

Leistungsbeschreibung

Aufwertung des Ellbachparks Niederzier

Freiraumplanung

Lebendige Zentren „ISEK Niederzier und Oberzier“

Stand: Juli 2026



Auftraggeber:
Gemeinde Niederzier

Rathausstr. 8

52382 Niederzier

<https://www.niederzier.de/>

Inhalt

Auftraggeber:	1
1. Vorbemerkung	3
2. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	4
Ausgangslage	4
Lage und Standortbeschreibung	5
Situation und Problemstellung	7
Maßnahme	7
3. Aufgabenstellung und Leistungsbausteine	9
3.1 Planungsaufgabe Freianlagen	10
3.2 Leistungsbestandteile und Fristen	10
Leistungsstufe 1	11
Leistungsstufe 2 optional	11
Leistungsstufe 3 optional	11
3.3 Kosten	12
4. Weiterführende Informationen	12
Impressum	13

1.

Vorbemerkung

Der Rat der Gemeinde Niederzier beschloss im Jahr 2019 die Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) zur strategischen Steuerung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung.

Vor dem Hintergrund der Beendigung der Tagebautätigkeiten bildet das ISEK die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde.

Gesucht wird in diesem Zusammenhang ein interdisziplinäres Landschaftsarchitekturbüro mit Expertise in der Planung und Umsetzung in der Landschafts- und Freiraumgestaltung für die Teilmaßnahme „Aufwertung des Ellbachparks Niederzier“. Die Bildung einer Bietergemeinschaft ist ebenso möglich wie die Beteiligung von Nachunternehmern.

Das Team soll die HOAI-Leistungsphasen 1–9 im Rahmen der Aufwertung des Ellbachparks in der Gemeinde Niederzier übernehmen.

2.

Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Ausgangslage

Aufbauend auf dem oben genannten Beschluss wurden die relevanten Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Niederzier im Rahmen einer umfassenden thematischen Bestandsanalyse untersucht. Dabei wurden sowohl bestehende Funktions- und Strukturschwächen als auch Risiken für die zukünftige Entwicklung identifiziert. In den Analyseprozess wurden im Rahmen verschiedener Beteiligungsformate sowohl Bürgerinnen und Bürger als auch die Gemeindeverwaltung sowie ortsansässige politische Vertreter eingebunden. Die Gemeinde Niederzier verfolgt das Ziel, auf Grundlage der Analyseergebnisse ein Konzept zu entwickeln, das den Entwicklungs- und Förderbedarf umfassend darstellt und die Grundlage für eine besonnene Fortentwicklung bildet. Dieses Ziel soll mithilfe des vorliegenden ISEK erreicht werden. Hierzu fasst das ISEK die Ergebnisse der Bestandsanalyse zunächst zusammen und stellt die mittel- bis langfristigen Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde Niederzier dar.

Es stellen sich folgerichtig Handlungsbedarfe heraus, die zur Verbesserung des Ist-Zustands sowie für eine gute zukünftige Entwicklung zu ergreifen sind. Konkretisiert werden sie in Form von verschiedenen Einzelmaßnahmen, die als städtebauliche Gesamtmaßnahme zu betrachten sind und zur Aufwertung eines bedeutenden Bereichs der Gemeinde Niederzier beitragen sollen.

Hierin werden konkrete Maßnahmen und Handlungsvorschläge, Umsetzungsstrategien und Umsetzungszeiträume sowie die dazu notwendigen Beteiligungs- und Planungsprozesse formuliert. Ziel des Entwicklungskonzeptes ist es, die Gemeinde Niederzier durch einen ganzheitlichen städtebaulich-integrierten Ansatz als Wohn-, Lebens- und Handelsstandort aufzuwerten und zu stärken, sodass sie diese Funktionen gesamtstädtisch und in der Region langfristig bewahrt und positiv entwickelt.

Auf der Grundlage des integrierten Entwicklungskonzeptes (ISEK) wurde die Aufnahme in die Städtebauförderung des Landes NRW und die finanzielle Unterstützung der Umsetzung durch Bundes- und Landesmittel beantragt und im Jahr 2025 positiv beschieden.

Für die Begleitung des fortlaufenden ISEK-Prozesses, „Aufwertung des Ellbachparks“ benötigt die Gemeinde Niederzier daher Unterstützung in Form eines Freiraumplaners.

Lage und Standortbeschreibung

Die Gemeinde Niederzier ist eine Kommune im Südwesten von Nordrhein-Westfalen. Es handelt sich um eine kreisangehörige Kommune im Nordosten des Kreises Düren. Sie grenzt im Norden an die Landgemeinde Titz und im Nordwesten an die Stadt Jülich. Im Westen schließt sich die Gemeinde Inden an. Im Süden befindet sich die Stadt Düren und im Südosten die Gemeinde Merzenich (alle ebenfalls Kreis Düren). Im Osten grenzt Niederzier an Elsdorf, die zum Rhein-Erft-Kreis zählt. Die Grenze zwischen Niederzier und Elsdorf verläuft größtenteils durch den Tagebau Hambach, der zusammen mit dem bereits revitalisierten Bereich der Sophienhöhe ca. ein Drittel des Gemeindegebiets von Niederzier in Anspruch nimmt.



Abbildung 1: Lage Niederzier (tim-online)



Abbildung 2: Lage Ellbachpark in Niederzier (tim-online)

Zentral in Niederzier gelegen, erstreckt sich der Ellbachpark zwischen der Mühlenstraße im Osten und dem natürlichen Arm des Ellebachs im Westen. Das Areal des örtlichen Freizeitparks umfasst unterschiedliche Themengebiete, hierzu zählen unterschiedliche Spiel-, Sport- und Freizeitflächen und dient somit als zentraler Erholungsraum innerhalb der Gemeinde. Im südlichen Bereich des Parks wird die multifunktionale Begegnungsstätte „Ellbachzentrum“ errichtet. Hierfür fand ein hochbau- und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb statt. Der Bereich ist nicht Bestandteil dieser Ausschreibung.



Abbildung 3: Ellbachpark (tim-online)

Situation und Problemstellung

Beim Ellbachpark handelt es sich um eine zentrale, zusammenhängende, mehr als 9 ha große Grünanlage zwischen Oberzier und Niederzier. Diese wurde einst von der RWE Power AG angelegt und war eine der vielfältigen Ausgleichsmaßnahmen für die umfangreichen Eingriffe im Bereich des Tagebaus Hambach. Der Park fungiert mittlerweile als Bindeglied zwischen den beiden zusammengewachsenen Ortschaften. Der Zustand des öffentlichen Grün- und Freiraums wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligungen regelmäßig kritisiert.

Vor allem die Vermüllung und die schlechte Aufenthaltsqualität standen im Zentrum der Kritik. Dem Ellbachpark mangle es aktuell an Aufenthaltsqualität. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass keine sinnvolle Zonierung gegeben ist. Auch die Eingangssituation in den Park ist als ungünstig zu werten. Hinzu kommt, dass die Wege bei oder nach Regenfällen häufig unter Wasser stehen und längere Zeit nur schlecht begehbar sind. Zudem wird die Aufenthaltsqualität durch Gänsekot auf den Aufenthaltsflächen aufgrund des hohen Aufkommens von Kanadagänsen eingeschränkt. Insgesamt wird das vorhandene sozialräumliche Potenzial nicht ausgeschöpft.



Abbildung 4: Externes Planungsbüro (Gemeinde Niederzier)

Maßnahme

Die Maßnahme dient der gezielten Aufwertung ausgewählter Bereiche des Ellbachparks. Aufgrund der begrenzten finanziellen Mittel kann die Umsetzung nicht im gesamten Park erfolgen, sondern konzentriert sich auf definierte Schwerpunktbereiche. Die vorgesehenen Maßnahmen sollen in nachfolgender Priorität umgesetzt werden:

1. Verbesserung des Wegenetzes und der Entwässerung

Oberste Priorität besitzt die Sanierung und Optimierung der Wegeflächen einschließlich einer nachhaltigen Entwässerung. Ziel ist die Sicherstellung einer dauerhaften Nutzbarkeit und Begehbarkeit der Wege sowie die Verbesserung der Barrierefreiheit. Für die Befestigung der Wege soll der Einsatz von Klimasteinen geprüft werden, um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu minimieren.

2. Verbesserung der Starkregen Resilienz

Ergänzend sollen Maßnahmen zur Reduzierung von Überflutungen und Vernässungen bei Starkregenereignissen umgesetzt werden. Hierdurch soll die Funktionsfähigkeit der Parkanlage auch bei Extremwetterereignissen langfristig gewährleistet werden.

3. Aufwertung der Aussichtsplattform

Die bestehende Aussichtsplattform soll gestalterisch und funktional aufgewertet werden, um ihre Bedeutung als Aufenthalts- und Aussichtspunkt innerhalb des Parks zu stärken.

4. Modernisierung der Sport- und Bewegungsangebote

Die vorhandenen Sport- und Bewegungsflächen sollen erneuert und an die aktuellen Anforderungen angepasst werden, um ihre Attraktivität und Nutzbarkeit zu erhöhen. Dabei soll die Einrichtung einer Calisthenics-Anlage sowie eines Beachvolleyballfeldes berücksichtigt werden.

5. Verbesserung der Beleuchtungssituation

Zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls und der Aufenthaltsqualität ist eine Optimierung der Beleuchtung in ausgewählten Bereichen des Parks vorgesehen.

6. Erneuerung und Vereinheitlichung des Mobiliars

Das vorhandene Parkmobiliar soll schrittweise ersetzt und gestalterisch vereinheitlicht werden, um ein hochwertiges und zusammenhängendes Erscheinungsbild zu schaffen.

7. Aufwertung des Spielplatzes

Im Rahmen der verfügbaren Mittel soll auch der bestehende Spielplatz modernisiert und attraktiver gestaltet werden.

Insgesamt sollen die Maßnahmen dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität des Ellbachparks nachhaltig zu verbessern und seine Funktion als Ort der Begegnung, Erholung und sozialen Interaktion zu stärken.

Die konkret betroffenen Flächen werden im weiteren Planungsprozess durch das Planungsbüro in Abstimmung mit dem Auftraggeber festgelegt.



Abbildung 5: Konzeptstudie (externes Planungsbüro/ Gemeinde Niederzier; als Anlage 1.1 den Vergabeunterlagen beiliegend)

3. Aufgabenstellung und Leistungsbausteine

Gegenstand dieser Ausschreibung ist die Planung und Umsetzung von Freianlagen, um die Aufwertung des Ellbachparks in der Gemeinde Niederzier zu fördern. Darüber hinaus ist eine enge fachliche Abstimmung mit den Fachplanern „Neubau Ellbachzentrum“ erforderlich.

3.1 Planungsaufgabe Freianlagen

Bearbeitet werden sollen die LPH 1-9 für Freianlagen gem. § 39 HOAI inkl. besonderer Leistungen. An die Planung und Umsetzung werden höchste Qualitätsansprüche gesetzt, welche durch ein Beteiligungsverfahren unterstrichen werden sollen.

Der Gebietsumgriff (Bruttofreifläche: ca. 65.000 m², ohne Gewässer) entspricht dem Planungsumfang des Ellbachparks. Es handelt sich um eine teilweise Sanierung und Aufwertung des Parks. Die tatsächlich zu bearbeitenden Flächen werden im Rahmen der Entwurfsplanung festgelegt. Die Konzeptstudie des Ellbachparks bildet die Grundlage für die weiteren Planungen der hier beauftragten Leistungsphasen.

In den Entwurfsvarianten sind folgende Maßnahmen zu plausibilisieren und in die weiteren Planungen zu überführen:

Projektziele:

- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Neugliederung und klare Zonierung der Parkanlage
- Verbesserung des Sicherheitsempfindens
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Entsiegelung von Flächen
- Schaffung von Retentionsräumen
- Neupflanzung klimasicherer Bäume
- Schaffung neuer oder Aufwertung bestehender klimafester, biodiverser Flächen oder Stadtgrün-Elemente
- Verwendung langlebiger und ökologischer Baumaterialien
- Schaffung neuer oder Aufwertung bestehender Wege und Platzbereiche
- Einsatz blauer Infrastrukturelemente
- Schaffung neuer oder Aufwertung bestehender Spielplätze, Sport- und Spielangebote

3.2 Leistungsbestandteile und Fristen

Im Rahmen des ISEK wird die Teilmaßnahme über die Zuwendung des Landes aus Bundes- und Landesmitteln (Städtebauförderrichtlinie 2023 – FRL) gefördert. Bei der Abwicklung des Auftrages und der Rechnungstellung ist der Zuwendungsbescheid zu berücksichtigen.

- Durchführung des ISEK (Gesamtmaßnahme) bis zum 30.06.2033
- Fertigstellung der in Rede stehenden Leistung - Freilandplanung des Ellbachparks Ende 2029/2030
- Konzeption nach Maßgabe der Nr. 8.5 FRL so, dass ein Beitrag zum Schutz vor Naturgefahren und schädlichen Umwelteinwirkungen geleistet wird.

Leistungsphasen 1- 9 gem. § 39 ff HOAI Leistungsbild Freianlagen

Weiterhin steht die Beauftragung unter Genehmigungs- und Finanzierungsvorbehalt und erfolgt für die Planungsleistungen gem. § 39 ff HOAI stufenweise:

Leistungsstufe 1

Zunächst wird die Erbringung der LPH 1-3 beauftragt. Diese sind bis zum 16.10.2026 abzuschließen und dem Auftraggeber vorzulegen. Aufgrund der Frist zur Antragstellung des Förderantrags ist der Abgabetermin verbindlich und zwingend einzuhalten.

In dieser Zeit haben regelmäßige Absprachetermine zu erfolgen, welche in Einzelfällen auch digital stattfinden können. In dieser Phase sollen die Absprachen mit externen Dritten erfolgen, wobei stets der Auftraggeber mit einzubinden ist. Zwischen den Abspracheterminen kann jederzeit telefonisch und per E-Mail Rücksprache gehalten werden. Für das Projekt ist eine feste Projektleitung inkl. Urlaubs-/Krankheitsvertretung zu benennen.

1. Stufe: 1-3
LPH 1 Grundlagenermittlung
LPH 2 Vorplanung,
LPH 3 Entwurfsplanung, Aufstellung einer vertieften Kostenberechnung bis
3. Ebene.

Besondere Leistungen:

- Erarbeitung besonderer Darstellungen (Perspektiven)
- Teilnahme an Ratssitzung, Präsentation vor politischem Gremium (Präsenz, Niederzier)

Leistungsstufe 2 optional

Die Leistungsphasen 4 bis 6 können erst nach Vorliegen der vollständigen Pläne der vorangegangenen Leistungsphasen sowie einer Aufstellung der Kostenberechnung nach DIN 276 2018-12 bis zur 3. Ebene erbracht werden. Die Beauftragung der Leistungsstufe 2 erfolgt optional. Die Leistungsphasen werden einzeln und schriftlich beauftragt.

2. Stufe: LPH 4-6
LPH 4 Genehmigungsplanung
LPH 5 Ausführungsplanung
LPH 6 Vorbereitung der Vergabe

Leistungsstufe 3 optional

Die Leistungsphasen 7 bis 9 können erst nach Vorliegen einer vorhabenbezogenen Zuwendung erbracht werden. Die Beauftragung der Leistungsstufe 3 erfolgt optional. Die Leistungsphasen werden einzeln und schriftlich beauftragt.

Der Maßnahmenbeginn (Baubeginn) kann erst mit Vorliegen einer Zuwendung des Fördermittelgebers erfolgen. Die Erbringung der Leistungsphase 9 erfolgt im Anschluss.

Absprachetermine haben während dieser Phase analog zu Stufe 1 zu erfolgen.

In der aktiven Bauzeit sollen im Rahmen der Bauüberwachung die Absprachetermine mit der Gemeinde auf einen wöchentlichen Turnus verkürzt werden.

- 3. Stufe: LPH 7-9
 - LPH 7 Mitwirken bei der Vergabe
 - LPH 8 Objektüberwachung
 - LPH 9 Objektbetreuung

Bereitstellung aller erarbeiteten Plandokumente inkl. Übersichtskarten im digitalen Format in der Originaldatei sowie als PDF + ggf. Bereitstellung einzelner aussagekräftiger gedruckter Pläne (z.B. zur Öffentlichkeitsbeteiligung).

3.3 Kosten

Die Kalkulation geht von Gesamtkosten i. H. v. rund 1.700.000 Euro netto aus. Die Kostenermittlung erfolgte überschlägig durch die Kostengruppen nach DIN 276 2018-12, Kostengruppe 500 über gemittelte qm-Preise abgeschlossener Projekte.

Die Kostenaufstellung ist der Anlage 2 zu entnehmen. Für die endgültige Honorarberechnung ist die Kostenberechnung in LPH 3 ausschlaggebend.

4.

Weiterführende Informationen

Weitere Hinweise

Zur besseren Transparenz für alle Projektbeteiligten sind Unterlagen und Arbeitsschritte sowohl in ihrer Originaldatei (z.B. Excel, Word, PowerPoint, DWG, DXF, PNG, JPEG) und zusätzlich als PDF der Projektgruppe bereitzustellen. Zusätzliche Dateiformate sind nach Absprache ggf. möglich. Die erarbeiteten Dokumente und Planungen werden Eigentum der Auftraggeberin. Die Bearbeitungsgrundlagen werden dem Planungsteam nach Auftragsvergabe zur Verfügung gestellt.

Impressum

gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

