

Leistungsbeschreibung

Auftraggeberin:

Stadt Coesfeld
Die Bürgermeisterin
Markt 8
48653 Coesfeld

Projekt:

**Ausschreibung von Fachplanungsleistungen
Tragwerksplanung für den Umbau und die
Erweiterung der Laurentiuschule**

Inhalt

Leistungsbeschreibung	1
Ausschreibung von Fachplanungsleistungen Tragwerksplanung für den Umbau und die Erweiterung der Laurentiusschule	1
Inhalt	2
Anlagenverzeichnis	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 Tragwerksplanung	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

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: Laurentiusschule 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 Laurentiussschule 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 Laurentiussschule untersucht wurden.

Gegenstand der Planungsleistungen dieser Ausschreibung ist der Umbau des Gebäudes nebst Erweiterung entsprechend den Vorgaben der Machbarkeitsstudie (Anlage 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. CO₂- 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 Tragwerksplanung

Leistungsgegenstand ist das Leistungsbild Fachplanung Tragwerksplanung gemäß § 51 i. V. m. Anlage 14 HOAI, Leistungsphasen 1 bis 6.

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 berücksichtigen:

Kostengruppe:	Anrechenbare Kosten Anbau	Anrechenbare Kosten Umbau
300	583.714 EUR (brutto)	2.315735 EUR (brutto)

Die vorgenannten Kostenschätzungen beruhen auf der Kostenprognose der Machbarkeitsstudie „COS Schulanalyse Laurentiusschule 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 6 zu beauftragen. Näheres ist in Ziffer 3.1 des Vertrages „Stufenweise Beauftragung“ geregelt.