KREIS DÜREN

Stand: 11.11.2026

Vergabeunterlagen
für das
Verhandlungsverfahren mit
Teilnahmewettbewerb

„Errichtung eines Bevölkerungsschutzzentrums des Kreis Düren in Kreuzau-Stockheim - Planungsleistungen“

VSt. Nr. 04-2026

Teil D 01

Leistungsbeschreibung

Leistungsbeschreibung

Gemäß § 4 Abs. 1 des Brand- und Hilfeleistungsgesetzes NRW (BHKG) sind die Kreise verpflichtet, überörtliche Einrichtungen des Brandschutzes vorzuhalten. Hierzu zählen insbesondere Feuerschutztechnische Zentren, welche zentrale Aufgaben wie Wartung, Logistik, Ausbildung und Einsatzunterstützung übernehmen.

Der Auftraggeber Kreis Düren beabsichtigt eine ehemals gewerblich genutzte Immobilie zu erwerben. Der Auftraggeber ist noch nicht Eigentümer des Projektgrundstücks. Der Kaufvertrag und die Eigentumsübertragung stehen unter einem Vorbehalt, da auf dem Grundstück noch Schadstoffuntersuchungen aufgrund der vorherigen Nutzung durch die Papierindustrie durchgeführt werden müssen. Nach dem Eigentumserwerb soll die Umwidmung dieser Immobilie zur Nutzung als Bevölkerungsschutzzentrum mit integrierten Funktionen des Brand-, Zivil -und Katastrophenschutzes erfolgen.

Die Adresse der Immobilie lautet: Am Burgholz 23, 52372 Kreuzau-Stockheim, Deutschland.

Das Grundstück ist derzeit im Wesentlichen mit einer Fabrikhalle, einem Hochregallager und einem Verwaltungsgebäude bebaut.

Der Auftragsgegenstand sind Planungsleistungen für die Umnutzung, Sanierung und Erweiterung für das neue Bevölkerungsschutzzentrum des Kreis Düren.



Abbildung: Grundstück mit Bestandsbau



Abbildung: Außenansicht des Bestandsbaus

1. Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück, auf dem das Bevölkerungsschutzzentrum errichtet werden soll, wird wie folgt beschrieben:

Grundstück, genutzt:	18.672 m²
Grundstück, Ausbaufläche:	14.922 m²
Grundstück, gesamt:	33.594 m²

2. Beschreibung der Bestandsimmobilie

Die aktuelle Bestandsimmobilie hat folgende Bruttogrundfläche (Bauzahlen Bestand):

BGF Hallenbereich	8.181 m²
BGF Verwaltung	1.325 m²
BGF Hochregallager	1.008 m²
BGF Bestand, gesamt	10.514 m²

Die Gebäude wurde in mehreren Bauabschnitten errichtet. Das zweigeschossige Verwaltungsgebäude als ältester Gebäudeteil wurde 1963 gebaut. Es besteht aus einer massiven Baukonstruktion.

Die Tragkonstruktion der Hallenbereiche besteht aus einer Stahlkonstruktion gemäß dem Standard des Baujahres 1963.

Das Verwaltungsgebäude ist der Fabrikhalle vorgelagert.

3. Planungs- und Umbauziele für die Gebäude

Die Maßnahme umfasst die Anpassung bestehender Gebäude und Hallen, insbesondere die energetische Sanierung der Gebäudehülle und vorhandener Baukonstruktionen, erforderliche Teilabbrüche und Ersatzneubauten, sowie ergänzende Gebäude und Anlagen.

3.1 Allgemeines

Aufgrund des baulichen Zustandes der Sheddächer werden diese zum jetzigen Planungsstand zurückgebaut und durch ein Flachdach ersetzt.

Die westlich angeordnete Anschleppung, die später als Stellplätze für Großfahrzeuge genutzt werden soll, wird durch einen Neubau mit den erforderlichen Höhen ersetzt.

In den vorhandenen Container-Unterstand wird eine überdachte Tankstelle und eine Waschhalle mit Ölabscheider verortet.

In den bestehenden Hallenbereichen werden u.a. Stellplätze für Einsatzfahrzeuge sowie Räume für Atemschutz- und Schlauchwerkstatt eingerichtet. Weiterhin befinden sich innerhalb der Halle Aufenthalts- und Sozialräume.

Dabei handelt es sich um eine Teilsanierung bestehender Bereiche sowie der Schaffung neuer Nutzungseinheiten.

3.2 Verwaltungsgebäude

Das gesamte Verwaltungsgebäude (1.325,00 m² BGF) wird modernisiert und an die neue Nutzung herangeführt. In einem Zug wird die Technische Gebäudeausstattung erneuert.

3.3. Hochregallager

Im Hochregallager (1.008,00 m² BGF) befindet sich ein zeitgemäßes Regalierungssystem. Ob und wie dieses in die zukünftige Nutzung einbezogen wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt offen.

3.4 Halle

Es ist geplant, die offene Halle (8.181,00 m² BGF) für die zukünftigen Abrollbehälter aus Stahlkonstruktion mit einem thermisch ungedämmten Schutzdach zu errichten.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht vorgesehen, die Wände zu schließen.

Die Halle wird so konzipiert, dass die Durchfahrt sich mittig der Halle befindet, um beidseitig die Abrollbehälter zu lagern und im Bedarfsfall aufzunehmen.

3.5 Freigelände

Das Freigelände im Anschluss an die vorhandene Bebauung soll mit Stellplatzen für Einsatzfahrzeuge, Übungsbereichen für Rettung (inclusive Bahnstrecke) und einer vorhandenen Brandsimulationsanlage genutzt werden.

Weiterhin ist angedacht dort eine mobile Aufstellfläche für die Tierseuchenbekämpfung (Probenentnahme, -ausgabe und Dekontamination) zu schaffen.

Die hierzu im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erstellten Pläne sind als Anlagen beigefügt.

4. Planungsziele

Ziel ist die Herstellung einer dauerhaft nutzbaren, wirtschaftlichen und betriebssicheren Einrichtung für Wartung, Pflege, Logistik, Ausbildung und Einsatzunterstützung.

Zu berücksichtigen sind folgende Funktionsbereiche:

- Fahrzeughallen und Fahrzeugabstellflächen einschließlich Rangier- und Verkehrsflächen
- Atemschutzwerkstatt mit Reinigung, Prüfung, Lagerung und Füllbetrieb
- Schlauchpflege und Schlauchlagerung
- Reinigung, Pflege und Lagerung von Einsatzbekleidung
- Kfz-Werkstatt mit zugehörigen Nebenräumen
- Materiallager, Hochregallager und Abstellbereiche für Abrollbehälter
- Verwaltungs-, Besprechungs-, Schulungs-, Aufenthalts-, Ruhe- und Sozialräume
- Atemschutzübungsstrecke und weitere Ausbildungseinrichtungen
- Waschhalle und Tankstelle
- ergänzende Flächen für Übungen, Einrichtungen für den Bevölkerungsschutz undTierseuchenbekämpfung im Außenbereich (hier nicht Gegenstand der abgefragten Leistungen)

5. Immissionsschutz

Die Beurteilungspegel für den Betrieb des Bevölkerungsschutzzentrum überschreiten die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten jeweils im Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr - auch bei Berücksichtigung der Vorbelastung - nicht.

6. Kostenschätzung für die baulichen Maßnahme

Die vorliegende Kostenschätzung weist Gesamtkosten für die baulichen Maßnahmen in Höhe von EUR 30.400.000,- brutto aus.

Davon entfallen auf die

KG 300: 16.100.000,- EUR (Bauwerk - Baukonstruktion)

KG 400: 5.000.000,- EUR (Bauwerk – Technisch. Anlagen – ohne KG 470)

KG 470: 2.600.000,- EUR (Nutzungsspezifische Anlagen)

KG 500: 2.400.000,- EUR (Außenanlagen und Freiflächen)

KG 700: 4.300.000,- EUR (Baunebenkosten)

Gesamt ca.: 30.400.000,- EUR

Nicht Bestandteil der Kostenschätzung sind:

KG 100 – Grundstück

KG 200 – Vorbereitende Maßnahmen

KG 600 – Allgemeine Ausstattung

7. Inhalt und Umfang des Planungsauftrags

Der zu vergebende Planungsauftrag wird in 3 Losen vergeben:

Los 1: Objektplanung Gebäude (§ 34 HOAI)
Fachplanung Tragwerksplanung (§ 51 HOAI)
Fachplanung Bauphysik - Wärmeschutz (Anlage 1 Nr. 1.2 der HOAI)

Los 2: Fachplanung Technische Ausrüstung (§ 55 HOAI)

Die Planung der Freianlagen ist nicht Gegenstand des aufgrund dieses Vergabeverfahrens zu vergebenden Planungsauftrags.

Die feuerwehrtechnische Ausstattung (KG 470) wird später ebenfalls separat vergeben.

8.1 Los 1

8.1.1 Leistungsbild Objektplanung Gebäude

Gegenstand des Auftrags zu Los 1 sind die **Grundleistungen** zum Leistungsbild Objektplanung Gebäude gemäß § 34 der HOAI 2021 zu folgenden Leistungsphasen:

Leistungsphase 1 - Grundlagenermittlung
Leistungsphase 2 - Vorplanung
Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung,
Leistungsphase 4 - Genehmigungsplanung
Leistungsphase 5 - Ausführungsplanung
Leistungsphase 6 - Vorbereitung der Vergabe
Leistungsphase 7 - Mitwirkung bei der Vergabe
Leistungsphase 8 - Bauoberleitung
Leistungsphase 9 - Objektbetreuung

Darüber hinaus sind folgende **Besonderen Leistungen** zu erbringen:

- Ergänzende Bestandsaufnahme und technische Substanzerkundung ausschließlich für nicht ausreichend dokumentierte Bauteile und Anschlussbereiche; die verifizierten Bestandspläne und vorhandenen Untersuchungen sind einzubeziehen.
- Mitwirkung bei der Fördermittelbeantragung und Erstellung der baulichen Beiträge zu den erforderlichen Förder- und Verwendungsnachweisen; energetische Fachnachweise werden durch die Bauphysik/Energieberatung erbracht.

8.1.2 Leistungsbild Fachplanung Tragwerksplanung

Des Weiteren sind Gegenstand des Vertrages zu Los 1 die **Grundleistungen** zum Leistungsbild Fachplanung Tragwerksplanung gemäß § 51 der HOAI 2021 zu folgenden Leistungsphasen:

Leistungsphase 1 - Grundlagenermittlung

Leistungsphase 2 - Vorplanung

Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung,

Leistungsphase 4 - Genehmigungsplanung

Leistungsphase 5 - Ausführungsplanung

Leistungsphase 6 - Vorbereitung der Vergabe

Darüber hinaus sind folgende **Besonderen Leistungen** zu erbringen:

- Ergänzende Untersuchung und Bewertung der bestehenden Tragkonstruktion, soweit die vorhandenen Unterlagen und Untersuchungen für die Planung der erforderlichen Ertüchtigungen nicht ausreichen.
- Ingenieurtechnische Kontrolle der Ausführung der Tragwerkseingriffe, insbesondere der Dachertüchtigung, auf Übereinstimmung mit den geprüften statischen Unterlagen.
- Nachweise zum konstruktiven Brandschutz, soweit erforderlich unter Berücksichtigung der Temperatur (optional).
- Schlitz- und Durchbruchplanung.

8.1.3 Leistungsbild Bauphysik – Wärmeschutz

Des Weiteren sind Gegenstand des Vertrages zu Los 1 die **Grundleistungen** zum Leistungsbild Bauphysik – Wärmeschutz gemäß nach Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 der HOAI 2021 zu folgenden Leistungsphasen:

Leistungsphase 1 - Grundlagenermittlung

Leistungsphase 2 - Vorplanung

Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung,
Leistungsphase 4 - Genehmigungsplanung
Leistungsphase 5 - Ausführungsplanung
Leistungsphase 6 - Vorbereitung der Vergabe
Leistungsphase 7 - Mitwirkung bei der Vergabe

Darüber hinaus sind folgende **Besonderen Leistungen** zu erbringen:

- Bestandsaufnahme
- Bauphysikalische Baustellenkontrollen inkl. Bescheinigung nach Fertigstellung (4 Termine)

8.2 Los 2

Der Umfang der Beauftragung umfasst die **Grundleistungen** zum Leistungsbild Technische Ausrüstung (§ 55 HOAI) für folgende Anlagengruppen

Nr.	Anlagengruppe
1	Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen
2	Wärmeversorgungsanlagen
3	Lufttechnische Anlagen
4	Starkstromanlage
5	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
8	Gebäudeautomation

und den folgenden Leistungsphasen:

Leistungsphase 1 - Grundlagenermittlung
Leistungsphase 2 - Vorplanung
Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung,
Leistungsphase 4 - Genehmigungsplanung
Leistungsphase 5 - Ausführungsplanung
Leistungsphase 6 - Vorbereitung der Vergabe
Leistungsphase 7 - Mitwirkung bei der Vergabe
Leistungsphase 8 - Bauoberleitung
Leistungsphase 9 - Objektbetreuung

Darüber hinaus sind folgende **Besonderen Leistungen** zu erbringen:

- Bestandsaufnahme, zeichnerische Darstellung und erforderliches Nachrechnen vorhandener Anlagen und Anlagenteile
- Erstellung der anlagentechnischen Beiträge zu Förderanträgen und Verwendungsnachweisen in Abstimmung mit Objektplanung und Bauphysik / Energieberatung

Anlagen

1. ÜP mit Bestand - Grundriss EG
2. ÜP mit Bestand - Grundriss OG + Dachaufsicht
3. Bestand - Ansichten und Schnitt
4. ÜP mit Planung - Grundriss EG - ohne Außenanlagen
5. ÜP mit Planung - Grundriss OG + Dachaufsicht
6. Lageplan – Endzustand
7. ÜP mit Planung – Endzustand
8. Grobkostenschätzung