



---

**Kosten- und Qualitätsziele**  
**zur Realisierung der**  
**Planungs- und Baumaßnahme:**

**„Ludwig-Wolker-3-fach-Sporthalle“**  
in der Ludwig-Wolker-Straße 35, in 45468 Mülheim an der Ruhr

## **1. Kostenziele:**

### **1.1 Kostenbasis:**

Die Stadt Mülheim an der Ruhr plant die Sanierung der 3-Fach-Sporthalle Ludwig-Wolker.

Gemäß der Kostenschätzung nach DIN 276 2018-12 des Architekturbüros t/b architekten GmbH, Möddericher Str. 38, 46238 Bottrop, vom 09.05.2025 beträgt der

Gesamtwertumfang der Maßnahme	6.526.000,00 € brutto	(5.484.033,61 € netto)
davon Baukosten (KG 200 bis 500)	5.356.000,00 € brutto	(4.500.840,34 € netto)
davon Baunebenkosten (KG 700)	1.170.000,00 € brutto	(983.193,28 € netto)

### **1.2 Kostenziel**

- Das Kostenziel für die Maßnahme wird vorläufig auf **6.526.000,00 € brutto** (Preisstand 05/2025) festgelegt und berücksichtigt eine Baufertigstellung im Jahr 2028.
- Dieses Kostenziel entspricht dem **Kostenschätzung**, innerhalb dessen die Entwurfsplanung und die daraus abzuleitende Kostenberechnung zu erarbeiten sind.
- Der Architekt ist verpflichtet, die Planung so zu gestalten, dass die ermittelte Kostenberechnung den genannten Kostenrahmen **möglichst einhält oder unterschreitet**.

### **1.3 Fortschreibung und Anpassung des Kostenziels**

- Nach Vorlage der Kostenberechnung gemäß DIN 276 im Rahmen der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) wird der Bauherr die vorgelegten Kosten prüfen und über eine Anpassung oder Fortschreibung des Kostenziels entscheiden.
- Erst nach Freigabe der Kostenberechnung durch den Bauherrn gilt das festgelegte Kostenziel als verbindliche Kostenobergrenze für die weiteren Planungs- und Ausführungsphasen.



- Eventuelle Baukostensteigerungen aufgrund von Markt- oder Indexentwicklungen zwischen 2025 und der nunmehr vorgesehenen Realisierung (2028 bis 2030) werden gesondert berücksichtigt, verändern jedoch nicht das preisstandsbezogene Kostenziel.

#### 1.4 Pflichten des Architekten in Bezug auf das Kostenziel

- Der Architekt ist verpflichtet, in jeder Leistungsphase eine aktuelle Kostenfortschreibung nach DIN 276 vorzulegen.
- Abweichungen von mehr als  $\pm 10\%$  je Kostengruppe (Ebene 2 bzw. 3 nach DIN 276) gegenüber dem jeweils fortgeschriebenen Stand sind unverzüglich schriftlich mitzuteilen, zu begründen und durch Vorschläge zur Kompensation zu begleiten.
- Die Kostenberechnung (Lph 3) darf den Kostenrahmen (Kostenschätzung) nur überschreiten, wenn diese Überschreitung begründet, dokumentiert und vom Bauherrn schriftlich genehmigt wird.
- Nach Freigabe der Kostenberechnung ist der Architekt verpflichtet, die Einhaltung der genehmigten Kostenobergrenze durch kostenbewusste Planung, Ausschreibung und Objektüberwachung sicherzustellen.

#### 1.5 Zeitlicher Rahmen

- Entwurfsplanung - LPH 1 bis 3 (Leistungsstufe 1) bis zum 17.09.2026
- Genehmigungsplanung - LPH 4 (Leistungsstufe 2) bis zum 26.01.2027
- Baubeginn – LPH 8 bis zum 02.05.2028
- Bauende – LPH 8 bis zum 15.10.2029
- Ziel ist es, die komplette Maßnahme im Jahr 2029 bautechnisch und bis zum spätestens zum 14.04.2030 kaufmännisch zu schließen und der Inbetriebnahme zuzuführen.
- Verweis auf beiliegenden Rahmenterminplan

## 2. Qualitätsziele:

### 2.1 Nachhaltigkeitsziel

Die Stadt Mülheim an der Ruhr verfolgt mit der Maßnahme die Ziele des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur 2023 (SJK 2023)“. Das Bauvorhaben zur Planung und Ausführung der Sanierung der 3-Fach-Sporthalle Ludwig-Wolker soll gemäß den Vorgaben des Förderprogramms so geplant und realisiert werden,



dass die Voraussetzungen zur Erlangung des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) erfüllt werden.

Die Angaben und Hinweise aus dem „FORMBLATT QNG-Anforderungen“ der Fa. Jung Eco Building Solutions GmbH vom 11.04.2024 sind hierbei zu beachten (in Anlage 5.1 enthalten).

## **2.2 Zertifizierungsstufe und Pflichtenhefte**

Ziel ist die Erreichung der Stufe QNG-PLUS (alternativ: QNG-PREMIUM) nach einem anerkannten Bewertungssystem der DGNB-Zertifizierung (siehe auch Vertragsgrundlagen § 2.2). Die jeweils gültige Fassung der QNG-Kriterien und des Bewertungssystems ist maßgeblich. Die Pflichtenhefte (CAD und CAFM) sind einzuhalten.

## **2.3 Pflichten des Auftragnehmers**

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Planung und Mitwirkung bei der Ausführung so zu gestalten, dass die Anforderungen an das QNG erfüllt werden, sämtliche erforderlichen Unterlagen, Nachweise und Dokumentationen zur QNG-Bewertung bereitzustellen, die Planung in enger Abstimmung mit dem Nachhaltigkeitsauditor / QNG-Koordinator durchzuführen und auf eine fristgerechte Erfüllung der Förderbedingungen des SJK 2023 hinzuwirken.

## **2.4 Abgrenzung der Verantwortung**

Das Erreichen des QNG-Zertifikats ist ein Qualitätsziel, kein garantierter Erfolg. Der Auftragnehmer schuldet die fachgerechte, QNG-konforme Planung und Koordination nach den jeweils gültigen Fördervorgaben, nicht jedoch den Zertifikatserfolg selbst. Der Auftraggeber verpflichtet sich, die zur Zertifizierung erforderlichen Zusatzleistungen Dritter (Auditor, Gutachten etc.) rechtzeitig zu beauftragen.

## **2.5 Dokumentation**

Der Auftragnehmer hat die für den Fördermittelabruf erforderlichen Nachweise (Planungsunterlagen, Dokumentationsnachweise, QNG-Zwischenberichte) in Abstimmung mit dem Nachhaltigkeitsauditor zu erbringen und an den Auftraggeber zu übergeben.



## 2.6 Ergänzende Qualitätsziele

- Energieeffizienz: Einhaltung der Erreichung „energetischen Vorgaben“ des Programm-Aufrufs, d. h. Energiestandard / Energiesanierung KfW 70.
- Klimaschutz: Minimierung der Treibhausgasemissionen über den Lebenszyklus gemäß QNG-Anforderungen
- Materialökologie: Verwendung umweltfreundlicher, schadstoffarmer Baustoffe mit Umweltproduktdeklarationen (EPD)
- Ressourceneffizienz: Einsatz von Recycling- oder Sekundärrohstoffen, soweit technisch möglich
- Soziale Qualität: Barrierefreiheit nach DIN 18040 sowie Sicherstellung hoher Nutzer- und Aufenthaltsqualität
- Dokumentationsqualität: Übergabe einer vollständigen digitalen QNG-konformen Baudokumentation