

Vergabevermerk zur Begründung der Vergabe als Totalunternehmerauftrag (TU)

Projekt: Erweiterungsbau Grundschule Am Dönberg 46, 42111 Wuppertal, Offener Ganzttag und Schulraumerweiterung Mensa

Auftraggeber: Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal

Datum: 12.12.2026

Bearbeiter: Gordana Timpert-Primorac

Entwurfsverfasser bis LPH 4: büro360 grad PartGmbH, Friedrich-Engels-Allee 160, 42285 Wuppertal

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Gegenstand der Vergabe ist die schlüsselfertige Errichtung eines Erweiterungsbaus für die Grundschule Am Dönberg 46 in Systemholzbauweise/Holzmodulbauweise. Das Projekt wird im Rahmen des Ganztagsinvestitionsprogramms gefördert und muss bis Ende 2027 abgeschlossen sein, was den Zeitrahmen stark eingrenzt.

Aufgrund der innovativen Bauweise, der beengten Baustellensituation im Eingangs-/Haupteingangsbereich der Grundschule und des engen Zeitrahmens wurde geprüft, ob eine konventionelle Vergabe in Einzellosen (nach VOB/A) oder eine Gesamtvergabe an einen Totalunternehmer wirtschaftlicher und zielführender ist.

Das Grundstück befindet sich in der Gemarkung Dönberg, Flur 6, Flurstück 405. Komplex: 4107; Geb. Nr. 5845

Auf dem Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

Das Projekt wird gefördert von VO/1287/24 „Fördermaßnahmen für das Ganztagsinvestitionsprogramm auf Basis der Förderrichtlinie Ganztagsausbau – Schwerpunkt Bauinvestitionen“.

2. Beschreibung des Projekts

Die Stadt Wuppertal beabsichtigt eine Schulraumerweiterung für den offenen Ganzttag als Erweiterungsbau an das Bestandsgebäude zu errichten. Der Neubau ist als zweigeschossiger Anbau geplant und wird durch einen überdachten Zugang sowie einen 1-geschossigen Technikanbau mit dem Bestandsbau verbunden. Der Baukörper umfasst eine Bruttogeschossfläche von ca. 700 m². Das Gebäude wird in Holzmodulbauweise 2D bzw. modularer Holztafelbauweise errichtet (p. 2). Die Planung bis zur LPH 4 wurde bereits durch externe Planer erstellt und der Bauantrag eingereicht mit dem Eingangsdatum bei der unteren Bauaufsichtsbehörde in Wuppertal. Die weiteren Planungen ab LPH 5 sowie sämtliche Bauleistungen sollen durch den Totalunternehmer (TU) fortgeführt und umgesetzt werden.

3. Entscheidung für die Vergabe als Totalunternehmerauftrag (TU)

Die Vergabe erfolgt als Totalunternehmerauftrag, da diese Form unter den gegebenen Projektbedingungen **technisch erforderlich** und **wirtschaftlicher** ist als eine Losvergabe.

4. Begründung der Wahl der Vergabeart

Die Entscheidung basiert auf einer umfassenden Bewertung der Projektanforderungen, die in den Bewertungskriterien der Ausschreibung Berücksichtigung fanden.

4.1 Technologische Integration und Systemkompetenz (Technische Erforderlichkeit)

Die Systemholzbauweise erfordert eine hochgradige Integration von Planung, Vorfertigung und Montage. Die Schnittstellenproblematik, die bei einer Losvergabe entstehen würde, birgt erhebliche Risiken für die Qualität und den Bauablauf.

- **Systembauweise vs. Losvergabe:** Eine Einzelausschreibung gemäß VOB ist bei einem modularen Holzrahmenbau mit vorgefertigten Elementen in der Regel nicht sinnvoll oder möglich, da Module als Baugruppen mit fest definierten Abmessungen, Materialien und Verbindungen hergestellt werden. Eine lose Ausschreibung eines Einzelbauteils widerspricht der systemgeprüften Bauweise.
- **Konstruktive Bauteilfügung & Details:** Die Gewerke Holzbau, Fensterbau und Fassade greifen nahtlos ineinander. Ein Systemanbieter (TU), der die Holzbauweise zu **100 % im eigenen Unternehmen** fertigt, kann die Qualität der **Ausführungsdetails (Fassade, Fensteranschlüsse, Pfosten-Riegel-Konstruktion)** und die **konstruktive Bauteilfügung** garantieren.
- **Bauphysik und Komplexität:** Die Einhaltung der komplexen Anforderungen an **Schallschutz, Wärmebrückenfreiheit** und brandschutztechnische Vorgaben erfordert eine zentrale technische Gesamtverantwortung, die nur ein TU bieten kann.
- **Ganzheitliche Konzepte:** Die Umsetzung eines integrierten Nachhaltigkeits- und Sicherheitskonzeptes (Brand-, Amokschutz, Starkregenschutz) erfordert eine enge Abstimmung von Objektplaner, TGA-Planer und Brandschutzsachverständigen, was durch die TU-Vergabe gewährleistet wird.

4.2 Effizienzsteigerung und Risikominimierung im Bauablauf (Wirtschaftlichkeit)

Die örtlichen Gegebenheiten der Baustelle sind stark beengt, und der Bestandsbau bleibt während der Bauphase in Betrieb. Die Störung des Schulbetriebs muss auf ein Minimum reduziert werden.

- **Zentrales Logistikkonzept:** Nur ein TU kann ein **übergeordnetes Logistikkonzept** aus einer Hand sicherstellen. Die Koordination von **Aufstellflächen (Anlieferung, Kran, Container), Taktung der Lkws** sowie das **Lärmschutzkonzept** kann nicht effizient durch den Auftraggeber bei Einzellosen gesteuert werden, ohne dass es zu erheblichen Verzögerungen kommt.
- **Beschleunigter Projektablauf & Terminalsicherheit:** Die Gesamtverantwortung für die Koordination der Gewerke liegt beim TU. Ein interner Terminvergleich hat ergeben, dass das Projekt bei einer losweisen Vergabe ungefähr ein Jahr mehr Zeit für Planung und Bau benötigen würde. Dies würde zur Nichteinhaltung des vom Fördergeber gesetzten Termins (Ende 2027) führen.
- **OGS-Rechtsanspruch:** Es besteht ein ab 2026/2027 stufenweise einzuführender Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung. Der Mangel an Plätzen ist akut. Die Zeitersparnis

durch die TU-Vergabe ermöglicht einen früheren Betriebsstart und dient dem Schutz des Rechts auf Bildung.

4.3 Gründe für die Einbeziehung von Planung (ab LPH 5), Tiefbau und Außenanlagen

Die Einbeziehung dieser Leistungen in den TU-Auftrag ist aus technischen Gründen notwendig.

- **Integrierte Planung und Bauausführung:** Beim modularen System sind Ausführungsplanung, Vorfertigung, Transport und Montage eng verzahnt. Eine getrennte Vergabe von Planungs- und Bauleistungen ab LPH 5 würde Schnittstellenprobleme zwischen Systemkatalog und Logistik verursachen.
- **Schnittstellensteuerung Tiefbau/Außenanlagen:** Tiefbauarbeiten (Gründung, Grundleitungen) und Modulmontage sind eng verknüpft. Die Passgenauigkeit von Gründung, Anschlusspunkten und Randflächen lässt sich nur durch eine einheitliche Planung und Ausführung sicherstellen.
- **Starkregen- und Überflutungsschutz:** Die für den Standort erforderlichen Maßnahmen zum Überflutungsschutz erfordern eine enge Abstimmung zwischen Hochbau, Landschaftsplanung und TGA.
- **Rechtliche Klarheit:** Eine zentrale Verantwortungspartei für alle Bereiche sorgt für klare Zuständigkeiten und durchgängige Gewährleistung.

5. Ergebnis

Die Vergabe des Erweiterungsbaus der Grundschule als Totalunternehmerauftrag ist aufgrund der genannten technischen Anforderungen (Systembauweise), logistischen Herausforderungen und der dringenden Terminanforderungen (OGS-Rechtsanspruch) die einzig sinnvolle und wirtschaftlichste Beschaffungsvariante. Sie stellt sicher, dass das komplexe Bauvorhaben in Systemholzbauweise qualitativ hochwertig, termingerecht und unter Kontrolle der Gesamtkosten realisiert werden kann.