

Neubau und Sanierung des Bau A der Gewerbeschule Lörrach

Beauftragung Objektplanung



Ausgangslage

- Mit Kreistagsbeschluss vom 06.03.2024 wurde die Verwaltung beauftragt, ein VGV-Verfahren mit einem optimierten Planungswettbewerb durchzuführen.
- Ziel war ein **bestmöglich wirtschaftliches, energetisches und funktionales Gebäudekonzept** für die Gewerbeschule Lörrach Bau A zu bestimmen.
- Die Auslobung erfolgte im Mai 2025.



Durchführung des Wettbewerbes

- Auf die Teilnahme am Wettbewerb haben sich rund 200 Architekturbüros beworben. 20 Teilnehmende wurden zur Abgabe eines Entwurfes aufgefordert. **19 Beiträge** wurden eingereicht.
- Das Preisgericht wählte am 31.10.2025 zunächst **fünf geeignete und gleichrangige Entwürfe** aus.
- Die Teilnehmenden erhielten **Überarbeitungshinweise**, um die Entwürfe entsprechend der Anforderungen des Landkreises zu überarbeiten.
- Extern fand eine **Grobkostenschätzung** der Entwürfe statt.



Durchführung des Wettbewerbes

- Die finale Auswahl der Beiträge fand im Rahmen der VGV Gremiumssitzung am 26.03.2026 und 27.03.2026 statt, nach Beratung des stimmberechtigten Gremiums, gemeinsam mit Vertretern der Kreistagsfraktionen, wurde **einstimmig das Gebäudekonzept des Architekturbüros Lanz-Schwager & Partner Architekten aus Konstanz mit 984.98 von 1000 Punkt auf Platz 1 gewählt.**



Durchführung des Wettbewerbes

■ Ergebnis

8 Bewertungsübersicht

Bieter 1: Glass Kramer Löbbert Ges. v. Arch. mbH, Berlin, zusammen mit Moser Architekten

Gesamtergebnis	840,00 Punkte
----------------	---------------

Bieter 2: bof architekten partnerschaft mbb bücking, ostrop, flemming, Hamburg

Gesamtergebnis	844,16 Punkte
----------------	---------------

Bieter 3: D'Inka Scheible Hoffmann Lewald Architekten BDA, Stuttgart

Gesamtergebnis	780,36 Punkte
----------------	---------------

Bieter 4: Lanz Schwager & Partner Architekten mbB BDA, Konstanz

Gesamtergebnis	984,98 Punkte
----------------	---------------

Bieter 5: ASSEM ARCHITEKTEN FREIE ARCHITEKTEN BDA PartmbB, Karlsruhe

Gesamtergebnis	833,36 Punkte
----------------	---------------



Durchführung des Wettbewerbes

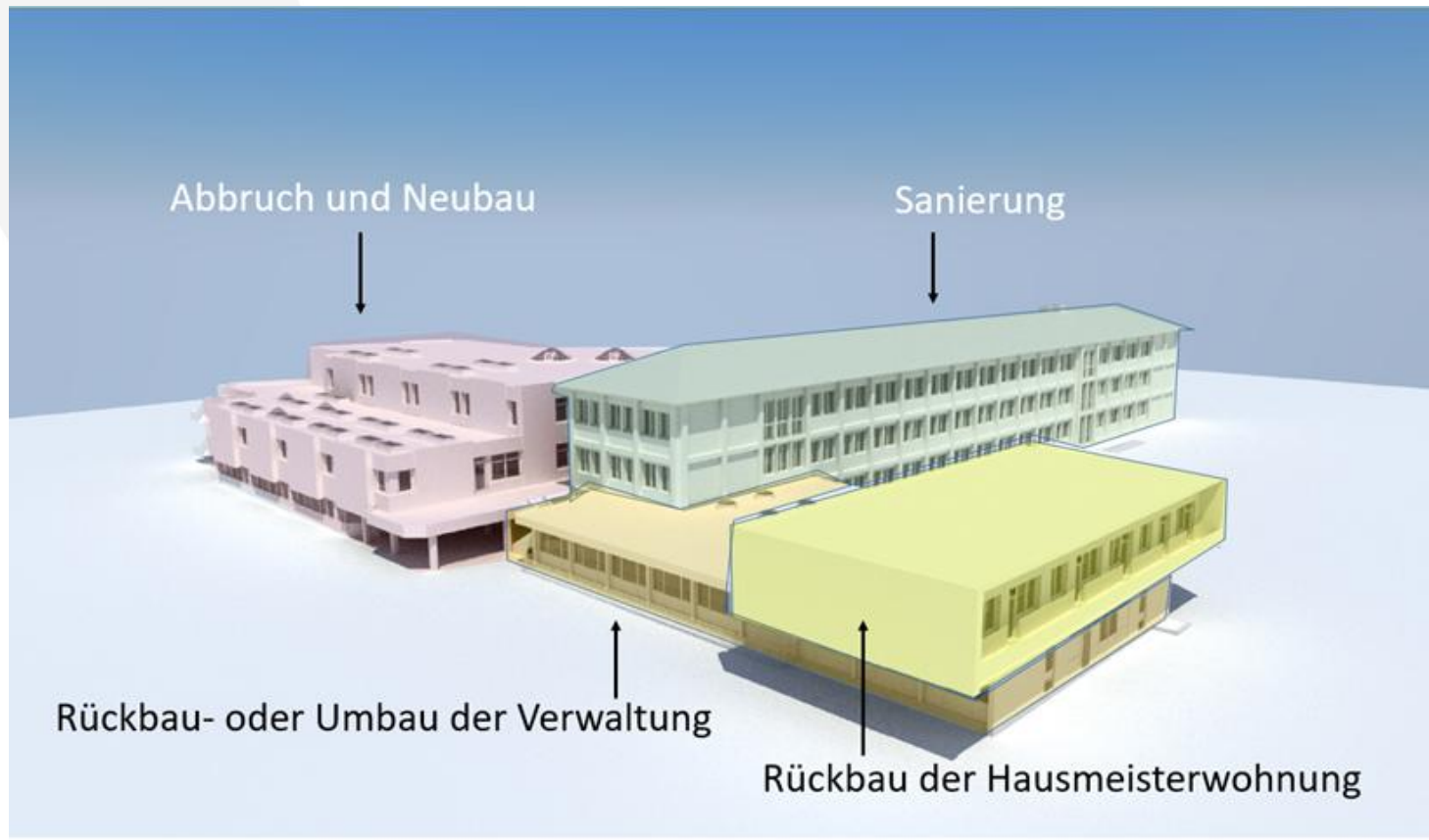
■ Die Bewertung erfolgte auf Grundlage folgender Zuschlagskriterien:

A Überarbeitung des Entwurfes:	50 %
B Projektorganisation / Projektmanagement:	30 %
C Honorarangebot	20 %



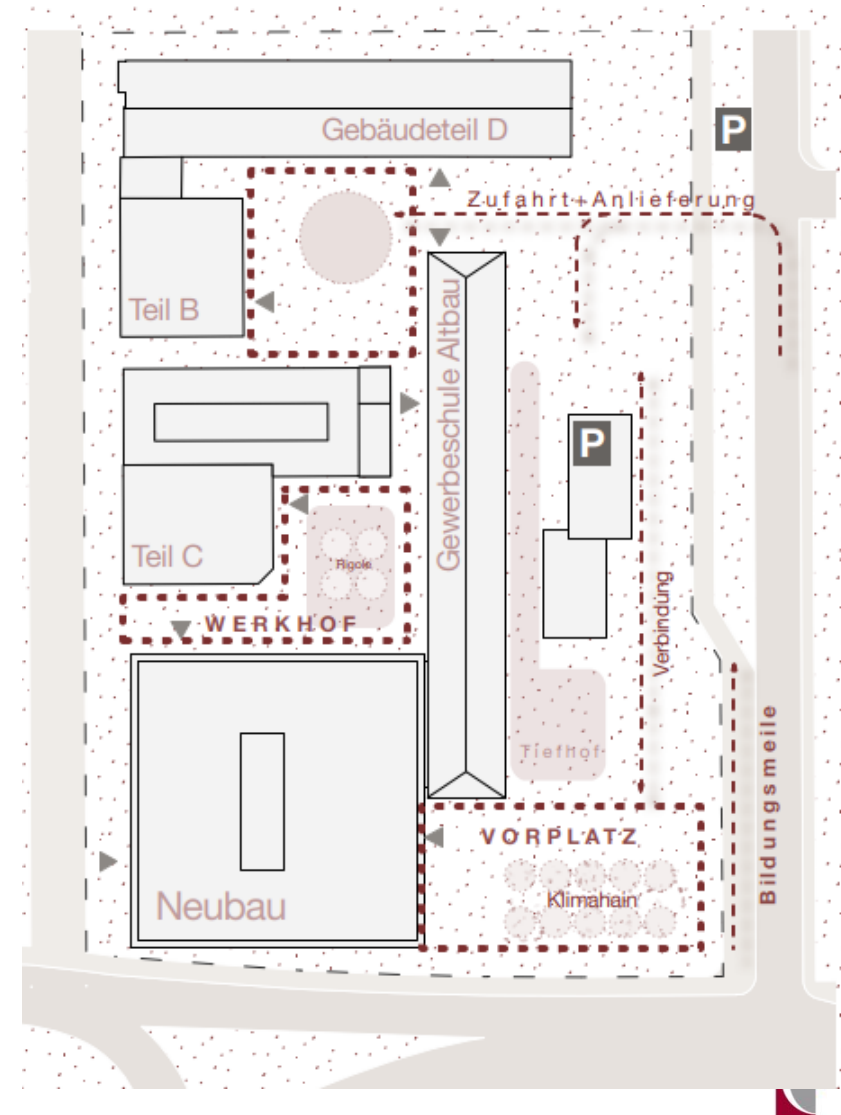
Entwurfskonzept des Siegerbüros

■ Aufgabenstellung



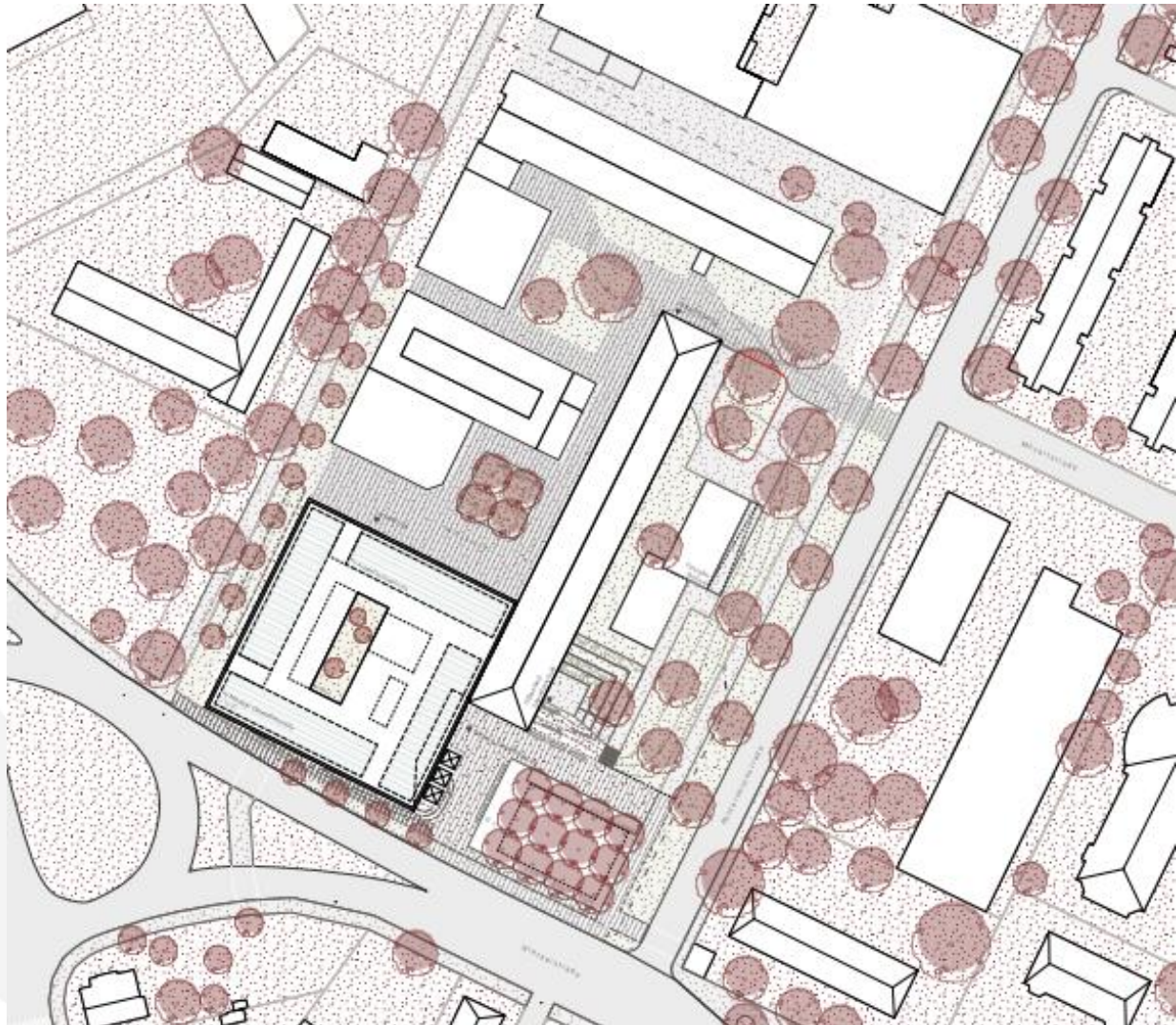
Entwurfskonzept des Siegerbüros

- Der Siegerentwurf fasst das erforderliche Raumprogramm in einem **kompakten 4-geschossigem Baukörper** zusammen.
- Der zu erhaltende **Bestandsbau A** wird dabei wieder freigestellt und es entsteht ein **großzügiger baumbestandener Vorplatz** als Auftakt zum BSZ Lörrach.



Entwurfskonzept des Siegerbüros

■ Lageplan



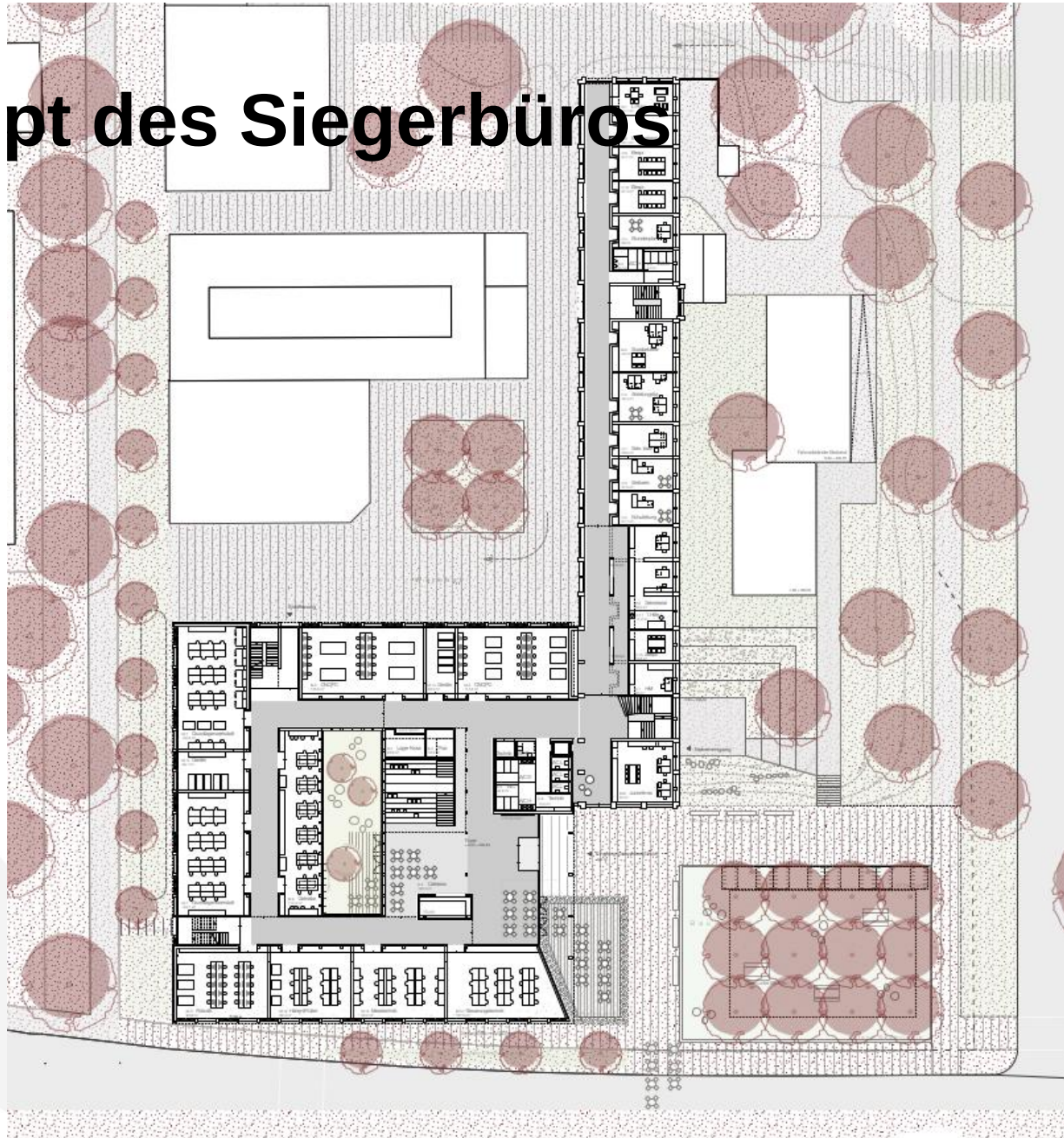
Entwurfskonzept des Siegerbüros

■ Perspektive



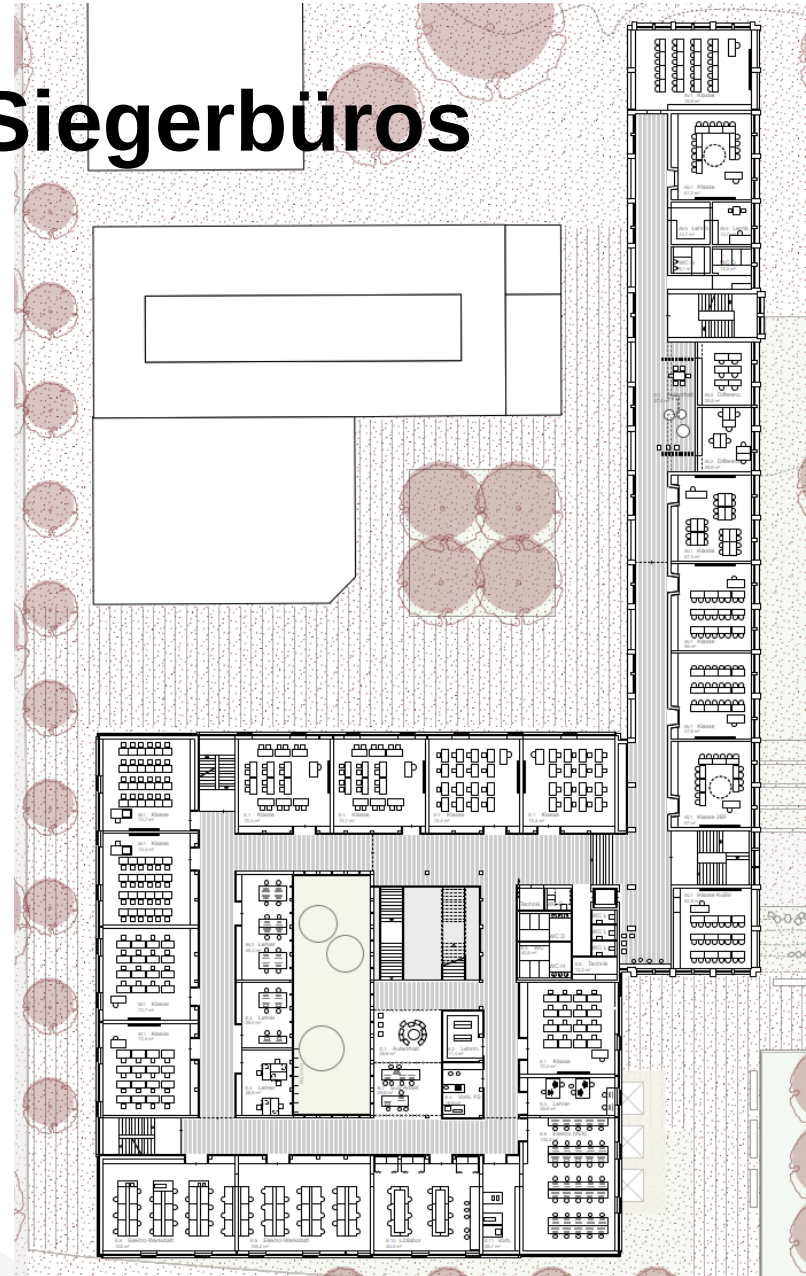
Entwurfskonzept des Siegerbüros

- Grundriss
Erdgeschoß



Entwurfskonzept des Siegerbüros

- Grundriss
Obergeschosse



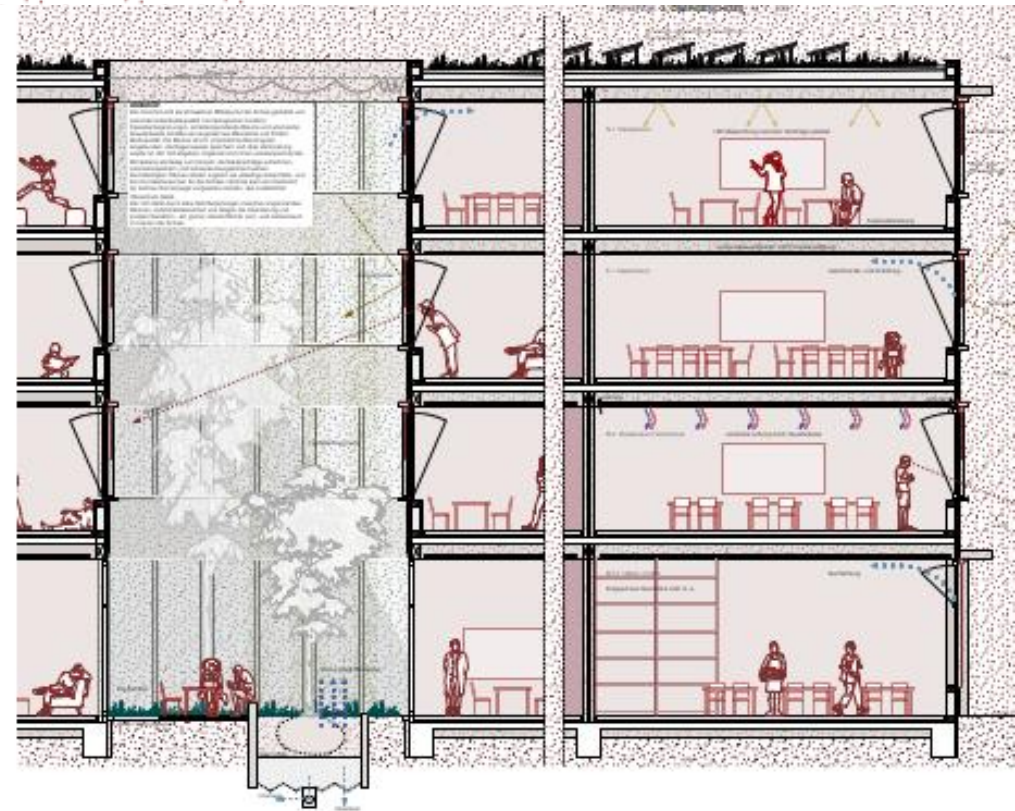
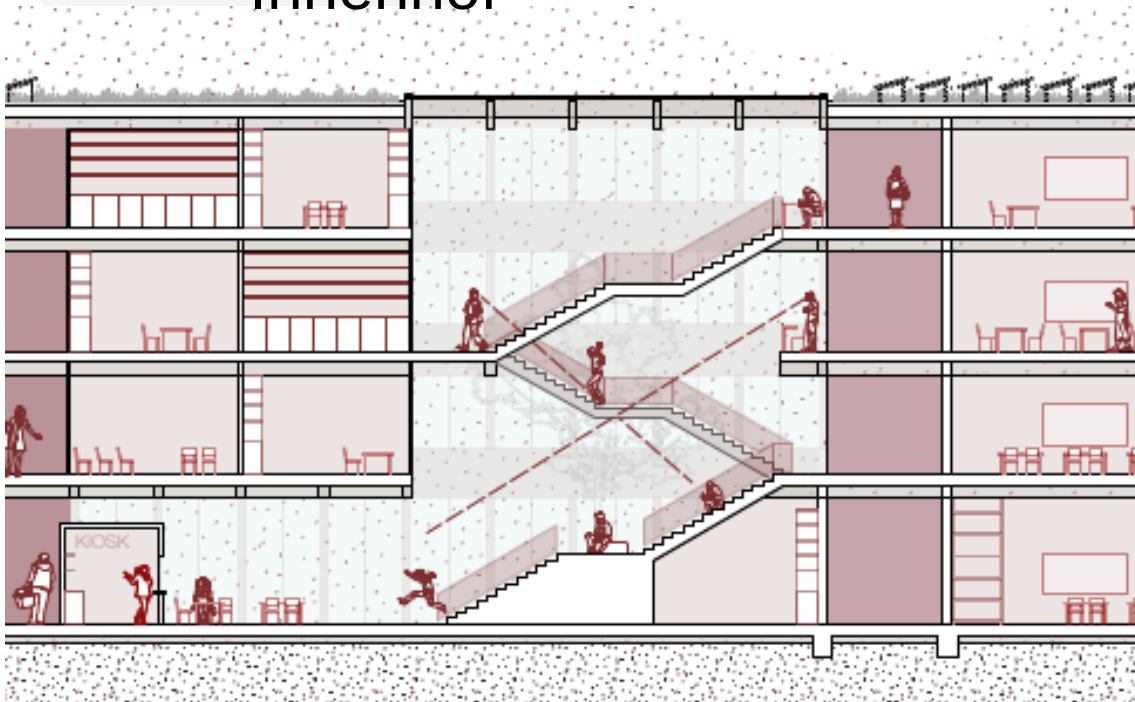
Entwurfskonzept des Siegerbüros

■ Schnittdarstellung und Ansicht mit Altbau A und Vorplatz



Entwurfskonzept des Siegerbüros

- Schnittdarstellung durch Foyer / Aufenthaltsbereiche und Innenhof



Entwurfskonzept des Siegerbüros

■ Innenraum Foyer



Projektkosten

- Die fünf Arbeiten der engeren Wahl wurden durch ein **externes Büro für Baukostenplanung** (Prof. Christine Kappei) geprüft.
- Der teuerste Entwurf wurde mit Bauwerkskosten i.H. von 35.050.000 € berechnet, der billigste mit 28.110.000 €. (300er und 400er Kosten brutto) Der günstigste Entwurf zeigte deutliche Mängel bezüglich der Anforderungen natürlicher Belichtung.
Der wirtschaftlichste Entwurf ist der Siegerentwurf, mit geschätzten Bauwerkskosten von 28.760.000 brutto.
- Kostenabstand des Siegerentwurfes zum teuersten Entwurf beträgt dabei 6.290.000 €!



Projektkosten

Kostenschätzung (bisher) auf Grundlage Machbarkeitsstudie

Kostenentwicklung		Projektkosten laut Machbarkeitsstudie								
		Zeitpunkt: Erstellung Machbarkeitsstudie			Zeitpunkt: Hochrechnung bei Wettbewerb			Zeitpunkt: Hochrechnung zum Baubeginn		
		Kostenstand 3 Q 2022			Kostenstand 4 Q 2025			Kostenstand 3 Q 2030		
		Index 119,9			Index 137,3			Index 169,6 Prognose		
								Annahme: +4 % pro Jahr		
Kostengruppe		Gesamt	Neubau	Altbau	Gesamt	Neubau	Altbau	Gesamt	Neubau	Altbau
100	Grundstück	x	x	x	x	x	x	x	x	x
200	Herrichten (Abbruch)	in KG 300	x	x	in KG 300	x	x	in KG 300	x	x
300	Baukonstruktion	20.967.000 €	17.208.750 €	3.758.250 €	24.009.751 €	19.706.100 €	4.303.651 €	29.658.075 €	24.341.985 €	5.316.090 €
400	Haustechnik	6.989.000 €	5.736.250 €	1.252.750 €	8.003.250 €	6.568.700 €	1.434.550 €	9.886.025 €	8.113.995 €	1.772.030 €
500	Außenanlage	1.000.000 €	1.000.000 €	0 €	1.145.121 €	1.145.121 €	0 €	1.311.302 €	1.311.302 €	0 €
600	Ausstattung	x			x			x		
700	Nebenkosten	6.988.000 €	5.735.429 €	1.252.571 €	8.002.105 €	6.567.760 €	1.434.345 €	9.884.611 €	8.112.834 €	1.771.776 €
Gesamtkosten		35.944.000 €	29.680.429 €	6.263.571 €	41.160.227 €	33.987.681 €	7.172.546 €	50.740.013 €	41.880.116 €	8.859.897 €
Fördermittel Prognose (ab 2025 mit neuer Fördermittelrichtlinie)		-9.436.000 €	-7.467.000 €	-1.969.000 €	-11.642.346 €	-8.961.000 €	-2.681.346 €	-11.642.346 €	-8.961.000 €	-2.681.346 €
Investitionsaufwand Landkreis		26.508.000 €	22.213.429 €	4.294.571 €	29.517.881 €	25.026.681 €	4.491.200 €	39.097.667 €	32.919.116 €	6.178.551 €

Projektkosten

■ Kostenschätzung (aktuell) auf Grundlage des Wettbewerbs

Kostenentwicklung		Projektkosten laut Wettbewerbsergebnis					
		Zeitpunkt: Wettbewerb			Zeitpunkt: Kreistagsbeschluss (Heute)		
		Kostenstand 4 Q 2025			Kostenstand 1 Q 2026		
		Index 137,3			Index 139,4		
		Zeitpunkt: Hochrechnung zum Baubeginn					
		Kostenstand 3 Q 2030					
		Index 169,6 Prognose					
		Annahme: +4 % pro Jahr					
Kostengruppe		Gesamt	Neubau	Altbau	Gesamt	Neubau	Altbau
100	Grundstück	x	x	x	x	x	x
200	Herrichten (Abbruch)	1.350.000 €	1350000	0 €	1.370.648 €	1.370.648 €	0 €
300	Baukonstruktion	21.320.000 €	17.720.000 €	3.600.000 €	21.646.089 €	17.991.027 €	3.655.062 €
400	Haustechnik	7.440.000 €	6.640.000 €	800.000 €	7.553.795 €	6.741.559 €	812.236 €
500	Außenanlage	1.150.000 €	1.150.000 €	0 €	1.167.589 €	1.167.589 €	0 €
600	Ausstattung	x			x		
700	Nebenkosten	7.188.000 €	5.974.266 €	1.213.734 €	7.297.940 €	6.065.643 €	1.232.298 €
Gesamtkosten		37.098.000 €	32.834.266 €	5.613.734 €	39.036.061 €	33.336.466 €	5.699.595 €
Fördermittel Prognose (ab 2025 mit neuer Fördermittelrichtlinie)		-11.642.346 €	-8.961.000 €	-2.681.346 €	-11.820.415 €	-9.098.058 €	-2.722.357 €
Investitionsaufwand Landkreis		25.455.654 €	23.873.266 €	2.932.388 €	27.215.646 €	24.238.407 €	2.977.238 €

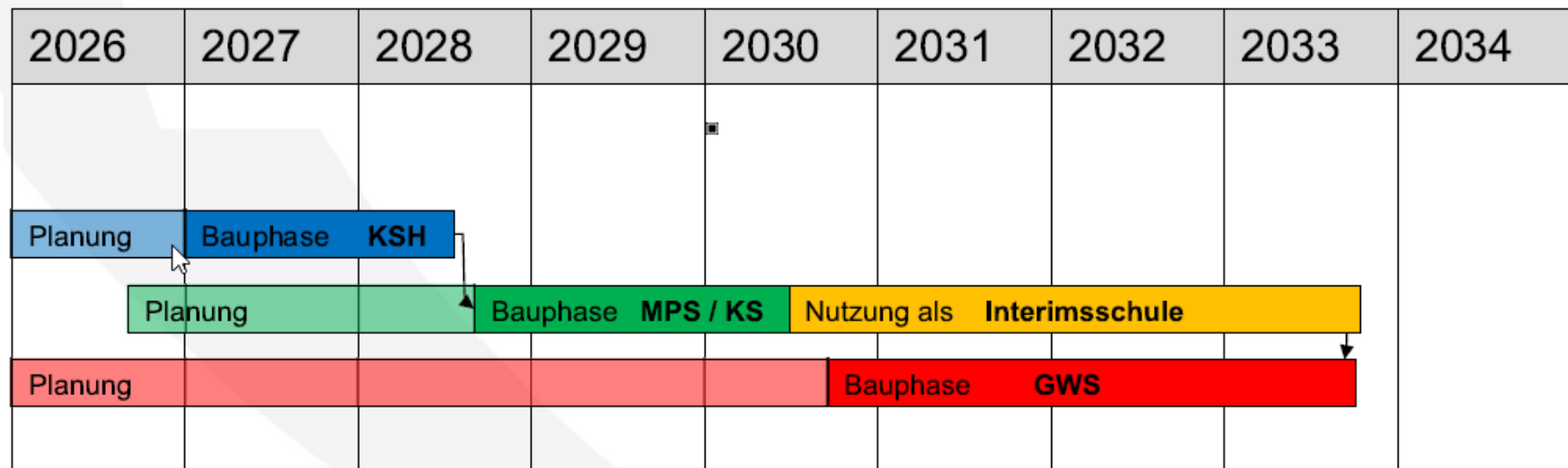
Projektkosten

- Zum **Zeitpunkt des Wettbewerbes** liegen die Projektkosten bei **37.098.000 €**. (Kostenstand Nov 2025)
- Dies entspricht einer Kostenreduzierung um **4,1 Mio €** gegenüber der Kostenschätzung aus der Machbarkeitsstudie.
- Gründe hierfür sind zum einen der **Entfall eines Interimsgebäudes** im Zuge des Masterplanes als auch der sehr **kompakte** und damit **wirtschaftliche** (und **energieeffiziente**) **Gebäudeentwurf des Wettbewerbssiegers**.
- Die notwendigen Mittel sind in der mittelfristigen Investitionsplanung des Haushaltes bereits berücksichtigt.



Zeitplan und weitere Vorgehensweise

- Durch die **Einordnung des Projekts innerhalb des Masterplanes** steht ausreichend Zeit für die Gebäudeplanung zu Verfügung. Die Baumaßnahme kann erst **nach Fertigstellung der Schulerweiterung der MPS und KS** beginnen.



Zeitplan und weitere Vorgehensweise

- Ausarbeitung des Gebäudeentwurfs durch den beauftragten Objektplaner in Leistungsphase 1 und 2
- Ausschreibung der Fachplanerleistungen erst nach Bestätigung des Vorentwurfs und Entscheid des Kreistages im Mai 2027
- Vorteil des verschobenen Baubeginns von Bau A im Masterplan: genügend Zeit für eine sorgfältige Ausführungsplanung, von hoher Bedeutung für den hohen Vorfertigungsgrad eines Holzgebäudes



Zeitplan und weitere Vorgehensweise

■ Terminplan für den weiteren Projekterfolg:

- | | |
|---|--------------------------------|
| • Auftragsvergabe Architekt | Mai 2026 |
| • Beginn Vorentwurfsplanung | Jan 2027 |
| • Vorstellung Vorentwurfsplanung im KT und anschließende Suche der Fachplaner | Mai 2027 KT-Beschluss |
| • Baubeschluss | Mai 2028 KT-Beschluss |
| • Baugenehmigung | Juni 2028 |
| • Ausführungsplanung | Juli 2028 |
| • Ausschreibung | Juli 2029 KT Vergabebeschlüsse |
| • Baubeginn | September 2030 |
| • Fertigstellung | September 2033 |



Honorarangebot und Auftragssumme

■ Honorargrundlage Altbau:

- Honorarzone 3, Honorarsatz $\frac{3}{4}$
- Nebenkosten 2%
- Umbauzuschlag 20%

■ Honorargrundlage Neubau:

- Honorarzone 4, Honorarsatz 0
- Nebenkosten 2%

■ Vorläufige anrechenbare Kosten nach vorliegender Kostenschätzung für den spezifischen Gebäudeentwurf



Honorarangebot und Auftragssumme

Honorarzusammenstellung:

		netto	brutto
Leistungsphasen 1 - 9 Gesamt	100 Punkte	2.581.013 €	3.071.405 €
Leistungsphase1 (Grundlagenermittlung)	2 Punkte	51.620 €	61.428 €
Leistungsphase2 (Vorplanung) 	7 Punkte	180.671 €	214.998 €
Leistungsphase3 (Entwurfsplanung)	15 Punkte	387.152 €	460.711 €
Leistungsphase4 (Genehmigungsplanung)	3 Punkte	77.430 €	92.142 €
Leistungsphase5 (Ausführungsplanung)	25 Punkte	645.253 €	767.851 €
Leistungsphase6 (Vorbereitung der Vergabe)	10 Punkte	258.101 €	307.140 €
Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe)	4 Punkte	103.241 €	122.856 €
Leistungsphase 8 (Objektüberwachung)	32 Punkte	825.924 €	982.850 €
Leistungsphase9 (Objektbetreuung)	2 Punkte	51.620 €	61.428 €



Beauftragungsempfehlung

- Die **Beauftragung** umfasst zunächst den Abruf der **Leistungsphasen 1 + 2**. Das entspricht einer Honorarsumme von 232.291 € netto / **276.426 € brutto**. Der Abruf weiterer Leistungsphasen steht dem Landkreis frei und wird per Kreistagsbeschluss nach Vorlage des überarbeiteten Vorentwurfes entschieden.
- Die **Verwaltung empfiehlt die Beauftragung von Lanz Schwager & Partner Architekten aus Konstanz für die weitere Planung des Bau A der Gewerbeschule Lörrach, zunächst für die Leistungsphasen 1+2.**





Vielen Dank

