

## Leistungsbeschreibung

Fachplanungsleistungen Freianlagenplanung

**Amt für  
Immobilienmanagement**

Technisches  
Immobilienmanagement

**Ansprechperson**  
Bodewitz

**Zeichen**  
CB

**Datum**  
22.05.2026

### **Bauvorhaben:**

OGS-Ausbau und Anbau

Katharinenschule

Bornekampstraße 1

59423 Unna

### **Inhalt:**

1. Beschreibung des Vorhabens	Seite 1 - 2
2. Fotos der Katharinenschule	Seite 3 - 4
3. Lageplan u. Grundrisse der Vorplanung	Seite 5 - 8
4. Leistungsbeschreibung der geforderten Leistungen	Seite 9 - 10

### **Anlagen:**

Anlage 1: Vorplanung

Anlage 2: Auswertung Kanaluntersuchungsbericht

Anlage 3: Bodengutachten

## **1. Beschreibung des Vorhabens:**

Der Schulstandort befindet sich südlich des Innenstadtrings und ist über eine Brücke für den Fußgänger- und Radverkehr unmittelbar mit der Innenstadt verbunden. Westlich und östlich schließen sich Wohngebiete mit vielfach historischer Villenbebauung an; in ca. 500 m Entfernung befindet sich mit dem Ernst-Barlach-Gymnasium ein weiterer Schulstandort. Unmittelbar an und teilweise in der Katharinenschule ist zudem das Freibad Bornekamp untergebracht. Weiter südlich schließen sich Gebäude der DLRG und eines Kulturvereines an. Von dort erstreckt sich ein ausgedehnter parkartiger Freiraum südwärts. Der Schulstandort ist mit Kraftfahrzeugen im Norden über die Schillerstraße und im Westen über die Bornekampstraße zu erreichen.

Die Schule besteht aus einem Ensemble mehrerer zusammenhängender Gebäudeteile unterschiedlicher Baujahre. Das historische Schulgebäude (Haus 2) aus dem Jahr 1888 umfasst neben dem Souterrain drei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Auch das später errichtete Erweiterungsgebäude Haus 1 mit dem jetzigen Haupteingang umfasst drei Geschossebenen plus Souterrain. Rechtwinklig hierzu schließen sich sowohl die Einfachturnhalle als auch die Räumlichkeiten der ehemaligen Hausmeisterwohnung an (Haus 3), die mittlerweile

weitestgehend im Rahmen der Ganztagsbetreuung genutzt werden. Die drei Gebäudeteile fassen den Schulhof L-förmig im Westen und Süden ein. Ein weiterer Anbau (Haus 4) umfasst zwei Geschossebenen: im Erdgeschoss sind Nebenräume des Freibads, in erster Linie Umkleiden und Sanitärräume, angeordnet, während das Obergeschoss ausschließlich von der OGS genutzt wird. Allen Gebäudeteilen gemein sind zueinander versetzte Höhen der Geschossebenen, im Falle des westlichen Anbaus des Hauses 2 als Split-Level.

Für die Ganztagsbetreuung wurde eine eingeschossige Containeranlage mit zwei Betreuungsräumen auf dem Schulhof platziert, welche jedoch nach Abschluss der Baumaßnahme zurückgebaut werden soll.

Mit dem künftigen Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung in Grundschulen (OGS) werden sich Raumbedarfe verändern, sodass eine Anpassung der räumlichen Konzeption von Schulen und ihrer Ganztagsbereiche erforderlich ist. Um dem gerecht zu werden, hat der Rat der Kreisstadt Unna den Umbau bzw. die Sanierung der Katharinenschule beschlossen.

Die Katharinenschule wird als dreizügige Grundschule geführt. Von den gegenwärtig ca. 300 Schüler: innen soll zukünftig, aufgrund des Rechtsanspruchs auf eine offene Ganztagschule, eine 100 %ige Auslastung der OGS möglich sein.

Zur Umsetzung dieses Konzeptes werden die Innenräume den neuen Nutzungsanforderungen durch bauliche Veränderungen angepasst und Teilbereiche im Bestandsgebäude saniert. Ergänzend ist ein Anbau an der Nordseite des Bestandsgebäudes/ Haus 2 geplant. Dieser soll die neue Küche und den Speiseraum, inklusive der notwendigen Nebenräumen beherbergen. Der eingeschossige Schulanbau ist in massiver Bauweise vorgesehen. Eine Unterkellerung des Anbaus ist nicht vorgesehen.

Die Freibereiche werden teilweise neu strukturiert. Durch den Anbau an der Nordseite muss ein Teilbereich der bisherigen Schulhoffläche zur neuen Fluchtreppe hin gestaltet werden. Hier ist ein neuer Fluchtweg, entlang des Schulgartens in Richtung Schillerstraße auszubilden. Ebenso ist eine gestalterische Öffnung des neuen Anbaus zum Schulhof hin vorgesehen. Die Neugestaltung des Schulhofes ist in Abstimmung mit den Nutzern zu entwickeln. Hierzu müssen die Bestandsgebäude, das vorhandene Kanalsystem, sowie das unterhalb des Schulhofes befindliche Kanalbauwerk des Kordelbaches mit in der Planung berücksichtigt werden.

Dies gilt ebenso für die Stützwand entlang der westlichen Schulhofgrenze. Im Zuge einer zukünftig anstehenden Brückensanierung muss die Stützwand erneuert werden. Dies ist in Abstimmung mit dem Tiefbauamt, welches den Bau der Stützwand ausführt, in der Planung und Ausführung zu koordinieren.

Zur vorläufigen Kostenkalkulation hat die Kreisstadt Unna die voraussichtlichen Baukosten von 5.000.000 € für die Kostengruppen 200 – 700 als Baukostenobergrenze festgelegt.

Hiervon entfallen auf die Kostengruppe 500 netto 672.000, 00 € (brutto 800.000,00 €).

Eine Überschreitung der Baukostenobergrenze bedarf einer erneuten Beschlusslage.

Die notwendigen Fachplanungsleistungen für die Freianlagenplanung werden hiermit ausgeschrieben.

Der Um- und Anbau bzw. die Sanierung der Katharinenschule soll durch Fördermittel finanziert werden, und ist daher bis zum 31.12.2029 umzusetzen. Die Baumaßnahme muss im laufenden Schulbetrieb erfolgen.

Um, bezogen auf den verbindlichen Fertigstellungstermin, die Aufrechterhaltung des Schulbetriebs zu gewährleisten, ist eine Umsetzung der Maßnahme in mehreren Bauabschnitten erforderlich.

Der Planungsbeginn soll unmittelbar nach der Auftragsvergabe erfolgen. Weitere erforderliche Fachplanungsleistungen werden gesondert beauftragt.



## 2. Fotos der Katharinenschule



Haus 2 + 1/ Blick von der Eselsbrücke



Haus 2 und Schulhof/ Blick von der Eselsbrücke



Haus 2 + 3/ Blick von der Schillerstraße



Anbauseite im Norden Haus 2



Haus 2 + 1 + 3 / Blick von der Eselsbrücke



Haupteingang Haus 1





Haus 2 + 1 + 3 + 4/ Blick von der Eselsbrücke



Haus 3/ Blick von der Schillerstraße



Klassencontainer/ Blick von Haus 4



Klassencontainer und Haus 4 + 3



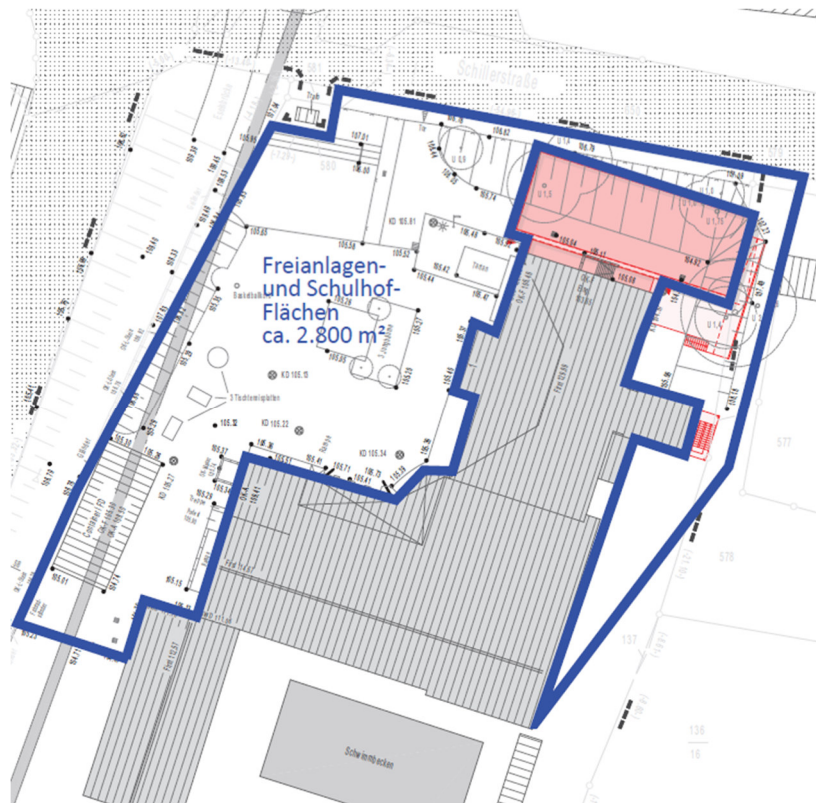
Luftbild Katharinenschule



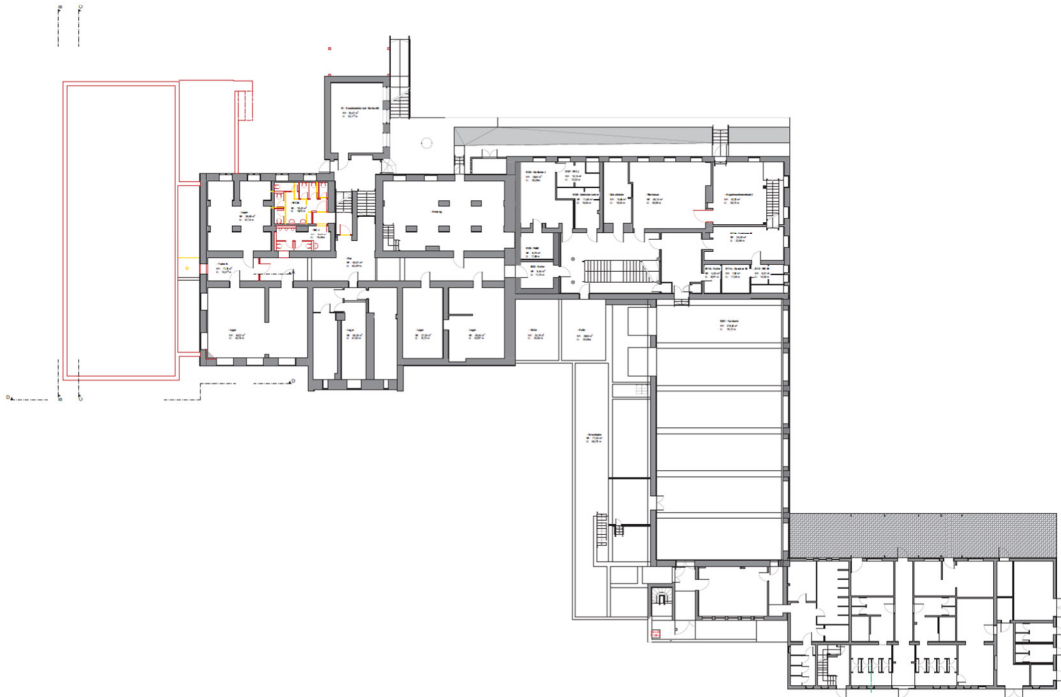
## 3. Lageplan u. Grundrisse der Vorentwurfsplanung



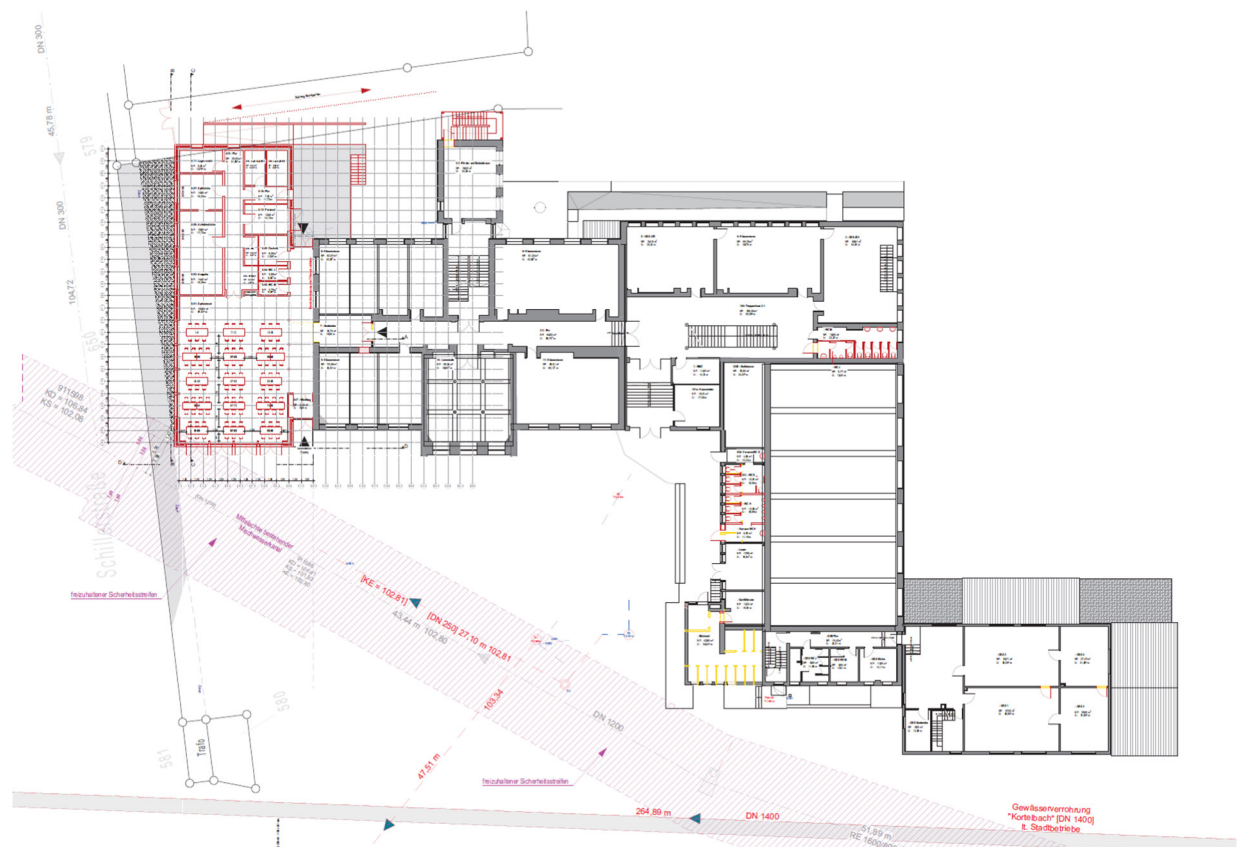
Lageplan Vermesser



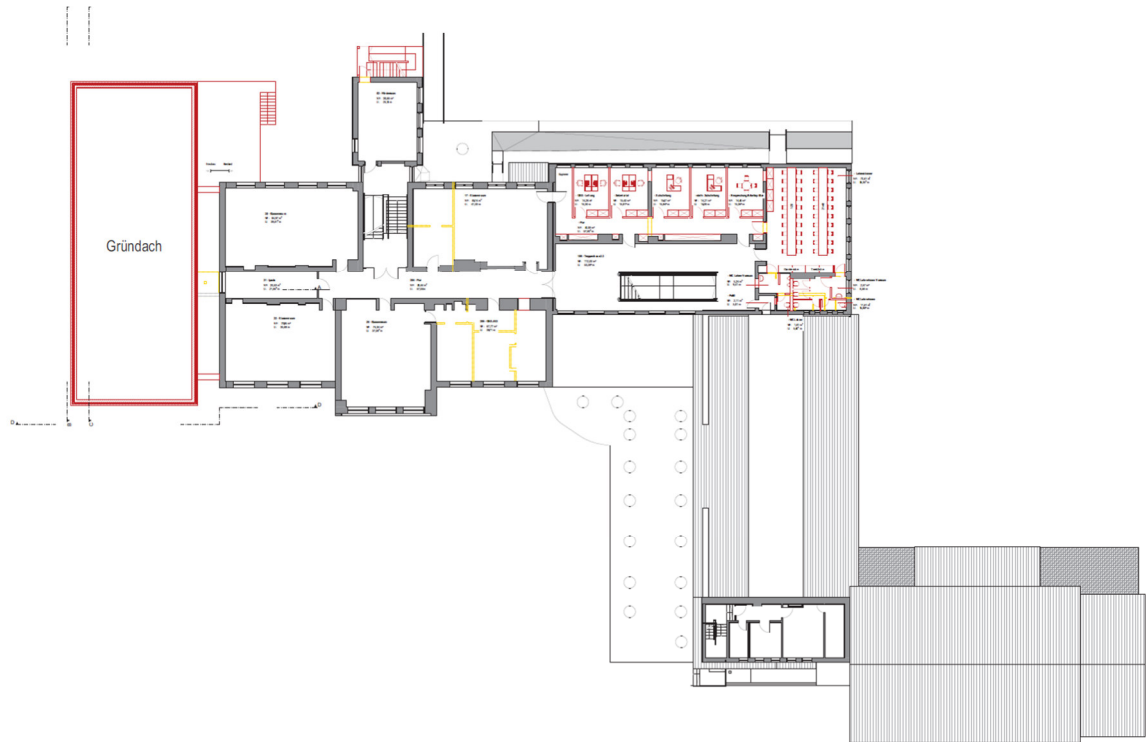
Lageplan mit Kennzeichnung Freianlagen- und Schulhofflächen



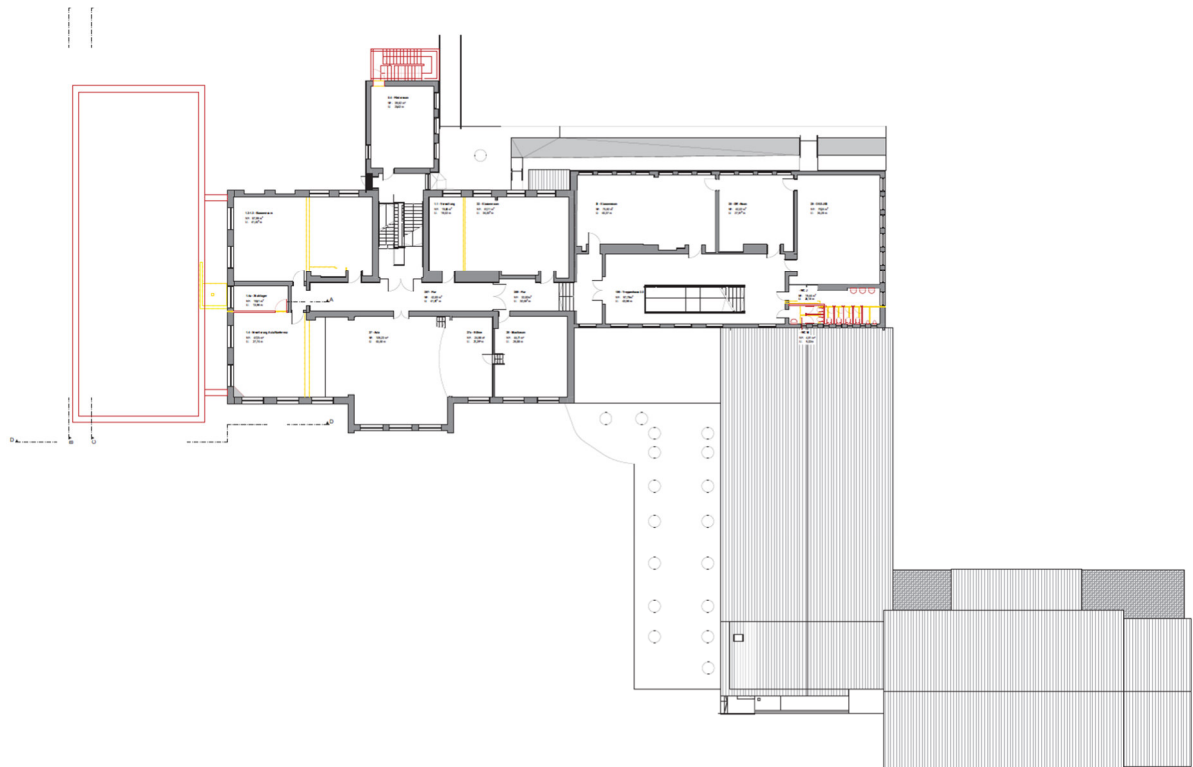
KG (Anbau und Haus 1-4)



EG (Anbau und Haus 1-4)

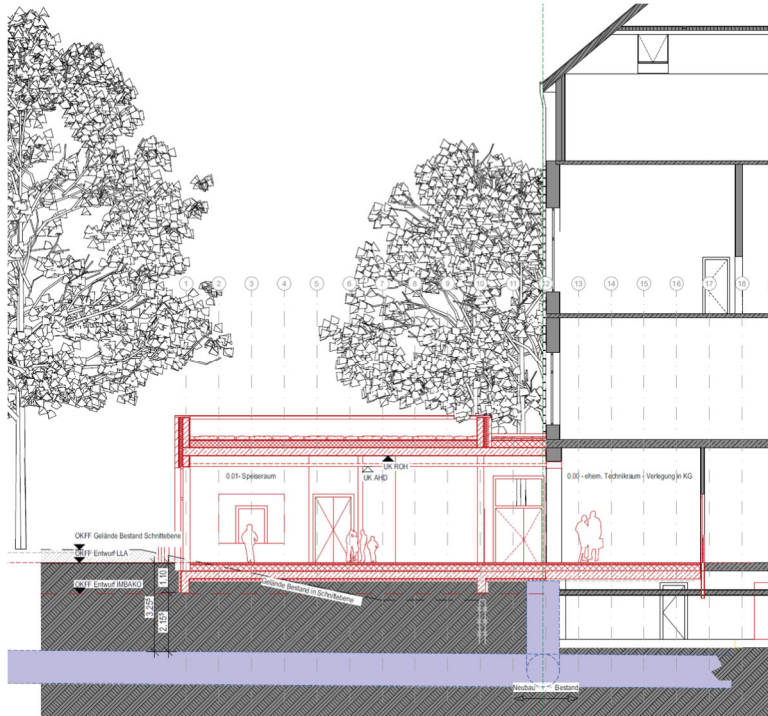


## 1. OG (Anbau und Haus 1-4)



## 2. OG (Anbau und Haus 1-4)





Schnitt (Anbau und Haus 2)



Schnitt Anbau und Ansicht Haus 2



## **4. Beschreibung der Leistungen:**

Der Auftrag umfasst die Fachplanungsleistungen für die Freianlagenplanung.

Für den OGS An- und Ausbau an der Katharinenschule werden in diesem Verfahren die Leistungsphasen nach HOAI in der neuesten Fassung abgefragt und stufenweise vergeben.

Die Ausschreibung erfolgt als mehrstufiges Verfahren.

Die Freianlagenplanungsleistungen der anteiligen KG 500 werden an die Freianlagenplaner vergeben.

### **Grundlage für das Angebot**

Vorläufige anrechenbare Baukosten netto, gemäß vorvertraglicher Kostenschätzung

Kostengruppe 500:                      ca. 672.000,00 € netto  
   ca. 800.000,00 € brutto

### **Leistungen zur Freianlagenplanung:**

#### **Grundlage für das Angebot sind die Leistungsphasen nach HOAI**

(unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten Unterlagen)

LPH 1. Grundlagenermittlung	3 %
LPH 2. Vorplanung	10 %
LPH 3. Entwurfsplanung	16 %
LPH 4. Genehmigungsplanung	4 %
LPH 5. Ausführungsplanung	25 %
LPH 6. Vorbereitung der Vergabe	7 %
LPH 7. Mitwirkung bei der Vergabe	3 %
LPH 8. Objektüberwachung	30 %
LPH 9. Objektbetreuung	2 %

#### **Honorare für besondere/ zusätzliche Leistungen:**

<input checked="" type="checkbox"/> Überflutungsnachweis erstellen	.....€
<input checked="" type="checkbox"/> Kanaluntersuchungsergebnisse sichten und einarbeiten	.....€
<input checked="" type="checkbox"/> Schnittstelle Tiefbauamt Stützwand Eselsbrücke	.....€

#### **Stundensätze für**

Auftragnehmer	_____ €/h netto
Dipl. Ing. / Master	_____ €/h netto
Techn. Mitarbeiter/ Bachelor	_____ €/h netto

Verwaltungsmitarbeiter \_\_\_\_\_ €/h netto

## Tagesätze für

Auftragnehmer \_\_\_\_\_ €/h netto

Dipl. Ing. / Master \_\_\_\_\_ €/h netto

Techn. Mitarbeiter/ Bachelor \_\_\_\_\_ €/h netto

Verwaltungsmitarbeiter \_\_\_\_\_ €/h netto

## Zusammenfassung:

Honorarkosten Grundleistungen .....€

Umbauzuschlag ..... % .....€

Besondere/ Zusätzliche Leistungen .....€

Honorarkosten gesamt netto .....€

Nebenkosten ..... % .....€

Zuschlag/Abschlag ..... % .....€

---

Nettohonorar .....€

MWST 19% .....€

---

Bruttohonorar .....€

.....

Datum

.....

Stempel & Unterschrift