

Vergabeverfahren

REINOLDUS-UND-SCHILLER-GYMNASIUM

Sanierung der Turn- und Gymnastikhalle

Waschräume und Grundleitungen

Vergabeunterlagen

Vergabeunterlagen zum Offenen Verfahren nach VgV



Quelle: Machbarkeitsstudie Büro WP

betreffend „Weitere Fachplanungs- und Beratungsleistungen“ nach HOAI Anlage 1.2 Bauphysik“

für das Projekt „Reinoldus-und-Schiller-Gymnasium –

Sanierung der Turn- und Gymnastikhalle“

Hallerey 49-51, 44149 Dortmund

Inhaltsverzeichnis

1. Projekt.....	3
1.1 Grundlegende Informationen.....	3
1.2 Ausgangslage.....	4
1.3 Rahmenbedingungen / Plangebiet	6
1.4 Raumprogramm	7
2. Auftragsgegenstand.....	7
2.1 Machbarkeitsstudie	7
2.2 Sanierungsmaßnahmen	7
2.3 Grundlagen und Leitlinien der Planung	15
3. Projektbudget und Honorar	18
3.1 Projektbudget	18
3.2 Anzubietende Leistungen.....	19
3.3 Allgemeine Honorargrundsätze.....	22
4. Terminplan.....	24
4.1 Terminplan der Ausschreibung.....	24
4.2 Vorläufiger Rahmenterminplan (Änderungen vorbehalten).....	24
4.3 Planungs- und Ausführungsphase.....	24
5. Durchgeführte Voruntersuchungen	25
5.1 Schadstoffe	25
6. Anlagen	25

1. Projekt

1.1 Grundlegende Informationen

Aufgrund des starken Renovierungsbedarfes der Turn- und Gymnastikhalle des Reinoldus-und-Schiller-Gymnasiums (RSG) soll eine umfangreiche Sanierung der Gebäudehülle, Dach sowie Innenausbau, Sanitäranlagen und technischer Einbauten vorgenommen werden. Die Hallen werden neben dem Sportunterricht zusätzlich von Vereinen zu Trainingszwecken genutzt, Veranstaltungen werden nicht in dieser Halle durchgeführt. Marode Grundleitungen unter dem Gebäude werden im Zuge der Gesamtausführungen ebenfalls saniert.

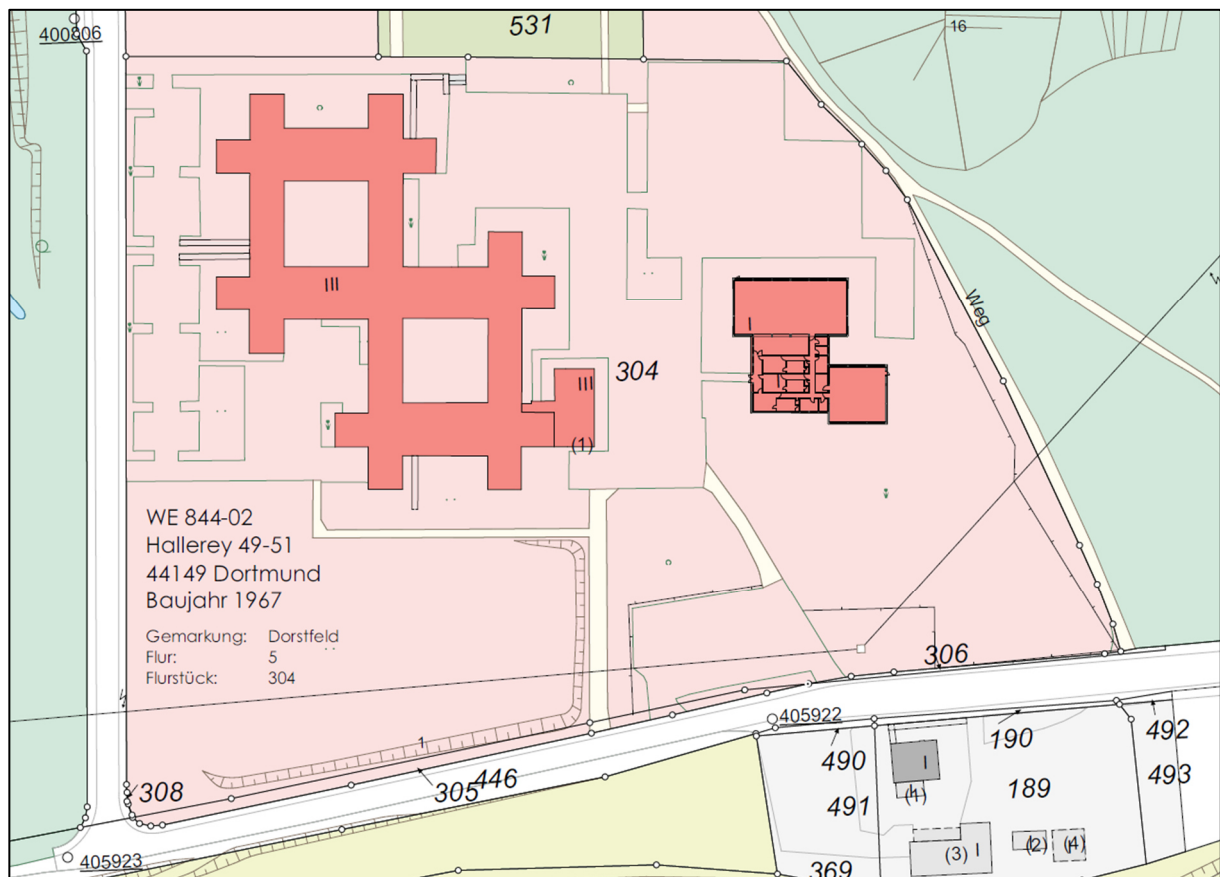


Abbildung 1: Katasterauszug

Quelle: Stadt Dortmund

Das RSG befindet sich in Dortmund, in der Innenstadt West im Stadtteil „Dorstfeld“ und ist über die Bundesautobahn 45 zur Anschlussstelle „Dortmund-Hafen“ stadteinwärts auf die Mallinckrodtstraße, im Folgenden von der Abzweigung

„Huckarder Straße“ über die Dorstfelder Allee rechts in die Rheinische Straße zu erreichen. Die Zufahrt zum Schulgelände führt über den U-Bahn-Haltepunkt „Dorstfeld-Betriebshof“ in die Straße Hallerey und im Weiteren an der rechten Straßenseite über den Lehrerparkplatz zum Hauptgebäude. Die Turn- und Gymnastikhalle befindet sich ca. 50 m rechts von der Zufahrt und Schulhof freistehend auf dem Gelände.

Hierbei ist folgendes zu berücksichtigen:

- Sicherstellung der Verkehrssicherheit der Baustelle und der Zugänglichkeiten zum Schulgelände
- Durchführung der Instandsetzungs- und Modernisierungssanierungen
- Die Ausführungen werden möglichst im Innen- und Außenbereich zeitgleich und parallel zum Schulbetrieb durchgeführt.

1.2 Ausgangslage

Das Reinoldus-und-Schiller-Gymnasium hat ca. 650 Schüler/innen und 70 Lehrer/innen. Im nördlichen Teil des Grundstückes befindet sich eine Dreifach-Sporthalle. Der mittlere Teil des Geländes wird vom massiven Schulbaukörper mit Schulhoffläche eingenommen, im südlichen Grundstücksbereich findet sich eine Grünfläche zur Straße hin mit Stellplatzanlage neben dem Geländezugang.

Das Sanierungsobjekt der Einfach-Sporthalle und Gymnastikhalle mit Sanitärbereichen im Zwischenbau befindet sich neben der Außensportfläche im östlichen Grundstücksbereich. Der Gebäudekomplex ist freistehend und Fassadennah mit erhaltenswertem Baumbestand umgeben, Buschwerk und Rankbewuchs an den Giebelwänden der Hallen sind im Zuge der Sanierung zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Das Bestandsensemble wurde in den Jahren 1967/68 als Stahlbetonskelettbau mit vorgehängten Waschbeton-Fertigteilen erstellt, wobei sich die Gebäudehöhen mit Flachdacheindeckung und innenliegender Entwässerung von der Einfach-Sporthalle mit ca. 7,20m, die Höhe der Gymnastikhalle mit ca. 5,20 m und die Höhe der Umkleiden/Duschen mit ca. 3,60 m darstellen und somit die Funktionen der einzelnen Gebäudeteile abbilden. Die Belichtung der Hallen wird über Lichtbänder mit Formglas-Füllungen und einzelnen Lüftungsflügeln bewerkstelligt, die innenliegenden Sanitärbereiche werden mittels Dachoberlichtkuppeln belichtet.

Lager-, Technikräume und Flure werden über Kunststoff-Rahmen-Fenster direkt belüftet und belichtet.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden die großen Fensterflächen der Bestandshallen durch Erhöhung der Fensterbrüstungen auf ca. 1,80 m entsprechend verkleinert. Im Außenbereich fehlen an den Längsseiten entsprechend die Waschbeton-Vorhangelemente.

Bekannt ist die Sanierung der Dachaufbauten von Sporthalle und Sanitärbereichen aufgrund von Undichtigkeiten im Jahr 2011, der Komplettaustausch der Heizungsverteilungen und Heizkörper im Jahr 2018 sowie die nachträgliche Ausstattung des Gebäudes mit einer Lüftungsanlage für die Sanitärbereiche und Umkleiden sowie Gymnastikhalle anstelle von dezentralen Einzel-Lüftern. Die nachgerüstete Lüftungsanlage befindet sich im Außenbereich an der Ostseite des Gebäudes im Gebäudeversprung zwischen Turnhalle und Gymnastikhalle. Das Dach der Gymnastikhalle wurde seit der Bauzeit allenfalls mit einer Sanierungsbahn ertüchtigt.

Aufgrund mehrerer Feuchteschäden, Kältebrücken und undichter Lüftungsfenster in den Hallen kommt es immer wieder zu Schimmelbildungen, in der Gymnastikhalle wurde an den Innenwänden bereits eine Schimmel-Sanierung mit anschließenden Luftmessungen durchgeführt.

Der Gebäudekomplex ist ganzflächig mit einem Kriechkeller mit einer lichten Höhe von ca. 80 cm unterkellert. Die Kellerdecke ist nicht gedämmt.

Untersuchungen des Gebäudekomplexes innerhalb einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2025 zur vergleichenden Beurteilung der Wirtschaftlichkeit bzgl. Sanierung vs. Abriss und Neubau kommen zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Bausubstanz und Struktur auch im Sinne der Nachhaltigkeit ein Sanierungskonzept des Bestandes zu präferieren ist. Hierbei ist der Fokus auf die energetischen, brandschutztechnischen und barrierefreien Aspekte bei der Sanierung zu legen.



Abbildung 2: Luftbild auf das Grundstück

Quelle: Google Earth

1.3 Rahmenbedingungen / Plangebiet

Das Reinoldus-und-Schiller-Gymnasium liegt im Nordwesten der Stadt Dortmund, nur 20 Minuten mit der U-Bahn vom Stadtzentrum entfernt, lokalisiert zwischen dem Revierpark Wischlingen und dem Tierschutzzentrum im Naturschutzgebiet Hallerey. Die freistehende 1,5-fach Sporthalle ist umgeben von der Grünanlage des Schulgeländes und von älterem Baumbestand umringt. Alle Bäume sollen erhalten bleiben.

Bei Sanierungen von Flachdächern ist der Einsatz von stadteigenen Photovoltaikanlagen zur Eigenstromversorgung mit Überschusseinspeisung vorzusehen. Die PV-Anlage soll in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden.

1.4 Raumprogramm

In der vorangegangenen Machbarkeitsstudie wurde das aktuelle Raumprogramm aufgenommen. Die bestehende EG-Fläche summiert sich auf die BGF von 1047,78 m². Die Kriechkellerfläche wurde mit der BGF von 1025,05 m² ausgewiesen.

Hierbei wurde dokumentiert, dass bei ehemals drei Umkleide- und Duschbereichen der südliche nicht mehr planungsgemäß genutzt wird. Der Umkleide- und Duschbereich 3 wurde in Vorjahren bereits als Fahrrad-Werkstatt und -aufbewahrung genutzt, weshalb dieser Bereich nach dem Einbau der Lüftungsanlage 2018 nicht angeschlossen ist.

Das Raumprogramm nach der Sanierung sieht anstelle der zweiten Lehrer-Umkleide an die Gymnastikhalle angrenzend ein behindertengerechtes WC mit Duschmöglichkeit für Lehrer vor.

2. Auftragsgegenstand

2.1 Machbarkeitsstudie

Für eine optimale Planung der Sanierungsmaßnahmen wurde ein externes Architekturbüro für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie (MBKS) beauftragt.

Das Ziel der MBKS war es, grundsätzlich zu klären, inwieweit bei der bestehenden Bausubstanz der Turn- und Gymnastikhalle sowie der Nebenräume eine Sanierung gegenüber einem Abriss und Neubau die wirtschaftlichere Lösung darstellt. Außerdem sollte die MBKS den Gebäudestatus und daraus folgernd den Umfang der Sanierungen beschreiben.

Die MBKS ist als **Anlage 02** beigelegt.

2.2 Sanierungsmaßnahmen

Die geplanten Ausführungen betreffen die Modernisierung der thermischen Hülle des Gesamtkomplexes sowie die grundlegende Sanierung der sanitären Anlagen,

Umkleiden und Duschen, Lager- und Technikräume sowie der Einbau eines behindertengerechten WC-Raumes. Im Zuge der Baumaßnahmen werden ebenso die Innenausbauten der abgängigen Abhangdecken, Prallwände und Schwingböden komplett erneuert.

Im haustechnischen Bereich ist das Be- und Entwässerungssystem, alle elektrischen Anlagen und Leitungen zu erneuern und eine Sicherheitsbeleuchtung zu installieren. Die Heizungsanlage wurde in den Jahren 2018/19 saniert und um eine Lüftungsanlage für die Sanitärbereiche ergänzt. Die bestehende Gebäudeautomation ist mit der Gesamtsanierung zu aktualisieren bzw. zu ergänzen.

Mit der Sanierung der Flachdächer ist eine statische Eignungsprüfung der Gebäudekonstruktion zur Aufnahme eines Gründaches mit Photovoltaik-Anlage verbunden. Zur Herstellung der Barrierefreiheit sind Fluchtwege zu erweitern und Stufen zu entfernen.

Die maroden Grundleitungen sowohl unterhalb des Gebäudes als auch außerhalb der Sporthalle sind aufzunehmen und zu sanieren. Das Ergebnis einer Grundleitungssondierung ist in der MBKS beschrieben.

In der Investitionskonferenz Infrastruktur der Stadt Dortmund wurde der Ausführungsbeschluss für die Baumaßnahme unter der Prämisse erwirkt, alle Vorgaben in Bezug auf die Anwendung der DIS (Dortmunder Immobilienstandard), des Klimaleitfadens, der Schulbaurichtlinie und weiterer Ratsbeschlüsse wie PV-Anlage und Gründach einzuhalten, um den für das Gebäude bestmöglichen Klimastandard zu erreichen, sofern durch diese Maßnahme nicht umfangreich und unwirtschaftlich insbesondere in die Gebäudestatik eingegriffen werden muss.

Eine detaillierte Beschreibung der auszuführenden Maßnahmen wurde in der Machbarkeitsstudie des Büro Winkler und Partner aus 2025 zusammengefasst:

Im Wesentlichen sind folgende Maßnahmen gemäß Machbarkeitsstudie geplant:

2.2.1 Bauphysik

- -Erstellung eines Wärmeschutznachweises und des Energieausweises gem. **Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)** in der jeweils aktuellen Fassung
- Erstellung eines Schallschutznachweises
- Untersuchung der Raumakustik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und Erstellung einer raumakustischen Simulation bezogen auf den Bestimmungszweck

Diese Leistungen sind Bestandteil der Angebotsabfrage. Die ausführliche Beschreibung der anzubietenden Leistungen ist unter Punkt 3.2.1 aufgelistet.

2.2.2 Sanierung Außenbereich

- Überprüfung und ggf. Ertüchtigung des Turnhallen- und Nebenraumdaches zur Aufnahme einer Photovoltaik-Anlage und Gründach auf der 1-fach Sporthalle.
- Erneuerung des Dachaufbaus der Gymnastikhalle inkl. Gründach
- Prüfung der Umplanung einer außenliegenden Dachentwässerung /Versickerung
- Erneuerung und Modernisierung des Fassadenaufbaus unter Beachtung der energetischen Anforderungen und des ressourcenschonenden Bauens.
- Prüfung und ggf. Anbringen von Dämmung an der Decke und den Wänden des Kriechkellers.
- Austausch der Profilglasfassaden und -fenster der Hallen sowie sämtlicher Kunststofffenster der Nebenräume unter Beachtung der energetischen Anforderungen.
- Austausch der Haupteingangstüren inkl. Vordachkonstruktion
- Austausch der Außentüren im Bereich der Flucht- und Rettungswege und Sicherstellung der erforderlichen Fluchtwegbreiten.

Diese Leistung wird gesondert beauftragt und ausgeführt. Sie ist nicht Bestandteil dieser Angebotsabfrage.

2.2.3 Sanierung Innenbereich

- Komplettaustausch des Schwingbodenaufbaus mit PVC-beschichtetem Hallenbodenbelag und Markierungen in der Sport- und Gymnastikhalle
- Erneuerung bzw. vollflächige Ergänzung eines Prallwandbelags aus Holz in der 1-fach Sporthalle gem. Dortmunder Immobilienstandards
- Komplettausbau der Abhangdecken aus Heraklithplatten und Deckenheizkörpern auf Holzunterkonstruktion und Austausch gegen ein flächendeckendes Sporthallen-Deckensystem mit Deckenstrahlplatten in Akustikausführung mit integrierter LED-Beleuchtung.
- Austausch sämtlicher Innentüren und Tüzzargen unter Berücksichtigung des Brandschutzes und der Barrierefreiheit.
- Erneuerung von Boden- und Wandaufbauten in den Umkleide-, Dusch- und Sanitärbereichen inkl. Abdichtungsmaßnahmen.
- Erneuerung sämtlicher Sanitärgegenstände und Trennwände
- Grundsanierung der Maler- und Putzarbeiten (inkl. Reparaturen) für alle Wände und Decken
- Erneuerung des Oberbodenbelags und Sockelleisten der Verkehrsflächen und Geräteräume.

Diese Leistung wird gesondert beauftragt und ausgeführt. Sie ist nicht Bestandteil dieser Angebotsabfrage.

2.4 Außenanlagen

- Rückschnitt/Entfernen von Buschwerk, niedrigen Gehölzen und Rankbewuchs an den Fassaden
- Pflegeschnitt des schützenswerten Baumbestandes am Gebäude und Freimachen der Flächen vor den Fassaden für Gerüststellung oder Hubsteigereinsatz.

- Nach den Fassaden-/Dach-/PV-Arbeiten (Gerüststellungen) ca. 2,0 m Streifen um das Gebäude gärtnerisch wiederherstellen
- Pflanzstreifen am Gebäude in Anlehnung an den Bestand wieder herstellen
- Plattenstreifen/Kiesstreifen ca. 50 cm um das Gebäude anlegen
- Geländemodulation mit ebener Austrittsfläche an den Fluchttüren herstellen
- Fläche für Kran und Baustelleneinrichtung planieren und einsäen
- Außenflächen nach Abschluss der Grundleitungssanierung in Anlehnung an den Bestand wiederherstellen

Diese Leistung wird gesondert beauftragt und ausgeführt. Sie ist nicht Bestandteil dieser Angebotsabfrage.

2.2.5 Barrierefreiheit

- Neu-Herstellen eines behinderten-/rollstuhlgerechten WC nach DIN 18040-1 im Geräteraum EG 40 mit zusätzlicher Duschköglichkeit für Lehrer.
- Herstellen eines barrierefreien Zugangs durch bauliche Maßnahme beim Haupteingang und ggf. durch Geländemodulation bei zwei Rettungswegen. Rampe zum barrierefreien Betreten des Gebäudes herstellen
- Erstellen von barrierefreien Türdurchgängen mit einer lichten Breite von > 90 cm, die strikte Einhaltung einer lichten Höhe von 2,05 m ist im Einzelfall zu prüfen.
- Leit- und Orientierungssystem, Kontrastierung von Tür- und Wandflächen

Bei der Planung der Sanierungsmaßnahme sind die aktuellen Anforderungen an die Barrierefreiheit umzusetzen. Im Rahmen der Gebäudeplanungsphase ist ein Barrierefrei-Konzept zu erstellen und mit den Vertretern des Behindertenpolitischen Netzwerks Dortmund abzustimmen.

Diese Leistung wird gesondert beauftragt und ausgeführt. Sie ist nicht Bestandteil dieser Angebotsabfrage.

2.2.6 Brandschutz

- Erstellung eines Brandschutzkonzeptes

- Brandschutztechnische Schottungen
- Prüfung der Fluchtwegbreiten
- Flucht- und Rettungswegplan

Diese Leistung wird gesondert beauftragt und ausgeführt. Sie ist nicht Bestandteil dieser Angebotsabfrage.

2.2.7 Schadstoffe

- Aufgrund des Alters des Gebäudes ist davon auszugehen, dass Schadstoffe vorhanden sind.
- Am 04.03.2025 wurde eine Ersteinschätzung zu möglichen Gebäudeschadstoffen hinsichtlich der Planung von Rück- bzw. Umbaumaßnahmen vorgenommen und am 10.07.2025 der Ergebnisbericht zur Untersuchung auf Asbest, PCB und Schwermetalle erstellt.
- Bereits im Jahr 2024 wurden aufgrund von Schimmelbildungen in der Gymnastikhalle im Vorfeld Asbestuntersuchungen an den betroffenen Wänden vor der Schimmelsanierung durchgeführt.
- Mit der Beauftragung weiterer Schadstoffuntersuchungen werden ebenfalls bei Schadstofffunden die Entfernung und Entsorgung der Schadstoffe vergeben.

Die Ergebnisberichte der Schadstoff Beprobungen sind in der **Anlage 03** einsehbar.

Diese Leistung wird gesondert beauftragt und ausgeführt. Sie ist nicht Bestandteil dieser Angebotsabfrage.

2.2.8 Gebäudetechnik

- Rückbau und Erneuerung des gesamten Trinkwasser- und Abwassernetzes
- Ausbau und Erneuerung aller Duschanlagen und Sanitärobjekte inkl. Trennwände und Vorwandinstallationen
- Anpassung der Lüftungsauslässe, ggf. Ergänzung der Lüftung im Duschbereich 3

- Erneuerung der Fall- und Anschlussleitungen bis in die Grundleitungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- Trinkwassereffizienz: wassersparende Armaturen einbauen
- Lüftungsanlage aus 2018 auf notwendigen Lüftungsbedarf anpassen
- Heizungsanlage wurde 2018 ertüchtigt: hier bestehende Heizkörper und Leitungsführungen überprüfen und ggf. anpassen.
- Deckenstrahl-Heizung der Turnhalle und Heizung der Gymnastikhalle zurückbauen und erneuern. Planung eines Sporthallen-Deckensystems mit integrierter Beheizung und Beleuchtung.
- Lüftungssituation von Turn- und Gymnastikhalle überprüfen und eine mechanische natürliche Querlüftung der Räumlichkeiten herstellen; ggf. Anschluss/Ertüchtigung der Lüftungsanlage prüfen.
- Erneuerung / Ergänzung der MSR-Regelung.

Diese Leistung wird gesondert beauftragt und ausgeführt. Sie ist nicht Bestandteil dieser Angebotsabfrage.

2.2.9 Elektrotechnik / EDV

- Prüfung und notwendige Erneuerung der elektrotechnischen Verteilungen mit Sicherungen und Schaltelementen im gesamten Gebäude und Einbindung in das vorhandene Verteilernetz
- Erneuerung der kompletten Beleuchtung:

Deckenintegrierte LED- Beleuchtung in den Hallen und über Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung in Duschen, Umkleiden, Sanitärbereichen und Fluren, unter Berücksichtigung der individuellen Nutzungsanforderungen und Einsatz eines Licht-/Energiemanagements.
- Erneuerung und Ergänzung der Installationsgeräte

- Sanierung/Erneuerung der Verlegesysteme
- Erneuerung des Versorgungsnetzes
- Installation einer Sicherheitsbeleuchtung nach Musterschulbaurichtlinie
- Nachrüstung von hinterleuchteten Fluchtwegpiktogrammen
- Installation einer ELA-Anlage mit Erneuerung von Lautsprechern und Meldern zur Ausführung als Alarmierungsanlage für den Gebäudeteil Turn-/Gymnastikhalle
- Nachrüstung eines Hausalarms oder Anschluss an die Bestandsanlage der Schule
- brandschutztechnische Trennung der Unterverteilung im Flur zur Turnhalle nach LAR NRW
- Herstellung einer Blitzschutzanlage
- Erneuerung der Außenbeleuchtung Haupteingang
- Umstellung der Beleuchtung auf LED-Technik und optional Tageslichtsteuerung.
- Ausführung von EDV-Anschlüssen für den Betrieb der Schule, W-LAN, Datenschrank

Diese Leistung wird gesondert beauftragt und ausgeführt. Sie ist nicht Bestandteil dieser Angebotsabfrage.

2.2.10 Tragwerksplanung

- Bestandsaufnahme

- Überprüfung und Berechnung der Tragfähigkeit der Bestandskonstruktion mit oder ohne Rückbau der Waschbetonfassade und zur Aufnahme einer neuen Vorhangfassade
- Planung des Standsicherheitsnachweises für die Dachertüchtigungen inkl. Gründach, Deckenstrahlheizung der Turnhalle und das Aufstellen einer Photovoltaik-Anlage auf der Turnhalle.
- Planung eines Standsicherheitsnachweises für eine neue vorgehängte Fassadenkonstruktion

Diese Leistung wird gesondert beauftragt und ausgeführt. Sie ist nicht Bestandteil dieser Angebotsabfrage.

2.2.11 Entwässerungsplanung – Sanierung Grundleitungen

- Sondierung und Sanierung der Grundleitungen unter dem Gebäude (Kriechkeller) und im Außenbereich bis zum Schachtbauwerk.

Die Untersuchung der Grundleitungen zur Bedarfsermittlung hat sowohl unterhalb des Gebäudes als auch in den Außenanlagen bis zum Schachtbauwerk ein mittleres bis schweres Schadensbild ergeben, das im Rahmen der Gesamtsanierung repariert werden muss.

Diese Leistung wird gesondert beauftragt und ausgeführt. Sie ist nicht Bestandteil dieser Angebotsabfrage.

2.3 Grundlagen und Leitlinien der Planung

Bei der Planung und Ausführung von Gebäuden der Stadt Dortmund sind grundsätzlich die aktuellen Gesetze, gültigen Verordnungen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik anzuwenden.

2.3.1 Dortmunder Immobilien Standards (DIS)

Die Städtische Immobilienwirtschaft hat die baulichen Standards der Stadt Dortmund in den Dortmunder Immobilienstandards (DIS) inkl. Anlagen zusammengefasst. Die Inhalte der Dortmunder Immobilienstandards sind unter dem nachstehend aufgeführten Link einsehbar:

<https://www.dortmund.de/themen/planen-und-bauen/grundstuecks-und-immobilieninformationen/dortmunder-immobilien-standards/>

Die zum Vertragsabschluss gültige DIS, inkl. aller Anlagen, werden mit allen externen Partnern als zu leistender Qualitätsstandard vertraglich vereinbart und sind durch alle Projektbeteiligten einzuhalten.

2.3.2 Handlungsprogramm Klima-Luft 2030 / Leitfaden klimaneutrales Bauen in DO

Die Stadt Dortmund übernimmt im Rahmen des „Handlungsprogramms Klima-Luft 2030“ aktiv Verantwortung für den globalen Klimaschutz und stellt das klimaneutrale und nachhaltige Bauen in den Vordergrund.

Die Inhalte des Handlungsprogramms sind auf der Homepage der Stadt Dortmund unter dem nachstehenden Link einsehbar:

<https://www.dortmund.de/themen/umwelt-nachhaltigkeit-und-klimaschutz/klimaschutz-und-klimafolgenanpassung/handlungsprogramm-klima-luft-2030>

Die inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Handlungsprogramm, in dem sich die Stadt Dortmund das ambitionierte Ziel für die Treibhausgasreduzierung bis hin zur Klimaneutralität gesetzt hat, erfolgt im Rahmen der Planung.

Darüber hinaus hat die Städtische Immobilienwirtschaft auf der Grundlage des Handlungsprogramms einen Klimaleitfaden für die Planung und Durchführung von öffentlichen Baumaßnahmen formuliert, der ebenfalls im Rahmen der Planung umzusetzen ist. Der Klimaleitfaden ist unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.dortmund.de/themen/planen-und-bauen/bauvorschriften-und->

[verfahren/leitfaden-klimaneutrales-bauen-in-dortmund/](#)

Als Stichpunkte für einen klimaneutralen Planungsansatz sind hier die Vermeidung von Transmissions- und Konvektionswärmeverlusten und die Ermittlung der Auswirkungen des Einsatzes von grauer Energie genannt. Die Bewertung der Energieebene ist bereits frühzeitig im Planungsprozess anzuwenden. Dabei werden Vorgaben, wie die Verwendung von nachwachsenden und wiederverwertbaren, kreislauffähigen Rohstoffen und Bauprodukten, die Erstellung eines Gründaches, die Ausführung einer Fassadenbegrünung, die Nutzung von Solarthermie, Photovoltaik und weiteren regenerativen Energielösungen, die Bereitstellung von Elektroladestationen für Pkw und E-Bikes, die Minimierung von Wasser- und Energieverbräuchen sowie die Reduzierung der Lebenszykluskosten in der weiteren Planung untersucht.

2.3.3

Nach Möglichkeit sind auch bei Sanierungsplanungen die aktuellen Dortmunder Schulbauleitlinien anzuwenden. Die Schulbauleitlinie der Stadt Dortmund kann unter dem folgenden Link heruntergeladen werden:

<https://www.dortmund.de/themen/planen-und-bauen/schulbauleitlinie>

2.3.4 Dachbegrünung

Auf allen Dächern ist eine extensive Dachbegrünung zu planen, auf dem Turnhallendach ist das Gründach in Verbindung mit einer Photovoltaik-Anlage umzusetzen.

2.3.5 Photovoltaik-Anlage

Auf dem Turnhallendach ist auf maximal möglicher Fläche eine Photovoltaik-Anlage zur Nutzung regenerativer Energie vorzusehen.

3 Projektbudget und Honorar

3.1 Projektbudget

Das Projektbudget über die Kostengruppen 100 – 500 nach DIN 276 wurde mit einem Kostendeckel in Höhe von 1.938.000,00 € (brutto) beschlossen.

Die ermittelten Kosten sind detailliert in der nachfolgend aufgeführten Tabelle dargestellt.

Kostenrahmen Sanierung Turn- und Gymnastikhalle		
Kostengruppen	Maßnahmen	brutto KG
KG 200 Herrichten u. Erschließen	Organisatorische Maßnahmen	80.000,00 €
	Abbrucharbeiten einschl.	
	Schadstoffsanierung	
KG 300 Baukonstruktion	Baugrube / Erdbau	1.062.000,00 €
	Gründung, Unterbau	
	Außenwände, Vertikale Baukonstruktion, außen	
	Innenwände	
	Decken	
	Dächer	
	Sonst. Maßnahmen	
KG 400 Techn. Anlagen	AG 1 – Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen	740.000,00 €
	AG 2 – Wärmeversorgungsanlagen	
	AG 3 – Lufttechnische Anlagen	
	AG 4 – Starkstromanlagen	
	AG 8 – Gebäudeautomation	
KG 500+Ing-Bau Freianlagen	Außenanlagen, Freiflächen und Grundleitungen	56.000,00 €
KG 100 – 500	Gesamtkosten brutto	1.938.000,00 €

Tabelle 1: Kostenrahmen nach DIN 276 / Quelle: Städtische Immobilienwirtschaft

Das o.g. Projektbudget ist vom AN als einzuhaltendes Budgetziel zu verstehen. Im Rahmen der Klärung der Aufgabenstellung, Aufstellung und Abstimmung des Maßnahmenkataloges und der vertieften Kostenermittlung ist dies zwingend zu berücksichtigen.

3.2 Anzubietende Leistungen

Mit Hinweis auf den Kostenrahmen KG 100 bis 500 nach der DIN 276 (unter Punkt 3.1 Projektbudget angegeben) sind die Leistungen aus dem nachfolgenden Kapitel anzubieten.

3.2.1 Beratungsleistungen gemäß Anlage 1.2 HOAI, Leistungsbild Bauphysik

a) Für das Leistungsbild „**Wärmeschutz**“ (Anlage 1.2, Ziffer 1.2.3 HOAI):

Zum Leistungsumfang gehören, neben den Grundleistungen der Leistungsphasen 1–6 nach HOAI auch Besondere Leistungen in den LPH 1, 3 und 8 gemäß Anlage 1.2 HOAI und AHO-Heft Nr. 23 (Stand: August 2022) Wärmeschutz und Energiebilanzierung.

Zum Leistungsumfang gehören, neben den Grundleistungen des o.g. Leistungsbildes, folgende besondere Leistungen:

Leistungsphase 1:

- Bestandsaufnahme bestehender Gebäude, Ermitteln und Bewerten von Kennwerten

Leistungsphase 3:

- Simulationen zur Prognose des Verhaltens von Bauteilen, Räumen, Gebäuden und Freiräumen
 - o bei zwei- oder dreidimensionalen Wärmebrückenberechnungen
 - o bei dynamisch-thermischen Simulationen

- zum sommerlichen Wärmeschutz nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften (für **Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)** -Nachweise)
- zum sommerlichen Wärmeschutz mit den Klimarandbedingungen Prognose 2021-2050 und den realen Nutzungsbedingungen und Energiebilanzierung
 - bei Simulationen zur Besonnung und Verschattung
- Erstellung von detaillierten Wärmebrückennachweisen für den **Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)**-Nachweis
- Energiebilanzierungen und Energienachweise mit Berechnungsverfahren nach **Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)** in der jeweils aktuellen Fassung für weitreichende Anforderungen (KfW und BEG-Standard)
- Mitwirkung bei der Erstellung des Lüftungskonzepts nach DIN 1946-6

Leistungsphase 8:

- Mitwirken bei der Baustellenkontrolle durch Unterstützung der Bauleitung bei der Überprüfung von Detailausbildung
- Mitwirken bei der Bauabnahme
- Erstellung des Energieausweises auf Grundlage der **Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)** -Nachweise, der von den Fachbauleitungen vorgelegten Übereinstimmungserklärungen zu den ausgeführten Maßnahmen für Wärmeschutz und den ausgeführten haustechnischen Anlagen sowie der Unternehmererklärungen
- Stichprobenhafte Kontrollen auf der Baustelle während der Bauausführung, inkl. Erstellung der gemäß BauO NRW erforderlichen Bescheinigungen zur

Umsetzung und Anwendung des GModG (pro Termin inkl. Vorbereitung und Nachbereitung)

Die vorläufigen anrechenbaren Kosten für das Leistungsbild „Wärmeschutz“ belaufen sich auf **1.314.915,97 € netto**.

b) Für das Leistungsbild „**Bauakustik**“ (Anlage 1.2, Ziffer 1.2.4 HOAI):

Zum Leistungsumfang gehören die Grundleistungen der Leistungsphasen 1-6 nach Anlage 1.2 HOAI.

Die vorläufigen anrechenbaren Kosten für das Leistungsbild „Bauakustik“ belaufen sich auf **1.514.285,71 € netto**.

c) Für das Leistungsbild „**Raumakustik**“ (Anlage 1.2, Ziffer 1.2.5 HOAI):

Zum Leistungsumfang gehören, neben den Grundleistungen der Leistungsphasen 1-6 nach HOAI auch Besondere Leistungen in der Lph. 8 gemäß Anlage 1.2 HOAI und AHO-Heft Nr. 44 (Stand: Juli 2023) Bauakustik – Raumakustik – Schallimmissionsschutz.

Zum Leistungsumfang gehören, neben den Grundleistungen des Leistungsbildes, folgende besondere Leistungen:

Leistungsphase 8:

- Mitwirken bei der Baustellenkontrolle durch Unterstützung der Bauleitung bei der Überprüfung von Detailausbildung
- Stichprobenhafte Kontrollen auf der Baustelle während der Bauausführung

Die vorläufigen anrechenbaren Kosten für das Leistungsbild „Raumakustik“ belaufen sich auf **1.073.427,43 € netto**.

Folgende Grundlagen wurden für die vorliegende Ermittlung der anrechenbaren Kosten angesetzt:

Bruttorauminhalt (BRI) Gesamt = 6.157,43 m³

Bruttorauminhalt (BRI) der zu betrachtenden Räume = 4.364,80 m³

Die Honorare für die genannten besonderen Leistungen sind, sofern im Preisblatt (s. **Anlage 04**) nicht anders ausgewiesen, jeweils als Pauschalsumme anzubieten.

Die nach Aufwand abgefragten Leistungen sind auf Basis des tatsächlichen Aufwandes zu den vereinbarten Einheitspreisen/ Stundensätzen nachzuweisen und abzurechnen. Dazu hat der Auftragnehmer Nachweise zu führen, die die Tätigkeiten im Einzelnen, d. h. mit Datum und Anzahl der geleisteten Stunden, Personal und Tätigkeitsinhalte aufführen.

3.3 Allgemeine Honorargrundsätze

3.3.1 Für die ausgelobten Leistungen gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sowie für die Honorierung die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der Fassung vom 01. Januar 2021, soweit nichts anderes vereinbart ist.

3.3.2 Geplante Unternehmereinsatzform
Einzelplaner mit Einzelunternehmen in Fachlosen oder Fachlosenpaketen

3.3.3 Bei Zuschlagserteilung erfolgt eine Beauftragung der 1. Stufe mit einem optionalen Leistungsinhalt.

- Bearbeitungsstufe 1: Leistungsphasen 1 bis 4

Optionaler Leistungsumfang

- Bearbeitungsstufe 2: Leistungsphase 5 und 6
- Bearbeitungsstufe 3: Leistungsphase 8

Ein Anspruch auf Beauftragung der weiteren Leistungen besteht nicht.

Mit Hinweis auf den Kostenrahmen KG 200 bis 600 werden die vorläufig anrechenbaren Kosten für die Leistungsbilder sowie Grundleistungen nach HOAI im Preisblatt (**Anlage 04 V2– Preisblatt geschützt**) vorgegeben.

3.3.4 Wenn keine Teilleistungspunkte angegeben sind, sind jeweils die vollen Teilleistungspunkte der angegebenen Leistungsphase gemäß HOAI ausgelobt. Ein unbegründeter Nachlass auf Teilleistungen oder Leistungsphasen wird nicht akzeptiert. Wir bitten Sie ebenso die berechneten Grundhonorare nicht zu runden. Widersprechen sich im Honorarangebot die Angaben zur Honorarzone und -satz zu dem berechneten Grundhonorar, gelten die Angaben zur Honorarzone und dem Honorarsatz vorrangig. Der Auftraggeber ist in diesem Fall dazu berechtigt die Honorarangabe im Feld "Grundhonorar in €" zu korrigieren. Wir bitten darum, keine Pauschalpreise auf die Grundleistungen der HOAI anzubieten. Honorare für besondere Leistungen sind davon ausgenommen.

3.3.5 Bei den besonderen Leistungen, die nach Terminen / Stunden / Einheitspreisen angeboten werden sollen, handelt es sich lediglich um kalkulatorische Werte. Abgerechnet werden diese Leistungen nach tatsächlichem Aufwand.

Zur Abgeltung von zusätzlich beauftragten Leistungen nach Stundensätzen, sind die Stundensätze im Preisblatt (**Anlage 04 V2 – Preisblatt geschützt**) gesondert auszuweisen.

3.3.6 Die vereinbarten Honorarparameter (Honorarzone, Honorarsatz, Nebenkosten und Zu- und/ oder Abschläge, Stundensätze etc.) sind verbindlich und können nachträglich, nach Abschluss des Vertrages, nicht angepasst werden.

3.3.7 Es gelten die Allgemeinen Vertragsbestimmungen der Städtischen Immobilienwirtschaft für Architekten- und Ingenieurverträge (AVB) (**Anlage 06 – AVB**). Diese sind Grundlage des noch zu schließenden Vertrags (**Anlage 05 – Mustervertrag**). Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende

allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers werden nicht Vertragsbestandteil.

- 3.3.8 Verwenden Sie für die Abgabe Ihres Honorarangebotes bitte die Datei **Anlage 04 V2 – Preisblatt** geschützt. Das Preisblatt ist in digitaler Form als Excel-Datei einzureichen. Der Auftraggeber ist berechtigt, bei der Wertung und Prüfung des abzugebenden Angebotes die rechnerische Richtigkeit auf Basis der vorliegenden Bedingungen herzustellen und bei evtl. Zuschlagserteilung das Angebot nur in geprüfter Form zu akzeptieren.

4 Terminplan

4.1 Terminplan der Ausschreibung

Siehe Angaben auf der Vergabepattform.

4.2 Vorläufiger Rahmenterminplan (Änderungen vorbehalten)

Diesen Vergabeunterlagen wird ein vorläufiger Rahmenterminplan mit Stand vom 13.01.2026 beigelegt, siehe **Anlage 01**. Die Terminplanung beruht auf Annahmen der Städtischen Immobilienwirtschaft. Der Rahmenterminplan wird nach der Beauftragung durch den Architekten verifiziert und mit der Städtischen Immobilienwirtschaft endgültig abgestimmt. Als Auszug sind die nachfolgend aufgeführten Rahmentermine zu beachten:

4.3 Planungs- und Ausführungsphase

Beginn der Planung der Leistungsphase 1	ab November 2026
Planung und Abschluss der Leistungsphasen 2 und 3	bis Ende März 2027
Ausführungsplanung und Vergaben	bis Juli 2028
Bauausführung	bis November 2029
Inbetriebnahme	bis Dezember 2029

5 Durchgeführte Voruntersuchungen

5.1 Schadstoffe

Im Rahmen früherer Sanierungsmaßnahmen und im Vorgriff auf die aktuellen Planungen wurden aufgrund des Baujahres des Gebäude-Ensembles Schadstoffuntersuchungen durchgeführt, siehe **Anlage 03**.

5.2 Grundleitungssondierung

Bereits vor der Erstellung der Machbarkeitsstudie wurden Teile des Entwässerungssystems besonders unter der 1,5-fach Sporthalle durch Befahrung untersucht und Defekte und Schadstellen festgestellt, siehe Machbarkeitsstudie **Anlage 02**.

6 Anlagen

Die folgenden Anlagen werden digital zur Verfügung gestellt:

- Anlage 01: Rahmenterminplan
- Anlage 02: Machbarkeitsstudie
- Anlage 03: Ergebnisbericht Schadstoff-Analyse
- Anlage 04: **V2** Preisblatt – **Vom Bieter auszufüllen!**
- Anlage 05: Mustervertrag
- Anlage 06: Allgemeine Vertragsbedingungen der Städtischen
Immobilienwirtschaft für Architekten- und Ingenieurverträge
- Anlage 07: Eignungsprüfungsbogen – **Vom Bieter auszufüllen!**