Neubau Bildungscampus Eslohe

VgV-Verfahren „Brandschutz“

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 Planer 8

Dortmund, 14.10.2026
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

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 Brandschutzplanung soll für die Neuordnung und Entwicklung des Campus ein schlüssiges, genehmigungsfähiges und wirtschaftliches Brandschutzkonzept entwickeln und mit den beteiligten Fachplanungen abstimmen.

- Sicherstellung der brandschutztechnischen Anforderungen,
- Entwicklung sicherer Flucht- und Rettungswege,
- Sicherstellung der erforderlichen Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen,
- Abstimmung des baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutzes,
- Koordination der Schnittstellen zu Objektplanung und Technischer Ausrüstung,
- Berücksichtigung von Bestand, Neubau und Bauabschnitten,
- Sicherstellung des Brandschutzes während der abschnittsweisen Realisierung.

1.3. Beschreibung der Maßnahmen

Das Gesamtvorhaben umfasst die Neuerrichtung mehrerer Gebäude und die Neuordnung der Campusstruktur. Die nachfolgenden Gebäudeangaben bilden die projektspezifischen Grundlagen und Randbedingungen für die brandschutztechnische Bearbeitung. Gegenstand der Leistung ist die Brandschutzplanung einschließlich der erforderlichen Koordination und Abstimmung der brandschutzrelevanten Schnittstellen. Die Planung der Gebäude sowie der technischen Anlagen selbst ist nicht Bestandteil der beauftragten Brandschutzplanung.

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 insbesondere brandschutztechnische Schnittstellen hinsichtlich Flucht- und Rettungswegen, Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Gebäudezugängen sowie der brandschutztechnischen Trennung und Erschließung. Die Anforderungen sind mit der Objektplanung, der Technischen Ausrüstung und der Freianlagenplanung abzustimmen.

Wohngebäude

Entlang des Brackenwegs sind vier Wohngebäude mit einer Gesamtfläche von rund 7.100 m² und insgesamt 256 Betten vorgesehen. Im Rahmen der Brandschutzplanung sind

insbesondere Flucht- und Rettungswege, brandschutztechnische Erschließung und Zugänglichkeit, Feuerwehrzufahrten sowie erforderliche Aufstell- und Bewegungsflächen zu berücksichtigen. Die brandschutztechnischen Anforderungen der Gebäude sind untereinander sowie mit den angrenzenden Außenanlagen und Verkehrsflächen abzustimmen.

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. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen sind insbesondere die brandschutztechnischen Anforderungen an Flucht- und Rettungswege, Rettungswegführung ins Freie, Gebäudezugänglichkeit für Einsatzkräfte sowie die Schnittstellen zwischen baulichem und anlagentechnischem Brandschutz zu berücksichtigen. Liefer-, Entsorgungs- und Außenbereiche sind hinsichtlich möglicher brandschutztechnischer Auswirkungen in die Betrachtung einzubeziehen.

Campusstruktur und übergeordnete Brandschutzbelange

Die Brandschutzplanung umfasst die gebäudeübergreifenden und übergeordneten brandschutztechnischen Belange des Campus, soweit diese dem Planungsgegenstand vertraglich zugeordnet werden. Hierzu können insbesondere Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Rettungswegführungen im Außenbereich, Zugänglichkeiten für Einsatzkräfte sowie die Abstimmung der brandschutztechnischen Anforderungen zwischen den einzelnen Gebäuden und den Freianlagen gehören. Die abschnittsweise Realisierung des Gesamtvorhabens und die daraus resultierenden brandschutztechnischen Anforderungen und Schnittstellen sind zu berücksichtigen.

1.4. Termine

Der Auftraggeber strebt die Fertigstellung des Gesamtvorhabens bis 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 Ende April 2027,
- Schaffung der planungs- und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen,
- Erstellung der Ausführungsplanung und Durchführung der Vergabeverfahren Bau
- geplanter Baubeginn Q3 2028,
- Umsetzung des Vorhabens in 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 Brandschutzplaner hat seine Planungs-, Abstimmungs-, Prüf- und Genehmigungsleistungen 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 (KG 200–700, 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 Brandschutzplanung sind die kostenrelevanten Auswirkungen der brandschutztechnischen Anforderungen und Festlegungen zu berücksichtigen und entsprechend dem jeweiligen Planungsstand mit den beteiligten Planern und dem Auftraggeber abzustimmen.

Der Brandschutzplaner hat kostenrelevante brandschutztechnische Anforderungen, Risiken, Planungsänderungen sowie mögliche Optimierungspotenziale frühzeitig zu identifizieren und dem Auftraggeber aufzuzeigen. Soweit für die Kostenplanung erforderlich, sind die hierfür notwendigen Angaben und Grundlagen den jeweiligen Planungsbeteiligten zur Verfügung zu stellen.

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. Ziel ist es, den Förderantrag mit Abschluss der Vorplanung einzureichen. Wesentliche für den Förderantrag erforderlichen Unterlagen sind daher in der Vorplanung vorzuziehen. Dies ist bei der

Der Brandschutzplaner hat die Voraussetzungen für die Beantragung, Bewilligung und Abrechnung von Fördermitteln im Rahmen seines Leistungsbildes und hinsichtlich der brandschutztechnisch relevanten Belange zu unterstützen. Hierzu zählen insbesondere die Mitwirkung bei der Bereitstellung erforderlicher brandschutztechnischer Planungs-, Nachweis- und Kostengrundlagen sowie die Unterstützung der erforderlichen Dokumentations- und Nachweisprozesse.

Mögliche Auswirkungen von Änderungen der Förderbedingungen oder Fördermittelkürzungen auf die brandschutztechnische Planung und Umsetzung sind, soweit für die Leistung des Brandschutzplaners relevant, frühzeitig zu identifizieren und dem Auftraggeber aufzuzeigen.

2. Aufgabenstellung

Die Maßnahme ist unter laufendem Schul-, Wohnheim- und Ausbildungsbetrieb umzusetzen. Eine wesentliche Projektanforderung besteht darin, die Funktionsfähigkeit und die brandschutztechnische Sicherheit 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 mehreren Bauabschnitten vorgesehen. Die konkrete Reihenfolge und Abgrenzung der Bauabschnitte ist mit dem Auftraggeber, der Objektplanung Gebäude, der Projektsteuerung und den weiteren Fachplanungen fortzuschreiben. Der Brandschutzplaner hat die aus der abschnittsweisen Umsetzung resultierenden Anforderungen an den baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz frühzeitig zu berücksichtigen.

Besondere Bedeutung kommt der Aufrechterhaltung sicherer Flucht- und Rettungswege, der Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungskräfte, der brandschutztechnischen Bewertung temporärer Zustände sowie der Koordination sämtlicher Planungs- und Ausführungsbeteiligter zu. Die Brandschutzplanung 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 Flucht- und Rettungswege sowie erforderlicher Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen,
- der Sicherstellung der brandschutztechnischen Anforderungen während des laufenden Schul-, Wohnheim- und Ausbildungsbetriebs,
- der Aufrechterhaltung der bestehenden Ausbildungs- und Unterbringungskapazitäten während der Bauzeit,
- der abschnittsweisen Realisierung mit komplexen Umzugs-, Übergangs- und Inbetriebnahmeprozessen,
- der brandschutztechnischen Bewertung der einzelnen Bau-, Übergangs- und Zwischenzustände,
- der Planung und Abstimmung erforderlicher temporärer Brandschutzmaßnahmen und Provisorien, soweit diese ausdrücklich beauftragt werden,
- der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit bestehender und neu zu errichtender brandschutztechnischer Einrichtungen während der einzelnen Bauabschnitte,
- der Abstimmung von Brandabschnitten, Nutzungseinheiten, Flucht- und Rettungswegen sowie brandschutztechnisch erforderlichen Trennungen,
- der Koordination der Schnittstellen zwischen baulichem, anlagentechnischem und organisatorischem Brandschutz,
- der Abstimmung mit Objektplanung, Tragwerksplanung, Technischer Ausrüstung, Freianlagenplanung, Arbeitsschutz, Projektsteuerung und weiteren Planungsbeteiligten,

- der Berücksichtigung der Anforderungen von Genehmigungsbehörden, Brandschutzdienststellen, Feuerwehr und gegebenenfalls Prüfstellen beziehungsweise Prüfsachverständigen,
- der frühzeitigen Berücksichtigung genehmigungsrechtlicher, technischer und organisatorischer Abhängigkeiten,
- 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 den Projektumfang, die Terminplanung oder die Finanzierbarkeit einzelner Maßnahmen haben können,
- den Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, soweit diese Auswirkungen auf die brandschutztechnische Planung haben,
- der Minimierung betrieblicher Beeinträchtigungen durch brandschutztechnische Maßnahmen,
- der Fortschreibung der brandschutztechnischen Planung und Dokumentation entsprechend dem jeweiligen Planungs-, Genehmigungs- und Ausführungsstand,
- der frühzeitigen Identifikation kosten-, termin- und qualitätsrelevanter Auswirkungen brandschutztechnischer Anforderungen und Planungsänderungen.

Der Brandschutzplaner hat seine Planungs-, Abstimmungs-, Prüf- und Dokumentationsleistungen so zu organisieren, dass die Projektziele hinsichtlich Qualität, Kosten und Terminen eingehalten und die brandschutztechnischen Voraussetzungen für die abschnittsweise Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Im Rahmen seines Leistungsbildes hat der Brandschutzplaner außerdem die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Fördermittelbeantragung, Fördermittelbewilligung und Fördermittelabrechnung zu unterstützen. Hierzu sind insbesondere die erforderlichen brandschutztechnischen Planungs-, Nachweis- und Dokumentationsgrundlagen bereitzustellen.

Mögliche Auswirkungen von Änderungen der Förderbedingungen oder Fördermittelkürzungen auf die brandschutztechnische Planung und Umsetzung sind frühzeitig zu identifizieren und dem Auftraggeber aufzuzeigen.

3. Leistungsbild. Leistungsbilder in parallelen Vergabeverfahren

Gegenstand des Vergabeverfahrens sind Leistungen der Brandschutzplanung bzw. brandschutztechnischen Fachplanung und Beratung. Vorgesehen ist eine stufenweise Beauftragung der im Leistungsbild definierten Leistungen und Leistungsstufen.

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

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

- Objektplanung Gebäude und Innenräume,
- Fachplanung Technische Ausrüstung,
- Fachplanung Küchentechnik,
- Freianlagenplanung,
- Verkehrsanlagenplanung,
- Entwässerungsplanung beziehungsweise Ingenieurbauwerke,
- Tragwerksplanung,
- Bauphysik und gegebenenfalls weitere Sicherheitskonzepte,
- Vermessung, Baugrund- und Altlastenuntersuchungen,
- weitere projekterforderliche Fachplanungs-, Beratungs- und Gutachterleistungen.

4. Übergeordnete Anforderungen an den Planer

Der Auftragnehmer ist zentraler fachlicher Ansprechpartner des Auftraggebers für die Brandschutzplanung. Er bearbeitet das vereinbarte Leistungsbild eigenverantwortlich, koordiniert die brandschutzrelevanten Beiträge der fachlich Beteiligten innerhalb seiner Schnittstellen und integriert die für seine Leistung maßgeblichen Vorgaben der Objekt- und Fachplanungen.

Zu seinen projektbezogenen Koordinations- und Mitwirkungspflichten gehören insbesondere:

- nachweislich qualifizierte Projektleitung und angemessene personelle Kontinuität,
- rechtzeitige Anzeige fehlender Planungsgrundlagen, brandschutztechnischer Zielkonflikte und erforderlicher Entscheidungen,
- Plausibilitätsprüfung übernommener Schnittstellenangaben im Rahmen der eigenen Leistung,
- Fortschreibung und Abstimmung der brandschutztechnischen Planungs-, Nachweis- und Dokumentationsstände,
- Mitwirkung bei der Termin-, Kosten- und Risikobetrachtung hinsichtlich brandschutzrelevanter Auswirkungen,
- Vorbereitung brandschutzbezogener Entscheidungen des Auftraggebers,
- Koordination der Schnittstellen des baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutzes,

- Mitwirkung bei erforderlichen Abstimmungen mit Genehmigungsbehörden, Brandschutzdienststellen, Feuerwehr sowie gegebenenfalls Prüfstellen bzw. Prüfsachverständigen,
- Berücksichtigung der brandschutztechnischen Anforderungen aus Bauabschnitten, Übergangszuständen und dem laufenden Betrieb.

Es werden mindestens zweiwöchentlich, bei Bedarf wöchentlich, Projektbesprechungen durchgeführt. Die Teilnahme der Projektleitung des Brandschutzplaners an den für seine Leistungen relevanten Projektbesprechungen ist verpflichtend und wird nicht gesondert vergütet.

Der Brandschutzplaner nimmt darüber hinaus im erforderlichen und vertraglich vereinbarten Umfang an Planungs-, Koordinations- und Baubesprechungen teil. Im Rahmen der Ausführung begleitet er die Umsetzung der brandschutztechnischen Anforderungen entsprechend dem vereinbarten Leistungsbild und stimmt festgestellte brandschutzrelevante Sachverhalte mit dem Auftraggeber und den beteiligten Planern ab.

Darüber hinaus ist vierwöchentlich ein kurzer Statusbericht zu den für die Brandschutzplanung relevanten Terminen, Qualitäten, Risiken, offenen Entscheidungen und, soweit betroffen, kostenrelevanten Auswirkungen zu erstellen und dem verantwortlichen Vertreter des Auftraggebers vorzulegen und zu erläutern.