


**Stabsstelle Projektbüro Strategische
Hochbauprojekte**

Frau Myriam Hein, Tel. 17-1060

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**TOP: Neubau Grundschule Lösenbach und Westschule / Totalunternehmervergaben -
Freigabe der Zuschlagskriterien (2. Verfahrensstufe) sowie Festlegung der
Umsetzungsvorgaben**

Beschlussvorlage Nr. 251/2026

Produkt: 01.10.09 Strategische Hochbauprojekte

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Bau- und Verkehrsausschuss	öffentlich	30.09.2026
Hauptausschuss	öffentlich	05.10.2026
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	12.10.2026

Finanzielle Auswirkungen? ☐ ja ☒ nein

☒ investiv ☐ konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen	51.640.916 €	
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

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

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: 011009 / R01100901 / Ersatzneubau Grundschule Lösenbach sowie 011009 / R01100902 / Westschule Hochbau

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: 31.12.2030

Beschlussvorschlag:

1. Die dargestellten Zuschlagskriterien für die zweite Verfahrensstufe der TU-Vergabe sollen zur Anwendung kommen.
2. Der Beschluss „Wirtschaftliches Bauen“ ist bei Totalunternehmervergaben auf die benannten Planungsvorgaben zu begrenzen.

Begründung:

I. Vergabeverfahren Totalunternehmer

Mit der Beschlussvorlage 331/2025 hat der Rat der Stadt Lüdenscheid am 15.12.2025 beschlossen, die Neubauten der Grundschule Lösenbach und der Westschule jeweils standortbezogen in getrennten Verfahren über ein Totalunternehmermodell (TU) zu realisieren.

Die TU-Vergaben werden als Verhandlungsverfahren nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) durchgeführt. Das Verfahren ist zweistufig aufgebaut:

1. Stufe: Bekanntmachung / Teilnahmewettbewerb:

Mit Beschlussvorlage 159/2026 wurden die Eignungs- und Auswahlkriterien für den Teilnahmewettbewerb (1. Verfahrensstufe) frei gegeben. Zudem wurde der Durchführung des Vergabeverfahrens zugestimmt.

2. Stufe: Verhandlungsverfahren

Im Anschluss an den Teilnahmewettbewerb werden die drei am besten geeigneten Bewerber zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren aufgefordert. Die ausgewählten Bieter erhalten die Vergabeunterlagen und werden zur Abgabe eines ersten indikativen Angebots aufgefordert. Dieses dient als Grundlage für die anschließenden Verhandlungen.

Im Rahmen der Totalunternehmervergabe erbringen die Bieter über die reine Angebotsabgabe hinaus bereits im Vergabeverfahren planerische Leistungen. Hierzu gehört insbesondere die Ausarbeitung konkreter Planungen auf Grundlage der funktionalen und konzeptionellen Vorgaben des Auftraggebers. Die einzureichenden Planunterlagen sollen die jeweiligen technischen Lösungsansätze nachvollziehbar und prüffähig darstellen und dem Auftraggeber eine fundierte Bewertung der angebotenen Lösungen ermöglichen.

Die Einbindung der Planungsleistungen in das Vergabeverfahren trägt zugleich dem Umstand Rechnung, dass der Totalunternehmer neben der Bauausführung auch die Verantwortung für die weitere Planung übernimmt. Auf diese Weise können sowohl die Qualität und Funktionalität der Planung als auch deren technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit bereits bei der Angebotswertung berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Verhandlungsgespräche werden mit den Bietern insbesondere die angebotenen gestalterischen und technischen Lösungen, die Preise sowie die vertraglichen und sonstigen Rahmenbedingungen erörtert. Die von den Bietern eingereichten Planunterlagen werden durch den Auftraggeber fachlich geprüft und im Hinblick auf die Anforderungen der Vergabeunterlagen qualifiziert kommentiert. Die Rückmeldungen beziehen sich insbesondere auf die Erfüllung der funktionalen Anforderungen, die technische Umsetzbarkeit sowie auf mögliche Optimierungen hinsichtlich Qualität, Wirtschaftlichkeit und Ausführung.

Auf Grundlage der Verhandlungsergebnisse erhalten die Bieter Gelegenheit, ihre Planungen und sonstigen Angebotsbestandteile entsprechend den Vorgaben und Rückmeldungen des Auftraggebers weiterzuentwickeln und zu konkretisieren. Ziel ist es, die angebotenen Konzepte schrittweise zu optimieren und an die Anforderungen des Auftraggebers anzupassen.

Nach Abschluss der Verhandlungen werden die Bieter zur Abgabe eines verbindlichen endgültigen Angebots aufgefordert. Dieses umfasst neben dem verbindlichen Angebotspreis auch die im Rahmen des Verhandlungsverfahrens überarbeiteten und finalisierten Planunterlagen. Die finalen Planunterlagen werden Bestandteil des endgültigen Angebots und dienen als verbindliche Grundlage für die Angebotswertung sowie die weitere Vertragsausführung.

Die Bewertung der endgültigen Angebote erfolgt auf Grundlage der vorab festgelegten Zuschlagskriterien. Dabei werden sowohl der Preis als auch die qualitativen Aspekte der angebotenen Leistung berücksichtigt. Der Zuschlag wird auf das Angebot mit der höchsten Gesamtpunktzahl erteilt. Die festgelegten Zuschlagskriterien gewährleisten eine transparente, nachvollziehbare und diskriminierungsfreie Bewertung der Angebote und dienen der Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots.

Bereits im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs werden die für die zweite Stufe maßgeblichen Zuschlagskriterien und deren Gewichtung in den Vergabeunterlagen bekannt gegeben. Dies ermöglicht den Bewerbern bereits zu Beginn der ersten Stufe zu entscheiden, ob eine Teilnahme am weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der maßgeblichen Anforderungen und Bewertungsschwerpunkte für sie wirtschaftlich und organisatorisch sinnvoll ist.

Die frühzeitige Bekanntgabe der Zuschlagskriterien schafft zugleich die erforderliche Transparenz hinsichtlich des weiteren Verfahrensablaufs. Die Bewerber erhalten damit bereits im Teilnahmewettbewerb ein hinreichend klares Bild davon, nach welchen Kriterien die Angebote in der zweiten Stufe bewertet werden und in welchem Umfang insbesondere qualitative, technische und preisliche Aspekte für die Zuschlagsentscheidung von Bedeutung sind.

Die Festlegung klarer und transparenter Zuschlagskriterien ist erforderlich, um ein diskriminierungsfreies, wettbewerbliches und rechtssicheres Vergabeverfahren zu gewährleisten.

Zuschlagskriterien:

Die Zuschlagskriterien für die zweite Verfahrensstufe sowie die Wichtung dieser wurden in Abstimmung mit der juristischen und technischen Beratung im Projektteam erarbeitet.

Kriterium 1 – Preis:

Bewertet werden die durch den Bieter angebotenen Gesamtobjektkosten und Wartungskosten während des Gewährleistungszeitraums.

Hinweis: Die Ermittlung der Lebenszykluskosten ist erst im Rahmen der Leistungsphasen 2 und 3 möglich. Daher sind die Lebenszykluskosten als Zuschlagskriterium nicht geeignet.

Kriterium 2 – Qualität

Die Bewertung der Qualität erfolgt anhand von zwei Aspekten.

Zum einen wird die Erfahrung des für die Auftragsausführung verantwortlichen Projektteams anhand von persönlichen Referenzen bewertet. Maßgeblich sind hierbei Referenzen, die hinsichtlich Art, Umfang und Aufgabenstellung mit der konkreten ausgeschriebenen Leistung vergleichbar sind.

Zum anderen wird die vom Bieter mit dem Angebot einzureichende Angebotsplanung bewertet. Im Mittelpunkt stehen dabei insbesondere:

- die Qualität der funktionalen Umsetzung der Ergebnisse der „Phase Null“,
- die architektonische und gestalterische Qualität,
- die technische und konstruktive Qualität sowie
- die Flexibilität und Zukunftsfähigkeit des Planungskonzepts im Hinblick auf zukünftige Nutzungsanpassungen.

Kriterium 3 – Termine

Der Bieter erhält Punkte, sofern der Fertigstellungstermin aus seinem mit dem Angebot eingereichten Gesamtterminplan vor dem in der Ausschreibung genannten Fertigstellungstermin (31.03.3030) liegt.

Darüber hinaus werden die Plausibilität und Nachvollziehbarkeit der vom Bieter eingereichten Terminplanung sowie die Qualität der Auseinandersetzung mit den projektspezifischen Herausforderungen bewertet.

Hierbei ist insbesondere darzustellen,

- welche wesentlichen projektspezifischen Herausforderungen der Bieter im Hinblick auf die terminliche Umsetzung identifiziert,
- welche Auswirkungen diese Herausforderungen auf den Projektablauf haben können und
- mit welchen konkreten Maßnahmen und Strategien der Bieter diesen Herausforderungen begegnen wird.

Die vorgeschlagenen Kriterien sind geeignet, den Anforderungen des konkreten Beschaffungsvorhabens gerecht zu werden und eine sachgerechte Auswahl des Auftragnehmers zu ermöglichen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass sowohl die qualitative Leistungsfähigkeit der Bieter als auch wirtschaftliche Gesichtspunkte angemessen berücksichtigt werden.

Die Wichtung ist derzeit mit einer von-bis-Spanne angegeben, die bis zur Veröffentlichung des Teilnahmewettbewerbs (Mitte Oktober) noch konkret ausdifferenziert wird.

Zuschlagsmatrix

Nr.	Zuschlagskriterium	Gewichtung
1	Preis (Gesamtkosten und Wartung)	45-55%
2	Qualität	25-35%
2.1	Projektteam (persönliche Referenzen der maßgeblichen Personen)	5-15%
2.2	Qualität der funktionalen, planerischen, technischen und architektonischen Umsetzung (Bewertung der Planung)	15-25%
3	Termine	15-25%
3.1	Fertigstellungstermin (Früherer Abschluss = höhere Punktzahl)	5-15%
3.1	Terminplanung (Plausibilität der Terminplanung und Umgang mit projektspezifischen Herausforderungen)	5-15%
	Gesamt	100%

II. Abweichung vom Änderungsantrag von SPD und CDU vom 15.06.2026 Wirtschaftliches Bauen

Mit Änderungsantrag 5.1.1 im BVA vom 24.06.2026 und Vorlage 180/2026 (Haushaltssatzung einschließlich Änderungslisten) hat der Rat am 13.07.2026 den Beschluss „Wirtschaftliches Bauen“ für alle zukünftigen kommunalen Neubauprojekte gefasst.

Die im Antrag vorgesehene stufenweise Varianten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist auf eine klassische Projektabwicklung mit getrennt beauftragten Planungs- und Bauleistungen ausgerichtet. Bei den beiden anstehenden Vergaben im Totalunternehmermodell (TU) lässt sich diese Vorgehensweise nicht umsetzen.

Beim TU-Modell werden Planungs- und Bauleistungen gebündelt vergeben. Der TU entwickelt die Planung im Rahmen des Vergabeverfahrens und bringt sein Know-how zur technischen und wirtschaftlichen Optimierung ein. Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt; dieses wird anschließend umgesetzt.

Eine Variantenbetrachtung innerhalb des Vergabeverfahrens ist mit dem TU-Modell nicht vereinbar. Um beispielsweise drei Varianten vergleichen zu können, müssten sämtliche Bieter diese vollständig planen, kalkulieren und anbieten. Dies würde den Planungs- und Kalkulationsaufwand für die Bieter vervielfachen, die Zahl potenzieller Bieter erheblich reduzieren und die Wirtschaftlichkeit des Vergabeverfahrens massiv beeinträchtigen. Eine solche Vorgabe ist daher für eine wettbewerbliche und wirtschaftliche TU-Vergabe nicht sachgerecht.

Eine nachträgliche Variantenentscheidung nach Zuschlag ist ebenfalls nicht möglich, da dies eine Änderung des ausgeschriebenen und beauftragten Leistungsumfangs darstellen würde und vergaberechtlich hoch problematisch wäre. Insbesondere bestünde das Risiko, dass unterlegene Bieter geltend machen, die nach Zuschlag ausgewählte Variante hätten sie zu einem günstigeren Preis anbieten können. Damit würde die Vergleichbarkeit der Angebote und die Grundlage der Zuschlagsentscheidung nachträglich in Frage gestellt.

Die folgenden Zielsetzungen des Beschlusses können jedoch als verbindliche Projektziele und Planungsvorgaben in die TU-Ausschreibung übernommen werden:

- **Beschränkung auf die geltenden gesetzlichen Anforderungen und Standards im Bereich Energieeffizienz:** Maßgeblich sind die zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags (voraussichtlich im Jahr 2028) geltenden Anforderungen (GEG/EPBD-Anforderungsniveau 2028 / Nullemissionsgebäude)
- **Konstruktionsoffene Ausschreibung:** Auf eine Vorgabe bzw. gesonderte Prüfung einer Ausführung in Holzbauweise analog zum Klimapaket der Stadt Lüdenscheid wird verzichtet. Eine konstruktionsoffene Ausschreibung ermöglicht ein breites Bieterfeld und lässt unterschiedliche Bauweisen und Konstruktionsprinzipien zu. Dies eröffnet insbesondere auch Modulbauunternehmen die Möglichkeit, auf ihr jeweiliges Bausystem abgestimmte Entwurfslösungen anzubieten. Innovative und wirtschaftliche Lösungen sollen ausdrücklich zugelassen werden, sofern sie die definierten Anforderungen an Qualität, Funktionalität und Sicherheit erfüllen.
- **Integration einer Lebenszykluskostenbetrachtung:** Die einzuhaltenden Parameter und Anforderungen werden vorab definiert und sind durch den beauftragten TU im Rahmen seiner Planung nachzuweisen.

Lüdenscheid, den 08.09.2026

In Vertretung:

gez. Sven Haarhaus
Beigeordneter und Stadtkämmerer