

Bauentscheidungsgrundlage

EU-Oberschwellenwert

(offenes Verfahren)

OGS-Erweiterung Viktoriaschule

Augustastaße 1, 44534 Lünen

Ausschreibungsunterlagen zum Vergabeverfahren
betreffend Planungsleistungen für das Projekt



Lünen im Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Informationen zum Projekt.....	3
Beschreibung des Vorhabens	3
Objekt- und Lagebeschreibung	4
Auftragsgegenstand	6
Projektbudget	7
Grundlagen Honorarermittlung	8
Vorläufiger Terminplan (Änderungen vorbehalten)	10

Informationen zum Projekt

Beschreibung des Vorhabens

Die Zentrale Gebäudebewirtschaftung der Stadt Lünen plant die Erweiterung der offenen Ganztagschule (OGS) an der Viktoriaschule in Lünen mit begleitendem Umbau und Sanierung der bestehenden Räumlichkeiten.

Geplant ist die Errichtung eines modernen, funktionalen und pädagogisch qualitätsvollen Gebäudes zur ganztägigen Betreuung von Schülerinnen und Schülern.

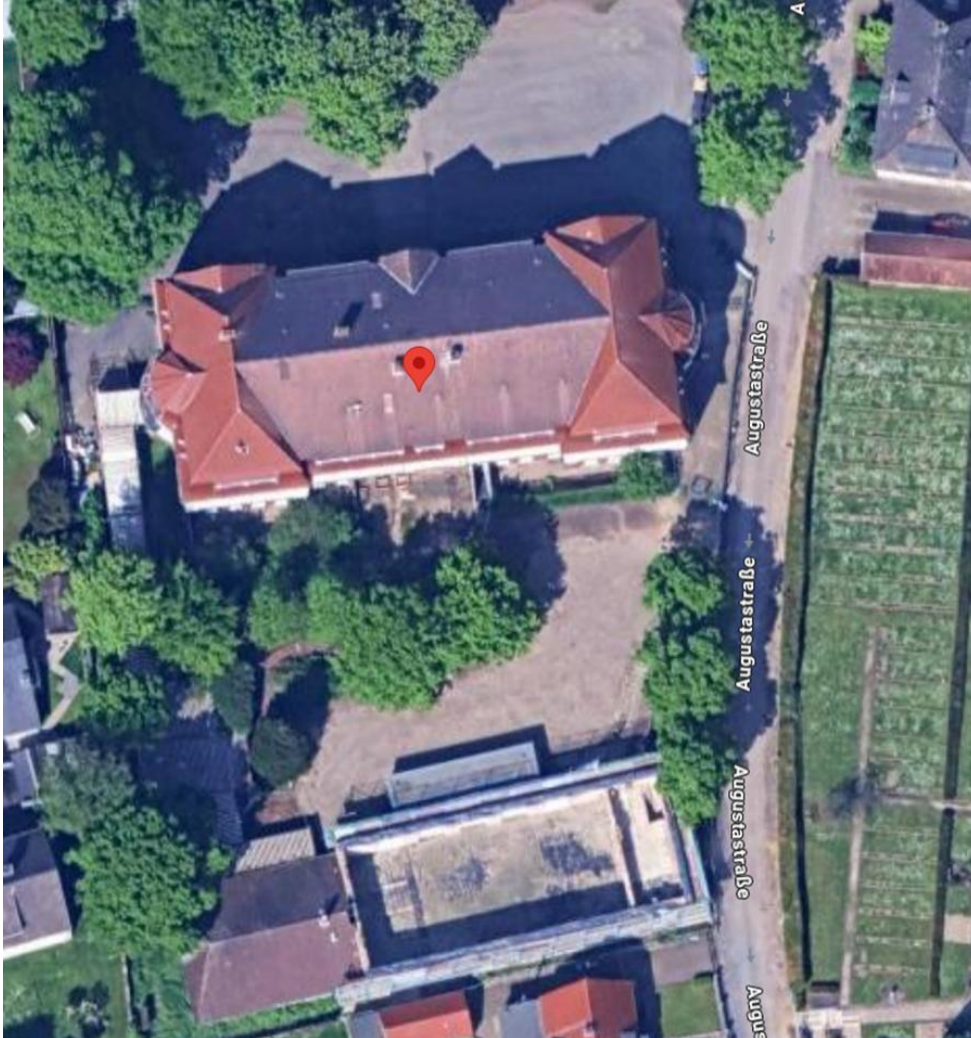
Das Bauvorhaben umfasst die Sanierung und funktionale Anpassung des bestehenden OGS-Gebäudes sowie dessen Erweiterung um zusätzliche Flächen. Der aktuelle Raumbestand ist dem beigefügten Grundrissplan zu entnehmen. Der zusätzliche Raumbedarf ist im beigefügten Raumbedarfsplan dargestellt. Im Zuge der Maßnahmen werden die technische Gebäudeausrüstung erneuert, das Gebäude energetisch optimiert und die Anforderungen an den Brandschutz sowie die Barrierefreiheit umgesetzt. Ergänzend werden die Freianlagen an die neue Nutzung angepasst.

Das Raumprogramm umfasst eine Mensa mit Großküche und Speiseraum, Multifunktions- und Differenzierungsräume, Teamräume für das pädagogische Personal, ein Büro für die OGS-Leitung, Bewirtschaftungs- und Lagerräume sowie moderne Sanitäranlagen.

Ziel ist die Realisierung eines wirtschaftlichen, nachhaltigen und bedarfsgerechten Bauvorhabens unter Einhaltung des vorgegebenen Kostenrahmens sowie des vorgesehenen Terminplans.

Objekt- und Lagebeschreibung

Die Viktoriaschule befindet sich im Stadtteil Mitte, Augustastraße 1, 44534 Lünen (Flurstück 223, Flur 6, Gemarkung Lünen Mitte).



(Quelle: Google Maps, 23.04. 2026)

Das Bestandsgebäude wurde im Jahr 1913 errichtet und im Laufe der Jahre fortlaufend saniert und modernisiert. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss. Derzeit befindet sich die Offene Ganztagschule (OGS) im Kellergeschoss des Bestandsgebäudes.

Das Schulgrundstück befindet sich innerhalb eines Wohn- bzw. Mischgebietes mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung und ergänzenden öffentlichen Einrichtungen. Die Grundschule besteht aus zwei Gebäudeteilen: dem Schulgebäude und der Turnhalle.

Das Schulgebäude befindet sich auf dem Flurstück 223, Flur 6, mit einer Teilfläche von ca. 4.010 m². Die Turnhalle befindet sich auf dem Flurstück 224, Flur 6, mit einer Fläche von 1.332 m².

Der Erweiterungsbau soll zwischen dem Schulgebäude und der Turnhalle errichtet werden. Aktuell befindet sich auf dieser Fläche ein Fahrradständer mit Überdachung. Dieser muss zurückgebaut werden. Auf der freiwerdenden Fläche ist ein geplanter mehrgeschossiger Anbau ohne Unterkellerung vorgesehen, sodass sämtliche Raumbedarfe erfüllt werden können.

Eine direkte Anbindung an das bestehende Schulgebäude ist vorgesehen. Alternative Anbauvarianten sind bei gleicher Größenordnung grundsätzlich denkbar. Auch bei alternativen Anbauvarianten ist eine witterungsgeschützte, baulich dauerhaft ausgeführte sowie barrierefreie Übergangskonstruktion zwischen den Gebäuden sicherzustellen.

Die Erschließung soll über die Augustastraße erfolgen.

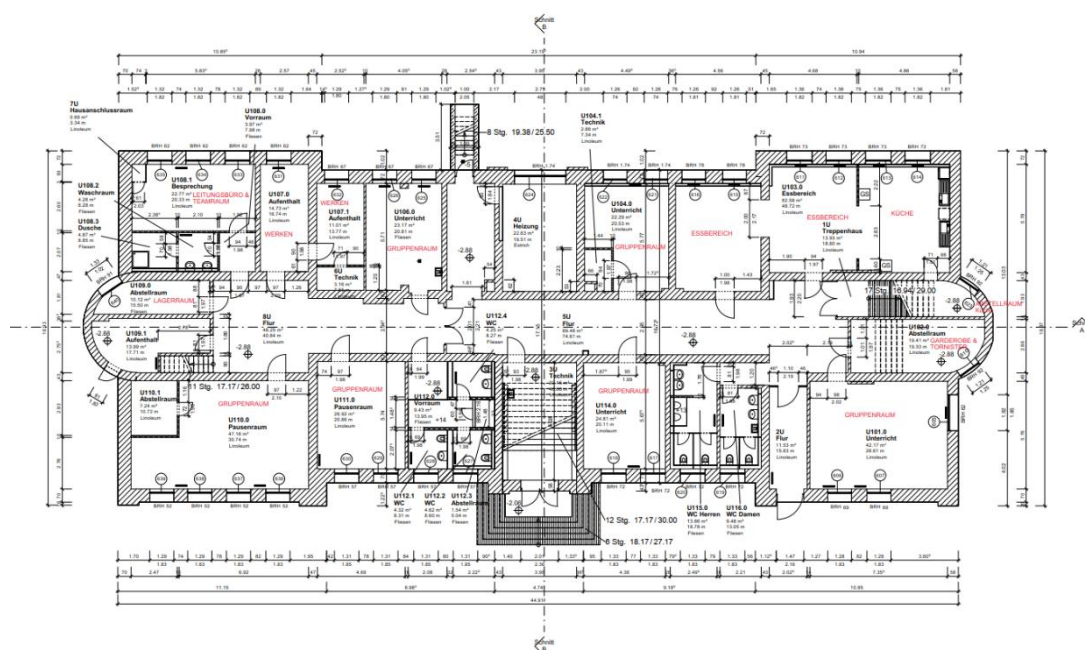


Abbildung 1: Grundriss KG des Bestandsgebäudes

Auftragsgegenstand

Auftragsgegenstand ist die Objektplanung nach HOAI 2021 Teil 3, Abschnitt 1, LPH 1-9 (genauer ist dem Vertrag zu entnehmen).

Die zu planenden baulichen Maßnahmen umfassen sämtliche für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Planungs- und Koordinationsleistungen.

Hierzu zählen insbesondere die Objekt- und Fachplanung, die Abstimmung aller an der Planung Beteiligten, die Erstellung der Genehmigungs-, Ausschreibungs- und Ausführungsunterlagen sowie die Mitwirkung bei der Vergabe der Bauleistungen. Darüber hinaus beinhalten die Maßnahmen die Bauüberwachung und Begleitung des Bauvorhabens bis zur vollständigen Fertigstellung und Übergabe.

Die Gebäudeleitlinie der Stadt Lünen dient als Orientierung und soll bei der Planung und Ausführung weitestgehend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere technische Standards, Ausstattungsrichtlinien, Vorgaben zur Energieeffizienz, zur Gebäudeautomation und zur Dokumentation. Abweichungen hiervon sind möglich, sofern sie technisch, funktional oder wirtschaftlich begründet sind und die Zustimmung des Auftraggebers finden.

Die Planung muss dabei vor allem den Terminplan für die Arbeiten sowie den finanziellen Rahmen berücksichtigen. Die Planungsbeteiligten sind angehalten, den Fertigstellungstermin zu halten.

Die Zuschlagserteilung wird anhand der Bewertung der eingereichten Unterlagen gemäß beigefügter Bewertungsmatrix entschieden.

Projektbudget

Zur Umsetzung der Maßnahme steht ein Budget in Höhe von Gesamt 6.640.000,00 € brutto (einschließlich aller Nebenkosten) zur Verfügung.

Der Gesamt-Kostenrahmen weist folgende Brutto-Kosten gemäß DIN 276 aus:

Erweiterungsbau Gesamtkosten – brutto –	
KG 200-700	4.925.929,51 €
KG 700	1.080.778,50 €
KG 200-600	3.845.151,01 €
KG 200	44.268,00 €
KG 300	2.806.421,51 €
KG 400	796.173,50 €
KG 500	198.288,00 €
KG 600	0 €

Umbau im Bestand Gesamtkosten – brutto –	
KG 200-700	1.706.880,24 €
KG 700	393.895,44 €
KG 200-600	1.312.984,80 €
KG 200	0,00 €
KG 300	1.022.815,15 €
KG 400	290.169,65 €
KG 500	0,00 €
KG 600	0,00 €

Grundlagen Honorarermittlung

Mit Hinweis auf den groben Kostenrahmen wie unter Projektbudget angegeben, werden die folgenden Parameter als Grundlage der Honorarermittlung vorgegeben.

Erweiterungsbau:

Ermittlung der anrechenbaren Kosten Gebäude		
KG 100	Grundstück	0,00 € netto
KG 200	Herrichten & Erschließen	37.200 € netto
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	2.358.337,40 € netto
KG 400	Bauwerk und Technische Anlagen	669.053,36 € netto
KG 500	Außenanlagen	166.628,57 € netto
KG 600	Ausstattung	0,00 € netto
KG 700	Baunebenkosten	908.217,23 € netto
Summe Technikanteil:		
Bis zu 25 % von 2.395.537,40 € vollständig anrechenbar		598.884,35 €
übersteigender Betrag, zur Hälfte anrechenbar:		35.084,51 €
Summe Technikanteil:		633.968,86 €

Somit ergeben sich folgende anrechenbare Kosten netto:

Summe Baukosten anteilig 100 %:	2.395.537,40 €
Summe Technikanteil:	633.968,86 €

anrechenbare Kosten: 3.029.506,26 €

Umbau im Bestand:

Ermittlung der anrechenbaren Kosten Gebäude

KG 100	Grundstück	0,00 € netto
KG 200	Herrichten & Erschließen	0,00 € netto
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	859.508,53 € netto
KG 400	Bauwerk und Technische Anlagen	243.840,04 € netto
KG 500	Außenanlagen	0,00 € netto
KG 600	Ausstattung	0,00 € netto
KG 700	Baunebenkosten	331.004,57 € netto

Summe Technikanteil:

Bis zu 25 % von 859.508,53 € vollständig anrechenbar	214.877,13 €
übersteigender Betrag, zur Hälfte anrechenbar:	14.481,45 €

Summe Technikanteil: 229.358,59 €

Somit ergeben sich folgende anrechenbare Kosten netto:

Summe Baukosten anteilig 100 %:	859.508,53 €
Summe Technikanteil:	229.358,59 €

anrechenbare Kosten: 1.088.867,12 €

Vorläufiger Terminplan (Änderungen vorbehalten)

August 2026	Vergabe
September 2026	Planungsbeginn
März 2028	Fertigstellung der Planung
April 2028	Ausschreibungsbeginn Gewerke
April 2028	Ausführungsbeginn
Juli 2029	Fertigstellung

Stand: 07.07.2026