

Neubau Bildungscampus Eslohe

VgV-Verfahren „Objektplanung Freianlagen“



Inhaltsverzeichnis

Dortmund, 22.09.2026
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	5	
2.	Aufgabenstellung	5	
3.	Leistungsbild. Leistungsbilder in parallelen Vergabeverfahren	7	
4.	Übergeordnete Anforderungen an den Freianlagenplaner	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.

Die Freianlagenplanung soll die Neuordnung der Gebäude- und Freiraumstrukturen zu einem zusammenhängenden, barrierearmen, robusten, wirtschaftlich unterhaltbaren und gestalterisch überzeugenden Freiraumkonzept verbinden.

- Verbesserung von Orientierung, Adressbildung und Wegebeziehungen auf dem Campus,
- Schaffung qualitätsvoller Aufenthalts-, Begegnungs-, Freizeit- und Bewegungsbereiche,
- sichere Trennung und konfliktarme Führung von Fuß-, Rad-, Liefer-, Rettungs- und gegebenenfalls Kfz-Verkehren,
- Integration der Gebäudezugänge und der Höhenanschlüsse in die vorhandene Topografie,
- Entwicklung eines standortgerechten Vegetations-, Boden- und Entwässerungskonzepts,
- Berücksichtigung von Barrierefreiheit, Pflege, Unterhaltung, Klimaresilienz und einer abschnittsweisen Realisierung.

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 Freianlagenplanung.

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. Die Freianlagenplanung hat Gebäudezugänge, wohnungsnahen Aufenthaltsbereiche, sichere Wege, Beleuchtungsschnittstellen, Barrierefreiheit, Feuerwehr- und Rettungsbelange, Privatheit und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume in die topografische Situation zu integrieren.

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. Zu planen sind insbesondere funktionale Eingangs- und Vorbereiche, Aufenthalts- und Kommunikationsflächen, Außenbewirtschaftung beziehungsweise Außenaufenthalt soweit vorgesehen, Liefer- und Entsorgungsschnittstellen sowie die Einbindung in das übergeordnete Wege- und Freiraumsystem.

Campusstruktur und Freianlagen

Die Freianlagen umfassen die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie dem Planungsgegenstand vertraglich zugeordnet werden. Hierzu können Vegetationsflächen, befestigte Wege und Plätze, Aufenthalts- und Begegnungsbereiche, Gelände- und Höhenmodellierung, oberflächennahe Entwässerungselemente, Ausstattung, Einfriedungen sowie Spiel- und Bewegungsflächen gehören.

1.4. Termine

Der Auftraggeber strebt die Fertigstellung des Gesamtvorhabens bis Ende 2032 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 Freianlagenplaner hat seine Planung, Ausschreibung, Bauüberwachung sowie gegebenenfalls vegetationstechnische Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 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 Freianlagenkosten 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 Freianlagenplaner 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 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 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 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:

- Aufrechterhaltung sicherer und barrierearmer Nutzerwege sowie erforderlicher Rettungs- und Feuerwehrezufahrten,
- 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,
- Minimierung von Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Lärm, Staub und Flächenentzug,
- Planung temporärer Zustände, Provisorien und Zwischenbegrünungen nur soweit ausdrücklich beauftragt,
- Schutz erhaltenswerter Bäume, Vegetationsflächen und Bodenfunktionen,
- Koordination von Gelände, Gebäudeanschlüssen, Medien, Entwässerung, Beleuchtung und Ausstattung,
- wirtschaftliche, dauerhafte, pflegegerechte und klimaangepasste Gestaltung,
- Fortschreibung von Kosten, Terminen, Qualitäten und freianlagenspezifischen Risiken.
- der frühzeitigen Berücksichtigung genehmigungsrechtlicher, technischer und organisatorischer Abhängigkeiten.

Der Freianlagenplaner 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.

3. Leistungsbild. Leistungsbilder in parallelen Vergabeverfahren

Gegenstand des Vergabeverfahrens sind Leistungen der Freianlagenplanung gemäß §§ 37 bis 40 HOAI in Verbindung mit Anlage 11 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 Freianlagenplanung“ zu den Vergabeunterlagen beschrieben und wird Bestandteil des zu schließenden Vertrags. Die Beauftragung erfolgt gemeinsam mit den Grundleistungen der Freianlagenplanung.

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

- Objektplanung Gebäude und Innenräume,
- Fachplanung Technische Ausrüstung, einschließlich Freianlagenanschlüsse und Außenbeleuchtung soweit zugeordnet,
- Fachplanung Küchentechnik,
- Verkehrsanlagenplanung,
- Entwässerungsplanung beziehungsweise Ingenieurbauwerke,
- Tragwerksplanung, soweit Bauteile der Freianlagen betroffen sind,
- Bauphysik, Brandschutz und gegebenenfalls Sicherheitskonzepte,
- Vermessung, Baugrund- und Altlastenuntersuchungen,
- weitere projekterforderliche Fachgutachten

4. Übergeordnete Anforderungen an den Freianlagenplaner

Der Auftragnehmer ist zentraler fachlicher Ansprechpartner des Auftraggebers für die Freianlagenplanung. Er bearbeitet das Leistungsbild eigenverantwortlich, koordiniert die Beiträge der fachlich Beteiligten innerhalb seiner Schnittstellen und integriert die freianlagenrelevanten Vorgaben aus Gebäude-, Verkehrs-, Entwässerungs- und Fachplanungen.

- nachweislich qualifizierte Projektleitung und angemessene personelle Kontinuität,
- rechtzeitige Anzeige fehlender Grundlagen, Zielkonflikte und Entscheidungsbedarfe,
- Plausibilitätsprüfung übernommener Schnittstellenangaben im Rahmen der eigenen Leistung,

- Fortschreibung von Planungsständen, Kosten, Mengen, Terminen und Risiken,
- Vorbereitung freianlagenbezogener Entscheidungen des Auftraggebers usw.

Es werden min. 2-wöchentlich, bei Bedarf wöchentlich, Projektbesprechungen durchgeführt. Die Teilnahme an Projektbesprechungen durch die Projektleitung des Planers ist verpflichtend.

Der Planer führt zudem mit den ausführenden Unternehmen Baubesprechungen (wöchentlich) durch.

Darüber hinaus ist grundsätzlich gewünscht, dass durch den Planer vierwöchentlich ein Bericht zur Termin- und Kostensituation sowie Qualitäten erstellt und dem verantwortlichen Vertreter des Auftraggebers vorgelegt und erläutert wird.