

SCA 09.12.2025

TOP 1 – Vorstellung Stabsstelle SHPB

TOP 2 – Schulentwicklungsprozess / „Phase Null“

TOP 3 – Projektvorbereitung Grundschule Lösenbach und Westschule

TOP 4 – Kurzüberblick Beschaffungsvarianten / Gegenüberstellung und Empfehlung
(Beschlussfassung durch BVA und Rat)

TOP 1 – Stabsstelle Strategische Hochbauprojekte (SHBP)



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.€)

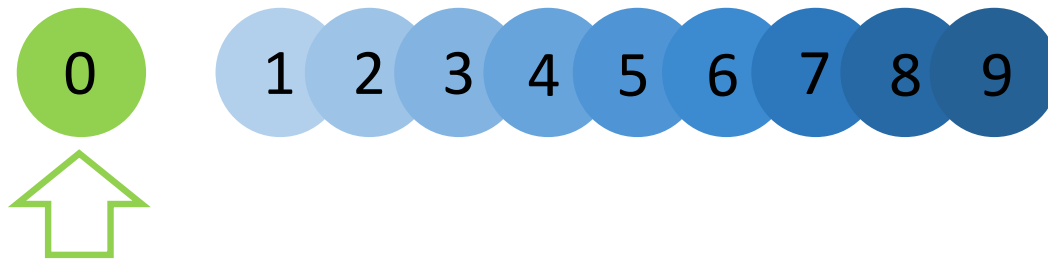
seit 09/2025

- 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“



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

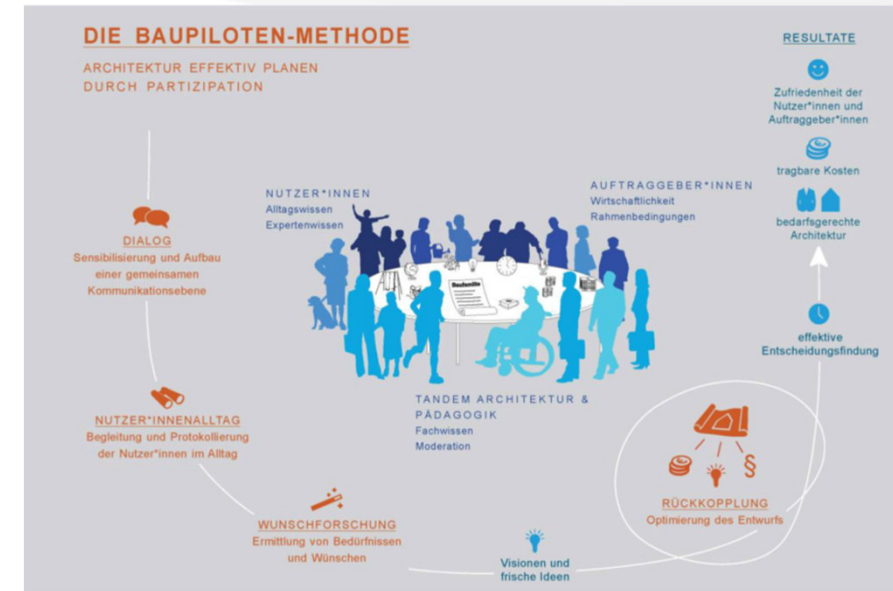
TOP 2 – Schulentwicklungsprozess / „Phase Null“

„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
- Gemeinsames Auftaktgespräch mit beiden Schulleitungen zur Klärung der weiteren Vorgehensweise und Terminierung des weiteren Prozesses findet noch in 12/2025 statt.

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

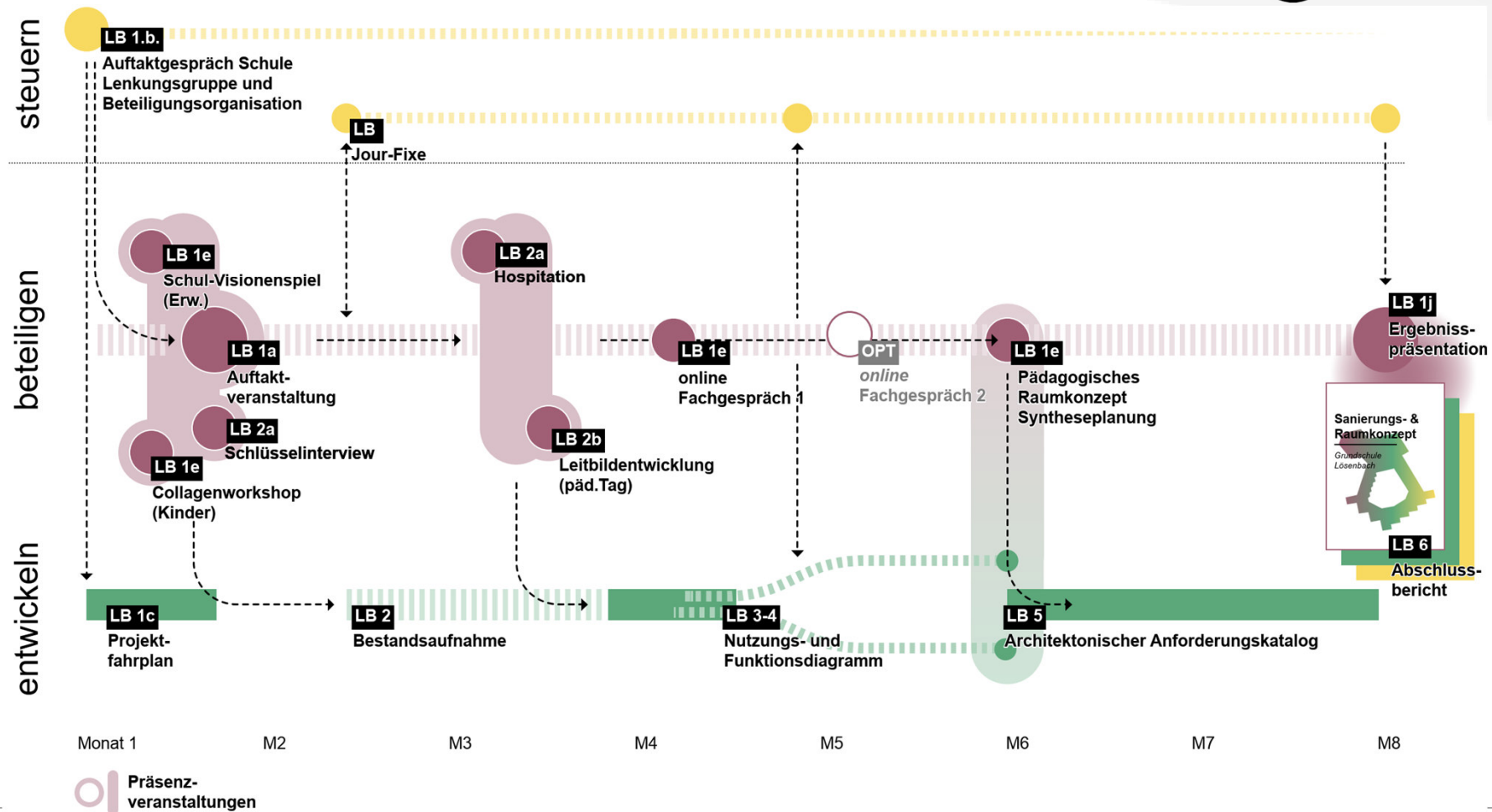
Zielsetzung:

- 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“

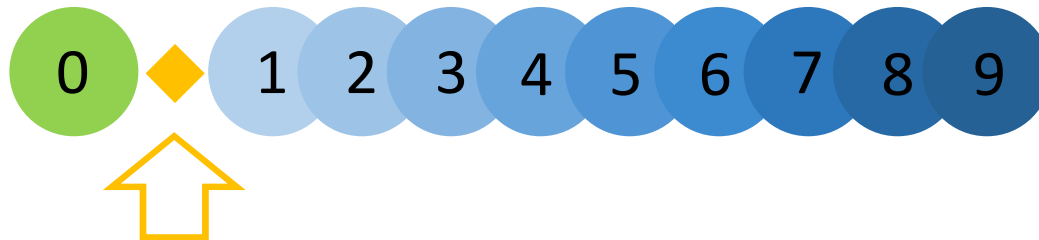


Stadt
Lüdenscheid



© Baupiloten BDA

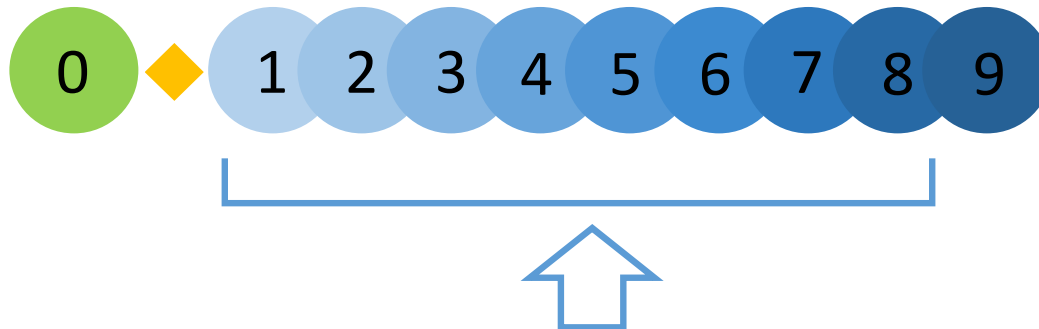
TOP 3 – Projektvorbereitung



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**:
 - Bestandsinformationen / 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)

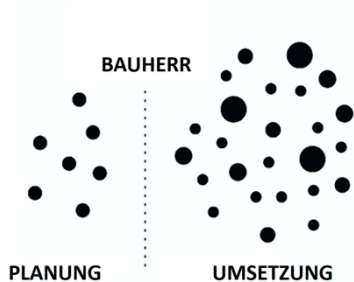
TOP 4 – Beschaffungsvarianten (Kurzüberblick)



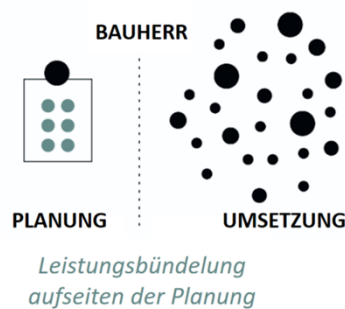
- Zur Realisierung der Neubauprojekte müssen **Planungs- und Bauleistungen** vergeben werden.
 - Hierzu sind verschiedene Beschaffungsvarianten denkbar – betrachtet werden Modelle zur Bündelung von Leistungen in Planung und / oder Ausführung sowie verschiedene Kombinationsmöglichkeiten.
 - Bei der Wahl 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.
- Gegenüberstellung möglicher Beschaffungsvarianten mit Vor-/Nachteilen als Grundlage für Beschlussfassung der Umsetzungsvariante durch BVA / Rat.

TOP 4 – Beschaffungsvarianten (Kurzüberblick)

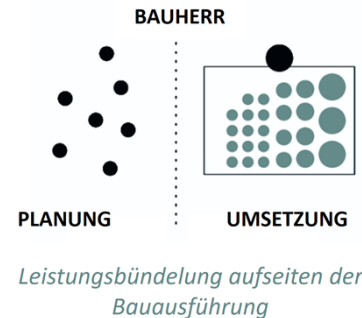
Variante 1: Einzelvergaben



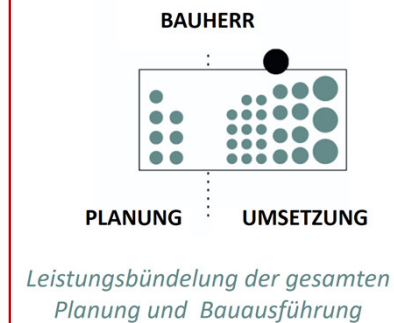
Variante 2: Generalplaner (GP)



Variante 3: Generalunternehmer (GU)



Variante 4: Totalunternehmer (TU)



Der Unterschied zwischen den Beschaffungsvarianten liegt darin, **wie die Leistungen für Planung und Umsetzung gebündelt oder getrennt vergeben werden.**

Die Bauherrenaufgaben bleiben bei allen Beschaffungsvarianten gleich:

- Projektvorbereitung
- Rechtliche und behördliche Aufgaben
- Organisation und Koordination
- Kosten- und Terminmanagement
- Qualitäts- und Aufgabenüberwachung

TOP 4 – Empfehlung Umsetzungsvariante TU / Zeitstrahl



Stadt
Lüdenscheid

