

NEUBAU BERUFSSCHUL- ZENTRUM KONSTANZ

BAUAUSSCHUSS, 13.07.2026
FREIGABE AUSSCHREIBUNG BAUPHASE NORD



BERUFSSCHULZENTRUM KONSTANZ

Rahmenterminplan – Rückblick

08.12.2025: Kreistagsbeschluss zur Umsetzung der Bauphase Nord mit einem Totalübernehmer (TÜ):

- Planungs- und Bauleistungen werden kombiniert an einen Vertragspartner vergeben
- Vertragspartner wird mit einem fixen Fertigstellungstermin zu einem Global-Pauschalpreis beauftragt.
- Das Vergabeverfahren zur Auswahl eines Totalübernehmers wird juristisch durch Lutz Abel, technisch durch Drees & Sommer betreut.

| Nr. | Titel | 2025 | | | | 2026 | | | | 2027 | | | | 2028 | | | | 2029 | | | | 2030 | | | |
|-----|--|---------------------------------------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|
| | | QT1 | QT2 | QT3 | QT4 | QT1 | QT2 | QT3 | QT4 | QT1 | QT2 | QT3 | QT4 | QT1 | QT2 | QT3 | QT4 | QT1 | QT2 | QT3 | QT4 | QT1 | QT2 | QT3 | QT4 |
| 1 | Bauphase Süd | [Green bar spanning 2025-2027] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Vorstellung Strategie Bauphase Nord | [Red diamond in Q2 2025] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Beauftragung Verfahrensbetreuung, Juristen, Projektsteuerung | [Red diamond in Q4 2025] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Vorprojekt, Bauphase Nord aufsetzen | [Red bar in Q1 2026] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Planen- und Bauen- Verfahren Bauphase Nord inklusive Beauftragung in Gremien | [Red bar spanning Q1 2026 to Q3 2027] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1 | Erstellung Funktionale Leistungsbeschreibung | [Dark blue bar in Q1 2026] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.2 | Vorbereitung Vergabeverfahren | [Light blue bar in Q2 2026] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.3 | Stufe 1 - Teilnahmewettbewerb | [Light blue bar in Q3 2026] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.4 | Stufe 2 - Angebotsphase, Bietergespräche/Verhandlungen | [Dark blue bar in Q4 2026] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.5 | Beauftragung Totalübernehmer | [Red diamond in Q3 2027] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Abbruch B, Abbruch C-F | [Yellow bar labeled 'B-F' in Q3 2027] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Arbeitsvorbereitung Totalunternehmer, Planung | [Red bar in Q4 2027] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | Neubau Bauphase Nord inkl. Einzug | [Red bar spanning Q1 2028 to Q4 2029] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Die Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens findet in engen Abstimmungen mit dem Landratsamt, den Nutzern, den Fachingenieuren aus Bauphase Süd, den Verfahrensjuristen und Drees & Sommer statt.

Das Gesamtprojekt wird dabei weiterhin von Drees & Sommer begleitet:

- Schnittstellenkoordination zu Bauphase Süd
- Abbruchplanung und Abbruch Bauphase Nord
- Freianlagenplanung Bauphase Nord
- Gesamtheitliche Kosten- und Terminsteuerung
- Stichprobenhafte Qualitätskontrolle

ABLAUF



ABLAUF

- | Eigenerklärungen zur Zuverlässigkeit und Russland-Sanktionen
- | Angabe zu Mitarbeitenden, Umsatz, Versicherung, LTMG
- | Referenzen
 - Hochbau-Referenz mind. 25,0 Mio. Euro
 - Schlüsselfertige Bauleistung „Sportbauten/Sporthallen“
 - Referenz Planung „Bildungsbau“ mindestens 15,0 Mio. Euro
 - Referenz Planung „Sportbauten/Sporthallen“



ABLAUF



DIE WERTUNGSKRITERIEN

15/100
Punkten



1. Gestalterische und materialtechnische Angleichung an Bauphase Süd inkl. Berücksichtigung der Nachhaltigkeit

- Wahrnehmung als ein Gesamtcampus
- Berücksichtigung Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsziele

→ BSZKN als Gesamtcampus ohne Qualitätseinbußen durch Wechsel des Abwicklungsmodells

10/100
Punkten



2. Optimierung Sporthalle

- Planungsoptimierung hinsichtlich Entwässerung (Risikominimierung)
- Umsetzung bereits identifizierten Einsparpotentialen
- Basketballfeld/Tragwerk

→ Risikominimierung im Betrieb sowie Optimierung der Wirtschaftlichkeit und Funktionalität

10/100
Punkten



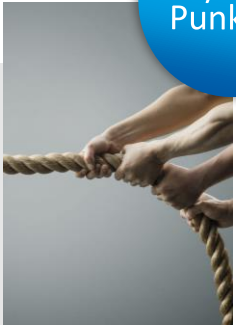
3. BE-Plan, Lärmvermeidung und Baulogistik bei laufendem Schulbetrieb sowie terminliche Optimierung/ Plausibilisierung Terminplan

- Berücksichtigung von Erfahrungen aus Bauphase Süd
- Rücksicht auf Schulbetrieb

→ Möglichst geringe Störung des Schulbetriebs

DIE WERTUNGSKRITERIEN

5/100
Punkten



4. Personalkonzept/ Zusammenarbeit zwischen AN und AG

- Qualifikation des eingesetzten Projektteams
- Organisation und Personalkonzept

→ Möglichst reibungslose und zielorientierte Zusammenarbeit

60/100
Punkten



5. Preis

- Eingereichter Global-Pauschalpreis auf Basis der funktionalen Leistungsbeschreibung
- Punktevergabe durch Interpolation niedrigster Preis (60 Punkte) zu 2-fach so teurem Preis (0 Punkte)

→ Starker Fokus auf Wirtschaftlichkeit, ohne dabei die Qualitätsziele zu vernachlässigen

Fazit

Unter Berücksichtigung der projektspezifischen Rahmenbedingungen, der Marktsituation und den Projektzielen ergibt sich für die Bewertung der Angebote somit folgendes Verhältnis:

- 60 % Preis
- 40 % Qualitäts- und Leistungsvorgaben

Hinweis:

Mindest-Qualitätsvorgaben werden durch die funktionale Leistungsbeschreibung vorgegeben

BERUFSSCHULZENTRUM KONSTANZ

Bauphase Nord im Überblick

Phase 2 - Ausschreibung und Vergabe Totalübernehmer

- Heute: Freigabe der Ausschreibung „Planen & Bauen“
- 07 - 09/2026 Stufe 1 – Teilnahmewettbewerb
- bis 09/2026 Finalisierung Funktionale Leistungsbeschreibung
- 09/2026 - 06/2027 Stufe 2 – Aufforderung zur Angebotsabgabe, gegebenenfalls mehrere Angebotsrunden und Bietergespräche
- 06 - 07/2027 Vorbereitung BA und KT
- 07/2027 Beauftragung Totalübernehmer im Kreistag

Phase 3 - Realisierung Bauphase Nord

- Ab 11/2027 Arbeitsvorbereitung und Planung, Ausführung Bauleistung Bauphase Nord, Qualitätssicherung der Ausführung durch externes Controlling
- Schuljahr 2030/31 Inbetriebnahme Bauphase Nord





**UNITING
OPPOSITES
TO CREATE
A WORLD
WE WANT
TO LIVE IN**

**DREES &
SOMMER**