Stand: 19.11.2026

Vergabeunterlagen
für das von der
GIS
durchgeführte
Verhandlungsverfahren mit
Teilnahmewettbewerb

„Energetische Sanierung des Alten Rathauses in Jülich - Planungsleistungen“

VSt. Nr. 03-2026

Teil D 01
Leistungsbeschreibung

Leistungsbeschreibung

Der Auftragsgegenstand sind Planungsleistungen im Rahmen der energetischen Sanierung des Alten Rathauses Jülich.

Die Adresse des Gebäudes lautet: Marktplatz 1a, 52428 Jülich, Deutschland.

Das „Alte Rathaus“ ist denkmalgeschützt. Es hat eine Nutzfläche von ca. 2.070 m². Das Gebäude wurde in den Jahren 1951 bis 1953 erbaut.



Abbildung: Südansicht des „Alten Rathauses“

Die Auftraggeberin hat das Alte Rathaus an den Kreis Düren vermietet. In dem Gebäude befindet sich das Job-Center des Kreises Düren für den Nordkreis.

1. Umfang der Sanierungsarbeiten

Gegenstand der Planung ist die energetische und bauliche Sanierung des denkmalgeschützten Alten Rathauses Jülich. Die Hauptplanungsaufgaben umfassen insbesondere:

- die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle einschließlich Fassaden, Fenster, Sonnenschutz und Dämmung der relevanten Bauteile;
- die Sanierung des Daches einschließlich Dachentwässerung sowie die erforderliche Ertüchtigung der Tragkonstruktion;

- die Erneuerung beziehungsweise Anpassung der technischen Gebäudeausrüstung, insbesondere die Umstellung der Wärmeversorgung auf eine Luft/Wasser-Wärmepumpe;
- die Verbesserung der Barrierefreiheit einschließlich Zugang, Rampe, Aufzug und barrierefreiem WC;
- die Sanierung der Innenräume und Sanitärbereiche unter Erhaltung und Überarbeitung denkmalprägender Bauteile, insbesondere im alten Ratssaal;
- die Integration der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen und die Berücksichtigung vorhandener Schadstoffbelastungen;
- die Planung der Baustellenabwicklung und der erforderlichen Interimslösung einschließlich Auslagerung und Rückführung der Verwaltungsnutzung.

Der vorgesehene Sanierungsumfang wird in der beigefügten **Anlage 1.1** „Maßnahmenübersicht“ näher beschrieben. Die konkrete Ausführung und der erforderliche Umfang sind im Rahmen der Planung zu überprüfen und weiterzuentwickeln.

Grundlage der energetischen Planung ist der Energieberatungsbericht von 2023, insbesondere Variante 8, mit dem Ziel „Effizienzgebäude Denkmal“. Die Maßnahmen sind mit den Anforderungen des Denkmalschutzes und den beteiligten Fachplanungen abzustimmen. Die erforderlichen energetischen Nachweise und die zugrunde liegenden Förderanforderungen sind zu aktualisieren.

2. Kostenschätzung für die baulichen Maßnahme

Die vorliegende Kostenschätzung nach DIN 276 weist Gesamtkosten in Höhe von EUR 11.748.439,89 netto / EUR 13.980.643,47 brutto für die KG 300 - 700 aus. Die Einzelheiten sind in **Anlage 1.2** „Kostenschätzung“ dargestellt.

3. Antrag auf Förderung

Grundlage für die Planung ist u.a. der Energieberatungsbericht aus dem Jahr 2023, insbesondere Variante 8, mit dem Ziel „Effizienzgebäude Denkmal“. Es sollen daher Bundeszuschüsse aus dem Programm „Effiziente Gebäude – BEG“ beantragt werden.

Die GIS Kreis Düren mbH behält sich in diesem Zusammenhang einen Auftraggeberwechsel auf den Kreis Düren vor, wenn die Anträge über den Ankermieter Kreis Düren erfolgen.

4. Inhalt und Umfang des Planungsauftrags

Der zu vergebende Planungsauftrag wird in 2 Losen vergeben:

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

Los 2: Technische Ausrüstung Anlagengruppen 1 bis 8 (§ 55 HOAI)

4.1 Los 1

Der Umfang der Beauftragung umfasst die **Grundleistungen** der Leistungsphasen 1 bis 9 der HOAI zum Leistungsbild Objektplanung Gebäude (§ 34 HOAI), Leistungsphasen 1 bis 6 zu dem Leistungsbild Tragwerksplanung (HOAI § 51), sowie Leistungsphasen 1 bis 7 zu dem Leistungsbild Bauphysik (HOAI Anlage 1 Nr. 1.2).

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

- Leistungsbild Objektplanung Gebäude (§ 34 HOAI)
    - Ergänzende Bestandsaufnahme und technische Substanzerkundung ausschließlich für nicht ausreichend dokumentierte Bauteile und Anschlussbereiche; die verifizierten Bestandspläne und vorhandenen Untersuchungen sind einzubeziehen.
    - Betriebs- und Umzugsplanung für die erforderliche Interimslösung einschließlich Ermittlung des Flächenbedarfs und Abstimmung der Auslagerung und Rückführung der Verwaltungsnutzung.
    - Mitwirkung bei der Fördermittelbeantragung und Erstellung der baulichen Beiträge zu den erforderlichen Förder- und Verwendungsnachweisen; energetische Fachnachweise werden durch die Bauphysik/Energieberatung erbracht.

- Leistungsbild Tragwerksplanung (§ 51 HOAI)
    - Ergänzende Untersuchung und Bewertung der bestehenden Tragkonstruktion, soweit die vorhandenen Unterlagen und Untersuchungen für die Planung der erforderlichen Ertüchtigungen nicht ausreichen.
    - Statische Nachweise für nicht zum Tragwerk gehörende Konstruktionen, insbesondere Fassaden- und Befestigungselemente, soweit erforderlich und nicht durch andere Beteiligte erbracht.
    - 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.
    - Statische Nachweise an nicht zum Tragwerk gehörenden Konstruktionen (z.B. Fassaden).
    - Schlitz- und Durchbruchplanung.

- Leistungsbild Bauphysik (Anlage 1 Nr. 1.2 HOAI)
    - Bestandsaufnahme
    - Bauphysikalische Baustellenkontrollen inkl. Bescheinigung nach Fertigstellung (4 Termine)
    - Bauteilkatalog

4.2 Los 2

Der Umfang der Beauftragung umfasst die **Grundleistungen** der Leistungsphasen 1 bis 9 der HOAI zum Leistungsbild Technische Ausrüstung Anlagengruppen 1 bis 8 (§ 55 HOAI)

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

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

- Bestandsaufnahme, zeichnerische Darstellung und erforderliches Nachrechnen vorhandener Anlagen und Anlagenteile, insbesondere der weiterzuverwendenden Leitungsnetze und der Schnittstellen zum angrenzenden Kreishaus.
- Vertiefte Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Wärme- und gegebenenfalls Kälteversorgung einschließlich Investitions-, Betriebs- und Wartungskosten über einen vereinbarten Betrachtungszeitraum, über die Wirtschaftlichkeitsvorbetrachtung der Grundleistungen hinaus.
- Erstellung der anlagentechnischen Beiträge zu Förderanträgen und Verwendungsnachweisen in Abstimmung mit Objektplanung und Bauphysik/Energieberatung.

4.3 Bereits durch Dritte erbrachte Planungsleistungen

Die Ergebnisse der von Dritten erbrachten Planungsleistungen sind in den **Anlagen 2 bis 8** zu dieser Leistungsbeschreibung beigefügt.

Darin werden als Grundlagen für die weitere Planung die erstellten und durch Überprüfungen vor Ort zu verifizierenden Bestandspläne, die vertiefte Kostenschätzung einschließlich der energetischen Kosten sowie die vorhandenen Fachgutachten, Untersuchungen und Konzepte bereitgestellt.

Eine abgeschlossene Gesamtvorplanung liegt nicht vor. Der Auftragnehmer hat die vorhandenen Unterlagen auf ihre Verwendbarkeit und Vollständigkeit für die aktuelle Planungsaufgabe zu prüfen, einzubeziehen und erforderlichenfalls gezielt zu ergänzen beziehungsweise fortzuschreiben. Bereits ausreichend dokumentierte und verwendbare Ergebnisse sind zu übernehmen; eine vollständige erneute Bestandsaufnahme ist nicht pauschal vorgesehen.

Die noch erforderlichen Leistungen der Leistungsphasen 1 und 2 bleiben Bestandteil des zu vergebenden Planungsauftrags. Aus der Bereitstellung der Unterlagen ergibt sich kein pauschaler Ausschluss einzelner Leistungsphasen.

5. Planungsziele

Mit der Sanierung werden folgende Planungsziele verfolgt:

- **Funktionalität und technische Ausstattung:** Sicherstellung einer funktionsgerechten Verwaltungsnutzung mit angemessener Aufenthaltsqualität und zeitgemäßen Sanitärbereichen. Herstellung einer energieeffizienten, zuverlässig betreibbaren und wartungsfreundlichen technischen Gebäudeausrüstung.
- **Energieeffizienz und Raumkomfort:** Erreichen des Standards „Effizienzgebäude Denkmal“ auf Grundlage der Anlage 2.1 „Energieberatungsbericht 2023“, insbesondere Variante 8. Reduzierung des Energiebedarfs und Sicherstellung des winterlichen und sommerlichen Wärmeschutzes.
- **Erhaltung des Baudenkmals:** Bewahrung des denkmalprägenden Erscheinungsbildes sowie Erhaltung und fachgerechte Überarbeitung schützenswerter Bauteile und Innenbereiche, insbesondere des alten Ratssaals.
- **Bauliche Sicherheit und Dauerhaftigkeit:** Sicherstellung der erforderlichen Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit sowie nachhaltige Beseitigung vorhandener Schäden an Dach, Fassade und weiteren Bauteilen. Schutz der Bausubstanz vor Feuchtigkeit und Folgeschäden.
- **Brandschutz:** Herstellung eines mit der vorgesehenen Nutzung und dem Denkmalschutz abgestimmten Brandschutzes einschließlich sicherer Rettungswege und der erforderlichen baulichen und anlagentechnischen Maßnahmen.

- **Barrierefreiheit:** Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit und Nutzbarkeit durch Anpassung des Gebäudezugangs und der Rampe, Erneuerung des Aufzugs sowie Herstellung eines barrierefreien WCs einschließlich der erforderlichen Erschließungswege.
- **Schadstoffsanierung:** Fachgerechter Umgang mit vorhandenen Schadstoffbelastungen und Beseitigung der im Rahmen der Sanierung erforderlichen Belastungsbereiche unter Berücksichtigung des Denkmalerhalts.
- **Betriebsorganisation:** Sicherstellung einer geordneten Auslagerung und Rückführung der Verwaltungsnutzung sowie Planung einer bedarfsgerechten Interimslösung für die Dauer der Bauarbeiten.
- **Wirtschaftlichkeit:** Entwicklung wirtschaftlicher und dauerhaft nutzbarer Lösungen unter Berücksichtigung der Investitions-, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie des mit der Auftraggeberin abzustimmenden Kosten- und Terminrahmens.

Die vorhandenen Unterlagen sind hinsichtlich dieser Ziele zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Der konkrete Maßnahmenumfang, denkmalbedingte Einschränkungen und Zielkonflikte sind planerisch zu klären. Erforderliche Abweichungen von den Planungszielen sind nachvollziehbar darzustellen und der Auftraggeberin zur Entscheidung vorzulegen.

Anlagen

Anlage 1 – Projektgrundlagen

- 1.1 Maßnahmenübersicht zum vorgesehenen Sanierungsumfang
- 1.2 Vertiefte Kostenschätzung
- 1.3 Bestandspläne einschließlich Grundrissen, Ansichten und Schnitten

Anlage 2 – Energetische Untersuchungen

- 2.1 Energieberatungsbericht 2023
- 2.2 Energetische Untersuchung der Außenbauteile
- 2.3 Untersuchung des sommerlichen Wärmeschutzes

Anlage 3 – Denkmalschutz

- 3.1 Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis
- 3.2 Ergänzung und Fortführung des Antrags vom 08.02.2022
- 3.3 Denkmalrechtliche Erlaubnis der Stadt Jülich

Anlage 4 – Brandschutz

- Bestehendes Brandschutzkonzept vom 20.09.2018

Anlage 5 – Artenschutz

- Artenschutzprüfung, Stand 02.10.2025

Anlage 6 – Schadstoff- und Schimmeluntersuchungen

- 6.1 Orientierende technische Schadstofferkundung
- 6.2 Detaillierte technische Schadstofferkundung
- 6.3 Detailuntersuchung von Putz- und Spachtelmaterialien
- 6.4 Schimmelerkundung einschließlich bautechnischer Stellungnahme

Anlage 7 – Bestandsbeurteilungen und Bauteildokumentationen

- 7.1 Bestandsbeurteilung vom April 2016
- 7.2 Gutachten zum Dach
- 7.3 Dokumentation der Fenster einschließlich Mängelaufnahme und Maßnahmenempfehlungen
- 7.4 Dokumentation der Türen einschließlich Mängelaufnahme und Maßnahmenempfehlungen
- 7.5 Dokumentation zur Instandsetzung der Natursteinelemente

Anlage 8 – Bau- und Raumakustik

- 8.1 Entwurfskonzept Raumakustik
- 8.2 Entwurfskonzept Schallschutz

Die beigefügten Unterlagen dokumentieren unterschiedliche Untersuchungs- und Bearbeitungsstände. Sie sind entsprechend Ziffer 4.3 auf ihre Verwendbarkeit für die aktuelle Planungsaufgabe zu prüfen, einzubeziehen und erforderlichenfalls zu ergänzen beziehungsweise fortzuschreiben.