

Projekte realisieren
im Rheinischen Revier.

**Starke Projekte
GmbH**

Starke Projekte für ein
starkes Revier realisieren.



Projekt- und Leistungsbeschreibung zur Erstellung eines Gebäudeschadstoffgut- achten

Starke Projekte GmbH
AGORA Hürth – ehem. Kreishausareal

SP26-004

Februar 2026

1. Inhalt

1. Inhalt	2
2. Projektbeschreibung	3
2.1. Anlass und Ziele der Maßnahme	3
2.2. Lagebeschreibung Projekt- und Planungsfläche.....	4
2.3. Zielsetzung	5
3. Aufgaben und Leistungen	6
3.1. Gegenstand des Vergabeverfahrens / Aufgabenbeschreibung.....	6
3.2. Leistungsbild / Leistungsumfang.....	6
3.3. Terminziele für die Leistungen.....	8
3.4. Termine	8
4. Vergabeverfahren	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.1. Vergabeverfahren	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.2. Zuschlagsmatrix	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3. Einzureichende Unterlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5. Anlagen	9
6. Hinweise	10
Impressum	11

2. Projektbeschreibung

2.1.

Anlass und Ziele der Maßnahme

Die Stadt Hürth plant die städtebauliche Entwicklung des „Alten Kreishausareals“ im Herzen der Stadt. Unter dem Projekttitel „AGORA Hürth“ soll ein Gebäudeensemble mit Modellcharakter als Aushängeschild für Stadt und Region entstehen. Gleichzeitig wird ein neuer sozialer Mittelpunkt geschaffen, wo Menschen leben, arbeiten, sich treffen, um sich auszutauschen und Wissen zu erleben – ein „Dritter Ort“ mitten im Zentrum der Stadt.

Die Stadt Hürth verfolgt das Ziel, den Strukturwandel im Rheinischen Revier gemeinsam mit der Stadtgesellschaft sowie den lokalen Kultur- und Bildungseinrichtungen zu gestalten und zu begleiten. Einer ersten Projektidee zufolge sollen an dem Standort eine Bibliothek, eine Musikschule, Gastronomie, Kulturangebote, moderne Arbeitsplätze und Co-Working sowie Wohnen vereint werden, damit das Hürther Zentrum insgesamt an Qualität und Funktionalität gewinnt und als zentraler Ort stärker mit den umliegenden Stadtteilen verknüpft wird.

Um das Areal des ehem. Kreishauses in Hürth unter städtebaulichen Aspekten entwickeln zu können ist unter Berücksichtigung der avisierten Nachnutzung ist eine Untersuchung der Bestandsgebäude hinsichtlich möglicher vorhandener Gebäudeschadstoffe vorzunehmen. Die dafür notwendigen Untersuchungen und Beurteilungen an Verdachtsmomenten sollen in einem Rückbau-, Sanierungs- und Entsorgungskonzept kulminieren, das zudem die Kosten der Sanierungs- und Rückbautätigkeit (inkl. Entsorgung) aufzeigt. Die Untersuchungen beschränken sich auf die im nachfolgenden Kapitel beschriebenen Gebäudeteile.

2.2.

Lagebeschreibung Projekt- und Planungsfläche

Das „Alte Kreishausareal“ im zentralen Stadtgebiet wird im Norden durch die Bonnstraße, im Westen durch die Friedrich-Ebert-Straße und im Süden durch den Hürther Bogen begrenzt und umfasst eine Fläche von ca. 16 ha. Es ist mit zwei größeren mischgenutzten Baukörpern aus den 1970er Jahren bebaut. Das im SO befindliche 7.-geschossige Klinikum weist eine Doppelstruktur auf und schließt über das eingeschossige nördliche Begleitbauwerk an den zentral gelegenen Parkbereich an. Nördlich davon wiederum folgt das 4.-geschossige Gebäude der ehem. Polizeistelle.

Nachdem die Gebäude ursprünglich als Büro- und Verwaltungsstandorte des Landkreises Köln bzw. Erftkreises genutzt wurden, erfolgten nach dem Umzug der Kreisverwaltung nach Bergheim diverse Umnutzungen. Derzeit steht der Gebäudekomplex in Teilen sogar vollständig leer. Als letzter Mieter verließ die Polizeidienststelle Ende Oktober 2023 den Standort. Das Gebäude an der Friedrich-Ebert-Straße wird durch ein Seniorenheim der Caritas, eine private Klinik sowie verschiedene kleinteiligere Betriebe (Lebensmitteleinzelhandel/Taxiunternehmen) genutzt. Auch hier gibt es bereits Leerstand. Von der Somnia Fachklinik (1. & 3. EG) ist bekannt, dass ein Auszug zu März 2026 vorgesehen ist.

Die im Osten befindliche Grünfläche des Alten Hermühlheimer Friedhofs ist nicht Gegenstand der angefragten Leistungen.

Das Kreishausareal besteht aus den folgenden wesentlichen Gebäuden:

- ehem. Polizeidienststelle (linker Gebäudekomplex)
- ehem. Zulassungsstelle, Videothek und Tiefgarage (mittlerer Gebäudeteil)
- Somnia Fachklinikum, Seniorenzentrum (beide derzeit noch in Nutzung)
- ehem. Fitnessstudio und Videothek

Abbildung 1 Südlicher Gebäudebestand auf dem „Alten Kreishausareal“ mit Klinikum, Seniorenheim und Fitnessstudio.



Abbildung 2 Südlicher Gebäudebestand auf dem „Alten Kreishausareal“ mit Klinikum, Seniorenheim und Fitnessstudio.

Abbildung 2 & 3 Nördlicher Gebäudebestand mit Polizeidienststelle.



2.3.

Zielsetzung

Auf Grundlage der vorliegenden Voruntersuchungen der aufgeführten Bestandsobjekte sollen weiterführende Beprobungen und Analysen zur Ermittlung von pot. schadstoffbelasteten Baustoffen durchgeführt werden.

Die erkundeten und analysierten Verdachtsmomente sollen anschließend in Form eines Rückbau-, Sanierungs- und Entsorgungskonzepts inkl. Kostenschätzung nach DIN 276 analytisch bewertet und zusammengefasst werden. Die Kostenschätzung ist dabei jeweils gebäudeteilbezogen zu erstellen, sodass auch für den Fall der Realisierung eines Teilrückbaus eine wirtschaftliche Beurteilung erfolgen kann.

3. Aufgaben und Leistungen

3.1.

Gegenstand des Vergabeverfahrens / Aufgabenbeschreibung

Als Hauptleistungen sind durch den Auftragnehmer folgende generelle Leistungen für die im beigefügten Luftbild, im Lageplan und in der Fotodokumentation dargestellten Gebäude, Anlagen und Infrastruktureinrichtungen auszuführen:

Planung Gebäude- und Anlagenrückbau:

- Bestandserfassung
- Abbruchstudie (Grundlagenermittlung und Vorplanung)
- Erstellen des Schadstoffkatasters gem. VDI 6202
- Erstellung Rückbau-, Sanierungs- und Entsorgungskonzept
- Erarbeitung einer gebäudescharfen Kostenschätzung nach DIN 276

Fachgutachterliche Leistungen und chemische Analysen:

- Fachgutachterliche Begleitung Gebäudeuntersuchungen
- Probennahme und Analytik
- Präsentation der Untersuchungsergebnisse vor dem AG

3.2.

Leistungsbild / Leistungsumfang

Teil 1: Planung Gebäuderückbau

Bestandserfassung

- Beschaffen der Bestandsunterlagen (Bestands- und Detailpläne, Gutachten, Berechnungen), Historische Recherche, Archiveinsicht

beim Auftraggeber bzw. Gebäudeeigentümer, Durchführung von Ortsterminen für die Bestanderkundung und -erfassung vor Ort.

Abbruchstudie (Grundlagenermittlung und Vorplanung)

- Eruiierung der Beschaffenheit des Bestands: Ermitteln der verwendeten Baustoffe, Baustoffkennwerte und Bauteileigenschaften, einschl. Bauschadstoffe.
- Erstbewertung durch Auswertung der Bestandserkundung und Bestandserfassung, vorliegender Beprobungsergebnisse und Gutachten; Dokumentation der Abbruchstudie.

Schadstoffkataster

- Erstellen des Schadstoffkatasters gem. VDI 6202 auf der Grundlage der Durchgeführten Erkundungen und Untersuchungen.

Rückbau-, Sanierungs- und Entsorgungskonzept

- Erarbeitung gem. VDI 6202 und VDI 6210, einschließlich Mengenangaben und Erläuterungsbericht.
- Zusammenstellung des vollständigen Rückbau- und Entsorgungskonzeptes, einschließlich Schadstoffkataster. Das Fachgutachten ist einmal als gebundene Papierversion und als PDF-Datei zu liefern.

Kostenschätzung

- Erstellung der gebäudescharfen Kostenschätzung gem. DIN 276 auf der Grundlage der Bestandserfassung, des Schadstoffkatasters und der Massenermittlung.

Teil 2: Fachgutachterliche Begleitung / Gebäudeuntersuchung

Fachgutachterliche Leistungen

- Fachgutachterliche Planung der Probenahme, einschließlich Probenahmeplan, Durchführung und Begleitung der technischen Erkundung insbesondere unter Beachtung der VDI 3866 und Regelungen der DGUV 101-004 (BGR 128).

- Überwachung und Dokumentation der Material- und Baustoffproben für Laboruntersuchungen; gutachterliche Bewertung und Aufbereitung der Ergebnisse für das Schadstoffkataster gem. VDI 6202.
- vor- und nachbereitende Maßnahmen zur Beprobung von potentiell asbesthaltigen Abstandhaltern darunter: organisatorische Maßnahmen, Baustelleneinrichtung, Freilegen von Untersuchungsbereichen, Feinreinigung der Arbeitsbereiche und provisorisches Verschließen bzw. Sichern der Probenahmestellen.

Teil 3: Probenahme und Analytik

Probenahme

- Beprobung an pot. schadstoffhaltigen Verdachtsstellen inkl. Fotodokumentation.

Chemische Analytik

- Dieser Leistungsteil beinhaltet die erforderliche Durchführung der Probenahmen und der Laboranalytik. Die erforderlichen Laboruntersuchungen können hinsichtlich der Parameter und der Anzahl zum Angebotszeitpunkt aufgrund der vorliegenden Kenntnisse über das Objekt und das Sachstoffspektrum lediglich abgeschätzt werden. Die Abrechnung der Leistungen erfolgt nach dem tatsächlich nachgewiesenen Leistungsmengen auf Grundlage der angebotenen Einheitspreise.

3.3.

Terminziele für die Leistungen

Die unter Ziffer 3.1 und 3.2 definierten Leistungen sind innerhalb von **4 Monaten** nach Beauftragung abzuschließen.

3.4.

Termine

Das Verfahren wird voraussichtlich Anfang Juni 2026 mit der Beauftragung eines Ingenieur- oder Gutachterbüros abgeschlossen. Der AG setzt einen unverzüglich mit der Beauftragung einsetzenden Arbeitsbeginn voraus.

4. Anlagen

Anlage 0: Hinweisblatt zum Ausschreibungsverfahren

Anlage 1: Honorarangebotsformular

Anlage 2: Planunterlagen der gegenständlichen Gebäude

Anlage 3: Bericht zu Schadstoffverdachtsmomenten inkl. Prüfberichte

Anlage 4: Vertragsmuster und Allgemeine Vertragsbedingungen

5. Hinweise

Dieses Projekt wird im Rahmen der Strukturwandelförderung „Rheinisches Revier“ aus Mitteln des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert. Die Anforderungen, die sich aus der STARK-Richtlinie des Bundes (STARK – Stärkung der Transformationsdynamik und Aufbruch in den Revieren und an den Kohlekraftwerkstandorten) sowie aus dem Programmaufruf „Stadtentwicklung für das Rheinische Revier der Zukunft“ (STEP RR) des Landes Nordrhein-Westfalen ergeben, sind entsprechend zu berücksichtigen. Damit sind insbesondere auch entsprechende Qualitätsanforderungen zur Nachhaltigkeit mit der Auftragsausführung abzuleiten (Anlage 01). Mit dem Vorhaben sollen in besonderem Maße die Ansprüche an die Nachhaltigkeit erfüllt sowie umfangreiche Maßnahmen des Klimaschutzes umgesetzt werden.

Aufgrund der Projektförderung ist in allen Publikationen (Veröffentlichungen, Veranstaltungen, Websites, Konferenzbeiträge, Einladungskarten, Berichte, Bauschilder sowie sonstigen öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen etc.), in denen auf die geförderte Maßnahme eingegangen wird, der Hinweis aufzunehmen: „Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klima aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages“. Für die Platzierung der Bildwortmarke mit dem Förderzusatz (an gut wahrnehmbarer Stelle) gilt der Styleguide der Bundesregierung (<http://styleguide.bundesregierung.de>). Ebenfalls ist das Logo des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD) an gleicher Stelle aufzunehmen. Von jeder Veröffentlichung ist der Bewilligungsbehörde (Bezirksregierung Köln) ein Exemplar zu überlassen.

Impressum

Stadt Hürth
Friedrich-Ebert-Straße 40
50354 Hürth



bearbeitet von:

Starke Projekte GmbH
Hansaallee 299
40549 Düsseldorf



**Starke Projekte
GmbH**

Starke Projekte für ein
starkes Revier realisieren.

info@starke-projekte.nrw

www.baulandleben.nrw/starke-projekte

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Gefördert durch:

Die Landesregierung
Nordrhein-Westfalen



Düsseldorf, Februar 2026