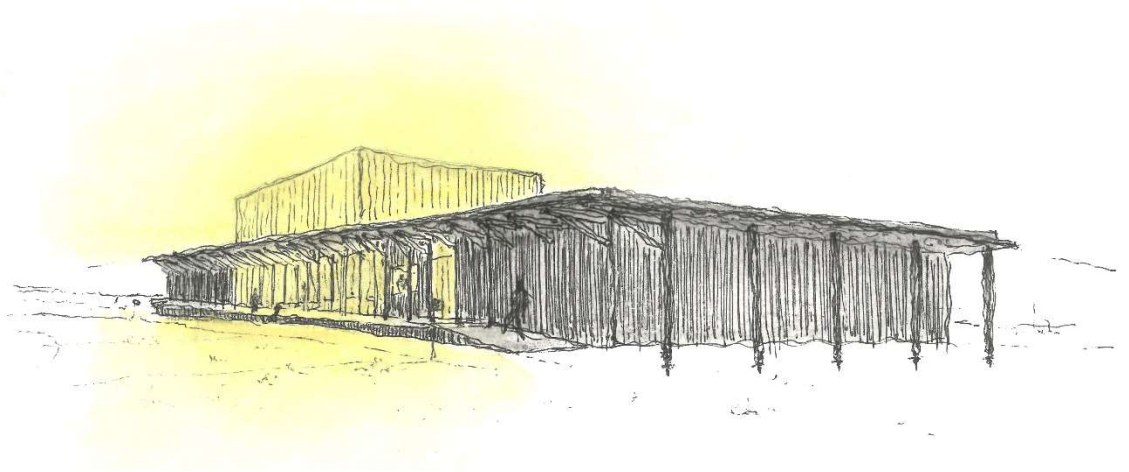




Leistungsbeschreibung

Tragwerksplanung – B³-Haus
Gemeinde Niederzier

Stand: August 2026

1.

Inhalt

1. Inhalt	2
2. Vorhabenbeschreibung.....	3
2.1. Zielsetzung und Ausgangssituation	3
2.1.1. Strukturwandelförderung und Nachhaltigkeit.....	3
2.1.2. Standort, Bestand und Rückbau	4
2.1.3. Vorentwurf Objektplanung Gebäude und Innenräume	4
3. Verfahren	6
4. Leistungsumfang	6
4.1. Stufenweise Beauftragung	7
5. Hinweise	8
5.1. Förderung.....	8
5.2. Außendarstellung.....	8
5.3. Zahlungen.....	8
6. Anlagen.....	10
Impressum	11

2.

Vorhabenbeschreibung

2.1.

Zielsetzung und Ausgangssituation

Mit dem B³-Haus als „Bürgerhaus für Begegnung und Bewegung“ entsteht im Niederzierer Ortsteil Oberzier auf dem Gelände des Vereinsheims ein neuer Ort für das soziale, kulturelle und Vereinsleben der Gemeinde.

Die Ortschaft Oberzier (ca. 3.300 Einwohner) ist in der Gemeinde Niederzier (ca. 15.000 Einwohner) neben den Ortschaften Niederzier und Huchem-Stammeln eine der größten Ortschaften der Gemeinde. In der Ortschaft fehlt es an geeigneten Treffpunkten für Zusammenkünfte sowie an öffentlichen Räumen zur Begegnung. Gleichzeitig erfüllt das bestehende Vereinsheim des BC Oberzier nicht mehr die Anforderungen der adressierten Nutzergruppen und ist stark sanierungsbedürftig. Vor diesem Hintergrund entsteht am Standort des bisherigen Vereinsheims das multifunktionale B³-Haus als „Bürgerhaus für Begegnung und Bewegung“.

Ziel ist die Schaffung eines zentralen, inklusiven und flexibel nutzbaren Ortes, der insbesondere den Bedarf an Räumen für gesellschaftliche Begegnung, kulturelle Angebote, kleinere gemeindliche Veranstaltungen, Sitzungen, generationsübergreifende Formate sowie niedrigschwellige Gruppenangebote deckt und damit bestehende infrastrukturelle Defizite in der Ortschaft Oberzier ausgleicht.

Die unmittelbare Lage an den Sportanlagen ermöglicht ergänzende Synergieeffekte, ohne dass sportliche Nutzungen den Charakter des Projekts prägen. Sportliche und bewegungsbezogene Angebote sind als untergeordnete, additive Nutzungen vorgesehen und dienen primär der Unterstützung der Vereinsarbeit sowie der Mehrfachnutzung der Räumlichkeiten. Der inhaltliche Schwerpunkt des Projekts liegt auf der Förderung des sozialen Miteinanders, der Stärkung des ehrenamtlichen und bürgerschaftlichen Engagements sowie der Schaffung eines lebendigen Begegnungsortes für die gesamte Dorfgemeinschaft.

2.1.1.

Strukturwandelförderung und Nachhaltigkeit

Das Projekt B³-Haus wird im Rahmen der Strukturwandelförderung „Rheinisches Revier“ aus Mitteln des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert und steht unter dem Vorbehalt der Fördermittelverfügbarkeit. 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.

Mit dem Vorhaben sollen in besonderem Maße die Ansprüche an die Zukunftsfähigkeit erfüllt sowie umfangreiche Maßnahmen des Klimaschutzes umgesetzt werden. Es gelten – über die geltende Rechtslage hinaus – hohe Anforderungen an Innovation und Nachhaltigkeit. Ein zentrales Kriterium ist, dass die Nachhaltigkeitsziele der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie adressiert werden. Die Realisierung des Vorhabens erfordert somit zwingend eine weitestgehende Nachhaltigkeit in Planung, Materialität und in Bauausführung.

2.1.2.

Standort, Bestand und Rückbau

Der geplante Standort des künftigen B³-Hauses befindet sich am bisherigen Vereinsheims des BC Oberzier in direkter Nachbarschaft zu den Sportanlagen. Die Realisierung des Vorhabens erfordert den Rückbau des Bestandsgebäudes sowie die Errichtung eines eingeschossigen, barrierefreien Neubaus.

Der Projektbereich befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB; ein Bebauungsplan liegt derzeit nicht vor. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird durch die Gemeinde Niederzier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens und der Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit kann voraussichtlich Februar 2027 gerechnet werden.

Innerhalb des Projektbereiches sind aufgrund der aktuellen Nutzungen bereits Gas-, Wasser- und Stromanschlüsse vorhanden (s. Anlagen). Die Schaltanlage der Flutlichtanlage ist in den Neubau zu integrieren. Bei der Planung ist zu beachten, dass das Projektgebiet in einer Erdbebenzone mit seismisch aktiver Störung verortet ist.

2.1.3.

Vorentwurf Objektplanung Gebäude und Innenräume

Der vorliegende und in Ausarbeitung befindliche Entwurf (s. Anlage 3) sieht einen langgestreckten eingeschossigen Baukörper entlang der Straße Drieschgärten mit mittig herausragendem multifunktionalem Veranstaltungssaal vor. Parkplätze werden auf einer Freifläche westlich des Spielfelds angeboten. Die Erschließung erfolgt von einem westlich angelegten Vorplatz über zwei Rampen an den Gebäudeseiten. Das B³-Haus wird vollständig barriere- und schwellenfrei erschlossen. Entlang der Nordwestfassade verläuft durchgehend ein überdachter Außenbereich (Gesamtfläche rund 300 m²) zu der sich die Räumlichkeiten flexibel öffnen lassen.

2.1.3.1.

Raumprogramm

Das B³-Haus ermöglicht flexible Parallelnutzungen in einem hybriden Raumprogramm und bricht deshalb die Bündelung einiger Funktionsbereiche wie Garderoben und Kabinentrakte auf, die sich an den jeweiligen Enden des Baukörpers befinden. Ein straßenseitig und vom Außenbereich erschlossenes Foyer schließt unmittelbar an den Saalbereich an, der wiederum in einen Besprechungsraum (73 m²) und einen Veranstaltungsraum (123 m²) unterteilt ist. Beide Räume sind durch eine mobile Trennwand auch zusammenschaltbar und können durch verschiebbare Fensterfassadenmodule zum Außenbereich geöffnet werden. An den Saalbereich anschließend befinden sich Lageräume sowie eine Aufwärmküche.

Die separat nutzbaren Funktionsbereiche erlauben den reibungslosen gleichzeitigen Ablauf unterschiedlicher betrieblicher Szenarien.

2.1.3.2.

Dachlandschaft/ Außenbereich/ Freianlagen

Die Dachfläche (1.244 m² Gesamtfläche) ist funktional zониert. Über dem beheizten Gebäudeteil (620 m²) liegt ein extensiv begrüntes Retentionsdach, über den unbeheizten Vordachbereichen ein einfaches Stehfalz-Metalldach, das in den verschattungsfreien Bereichen mit PV-Modulen belegt ist. Das Retentionsdach nimmt Starkregen auf und verdunstet ca. 70% des Niederschlags.

Durch die Anordnung des Baukörpers zwischen der Straße Drieschgärten und dem Spielfeld sind insbesondere die südwestliche Teilfläche zu beplanen, die derzeit als Intensivrasenfläche ausgebildet ist. Der Entwurf/ Lösungsvorschlag sieht für die Freianlagen eine gemeinsame Adresse und Erschließung von Fläche und Gebäude im Südwesten über einen Vorplatz (shared space) vor, von dem aus die beiden Anrampungen zum Gebäude abgehen.

Südwestlich davon befindet sich ein Bestandsspielfeld. Die Pkw-Stellplätze (Anzahl ca. 17 für Gebäude + Bedarf Sportfläche) sind an der Stirnseite des Spielfeldes angeordnet. Die Parkplatzfläche ist mit versickerungsfähigem Pflaster und Rasengittersteinen auszubilden. Im nordöstlichen Bereich soll eine Retentionsfläche angelegt werden. Diese drei Funktionsbereiche werden extensiv mit gebietsheimischen Arten begrünt und durch Baumpflanzungen gerahmt.

2.1.3.3.

Nachhaltigkeit in der Baukonstruktion

Die Tragestruktur des B³-Hauses besteht aus Holzrahmenbauweise in einem durchgängigen Konstruktionsraster von 1,35 x 1,35 m mit lösbaren mechanischen Verbindungen und kompostierbaren Dämmstoffen in den Gefachen. Die Holztragstruktur bleibt im Inneren sichtbar, im Außenbereich wird sie durch eine karbonisierte Yakisugi-Fassade als natürlicher Witterungsschutz verkleidet.

Die eingesetzten technischen Systeme sind demontierbar und sortenrein trennbar: Eine Streckgitter-Heiz-Kühldecke mit Akustikvlies im Saalbereich, eine Fußbodenheizung in Trockenbauweise (Bauart B) in den übrigen Gebäudeteilen. Die Dachabdichtung erfolgt mit EPDM-Kautschukmembran, anstelle konventioneller Bitumenbahnen. Das Profilbauglas mit Aerogel-Füllung an der Südostfassade und am Oberlichtband des Saals vereint Tageslicht und Sonnenschutz in einem sortenreinen, vollständig recyclebaren Glaselement ohne den Einsatz von Verbundmaterialien.

Das B³-Haus wird als Effizienzgebäude EG 40 EE geplant. Es besteht ein PV-Nachrüstpotezial bis zu 130/ 180 kWp. Die Wärmeversorgung soll mit einer Wärmepumpe gelöst werden (die Idee des Eisspeichers im Raumprogramm kommt nicht zum Tragen).

3.

Verfahren

Die Leistung wird im Rahmen eines EU-weiten Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb gemäß § 17 VgV vergeben. Alle für das Verfahren erforderlichen Informationen sind in der Anlage „00_Hinweisblatt zum Verfahren“ beschrieben und erläutert.

Die Bearbeitung beginnt mit der Beauftragung. Die Beauftragung erfolgt stufenweise, zunächst für die LPH 01, anschließend für die LPH 02-06

Das Vergabeverfahren wird über die Vergabeplattform abgewickelt; alle Fristen innerhalb des Verfahrens werden hierüber kommuniziert und ggf. aktualisiert.

Für den weiteren Projektverlauf sind folgende Meilensteine verbindlich:

12.2026	Ausführungsbeginn (unmittelbar nach Auftragserteilung)
12.2028	Voraussichtlich Ende der Bauausführung
31.12.2029	Voraussichtlich Ausführungsende Baufertigstellung und Schlussverwendungsnachweis

Erwartet wird ein sofortiger Beginn der Arbeiten nach Auftragserteilung.

4.

Leistungsumfang

Gegenstand dieser Ausschreibung sind die vollständigen Grundleistungen gemäß § 51 HOAI für die Baumaßnahme des B³ Hauses. Die Leistungen sind stufenweise zu erbringen. Nach Abschluss der ersten Stufe ist der Auftraggeber verpflichtet, die Leistungen der nächsten Stufe abzurufen, soweit die Bewilligung des Förderantrags erfolgt ist. Im Rahmen eines europaweiten VgV-Verfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb wird ein Planer für die folgenden Leistungsbilder gem. HOAI gesucht:

➤ Tragwerksplanung

Ausgeschrieben ist für die Tragwerksplanung die Vergabe aller Leistungsphasen nach HOAI (LP 1-6). Die Beauftragung erfolgt stufenweise in vorab festgelegten Stufen.

- Stufe 1: Leistungsphase 1

LPH 1	LPH 1 Grundlagenermittlung
-------	----------------------------

- Stufe 2: LPH 2-6

LPH 2	Vorplanung
LPH 3	Entwurfsplanung
LPH 4	Genehmigungsplanung
LPH 5	Ausführungsplanung
LPH 6	Vorbereitung der Vergabe

Die Honorarermittlung erfolgt für die Tragwerksplanung gemäß §§ 49 - 52 und Anlage 14 der HOAI 2021

- Honorarzone III

Hinweise:

Die Leistungen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) sowie der Objektplanung sind nicht Bestandteil dieser Ausschreibung und werden in gesonderten Verfahren ausgeschrieben.

Die Leistungen zur Planung der Freianlagen (Außenanlagen) werden nicht im Rahmen dieser Ausschreibung vergeben. Sie erfolgen separat durch die Objektplanung Freianlagenplanung.

4.1.

Stufenweise Beauftragung

Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit Vertragsschluss mit der Erbringung der Leistungsstufe 1.

Leistungsstufen, die der Auftraggeber nicht bereits mit Vertragsabschluss beauftragt, stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Auftraggeber sie gemäß dieser Ziffer abrufen. Der Auftraggeber behält sich vor, die Beauftragung auf Teilleistungen einzelner Leistungsstufen oder auf einzelne Abschnitte der Baumaßnahme zu beschränken.

Der Auftraggeber beabsichtigt, bei Fortsetzung der Planung und Ausführung der Baumaßnahme und unter dem Vorbehalt der zeitlichen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit (i. e. Fördermittelverfügbarkeit) weitere Leistungen abzurufen. Der Abruf erfolgt in Textform. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber zur Vermeidung von Störungen im Planungsablauf rechtzeitig auf die Notwendigkeit des Anschlussabrufs hinzuweisen. Bei der Entscheidung über den Abruf der weiteren Leistungsstufen kann der Auftraggeber berücksichtigen, ob nach Maßgabe der bisherigen Planungsergebnisse die Einhaltung der Planungs- und Überwachungsziele und insbesondere der Kostenobergrenze gemäß Ziff. 5 gewährleistet ist.

Der Auftraggeber ist berechtigt, weitere Leistungsstufen im Wege der Vertragserweiterung abzurufen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Leistungen der weiteren Leistungsstufen zu erbringen, wenn der Auftraggeber sie ihm innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung der zuvor beauftragten Leistungen überträgt. Soweit dies nach dem Planungs- und Baufortschritt sachgerecht ist, ist der Auftraggeber auch befugt, die weitere Beauftragung auf Teilleistungen einzelner Leistungsstufen oder einzelne Abschnitte der Baumaßnahme zu beschränken, sofern es sich um abgrenzbare Teilleistungen handelt.

Dabei soll eine unnötige Teilung von Leistungsstufen vermieden werden. Insbesondere ist der Auftraggeber befugt, Leistungen für nachfolgenden Leistungsstufen für den Neubau und die Freianlagen einzeln, getrennt und/oder zeitlich versetzt abzurufen.

Soweit Teilleistungen von Leistungsphasen weiterer Leistungsstufen nicht beauftragt werden, sind die in den Honorarblättern (Anlage 2) angegebenen Vom-Hundert-Sätze der betreffenden Leistungsphasen nach Maßgabe der Tabellen von Simmendinger und Frey zur HOAI 2013 (abgedruckt z. B. bei Locher/Koeble/Frik, Kommentar zur HOAI, Anhang 3) zu reduzieren.

Ein Rechtsanspruch auf Übertragung der optionalen Leistungen besteht nicht. Aus der stufenweisen Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars oder weitergehende Rechte, gleich welcher Art, herleiten, insbesondere keine Ansprüche auf Auftragserteilung oder auf Schadensersatz oder Entschädigung wegen der Nichtbeauftragung entsprechender Leistungen.

5. Hinweise

5.1. Förderung

Die besonderen Qualitäts- und insbesondere Nachhaltigkeitsanforderungen der STARK-Richtlinie des Bundes (STARK – Stärkung der Transformationsdynamik und Aufbruch in den Revieren und an den Kohlekraftwerkstandorten) sowie die Anforderungen des Programmaufrufs „Stadtentwicklung für das Rheinische Revier der Zukunft“ (STEP RR) des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten und umzusetzen.

5.2. Außendarstellung

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 für Förderprojekte im Rheinischen Revier an gleicher Stelle aufzunehmen (wird zur Verfügung gestellt). Von jeder Veröffentlichung ist der Bewilligungsbehörde (Bezirksregierung Köln) ein Exemplar zu überlassen.

5.3. Zahlungen

Zahlungen werden abweichend unter Berücksichtigung der monatlichen Mittelabrufe von Fördergeldern durch die Starke Projekte GmbH nach Maßgabe des Folgenden geleistet:

Prüfbare und fällige Rechnungen, die bis zum 15. eines Monats eingegangen sind, werden in den Mittelabruf des laufenden Monats aufgenommen und nach Möglichkeit im Folgemonat ausbezahlt. Später eingereichte prüfbare und fällige Rechnungen werden in den Mittelabruf des Folgemonats aufgenommen und entsprechend in dem darauffolgenden Monat nach Möglichkeit ausbezahlt. Maßgeblich ist das Datum des tatsächlichen Rechnungseingangs. Bearbeitungsgrundlagen werden dem Auftragnehmer nach Auftragsvergabe zur Verfügung gestellt.

6.

Anlagen

- 00_Hinweisblatt zum Verfahren
- 01_Lageplan Vermessung (dwg)
- 02a_Belegungsplan B³-Haus
- 02b_Raumprogramm B³-Haus
- 03a_Leitungsausgänge: Strom
- 03b_Leitungsausgänge: Gas + Wasser
- 04_Planunterlagen Vorentwurf Objektplanung Gebäude und Innenräume
 - o 04.1_Lageplan
 - o 04.2a_Grundriss EG
 - o 04.2b_Grundriss OG
 - o 04.3_Schnitte
 - o 04.4_Ansichten
 - o 04.5_Erläuterungsbericht Entwurf
 - o 04.6_Erläuterungsbericht Nachhaltigkeit
- 05_Nachhaltigkeitskriterien
- 06_Vertragsentwurf

Impressum

im Auftrag von:

Gemeinde Niederzier
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

bearbeitet von:

Starke Projekte GmbH
Hansaallee 299
40549 Düsseldorf

info@starke-projekte.nrw

[Go4Bauland.NRW: Home](#)



**Starke Projekte
GmbH**

Starke Projekte für ein
starkes Revier realisieren.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Gefördert durch:

Die Landesregierung
Nordrhein-Westfalen



**RHEINISCHES
REVIER**

Düsseldorf, den 21.08.2026