



Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	03.07.2026	2026/151

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩ Sitzungstermin/e
Bauausschuss	nicht öffentlich	13.07.2026
Bauausschuss	öffentlich	13.07.2026
Kreistag	öffentlich	20.07.2026

Tagesordnungspunkt 2

**Neubau Berufsschulzentrum Konstanz - Bauphase Nord;
Freigabe der europaweiten Ausschreibung "Planen- und Bauen"**

Beschlussvorschlag

für die öffentliche Sitzung:

Die Ausschreibung der „Planen-und-Bauen“- Verfahrens zur Realisierung der Bauphase Nord wird freigegeben.

Die vorgestellten Auswahl- und Wertungskriterien werden dabei zugrunde gelegt.

Historie und Sachverhalt

Nachdem in der Sitzung des Kreistags am 8. Dezember 2025 beschlossen wurde, dass die Bauphase Nord nun umgesetzt wird, wurde durch die Verwaltung und die externen Beteiligten mit der Vorbereitung der Unterlagen für das „Planen-und-Bauen“-Verfahren begonnen. In der Sitzung des Bauausschusses am 11. Mai 2026 wurde über den aktuellen Sachstand dazu berichtet.

Verfahrensleitfaden und Bewerbermemorandum

Inzwischen wurde der Verfahrensleitfaden für den Vergabeprozess ausgearbeitet, ebenso der Teilnahmeantrag für interessierte Bieter.

Die Ausschreibung soll unmittelbar nach der Beschlussfassung des Kreistags im Juli 2026 bekannt gemacht werden. Die Ausschreibung erfolgt als zweistufiges europaweites Verfahren.

Im ersten Schritt können sich interessierte Bieter für die Teilnahme am Wettbewerb bewerben. Hierzu ist der Teilnahmeantrag einzureichen. Mit dem Teilnahmeantrag sind von den Bewerbern Referenzen vorzulegen, anhand deren Eignung geprüft und bewertet werden kann. Gleichzeitig müssen für die Teilnahme am Verfahren verschiedene Mindestanforderungen erfüllt sein und Nachweise (Umsatz, Versicherung, Verpflichtungserklärung zum Tariftreue und Mindestlohngesetz, Verschwiegenheitserklärung, u.a.) eingereicht werden.

Für den Nachweis seiner Eignung muss jeder Bieter mindestens eine und soll nicht mehr als sechs Referenzen einreichen. Für jede Referenz sind u.a. folgende Angaben zu machen:

Projektbezeichnung, Auftraggeber, Referenzart (Planungsleistung und/oder Bauleistung), erbrachte Leistungsphasen (LP. 2 bis 5), Beschreibung des Projektes (Schule, Berufsschule, Berufsschule mit Sporthalle, Sporthalle oder Sonstiges), Angaben zur Bauweise, Angaben zum Leistungsumfang, zum Projektvolumen und zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme (siehe Anlage 2 – Referenzblatt aus dem Teilnahmeantrag).

Auswahl der geeigneten Bieter

Die Einreichung der Teilnahmeanträge ist bis 28. August 2028 vorgesehen. Danach erfolgt die Auswahl der am besten geeigneten drei bis fünf Bieter, welche für das Verhandlungsverfahren auf Basis der Vergabeunterlagen zur Abgabe von Erstangeboten auffordert werden.

Folgende objektive Kriterien werden für die Auswahl der Bieter zugrunde gelegt (Auszug Leitfaden):

„Unter den Bewerbern wird anhand der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit sowie der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit beurteilt, wer unter den als grundsätzlich geeignet eingestuften Bewerbern im Vergleich zu den Mitbewerbern besonders geeignet erscheint und daher am weiteren Verfahren beteiligt werden soll. Dies erfolgt nach den folgenden Kriterien zu den eingereichten Referenzen:

- Gebäudeart Schlüsselfertigbau
- Baukosten Schlüsselfertigbau (KG 200 bis 500 nach DIN 276 brutto)
- Zeitpunkt der Inbetriebnahme Schlüsselfertigbau
- Gebäudeart Planungsleistung
- Baukosten Planungsleistung

Die Bewertung erfolgt folgendermaßen:

Zu Referenzart Gebäudeart Schlüsselfertigbau:

- a) Gegenstand der Referenz war ein sonstiges Gebäude **1 Punkt**
- b) Gegenstand der Referenz war eine Schule/ein Bildungsbau **5 Punkte**
- c) Gegenstand der Referenz war eine Berufsschule **6 Punkte**
- d) Gegenstand der Referenz war eine Berufsschule mit dazugehöriger Sporthalle **7 Punkte**

Gewertet wird eine Referenz. Es können maximal 7 Punkte bei diesem Kriterium erreicht werden.

Zu Referenzart Baukosten Schlüsselfertigbau (KG 200 bis 500 nach DIN 276 brutto)

- a) Baukosten der Referenz EUR 25,0 bis 30,0 Mio. **1 Punkt**
- b) Baukosten der Referenz über EUR 30,0 bis 35,0 Mio. **2 Punkte**
- c) Baukosten der Referenz über EUR 35,0 Mio. **3 Punkte**

Gewertet wird eine Referenz. Es können maximal 3 Punkte bei diesem Kriterium erreicht werden.

Zu Referenzart Gebäudeart Planungsleistung:

- a) Gegenstand der Referenz war eine Schule/ein Bildungsbau **1 Punkt**
- b) Gegenstand der Referenz war eine Berufsschule **2 Punkte**
- c) Gegenstand der Referenz war eine Berufsschule mit dazugehöriger Sporthalle **3 Punkte**

Gewertet wird eine Referenz. Es können maximal 3 Punkte bei diesem Kriterium erreicht werden.

Zu Referenzart Baukosten Planungsleistung (KG 200 bis 500 nach DIN 276 brutto)

- a) Baukosten der Referenz EUR 15,0 bis 20,0 Mio. **1 Punkt**
- b) Baukosten der Referenz über EUR 20,0 bis 25,0 Mio. **2 Punkte**
- c) Baukosten der Referenz über EUR 25,0 Mio. **3 Punkte**

Gewertet wird eine Referenz. Es können maximal 3 Punkte bei diesem Kriterium erreicht werden.

Insgesamt können **max. 19 Punkte** erzielt werden. Für den Fall, dass nach der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise durch Punktegleichstand die vorgesehene Anzahl der zur Angebotsabgabe aufzufordernden Bieter überschritten wird, wird der Bewerber ausgewählt, der eine aktuellere Referenz Gebäudeart Schlüsselfertigbau vorlegen kann.“

Angebots- und Verhandlungsphase

Nach Auswahl der geeigneten Bieter werden diese ab 21. September 2026 zur Abgabe eines ersten indikativen Angebots aufgefordert. Die Frist für die Angebotsabgabe läuft bis 11. Dezember 2026.

Die Wertung der Angebote erfolgt folgendermaßen:

Zunächst prüft der Auftraggeber, ob die Angebote jeweils die Mindestanforderungen erfüllen. Erfüllt ein Angebot nicht die Mindestanforderungen, wird es ausgeschlossen.

Die geprüften und zu wertenden Angebote werden auf der letzten Wertungsstufe bezüglich der Zuschlagskriterien und deren Gewichtung bewertet. Bewertet werden der Preis und die nachvollziehbaren Ausarbeitungen des Bieters zu folgenden Punkten:

1. Gestalterische und materialtechnische Angleichung an Bauphase Süd inkl. Berücksichtigung der Nachhaltigkeit
2. Optimierungen Sporthalle
3. Baustelleneinrichtungsplan, Lärmvermeidung und Baulogistik bei laufendem Schulbetrieb sowie terminliche Bieteroptimierungen/Plausibilisierung Ausführungsplan
4. Personalkonzept/Zusammenarbeit zwischen AN und AG (Planung und Ausführung)

Die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots erfolgt anhand nachfolgend dargestellter Bewertungsmethode nach dem besten Preis-Leistungsverhältnis.

Dabei soll der Preis mit 60 % und die Leistungskriterien mit 40 % in die Wertung einfließen. Das bedeutet:

Das Angebot mit der niedrigsten Brutto-Gesamtpauschalhonorarsumme erhält 60 Punkte, ein Angebot mit einer Brutto-Gesamtpauschalhonorarsumme, die beim (mindestens) 2,0-fachen der niedrigsten Brutto-Gesamtpauschalhonorarsumme liegt, erhält 0 Punkte. Dazwischen wird interpoliert.

Die **Leistungskriterien** werden - wie folgt - mit insgesamt bis zu 40 Punkten bewertet, welche sich aus Bewertungspunkten und einem Multiplikator zur Gewichtung der verschiedenen Themen ergeben:

1. **Gestalterische und materialtechnische Angleichung an Bauphase Süd inkl. Berücksichtigung der Nachhaltigkeit**
(Punkte max. 4, Multiplikator 3,75 ergibt **max. 15 Punkte** gesamt)

Vom Bieter soll ein Konzept vorgelegt werden, in dem erläutert wird, wie der Auftragnehmer sicherstellt, dass die Gebäude der Bauphase Nord (und insbesondere das Gebäude KT) in gestalterischer sowie in ausführungs- und materialtechnischer Hinsicht an das sich im Bau befindliche Zentralgebäude (Gebäude ZG) angeglichen werden.

Ziel ist es, den gesamten Schulcampus, unabhängig vom Zeitpunkt der Errichtung und unabhängig von den ausführenden Unternehmen „aus einem Guss“ wirken zu lassen. Dies betrifft u. a. die Farben, Materialien, Oberflächengestaltungen, Detailausbildungen etc.

In diesem Kriterium soll außerdem ein Konzept zur Nachhaltigkeit vorgelegt werden, welches detailliert die Maßnahmen beschreibt, die im Hinblick auf Klimaaoptimierung, ökologische/ energetische Standards, Energieeffizienz und Cradle-to-Cradle umgesetzt werden, um den Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszielen des Landkreises gerecht zu werden.

2. **Optimierungen Sporthalle**
(Punkte max. 4, Multiplikator 2,5 ergibt **max. 10 Punkte** gesamt)

In diesem Kriterium soll vom Bieter ein Konzept vorgelegt werden, wie die aktuell vorliegende Planung der Sporthalle hinsichtlich Nutzbarkeit und Wirtschaftlichkeit optimiert werden kann. Insbesondere für folgende Themenbereiche werden Lösungsvorschläge erwartet:

- a) Risikominimierung im Hinblick auf Eindringen von Regenwasser bei Starkregenereignissen im Bereich der Fluchttüren auf der Südseite

In der Südfassade der Sporthalle befindet sich mittig eine 2-flügelige Außentür, die als Einbringöffnung und gleichzeitig als zweiter Fluchtweg aus der Sporthalle dient. Da der Fußboden der Sporthalle tiefer als das umliegende Gelände liegt, birgt die Türöffnung eine große Gefahr von eindringendem Niederschlagswasser bei einem eventuellen Starkregen. Es werden vom Bieter Lösungsvorschläge erwartet, wie dieses Risiko ausgeschlossen oder zumindest reduziert werden kann.

b) Basketballkörbe großes Spielfeld in Verbindung mit dem Haupttragwerk

In der bisherigen Planung sind die Basketballkörbe bei einer Dreiteilung der Sporthalle nur an den Längsseiten der Sporthalle vorgesehen. Es ist seitens des Auftraggebers gewünscht, dass auch Basketballspiele über die gesamte Hallenfläche durchgeführt werden können. Hierfür sind Basketballkörbe erforderlich, die bei Nichtgebrauch an die Decke hochgefahren werden können. Es werden vom Bieter Realisierungsvorschläge erwartet, welche die lichte Mindesthöhe der Halle und den lichten Zwischenraum zwischen den Deckenträgern berücksichtigen.

c) Vereinfachung Lüftungskonzept Sporthalle

Aktuell sind für die Ausführung der Zuluft über die Weitwurfdüsen aufwendige freistehende Edelstahl-Rohre im Bereich der Tribüne vorgesehen. Stattdessen soll eine funktionale und wirtschaftliche Standardlösung ausgeführt werden, wie sie in vielen Sporthallen vorzufinden ist.

3. Baustelleneinrichtungsplan, Lärmvermeidung und Baulogistik bei laufendem Schulbetrieb sowie terminliche Bieteroptimierungen/Plausibilisierung Ausführungsterminplan
(Punkte max. 4, Multiplikator 2,5 ergibt **max. 10 Punkte** gesamt)

Vom Bieter soll ein Gesamtterminplan vorgelegt werden, der das Bauvorhaben strukturiert und alle wesentlichen Meilensteine darstellt. Dabei sollen alle relevanten Verknüpfungen und Abhängigkeiten in Betracht gezogen, Pufferzeiten dargestellt und der kritische Weg präzise abgebildet werden.

Die Planung soll sämtliche Bauphasen berücksichtigen, um eine ganzheitliche Perspektive auf den Projektlauf zu gewährleisten. Gleichzeitig soll eine Risikoanalyse für den Bauablauf erstellt werden mit konkreten Maßnahmen zur Vermeidung der identifizierten Risiken bzw. mit Konzepten zum Umgang mit unvorhersehbaren Störungen. Auch Prüfungszeiten der Schule sind dabei zu berücksichtigen.

Aufgrund der äußerst beengten Grundstückssituation ist außerdem ein Konzept für die Baustellenlogistik vorzulegen.

4. Personalkonzept/Zusammenarbeit zwischen AN und AG (Planung und Ausführung)
(Punkte max. 4, Multiplikator 1,25 ergibt **max. 5 Punkte** gesamt)

Für den Landkreis ist es wesentlich, dass das vom Auftragnehmer eingesetzte Projektteam über die Qualifikation und Erfahrung verfügt, dass er die Einhaltung der Kosten, den Fertigstellungstermin sowie die Herstellung eines mängelfreien Baumaßwerks sicherstellen wird.

Bewertet wird daher auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen die Qualifikation und Erfahrung der Gesamtprojektleitung sowie der Fachprojektleitungen. Neben den Qualifikationen soll eine Ressourcenplanung vorgelegt werden und ein Konzept, wie die Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber gestaltet werden soll.

Nach Prüfung und Wertung der Erstangebote sollen ab Kalenderwoche 09/2027 die Präsentations- und Verhandlungstermine stattfinden. Hier stellen sich die Bieter vor, gleichzeitig können technische Fragen zu den vorgelegten Konzepten oder auch Fragen zur Kalkulation erörtert werden.

Mitte März erfolgt sodann die Aufforderung an die Bieter zur Abgabe eines Folgeangebots, ab Kalenderwoche 19/2027 sind die Verhandlungstermine geplant.

Ziel ist eine Zuschlagserteilung an den besten und wirtschaftlichsten Bieter in der Sitzung des Kreistags im Juli 2027 (Beauftragung nach Ablauf der Widerspruchsfrist).

Nutzerabstimmung und funktionale Leistungsbeschreibung (FLB)

Wie bereits im Mai 2026 berichtet, läuft seit März die Abstimmung mit den verschiedenen Nutzern (Schulen, Stadt Konstanz, Kreisarchiv, Kreismedienzentrum), um wesentliche Punkte in die Ausarbeitung der funktionalen Leistungsbeschreibung einfließen zu lassen. Die FLB wird parallel zum Teilnahmewettbewerb weiter ausgearbeitet, so dass im September mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe die kompletten Ausschreibungsunterlagen an die Bieter übergeben werden können.

Anlagen

Anlage 1 - Präsentation Drees & Sommer

Anlage 2 - Referenzblatt Teilnahmeantrag

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
<input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> laufend <input checked="" type="checkbox"/> mehrjährig	146,1 Mio. EUR	2021 bis 2029

Zuschüsse oder (Gegen-)Finanzierung	Betrag	HH-Jahr/e
<input checked="" type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> laufend <input type="checkbox"/> mehrjährig	Rd. 10 Mio. EUR	2021 bis 2029

Nettoauswirkungen	136,1 Mio. EUR	2021 bis 2029
-------------------	----------------	---------------

Mittel sind im Haushalt 2025 ff. veranschlagt

...