

# Leistungsbeschreibung

Auftraggeberin:

Stadt Coesfeld  
Die Bürgermeisterin  
Markt 8  
48653 Coesfeld

Projekt:

**Ausschreibung von Objektplanungsleistungen für  
den Umbau und die Erweiterung der  
Laurentiuschule**

# Inhalt

|                                                                                                   |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Leistungsbeschreibung                                                                             | 1 |
| Ausschreibung von Objektplanungsleistungen für den Umbau und die Erweiterung der Laurentiusschule | 1 |
| Inhalt                                                                                            | 2 |
| Anhangverzeichnis                                                                                 | 3 |
| A. Projektbeschreibung                                                                            | 4 |
| I. Einleitung                                                                                     | 4 |
| II. Bestand                                                                                       | 4 |
| III. Gegenwärtiger Planungsstand                                                                  | 5 |
| IV. Geplante Baumaßnahmen                                                                         | 5 |
| V. Projekt- und Planungsziele                                                                     | 6 |
| VI. Termine                                                                                       | 6 |
| B. Leistungsbeschreibung Gebäude und Innenräume                                                   | 6 |
| C. Kalkulationsvorgaben                                                                           | 7 |
| D. Auftragsgestaltung                                                                             | 8 |

## **Anhangsverzeichnis**

Anhang 1: Machbarkeitsstudie Pädagogische Architektur

Anhang 2: Bestandsunterlagen und Bestandspläne

Anhang 3: Unterlagen zur Schadstoffsanierung

Anhang 4: Unterlagen zur Technischen Gebäudeausrüstung

## **A. Projektbeschreibung**

### **I. Einleitung**

Die Stadt Coesfeld (Auftraggeberin) möchte das Thema „Pädagogische Architektur“ in der Laurentiusschule in Coesfeld in den Fokus nehmen.

Als Grundlage hierfür dient die Machbarkeitsstudie „COS Schulanalyse Laurentiusschule in Coesfeld“ vom 24. Oktober 2025 einschließlich Kostenprognose (Anhang 1). Diese empfiehlt die Zusammenführung der Schul- und OGS-Flächen zu ganztägig genutzten Lernclustern mit jeweils zwei Lerngruppen und direktem Zugang ins Freie. Darüber hinaus wird die Schaffung eines zentralen Willkommensbereichs mit Küche, Restaurant- und Veranstaltungsbereich sowie Teambereich, die Einrichtung einer Bibliothek und eines Makerspaces im ehemaligen Verwaltungsbereich sowie die Verkleinerung und Verlegung der Verwaltung an den östlichen Schuleingang empfohlen. Die zusätzlich erforderlichen pädagogischen Flächen sollen durch eine Umgestaltung der Flure, den Ausbau des Dachgeschosses und eine moderate Erweiterung des Mitteltrakts geschaffen werden.

Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie für die Laurentiusschule untersuchten Maßnahmen sollen nun konkret umgesetzt werden.

Zu diesem Zweck sollen geeignete Büros (Auftragnehmer) mit der Planung und Begleitung der Umsetzung von Umbaumaßnahmen im Bestand sowie einer baulichen Erweiterung der Laurentiusschule beauftragt werden. Es ist vorgesehen, dass die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen in drei Fachlosen getrennt voneinander ausgeschrieben werden.

- Los 1: Objektplanung
- Los 2: Fachplanung Technische Ausrüstung
- Los 3: Fachplanung Tragwerksplanung

Alle drei Lose werden parallel ausgeschrieben. Die Vergabe der Lose erfolgt einzeln.

### **II. Bestand**

Die Laurentiusschule ist eine katholische Grundschule in städtischer Trägerschaft und eine von sieben Grundschulen in Coesfeld. In zwölf Klassen erleben 303 Schülerinnen und Schüler die Schule als Lebens-, Lern- und Erfahrungsraum im gemeinsamen Miteinander.

Als Offene Ganztagsschule bietet die Laurentiusschule eine Betreuung bis 16:00 Uhr an. Im Rahmen der offenen Ganztagsschule (OGS) werden ca. 200 Kinder und ca. 60 Kinder im Rahmen der Übermittagsbetreuung (ÜMI) betreut.

Anschrift: Laurentiuschule Coesfeld, Overhagenweg 11, 48653 Coesfeld

### III. Gegenwärtiger Planungsstand

Für das umzusetzende Projekt ist die Einholung einer Baugenehmigung nach der Landesbauordnung NRW erforderlich.

Der Auftraggeberin liegen insbesondere folgende Unterlagen vor:

- die Machbarkeitsstudie „COS Schulanalyse Laurentiuschule in Coesfeld“ vom 24. Oktober 2025 einschließlich Kostenprognose als verbindliche fachliche und wirtschaftliche Grundlage (**Anhang 1**);
- die Bestandsunterlagen und Bestandspläne (**Anhang 2**);
- Unterlagen zur Schadstoffsanierung (**Anhang 3**);
- Unterlagen Technische Gebäudeausrüstung (**Anhang 4**).

Diese Unterlagen bilden die derzeitige Planungsgrundlage. Der gegenwärtige Planungsstand entspricht den Anforderungen einer Bedarfsplanung. Die Machbarkeitsstudie dokumentiert dabei die im Rahmen eines Beteiligungsprozesses entwickelten pädagogischen, funktionalen und räumlichen Zielvorstellungen sowie mögliche Umsetzungsvarianten.

### IV. Geplante Baumaßnahmen

Im Rahmen der Bedarfsermittlung wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, in der Umsetzungsmöglichkeiten zum Thema „Pädagogische Architektur“ in der Laurentiuschule untersucht wurden.

Gegenstand der Planungsleistungen dieser Ausschreibung ist der Umbau des Gebäudes nebst Erweiterung entsprechend den Vorgaben der Machbarkeitsstudie (Anhang 1).

Die geplanten Baumaßnahmen umfassen im Wesentlichen:

- Umbau und Sanierung der Bestandsgebäude im Sinne der pädagogischen Architektur,
- bauliche Erweiterung des Schulgebäudes zur Schaffung zusätzlicher Flächen für den Ganztagsbetrieb (OGS) und die Übermittagsbetreuung (ÜMI),
- Anpassung der technischen Gebäudeausrüstung an den neuen Raumzuschnitt und die energetischen Anforderungen,
- Umsetzung in mehreren Bauabschnitten bei laufendem Schulbetrieb.

## V. Projekt- und Planungsziele

Alle Planungen sollen grundsätzlich die in der Leistungbeschreibung genannten Ziele verfolgen. Außerdem gelten insbesondere folgende Planungsziele:

1. Die Maßgaben zum nachhaltigen Bauen sind umzusetzen, und bei der Auswahl der Materialien, wie Dämmmaterialien, sind regelmäßig natürliche Dämmstoffe zu favorisieren, dies allerdings unter Berücksichtigung der Kostenvorgaben und im Kostenvergleich.
2. CO<sub>2</sub>- und energiesparende, ökologische und gleichzeitig wirtschaftliche Lösungen sind anzustreben.
3. Aufgrund der Maßnahmen im Bestand muss die Umsetzung in mehreren Bauabschnitten erfolgen, um so wenig Ausweichquartiere wie möglich zu benötigen. Hierzu ist eine entsprechende Planung durch den Planer aufzustellen.

Die Auftraggeberin arbeitet derzeit an der Festlegung einheitlicher Baustandards. Sobald diese Standards durch die politischen Gremien verabschiedet sind, werden diese dem Auftragnehmer übermittelt; er soll diese bei seiner Planung berücksichtigen.

## VI. Termine

Die Umsetzung der Maßnahmen unterliegt nach gegenwärtigem Planungsstand folgender Terminierung:

|                                  |                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------|
| Planungsbeginn:                  | Januar 2027                               |
| Baugenehmigung                   | Ca. 8 Monate nach Stellung des Bauantrags |
| Baubeginn:                       | Frühjahr / Sommerferien 2028              |
| Fertigstellung / Inbetriebnahme: | Bis spätestens Q4 2029                    |

## B. Leistungsbeschreibung Gebäude und Innenräume

Leistungsgegenstand ist das Leistungsbild Gebäude und Innenräume gemäß § 34 i. V. m. Anlage 10 HOAI, Leistungsphasen 1 bis 8. Der Planer übernimmt sämtliche Grundleistungen, ausgenommen der folgend beschriebenen Leistungen der Leistungsphase 7:

- Die Stadt Coesfeld übernimmt im Rahmen der Vergabeverfahren die Funktion der Vergabestelle und insoweit die Zusammenstellung der Vergabeunterlagen inkl.

Vertragsentwurf, Eignungs- und Zuschlagskriterien, die Submission und sämtliche Bieterkommunikation. Darüber hinaus übernimmt sie die formale Prüfung der Angebote (nicht auch die technische und rechnerische Prüfung) sowie die Vergabedokumentation. Bei der Auftragserteilung wirkt sie mit.

- Es wird daher für gerechtfertigt gehalten, von der Vergütung für die Leistungsphase 7 einen Prozentsatz in Höhe von 2,25% abzuziehen, und zwar für die vollständige oder teilweise Übernahme von Aufgaben der Buchstaben b), c), e) und h). Dies ist bei der Honorarkalkulation zu berücksichtigen.

Daneben werden Besondere und Zusätzliche Leistungen wie folgt beauftragt:

- Raumbücher: Als Besondere Leistung gemäß Anlage 10 Nr. 10.1 HOAI sind in der Leistungsphase 2 Raumbücher aufzustellen und in den Leistungsphasen 3 und 5 entsprechend dem jeweiligen Planungsstand fortzuschreiben. Die Raumbücher sind mit der Auftraggeberin und den beteiligten Fachplanern abzustimmen und haben die wesentlichen raumbezogenen Anforderungen und Ausstattungsmerkmale zu dokumentieren.
- Fördermittelmanagement: Unterstützung der Auftraggeberin bei der Identifizierung und Prüfung einschlägiger Förderprogramme sowie der Vorbereitung und Beantragung von Fördermitteln; einschließlich Bereitstellung und Zusammenstellung der hierfür erforderlichen Planungs- und Kostenunterlagen. Die Verwendungsnachweise werden stadintern erstellt.

Die Arbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass die Baumaßnahmen im laufenden Schulbetrieb erfolgen können. Auf die Belange der Schüler und des Lehrerkollegiums ist im Hinblick auf die Funktion des Gebäudes soweit als möglich angemessen Rücksicht zu nehmen.

## **C. Kalkulationsvorgaben**

Die Kostenschätzung der Kostengruppen 200 bis 700 beläuft sich auf insgesamt ca. 5.383.014 € brutto.

Die Ermittlung der anrechenbaren Kosten erfolgt nach den Regelungen der HOAI. Als anrechenbare Kosten sind zu berücksichtigten:

| Kostengruppe: | Anrechenbare Kosten Anbau | Anrechenbare Kosten Umbau |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| 300           | 583.714 EUR (brutto)      | 2.315735 EUR (brutto)     |
| 400           | 259.489 EUR (brutto)      | 1.011.620 EUR (Brutto)    |

Die vorgenannten Kostenschätzungen beruhen auf der Kostenprognose der Machbarkeitsstudie „COS Schulanalyse Laurentiuschule in Coesfeld“ vom 24. Oktober 2025 (Anhang 1) und stellen den von der Auftraggeberin vorgegebenen Kostenrahmen für das Projekt dar.

Die für die Fachplanung Technische Ausrüstung maßgeblichen anrechenbaren Kosten sind vom Auftragnehmer bei seiner Planung als verbindlicher Kostenrahmen zugrunde zu legen und einzuhalten.

Eine selbst erstellte Kalkulation des Honorars ist dem Angebot beizufügen. Die Bieter haben hierbei Folgendes zu beachten:

- Es ist von einem Objekt i.S.v. § 11 HOAI auszugehen.
- Die Leistungen der Stufe 1 (Leistungsphasen 1 bis 3) werden zu einem **Pauschalfestpreis** vergeben. Der Pauschalfestpreis ist vom Bieter im Angebot verbindlich anzugeben und umfasst sämtliche Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 3.
- Ab der LPH 4 wird auf Basis der Kostenabrechnung gem. HOAI vergütet. Es erfolgt keine Rückvergütung für die LPH 1 bis 3, sollte die Kostenberechnung in LPH 3 höherer anrechenbare Kosten ergeben.
- Ein Umbauzuschlag kann für den Umbauteil angegeben werden. Dies betrifft nicht den Anbau.
- Die Auftraggeberin geht jeweils von Honorarzone III, Honorarsatz unten aus.
- Rabatte auf die HOAI-Kalkulation in Prozent sind anzugeben. Pauschalen werden gern entgegen genommen und sind als solche auszuweisen.
- Nebenkosten sind in Prozent anzugeben.
- Anzugeben sind Stundenverrechnungssätze für einen bauleitenden Ingenieur und einen technischen Zeichner für unvorhergesehene Leistungen anzugeben.

#### **D. Auftragsgestaltung**

Der Auftrag wird in Stufen vergeben. Als Grundleistung wird fest beauftragt Stufe 1 (LPH 1 bis 3). Die weiteren Leistungsphase können durch die Auftraggeberin einzeln oder in Teilen beauftragt werden; grundsätzlich ist angedacht, als 2. Stufe die LPH 4 bis 8 zu beauftragen. Näheres ist in Ziffer 3.1 des Vertrages „Stufenweise Beauftragung“ geregelt.