



Freizeitpark Niederzier an der Austraße

Leistungsbeschreibung

Gemeinde Niederzier – Neubau Eilbachzentrum

Offenes Verfahren gem. § 15 VgV zur Vergabe von Einzelplanungsleistungen

**Technische Ausrüstung
(mehrstufige Beauftragung)**

Stand: November 2025

Inhalt

Vorbemerkung	3
Vergabeverfahren	3
Räumliche Einordnung, Planungsraum und technische Rahmendaten.....	4
Rheinisches Braunkohlerevier	4
Projektziel & Planungsraum	5
Strukturwandelförderung	6
Machbarkeitsstudie, Realisierungswettbewerb und Planungsrecht	6
Nachhaltigkeitsanforderungen und Gestaltungsansprüche	6
Umsetzung	7
Aufgabenstellung und Leistungsbausteine	9
Gegenstand des Vergabeverfahrens / Aufgabenbeschreibung	9
Hintergrund und Umsetzung	9
Gegenstand der Leistung	9
Leistungsbild gemäß HOAI	10
Grundleistungen.....	10
Besondere Leistungen	10
Schnittstellen.....	10
Honorar / Honorarzone.....	11
Terminziele	11
Vertragsmodalitäten	11
Anlagen.....	12
Impressum	13

Vorbemerkung

Der Strukturwandel stellt das Rheinische Revier vor große Herausforderungen. Neben der wirtschaftlichen Neuausrichtung und der Rekultivierung der Landschaft sind auch die Städte und Gemeinden gefordert, ihre Qualitäten weiterzuentwickeln und sich neu zu positionieren.

Die entstehende Folgelandschaft soll Orte hervorbringen, die flexibel auf Veränderungen reagieren können und gleichzeitig einen klaren Wiedererkennungswert besitzen. Der angestrebte Perspektivwechsel im Rheinischen Revier soll ein neues Bewusstsein schaffen und verdeutlichen, welche Entwicklungspotenziale durch gemeinwohlorientierte Nachnutzungen entstehen können.

Die Gemeinde Niederzier schafft in diesem Kontext mit dem Ellbachzentrum im Park eine attraktive Bürgerbegegnungsstätte an einem zentralen Ort im Gemeindegebiet, in der vielfältige Angebote aus Kultur, Kinder- und Jugendförderung, Sportangebote sowie (Vereins-)Aktivitäten gebündelt werden. Bürgerinnen und Bürger aller Altersgruppen sollen das Ellbachzentrum nutzen können.

Vergabeverfahren

Die Starke Projekte GmbH beschafft diesen Auftrag im Namen Gemeinde Niederzier, welche als Auftraggeberin auftritt. Die Vergabe erfolgt als Offenes Verfahren gemäß § 14 VgV.

Die Bearbeitung soll Anfang 2026 unmittelbar nach Auftragsvergabe beginnen und den gesamten Planungsprozess begleiten. Eine detaillierte Beschreibung des Verfahrens ist in Anlage 00 enthalten.

Räumliche Einordnung, Planungsraum und technische Rahmendaten

Rheinisches Braunkohlerevier

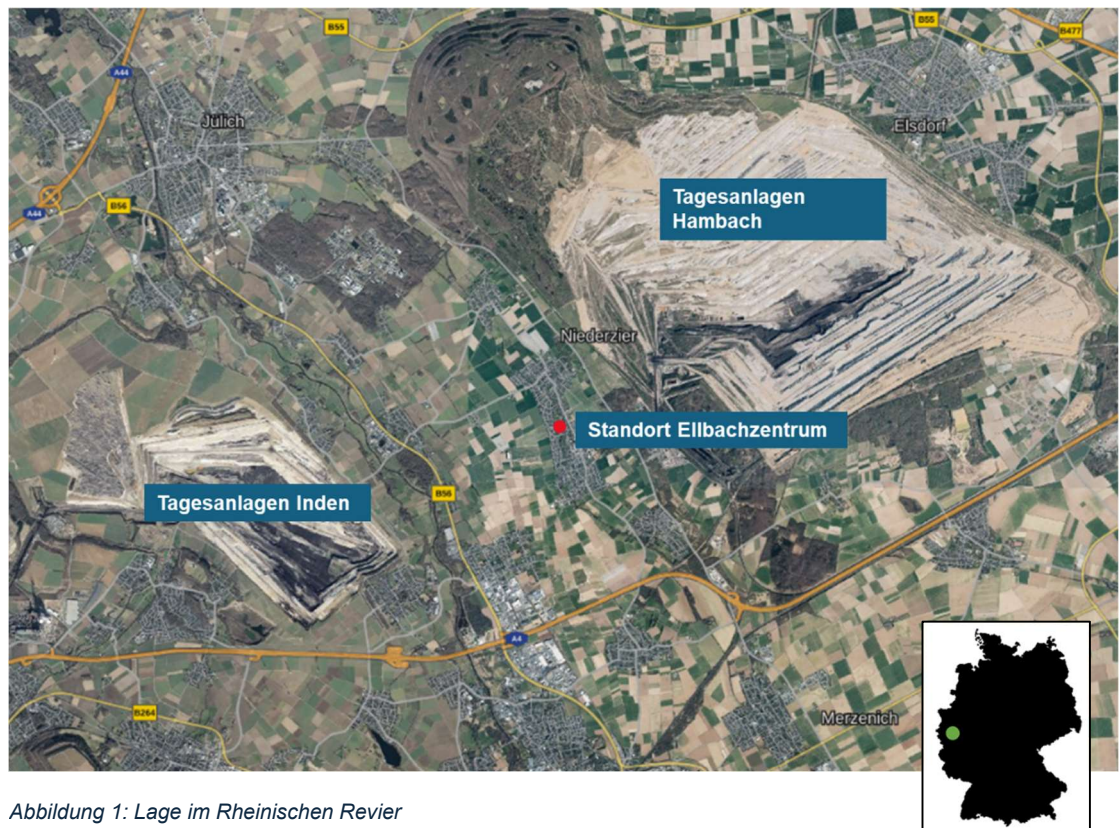


Abbildung 1: Lage im Rheinischen Revier

Das Rheinische Braunkohlerevier liegt in der Niederrheinischen Bucht im Städtedreieck Aachen, Mönchengladbach und Köln. Es handelt sich um die größte Braunkohlenlagerstätte Europas.

Der Abbau von Braunkohle wird bereits seit dem 18. Jahrhundert betrieben. Mit dem Ende des 19. Jahrhunderts setzte im Bereich der Ville der Übergang zum industriellen Abbaubetrieb ein. Mit der Verlagerung des Abbaus aus der Ville in den westlichen und nördlichen Teil des Reviers und der zunehmenden Tiefe der Abbaufelder setzte Mitte der 50er Jahre eine Konzentration auf wenige Großtagebaue ein. Im Jahr 2019 wurden in den drei Großtagebauen Inden, Hambach und Garzweiler rund 65 Mio. t Braunkohle pro Jahr gewonnen. Im Rahmen des Kohleausstiegsgesetzes ergab sich für den Hambacher Tagebau eine Verkürzung der Abbauezeit und eine deutliche Verkleinerung der Abbaufäche, welche in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** noch nicht dargestellt ist. Neben den drei zurzeit aktiven Tagebauen sind auch die ehemaligen bereits abgeschlossenen und rekultivierten Abbaubereiche zu sehen.

Projektziel & Planungsraum

Mit dem „Ellbachzentrum“ plant die Gemeinde die Neuschaffung einer multifunktionalen Begegnungsstätte im Freizeitpark Niederzier. Hier soll in einem Neubau ein Ort des Austauschs und der generationsübergreifenden Begegnung für die Bürgerinnen und Bürger entstehen, der Raum für die Durchführung vielfältiger Veranstaltungen bietet. Gemeindebedarfs- und Vereinsnutzungen werden so zukünftig an einem Ort gebündelt. Neben einem größeren Veranstaltungssaal, der gleichzeitig auch als Ratssaal der Gemeinde Niederzier dienen soll, werden die örtliche Musikschule sowie ein Kinder- und Jugendzentrum die Hauptnutzer des neuen Gebäudes sein. Der unmittelbar an das Gebäude angrenzende Freiraum wird im Zuge des Neubaus ebenfalls freiraumplanerisch neugestaltet.

Das Projekt steht unter dem Motto zeitgemäßes und nachhaltiges Bauen und soll sich im Ortsgefüge als Impulsgeber für die Themenfelder Innovation und Nachhaltigkeit positionieren.

Der Planungsraum für den Neubau des Ellbachzentrums liegt im südlichen Bereich des Freizeitparks Niederzier.

Abbildung 2:

Abgrenzung des Planungsraums
(Mikrostandort)

Quelle: Machbarkeitsstudie für die
Erweiterung des Rathaus Quartiers
und die Errichtung eines
Bürgerzentrums, Niederzier, 2023



Der Park, der das Gemeindegebiet wie eine grüne Lunge durchzieht, wurde in den 1980er Jahren angelegt. Um dem Potenzial dieses wertvollen innerörtlichen, aber etwas in die Jahre gekommenen Naherholungsraums gerecht zu werden, soll er nach den Vorstellungen der Gemeinde Niederzier mittelfristig eine Neugestaltung erfahren.

Südlich des Planungsraumes befindet sich die Kindertagesstätte Rappelkiste, über deren zugehörige Parkplätze der Freizeitpark aktuell im südlichen Teilbereich erschlossen wird.

Strukturwandelförderung

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.

Es ist besondere Augenmerk darauf zu richten, dass die Anforderungen der Fördersystematik im Gesamtprojekt eingehalten werden.

Machbarkeitsstudie, Realisierungswettbewerb und Planungsrecht

Als vorbereitende Untersuchung hat die Gemeinde Niederzier im Jahr 2023 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse seit Anfang 2024 vorliegen. Der Ergebnisbericht wird zur Verfügung gestellt (Anlage 02). Die Machbarkeitsstudie hat verschiedene Standortalternativen für das Eilbachzentrum geprüft und ein abgestimmtes Raumprogramm entwickelt, welches als Grundlage für den bereits abgeschlossenen Realisierungswettbewerb diene.

Insgesamt wird sich der Baukörper der multifunktionalen Begegnungsstätte organisch in den Freizeitpark Niederzier und die die sonstigen umgebenden Strukturen einfügen sowie die geplante Weiterentwicklung des Gesamtparks unterstützen (Anlage 03). Die Freianlagengestaltung in unmittelbarer Umgebung des Neubaus waren ebenfalls Teil der Wettbewerbsaufgabe und werden gemeinsam mit der Neuerrichtung des Eilbachzentrums umgesetzt.

In Vorbereitung auf die Realisierung wird die Gemeinde Niederzier einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen.

Nachhaltigkeitsanforderungen und Gestaltungsansprüche

Mit dem Vorhaben sollen in besonderem Maße Ansprüche an Nachhaltigkeit erfüllt sowie umfangreiche Maßnahmen des Klimaschutzes umgesetzt werden. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zum Eilbachzentrum wurde die Umsetzbarkeit der Nachhaltigkeitsziele einer ersten Bewertung unterzogen. Im Ergebnis sind die meisten der geforderten Ziele gut umsetzbar.

Auch die Wettbewerbsaufgabe hat die Ansprüche aufgenommen, sich intensiv mit den Nachhaltigkeitszielen des STEP RR (Anlage 04) auseinanderzusetzen und Lösungen im Projektentwurf darzulegen. Aufgrund der hohen Relevanz der Nachhaltigkeitskriterien des Förderprogrammes sollten die Lösungen über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Dieser Aspekt ist beim Ellbachzentrum besonders wichtig, da es sich um einen Neubau mit Flächenversiegelung von aktuell als Park genutzter Fläche handelt. Zusätzlich waren im Rahmen des Wettbewerbs Konzepte für eine ressourcenschonende Bauweise, eine klimagerechte Energieversorgung sowie eine möglichst effiziente Flächennutzung auszuarbeiten.

Die Realisierung des Vorhabens erfordert außerdem zwingend eine weitestgehende Nachhaltigkeit in Materialität und in Bauausführung. Ziel ist die Verwendung von Materialien mit geringen Emissionen, hoher Langlebigkeit, Schadstofffreiheit sowie späterer Flexibilität und Anpassungsfähigkeit. Die gestellten Anforderungen zur Reduktion von problematischen Stoffen in Bauprodukten beziehen sich auf Maßnahmen, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen und innovative Lösungen erfordern. Ein besonderes Augenmerk ist auf die spätere Demontierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der in das Gebäude einzubringenden Konstruktionen zu legen (Zirkuläres Bauen).

Konzeption und Realisierung des Neubaus erfordern eine neue, ggf. autarken Energieversorgung für das Gebäude. Unter Einbeziehung des lokalen Energieversorgers ist hier eine Lösung zu entwickeln, die ohne fossile Energieträger auskommt.

Das Projekt soll exemplarisch als Leuchtturm und Blaupause für artverwandte Projekte im rheinischen Braunkohlerevier dienen („next practice“).

Umsetzung

Aus den zuvor formulierten Anforderungen und den höchst anspruchsvollen Zielsetzungen ergeben sich besondere Abhängigkeiten und Wechselwirkungen zwischen gestalterischen, konstruktiven, technischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten. Daraus entstehen bereits in sehr grundlegenden Fragen der Vorplanung (Leistungsphase 2) Zielkonflikte, die vielfach über verschiedene Leistungsbilder für Planungsleistungen gemäß der HOAI übergreifen.

So beeinflussen sich bspw. die zu planenden Lösungen bezüglich der energetischen Gebäudekonstruktion (Kostengruppe 300 nach DIN 276) und der Technischen Gebäudeausrüstung (Kostengruppe 400) gegenseitig. Je nach Ausgestaltung der Gebäudehülle ist die Leistung der Wärmeversorgung zu planen und umgekehrt. Dies betrifft im Übrigen auch die Leistungen der Bauphysik sowie regelmäßig diejenigen der Technischen Ausrüstung, die die Planungsergebnisse der übrigen Leistungsbilder jeweils berücksichtigen muss und zugleich eigene Anforderungen an die zu planenden Konstruktionen stellt.

Grundsätzlich müssen im Wechselspiel der Planungsleistungen nach den unterschiedlichen Leistungsbildern die Gesichtspunkte der Wirtschaftlichkeit unbedingt beachtet werden. Erforderlich ist daher die Entwicklung von Lösungsvorschlägen innerhalb eines gemeinsamen planerischen Zusammenwirkens aller betroffenen Leistungsbilder in einem in sich abgeschlossenen Planungskonzept. Der Projekterfolg im Sinne eines den aktuellen Anforderungen der Nachhaltigkeit entsprechenden, die Nutzeranforderungen erfüllenden und zugleich in Bauausführung und Betrieb wirtschaftlichen Gebäudes, zumal eines „Leuchtturmprojekts“ in Sinne von „next practice“, kann nur mit einem planerischen Gesamtkonzept erreicht werden.

Vor diesem komplexen Hintergrund ist es erforderlich, die vielfältigen Schnittstellen zusammenzuführen und gleichzeitig dem planerisch-gestalterischen und nachhaltigen Anspruch gerecht zu werden. Erwartet wird ein entsprechendes Konzept, das die verschiedenen Ansprüche integriert, umsetzt und innovative Lösungen zum Umgang mit diesen Anforderungen und Voraussetzungen entwickelt.

Aufgabenstellung und Leistungsbausteine

Gegenstand des Vergabeverfahrens / Aufgabenbeschreibung

Der Neubau des Ellbachzentrums muss als ganzheitliches Projekt verstanden werden. Es werden folgende Funktionen vorgesehen:

1. Veranstaltungssaal multifunktional nutzbar
2. Proberäume für die örtliche Musikschule sowie ein Musiksaal
3. Kinder- und Jugendtreff

Hintergrund und Umsetzung

Insgesamt wird sich der Baukörper der multifunktionalen Begegnungsstätte organisch in den Freizeitpark Niederzier und die die sonstigen umgebenden Strukturen einfügen sowie die geplante Weiterentwicklung des Gesamtparks unterstützen.

Die Technische Ausrüstung ist integraler Bestandteil des Gesamtprojekts und erfolgt in enger Abstimmung mit der Objektplanung, den Fachplanungen sowie den Fördermittelgebern.

Gegenstand der Leistung

Gegenstand dieser Ausschreibung sind die **Leistungen der Technische Ausrüstung** für das Gebäude des „Ellbachzentrums“ in der Gemeinde Niederzier. Hierzu gehören insbesondere:

- Analyse und Bewertung der Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung für den Neubau basierend auf der Nutzung (Veranstaltungssaal, Proberäume, Kinder- und Jugendtreff)
- Entwicklung eines integrierten, nachhaltigen TGA-Konzepts (HLS/ELT/GA)
- Planung und Dimensionierung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreanlagen
- Planung und Dimensionierung der Elektroanlagen inkl. Beleuchtung, Sicherheits- und Informationstechnik
- Planung der Gebäudeautomation (Regelung, Monitoring, Energiemanagement)
- Konzeption erneuerbarer Energien (PV-Anlagen, Wärmepumpe, Regenwassernutzung etc.)
- Brandschutztechnische Integration der TGA
- Barrierefreie technische Ausstattung (z. B. Beleuchtung, Türsysteme, Leitsysteme)

- Berücksichtigung von Akustik- und Schallschutzmaßnahmen insbesondere in Proberäumen und Veranstaltungssaal

Leistungsbild gemäß HOAI

Die Leistungen richten sich nach den §§ 53-56 HOAI.

Grundleistungen

- **Leistungsphasen 1–9** Fachplanung TGA gemäß § 55 HOAI in zwei Beauftragungsstufen:
 1. Grundlagenermittlung
 2. Vorplanung (TGA-Konzept)
 3. Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung, Mitwirkung Kostenberechnung)
 4. Genehmigungsplanung (Unterlagen für Bauantrag, technische Nachweise)
 5. Ausführungsplanung (Detailplanung HLS/ELT/GA)
 6. Vorbereitung der Vergabe (Leistungsverzeichnisse, Kostenermittlung)
 7. Mitwirkung bei der vergabe
 8. Objektüberwachung- Bau Überwachung
 9. Objektbetreuung
- **Besonderer Fokus:** Entwicklung eines nachhaltigen und innovativen Tragwerkskonzepts für den Neubau unter Berücksichtigung der STEP RR-Ziele, ressourcenschonender Bauweise, Flexibilität der Konstruktion und Abstimmung mit der Objektplanung.

Besondere Leistungen

Zusätzlich zu den Grundleistungen können folgende besondere Leistungen erforderlich werden. Sie werden im Angebot abgefragt und bei Bedarf beauftragt:

- Erstellung eines Energiekonzepts inkl. Wirtschaftlichkeitsvergleich (erneuerbare Energien vs. konventionell)
- Erstellung eines Nachhaltigkeits- und Förderkonzepts (STARK, KfW, BAFA)
- Planung und Integration von Multimedia- und Veranstaltungstechnik
- Mitwirkung bei BIM-basierter Planung (sofern gefordert)
- Unterstützung bei Fördermittel-Nachweisen (Dokumentation statischer Maßnahmen zur Vorlage beim Fördergeber)

Schnittstellen

Die Technische Ausrüstung erfolgt in enger Abstimmung mit:

- Objektplanung (Architektur)
- Fachplanungen TWP, Brandschutz, Akustik

- Gemeinde Niederzier als Bauherrin
- Beschaffungsstelle Starke Projekte GmbH

Honorar / Honorarzone

- Honorargrundlage: § 55 HOAI (Technische Ausrüstung)
- Anlagengruppen gem. § 53 HOAI: 1–5, 8
- Aufgrund der Komplexität (Neubau, Mischnutzung) wird das Projekt der **Honorarzone II** zugeordnet.
- Die Honorarermittlung erfolgt auf Basis der anrechenbaren Kosten gem. DIN 276.

Terminziele

- **Stufe 1 (LPH 1–2):** Abschluss bis 31.05.2026
(LPH 3): Abschluss bis 31.01.2027
- **Stufe 2 (LPH 4–6):** Abschluss bis 30.09.2028
- **Stufe 3 (LPH 7-8):** Abschluss bis 30.11.2029

Ein unverzüglicher Planungsbeginn nach Abschluss des Vergabeverfahrens wird vorausgesetzt.

Die Beauftragung weiterer Stufen erfolgt vorbehaltlich eines Abrufs durch die Auftraggeberin. Teilleistungen können auf Abschnitte der Gesamtmaßnahme beschränkt werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Projekt, das maßgeblich mit Mitteln des Bundes und des Landes NRW finanziert wird. Die Beauftragung der jeweiligen Stufen steht daher unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der Förder- und Haushaltsmittel. Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung weiterer Leistungsstufen besteht nicht. Aufgrund einer stufenweisen Beauftragung gemäß späteren Regelungen im Vertrag kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten. Der Auftragnehmer hat keinen Vergütungsanspruch für nicht beauftragte Leistungen im Falle der Nichtbeauftragung weiterer Leistungsstufen.

Vertragsmodalitäten

- Grundlage ist der Ingenieurvertrag (Muster in Anlage 03)
- Auftraggeberin: Gemeinde Niederzier
- Beschaffung: Starke Projekte GmbH im Auftrag der Gemeinde Niederzier

- Es gelten die allgemeinen Vertragsbedingungen sowie die Verpflichtung zur Verschwiegenheit und zur korrekten Dokumentation gemäß Fördermittelrichtlinien

Anlagen

- 0) Hinweise Verfahren
- 1) Machbarkeitsstudie 2023/ 2024
- 2) Ergebnis Realisierungswettbewerb
- 3) Ingenieurvertrag (Muster)
- 4) Nachhaltigkeitskriterien

Impressum

im Auftrag von:

Gemeinde Niederzier
Rathausstr. 8
52382 Niederzier
<https://www.niederzier.de>



bearbeitet von:

Starke Projekte GmbH
Hansaallee 299
40549 Düsseldorf
www.baulandleben.nrw/starke-projekte



Starke Projekte GmbH

Starke Projekte für ein
starkes Revier realisieren.

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

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



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Düsseldorf, November 2025