Der Landrat

LANDKREIS KONSTANZ

Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	28.11.2025	**2025/304/1**

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩Sitzungstermin/e
Kreistag	nicht öffentlich	08.12.2025
Kreistag	öffentlich	08.12.2025

Tagesordnungspunkt 11

Neubau Berufsschulzentrum Konstanz - Bauphase Nord;
Baubeschluss und Abwicklungsstrategie

Beschlussvorschlag

1. **Die Bauphase Nord des Berufsschulzentrums Konstanz wird umgesetzt.**
2. **Die erforderlichen Mittel für die Realisierung der Bauphase Nord werden im Haushalt 2026 ff. bereitgestellt.**
3. **Die Umsetzung soll durch einen Totalübernehmer (TÜ) erfolgen. Das Vergabeverfahren zur Beauftragung des TÜ wird durchgeführt.**
4. **Für die Durchführung des Vergabeverfahrens und für die Projektsteuerung bzw. das TÜ-Controlling werden Drees & Sommer sowie Lutz Abel mit den erforderlichen Leistungen beauftragt:**

Vergabeverfahren Planen-und-Bauen:	**Drees & Sommer**	**117.453 EUR**
Juristische Verfahrensbetreuung:	**Lutz Abel**	**92.344 EUR**
Projektsteuerung Nord (angepasst):	**Drees & Sommer**	**501.299 EUR**
TÜ-Controlling während Ausführung:	**Drees & Sommer**	**279.888 EUR**

Historie und Sachverhalt

In den Sitzungen im Bauausschuss am 14. Juli 2025 und im Kreistag am 21. Juli 2025 wurde ausführlich über die vorbereitenden Überlegungen zu Bauphase Nord beraten; auf Drucksache-Nr. 2025/149 (NÖ) wird verwiesen.

In den Beratungen herrschte Einigkeit darüber, dass die Bauphase Nord nicht mehr – wie bisher die Bauphase Süd – mit Einzelvergaben und dem bisherigen Planerteam durchgeführt werden, sondern dass die Abwicklung mit einem Totalübernehmer erfolgen soll.

Dieser übernimmt die Planungsleistungen ab der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) und realisiert die Ausführung der Bauphase Nord bis zur Übergabe.

Inhalte und Ablauf des Vergabeverfahrens

Zur Vergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen Totalübernehmer ist es erforderlich, die Leistungen in einem Verhandlungsverfahren europaweit auszuschreiben. Inzwischen wurde mit der Projektsteuerung und den Juristen der Ablauf für das europaweite Verhandlungsverfahren ausgearbeitet, welches durchgeführt werden muss, um einen geeigneten Totalübernehmer (TÜ) zu finden und zu beauftragen.

So soll nach der Beschlussfassung im Kreistag am 8. Dezember 2025 ab Januar 2026 eine Evaluierung der Entwurfsplanung stattfinden, in der auch die verschiedenen Nutzer (Schulen, Kreismedienzentrum, Kreisarchiv und Sport / Stadt Konstanz) noch einmal mit eingebunden werden.

Ab März 2026 beginnt die Erstellung und Abstimmung der funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB). Gleichzeitig wird das dreistufige Vergabeverfahren durch die juristische Verfahrensbegleitung vorbereitet; dabei werden die Auswahl- und Wertungskriterien definiert.

Nach Freigabe des Bieterleitfadens und der Wertungskriterien durch die Gremien im Juli 2026 kann das Verfahren mit der EU-Bekanntmachung und dem Teilnahmewettbewerb beginnen.

Nach Prüfung und Auswertung der Teilnahmeanträge werden die geeignetsten Bieter im September 2026 zur Angebotsabgabe aufgefordert. Nach Angebotsabgabe und Auswertung der Angebote können die weiteren Verhandlungen ab Februar 2027 durchgeführt werden.

Ziel ist es, den finalen Vertragspartner (TÜ) bis Juni 2027 zu finden, so dass die Vergabeentscheidung im Kreistag im Juli 2027 getroffen werden kann.

Beauftragung der erforderlichen Leistungen

Für die Erstellung der **Funktionalen Leistungsbeschreibung** soll das „Planen-und-Bauen"-Team von Drees & Sommer beauftragt werden, um hier bestmöglich Synergien mit der Projektsteuerung zu nutzen. Hierfür wurde ein Angebot vorgelegt und abgestimmt, dieses beläuft sich auf 98.700 EUR netto inklusive Nebenkosten (brutto 117.453 EUR).

Für die **juristische Begleitung des Verfahrens** sowie die Ausarbeitung des TÜ-Vertrags wird vorgeschlagen, die Kanzlei LUTZ | ABEL Rechtsanwalts PartG mbB aus Stuttgart zu beauftragen. Auch hier können Synergien genutzt werden, da vergleichbare Verfahren bereits in der gleichen Konstellation mit Drees & Sommer durchgeführt wurden. Für die erforderlichen Leistungen liegt ein Angebot in Höhe von 77.600 EUR inkl. Nebenkosten (brutto 92.344 EUR) vor.

Auch beim Wechsel der Abwicklungsstrategie ist es erforderlich, eine **Projektsteuerung** zu beauftragen. Drees & Sommer hatte im Zuge des europaweiten Auswahlverfahrens im Jahr 2020 den Auftrag für das Gesamtprojekt erhalten. Auch die Projektsteuerung wurde bei diesem Projekt stufen- und abschnittsweise abgerufen. Vor diesem Hintergrund wurde Drees & Sommer aufgefordert, die Projektsteuerungsleistungen für Bauphase Nord an die geänderte Abwicklungsstrategie (TÜ) anzupas-

sen.

Durch den Wechsel von den Einzelvergaben auf das TÜ-Modell reduzieren sich die Aufwendungen bei der Projektsteuerung, so dass sich ein neues Honorar von 401.200 EUR netto zzgl. Nebenkosten (brutto 501.299 EUR inkl. NK) ergibt (gegenüber ursprünglich 620.000 EUR netto zzgl. NK, brutto 774.690 EUR).

Um sicherzustellen, dass die geforderten Qualitäten durch den TÜ auch umgesetzt werden, soll die Projektsteuerung in einem angepassten Leistungsbild außerdem mit der Überwachung der Leistungen des Totalunternehmers beauftragt werden. Das Angebot für das **TÜ-Controlling** beläuft sich für den gesamten Realisierungszeitraum bis 2030 auf 224.000 EUR netto zzgl. Nebenkosten (brutto 279.888 EUR).

Für die Umsetzung der Bauphase Nord ist es erforderlich, alle genannten Leistungen zu beauftragen. Deshalb werden diese mit der grundsätzlichen Beschlussfassung den Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Anlagen

Anlage 1 – Präsentation Bauphase Nord Drees & Sommer

Art der Aufgabe

☐ Staatliche Aufgabe ☒ Selbstverwaltungsaufgabe - Pflichtaufgabe

☐ Selbstverwaltungsaufgabe - Freiwillige Aufgabe

Auswirkungen auf beschlossene Ziele und Kennzahlen *(siehe Strategietabelle)*

☐ keine Auswirkungen

☒ Auswirkungen auf:

Strategie-Nr.: 63 Handlungsfeld: Bildung

Leistungsziel: An den einzelnen Schulstandorten sind attraktive und zukunftsorientierte Fachbereichs-/Schulartenangebote geschaffen und werden umgesetzt. Fortführung der Digitalisierung im Rahmen der Medienentwicklungsplanung.

Maßnahme: Projekt

Finanzielle Auswirkungen

Aufwendungen bzw. Auszahlungen	Betrag	HH-Jahr/e
☐ einmalig ☐ laufend ☒ mehrjährig		
Zuschüsse oder (Gegen-)Finanzierung	Betrag	HH-Jahr/e
☒ einmalig ☐ laufend ☐ mehrjährig		
Nettoauswirkungen	siehe Vorlage 2025/304	
☒ Mittel sind im Entwurf des Haushalts 2026 ff. veranschlagt		
Mit Bekanntmachung der Ausschreibung ist die Finanzierung sicherzustellen; d.h. die kompletten Ansätze sind in den Finanzplanungsjahren 2026 bis 2029 abzubilden.		