Stadt Lüdenscheid

**BVA 10.12.2025 / Rat 15.12.2025**

**TOP 1** – Vorstellung Stabsstelle SHPB

**TOP 2** – Schulentwicklungsprozess / „Phase Null“

**TOP 3** – Projektvorbereitung Grundschule Lösenbach und Westschule

**TOP 4** – Beschaffungsvarianten / Gegenüberstellung und Empfehlung

# TOP 1 – Stabsstelle Strategische Hochbauprojekte (SHBP)

Stadt Lüdenscheid

Betreuung von Neubauvorhaben der Stadt Lüdenscheid im Bereich Hochbau
(„Projektbüro Feuerwehrgebäude PFW“ seit 05/2024)

→ Projektmanagement / Koordination und Steuerung der Planungs- und Bauleistungen
→ Qualitäts-, Kosten- und Termincontrolling

- Neubau der Hauptamtlichen Feuer- und Rettungswache (69 Mio.€)
- Neubau der Feuerwehrgerätehäuser Homert, Stadtmitte, Oberrahmede und Brüninghausen (gesamt 33 Mio.€)

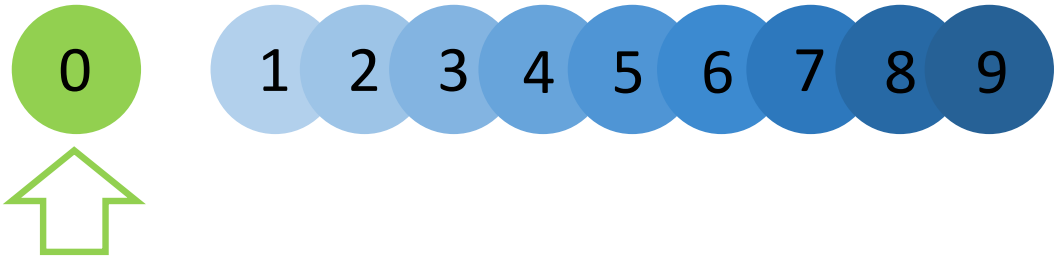
seit 09/2025
- Neubau Grundschule Lösenbach (22,3 Mio.€ ohne Abbruch)
- Abbruch und Neubau Westschule (21,4 Mio.€ incl. Abbruch)

derzeit 10 Mitarbeiter (Architekten / Ingenieure)

| | |
|---|---|
| Leitung Stabsstelle: | Frau Fischer / Frau Hein |
| Projektleitung GS Lösenbach: | Herr Lauff |
| Projektleitung Westschule: | Herr Kettschau |

# TOP 2 – Schulentwicklungsprozess / „Phase Null“

Stadt Lüdenscheid




Die **Phase Null** ist eine vorgelagerte, integrierte Bedarfsermittlung, die *vor* den offiziellen Leistungsphasen 1-9 der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) stattfindet.

Sie ist wichtig, um die Grundlage für eine erfolgreiche Planung zu schaffen, indem pädagogische und architektonische Konzepte aufeinander abgestimmt werden. Dies soll die Nachhaltigkeit, Bedarfsgerechtigkeit und Zukunftsfähigkeit des Projekts sicherstellen und Kosten sparen, indem die Zielsetzung und Sinnhaftigkeit geklärt werden

# TOP 2 – Schulentwicklungsprozess / „Phase Null“

Stadt Lüdenscheid

*„Das im Rahmen des Modellversuchs Grundschule Tinsberg entwickelte integrative Raumkonzept zur Verzahnung von Schule und OGS-Betreuung ist auch bei der Entwicklung der weiteren Grundschulstandorte anzulegen.“*
(Beschlussvorlage Nr. 103/2024)

→ Ausarbeitung eines integrativen Nutzungskonzeptes, um die additiven Strukturen von Schule (Bildung) und Jugendhilfeangeboten (Betreuung) sowohl organisatorisch als auch räumlich und pädagogisch-didaktisch aufzulösen

→ entscheidend für Qualität und Zukunftsfähigkeit der späteren Planung und Umsetzung

→ Durchführung einer „Phase Null“ als konzeptioneller Auftakt des Schulbauprojekts sowohl für die GS Lösenbach als auch für die Westschule

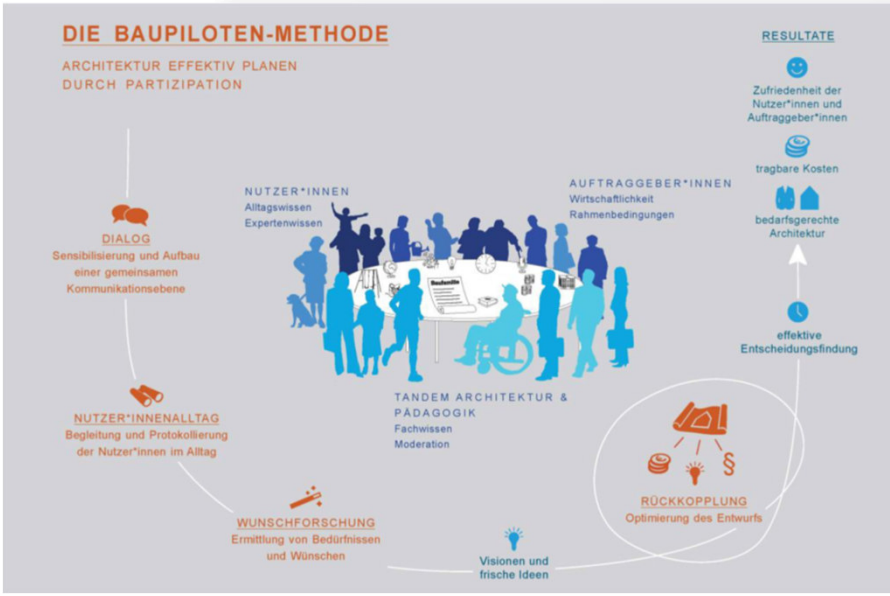
→ Auftrag vergeben in 11/2025 an die „Baupiloten“ BDA, Berlin

Stadt Lüdenscheid

# TOP 2 – Schulentwicklungsprozess / „Phase Null“

- Interdisziplinäres Team (Pädagogik + Schulbauplanung) denkt **Pädagogik und Architektur** von Anfang an zusammen

- Partizipativer Prozess durch mehrstufiges Workshop-Verfahren
  - → enge Kooperation mit den Schulgemeinschaften (Schulleitung, Lehrkräfte, OGS-Betreuung, Elternvertretern, Schülern) und den zuständigen städtischen Fachbereichen und -diensten
  - → Bedarfe, pädagogische Zielsetzungen und räumliche Anforderungen werden systematisch erarbeitet und abgestimmt



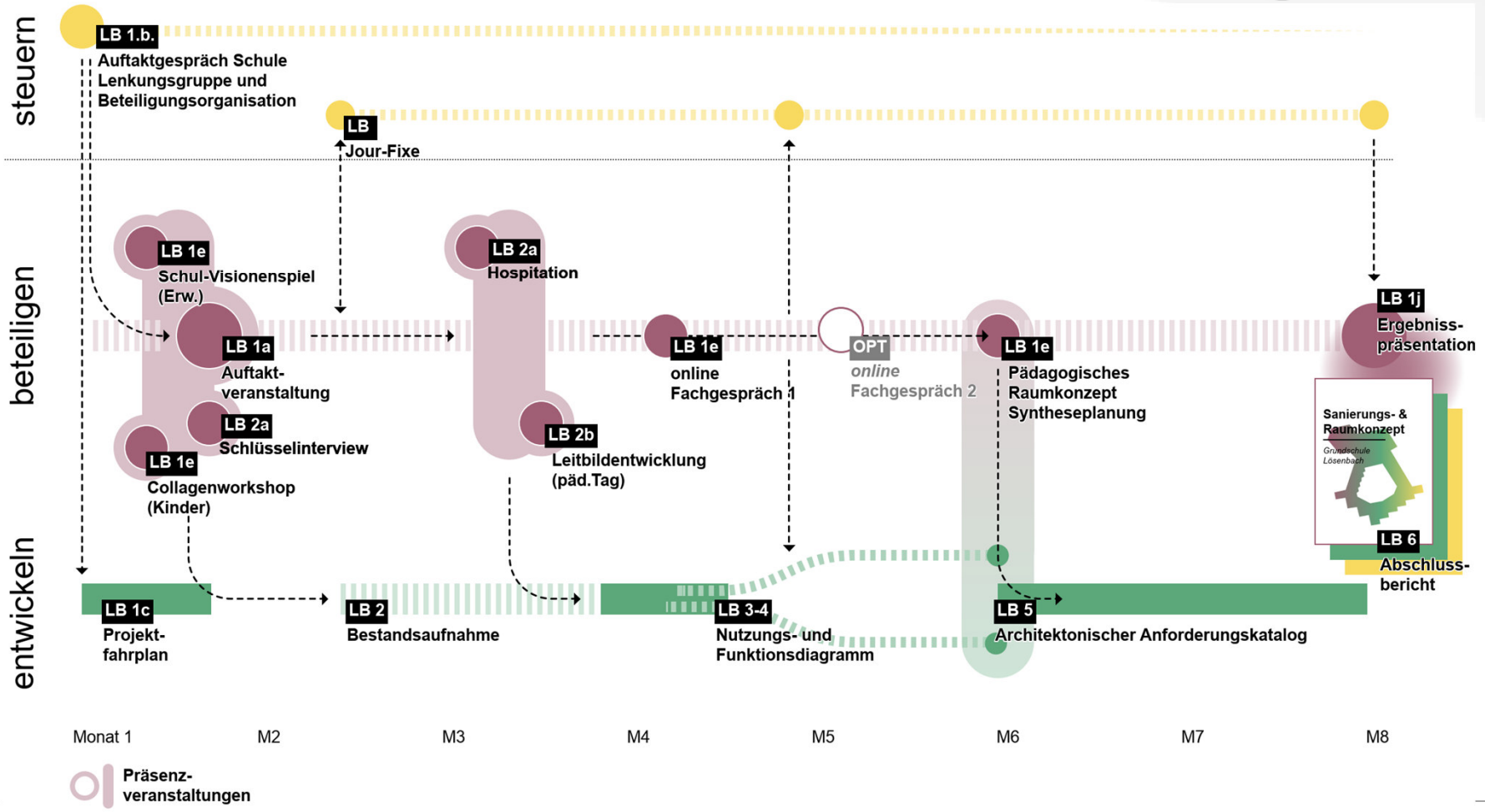

© Baupiloten BDA

**Zielsetzung:**

- Entwicklung eines tragfähigen, konsensbasierten Konzeptes ausgerichtet auf die Bedürfnisse aller Nutzergruppen: Lernende, Lehrende und das soziale Umfeld
- Berücksichtigung der Erkenntnisse des Workshop an der GS Lösenbach aus 03/2024 zu Wünschen und Potentialen
- Entwicklung belastbarer pädagogisch-räumlicher Grundlagen als Basis für die spätere Planung und Umsetzung

# TOP 2 – Schulentwicklungsprozess / „Phase Null“

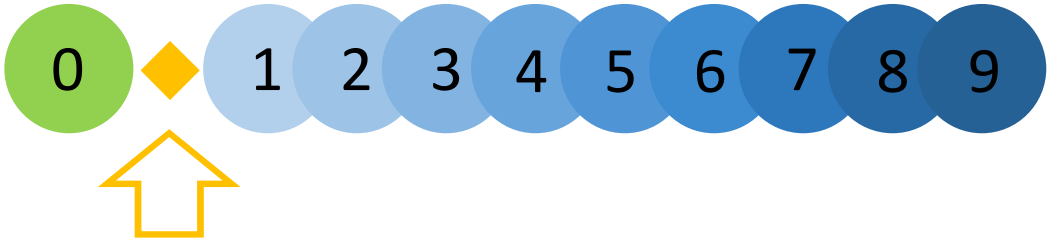
Stadt Lüdenscheid




© Baupiloten BDA

# TOP 3 – Projektvorbereitung

Stadt Lüdenscheid



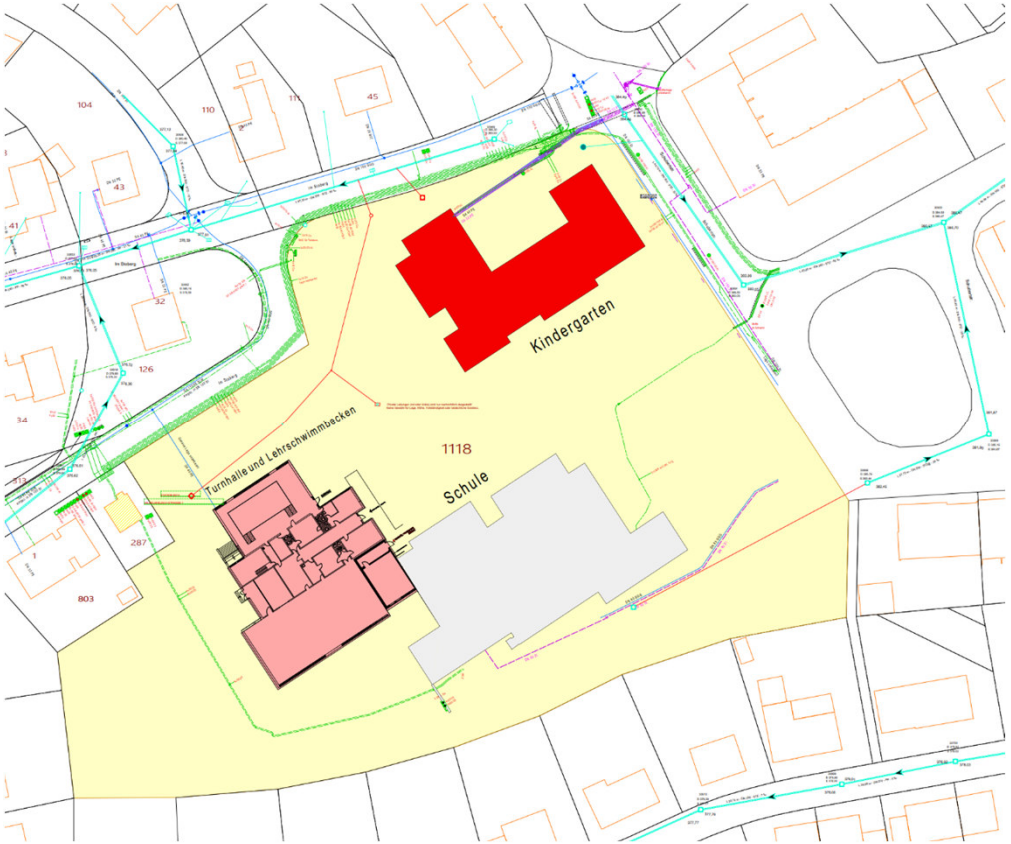

**Vorbereitung der späteren Planung und Umsetzung** durch SHBP (parallel zur Phase Null):

- Erarbeitung von **baulichen Standards** für Grundschulen als Grundlage für die spätere Planung und Umsetzung
  → Formulierung von Zielvorgaben für die (Neubau-)Planung oder die Sanierung von Grundschulen
  → Ziel ist es, flexible, wirtschaftliche, nachhaltige, sichere und weitgehend einheitliche Vorgaben für spezifische Raumtypen und Ausstattungen zu formulieren.

- Einarbeitung in die **standortspezifischen Rahmenbedingungen**:
  → Bestandinformationen / Rahmenbedingungen Grundstück wurden geklärt (Dienstbarkeiten, Baulasten, mögliches Baufeld, Leitungsauskünfte Versorger, Eigentumsverhältnisse, Belange anderer Fachdienste wie z.B. FD 67 bzgl. Bestandsbäume u.ä.)
  → Vermesserarbeiten wurden abgeschlossen (10/2025)

# TOP 3 – Projektvorbereitung

Stadt Lüdenscheid




**Informationslageplan GS Lösenbach**

- Rückbau des Schulgebäudes durch ZGW abgeschlossen
- Bebauungsfenster auf dem Grundstück festgelegt
- Erste Absprachen zum Umgang mit dem Baumbestand erfolgt
- Erste Klärungen mit Versorgungsträgern (z.B. Kanalanschlüsse) erfolgt
- Klärung Sanierungsfähigkeit und -notwendigkeit des Lehrschwimmbeckens und der Sporthalle (energetisch / statisch / bausubstanziell / schadstofftechnisch)
- Umgang mit gefördertem Schulhof muss geklärt werden

# TOP 3 – Projektvorbereitung

Stadt Lüdenscheid

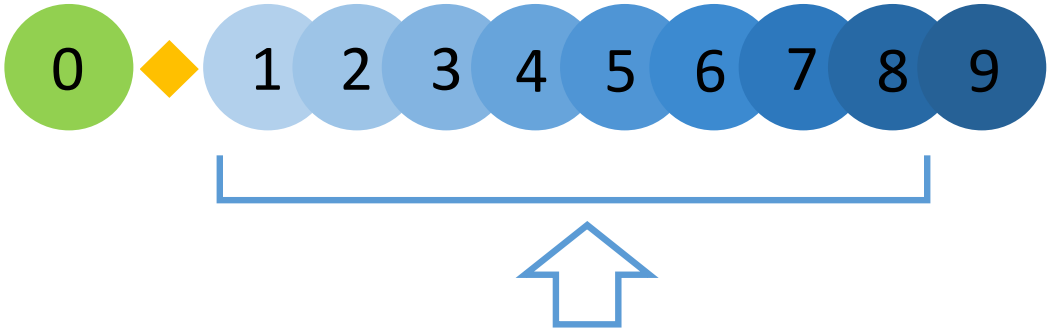



**Informationslageplan GS Westschule**

- Stark eingeschränktes Baufeld (Fläche ca. 5.000m², hohe Leitungsdichte durch Versorger Andienung Stadtgebiet)
- Flächenbedarf reicht für 2-Zügigkeit aus, 3-zügige Schule nicht darstellbar
- Hohe Dichte von Bestandsbäumen, z.T. sehr alt und schützenswert
- Abstandflächen von Anrainern auf dem Grundstück
- Begrenzte Andienung des Grundstückes / Anfahrt nur über die Kölner Straße möglich
- Topographie z.T. über 3 m Höhenunterschied
- Weiterführende Untersuchungen (Schadstoff, Statik) zur Vorbereitung des Abbruchs durchgeführt (Abschlussbericht voraussichtlich in 01/2026).
- Abbruch kann zeitnah durchgeführt werden, sollte aber wegen Nutzung der Sporthalle so weit wie möglich nach hinten geschoben werden

# TOP 4 – Beschaffungsvarianten

Stadt Lüdenscheid



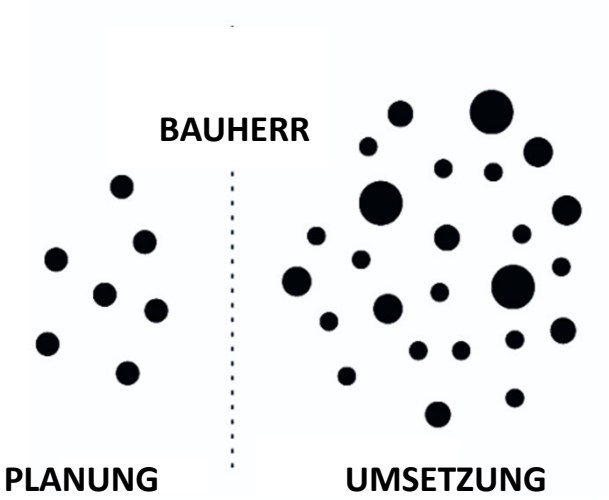

- Zur Realisierung der Neubauprojekte müssen **Planungs- und Bauleistungen** vergeben werden.
- Hierzu sind verschiedene Beschaffungsvarianten denkbar – nachfolgend betrachtet werden Modelle zur Bündelung von Leistungen in Planung und / oder Ausführung sowie verschiedene Kombinationsmöglichkeiten.
- Bei der Wahl der Beschaffungsvariante sind Vor- und Nachteile (Auswirkungen auf Kosten, Termine, Qualitäten, Risiken, Einbindung von Bauherr / Nutzer) gegeneinander abzuwägen.

→ **Je nach Projekt / Bauaufgabe kann eine andere Umsetzungsvariante sinnvoll sein.**

# TOP 4 – Beschaffungsvarianten

Stadt Lüdenscheid

## Variante 1: Einzelvergaben




Der Bauherr schließt mit **jedem Planer und jedem ausführenden Unternehmen** einen eigenen Vertrag ab und koordiniert alle Projektbeteiligten (ca. 50-70 Auftragnehmer unterschiedlichster Größe und Qualifikation).

**Vorteile für den Bauherrn:**

- Direkter Zugriff auf alle Projektbeteiligten in Planung und Ausführung
- Steuerungsmöglichkeiten / Flexibilität
- Transparenten Planungs- und Vergabeverfahren
- Verteilung der Risiken auf mehrere Projektbeteiligte

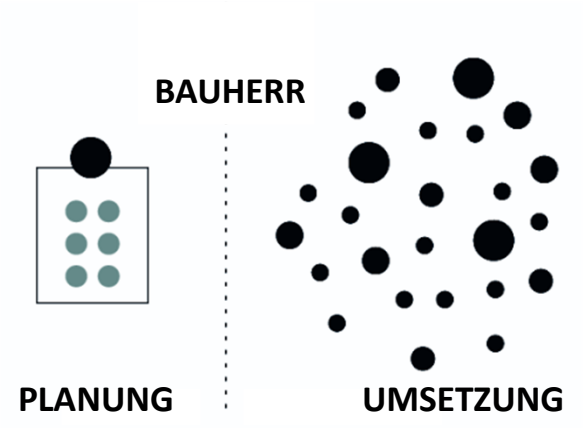
**Nachteile für den Bauherrn:**

- Schnittstellenrisiko
- Kosten- und Terminrisiko
- Hohe Abhängigkeit von Einzelauftragnehmern
- Hoher administrativer Aufwand / hoher Personalaufwand

# TOP 4 – Beschaffungsvarianten

Stadt Lüdenscheid

## Variante 2: Generalplaner (GP)




*Leistungsbündelung aufseiten der Planung*

Der Bauherr beauftragt einen Generalplaner mit der Erbringung **sämtlicher Planungsleistungen** für das Projekt. Die Bauausführung erfolgt in Einzelvergaben (Variante 1) oder über einen Generalunternehmer (Variante 3).

**Vorteile für den Bauherrn:**

- Konzentration von Haftung und Gewährleistung für die Planung in einem Vertragspartner
- Minimierung von Schnittstellen
- Delegation von Aufgaben des Projektmanagements / Entlastung des Bauherrn
- Optimierung der Planungsabläufe durch Gesamtkoordination des GPs
- Kosten- und Terminsicherheit

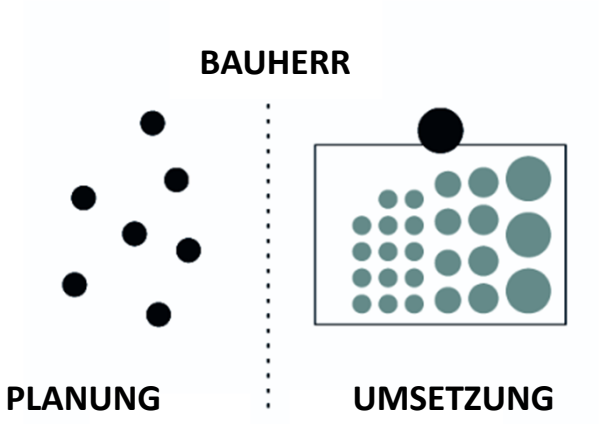
**Nachteile für den Bauherrn:**

- GP-Zuschlag
- Ausfallrisiko
- Geringere Transparenz der Planungsabläufe

# TOP 4 – Beschaffungsvarianten

Stadt Lüdenscheid

## Variante 3: Generalunternehmer (GU)




*Leistungsbündelung aufseiten der Bauausführung*

Der Bauherr beauftragt einen Generalunternehmer mit der Erbringung der **gesamten Bauausführung** für das Projekt. Der GU ist für den Bauherrn einziger Ansprech- und Vertragspartner und steht in direkter Haftung und Gewährleistung.

**Vorteile für den Bauherrn:**

- Konzentration von Haftung und Gewährleistung für die Bauausführung in einem Vertragspartner
- Minimierung von Schnittstellen
- Delegation von Aufgaben des Projektmanagements (Entlastung BH)
- Höhere Kosten- und Terminsicherheit

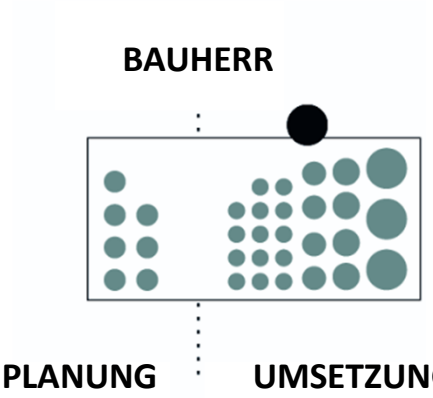
**Nachteile für den Bauherrn:**

- GU-Zuschlag
- keine Transparenz der Einzelgewerke
- Ausfallrisiko
- ggf. Nachtragsdruck aufseiten GU / Prüfung auf Auftragslücken
- ggf. kompliziertes und kostenträchtiges Änderungsmanagement

# TOP 4 – Beschaffungsvarianten

Stadt Lüdenscheid

## Variante 4: Totalunternehmer (TU)




*Leistungsbündelung der gesamten Planung und Bauausführung*

Der Bauherr beauftragt einen Totalunternehmer mit der Erbringung der **gesamten Planung und Bauausführung** in einem Vertrag. Der TU ist für den Bauherrn einziger Ansprech- und Vertragspartner und steht in direkter Haftung und Gewährleistung.

**Weiterführende Vorteile für den Bauherrn gegenüber GP/GU:**

- Konzentration von Haftung und Gewährleistung für sämtliche Leistungen in einem Vertragspartner
- Aufhebung der Trennung zwischen Planung und Bauausführung
- Hohe Kostensicherheit in einer frühen Projektphase
- Hohe zeitliche Effizienz durch eng verzahnten, ergebnisorientierten Ablauf

**Weiterführende Nachteile für den Bauherrn gegenüber GP/GU:**

- Zuschlag für internes Projektmanagement
- Eingeschränkte Mitwirkung an der Planung (z.B. Gestaltung, Änderungen)
- Einrichtung eines unabhängigen Controllings gegenüber TU (zusätzliche Kosten)

# TOP 4 – Gegenüberstellung und Empfehlung

Stadt Lüdenscheid

| Kriterium | Variante A<br>Generalplaner + Einzelgewerke | Variante B<br>Generalplaner + Generalunternehmer | Variante C<br>Totalunternehmer |
|---|---|---|---|
| **Kostensicherheit** | Gering bis mittel – Nachträge und Schnittstellenrisiken zwischen Gewerken | Mittel – höhere Planungssicherheit, aber Trennung von Planung und Bau bleibt | Hoch – Planung und Bau in einer Hand, frühzeitige Kostenbindung |
| **Terminsicherheit** | Gering – nacheinander geschaltete Prozesse, viele Abhängigkeiten | Mittel – Bau kann früher starten, aber Planungsfreigaben notwendig | Hoch – Parallele Planung und Ausführung, klare Verantwortlichkeit |
| **Planungsqualität** | Hoch – volle Steuerung durch Auftraggeber und Planer | Mittel – GP liefert durchdachte Planung, GP führt aus | Abhängig vom TU, aber durch klare Qualitätskriterien steuerbar |
| **Einfluss des AG** | Hoch – umfassende Steuerung bis zur Ausführung | Mittel – Einfluss auf Planung, weniger auf Bauablauf | Begrenzt, aber über vertragliche Regelungen und Zwischenabstimmungen möglich |
| **Marktgängigkeit** | Sehr gut – breites Angebot an Einzelgewerken | Gut – etablierte Marktstruktur | Zunehmend akzeptiert, insbesondere bei größeren Projekten |
| **Risikoverteilung** | Hohe Risiken beim Auftraggeber (Koordination, Nachträge) | Geteilt, jedoch verbleibende Schnittstellenrisiken | Risiko weitgehend beim TU gebündelt |
| **Wirtschaftlichkeit / Effizienz** | Geringer, Koordinationsaufwand hoch | Gut, jedoch keine volle Prozessoptimierung | Sehr gut – TU kann durch integrale Planung und parallele Abläufe optimieren |
| **Zeitlicher Vorteil** | keiner | moderat | ca. 9-12 Monate schneller |

# TOP 4 – Empfehlung Umsetzungsvariante

Stadt Lüdenscheid

**Aufgrund der hohen Dringlichkeit bei den Neubauprojekten wird die Vergabe an einen Totalunternehmer (je Projekt) empfohlen.**

Die Beschaffungsvariante garantiert die **terminlich schnellste Realisierung** sowie eine **frühzeitige Kosten- und Terminsicherheit.**

Die vergaberechtlichen Voraussetzungen einer TU-Ausschreibung wurden vorab mit einer externen Rechtsberatung geklärt.

Die Erfahrungen in anderen Kommunen (Köln, Duisburg, Bonn, Bielefeld) mit diesem Vergabemodell sind gut. Insbesondere wird die Umsetzungsgeschwindigkeit hervorgehoben. Auch die Bauqualität sei gut.

| Kriterium | Variante C<br>Totalunternehmer |
|---|---|
| **Kostensicherheit** | Hoch – Planung und Bau in einer Hand, frühzeitige Kostenbindung |
| **Terminsicherheit** | Hoch – Parallele Planung und Ausführung, klare Verantwortlichkeit |
| **Planungsqualität** | Abhängig vom TU, aber durch klare Qualitätskriterien steuerbar |
| **Einfluss des AG** | Begrenzt, aber über vertragliche Regelungen und Zwischenabstimmungen möglich |
| **Marktgängigkeit** | Zunehmend akzeptiert, insbesondere bei größeren Projekten |
| **Risikoverteilung** | Risiko weitgehend beim TU gebündelt |
| **Wirtschaftlichkeit / Effizienz** | Sehr gut – TU kann durch integrale Planung und parallele Abläufe optimieren |
| **Zeitlicher Vorteil** | ca. 9-12 Monate schneller |

# TOP 4 – Empfehlung Umsetzungsvariante

Stadt Lüdenscheid

Voraussetzung für den Projekterfolg bei dieser Organisationsform:

- Treffen von vertraglichen und strukturellen Vorkehrungen, um Mitwirkung des Nutzers und Bauherrn am Planungsprozess zu sichern, insbesondere zur Sicherstellung der pädagogische Zielsetzungen und architektonischen Anforderungen
  → **Juristische Begleitung**

- Frühzeitige und eindeutige Beschreibung aller Qualitätsanforderungen
  - Erstellung der Funktionalen Leistungsbeschreibung
  - Controlling zur Überprüfung der Leistungen des TU aufstellen

  → **Technische Begleitung**

→ **Hinzuziehung externer Berater zwingend erforderlich.**

# TOP 4 – Empfehlung Umsetzungsvariante

Stadt Lüdenscheid

## Vergabeprozesse:

**1. Juristische Begleitung (für beide Schulen zusammen):**
Direktvergabe, da unter Schwellenwert (Schwellenwert: 750.000€)

**2. Technische Begleitung (für beide Schulen zusammen):**
Europaweites VgV-Verfahren erforderlich, da über Schwellenwert (Schwellenwert: 216.000€ ab 01/2026)

**3. Totalunternehmer (<u>zwei Verfahren</u> / getrennte Bearbeitung GS Lösenbach und Westschule):**
Aufgrund der sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen wird eine getrennte Ausschreibung empfohlen.
A | GS Lösenbach: Europaweites VgV-Verfahren erforderlich, da über Schwellenwert (Schwellenwert: 5.404.000€ ab 01/2026)
B | Westschule: Europaweites VgV-Verfahren erforderlich, da über Schwellenwert (Schwellenwert: 5.404.000€ ab 01/2026)

# TOP 4 – Empfehlung Umsetzungsvariante

Stadt Lüdenscheid

## Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb *hier: 2. Technische Begleitung*

### Stufe 1 - Teilnahmewettbewerb

- Eignungsprüfung durch formale Ausschlusskriterien / Erfüllung Mindestkriterien (K.-o. System)
- Bestenauswahl von drei bis fünf Bietern nach definierten Kriterien (Matrix), z.B. Umsatz, Anzahl Mitarbeiter, Referenzen

### Stufe 2 - Verhandlungsverfahren

- Verhandlungen mit den im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bietern
- Auswahl nach definierten Kriterien (Matrix), z.B. Referenzen, Bearbeitungskonzept, Honorar

# TOP 4 – Empfehlung Umsetzungsvariante

Stadt Lüdenscheid

## Zeitplan Vergabeverfahren *hier: 2. Technische Begleitung*

### Stufe 1 – Teilnahmewettbewerb

- Veröffentlichung Bekanntmachung – 35 Tage
- Auswertung und ggf. Nachforderungen (incl. Abstimmung mit ÖRP) – 21 Tage

### Stufe 2 – Verhandlungsverfahren

- Aufforderung zur Angebotsabgabe – 50 Tage
- Eröffnungstermin – Wertung der Angebote – 28 Tage
- ggf. Aufklärung der Angebotsinhalte – 14 Tage
- Einladung zu Verhandlungsgesprächen – 14 Tage
- Aufforderung zur Abgabe des finalen Angebotes – 14 Tage
- Auswertung der finalen Angebote (incl. Abstimmung mit ÖRP) – 21 Tage
- Vergabeentscheidung / Absageschreiben / Erstellung GP-Vertrag – 48 Tage

**SUMME – 245 Tage (ca. 8 Monate)**

# TOP 4 – Empfehlung Umsetzungsvariante

Stadt Lüdenscheid

## Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb *hier: 3. A+B Totalunternehmer*

### Stufe 1 – Teilnahmewettbewerb

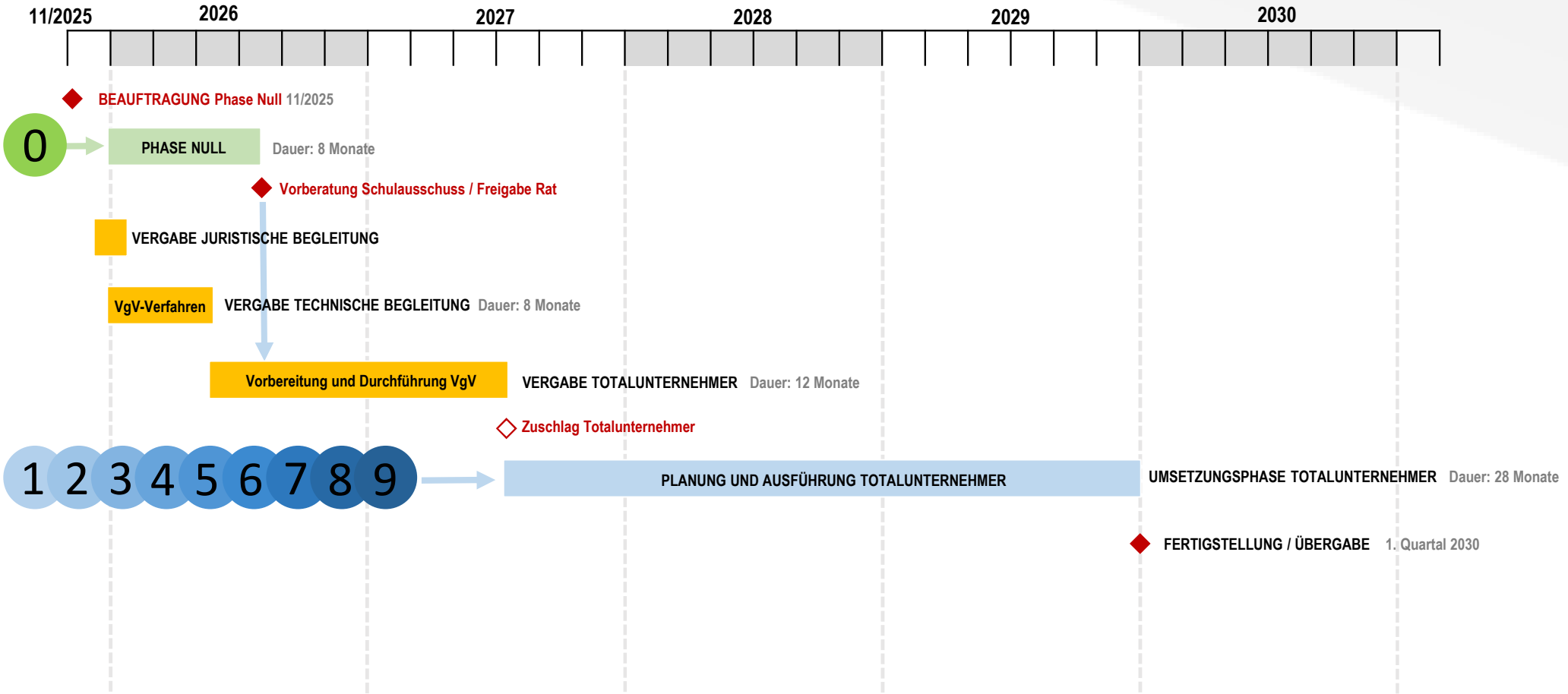
- Eignungsprüfung durch formale Ausschlusskriterien / Erfüllung Mindestkriterien (K.-o. System)
- Bestenauswahl von **vier Bietern** nach definierten Kriterien (Matrix), z.B. Umsatz, Anzahl Mitarbeiter, Referenzen

### Stufe 2 - Verhandlungsverfahren

- Verhandlungen mit den im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bietern
- Erstellung von **Angebotsplänen** für die konkrete Bauaufgabe
- Auswahl nach definierten Kriterien (Matrix), z.B. pädagogische, funktionale, technische und architektonische Planungsqualität , Flächeneffizienz, Nachhaltigkeitskriterien, Preis
- Aufwandsentschädigung für Erstellung der Angebotspläne erforderlich

# TOP 4 – Empfehlung Umsetzungsvariante

Stadt Lüdenscheid



# TOP 4 – Empfehlung Umsetzungsvariante

Stadt Lüdenscheid

## Kosten:

- Mittel für den Neubau der GS Lösenbach sind etatisiert, Mittel Vorbereitung TU-Vergabe (700.000€) können zunächst aus Projektbudget gedeckt werden (22,3 Mio.€ ohne Abbruch).
- Mittel für Projektvorbereitung GS Westschule in Höhe von 700.000€ müssen im HH-Jahr 2025 bereitgestellt werden, um eine parallele Projektabwicklung beider Schulen zu gewährleisten.

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

*Bei zwei Projekten sind Synergieeffekte bei der juristischen und technischen Begleitung (gebündelt) zu erwarten, die derzeit noch nicht konkret beziffert werden können.*

Stadt Lüdenscheid

# TOP 5 – Fazit

- Die TU-Vergabe bietet im Vergleich zur klassischen Einzelvergabe erhebliche Vorteile in Bezug auf **Kostensicherheit, Termintreue und Verfahrenseffizienz** und stellt die **risikoärmste Vergabeform** dar, insbesondere bei Projekten mit engen Zeit- und Budgetvorgaben.

- 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.

- Unter Abwägung von Wirtschaftlichkeit, Terminsicherheit und Umsetzungsrisiken ist die **TU-Vergabe daher die zu bevorzugende Option** und wird durch die Verwaltung empfohlen.