Funktionale Leistungsbeschreibung

Projekt: Abbruch einer ehemaligen Grundschule

Vorhabenort:	GS Werth | Pendeweg 18 | 46419 Isselburg-Werth
Bauherr:	Stadt Isselburg | Minervastraße 12 | 46419 Isselburg
Stand:	17.11.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben 2
2 Grundstück Beschreibung, Baubeschreibung: 5
3 Ausführung 9
3.1 Technische Anforderungen: 9
3.2 Leitungen und Medien: 10
3.3 Baustellenorganisation: 10
3.4 Umweltrecht & Abfall: 10
3.5 Arbeitsschutz / Sicherheitsvorschriften: 10
3.6 Relevante Normen und Vorschriften: 11
3.7 Dokumentation & Übergabe 11
4 Terminplanung 11
5 Pauschalangebot 11
6 Anlagen 12
7 Übersichtspläne, ... 14
8 Grundstück, ... 15
9 Ehem. Grundschule, Aufnahmen aus 2025 16
10 Goolge Street View, Aufnahmen von 2023 22
11 Ehem. Grundschule, Innenaufnahmen, Technik 24
12 Ehem. Grundschule, Innenaufnahmen, Erdgeschoss, Obergeschoss 25

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:
Stadt Isselburg
Minervastraße 12
46419 Isselburg

Angaben zum Grundstück:

Adresse:	Pendeweg 18, 46419 Isselburg Werth
Flur:	6
Flurstück:	354

Grundstücksgröße:
354 - ca. 28.476 m²,

Erdgeschoss Gebäudeteil 1:	10,51m x 36,93m
Dachgeschoss Gebäudeteil 1:	10,51m x 36,93m; Traufe: 3,75m; First: 10,70m
Pausenhalle (Flachdach):	10,20m x 6,60m; Traufe: 3,25m
Erdgeschoss Gebäudeteil 2:	23,50m x 10,50m; Traufe: 3,75m; First: 6,70m

Aufgabenbeschreibung:

Die Funktionale Leistungsbeschreibung inkl. Anlagen dient als Grundlage zur Ermittlung eines vollständigen Angebotspreises. Der Angebotspreis soll pauschaliert vertraglich fixiert werden. Um die nachfolgend beschriebene Leistung vollumfänglich einschätzen zu können, wird ein Vororttermin empfohlen.

1. Vertragsgegenstand

   Grundstücksfreimachung und vollständiger Abbruch des Bestandsgebäudes nebst allen Nebenanlagen. Nähere Beschreibungen im nachfolgenden Dokument.
   Der Auftragnehmer (AN) verpflichtet sich, sämtliche im Rahmen der nachfolgend beschriebenen funktionalen Leistung erforderlichen Arbeiten und Lieferungen vollständig, fachgerecht und mängelfrei zu erbringen.
   Gegenstand des Vertrags ist die vollständige Herstellung und Übergabe der beschriebenen Leistung gemäß den vorliegenden Planunterlagen, Bildern und Dokumentationen.
   Unter Berücksichtigung anfallender Schadstoffe und unter Zuhilfenahme des zu erstellenden Abbruchkonzeptes.

2. Leistungsumfang

   Der Leistungsumfang umfasst alle für den vollständigen und funktionsgerechten Abbruch der beschriebenen Anlage / des Bauwerks erforderlichen Leistungen, einschließlich – jedoch nicht beschränkt auf – folgende Punkte:
   Ausführung sämtlicher Leistungen, Nebenarbeiten, Hilfsleistungen sowie aller Vor-, Zwischen- und Abschlussarbeiten, die zur Herstellung des geforderten Endzustandes notwendig sind.
   Beseitigung und fachgerechte Entsorgung aller anfallenden Materialien, Verpackungen, Baustellenabfälle und Restmaterialien inkl. Nachweisen.
   Sicherstellung der Einhaltung aller geltenden Vorschriften, Normen und technischen Regeln.
   Koordination mit anderen Gewerken, falls erforderlich, um den Endzustand ohne Schnittstellenprobleme herzustellen.

3. Leistungsziel (Funktionale Beschreibung)
   Nach erfolgtem Abbruch soll auf dem Grundstück eine neue Grundschule errichtet werden.
   Alle im Dokument beschriebenen Bauwerke sind abzubrechen und zu entsorgen.
   Vorhandene Keller, Schächte, Oberflächenbefestigungen (Pflaster, Schotter und Asphalt) sowie Bewuchs (Bäume bleiben erhalten) ist ebenfalls abzubrechen und zu entsorgen.
   Entstehende Gruben sind bis zur Höhe OK Gehweg aufzufüllen und zu verdichten. Die Gruben sind während der Maßnahme zu sichern.

4. Pauschalpreisregelung
   Der vereinbarte Pauschalpreis umfasst sämtliche zur Erreichung des beschriebenen Funktions- und Qualitätsziels erforderlichen Maßnahmen, Arbeits- und Nebenleistungen – unabhängig von den tatsächlich ausgeführten Massen.
   Nach Beauftragung ist ein umfängliches Abbruchkonzept, nebst Baustelleneinrichtungsplan mit Plätzen für die Fraktionssortierung, vorzulegen. Zusätzliche Vergütungen aufgrund von Maß- oder Mengenabweichungen sind ausgeschlossen, sofern keine vom Auftraggeber schriftlich angeordneten, vertraglich nicht vorgesehenen Änderungen erfolgen.

5. Vorortttermin
   Dem Bieter wird die Möglichkeit geboten, auf freiwilliger Basis vorab einen Besichtigungstermin wahrnehmen zu können. Hierzu werden folgende Tage vorgeschlagen:

   Montag 14.12.2026 [08 Uhr – 16 Uhr]
   Mittwoch 16.12.2026 [08 Uhr – 16 Uhr]

   Die genauen Termine sind auf Anfrage mit der Vergabestelle abzustimmen über die Kommunikationsfunktion der Vergabeplattform. Es erfolgen ausschließlich Einzelbesichtigungstermine mit den Bietern.

Erläuterung:

Die Nutzungsdauer des Grundschulgebäudes ist mit mehr als über 70 Jahren deutlich überschritten. Zudem wird das Gebäude nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Bildungsstätte gerecht. Es ist die Errichtung eines neuen Grundschulgebäudes auf diesem Grundstück geplant.

Ziel der funktionalen Leistungsbeschreibung ist das auf dem Grundstück befindliche leerstehende Grundschulgebäude, Grundstücksbepflanzung (ausgenommen sind

Bäume) und -einfriedung zu beseitigen. Um eine Fläche für eine neu zu errichtende Grundschule zu schaffen. Das Grundstück befindet sich Pendeweg 18 in Isselburg-Werth.

Das Grundschulgebäude ist ein schmuckloser 1950er Jahre Bau, welcher in den 60er-Jahren um einen weiteren Trakt erweitert wurde. Das Gebäude unterliegt keinen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen.

2 Grundstück Beschreibung, Baubeschreibung:

Das Grundstück (Flurstück 3410) umfasst eine Fläche von ca. 642 m².
Die Grundstücksgrenzen sind wie folgt definiert:

- **Norden:** Grenzt an das Vorhabengrundstück an die öffentliche Verkehrsfläche (Pendeweg)
- **Osten:** Begrenzung durch den Platz eines Fußballvereins
- **Süden:** Ebenfalls Begrenzung durch den Platz eines Fußballvereins
- **Westen:** Begrenzung durch einen Stichweg der öffentlichen Verkehrsfläche

Einfriedung

- Das Vorhabengrundstück ist lediglich Richtung Osten in Teilbereichen durch einen Zaun begrenzt.

Gelände- und Bepflanzungszustand

Die Grundstücksabmessungen und Geländehöhen sind dem beiliegendem Vermesserlageplan zu entnehmen. Die Grundstücksflächen sind hauptsächlich durch Büsche und hochgewachsene Bäume bewachsen, insbesondere im östlichen und südlichen Bereich. Im Norden und Westen ist die Bepflanzung vereinzelt und weniger dicht.

Zugang und Gebäude

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über die Stichstraße des Pendewegs an der westlichen Grundstücksseite.
Der Gebäudeeingang ist schwellenlos erreichbar. Vom offenen Verbindungsgang führt eine kleine Stufenanlage in den Heizungskeller.

- **Außenbauteile:**
- An der westlichen Giebelseite befindet sich eine Stahltreppe, welche als 2. Baulicher Rettungsweg fungierte. Diese Stahltreppe wird bereits im Vorfeld demontiert und ist somit nicht Bestandteil der Abbrucharbeiten.

- **Fassade und Öffnungen:**
- Die Fassaden sind mit Klinkerverblendungen versehen.
- Die Fenster- und Türöffnungen sind aus Aluminium

- Die Eingangstüren bestehen ebenfalls aus Aluminium. Der offene Verbindungsgang ist zudem in Richtung Osten mit einem Stahlschiebetor versehen. Der Aulabereich hat noch eine Holzaußentür in Richtung Schulhof.

- **Dach:**
- Das Dach ist als Satteldach mit Gauben auf der Nord- und Südseite ausgeführt. Die Gauben sind mit Zinkblech verkleidet.

- **Freiflächen**:
- Die asphaltierte Schulhoffläche muss ebenfalls demontiert werden.
- Gehweg und Straße, nebenliegende Parkflächen dürfen nicht beschädigt werden. Der Gehweg wird als Schulweg genutzt – daher ist hier die notwendige Beschilderung vorzusehen.
- Die Oberfläche ist so zu bearbeiten und herzurichten, dass jeglicher Bewuchs (bis auf die zu erhaltenden Bäume) vollständig entfernt wird. Es sind sämtliche Wurzelteile und Wurzelreste restlos zu beseitigen. Anschließend ist die Geländeoberfläche eben anzugleichen und eine homogene, frei von Unebenheiten und organischen Rückständen beschaffene Fläche herzustellen.
- Die Geländehöhe ist auf das umliegende Niveau anzugleichen, Unebenheiten sind auszugleichen, so dass eine ebene und tragfähige, frostsichere Oberfläche entsteht. Eine Schottertragschicht (Mineralgemisch oder Recyclingmaterial Korngröße 0/45 mm), verdichtet auf mind. 30-40 cm [DPr >/= 103%] bildet die Oberfläche für das neu zu errichtende Bauwerk.

Zusammenfassung

Geschosse:	Teil-Keller-, Erd-, Dachgeschoss
Grundfläche:	ca. 715 m²
Umbauter Raum:	ca. 2.200 m³
Nutzung:	ehemalige Grundschule
Fußboden:	Diverse Fußbodenbeläge (Fliesen, PVS, Beton, etc.) <u>Fußbodenaufbau Anbau, Klassenraum:</u> PVC-Belag mit Kleber, ca. 1 cm Estrich, ca. 5 cm Trennlage Styropor mit Folie, 2 cm Abdichtungsbahn, ca. 1 cm Sand, ca. 1 cm Beton <u>Fußbodenaufbau Verbindungsgang, Toiletten:</u> Fliesen mit Kleber ca. 1 cm Estrich (bewehrt) ca. 8 cm Folie Beton <u>Fußbodenaufbau Altbau, Eingangshalle</u> Fliese ca. 2 cm Estrich ca. 5 cm Sand

	<u>Fußbodenaufbau Altbau, EG Klassenraum</u> PVC-Belag mit Kleber Ausgleichsmasse Estrich ca. 4 cm Abdichtungsbahn mit Folie ca. 1 cm Beton ca. 6 cm Sand <u>Fußbodenaufbau Altbau, DG Klassenraum</u> PVC-Belag mit Kleber Holzfaserplatte ca. 2 cm Luftschicht ca. 9 cm Betondecke
Decken:	Massiv, z.T. Holzbalkenlagen, OWA-Akustikdecken
Wände, außen	Altbau: Klinker, doppelschaliges Mauerwerk mit teerhaltiger Abdichtungsbahn, Heraklith Anbau/Verbindungsgang: Klinker, doppelschaliges Mauerwerk mit Luftschicht
Wände, innen	Überwiegend massiv, verputzt und gestrichen/tapeziert z.T. Porenbeton z.T. Fliesenspiegel (in Dickbettputz, asbestfreier Kleber) Heizungsnischen mit Styropor gedämmt, Faserplatte asbestfrei
Fenster:	Aluminiumfenster, Kunststofffenster, 2-fach verglast
Fensterbänke	außen: mineralisch, innen: mineralisch
Türen:	Außentüren: Aluminiumtüren / Glas Innentüren: Holztüren, Brandschutztüren mit Metallzargen
Treppe, innen	Massiv
Dachkonstruktion:	Altbau: Satteldach mit Ziegeleindeckung auf Holzkonstruktion, Dachflächen sind KMF-gedämmt Gauben mit Zinkblechverkleidung Anbau: Satteldach mit Ziegeleindeckung auf Holzkonstruktion Verbindungsgang: Flachdach mit Abklebung
PV-Anlage:	Die PV-Anlage ist nicht Bestandteil des Abbruchauftrages und wird vor dem Abbruch nebst Unterkonstruktion, Verkabelung und Wechselrichter demontiert
Dachform:	Satteldach mit Gauben, Regenrinne, Fallrohr
Dachgauben:	Holzkonstruktion, PU-Dämmung, Wand- und Dachflächen mit Zinkblechverkleidung
Dämmstoffe:	KMF: als Rohrleitungsdämmung, Dachflächen Altbau, als Stopfmassen, OWA-Deckenplatten, auf dem Dachboden liegend Polystyrol: im Fußbodenaufbau, in Heizungsnischen PU-Schaumdämmung: in Gauben

Anlagenteile:	Heizungsanlage (Öl) und Rohrleitungen (Papier-, Aluminium,-Kunststoffmantel, KMF-gedämmt) Anlage bereits entleert. Öltank bereits entleert, gereinigt und demontiert Rippenheizkörper in den Klassenräumen
Schornstein:	Mauerwerksschornstein, verkleidet mit Zinkblech
Außentreppe:	Stahlkonstruktion (wird bereits im Vorfeld demontiert)
Wegflächen:	Pflasterflächen, Schotterflächen und Asphaltflächen

3 Ausführung

3.1 Technische Anforderungen:

- Ein Schadstoffkataster wird dem Abbruchunternehmen von Auftraggeberseite bereitgestellt.
- Materialtrennung ist erforderlich z.B. Ziegel, Holz, Mauerwerk, Dämmung etc.
- Entsorgungsnachweise laut Nachweisverordnung (NachwV)
- wiederverwertbare Baustoffe sind zu kalkulieren und als Rückvergütung auszuweisen
- In den 1950er Jahren wurden unter anderem teerhaltigen Baustoffen, Holzschutzmitteln (*Pentachlorphenol (PCP)* und *Lindan*), Polychlorierte Biphenyle (PCB), Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Formaldehyd, Asbestbelastete Baustoffe, gesundheitsschädlicher Mineralwolle (künstliche Mineralfasern, KMF) oder ölhaltige Farben verwendet.
- Asbest- und andere Gefahrstoffe dürfen nur durch zertifizierte Fachfirmen entfernt und sachgerecht entsorgt werden (gesondert entsorgt)
- Vor dem Abriss wird das Gebäude durch den Auftraggeber komplett entrümpelt.
- Rückbau unter Berücksichtigung statischer Abfolge (Vermeidung von Einsturz); von oben nach unten.
- Staub- und Lärmschutzmaßnahmen sind vorzusehen. (Wasserbenebelung, Zeiten) Die Umgebungsbebauung ist von Wohnbebauung geprägt.
- Da der Pendeweg als Schulweg für die nahegelegene Schule ausgewiesen ist, sollten bei den Abbrucharbeiten besondere Vorsichtsmaßnahmen ergriffen werden. Es muss eine verkehrsrechtliche Anordnung von dem auszuführenden Unternehmen bei der zuständigen Behörde beim Kreis Borken beantragt werden. Zum Schutz der Schulkinder sowie aller anderen Verkehrsteilnehmer im Straßenverkehr.
- Wiederverfüllung des Kellers (Material, Verdichtung nach ZTVE-StB)

3.2 Leitungen und Medien:

- Trinkwasser- Abwasserleitungen, Elektroleitungen, Telefon -und Internetleitung sind bereits abgesperrt/stillgelegt und bei den ansprechenden Versorgern abgemeldet.
- Alle befindlichen Leitungen müssen aus dem Erdreich entfernt und bis zum Straßenanschluss (Grundstücksgrenze) rückgebaut werden, die Übergabeschächte sind entsprechend auszustatten.
- Zu überprüfen sind Schachtabdeckungen und Kontrollschächte auf dem Grundstück und diese sind fachmännisch nach dem Stand der anerkannten Regeln zu beseitigen. ▪ Evtl. Drainagen und Sickergruben müssen fachgerecht zurückgebaut werden

3.3 Baustellenorganisation:

vom AN zu erstellen und vor Abbruchbeginn vorzulegen:

- Baustelleneinrichtung
- Lageplan für Baustelleneinrichtung ist vor Beginn der Arbeiten an Projektleitung zu übergeben
- Bauzaun (nach UVV) aufgestellt
- Containerstandorte (Abfalltrennung) in Lageplan verorten
- Anlieferung / Abtransport logistisch geprüft (Stellplätze, Wendemöglichkeit)
- Verkehrssicherungspflicht im öffentlichen Raum beantragt das auszuführende Unternehmen (Antrag auf verkehrsbehördliche Genehmigung nach § 45 StVO)
- Schulweg muss umverlegt werden
- Innerstädtisches Bauvorhaben, eingeschränkte Arbeitszeiten [7:00 – 18:00 Uhr] sind einzukalkulieren.

3.4 Umweltrecht & Abfall:

vom AN in Kleinmengen einzukalkulieren:

- Asbest (gemäß TRGS 519)
- KMF / Mineralwolle (TRGS 521)
- PCP/ Lindan/ PCB / PAK / Formaldehyd
- Gutachten für Schadstoffprüfung
- Abfälle nach KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) und LAGA M23 klassifiziert, entsorgen
- Entsorgungswege (z. B. Bauschuttdeponie, Recycling) sind zu dokumentieren

3.5 Arbeitsschutz / Sicherheitsvorschriften:

vom AN zu erbringen:

- Gefährdungsbeurteilung nach ArbSchG und BetrSichV
- Abstimmung mit BG BAU

3.6 Relevante Normen und Vorschriften:

- Bauabbruch VOB/C DIN 18459
- Schadstoffe TRGS 519, 521, 524
- Abfall KrWG, AVV, LAGA M23, NachwV
- Arbeitsschutz ArbSchG, BetrSichV, DGUV Vorschriften
- Umweltschutz BImSchG, Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Entsorgung nach Deponieverordnung (DepV)
- Einhaltung des Baurecht Bauordnung des Bundeslandes NRW (z.B. Beseitigung von Anlagen § 62 LBO NRW)

3.7 Dokumentation & Übergabe

- Vorabdokumentation der Umgebungsbebauung [Fotodokumentation]
- Abbruchkonzept
- Entsorgungsnachweise sind beizulegen
- Abbruchzertifikate / Wiegescheine müssen dokumentiert werden
- Übergabeprotokolle mit Fotos von vor/nach dem Rückbau
- Freigabe der Fläche für Neubau dokumentieren

4 Terminplanung

Mit der Bearbeitung des Vorhabens ist spätestens 10 Werktage nach Auftragserteilung zu beginnen. Folgende Bearbeitungszeiträume sind einzuplanen:

- Erstellung Abbruchkonzept und Vorab-Fotodokumentation innerhalb von 10 Werktagen.
- Ausführung Abbruchabreiten innerhalb von 20 Werktagen.

Spätester Leistungsbeginn: 22.02.2027
Spätester Leistungsabschluss: 12.04.2027

5 Pauschalangebot

Die ausgeschriebene Leistung ist auf Basis eines festen Pauschalpreises anzubieten. Der vereinbarte Pauschalpreis umfasst sämtliche zur Erreichung des beschriebenen Funktions- und Qualitätsziels erforderlichen Maßnahmen, Arbeits- und Nebenleistungen – unabhängig von den tatsächlich ausgeführten Massen.

Nach Beauftragung ist ein Abbruchkonzept, nebst Baustelleneinrichtungsplan mit Plätzen für die Fraktionssortierung, zu erstellen.
Zusätzliche Vergütungen aufgrund von Maß- oder Mengenabweichungen sind ausgeschlossen, sofern keine vom Auftraggeber schriftlich angeordneten, vertraglich nicht vorgesehenen Änderungen erfolgen.

Die Urkalkulation der Abbruchfirma ist dem Auftraggeber mit Leistungsbeginn in digitaler Form als PDF auszuhändigen.

<table>
<tr><th>POS:</th><th>Beschreibung:</th></tr>
<tr><td>01</td><td>Abbruch, Abtransport und Entsorgung einer ehemaligen Grundschule inkl. aller Einbauten Gemäß funktionaler Leistungsbeschreibung:
Abbruch komplette Grundschule Pendeweg 18, 46419 Isselburg-Werth.
Entfernung inkl. aller Einbauten und zugehörigen Schächten | Leitungen auf dem Grundstück.
Entfernung Bewuchs auf den benannten Grundstücken.
Verschmutzungen sind zu vermeiden.
Sicherstellung des Schulweges während der Maßnahme.
Herrichtung der Oberfläche zur Errichtung eines neuen Schulgebäudes
[Neubau des Gebäudes nicht im Umfang enthalten]

<table><tr><td>Summe POS 01 als Pauschalpreis in EUR netto:</td><td>Die Eintragung erfolgt im Formblatt 213.</td></tr><tr><td>Nachlass in %:</td><td>Die Eintragung erfolgt im Formblatt 213.</td></tr><tr><td>Gesamtsumme in EUR netto (inkl. Nachlass):</td><td>Die Eintragung erfolgt im Formblatt 213.</td></tr><tr><td>Gesamtsumme in EUR brutto (inkl. 19% MwSt.):</td><td>Die Eintragung erfolgt im Formblatt 213.</td></tr></table></td></tr>
</table>

6 Anlagen

Es werden folgende Dokumente dem Abbruchunternehmen als Anlage zur Verfügung gestellt:

- Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes
- Auszüge aus der Bestandsbauakte
- Schadstoffgutachten (Stand: 22.08.2025)
- Vermesserlageplan

Folgende Dokumente werden dem Abbruchunternehmen zu Leistungsbeginn zur Verfügung gestellt:

- Bereitstellung der Anzeige zur Beseitigung einer baulichen Anlage

Die Stadt Isselburg hat keine Baumschutzsatzung erlassen (keine Baumfällgenehmigung erforderlich). Fällung ab 01.10. – bis 28.02. möglich.

7 Übersichtsplan,



Pendeweg 18, 46419 Isselburg-Werth

8 Grundstück,



Flurstück: 354, Abbruch der ehemaligen Grundschule, Pendeweg 18 in Isselburg-Werth

9 Ehem. Grundschule, Aufnahmen aus 2025












2.E.4











10 Google Street View, Aufnahmen von 2023






In Google Maps suchen
21 Pendeweg
Isselburg, Nordrhein-Westfalen
Google Street View
Sept. 2023
Teilen
Pendeweg
Stadthalle Werth
Google Maps

11 Ehem. Grundschule, Innenaufnahmen, Technik

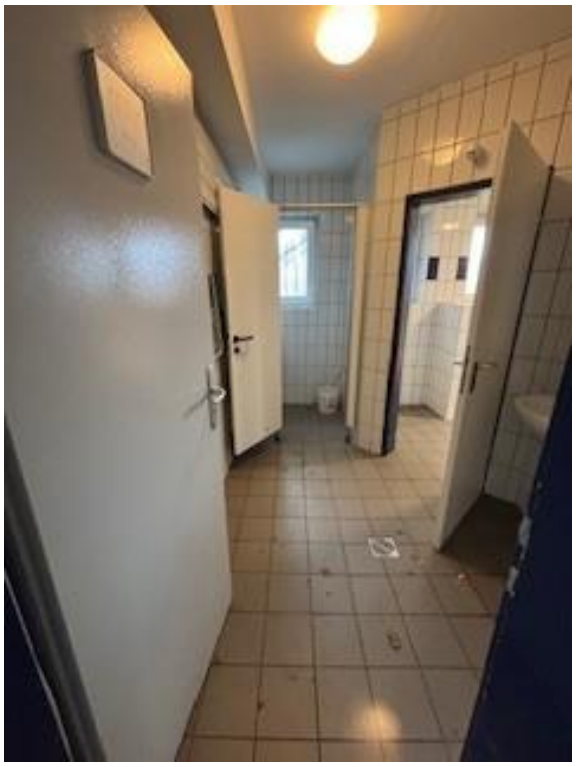








12 Ehem. Grundschule, Innenaufnahmen, Erdgeschoss































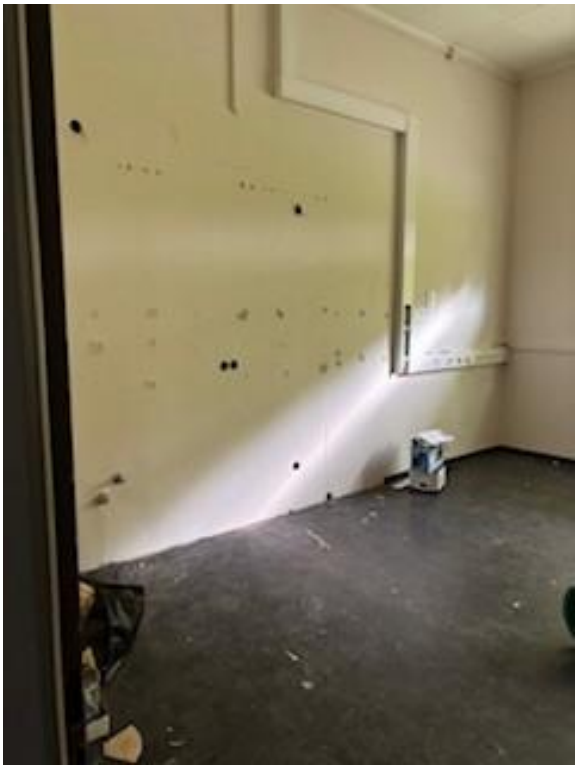

































KA
BR





