1 : 1000,
einschl. textl. Festsetzungen
- Anlage 10: Planungsrechtliche Auskunft
- Anlage 11: Geotechnischer Bericht Nr. B2004-4408 v. 26.11.04
- Anlage 12: Angebotsformular
- Anlage 13: Raumbuch

Die Anlagen 2 und 4 sind zusätzlich als Datei auf CD-Rom beigefügt.

Anlage 1 - Grundstücksbeschreibung:

Lage:	In attraktiver Lage angrenzend an das Ortszentrum von Roxel liegt das Baugebiet Roxel-Nord. Auf rund 20 Hektar entstehen hier ca. 360 Wohneinheiten. Ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit max. 2 Wohneinheiten werden das Wohngebiet prägen, aber auch 9 Mehrfamilienhäuser im Bereich Roxeler Straße sind geplant. In einem Mehrfamilienhaus ist die Unterbringung von Flüchtlingen geplant. Das Wohngebiet liegt nah zur Universität und ist mit mehreren Buslinien gut an die Innenstadt angeschlossen. Neben Versorgungseinrichtungen im Zentrum gibt es in Roxel ein Schulzentrum (Grund-, Haupt-, Real- und Sonderschule), die Bezirksverwaltung West, ein Hallenbad und Sportanlagen. Im Baugebiet selbst entstehen ein Spielplatz und ein Ballspielplatz.
Grundstück:	Gemarkung Roxel Flur 14 Nr. 666, Größe: 4.811 qm. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Münster und ist sofort bebaubar. Es ist im B-Plan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen.
Ausweisung lt. B-Plan:	WA-Gebiet, II-geschossig bebaubar mit einem Neigungsdach. Bebaubare Fläche für das Gebäude: ca. 30 m x 58 m = 1.740 qm. Ferner sind 12 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.
Belastungen im Grundbuch:	keine
Belastungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Erschließungs- und Entwässerungsbeiträge etc.:	Für Erschließungs- und Entwässerungsbeiträge und die Ausgleichsabgabe gem. §§ 135 a-c BauGB ist ein Betrag von insgesamt ca. 160.00,00 € zu zahlen. Die Kosten trägt die Stadt zur Minimierung der Mietzahlungen. Die Kosten der Kanalhausanschlüsse (Schmutz- und Regenwasser) betragen insgesamt ca. 1.700,00 € und werden ebenfalls von der

Stadt getragen.

Die Kosten der erstmalige Vermessung des Grundstücks sowie die dazugehörige Übernahme in das Liegenschaftskataster trägt ebenfalls die Stadt. Zusätzliche/weitere Vermessungen sind vom Erbbaurechtsnehmer zu tragen.