Neubau Bildungscampus Eslohe

VgV-Verfahren „Objektplanung Ingenieurbauwerke“

Dortmund, 26.10.2026
10-26023

assmann GmbH
Baroper Straße 237
44227 Dortmund
Fon 0231.75445.0
Fax 0231.756010
info@assmanngruppe.com
www.assmanngruppe.com
AG Dortmund HRB 3836
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Arch. Eric Olaf Bruske
Dipl.-Ing. Ulrich Schneider
Dipl.-Ing. Christian Cramer
Dipl.-Ing. Ralf Uennigmann

assmann architekten GmbH
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Christian Cramer
Dipl.-Ing. Arch. Eric Olaf Bruske
Dipl.-Ing. Ulrich Schneider
Dipl.-Ing. Ralf Uennigmann

assmann frankfurt GmbH
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Christian Cramer
Dipl.-Ing. Ulrich Schneider

assmann münster GmbH
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Ralf Uennigmann
Dipl.-Ing. Arch. Eric Olaf Bruske
Dipl.-Ing. Christian Cramer
Dipl.-Ing. Ulrich Schneider

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhabenbeschreibung 2
1.1. Ausgangslage 2
1.2. Ziel des Vorhabens 2
1.3. Beschreibung der Maßnahmen 3
1.4. Termine 4
1.5. Kosten und Finanzierung 5
2. Aufgabenstellung 5
3. Leistungsbild. Leistungsbilder in parallelen Vergabeverfahren 7
4. Übergeordnete Anforderungen an den Ingenieurbauwerksplaner 8

1. Vorhabenbeschreibung

1.1. Ausgangslage

Am Bildungsstandort Eslohe befindet sich das zentrale Kompetenzzentrum des Dachdeckerhandwerks in Westfalen. Der Standort vereint die schulische Berufsausbildung, die Unterbringung der Auszubildenden, Verpflegungsangebote sowie Maßnahmen der Aus- und Weiterbildung in einem zusammenhängenden Campus.

Die bestehende Gebäudeinfrastruktur stammt überwiegend aus den Jahren 1968 und 1985. Die vorhandenen Gebäude entsprechen sowohl hinsichtlich ihrer funktionalen Struktur als auch in Bezug auf die bauliche, energetische und nutzungsspezifische Qualität nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Bildungs- und Internatsstandort. Insbesondere die bestehende Mischnutzung von Unterricht, Verwaltung, Wohnen und Verpflegung innerhalb der vorhandenen Gebäude führt zu organisatorischen Einschränkungen und erschwert eine zeitgemäße Umsetzung des Bildungsauftrags.

Auch die Unterbringungssituation im Wohnheimbereich entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die derzeit überwiegend vorhandenen Mehrbettzimmer mit Gemeinschaftssanitäranlagen bieten nur eingeschränkte Aufenthalts- und Wohnqualität. Darüber hinaus bestehen Defizite bei den Freizeit-, Aufenthalts- und Kommunikationsflächen für die Auszubildenden.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort untersucht. Auf Grundlage der Ergebnisse hat sich der Auftraggeber für die Realisierung eines Ersatzneubaukonzeptes entschieden. Damit sollen die funktionalen, organisatorischen, pädagogischen und energetischen Anforderungen langfristig erfüllt und gleichzeitig der laufende Schul- und Wohnheimbetrieb während der Realisierung sichergestellt werden.

1.2. Ziel des Vorhabens

Ziel des Vorhabens ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen Bildungscampus mit einer klaren funktionalen Gliederung der Nutzungsbereiche für Unterricht, Verwaltung, Wohnen, Verpflegung und Freizeit.

Durch die Neuordnung der Gebäude- und Freiraumstrukturen sollen die betrieblichen Abläufe optimiert, die Orientierung auf dem Campus verbessert und die Aufenthaltsqualität nachhaltig gesteigert werden. Wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist die Modernisierung der Wohnheiminfrastruktur. Die bisherige Unterbringung soll durch moderne Zweibettzimmer mit eigenem Sanitärbereich ersetzt werden.

Darüber hinaus verfolgt das Projekt das Ziel, die Gebäudeinfrastruktur energetisch und wirtschaftlich zukunftsfähig auszurichten sowie die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes und weiterer einschlägiger Regelwerke zu erfüllen. Insgesamt soll ein leistungsfähiges

Lern-, Wohn- und Lebensumfeld entstehen, das den heutigen und zukünftigen Anforderungen an die berufliche Ausbildung gerecht wird.

Die Planung der Ingenieurbauwerke soll die Neuordnung und Weiterentwicklung der technischen Infrastruktur des Campus zu einem funktionssicheren, wirtschaftlichen, dauerhaft unterhaltbaren und abschnittsweise realisierbaren Gesamtkonzept verbinden.

- Sicherstellung einer funktionalen und leistungsfähigen Erschließung der Gebäude und des Campus,
- Neuordnung, Anpassung und gegebenenfalls Erweiterung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur,
- Entwicklung eines nachhaltigen und leistungsfähigen Entwässerungskonzepts, einschließlich der Berücksichtigung von Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenereignissen,
- Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und Höhenverhältnisse sowie der erforderlichen Anschlüsse an Gebäude, Verkehrs- und Freianlagen,
- Koordination der Schnittstellen zu Gebäudeplanung, Freianlagenplanung und weiteren Fachplanungen,
- Berücksichtigung von Betriebssicherheit, Dauerhaftigkeit, Wartung, Unterhaltung und Wirtschaftlichkeit,
- Sicherstellung einer technisch und organisatorisch sinnvollen abschnittsweisen Realisierung unter Berücksichtigung des laufenden Campusbetriebs.

1.3. Beschreibung der Maßnahmen

Das Gesamtvorhaben umfasst die Neuerrichtung mehrerer Gebäude und die Neuordnung der Campusstruktur. Die nachfolgenden Gebäudeangaben werden als projektspezifische Schnittstellen und Randbedingungen übernommen; die Planung der Gebäude selbst ist nicht Gegenstand der ausgeschriebenen Planungsleistungen.

Neues Berufsschulgebäude mit Verwaltung

Westlich der Böttenbergstraße ist ein Berufsschulgebäude mit rund 3.100 m² Nutzfläche vorgesehen. Die derzeit als Parkplatz genutzte Baufläche und eine mögliche Anordnung von Stellplätzen unterhalb des Schulgebäudes bedingen Schnittstellen zu Erschließung, Ein- und Ausfahrten, Feuerwehrflächen, Außenraumanschlüssen, Entwässerung, Topografie und Freiraumgestaltung.

Wohngebäude

Entlang des Brackenwegs sind vier Wohngebäude mit einer Gesamtfläche von rund 7.100 m² und insgesamt 256 Betten vorgesehen. Für die Wohngebäude sind die erforderlichen

Schnittstellen der Ingenieurbauwerke zu den Gebäudeanschlüssen, zur Erschließung, Entwässerung, Topografie sowie zu den weiteren Fachplanungen zu berücksichtigen.

Mensa sowie Cafeteria mit Fitness- und Sportraum

Östlich der Böttenbergstraße sind eine Mensa mit rund 2.000 m² sowie eine Cafeteria mit rund 1.100 m² vorgesehen. Beide Gebäude bilden mit dem zentralen Platzbereich den räumlichen Schwerpunkt des Campus. Für Mensa und Cafeteria sind insbesondere die den Ingenieurbauwerken zuzuordnenden Erschließungs-, Entwässerungs-, Ver- und Entsorgungsschnittstellen sowie die Anschlüsse an die Gebäude und angrenzenden Fachplanungen zu berücksichtigen.

Campusstruktur und Freianlagen

Gegenstand der Objektplanung Ingenieurbauwerke sind die dem Auftrag vertraglich zugeordneten Anlagen der technischen Infrastruktur. Hierzu gehören insbesondere die projektbezogen festzulegenden Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie der Entwässerung einschließlich der erforderlichen Anschlüsse und Übergabepunkte.

1.4. Termine

Der Auftraggeber strebt die Fertigstellung des Gesamtvorhabens bis spätestens Q1 2033 an.

Der derzeitige Projektablauf orientiert sich an folgenden wesentlichen Meilensteinen:

- Durchführung der Grundlagenermittlung und Vorplanung,
- Erstellung der für die Fördermittelbeantragung erforderlichen Unterlagen,
- Einreichung der Förderanträge bis April 2027,
- Schaffung der planungs- und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen,
- Erstellung der Ausführungsplanung und Durchführung der Vergabeverfahren,
- geplanter Baubeginn Q3 2028,
- Umsetzung des Vorhabens in drei aufeinander abgestimmten Bauabschnitten,
- Inbetriebnahme der einzelnen Bauabschnitte,
- Fertigstellung des Gesamtprojektes bis spätestens Q1 2033.

Die Terminplanung ist im weiteren Projektverlauf fortzuschreiben und an den jeweiligen Planungsstand anzupassen. Der Planer der Ingenieurbauwerke hat seine Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung in den Gesamtterminplan zu integrieren.

1.5. Kosten und Finanzierung

Für die Gesamtmaßnahme wird derzeit von einem Kostenziel in Höhe von rund 73,45 Mio. € brutto (KG200-700, Preisstand/Index 04/2027) ausgegangen.

Die Kostenangabe basiert auf dem aktuellen Stand der Machbarkeitsstudie und dient als Grundlage für die weitere Projektentwicklung. Im Rahmen der Planungsleistungen sind die Kosten unter Berücksichtigung der planerischen Konkretisierung fortzuschreiben, zu plausibilisieren und entsprechend den jeweiligen Planungsständen zu aktualisieren.

Die Kosten der Ingenieurbauwerke sind entsprechend dem jeweiligen Planungsstand zu ermitteln, mit den finanziellen Rahmenbedingungen zu vergleichen, fortzuschreiben und zu dokumentieren. Kostenrelevante Risiken, Abweichungen und Optimierungsmöglichkeiten sind dem Auftraggeber frühzeitig aufzuzeigen.

Fördermittel

Die Realisierung des Vorhabens setzt maßgeblich die Einwerbung von Fördermitteln voraus. Die konkreten Förderprogramme und die zuständigen Fördermittelgeber stehen zum Zeitpunkt der Ausschreibung fest.

Der Ingenieurbauwerksplaner hat die Voraussetzungen für die Beantragung, Bewilligung und Abrechnung von Fördermitteln im Rahmen seines Leistungsbildes zu unterstützen. Hierzu zählen insbesondere die Mitwirkung bei der Erstellung der erforderlichen Antragsunterlagen, die Bereitstellung der förderrelevanten Planungs-, Kosten- und technischen Daten zu den Ingenieurbauwerken sowie die Begleitung der erforderlichen Nachweis- und Dokumentationsprozesse.

Mögliche Auswirkungen von Änderungen der Förderkulisse, Anpassungen von Förderbedingungen oder Fördermittelkürzungen sind frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und dem Auftraggeber aufzuzeigen.

2. Aufgabenstellung

Die Maßnahme ist unter laufendem Schul-, Wohnheim- und Ausbildungsbetrieb umzusetzen. Eine wesentliche Projektanforderung besteht darin, die Funktionsfähigkeit des Bildungsstandortes während der gesamten Planungs- und Bauzeit aufrechtzuerhalten. Einschränkungen des Unterrichtsbetriebs sowie der Unterbringungskapazitäten sind auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

Nach aktuellem Projektstand ist die Umsetzung des Vorhabens in drei Bauabschnitten vorgesehen. Die konkrete Reihenfolge und Abgrenzung der Bauabschnitte ist mit Auftraggeber, Objektplanung Gebäude, Projektsteuerung und weiteren Fachplanungen fortzuschreiben.

Besondere Bedeutung kommt der Baustellenlogistik, der Nutzerführung, der Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs sowie der Koordination der vom Auftragnehmer zu

bearbeitenden Schnittstellen zu den Planungs- und Ausführungsbeteiligten zu. Die Planung hat die Anforderungen des laufenden Betriebs, der Arbeitssicherheit, des Brandschutzes und eines wirtschaftlichen Bauablaufs gleichermaßen zu berücksichtigen.

Die erfolgreiche Umsetzung des Vorhabens setzt eine enge Abstimmung aller Projektbeteiligten sowie eine konsequente Steuerung von Kosten, Terminen und Qualitäten voraus.

Besondere Anforderungen und Risiken ergeben sich insbesondere aus:

- der Aufrechterhaltung sicherer Erschließungs-, Nutzer-, Betriebs-, Rettungs- und Feuerwehrwege während der Bauzeit,
- der Sicherstellung der bestehenden Ausbildungs- und Unterbringungskapazitäten während der Bauzeit,
- der abschnittsweisen Realisierung mit komplexen Bau-, Umzugs-, Anschluss- und Übergangsprozessen,
- der Einhaltung der Fördervoraussetzungen und der damit verbundenen Dokumentations-, Nachweis- und Abrechnungspflichten,
- der Abhängigkeit des Gesamtvorhabens von der Bewilligung ausreichender Fördermittel,
- möglichen Änderungen der Förderbedingungen sowie möglichen Kürzungen oder Reduzierungen von Fördermitteln während der Projektlaufzeit, die Auswirkungen auf Projektumfang, Terminplanung oder Finanzierbarkeit einzelner Maßnahmen haben können,
- den Anforderungen an Nachhaltigkeit, Ressourceneffizienz und Dauerhaftigkeit,
- der Minimierung von Beeinträchtigungen des laufenden Betriebs durch Baustellenverkehr, Lärm, Staub, Sperrungen und Flächeninanspruchnahmen,
- der Planung erforderlicher temporärer Bauzustände, Provisorien sowie bauzeitlicher Ver- und Entsorgungslösungen, soweit diese ausdrücklich beauftragt sind,
- der Berücksichtigung und Einbindung vorhandener Ingenieurbauwerke sowie bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen,
- der Koordination der Schnittstellen zwischen Ingenieurbauwerken, Gebäuden, Freianlagen, Verkehrsanlagen, Medien, Entwässerung und sonstiger technischer Infrastruktur,
- der Berücksichtigung der vorhandenen Topografie, Höhenlagen und Anschlussbedingungen,
- einer wirtschaftlichen, dauerhaften, wartungs- und unterhaltungsgerechten Planung der Ingenieurbauwerke,
- der Fortschreibung von Kosten, Terminen, Qualitäten und ingenieurbauwerksspezifischen Risiken,

– der frühzeitigen Berücksichtigung genehmigungsrechtlicher, technischer, förderrechtlicher und organisatorischer Abhängigkeiten.

Der Ingenieurbauwerksplaner hat die Planungs- und Ausführungsprozesse im Rahmen seines Leistungsbildes so zu organisieren und zu koordinieren, dass die Projektziele hinsichtlich Qualität, Kosten und Terminen eingehalten und die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Fördermittelbeantragung, Fördermittelbewilligung und Fördermittelabrechnung geschaffen werden. Mögliche Auswirkungen von Änderungen der Förderkulisse oder Fördermittelkürzungen auf die Ingenieurbauwerke sind frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und dem Auftraggeber aufzuzeigen.

3. Leistungsbild. Leistungsbilder in parallelen Vergabeverfahren

Gegenstand des Vergabeverfahrens sind Leistungen der Objektplanung Ingenieurbauwerke gemäß §§ 41 bis 44 HOAI in Verbindung mit Anlage 12 HOAI. Vorgesehen ist die stufenweise Beauftragung der Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 9.

Ergänzend sind projektspezifische Besondere Leistungen zu erbringen. Der Umfang dieser Leistungen ist in der Anlage „Leistungsbild Objektplanung Ingenieurbauwerke“ zu den Vergabeunterlagen beschrieben und wird Bestandteil des zu schließenden Vertrags. Die Beauftragung erfolgt gemeinsam mit den Grundleistungen der Objektplanung Ingenieurbauwerke.

Zur Umsetzung des Gesamtvorhabens werden nach derzeitiger Einschätzung insbesondere folgende Planungs- und Beratungsleistungen benötigt:

– Objektplanung Gebäude und Innenräume,
– Objektplanung Freianlagen, einschließlich der Schnittstellen zu den Ingenieurbauwerken,
– Fachplanung Technische Ausrüstung, einschließlich der Schnittstellen zu Ver- und Entsorgungsanlagen sowie technischen Außenanlagen, soweit zugeordnet,
– Fachplanung Küchentechnik,
– Verkehrsanlagenplanung,
– Objektplanung Ingenieurbauwerke, insbesondere für die erforderlichen Ver- und Entsorgungs-, Entwässerungs- und sonstigen infrastrukturellen Anlagen,
– Tragwerksplanung, soweit tragende oder konstruktive Bauteile der Ingenieurbauwerke betroffen sind,
– Bauphysik, Brandschutz und gegebenenfalls Sicherheitskonzepte,

- Vermessung, Baugrund- und Altlastenuntersuchungen,
- gegebenenfalls wasserrechtliche, hydraulische oder sonstige fachtechnische Untersuchungen und Nachweise,
- weitere projekterforderliche Fachgutachten.

4. Übergeordnete Anforderungen an den Ingenieurbauwerksplaner

Der Auftragnehmer ist zentraler fachlicher Ansprechpartner des Auftraggebers für die Objektplanung Ingenieurbauwerke. Er bearbeitet das Leistungsbild eigenverantwortlich, koordiniert die Beiträge der fachlich Beteiligten innerhalb seiner Schnittstellen und integriert die ingenieurbauwerksrelevanten Vorgaben aus der Gebäude-, Freianlagen-, Verkehrs- und Fachplanung sowie der Technischen Ausrüstung.

Insbesondere werden erwartet:

- nachweislich qualifizierte Projektleitung und angemessene personelle Kontinuität,
- rechtzeitige Anzeige fehlender Grundlagen, Zielkonflikte und Entscheidungsbedarfe,
- Plausibilitätsprüfung übernommener Schnittstellenangaben im Rahmen der eigenen Leistung,
- Koordination der Schnittstellen zu Gebäuden, Freianlagen, Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie sonstigen technischen Anlagen,
- Berücksichtigung bestehender Leitungen, Anlagen, Anschlussstellen, Höhenlagen und sonstiger Randbedingungen des Bestands,
- Fortschreibung von Planungsständen, Kosten, Mengen, Terminen und ingenieurbauwerksspezifischen Risiken,
- Vorbereitung ingenieurbauwerksbezogener Entscheidungen des Auftraggebers.

Es werden mindestens zweiwöchentlich, bei Bedarf wöchentlich, Projektbesprechungen durchgeführt. Die Teilnahme an den Projektbesprechungen durch die Projektleitung des Planers ist verpflichtend.

Der Planer führt zudem mit den ausführenden Unternehmen wöchentliche Baubesprechungen durch.

Darüber hinaus ist grundsätzlich vorgesehen, dass durch den Planer vierwöchentlich ein Bericht zur Termin-, Kosten- und Qualitätssituation der Ingenieurbauwerke erstellt und dem verantwortlichen Vertreter des Auftraggebers vorgelegt und erläutert wird. Der Bericht soll insbesondere wesentliche Abweichungen, Risiken, Schnittstellen- und Entscheidungsbedarfe aufzeigen.