

PST Neubau Bildungscampus Eslohe



VgV-Verfahren „Objektplanung für Gebäude und Innenräume“

Inhaltsverzeichnis

Dortmund, 03.08.2026
10-26023

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

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.

1.3. Beschreibung der Maßnahmen

Das Vorhaben umfasst die Neuerrichtung mehrerer Gebäude sowie die Neuordnung der Campusstruktur am Bildungsstandort Eslohe.

Neues Berufsschulgebäude mit Verwaltung

Westlich der Böttenbergstraße ist die Errichtung eines neuen Berufsschulgebäudes mit den erforderlichen Unterrichts-, Verwaltungs- und Nebenflächen vorgesehen. Die geplante Nutzfläche beträgt rund 3.100 m².

Die vorgesehene Baufläche wird derzeit als Parkplatz genutzt. Im Rahmen der weiteren Planung ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang die erforderlichen Stellplatzkapazitäten durch eine Anordnung der Stellplätze unterhalb des Schulgebäudes sichergestellt werden können. Hierbei sind insbesondere die bauordnungsrechtlichen, brandschutztechnischen und schallschutztechnischen Anforderungen sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des gewählten Erschließungs- und Nutzungskonzeptes ist frühzeitig mit den zuständigen Behörden, insbesondere der Bauaufsichtsbehörde, abzustimmen. Die Haupteinschließung des Gebäudes ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie zu entwickeln.

Wohngebäude

Für die Unterbringung der Auszubildenden sind vier neue Wohngebäude mit einer Gesamtfläche von rund 7.100 m² vorgesehen. Nach Fertigstellung werden insgesamt 256 Betten zur Verfügung stehen. Sämtliche Zimmer sind als Zweibettzimmer mit eigenem Sanitärbereich geplant.

Die Gebäude sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie entlang des Brackenwegs angeordnet werden.

Mensa

Östlich der Böttenbergstraße ist die Errichtung einer neuen Mensa mit einer Gesamtfläche von rund 2.000 m² vorgesehen. Neben den eigentlichen Verpflegungsbereichen werden dort die erforderlichen Nebenräume sowie Funktionen der Betreuung und Heimleitung untergebracht.

Cafeteria mit Fitness- und Sportraum

Ebenfalls östlich der Böttenbergstraße ist die Errichtung einer Cafeteria mit einer Gesamtfläche von rund 1.100 m² vorgesehen. Die Cafeteria dient als zentraler Aufenthalts-, Kommunikations- und Freizeitbereich für die Auszubildenden außerhalb der Unterrichtszeiten.

Im Obergeschoss ist ein Fitness- und Sportraum vorgesehen, der insbesondere für Teile des schulischen Sportunterrichts genutzt werden soll. Hintergrund ist, dass am Standort keine eigene Sporthalle vorhanden ist und bislang externe Sportstätten genutzt werden müssen.

Campusstruktur

Mensa und Cafeteria bilden gemeinsam den räumlichen Schwerpunkt des Campus und schaffen einen zentralen Platzbereich mit Aufenthalts- und Orientierungsfunktion.

Die Planung der Freianlagen ist Bestandteil des Gesamtvorhabens, soll jedoch im Rahmen eines gesonderten Vergabeverfahrens vergeben werden. Die hierfür erforderlichen fachlichen und terminlichen Schnittstellen sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Die der Ausschreibung zugrunde liegenden Flächenangaben basieren auf der vorliegenden Machbarkeitsstudie. Im Rahmen der weiteren Planungsphasen sind die Flächenbedarfe auf Grundlage des fortzuschreibenden Raum- und Funktionsprogramms zu überprüfen, zu verifizieren und gegebenenfalls anzupassen.

1.4. Termine

Der Auftraggeber strebt die Fertigstellung des Gesamtvorhabens bis spätestens Februar 2034 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 Q1 2029,
- Umsetzung des Vorhabens in drei aufeinander abgestimmten Bauabschnitten,
- Inbetriebnahme der einzelnen Bauabschnitte,
- Fertigstellung des Gesamtprojektes bis spätestens Februar 2034.

Die Terminplanung ist im weiteren Projektverlauf fortzuschreiben und an den jeweiligen Planungsstand anzupassen.

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 Planung und Realisierung des Vorhabens stehen unter der Maßgabe einer wirtschaftlichen und nachhaltigen Umsetzung. Die Einhaltung der Kostenziele ist während des gesamten Projektverlaufs kontinuierlich zu überwachen. Kostenrelevante Risiken, Abweichungen und Optimierungspotenziale sind frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und dem Auftraggeber 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 Objektplaner 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- und Kostendaten 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 Ausgestaltung, Reihenfolge und Abgrenzung der Bauabschnitte ist im Rahmen der Planungsleistungen mit dem Auftraggeber weiterzuentwickeln, abzustimmen und fortzuschreiben.

Besondere Bedeutung kommt der Baustellenlogistik, der Nutzerführung, der Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs sowie der Koordination sämtlicher Planungs- und Ausführungsbeteiligter zu. Die Planung hat die Anforderungen des laufenden Betriebs, der Arbeitssicherheit, des Brandschutzes und eines wirtschaftlichen Bauablaufs gleichermaßen zu berücksichtigen.

Die Gebäude sind unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Anforderungen, insbesondere des Gebäudeenergiegesetzes, zu planen. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus sowie die Reduzierung von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen stellen wesentliche Projektziele dar.

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 Umsetzung des Bauvorhabens bei laufendem Schul- und Wohnheimbetrieb,
- der Sicherstellung der bestehenden Ausbildungs- und Unterbringungskapazitäten während der Bauzeit,
- der abschnittsweisen Realisierung mit komplexen Umzugs- 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 und Energieeffizienz,
- der Koordination zahlreicher Fachplaner, Gutachter und sonstiger Projektbeteiligter,
- der frühzeitigen Berücksichtigung genehmigungsrechtlicher, technischer und organisatorischer Abhängigkeiten.

Der Objektplaner hat die Planungs- und Ausführungsprozesse so zu organisieren, dass die Projektziele hinsichtlich Qualität, Kosten und Termine eingehalten werden und die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Fördermittelbeantragung, Fördermittelbewilligung und Fördermittelabrechnung geschaffen werden. Mögliche Auswirkungen von Änderungen der Förderkulisse oder Fördermittelkürzungen sind frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und dem Auftraggeber aufzuzeigen.

Darüber hinaus hat der Objektplaner die planungs- und genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen kontinuierlich zu berücksichtigen und die Voraussetzungen für eine rechtssichere und termingerechte Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu schaffen. Risiken aus behördlichen Anforderungen, Auflagen, notwendigen Abstimmungsprozessen sowie möglichen Änderungen planungs- oder bauordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen sind frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und geeignete Handlungsoptionen aufzuzeigen. Erforderliche Abstimmungen mit Genehmigungsbehörden, Trägern öffentlicher Belange

und sonstigen Verfahrensbeteiligten sind frühzeitig vorzubereiten und zu begleiten, um Verzögerungen im Projektablauf nach Möglichkeit zu vermeiden.

3. Leistungsbild. Leistungsbilder in parallelen Vergabeverfahren

Gegenstand des Vergabeverfahrens sind die Leistungen der Objektplanung für Gebäude und Innenräume gemäß § 33 ff. HOAI.

Beauftragt werden die Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 gemäß §§ 33 bis 37 HOAI i. V. m. Anlage 10 HOAI.

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

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

- Fachplanung Technische Ausrüstung (Anlagengruppen 1 bis 8),
- Fachplanung Küchentechnik,
- Freianlagenplanung,
- Bauphysik Wärmeschutz,
- Bauphysik Schallschutz,
- Brandschutzplanung,
- Vermessungsleistungen,
- Baugrunduntersuchungen,
- Altlastenuntersuchungen,
- weitere projekterforderliche Fachgutachten.

4. Übergeordnete Anforderungen an den Objektplaner

Der Objektplaner übernimmt die Gesamtkoordination der Planungsleistungen und fungiert als zentraler Ansprechpartner des Auftraggebers für die Planung und Umsetzung des Vorhabens.

Es wird vorausgesetzt, dass der Objektplaner den gesamten Planungsprozess interdisziplinär steuert, die Beiträge der fachlich Beteiligten koordiniert, die Ergebnisse unter Beachtung der vereinbarten Termine und Fristen dokumentiert sowie die Beiträge der fachlich Beteiligten auf Plausibilität, Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den Projektzielen prüft. Er hat erforderliche Entscheidungen des Auftraggebers vorzubereiten und herbeizuführen.

Zu den wesentlichen Aufgaben gehören insbesondere:

- die fachübergreifende Koordination sämtlicher Planungsbeteiligter,
- die Sicherstellung der Einhaltung von Kosten-, Termin- und Qualitätszielen,
- die Koordination der Schnittstellen zwischen den einzelnen Fachplanungen,
- die Prüfung und Integration der Beiträge der Fachplaner und Gutachter,
- die laufende Dokumentation der Planungs- und Projektfortschritte,
- das frühzeitige Erkennen, Bewerten und Kommunizieren von Risiken und Zielabweichungen.

Projektbesprechungen finden mindestens im zweiwöchentlichen Turnus, bei Bedarf wöchentlich, statt. Die Organisation, Vorbereitung, Durchführung und Moderation der Projektbesprechungen obliegen der Projektsteuerung. Die Teilnahme der verantwortlichen Projektleitung des Objektplaners ist verpflichtend. Regelmäßige Planungsbesprechungen werden durch den Objektplaner Gebäude organisiert, moderiert und protokolliert.

Während der Ausführungsphase hat der Objektplaner regelmäßige, in der Regel wöchentliche Baubesprechungen mit den ausführenden Unternehmen durchzuführen, zu moderieren und zu protokollieren.

Über sämtliche Planungs- und Baubesprechungen sind Niederschriften anzufertigen und den Beteiligten zeitnah, spätestens innerhalb von drei Werktagen nach dem jeweiligen Termin, zur Verfügung zu stellen.