Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister
Az: 61.11.22

Bad Münstereifel, den 21.01.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **114-XII**

Beratungsfolge	Termin
Bau- und Feuerwehrausschuss	10.03.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (ISEK) - A01.2 Nutzbarmachung des Werther Tors und Begehbarmachung der Stadtmauer
hier: Ausschreibung der Planungsleistungen Objektplanung LP 1-8 und Tragwerksplanung LP 1-3 HOAI

Berichterstatter/in: Frau Haltenhof/Herr Mauel

( ) Kosten €:

Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
( ) ja / ( ) nein
( ) Nothaushalt / Übergangswirtschaft

( ) Anlagen sind beigefügt

( ) Die Mittel müssen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden.
( ) Kostenstelle _____ Konto _____
( ) Folgekosten: ( ) ja / ( ) nein _____ € jährlich
( ) Beschlussausführung bis _____

Ausgearbeitet:		Beteiligt:		Mitgezeichnet:	
	GBA		**20.1**		
	PR		**AL**		
	20				

_____
Bürgermeister

An der Abstimmung hat/haben (wegen Befangenheit) nicht teilgenommen:

( ) zurückgezogen ( ) vertagt ( ) von der Tagesordnung abgesetzt

( ) verwiesen in den _____

Abstimmungsergebnis:

BauA	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK2@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK3@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK4@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen

1. Sachverhalt:

Im Jahr 2024 wurde das ISEK für die Beantragung einer weiteren Förderphase im Bereich der Gebietskulisse Kernstadt aktualisiert. Diese Fortschreibung berücksichtigt explizit die wesentlichen Veränderungen, die nach dem Flut- und Hochwasserereignis im Juli 2021 neue Rahmenbedingungen in der Gebietskulisse aufzeigen, um den Stadterneuerungsprozess im Einklang mit dem Wiederaufbau erfolgreich zu einem ganzheitlichen Abschluss zu bringen.
Trotz der erreichten Erfolge der Wiederaufbaumaßnahmen und der bisher umgesetzten Maßnahmen der ersten Förderphase ist das Ziel, die Kernstadt als multifunktionalen Standort für die Bereiche Handel und Gewerbe, Soziales, Freizeit sowie Wohnen zu erhalten und zu stärken, noch nicht vollumfänglich erreicht. Vielmehr erscheint eine gemeinsame und aufeinander abgestimmte Intervention von öffentlicher und privater Seite weiterhin erforderlich zu sein, um die Attraktivität der Kernstadt zu erhalten.
Das Gesamtmaßnahmenpaket der Fortschreibung umfasst 7 Teilmaßnahmen und wurde im Stadterneuerungsprogramm (STEP) 2025 aufgenommen.
Eine Teilmaßnahme ist die Maßnahme “A01.2 – Nutzbarmachung des Werther Tors und Begehbarmachung der Stadtmauer”, welche sich auf den Abschnitt zwischen dem Werther Tor und der Alten Gasse bezieht. Ein Steckbrief der Maßnahme findet in der Anlage 1.

Im nördlichen Eingangstor der Stadtmauer, dem Werther Tor, befinden sich vier Etagen, die in der Vergangenheit durch verschiedene lokale Vereine, für Workshops oder auch Ausstellungen genutzt wurden. Nach einer Sanierung des Turms im Rahmen der Denkmalförderung kam von Behördenseite die Frage nach einem zweiten Fluchtweg auf. Da der Turm nicht über einen zweiten Fluchtweg verfügt, wurden Genehmigungen zur Nutzung der Räumlichkeiten nicht eingeholt. Die Idee, die Räumlichkeiten im Werther Tor wieder nutzbar und das historische Gebäude erlebbar zu machen, wurde zurückgestellt. Aktuell ist die Nutzung der Räumlichkeiten für die Münstereifeler Bevölkerung und für lokale Vereine aufgrund mangelnder Fluchtwege nicht möglich. Ein weiteres Ziel der Maßnahme ist es, einen weiteren Abschnitt der Stadtmauer begehbar zu machen. Eine Begehbarkeit der Stadtmauer würde beginnend am Werther Tor entlang der Wallgasse bis zur Alten Gasse erfolgen. Über eine Begehbarkeit auf der nördlichen Seite der Mauer entlang des Europaplatzes ist zudem eine Verknüpfung mit dieser abgeschlossenen ISEK-Maßnahme möglich. Für Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt sowie Besuchende ergäbe sich sodann mit dem Europaplatz, der begehbaren Stadtmauer und dem Werther Tor ein zusammenhängendes Angebot im öffentlichen Raum, um die historische Bausubstanz und die baukulturellen Besonderheiten der Stadt aktiv nutzen und erleben zu können. Im Rahmen einer verwaltungsinternen, ämterübergreifenden Arbeitsgruppe wurden vorab bereits Eckpunkte eines künftigen Nutzungskonzepts abgesteckt. Dementsprechend ist eine multifunktionale Nutzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung einer einfachen und pflegearmen Bewirtschaftung beabsichtigt.
Sollte sich im Planungsfortgang herausstellen, dass aufgrund der Beschaffenheit des Mauerabschnitts oder aufgrund denkmalschutzrechtlicher Bedenken ein Fluchtweg vom Werther Tor über den angrenzenden Mauerabschnitt nicht realisierbar ist, soll die Planung insofern angepasst werden, dass nur die untere Ebene des Werther Tors multifunktional genutzt wird und eine Begehbarkeit des Mauerabschnitts ohne Verbindung mit dem Werther Tor erfolgt.

Im nächsten Schritt sind für diese Maßnahme A01.2 Werther Tor nun die Planungsleistungen Objektplanung Leistungsphasen 1-8 HOAI sowie Tragwerksplanung Leistungsphasen 1-3HOAI auszuschreiben und zu vergeben.
Dazu sollen entsprechend der gültigen vergaberechtlichen Regelungen geeignete Planungsbüros angefragt und um Abgabe eines entsprechenden Angebotes aufgefordert werden.
Die entsprechende Eignung der Planungsbüros muss aufgrund der historischen, denkmalgeschützten Objektsubstanz anhand folgender Eignungskriterien nachgewiesen werden:

- Qualifikation Architekt:in oder Bauingenieur:in der Projektleitung mit Eintragung in eine Architekten- oder Ingenieurkammer und in Nordrhein-Westfalen bauvorlageberechtigt nach §67 BauO NRW (Nachweis durch Kammerurkunde oder Eigenerklärung)
- Qualifikation Tragwerksplaner:in (Eigenerklärung oder Benennung eines fachlichen Nachunternehmens); dies kann durch die Projektleitung selbst oder eine verbindlich zu benennende Person innerhalb des Projektteams erfüllt werden.

- Mindestens zwei aussagekräftige Referenzen des Unternehmens zu vergleichbaren, erfolgreich abgeschlossenen Projekten im historischen, denkmalgeschützten Bestand in den letzten 5 Jahren (Nachweis über Referenzblatt mit Kurzbeschreibung (Objekt, Bauherr, Leistungsumfang, Zeitraum, Ansprechpartner))

Aufgrund der grenznahen Lage der Stadt Bad Münstereifel ist bei der Ausschreibung und Vergabe die Binnenmarktrelevanz zu berücksichtigen. Daher erfolgte ex-ante eine entsprechende Veröffentlichung zur Bekanntmachung der geplanten Ausschreibung und Vergabe, sodass geeignete Unternehmen in die Liste der anzufragenden Planungsbüros aufgenommen werden konnten. Hier wurden mehrere geeignete Planungsbüros in die Liste aufgenommen. Die vollständige Liste der geeigneten Planungsbüros wird mit RD 114-XI/Z-1 im nicht-öffentlichen Teil dieser Sitzung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Folgende gewichtete Zuschlagskriterien werden zur Wertung und Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes festgelegt:

- Qualität 60%, nachzuweisen anhand von Referenzen
- Preis 40%

Die entsprechende Bewertungsmatrix ist Anlage 2 zu entnehmen.

2. Rechtliche Würdigung

Städtebauförderung des Bundes und des Landes NRW, FRL 2023

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept

Die Förderquote beträgt 60%. Der städtische Eigenanteil ist im Haushalt berücksichtigt.

4. Organisatorische und personelle Auswirkungen

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel

7. Auswirkungen auf den Klimawandel

8. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Feuerwehrausschuss fasst zur Maßnahme “A01.2 – Nutzbarmachung des Werther Tors und Begehbarmachung der Stadtmauer” folgenden Beschluss:
Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsleistungen für die Nutzbarmachung des Werther Tors und der Begehbarmachung der Stadtmauer (ISEK A01.2) – Objektplanung LP 1-8 und Tragwerksplanung LP 1-3 HOAI – in einer beschränkten Ausschreibung gem. Anlage 3 und der Bewertungsmatrix (Anlage 2) als Vergabe- und Bewertungs-/Zuschlagskriterium auszuschreiben.

Die Verwaltung informiert den zuständigen Fachausschuss anschließend über die Auftragserteilung.