



Fenstersanierung

Öffentliche Ausschreibung (§ 3 VOB / A)



NRW.URBAN GmbH & Co. KG im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD)

Projekt- und Leistungsbeschreibung

Stand: November 2025

Inhalt

0.	Vorbemerkung	3
1.	Aufgaben und Leistungen	3
1.1.	Ausgangslage und zu betreuende Objekte	3
1.2.	Allgemeine Voraussetzungen für die Leistungserbringung	4
1.3.	Leistungsbild / Leistungsumfang	4
1.4.	Haftpflichtversicherung	4
2.	Leistungspositionen	5
2.2.	Zeitplan und Termine.....	8
2.3.	Vergabeverfahren.....	8
3.	Anlagen	9
4.	Impressum	9

0. Vorbemerkung

Im Jahr 2024 wurde beim Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) die Organisationseinheit „Grundstücksentwicklung.NRW“ angesiedelt. Ziel der Organisationseinheit ist in geeigneten Fällen nicht mehr betriebsnotwendige Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen einer Entwicklung und Verwertung zuzuführen. Dies soll gebündelt in dieser Organisationseinheit geschehen, um anderen liegenschaftshaltende Institutionen des Landes von dieser Aufgabe zu entlasten und sie gebündelt vorzunehmen. In einer ersten Tranche wurden die Liegenschaften der ehemaligen Schul- und Studienfonds der Organisationseinheit zugeführt sowie 16 nicht mehr betriebsnotwendige und entbehrliche Liegenschaften des Bau- und Liegenschaftsbetriebes (BLB).

Die Geschäftsbesorgung, welche die Verwaltung und Entwicklung der Liegenschaften umfasst wurde mit einem Geschäftsbesorgungsvertrag 2024 der NRW.URBAN GmbH & Co. KG übertragen. Gegenstand des vorliegenden Leistungsbeschreibung ist der Austausch und die Instandsetzung defekter Fenster in der Montessori - Schule in Coesfeld. Das ehemalige Amtsgebäude von 1928 wird seit 2008 durch die Montessori-Schule genutzt. In den Obergeschossen und im Kellergeschossen befinden sich 112 Fenster, von denen gemäß der Schulleitung 26 ausgetauscht werden müssen.

1. Aufgaben und Leistungen

Das vorliegende Leistungsverzeichnis beinhaltet Austausch von aktuell, bekannt-abgängigen 26 Fenstern. Dies beinhaltet die Bestandsaufnahme, Einmessung und Zustandseinschätzung der Fenster, den Austausch der abgängigen Fenster. In Teilen wurden die Holzfenster 2022 durch Kunststofffenster ausgetauscht. Ein Denkmalschutz liegt nicht vor, sodass angestrebt wird, die 26 abgängigen Holzfenster ebenfalls durch Kunststofffenster zu ersetzen. Ansprechpartner für den Dienstleister ist die NRW.URBAN GmbH & Co. KG, Abteilung Bewirtschaftung.

1.1. Ausgangslage und zu betreuende Objekte

Bei dem Gebäude der Montessori – Grundschule in Coesfeld handelt es sich um ein Verwaltungsgebäude von 1928, welches 2008 für die Zwecke der Montessori – Schule umgebaut wurde. Die Grundschule verfügt über eine eigene Küche und Mensa. Ein Hausmeister ist vor Ort, der Schulbetrieb findet ganztags von 7:15 Uhr bis 16:00 Uhr statt. Arbeiten müsste entsprechend mit der Schulverwaltung geplant werden.

Das Gebäude hat drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Die austauschenden Fenster befinden sich in Klassen- und Gruppenräumen in den oberen Geschossen. Es handelt sich nicht um spezielle Sicherheitsfenster, einige sind jedoch abzuschließen, so dass die Schüler sie nicht selbst öffnen können.

1.2. **Allgemeine Voraussetzungen für die Leistungserbringung**

Gesucht werden Handwerksbetriebe, die im Austausch von Holzfenstern auskennen. Folgende Voraussetzungen sind zu erfüllen:

- Ein festangestellter Meister mit dem Abschluss Fensterbauer oder einem vergleichbaren Abschluss
- Listung des Betriebes in der örtlicher Handwerkerrolle
- Mitarbeiterzahl von mindestens 3 Mitarbeitenden neben dem Meister

Folgende Regelwerke sind zu beachten:

- GUV - Vorschrift 81, § 10 Abs. 2 und 3
- GUV-V S1 und DIN 58125: 2002-07 bezüglich Fenster und Verglasungen
- Schulbaurichtlinien vom 17.11.2020

Die vorstehenden Vorschriften, Normen und Bestimmungen werden in der jeweils aktuellen Fassung beachtet und eingehalten.

1.3. **Leistungsbild / Leistungsumfang**

Der Auftrag umfasst den fachgerechten Austausch von insgesamt 25 Holzfenstern in der Montessori Schule Coesfeld. Die Fenster befinden sich in verschiedenen Klassenräumen und Gemeinschaftsbereichen. Ziel ist es, die Energieeffizienz, Sicherheit und das Raumklima zu verbessern sowie die ästhetische Erscheinung des Gebäudes zu erhalten.

1.4. **Haftpflichtversicherung**

Es muss eine Berufshaftpflichtversicherung nachgewiesen werden, folgende Summen sollen nachgewiesen werden:

- Sachschäden: 5.000.000 €
- Personenschäden: 5.000.000 €

Abbildung 1: Zusammenfassung Fensterzustand

Gesamtaufstellung:	Anzahl Fenster	in Ordnung	Neuer Anstrich	Austausch erforderlich
Kellerfenster:	11	11	0	0
EG:	24	0	22	2
1. OG:	26	0	15	11
2. OG:	27	1	18	8
3. OG:	21	14	2	5
Zwischengeschosse:	3	0	3	0
Gesamtzahlen:	112	26	60	26

Die defekten Holzfenster sollen gegen Drehkunststofffenster getauscht werden, die fachgerecht eingearbeitet werden. Die Fenster müssen den aktuellen energetischen Standards entsprechen und mit einer Doppelverglasung ausgestattet sein. Die Maße sind im Abschnitt 2.1.3 aufgeführt. Sie sollen vom Dienstleister im Vorfeld der Baumaßnahmen nochmal selbst vermessen werden.

Die Fensterrahmen sollen mit geeigneten Sicherheitsverriegelungen und ggf. Kindersicherung ausgestattet sein. Die Einhaltung aller geltenden Normen und Vorschriften (z.B. DIN, EN). Es sind zertifizierte Materialien und Komponenten zu verwenden. Die fachgerechte Ausführung ist durch qualifiziertes Personal durchzuführen.

2. Leistungspositionen

2.1.1. Bestandsaufnahme

Vor – Ort Aufnahme und Aufmaß der auszutauschenden Fenster. Entwurf einer Instandsetzungsplanung in Rücksprache mit der Schulverwaltung bezüglich der Zeitplanung. Rückmeldung an den Auftraggeber bei zu erwartenden, signifikanten Mehraufwänden.

2.1.2. Baustelleneinrichtung und –sicherung

Die Organisation der Baustelle sowie benötigte Abstellflächen sind vor Beginn der Arbeiten mit dem Auftraggeber und dem Mieter abzustimmen. Die Baustellenbereiche sind so zu sichern, dass keine Gefährdung für die Schülerinnen entsteht.

2.1.3. Demontage

Dieser Punkt umfasst die Demontage der abgängigen Holzfenster inklusive aller erforderlichen Abbrucharbeiten. Weiterhin umfasst dies die Entsorgung der alten Fenster gemäß den geltenden Umwelt- und Entsorgungsvorschriften.

Die Demontage umfasst folgende Fenster:

- **Erdgeschoss**

- Raum E3: Doppelverglastes Holzfenster mit Oberlicht, Oberlicht defekt (Maße Rahmen 1,32 m x 2,04 m)
- Raum E2: Doppelverglastes Holzfenster mit Oberlicht, Oberlicht defekt (Maße Rahmen 1,32 m x 2,04 m)



- **1. Obergeschoss**

- Raum 1.1 (Lernraum Schulhofseite): 6 doppelverglaste Holzfenster mit Oberlicht, morsche Außenrahmenrahmen, (Maße Rahmen 1,1 m x 1,2 m)
- Räume 1.1, 1.8, 1.10 (Nebenräume): 4 doppelverglaste Holzfenster mit Oberlicht, morsche Außenrahmenrahmen, (Maße Rahmen 1,1 m x 1,2 m)
- WC Kinder: 1 doppelverglaste Holzfenster mit Oberlicht, morsche Außenrahmenrahmen, (Maße Rahmen 1,1 m x 1,2 m) – benötigt sichtgeschütztes Glas



- **2. Obergeschoss**

- Raum 2.1 (Bewegungsraum): 2 doppelverglaste Holzfenster mit Oberlicht, morsche Außenrahmenrahmen, (Maße Rahmen 1,1 m x 1,63 m)
- Raum 2.2 (Klassenraum): 2 doppelverglaste Holzfenster mit Oberlicht, morsche Außenrahmenrahmen, (Maße Rahmen 1,1 m x 1,63 m)

- Räume 2.6, 2.7 (Nebenräume): 4 doppelverglaste Holzfenster mit Oberlicht, morsche Außenrahmenrahmen, (Maße Rahmen 1,1 m x 1,63 m)
- WC Kinder: 1 doppelverglaste Holzfenster mit Oberlicht, morsche Außenrahmenrahmen, (Maße Rahmen 1,1 m x 1,63 m) – benötigt sichtgeschütztes Glas



• 3.Obergeschoss

- Raum 3.1 (Ganztag): 2 doppelverglaste Holzfenster mit Oberlicht, morsche Außenrahmenrahmen bei Fenster und Oberlicht, (Maße Rahmen 1,11 m x 1,66 m)
- Raum 3.5 (Nähstübchen): 2 doppelverglaste Holzfenster mit Oberlicht, morsche Außenrahmenrahmen, ein Außenrahmen gebrochen (Maße Rahmen 1,11 m x 1,66 m)
- WC Kinder: 1 doppelverglaste Holzfenster mit Oberlicht, morsche Außenrahmenrahmen, (Maße Rahmen 1,11 m x 1,66 m) – benötigt sichtgeschütztes Glas



2.1.4.

Bestellung und Montage

Diese Position umfasst die Bestellung, Anlieferung und fachgerechte Montage der neuen Kunststoffdrehfenster gemäß den technischen Vorgaben der Hersteller. Vor Beschaffung der neuen Fenster ist eine Abstimmung mit dem Auftraggeber notwendig.

Die geschätzten Materialpreise der neuen Kunststofffenster gehen mit in die Angebotswertung ein.

Die Montage umfasst weiterhin die Sicherstellung der Dichtheit, Funktionstüchtigkeit und Sicherheit der neuen Fenster sowie gegebenenfalls bei Anzeigen durch den Auftraggeber oder den Mieter im Zeitraum von sechs Monate mögliche Nachbesserungen an den Fenstern bzw. die Behebung von Schäden, die bereits bei der Anlieferung vorhanden war. Darüber hinaus umfasst die Montage die Endreinigung der Arbeitsbereiche.

Die neu einzubauenden Fenster sollen den Schutzzielen der GUV-V S1 und DIN 58125 entsprechen, u.a. bedeutet dies:

- Fenster müssen so gestaltet sein, dass sie beim Öffnen und Schließen sowie in geöffnetem Zustand Schülerinnen und Schüler nicht gefährden.
- Griffe, Hebel und Schlösser müssen so beschaffen und angeordnet sein, dass durch bestimmungsgemäßen Gebrauch Gefährdungen für Schülerinnen und Schüler vermieden werden.

2.1.5. **Entsorgung der Fenster**

Der Auftragnehmer wird die ordnungsgemäße Entsorgung der demontierten Fenster organisieren und abrechnen. Er wird die Entsorgung so organisieren, dass er keine Gefährdung für die Schülerinnen darstellt. Die weiteren Abfälle und Arbeitsreste sind ebenfalls fachgerecht zu entsorgen. Sollte eine Zwischenlagerung an der Baustelle notwendig sein, soll dies so organisiert werden, dass keine Beeinträchtigung des Schulbetriebes entsteht.

2.1.6. **Nachbesserungen im Gewährleistungszeitraum**

Im Gewährleistungszeitraum von zwei Jahren kann der Auftraggeber den Auftragnehmer mit der Behebung von Nachbesserungs- bzw. Reparaturarbeiten auf Stundenbasis beauftragen. Dies umfasst auch die instandgesetzten Holzfenster. Die Arbeitsstunden sind aufzuzeichnen. Die Form des Reports ist zu Beginn der Vertragslaufzeit zwischen AN und AG abzustimmen.

Nicht davon berührt sind die Gewährleistung gemäß BGB auf Mängelfreiheit. Herstellseitige Mängel, die bereits beim Einbau oder der Montage entstanden sind, sind kostenlos zu beheben.

2.2. **Zeitplan und Termine**

Start unverzüglich nach Vergabe.

2.3. **Vergabeverfahren**

Die Leistung wird im Rahmen eines offenen Verfahrens gemäß §12 UVgV vergeben. Die Bearbeitung soll im zeitnah nach erfolgter Beauftragung beginnen.

3.

Impressum

Bearbeitet von



NRW.URBAN GmbH & Co. KG

c/o Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung

Revierstraße 3
44379 Dortmund

info@nrw-urban.de

Düsseldorf, November 2025