



**Stabsstelle Strategische Hochbauprojekte**  
Frau Myriam Hein, Tel. 17-1060

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**TOP: Neubau der Grundschule Lösenbach und der Westschule – Beschluss einer Beschaffungsvariante sowie Bewilligung von außerplanmäßigen Haushaltsmitteln im Haushaltsjahr 2025, hier: Verpflichtungsermächtigung Westschule**

Beschlussvorlage Nr. 331/2025

Produkt: 01.10.07 Baubetreuung Schulen und Sport

**Beratungsfolge**

Bau- und Verkehrsausschuss  
Rat der Stadt Lüdenscheid

**Behandlung**

öffentlich  
öffentlich

**Sitzungstermine**

10.12.2025  
15.12.2025

**Finanzielle Auswirkungen?** ☒ ja ☐ nein

☒ investiv ☐ konsumtiv

|                                    | einmalig       | lfd. jährlich |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Aufwendungen/Auszahlungen          | 1.400.000,00 € |               |
| Folgekosten (AfA, Unterhaltung...) |                |               |
| Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen |                |               |
| Sonstige Erträge/Einzahlungen      |                |               |

Bemerkung: Die Aufwendungen belaufen sich auf insgesamt 1.400.000€ (je Schule 700.000€). Haushaltsmittel für die Grundschule Lösenbach sind ausreichend vorhanden. Für die Westschule sind außerplanmäßige Haushaltsmittel im Haushaltsjahr 2025 bereitzustellen (Deckungsvorschlag: GS Lösenbach).

Die notwendigen Haushaltsmittel für die bauliche Umsetzung sind im kommenden Haushalt und der mittelfristigen Finanzplanung zu etatisieren.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☒ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☒ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: 011007 / O-01100704 / Ersatzneubau Grundschule Lösenbach

Laufend: / /

☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

☐ freiwillige Aufgabe

Grundlage: Die Stadt Lüdenscheid ist als Schulträger gemäß § 79 Schulgesetz NRW verpflichtet, die für einen ordnungsgemäßen Unterricht erforderlichen Schulanlagen und Gebäude bereitzustellen.

## **Beschlussumsetzung bis**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Neubau der Grundschule Lösenbach und der Westschule wird jeweils als Totalunternehmermodell in getrennten Verfahren realisiert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Vergabeverfahren für das Totalunternehmermodell vorzubereiten und die dafür notwendige juristische und technische Begleitung sicherzustellen. Den hierfür vorab erforderlichen Vergabeverfahren wird zugestimmt. Der Rat entscheidet gemäß § 1 S. 2 der Zuständigkeitsordnung für die Ausschüsse des Rates der Stadt Lüdenscheid anstelle des gemäß § 4 der Zuständigkeitsordnung zuständigen Hauptausschusses.
3. Für die Projektvorbereitung des Neubaus der Grundschule Lösenbach werden die erforderlichen Mittel in Höhe von 700.000 € zunächst aus dem bereits bewilligten Projektbudget gedeckt.
4. Für die Projektvorbereitung des Neubaus der Westschule wird über das Auftragssachkonto R 01100902 – 7851000 – Westschule – eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 700.000 € bewilligt. Die Deckung erfolgt durch die Nicht-Inanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigung bei Auftragssachkonto O-01100704 – 7851000 – Planung und Neubau GS Lösenbach.

### **Begründung:**

#### **I. Einleitung und Ausgangssituation**

Aufgrund gravierender Mängel im konstruktiven Brandschutz musste der Schulbetrieb im Gebäude der Grundschule Lösenbach am Standort Schubertstraße mit Abschluss des Schuljahres 2021/2022 eigestellt werden. Der Neubau des Schulgebäudes wurde in 06/2023 durch den Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen (Beschlussvorlage 126/2023).

Der Schulbetrieb im Gebäude der Westschule am Standort Kölner Straße musste im März 2024 aufgrund von erhöhten Naphthalin-Werten in einigen Klassenräumen geschlossen werden. Der Neubau des Schulgebäudes wurde in 07/2025 durch den Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen (Beschlussvorlage 176/2025).

Beide Schulen sind derzeit an Interimsstandorte ausgelagert.

Um schnellstmöglich eine Beschulungssituation am eigentlichen Standort sicherzustellen, ist es dringend notwendig, die Umsetzungsgeschwindigkeit der anstehenden Neubauprojekte zu erhöhen und die terminlich schnellste Realisierung anzustreben.

#### **II. Beschaffungsvarianten / Gegenüberstellung und Empfehlung**

Durch die Verwaltung wurden verschiedene Beschaffungsmodelle mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen gegenübergestellt (siehe Präsentation / Anlage).

Angesichts der hohen Dringlichkeit empfiehlt es sich nicht, die üblichen Modelle für Planung und Bau (Varianten 1 und 2) mittels Einzelvergaben und / oder Generalplaner anzuwenden. Die sequenziell ablaufenden Planungsphasen erfordern umfangreiche Freigabeprozesse, die den Gesamtfortschritt verzögern. Auch potenzielle Beschleunigungsmaßnahmen – etwa Vergabeerleichterungen oder der Verzicht auf Beschlussvorlagen – führen zu keinen nennenswerten Zeitgewinnen. Zudem sind diese Modelle mit erheblichem administrativem Aufwand verbunden (z.B. Organisation, Koordination, Auftragswesen, Vergabe- und Vertragsmanagement, Rechnungswesen). Dies bringt einen hohen Personalbedarf sowie zusätzliche Projektrisiken wie Vergaberügen, Verzögerungen oder Leistungsstörungen mit sich, die sich negativ auf Kosten und Termine auswirken können.

Gleiches gilt für eine kombinierte Generalplaner / Generalunternehmervergabe (Varianten 2 und 3),

die ebenfalls nur einen begrenzten Zeitgewinn bei weiterhin getrennter Verantwortlichkeit mit sich bringt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, aufgrund der Dringlichkeit sowie der begrenzten Personalressourcen beide Bauprojekte, mit denen bislang noch nicht begonnen werden konnte, über ein Totalunternehmermodell (Variante 4) abzuwickeln.

Als einen entscheidenden Vorteil einer Vergabe an einen Totalunternehmer (TU) ist die schnellere Umsetzbarkeit der Projekte durch die Verlagerung von Prozessen in die Zuständigkeit des TU zu nennen. Dieser übernimmt im Rahmen eines Projektvertrages die vollständigen Planungs- und Ingenieurleistungen sowie alle baulichen Ausführungsleistungen bis zur Übergabe an den Nutzer.

Die Abwicklung ist deutlich schneller und einfacher, da sämtliche erforderlichen Planungs- und Ausführungsleistungen nur über einen Projektvertrag beauftragt werden; alle Schnittstellen, die sich im Projektverlauf üblicherweise ergeben, sind dann in der Zuständigkeit des TU. Auch durch die Aufhebung der sonst üblichen Trennung zwischen Planung und Bauausführung und einen eng verzahnten, ergebnisorientierten Ablauf ergibt sich eine hohe zeitliche Effizienz.

Bei Auftragsvergabe – zu Beginn des Projektes – werden Termine und Kosten verbindlich festgelegt, wodurch sich eine hohe Kosten- und Terminsicherheit in einer frühen Projektphase ergeben.

Durch die Konzentration von Haftung und Gewährleistung für sämtliche Leistungen in einem Vertragspartner ergeben sich Vorteile im Falle einer Gewährleistung (nur ein Ansprechpartner).

Die mit diesem Beschaffungsmodell verbundenen Einschränkungen, insbesondere die begrenzte Mitwirkung an der Planung (z.B. Gestaltung, Änderungen) müssen durch vertragliche und strukturelle Vorkehrungen geregelt werden, um die Mitwirkung am Planungsprozess zu sichern.

Die Erfahrungen in anderen Kommunen (z.B. Köln, Duisburg, Bonn, Leverkusen) mit diesem Vergabemodell sind gut. Die Stadt Köln beispielsweise realisiert seit ca. sieben Jahren viele Projekte im TU-Modell. Die Erfahrungen der Kölner Gebäudewirtschaft sind ausgesprochen positiv, die Projekte hätten deutlich an Fahrt aufgenommen, auch die Bauqualität sei gut.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die TU-Vergabe im Vergleich zu anderen Beschaffungsvarianten erhebliche Vorteile in Bezug auf Kostensicherheit, Termintreue und Verfahrenseffizienz bietet. Durch die Zusammenführung von Planung und Ausführung in einer Hand entstehen weniger Schnittstellen und Konflikte, was zu einem Zeitvorteil von bis zu einem Jahr führen kann.

Die Risiken nach Zuschlag sind gering; verbleibend ist im Wesentlichen nur das Insolvenzrisiko des Auftragnehmers. Gleichzeitig kann durch geeignete Vertragsgestaltung sichergestellt werden, dass der Auftraggeber auch nach der Vergabe weiterhin Einfluss auf Planung und Qualität nimmt.

### **III. Vergabe- und Förderrecht**

Die vergaberechtlichen Rahmenbedingungen für eine TU-Ausschreibung wurden im Vorfeld durch eine externe Rechtsberatung geprüft. Zahlreiche Beispiele aus anderen Kommunen zeigen, dass dieses Verfahren grundsätzlich vergaberechtskonform ist und am Markt breite Akzeptanz findet.

Nach den derzeit vorliegenden Informationen steht eine Mittelverwendung aus dem Förderbudget des NRW-Infrastrukturgesetzes 2025 bis 2036 (pauschal verteilter Anteil der Mittel aus dem Sondervermögen Infrastruktur des Bundes) einer TU-Vergabe nicht entgegen. Da aktuell keine weiteren passenden speziellen Förderprogramme zur Verfügung stehen, lässt sich eine mögliche Förderschädlichkeit diesbezüglich nicht abschließend beurteilen. Je nach Ausgestaltung des jeweiligen Förderprogramms können TU-Vergaben zulässig oder ausgeschlossen sein.

### **IV. Projektvorbereitung**

Die Projektvorbereitung, u.a. die Koordination und Durchführung der Phase Null, daraus abgeleitet die

Festlegung eines Raum- und Funktionsprogramms, die Entwicklung baulicher Standards als Grundlage für die funktionale Leistungsbeschreibung, die Ermittlung aller standortrelevanten Daten sowie die Klärung des Bau- und Planungsrechts müssen im Vorfeld durch die Verwaltung erbracht werden und sind die Grundlage für die spätere TU-Ausschreibung.

#### **V. Juristische Begleitung** (gebündelt für beide Projekte)

Eine externe juristische Beratung der TU-Vergabe ist zwingend erforderlich. Neben den vergaberechtlichen und vertragsrechtlichen Klärungen liegt ein Hauptaugenmerk im Treffen von vertraglichen und strukturellen Vorkehrungen, um die Mitwirkung des Nutzers und Bauherren am Planungsprozess zu sichern, insbesondere zur Sicherstellung der pädagogischen Zielsetzungen und der architektonischen Anforderungen.

#### **VI. Technische Begleitung** (gebündelt für beide Projekte)

Im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens soll ein Technischer Berater ausgewählt werden, der die Verwaltung bei der Durchführung der TU-Vergaben unterstützt. Die Auswahl erfolgt über einen Teilnahmewettbewerb anhand festgelegter Kriterien wie Umsatz, Mitarbeiterkapazitäten, Referenzen, Bearbeitungskonzept und Preis.

Der Technische Berater erstellt eine funktionale Leistungsbeschreibung, in der sämtliche Anforderungen an Funktion und Qualität der zu erbringenden Leistungen frühzeitig und eindeutig festgelegt werden. Diese bildet die Grundlage für die Ausschreibung des Totalunternehmers. Zugleich definiert sie die maßgeblichen Rahmenbedingungen für die konkrete Baudurchführung sowie für einzuhaltende Vorgaben, etwa aus der Phase Null oder dem Klimapaket der Stadt Lüdenscheid.

Darüber hinaus ist ein Controlling einzurichten, das die Leistungen des Totalunternehmers während der Planungs- und Ausführungsphase bis zur Übergabe an den Nutzer überwacht und bewertet.

#### **VII. Verfahrensgestaltung Totalunternehmervergabe**

Die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens wird gemeinsam von der juristischen und technischen Beratung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung entwickelt. Da dieser Prozess noch aussteht, können derzeit nicht alle Details abschließend dargestellt werden.

Grundsätzlich ist vorgesehen, die Totalunternehmervergabe als Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb durchzuführen.

In der zweiten Verfahrensstufe erstellen die Bieter konkrete Angebotspläne, die anhand zuvor festgelegter Kriterien bewertet werden. Die Bewertungsmaßstäbe und ihre Gewichtung – etwa pädagogische, funktionale, technische und architektonische Qualität, Flächeneffizienz, Nachhaltigkeitskriterien und Preis – werden noch erarbeitet und vor Beginn des Verfahrens zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die durch die Bieter im Verhandlungsverfahren zu erbringenden Leistungen (z.B. Angebotspläne, Terminpläne, Kalkulation des Angebotes) sind mit erheblichem Zeit- und Personalaufwand verbunden. Für die Ausarbeitung der Angebotsunterlagen ist daher eine Aufwandsentschädigung vorzusehen, sofern die eingereichten Angebote vollständig und wertungsfähig sind, um die Angemessenheit des Verfahrens sicherzustellen. Ohne Aufwandsentschädigung besteht zudem das Risiko, dass qualifizierte Bieter von einer Teilnahme Abstand nehmen.

Eine zentrale Fragestellung betrifft die mögliche Bündelung der beiden Neubauprojekte in einem gemeinsamen TU-Verfahren. Zwei getrennte Verfahren bedeuten zwar einen höheren Aufwand, bieten jedoch eine breitere Marktansprache sowie Zugang zu mehr Know-how durch unterschiedliche Bieter. Eine Bündelung kann hingegen Synergien schaffen und zu einheitlichen Planungsgrundlagen führen.

Da sich die Projekte jedoch aufgrund der Grundstücksgegebenheiten deutlich unterscheiden, wird eine getrennte Ausschreibung empfohlen. So kann jeweils der passende Bieterkreis erreicht werden,

ohne ungewollte Schnittmengen entstehen zu lassen. Wichtig ist dabei eine gleichwertige Ausgestaltung beider Verfahren, um eine faire Bewertung und Akzeptanz bei den Nutzern sicherzustellen.

Die Vorgaben des Klimapakets (z.B. Passivhausstandard, Fassaden- und Dachbegrünung, Photovoltaik) sollen verbindlich vorgegeben werden. Ob ein verpflichtender Holzbau sinnvoll ist, bedarf hingegen einer kritischen Prüfung. Grundsätzlich ist eine offene Formulierung der Konstruktionsprinzipien sinnvoll, um eine breite Bieterschaft zu erreichen. Eine erste Markterkundung zeigt, dass der Holzbau im TU-Segment bislang weniger stark vertreten ist, während bei Betonfertigteilen wirtschaftliche Vorteile zu erwarten sind. Daher wird empfohlen, das Konstruktionsprinzip offen zu halten, damit auch beispielsweise Modulbauunternehmen eigene, auf ihr jeweiliges Bausystem zugeschnittene Entwurfsvorschläge einreichen können.

### VIII. Kosten

Die Kosten für die juristische und technische Begleitung sowie die im Rahmen der TU-Vergabe entstehenden Kosten wurden durch die Verwaltung wie folgt ermittelt:

| <b>Kostenschätzung Vorbereitung TU-Vergabe (je Standort):</b>            |  | <b>brutto</b>       |
|--------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|
| <b>1. Juristische Begleitung</b>                                         |  |                     |
| Vorbereitung LV Technische Begleitung                                    |  | 20.000,00 €         |
| Externe Vergabestelle (Technische Begleitung und TU-Verfahren)           |  | 50.000,00 €         |
| Rechtsberatung TU Vergabe + Vertrag                                      |  | 70.000,00 €         |
| <b>Gesamt</b>                                                            |  | <b>140.000,00 €</b> |
| <b>2. Technische Begleitung</b>                                          |  |                     |
| Vorbereitung, Erstellung FLB, Begleitung Vergabeverfahren, Verhandlungen |  | 190.000,00 €        |
| Baubegleitende Leistungen (Controlling TU)                               |  | 210.000,00 €        |
| <b>Gesamt</b>                                                            |  | <b>400.000,00 €</b> |
| <b>3. Totalunternehmer</b>                                               |  |                     |
| Aufwandsentschädigung für Angebotserstellung (vier Bieter)               |  | 160.000,00 €        |
| <b>Gesamt</b>                                                            |  | <b>700.000,00 €</b> |

Die finanziellen Mittel für den Neubau der Grundschule Lösenbach sind bereits im Haushalt veranschlagt. Die Aufwendungen für die Verfahrensbetreuung / Projektvorbereitung können daher zunächst aus dem bestehenden Projektbudget gedeckt werden (ca. 22,3 Mio. € ohne Abbruch).

Für die Beauftragung der Maßnahme Westschule stehen im Haushaltsplan 2025 keine Haushaltsmittel zur Verfügung. Damit bereits in diesem Jahr eine Beauftragung zur Projektvorbereitung / Verfahrensbetreuung erfolgen kann, sind entsprechende Haushaltsmittel in Form einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung bereitzustellen. Der Mittelabfluss wird erst im Haushaltsjahr 2026 erfolgen; für die Haushaltsplanung 2026 sind entsprechende Mittel bei der Kämmerei angemeldet worden. Die Deckung der außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung erfolgt durch die Verpflichtungsermächtigung bei Auftragssachkonto O 01100704 – 7851000 – Planung und Neubau GS Lösenbach.

Gemäß § 4 der Zuständigkeitsordnung für die Ausschüsse des Rates der Stadt Lüdenscheid entscheidet der Hauptausschuss (ehemals Haupt- und Finanzausschuss) über die Durchführung von Vergabeverfahren, deren voraussichtlicher Auftragswert nach Kostenschätzung der zuständigen Fachdienste über 500.000 Euro brutto liegt. Da der Hauptausschuss erst nach dem Rat tagt, soll der Rat gemäß § 1 S. 2 der Zuständigkeitsordnung die Entscheidung anstelle des Hauptausschusses treffen (Rückholrecht des Rates).

### IX. Zusammenfassung der weiteren Vorgehensweise:

- Beauftragung einer juristischen Begleitung der Vergabeverfahren für beide Schulen.

- Europaweite Ausschreibung der technischen Begleitung für beide Schulen.
- Grundlagenermittlung und vorbereitende Maßnahmen durch die Verwaltung (Stabsstelle SHBP), z. B. Vermessungsarbeiten, Leitungsuntersuchungen, Baugrunduntersuchungen, Entwicklung baulicher Standards, Koordination der „Phase Null“
- Beschlussfassung des Rates über die aus der „Phase Null“ abgeleiteten Erkenntnisse (z. B. Raum- und Funktionsprogramm) als Grundlage für die bauliche Umsetzung.
- Erstellung der Ausschreibungsunterlagen sowie einer Wertungsmatrix für die TU-Vergabe durch die technische Begleitung in Abstimmung mit der juristischen Beratung.
- Beschlussfassung des Rates über die Wertungsmatrix sowie die Vergabegenehmigung.
- Durchführung der TU-Vergabeverfahren (Teilnahmewettbewerb mit Veröffentlichung der Vergabeunterlagen, anschließend Verhandlungsverfahren mit geeigneten Bietern), jeweils als getrennte Verfahren pro Standort.

Lüdenscheid, den 25.11.2025

In Vertretung:

*gez. Sven Haarhaus*  
Beigeordneter und Stadtkämmerer

Anlage/n: Präsentation