

Auftraggeber: Berufsgenossenschaftliches Universitätsklinikum Bergmannsheil gGmbH

Projekt: Bergmannsheil, Teilrückbau Haus 1

Az: 43-26 (200)

Datum: 05. Juni 2026

Projektbeschreibung Teilrückbau Haus 1 und Schadstoffsanierung

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft und der Maßnahme
 - a. Verfahrensbeschreibung
 - b. Liegenschaft des Bergmannsheils / Beschreibung des Baufelds
 - c. geplante Gesamtmaßnahme Haus 1
2. Planungsaufgaben des ausführenden AN
3. Baulicher Leistungsumfang Schadstoffsanierung und Rückbau Haus 1 des ausführenden AN
4. Relevante Unterlagen / Anlagenverzeichnis

1. Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft und der Maßnahme

a. Verfahrensbeschreibung

Die Berufsgenossenschaftliche Universitätsklinikum Bergmannsheil gGmbH beabsichtigt, die Beauftragung der Bauleistungen zur Schadstoffsanierung sowie zum anschließenden Teilrückbau des Hauses 1.

Gegenstand der Beauftragung ist die vollständige Ausführung der Schadstoffsanierung einschließlich des anschließenden Teilrückbaus des Hauses 1. Darüber hinaus sind durch den Auftragnehmer die planerischen Ausführungs- und Umsetzungskonzepte zu erarbeiten. Im Rahmen des Vergabeverfahrens ist von den Bietern ein Konzept zu den vorgesehenen technischen, organisatorischen und terminlichen Vorgehensweisen zur Umsetzung der Maßnahme unter Beachtung der vorgegebenen Randbedingungen zu erstellen und vorzulegen.

b. Liegenschaft des Bergmannsheils / Beschreibung des Baufelds

Die Liegenschaft des Berufsgenossenschaftlichen Universitätsklinikums Bergmannsheil am Bürkle-de-la-Camp-Platz 1 in 44789 Bochum befindet sich auf einem innerstädtischen, dicht bebauten Klinikcampus. Das Areal besteht aus einer Vielzahl funktional und infrastrukturell miteinander verknüpfter Gebäude, die über gemeinsame Versorgungs- und Mediensysteme verbunden sind. Aufgrund dieser engen Vernetzung bestehen bei baulichen Maßnahmen besondere Anforderungen hinsichtlich des Schutzes angrenzender Bauwerke sowie der Aufrechterhaltung des laufenden Klinikbetriebs und der technischen Versorgung.

Das im Rahmen der Maßnahme zu bearbeitende Haus 1 ist Bestandteil dieses Gebäudekomplexes und in die umgebende Bestandsbebauung des Klinikums eingebunden. Es befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft weiterer Klinikgebäude und übernimmt eine wichtige Funktion innerhalb der technischen und infrastrukturellen Vernetzung des Areals. Insbesondere verlaufen über das Untergeschoss des Gebäudes zahlreiche Versorgungsleitungen und technische Anlagen, die auch angrenzende Gebäude bedienen.

Die Lage von Haus 1 wird zudem durch die unmittelbare Nähe zur Friederikastraße geprägt, welche den östlichen Rand des Klinikgeländes bildet. In diesem Bereich befinden sich öffentliche Verkehrsflächen, Taxistellplätze, Gehwege sowie eine Bushaltestelle. Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Baustellenlogistik und Verkehrsführung, da die Platzverhältnisse auf dem Klinikgelände begrenzt sind und gleichzeitig die Erreichbarkeit des Klinikums jederzeit gewährleistet werden muss.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen mehrgeschossigen Stahlbetonbau mit insgesamt zehn Ebenen vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss. Ursprünglich wurde das Gebäude für verschiedene klinische Nutzungen errichtet, darunter Bettenstationen, Operationsbereiche, Ambulanzräume sowie Versorgungs- und Aufenthaltsbereiche wie Küche und Cafeteria. Nach einem Brandereignis im Jahr 2016 wurde der überwiegende Teil des Gebäudes außer Betrieb genommen. Lediglich Teilbereiche im Unter- und Erdgeschoss verblieben aufgrund ihrer versorgungsrelevanten Funktionen in Nutzung.

Zusammenfassend ist Haus 1 als integraler Bestandteil einer komplexen Krankenhausinfrastruktur zu betrachten. Die enge räumliche, funktionale und technische Verflechtung mit den umliegenden Gebäuden sowie die direkte Anbindung an den öffentlichen Straßenraum führen zu erhöhten Anforderungen an Planung und Ausführung sämtlicher baulicher Maßnahmen. Dabei sind sowohl der Schutz der Bestandsgebäude als auch die Sicherstellung eines störungsfreien Klinikbetriebs und der technischen Versorgung dauerhaft zu gewährleisten.

c. geplante Gesamtmaßnahme Haus 1

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme soll das Haus 1 schrittweise zurückgebaut und für eine zukünftige Umnutzung vorbereitet werden. Hierzu soll zunächst eine umfassende Schadstoffsanierung sowie die vollständige Entkernung des Gebäudes erfolgen. Dabei werden sämtliche schadstoffbelasteten und nicht weiter nutzbaren Bauteile entfernt, soweit dies unter Berücksichtigung der technischen und betrieblichen Abhängigkeiten zu den angrenzenden Klinikgebäuden möglich ist. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Einschränkungen des laufenden Klinikbetriebs sowie der Versorgung benachbarter Gebäude auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Im Anschluss beziehungsweise teilweise parallel zur Schadstoffsanierung und Entkernung soll der Rückbau der oberhalb des 1. Obergeschosses liegenden Gebäudeteile erfolgen. Die Geschosse vom 2. Obergeschoss bis einschließlich Dachgeschoss sollen hierbei vollständig zurückgebaut werden.

Die darunterliegenden Geschosse sollen erhalten bleiben und werden bis auf die konstruktive Bausubstanz zurückgeführt werden. Für diese Gebäudeteile ist der Verbleib der geschlossenen, aber ungedämmten Gebäudehülle vorgesehen, um die bauliche Substanz zu sichern und die Voraussetzungen für eine spätere Umnutzung zu schaffen. In einem nachfolgenden Bauabschnitt sollen die verbleibenden Gebäudestrukturen entsprechend zukünftiger Nutzungsanforderungen saniert, umgebaut und weiterentwickelt werden.

Insgesamt handelt es sich bei der Maßnahme nicht um einen vollständigen Gebäudeabbruch, sondern um ein kombiniertes Konzept aus Schadstoffsanierung, Entkernung, Teilrückbau und anschließender Bestandsentwicklung. Ziel ist die Erhaltung und nachhaltige Weiterverwendung geeigneter Gebäudeteile unter gleichzeitiger Entfernung nicht mehr benötigter oder wirtschaftlich nicht erhaltenswerter Gebäudebereiche.

2. Planungsaufgaben des ausführenden AN

Im Rahmen des vorgesehenen Verhandlungsverfahrens soll der ausführende Auftragnehmer eine Reihe fachtechnischer Konzepte vorlegen.

Es ist ein **übergeordnetes Gesamtkonzept** in einem Umfang von bis zu 5 Seiten (DIN A 4) vorzulegen, das durch Konzepte der einzelnen Fachdisziplinen detailliert wird. Die fachlichen Anforderungen sowie die sonstigen Randbedingungen sind dabei in einer konsistenten Gesamtdarstellung zusammenzuführen.

Zudem ist vom Bieter ein **Konzept zur Schadstoffsanierung** in einem Umfang von bis zu 5 Seiten (DIN A 4) zu erarbeiten. Dieses hat die systematische Erfassung, Abgrenzung und den sicheren Ausbau sämtlicher schadstoffhaltiger Materialien (u. a. Asbest, KMF, PCB etc.) darzustellen. Insbesondere sind die Einteilung in Sanierungsbereiche (Schwarz-/Weißbereiche), die vorgesehenen Arbeitsverfahren gemäß den Vorgaben der GefStoffV sowie den einschlägigen TRGS-Regelwerken als auch die Maßnahmen zum Schutz von Personal und Umgebung zu beschreiben. Darüber hinaus ist die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung sowie der bauseitigen Freigabemessungen und Freigabeverfahren darzulegen.

Weiterhin ist vom Bieter ein **Konzept** in einem Umfang von bis zu 5 Seiten (DIN A 4) **für den konstruktiven Rückbau** unter Berücksichtigung der tragwerksplanerischen sowie der emissionsschutztechnischen Anforderungen einzureichen. Dieses umfasst die Beschreibung der vorgesehenen Rückbauabfolge (z. B. Entkernung, abschnittsweiser Rückbau), der eingesetzten Verfahren (selektiver Rückbau, sägegestützte Verfahren mit höchstmöglichem Emissionsschutz, Kranhub und sukzessiver Abtransport) sowie die statische Sicherung des verbleibenden Bauwerks und die Sicherung der angrenzenden Gebäude. Der Bieter hat darzulegen, wie die Vorgaben der vorliegenden Bestandsanalyse bzw. Rückbaustatik berücksichtigt und eingehalten werden.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil ist das vom Bieter vorzulegende **Emissionsschutzkonzept** in einem Umfang von bis zu 5 Seiten (DIN A 4). Dieses hat sämtliche Maßnahmen zur Minimierung von Staub-, Lärm- und Erschütterungsimmissionen während der Bauausführung zu beschreiben. Hierzu zählen insbesondere Befeuchtungssysteme zur Staubbinding, lärmarme Abbruchverfahren, die zeitliche Steuerung von Arbeitsabläufen sowie Schutzmaßnahmen für angrenzende Gebäude und den laufenden Klinikbetrieb. Aufgrund der besonderen Sensibilität des Standortes ist eine detaillierte Darstellung der vorgesehenen Schutz- und Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Ergänzend ist ein Monitoring-Programm zur kontinuierlichen Überwachung der Emissionssituation darzustellen.

Weiterhin ist vom Bieter ein **Logistikkonzept** in einem Umfang von bis zu 5 Seiten (DIN A 4) vorzulegen, das die Baustelleneinrichtung sowie die Verkehrsführung und -sicherung umfassend beschreibt. Ergänzende Pläne sind in DIN A 3 möglich.

Dieses hat die sichere Führung von Baustellenverkehr, Fußgängerverkehr sowie öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld der Baustelle und Baustelleneinrichtung, insbesondere im Bereich der Friederikastraße, sicherzustellen. Darin sind insbesondere Absperrmaßnahmen, Baustellenzufahrten, Beschilderungen, gegebenenfalls Lichtsignalanlagen sowie Maßnahmen zur Sicherung von Feuerwehrezufahrten und Rettungswegen darzustellen. Die eingeschränkte Andienung über die Friederikastraße sowie die konsequente Trennung von Baustellen- und Klinikverkehr sind dabei besonders zu berücksichtigen.

Außerdem beschreibt es die Flächeninanspruchnahme auf dem Klinikgelände, die Anordnung von Containern, Kranstandort(en) sowie Materiallagerflächen gem. den geplanten Vorgaben. Zudem sind die Abläufe für Anlieferung, Zwischenlagerung und Abtransport von Abbruchmaterialien darzustellen. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse und des fortlaufenden Klinikbetriebs ist insbesondere eine weitgehend „just-in-time“-orientierte Logistik mit möglichst geringer Vorhaltung vor Ort vorzusehen.

Abschließend ist vom Bieter ein **Terminkonzept** bzw. **Terminplan** vorzulegen. Dieser hat die gesamte Bauabwicklung in nachvollziehbarer und strukturierter Form darzustellen. Insbesondere sind die wesentlichen Projektphasen wie Schadstoffsanierung, Entkernung, Rückbau, Sicherungsmaßnahmen sowie die abschnittsweise Durchführung der Arbeiten unter Berücksichtigung der betrieblichen Randbedingungen abzubilden. Der Terminplan hat zudem die technischen und logistischen Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Bauphasen sowie die Schnittstellen zum laufenden Klinikbetrieb zu berücksichtigen. Besondere Anforderungen ergeben sich aus der engen räumlichen Situation und der Notwendigkeit einer koordinierten Ausführung unter Aufrechterhaltung der Ver- und Entsorgungsstrukturen. Der Terminplan ist als belastbare Grundlage für die Bauablaufsteuerung zu verstehen und im weiteren Projektverlauf fortzuschreiben.

Die Konzepte sind dabei so aufeinander abzustimmen, dass sie ein in sich schlüssiges und widerspruchsfreies Gesamtkonzept ergeben und hinsichtlich Planung, Bauablauf, Logistik und Schutzmaßnahmen harmonisch ineinandergreifen.

3. Baulicher Leistungsumfang Schadstoffsanierung und Rückbau Haus 1 des ausführenden AN

Der bauliche Bearbeitungsumfang für Haus 1 umfasst eine mehrstufige Maßnahme bestehend aus Schadstoffsanierung, Entkernung, selektivem, konstruktivem Rückbau sowie teilweiser Bestandserhaltung und Erstellung von Provisorien unter den komplexen Randbedingungen des laufenden Klinikbetriebs. Die Leistungen sind unter besonderer Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen des Klinikstandortes sowie der technischen und logistischen Abhängigkeiten zu den angrenzenden Gebäuden auszuführen.

Zu Beginn ist eine vollständige Schadstoffsanierung sowie die Entkernung des Gebäudes durchzuführen. Sämtliche schadstoffhaltigen Baustoffe sind fachgerecht zu erfassen, auszubauen und zu entsorgen. Im Zuge der Entkernung sind alle nicht tragenden Einbauten, Decken- und Bodenaufbauten sowie die Fassade vollständig zurückzubauen. Dabei wird die tragende Gebäudestruktur freigelegt, um die Voraussetzungen für den anschließenden konstruktiven Rückbau zu schaffen. Bereits vor Beginn der Rückbau- und Sanierungsarbeiten sind Maßnahmen des vorbeugenden und organisatorischen Brandschutzes umzusetzen. Diese umfassen insbesondere die Sicherstellung von Rettungswegen, die Herstellung brandschutztechnisch wirksamer Abschottungen sowie die Anpassung und Sicherung bestehender brandschutztechnischer Einrichtungen entsprechend dem Baufortschritt als auch von Flucht- und Rettungswegen, die durch den angrenzenden Bestand führen. Die brandschutztechnischen Maßnahmen sind fortlaufend an die Bauabläufe anzupassen und mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Im Anschluss bzw. bestenfalls parallel mit entsprechendem Sicherheitsabstand zu den Geschossen, in denen noch die Entkernung und Schadstoffsanierung durchgeführt wird, erfolgt der selektive, konstruktive Rückbau des Gebäudes, wobei insbesondere die oberen Geschosse bis einschließlich des 2. Obergeschosses vollständig zurückgebaut werden. Vorlaufend ist die angrenzende Bebauung wirksam zu schützen (vgl. Baustelleneinrichtungsplan). Der Rückbau erfolgt abschnittsweise unter Berücksichtigung der statischen Randbedingungen sowie der

angrenzenden Bestandsbebauung. Die darunterliegenden Geschosse bzw. deren tragende Bausubstanz bleiben erhalten und sind einschließlich einer geschlossenen Gebäudehülle (von dem Fassadenaufbau verbleiben nur Fenster in den unteren Geschossen) dauerhaft zu sichern.

Im Zuge des konstruktiven Rückbaus sowie unmittelbar im Anschluss an die jeweiligen Rückbauabschnitte sind ergänzende Sicherungs- und Abschlussmaßnahmen auszuführen. Hierzu gehören insbesondere die Herstellung einer provisorischen Entwässerung zur geordneten Ableitung von Niederschlags- und Bauwasser, die provisorische Abdichtung der neu entstehenden Dachfläche (Decke über 1. Obergeschoss) sowie die bauphysikalisch erforderliche Dämmung von Wandflächen zu angrenzenden Bestandsgebäuden gemäß den planerischen Vorgaben. Diese Maßnahmen sind so auszuführen, dass die Gebrauchstauglichkeit und der bauphysikalische Schutz des verbleibenden Gebäudeteils gewährleistet bleiben.

Der Rückbau der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) erfolgt sukzessive und in enger Abstimmung mit dem laufenden Klinikbetrieb sowie den Fachplanern. Aufgrund der funktionalen Verknüpfung mit angrenzenden Gebäuden sind insbesondere Anlagen im Untergeschoss sowie vertikale Versorgungstrassen temporär zu erhalten, da sie weiterhin andere Gebäudeteile versorgen. Der Rückbau dieser Anlagen erfolgt abschnittsweise, beispielsweise geschossweise, unter Sicherstellung der Betriebsfähigkeit der verbleibenden Infrastruktur, während nicht mehr benötigte oder nicht schützenswerte Anlagen fachgerecht zurückgebaut und besonders schützenswerte Anlagen gesichert oder temporär umgelegt werden. Dabei ist auch eine Zugänglichkeit zu den in Betrieb befindlichen Anlagen zu gewährleisten.

Die Lage innerhalb des Klinikcampus stellt erhöhte Anforderungen an die Ausführung der Leistungen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu in Betrieb befindlichen Gebäuden sind besondere Maßnahmen zum Schutz vor Staub-, Lärm- und Erschütterungsimmissionen erforderlich. Dies betrifft sowohl die Schadstoffsanierung als auch den konstruktiven Rückbau. Die Baustellenlogistik ist aufgrund der begrenzten Flächen stark eingeschränkt und erfordert ein eng abgestimmtes Vorgehen hinsichtlich Anlieferung, Zwischenlagerung und Abtransport von Materialien. Während der gesamten Bauphase sind sämtliche, wesentliche Betriebsfunktionen, Rettungswege, Feuerwehrezufahrten sowie Versorgungsleitungen uneingeschränkt aufrechtzuerhalten, wobei Eingriffe in technische Systeme ausschließlich koordiniert und in enger Abstimmung mit dem laufenden Klinikbetrieb erfolgen dürfen.

Alle vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen, insbesondere Bestandspläne, Schadstoffgutachten, Rückbaustatik, brandschutztechnische Vorgaben sowie sonstige Projekt- und Schnittstelleninformationen, sind verbindliche Grundlage der Leistungserbringung. Sämtliche sich daraus ergebenden technischen, organisatorischen und sicherheitsrelevanten Randbedingungen sind vom Auftragnehmer eigenverantwortlich zu berücksichtigen und in die Ausführung sowie die Bauablaufplanung zu integrieren, gemäß den eigens durch den Auftragnehmer erstellten Konzepten der Schadstoffsanierung, des konstruktiven Rückbaus, zum Emissionsschutz, zur Baustelleneinrichtung, Verkehrsführung und Logistik.

Anschlusspunkte für Baustrom (Trafo im Innenhof vor Haus 12) sowie Bauwasser werden bauseits zur Verfügung gestellt. Die Verteilung innerhalb der Baustelle sowie die Herstellung der erforderlichen Versorgungsleitungen im Baufeld obliegen dem Auftragnehmer. Für die

Positionierung der Baustelleneinrichtung ist der zugehörige Baustelleneinrichtungsplan verbindlich zu beachten; Abweichungen bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem Auftraggeber bzw. der örtlichen Bauüberwachung. Für die Kranstellung sowie die Herstellung erforderlicher Kranfundamente sind die Randbedingungen des bauseits vorzulegenden bzw. noch zu erstellenden Bodengutachtens zu berücksichtigen; die daraus resultierenden Anforderungen an Tragfähigkeit, Gründung und etwaige Einschränkungen sind in die Kalkulation und Bauausführung einzubeziehen. Sämtliche erforderliche Verkehrssicherungsmaßnahmen sind Bestandteil des Leistungsumfangs des Auftragnehmers und umfassen insbesondere die Sicherung von Baustellenzufahrten, Verkehrsflächen, zum Teil Bäumen sowie Fußgänger- und Rettungswegen im Umfeld der Baustelle sowie deren laufende Anpassung an den Baufortschritt.

4. Relevante Unterlagen / Anlagenverzeichnis

Zur Veröffentlichung des Teilnahmewettbewerbs werden umfangreiche Unterlagen zur Verfügung gestellt, die als Grundlage des Vergabeverfahrens sowie im Falle der Beauftragung als Vertragsbestandteil gelten. Ein geologisches Gutachten befindet sich derzeit noch in Erstellung. Dieses umfasst insbesondere die für die Baustelleneinrichtung vorgesehenen Flächen und wird den Bietern rechtzeitig zu Beginn des Verhandlungsverfahrens zur Kalkulation bereitgestellt.

Die Einsicht in die Unterlagen ist ausschließlich nach Vorlage einer unterzeichneten Geheimhaltungsvereinbarung möglich. Die Dokumente beinhalten technische, planerische und gutachterliche Grundlagen des Bestands und der geplanten Maßnahme, insbesondere Bestandspläne, Schadstoffgutachten, Rückbaustatik, brandschutztechnische Bewertungen sowie weitere projektbezogene Schnittstellen- und Planungsunterlagen.

Bestandteil des Unterlagenpakets sind ferner der vollständige Antrag zur Änderung der baulichen Anlage (einschließlich zugehöriger Anlagen) sowie die hierzu erteilte Genehmigung. Durch die Anlagen zum Antrag ergeben sich teilweise Dopplungen mit weiteren Unterlagen aus dem Anlagenverzeichnis. In diesem Falle ist stets die jeweils aktuelle Unterlage maßgeblich.

Für die Baustellenorganisation liegen ein Baustelleneinrichtungsplan, ein Terminplan für Planung, Schadstoffsanierung und Rückbau sowie ein Konzept für einen lärmarmen Rückbau vor. Ergänzend wird die Baustellenordnung des Auftraggebers bereitgestellt.

Im Rahmen der behördlichen Abstimmungen sind Protokolle mit dem Tiefbauamt sowie der Feuerwehr enthalten, ebenso Unterlagen zur Anordnung eines Notausgangs außerhalb von Haus 1. Darüber hinaus stehen Demontageunterlagen der Technischen Gebäudeausrüstung (HLS und ELT) sowie Schutz- und Übersichtspläne für die ELT-Anlagen zur Verfügung.

Die Bestandsdokumentation umfasst gescannte Bestandspläne, Pläne zu Grundleitungen, Medien- und Hydrantenpläne, Kanalbestandspläne, Darstellungen zum Fugenverlauf sowie Unterlagen zur Trafostation für die Baustromversorgung sowie ergänzend Bestandsunterlagen zu den Aufzugsanlagen.