

Leistungsbeschreibung

Objektplanung – Gebäude und Innenräume – Umbau, Sanierung und Erweiterung der Schule Hollingen – Stadt Emsdetten

(Stand 10.07.2026)

Gliederung:

I.	Beschreibung des Vorhabens	2
1.	Anlass und allgemeine Ziele der Maßnahme	2
2.	Standort und geplante Umsetzung	2
3.	Beschreibung des Projekts	2
4.	Finanzierung des Vorhabens	3
II.	Zu erbringende Planungsleistungen	4
1.	Beauftragtes Leistungsbild und beauftragte Leistungsphasen (stufenweise Beauftragung)	4
2.	Leistungsumfang bei den Grundleistungen	6
III.	Zeitliche Vorgaben	6
IV.	Anlagen zur Leistungsbeschreibung	7

I.

Beschreibung des Vorhabens

1. Anlass und allgemeine Ziele der Maßnahme

Die Stadt Emsdetten plant den Umbau, die Sanierung und die Erweiterung der Schule Hollingen auf dem jetzigen Gelände. Die **Ziele des Projektes** sind:

- Umsetzung des beschlossenen Raumprogramms (vgl. **Anlage 002**); es fehlen drei Differenzierungsräume, zwei Fachräume mit den jeweils dazugehörigen Nebenräumen, diverse Verwaltungsräume (Schulleitung, stv. Schulleitung, Sekretariat, Lehrerzimmer, Besprechungsräume Schulsozialarbeit etc.), ein Gruppen-/Multifunktionsraum für den Ganzttag und Flächen für den Speiseraum, Ausgabeküche, Nebenräume zur Ausgabeküche;
- funktionale Neuordnung der bestehenden Flächen;
- Umsetzung zeitgemäßer pädagogischer Konzepte unter Berücksichtigung des Bestands;
- Energetische und ganzheitliche Modernisierung des Standortes;
- Verbesserung der inneren Erschließung, der Barrierefreiheit und des Brandschutzes;
- Die Umsetzung des Vorhabens soll durch einen Umbau im Bestand erfolgen. Der Umbau im Bestand hat Priorität gegenüber einem Neubau.

2. Standort und geplante Umsetzung

Das Vorhaben soll auf dem Grundstück Bühlsand 16, 48282 Emsdetten (Flur 66, Flurstück 1901) realisiert werden.

Zu den Einzelheiten zum Standort und zur geplanten Umsetzung wird auf die dieser Leistungsbeschreibung als **Anlage 001** beigefügte Beschlussvorlage (Drs. 62/2026) und die als **Anlage 003** beigefügte Projektbeschreibung verwiesen.

3. Beschreibung des Projekts

Es soll der gesamte Bestand der Schule Hollingen modernisiert (technisch, funktional und tlw. auch räumlich; z.B. Akustik, Barrierefreiheit, Brandschutz, usw.) werden, da

die Gebäudeteile aus den Jahren 1951 (Altbau), 1965 (Foyer, Klassen und Verwaltung) und 2006 (OGS) stammen.

Zusätzlich ist eine Erweiterung gemäß dem politisch beschlossenen Schulentwicklungsplan von Ende 2025 einzuplanen. An der Schule Hollingen soll dementsprechend ein Raumprogramm für eine 2,5 zügige Schule geplant und umgesetzt werden. Die bauliche Ausgestaltung hat dabei so zu erfolgen, dass eine temporäre Dreizügigkeit möglich wird.

Weitere Planungspunkte sind:

- Gemeinsamer räumlicher Verbund von Schulunterricht und Betreuung (OGS);
- Schaffung zusätzlicher Flächen für Inklusionsräume und Differenzierung;
- WCs geschossweise- je Verbund;
- Zusätzlicher Fachraum, Lehrmittlräume;
- Erweiterung der Verwaltungsflächen;
- Barrierefreiheit.

Die Baumaßnahme soll nicht im laufenden Schulbetrieb erfolgen. Aus diesem Grunde wird in enger Absprache mit der Schule, der komplette Schulbetrieb für die Zeit der Baumaßnahme in die innerstädtische Paul-Gerhard-Schule umziehen.

Für weitere Einzelheiten wird auf die als **Anlage 003** beigefügte Projektbeschreibung verwiesen.

Das in der Projektbeschreibung vorgestellte Schulentwicklungskonzept wurde mit der Schule gemeinsam erarbeitet, stellt aber keinen Vorentwurfsstatus dar. Hier bleiben genügend Freiräume für eigenständige Entwurfskonzepte durch die Planer. Individuelle Planungsansätze werden begrüßt und sind auch gewollt. Ein Erhalt der alten Bausubstanz ist nicht zwingend. Eine plausible Gegenrechnung für einen wirtschaftlichen Neubau ist erforderlich.

Die Außenanlagen sind nicht Bestandteil der Maßnahme.

4. Finanzierung des Vorhabens

Das Vorhaben wird ganz überwiegend durch die Stadt Emsdetten aus städtischen

Haushaltsmitteln finanziert. Zu den Einzelheiten sei auf die beigefügte Beschlussvorlage verwiesen.

Die Finanzierung des Vorhabens durch Fördermittel ist soll geprüft werden, daran hat der Objektplaner mitzuwirken.

Aktuell wird ein geförderter standardisierter energetischer Beratungsbericht von einem Energieberater erstellt. Dieser gibt eine Ersteinschätzung zu den Möglichkeiten der energetischen Sanierung. Auf der Grundlage dieser ersten Einschätzung kann in Zusammenarbeit mit dem Fördermanagement geklärt werden, welche Fördermöglichkeiten für welche energetischen Sanierungsmaßnahmen in Frage kommen und wie sich dementsprechend eine Wirtschaftlichkeit für ggf. verschiedene Optionen (z.B. mit oder ohne DGNB/QNG Zertifikat) ergibt und welcher energetische Standard gewählt werden soll.

II.

Zu erbringende Planungsleistungen

1. Beauftragtes Leistungsbild und beauftragte Leistungsphasen (stufenweise Beauftragung)

Gegenstand des Auftrags sind die Architektenleistungen (Objektplanung – Gebäude und Innenräume) der Leistungsphasen 1 bis 9 gemäß § 34 Abs. 3 HOAI 2021.

Die Leistungsphasen 1 bis 3 werden mit der Zuschlagserteilung beauftragt.

Die Leistungsphasen 4 bis 9 werden nicht automatisch mit Zuschlag übertragen, sondern können vom Auftraggeber bei Vorliegen der in den Vergabeunterlagen und Vertragsbedingungen benannten Voraussetzungen durch gesonderte schriftliche Erklärung abgerufen werden. Ein Anspruch auf Abruf der weiteren Stufen besteht nicht.

Begründung:

Die Wahl der stufenweisen Beauftragung ist projektbezogen erforderlich und sachlich

gerechtfertigt. Das Vorhaben weist zum Zeitpunkt der Einleitung des Vergabeverfahrens Unsicherheiten auf, die sich auf den Umfang und den zeitlichen Anfall der späteren Leistungsphasen auswirken. Dies betrifft insbesondere die Finanzierung des Projektes (Fördermittel, Entwicklung des Haushalts, etc.), Ergebnisabhängigkeit der Vorplanung, Abhängigkeit von Ratsentscheidungen und Vermeidung unwirtschaftlicher Vollbeauftragungen bei noch offenem Projektfortgang. Diese Umstände rechtfertigen es, die späteren Leistungsphasen nicht bereits mit Zuschlag unbedingt zu aktivieren, sondern deren Abruf von objektiven, projektbezogenen Voraussetzungen abhängig zu machen.

Der Auftraggeber hat vor Festlegung der Stufenstruktur geprüft, ob der Beschaffungsbedarf bereits jetzt vollständig und abschließend bestimmt werden kann. Eine Vollbeauftragung aller Leistungsphasen wurde erwogen, aber verworfen, weil der weitere Projektverlauf gegenwärtig noch von haushaltsrechtlichen Unwägbarkeiten abhängt. Die stufenweise Beauftragung ermöglicht es dem Auftraggeber, Haushaltsmittel bedarfsgerecht und zeitabschnittsbezogen zu binden, die Freigabe weiterer Planungsleistungen an den tatsächlichen Projektfortschritt und die gesicherte Finanzierung zu koppeln sowie das Risiko zu vermeiden, Leistungen verbindlich abzurufen, die im Falle ausbleibender Genehmigungen, geänderter Förderbedingungen oder projektbedingter Anpassungen nicht oder nicht in der vorgesehenen Form benötigt würden. Damit wird die Stufenlösung nicht als Ersatz für eine unzureichende Projektvorbereitung oder eine unvollständige Leistungsbeschreibung gewählt, sondern als Reaktion auf verbleibende und derzeit nicht zuverlässig auflösbare objektive Unsicherheiten.

Abrufvoraussetzung: Ratsbeschluss der Stadt Emsdetten zur Fortsetzung des Projektes

Nach Abschluss der Leistungsphase 3 wird auf Grundlage der Kostenberechnung über die Fortsetzung des Projektes entschieden. Ergeht ein Ratsbeschluss über die Fortsetzung der Stadt Emsdetten, werden die Leistungsphasen 4 bis 9 abgerufen.

2. Leistungsumfang bei den Grundleistungen

Der Auftragnehmer hat bei den beauftragten Leistungsphasen sämtliche Grundleistungen nach § 34 Abs. 4 HOAI 2021 in Verbindung mit Anlage 10 Nr. 10.1 HOAI 2021 zu erbringen.

III.

Zeitliche Vorgaben

In der ersten Stufe ist die Vorplanung (Leistungsphase 2) bis zum **28.02.2027** vorzulegen und die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) bis zum **31.05.2027**.

Für die zweite Stufe sind folgende Rahmentermine vorgesehen:

30.09.2027	Fertigstellung Leistungsphase 4 / Einreichung Baugenehmigung
31.12.2027	Fertigstellung Leistungsphase 5 / Vorlage der Ausführungsplanung
1. bis 3. Quartal 2028	Vorbereitung der Vergabe / Vergabe der Bauleistungen
Nach den Sommerferien 2028	Baubeginn
3. Quartal 2030	Fertigstellung der Bauleistungen / Wiedereinzug der Schule

IV.

Anlagen zur Leistungsbeschreibung

- *Anlage 001 - Beschlussvorlage (Drs. 62/2026)*
- *Anlage 002 - Anlage 1 zur Beschlussvorlage (Drs. 62/2026) - Raumprogramm vom 28.05.2026*
- *Anlage 003 - 2026-04-30_Hollingen_VgV_Präsentation*
- *Anlage 004 - Schule Hollingen GR-10-2024*
- *Anlage 005 - Schule Hollingen LP 2025*
- *Anlage 006 - Schule Hollingen TH GR 2022*
- *Anlage 007 - 2520 FWP Schule Hollingen 2025*
- *Anlage 008 - 25-BS-197 Stellungnahme vom 12.03.2026*
- *Anlage 009 - 260427_Gutachten Schadstoffuntersuchung Schule Hollingen_inkl. Anlagen*
- *Anlage 010 - Energieberatungsbericht Hollinger Grundschule*
- *Anlage 011 - Schule Hollingen 6-2023 BFG*
- *Anlage 012 - Schule Hollingen 6-2023 BRI*
- *Anlage 013 - Schule Hollingen 6-2023 kpl*
- *Anlage 014 - Steckbrief Schule Hollingen*