

Projektnummer: 45-12-2038-25-001

Vergabenummer: 020-25-00532

Bestellnummer: siehe Vertrag

Anlage 2: Vorgaben des BLB NRW für die zu planende Maßnahme

Allgemein

An der Universität Duisburg-Essen, Campus Essen, sollen für die Geistes- und Gesellschaftswissenschaften der Gebäudekomplex R12 R modernisiert und saniert sowie der Flachbau R12 R abgerissen werden. Von der Sanierung betroffen sind im Gebäudekomplex R12 R die Ebenen UG bis 07 zuzüglich des Dachgeschosses und das Untergeschoss des Flachbaus. Das Erdgeschoss des Flachbaus soll abgerissen werden.

Baujahr der Gebäude 1974

Bruttogrundfläche R12 R: 15.642,71 m²

Bruttoabrisssfläche Flachbau EG R12 R: 1.208,32 m²

Der Gebäudeteil R12 R ist Bestandteil des roten Bereiches und ist unmittelbar mit anderen Gebäudeteilen verbunden. So teilen sich die Flächen R12 R, R13 V und R11 T campusseitig sowie die Flächen R12 R, R12 S, R12 V und R12 T in Richtung Gladbecker Straße jeweils einen Treppenhaus-/Aufzugskern. Eine Übersicht über den Campus Essen und die Lage der Gebäude bietet der Übersichtsplan in der Anlage 01.

2. Planungsvorgaben

Bei der Baumaßnahme handelt es sich um ein Projekt aus dem Hochschulkonsolidierungsprogramm (HKO P). Die HKoP Vorgaben sind zu beachten und umzusetzen. Insbesondere: Berücksichtigung von kosten-, qualitäts- und terminrelevanten Prozessen, auch Genehmigungsprozessen, Abstimmung mit allen hochschulinternen Planungsbeteiligten und Gremien, Konkretisierung und Anpassung des Nutzerbedarfs in Planung, Terminierung und Kostenerfassung, Soll-Ist-Abgleich fortlaufend, Änderungsmanagement gegenüber Nutzersollvereinbarung (LPH 0), Festlegung der Planungssollvereinbarung (LPH 3) zur Vorlage/ Genehmigung Ministerien und Änderungsmanagement, Festlegung der Bausollvereinbarung (LPH 5) und Änderungsmanagement.

Diese Verfahren sind durch den AN nach den Vorgaben des AG vorzubereiten, terminlich abzustimmen und bis zur Zustimmung zu begleiten.

Das Ablaufschema nach HKoP-Rahmenvereinbarung ist zu beachten und als Anlage a. dem Vertrag

beigefügt, s.a. Unterabschnitt 9 "Weitere Anlagen".

Das Gebäude R12 R wird für die Sanierung komplett freigezogen, jedoch findet der laufende Universitätsbetrieb der angrenzenden Bereiche bzw. Gebäudeabschnitte weiter statt, was besondere Anforderungen an die Baulogistik und Baustelle ergibt.

Bestandsunterlagen sind teilweise vorhanden und werden zur Verfügung gestellt.

Es sind umfangreiche Schadstoff- und Brandschutzsanierungen erforderlich. Zur Planung der Schadstoffmaßnahme liegt für die umliegenden Bereiche R12 S, V, T sowie R13 V eine Aktualisierung des Schadstoffkataster vor. Es kann von einer analogen Schadstoffbelastung des Gebäudeteiles R12 R ausgegangen werden. Die Aktualisierung ist als Anlage e. dem Vertrag beigefügt. Ergänzend liegt für den Gebäudebereich R12 eine Schadstoffuntersuchung vor, diese ist als Anlage f. beigefügt, s.a. Unterabschnitt 9 "Weitere Anlagen".

Eingriffe in die Konstruktion sind hinsichtlich Statik und Brandschutz zu prüfen. Die Tiefe der Sanierung ist im Rahmen der Planung festzulegen (z. B. Demontage Wartungsbalkone, Estriche etc.).

Im Zuge der Grundlagenermittlung und Vorplanung (LPH 1/ LPH 2) ist eine moderne Flächennutzung wie NEW WORK oder NEW Learning umzusetzen und detailliert mit dem Nutzer abzustimmen.

Die Baumaßnahme beinhaltet Kunst am Bau mit dem Ziel, durch Verbindung von Kunst und Bau die Baukultur des Landes sichtbar und nachhaltig in vorbildlicher Weise zu stärken, gemäß Richtlinie Kunst am Bau bei herausgehobenen Baumaßnahmen des Landes NRW von 2021. Diese ist dem Vertrag als Anlage b. beigefügt, siehe auch Unterabschnitt 9 "Weitere Anlagen".

Das Gebäude ist nach BNB Silber (Bewertungssystem nachhaltiges Bauen) zu zertifizieren und soll in diesem Zuge mindestens in EG (Effizienzgebäude) 55-Standard oder wenn möglich in EG 40-Standard kernsaniert werden. Die abgestimmte Zielvereinbarungstabellen (ZVT) liegt vor und ist dem Vertrag als Anlage c. beigefügt, siehe auch Unterabschnitt 9 "Weitere Anlagen".

Im Rahmen der Grundleistungen hat der AN die nachfolgend nicht abschließend aufgezählten Fachplaner durch das gesamte Projekt an der Planung und Bauleitung zu koordinieren:

Der AG beauftragt einen Objektplaner und einen Fachplaner TGA gem. HOAI, mit den Leistungsphasen 1 bis 9.

Der AG beauftragt einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo). Der AN hat die

Angaben des SiGeKo im Rahmen der Planung, Ausschreibung und Ausführung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Der AG beauftragt einen Tragwerksplaner sowie Prüfstatiker. Der AN hat die daraus folgenden Angaben in der Planung, Ausschreibung und Ausführung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Der AG beauftragt einen Brandschutzsachverständigen mit der Erstellung eines Brandschutzkonzepts. Die daraus folgenden Angaben des Brandschutzsachverständigen sind in der Planung, Ausschreibung und Ausführung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Der AG beauftragt einen Schadstoffsachverständigen mit der fachgutachterlichen Begleitung der Schadstoffsanierung, auf der Basis des aktuellen Schadstoffkatasters. Der AN hat die daraus folgenden Angaben in der Planung, Ausschreibung und Ausführung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Der AG beauftragt weitere Fachplaner für Schall- und Wärmeschutz, Bau- und Raumakustik, Sachverständige (ELT und HLS). Die Vorgaben der Fachplaner sind vom AN in der Planung, Ausschreibung und Ausführung des Bauvorhabens entsprechend den Vorgaben der Fachplaner zu berücksichtigen.

Die Kooperation der Fachplaner ist zu gewährleisten.

3. Zu berücksichtigende Hinweise als Vorgaben

Umzugsmaßnahmen werden von der UDE selbst geplant und umgesetzt. Der AN wirkt bei der Koordinierungs- und Terminplanung der Umzüge mit.

4. Folgende Raumarten sind in den Gebäuden enthalten:

Genutzt werden die Flächen des Gebäudes R12 R, als Büro-, Bibliotheks- und Seminarräume mit der Fakultät Geisteswissenschaften, insbesondere dem Institut für Kunst und Kunstwissenschaften, als übergeordneter Nutzer und im Anbau R12 R befinden sich u.a. Werkstätten.

5. Besonderheiten im Bauvorhaben

(Die jeweiligen Auflistungen sind exemplarisch und nicht abschließend)

Die besonderen Anforderungen an die Baulogistik/ Baubetrieb sind zu planen und zu koordinieren.

Insbesondere:

- Lagerflächen (Außenflächen/ Dachflächen), Zufahrten und Sicherung der BE
- Zugänge zum Gebäude, Baustrom/ Stromnutzung, Aufzugsnutzung für Baustelle und UDE-Betrieb
- Sauberhaltung der BE/ Logistik/ Materiallager
- Abschnittsweise Anpassung der Baulogistik (zeitlich und räumlich),
- Einschränkungen des Baubetriebes durch laufenden Universitätsbetrieb in angrenzenden Gebäudeteilen
- Planung von Abläufen/ Verfahren und Schnittstellen (öffentliche Bereiche vs. Baustelle)
- Planung technische Infrastruktur der Kernbereiche, Aufzugs- und Treppennutzung (Studienbetrieb/ Baustelle)
- Berücksichtigung Arbeitssicherheit/ Brandschutz und Fluchtwege
- Planung Interimslösungen/ Sperrungen während der Bauphase
- Bewachung und Brandwache, Brandschutzkonzept während der Bauphase
- Sicherheitsrelevante Einbruchmelde/ Nottürterminal
- Baureinigung während der Bauphase
- Nutzungsverbot der WC-Anlagen der angrenzenden Gebäudeteile
- Abschaltung von Brandmeldern öffentlicher Bereiche (Leitwarte)
- hohes Maß an Kommunikation und Abstimmung mit Fachplanern und Nutzer/ Betreiber erforderlich, stete Information der Beteiligten

Die konstruktiven Anforderungen und technischen Ausstattungen sind zu planen und zu koordinieren, insbesondere: Klärung brandschutztechnischer und statischer Belange durch Voruntersuchungen, Problematik „Stahlbau/ Hochhaus/ Brandschutz/ TGA-Ebene Decke“, Farb- und Materialkonzept, Barrierefreiheit (Abstimmung Nutzer über die technischen Baubestimmungen der DIN hinaus), Außerbetriebnahme technischer Anlagen mit Konsequenzen auf andere Funktionsbereiche, Freischaltungen im Gebäude, Flächenbereitstellung für BMA/ SIBEL/ SAA, Schnittstellen TGA-relevanter Anlagen zu Bereichen in anderen Gebäudeteilen, enge Abstimmung mit Beteiligten, Fachplanern und Nutzer erforderlich.

Die bauliche Umsetzung der Maßnahmen erfolgt bei laufendem Studien- und Lehrbetrieb.

6. Maßnahmenüberblick

(Die jeweiligen Auflistungen sind exemplarisch und nicht abschließend)

Überblick der Maßnahmen zu Gebäude R12 R (KG 300)

- Vorgezogene (vor der LPH 8 nach Leerzug UDE) Schadstoffsanierung R12 R: KMF, Asbest, PCB,

PAK

- Kernsanierung des Gebäudes R12 R, einschl. Schleusen, Nebenräumen, Treppenträume und Modernisierung der Aufzüge
- Fassadensanierung und Fenstererneuerung
- Erneuerung der Eingangstüranlagen
- Flachdachsanierung Dachflächen
- Fassadenerneuerung anteilig der Treppentürme Kern R11 Bereiche R12 R u. R13 V incl. Dachsanierung der zugehörigen Gebäudeteile
- Kernsanierung der Büro-, Seminar- und Bibliotheksräume sowie der Foyers
- Modernisierung/ Erneuerung der technischen Anlagen wie Heizung, Lüftung, Sanitär, ELT, MSR und Medientechnik im Rahmen der Gesamtkoordination
- Erneuerung der Fassaden und Abhangdecken im Bereich der Unterfahrt R12 R
- Modernisierung/ Erneuerung sämtlicher Sanitärbereiche wie z.B. WCs, Umkleiden, Duschen, Putzräume und Teeküchen

Überblick Elektrotechnik R12 R (KG 400)

- Erneuerung Etagenverteiler, Beleuchtung, Sicherheitslichtgerät und Sicherheitsbeleuchtung
- Überarbeitung Dieselstromaggregatnot-Netz, Niederspannungsinstallation, Einbau SAA-Anlage, Anpassung BMA

Überblick Abwasser- Wasser- und Gasanlagen R12 R (KG 400)

- Erneuerung der Regen- und Schmutzwasserleitungen bis zur Grundleitung
- Erneuerung der Trinkwasserleitungen einschließlich Verteiler
- Erneuerung der sanitären Einrichtungsgegenstände in WC-Räumen und Duschräumen
- Erneuerung der Feuerlöschleitungen einschließlich Wandhydranten
- Anpassen der Druckluftrohrleitungen und Druckluftverteiler, Erneuerung Abwasserhebeanlagen
- Demontage vorhandene Rohrleitungen (auch Eternitrohre) einschließlich Dämmung

Überblick Heizungsanlagen R12 R (KG 400)

- Erneuerung der Fernwärmeübergabestation
- Erneuerung der Heizungsleitungen einschließlich Verteiler und Sammler
- Erneuerung der Heizkörper, Erneuerung der Kaltwasserleitungen
- Demontage vorhandene Rohrleitungen einschließlich Dämmungen

Überblick Raumluftechnische Anlagen im Gebäude R12 R (KG 400)

- Erneuerung der raumluftechnischen Anlagen für Seminarräume und innenliegenden Räumen
- Erneuerung der WC-Lüftung

- Erneuerung der raumlufthechnischen Anlagen für Werkstätten
- Demontage vorhandene Lüftungstechnik einschließlich Dämmungen

Überblick der Gebäudeautomation im Gebäude R12 R (KG 400)

- Erneuerung der Gebäudeautomation der technischen Gebäudeausrüstung einschließlich Schaltschränke und anteilige Elektroinstallation
- Aufschaltung der neuen Automationsstationen auf die vorhandene Managementebene im BACnet-Standard unter Berücksichtigung der Interoperabilität

7. Erläuterung zum Berichtswesen des AN

Während des Bauprozesses ist durch den AN (im vierwöchigen Abstand) eine Kostendarstellung nach DIN 276 mit Prognosen und Risikodarstellung und ggf. Bewältigungsmaßnahmen vorzulegen. Die weiteren, regelmäßig zu übergebenden Berichte sind in der Anlage 3 näher bezeichnet. Ebenso ist die Aufschlüsselung nach Leistungsbereichen und Vergabeeinheiten vorzulegen bzw. fortzuschreiben.

8. Erläuterung zur Kostenschätzungen / Kostenberechnungen:

Die vertieften Kostenschätzungen (LPH 2 HOAI) gemäß DIN 276 werden durch die externen Fachplanern mindestens bis zur zweiten Ebene über alle Kostengruppen aufgegliedert.

Die vertieften Kostenberechnungen (LPH 3 HOAI) gemäß DIN 276 werden durch die externen Fachplanern mindestens bis zur dritten Ebene (TGA bis zur vierten Ebene) aufgegliedert.

Diese vertieften Kostenschätzungen und Kostenberechnungen sind durch den AN im Rahmen seiner Beauftragung zu prüfen und zu plausibilisieren.

Mit Abschluss der LPH 5 ist eine "fortgeschriebene" Kostenberechnung durch die Objekt- und Fachplanung zu erstellen und diese durch die Projektsteuerung zu überprüfen. Hierzu sind ergänzend die Erläuterungen in Anlage 3 zu beachten und berücksichtigen.

8. weitere Hinweise:

Das Gesamtprojekt wird aus kaufmännischen Aspekten voraussichtlich über 7 SAP-Projekte geführt, die geklammert sind. Im Rahmen der LPH 1-9 der HOAI müssen alle diese Projekte über eine separate Kostenverfolgung sowie durch eine Gesamtprojektkostenverfolgung durch den AN gesteuert werden. Im Einzelnen handelt es sich um:

- drei Aufwandsmaßnahme (Abbruch, Sanierung, Inbetriebnahme [IBM])
- drei Investivmaßnahmen (Kunst am Bau, PV-Anlage, wesentliche Verbesserungen [30% Einsparung zu Klimaaspekten])
- sowie um Mieterwünsche -einbauten

Die Bauausführung ist in Einzelgewerken beabsichtigt.

Die Belange des barrierefreien Bauens sind vollumfänglich gem. den BLB-Standards und den technischen Regelwerken umzusetzen.

Die Sicherstellung der Flucht- und Rettungswegsituation sowohl für Baubeteiligte als auch für Universitätspersonal ist während der Bauphase als temporäre Maßnahme für das Gesamtprojekt zu planen und zu überwachen.

9. Weitere Anlagen:

- a. HKoP-Rahmenvereinbarung (Ablaufschema)
- b. Richtlinie Kunst am Bau
- c. Zielvereinbarungstabelle (ZVT)
- d. Steckbrief Konzepte - Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB)
- e. Aktualisierung Schadstoffkataster UDE, Campus Essen, Gebäude R12 S/ V/ T und R13 V, Stand 19.02.2016
- f. Schadstoffuntersuchung Gebäudebereich R12 Universität Essen, Stand 26.02.2026
- g. Nutzersollvereinbarung (NSV) - Sanierung und Modernisierung R12 R
- h. Projektleitfaden zwischen Hochschulen und BLB NRW, Stand 07.11.2016