



► **Nr. VO/2022/10834**
öffentlich

Lübeck, 07.02.2022

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Carsten Meyer (E-Mail: carsten.meyer@luebeck.de Telefon: 122-6519)

Freigabe zur Fortsetzung des Projektes "Erweiterung, Umbau und Modernisierung der Albert-Schweitzer-Schule, Albert-Schweitzer-Straße 59, 23566 Lübeck" aufgrund Überschreitung der Projektkosten von >175.000,- EUR des veranschlagten Gesamtbudgets

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.03.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.03.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
29.03.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, die Baumaßnahme „Erweiterung, Umbau und Modernisierung der Albert-Schweitzer-Schule“ mit Mehrkosten von 1.095.000,- € fortzusetzen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
4.401 Schule und Sport	Zustimmung

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
 Nein-

Begründung:

Eine Beteiligung der Schüler:innen ist bereits vor Beginn der Maßnahme erfolgt. Im Zuge der Leistungsphase 0 - „Zukunftswerkstätten“ - in den Jahren 2013 und 2014 wurden Kinder und Jugendliche der Albert-Schweitzer-Schule beteiligt, um die Interessen der Schüler:innen mit zu berücksichtigen.

Die Maßnahme ist:

neu

<input type="checkbox"/>	freiwillig
<input checked="" type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
Die Gewerke - Ausschreibungen für das Projekt erfolgten schwerpunktmäßig im Jahr 2019/2020 und somit vor der Feststellung des Klimanotstandes. Es wird in der Form reagiert, dass mit dem Einsatz von LED-Beleuchtung eine Energieeinsparung erreicht wird.	

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

1 Allgemeines

Es wird Bezug auf die Beschreibung der Baumaßnahme in der Vorlage VO/2019/08121 vom 24.09.2019 genommen.

1.1 Zeitliche Übersicht

Durchführung Zukunftswerkstätten	September 2013 – Januar 2014
EW-Bau:	Oktober 2016
Projektfreigabe zur Umsetzung des Projektes:	21.02.2017 - VO/2017/04533
Baubeginn:	April 2018
Projektunterbrechung aufgrund fehlnd. Kostensicherheit:	September 2018
Freigabe zur Fortsetzung wegen Kostenüberschreitung:	13.11.2018 - VO/2018/06607
Freigabe zur Fortsetzung wegen Kostenüberschreitung:	24.09.2019 - VO/2019/08121
Fertigstellung und Bezug des Neubaus BA 01	Juni 2021

1.2 Aktueller Stand der Maßnahme

Der fertiggestellte 1. Bauabschnitt (BA 01) beinhaltet den Neubau der Grundschule inkl. den Räumen des offenen Ganztages, einer Küche mit angrenzender Mensa, mit Neben- und Technikräumen sowie im Obergeschoss den Lehreraufenthaltsbereichen. Mit Schuljahresbeginn 2021 / 2022 wurde am 02.08.2021 die Schulnutzung in diesen Räumen aufgenommen. Im Juli 2021 begann die Umsetzung des BA 02 mit den Abbrucharbeiten. Die beiden einbündigen Gebäudeschenkel der (Bestands-)Gemeinschaftsschule werden zum Zweibund erweitert sowie das Bestandsgebäude saniert und modernisiert. Neben den Klassenräumen der Gemeinschaftsschule sind die Verwaltung der Schule sowie die Fachräume und weitere Differenzierungsflächen im Gebäudeteil des BA 02 untergebracht. Aktuell werden die Rohbauarbeiten des Neubaus ausgeführt.

1.3 Kostenentwicklung

Die Kostenentwicklung stellt sich nach Kostengruppen im Vergleich zur EW-Bau 2016 und den beiden Kostenberechnungen zu den Projektfreigaben aus 2018 und 2019 wie folgt dar:

		EW-Bau Oktober 2016	Kostenberechnung Stand Sept. 2018	Kostenberechnung Stand August 2019
100	Grundstück			
200	Herrichten + Erschließen	199.099,65 €	208.318,87 €	208.318,87 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	5.878.069,84 €	8.534.983,49 €	9.004.983,49 €
400	Bauwerk - TGA	2.631.970,92 €	2.928.594,82 €	2.928.594,82 €
500	Außenanlagen	835.889,25 €	898.580,94 €	898.580,94 €
540	Tech. Anlagen Außenanlagen	437.865,26 €	454.971,66 €	454.971,66 €
600	Ausstattung / Kunstwerke	505.000,00 €	505.000,00 €	505.000,00 €
700	Baunebenkosten	2.412.195,08 €	2.412.195,08 €	2.412.195,08 €
Gesamtkosten	KG 200 - 700	12.900.090,00 €	15.942.644,86 €	16.412.644,86 €
brutto	gerundet	12.900.000,00 €	15.950.000,00 €	16.420.000,00 €

100 %

123,6 %

127,3 %

Nach den ersten beiden Projektfreigaben wegen Kostenüberschreitung in den Jahren 2018 und 2019 entwickelte sich das Projekt zunächst konstant im Bereich des genehmigten Budgets weiter. Im Verlauf des Jahres 2020 prägte die Corona-Pandemie das Baugeschehen. Im Wesentlichen begründet durch Lieferengpässe und Mitarbeiterausfälle kam es zum zeitlichen Verzug. Aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen seit März 2020 konnte der zeitlich straffe Terminplan nicht eingehalten werden. Gemäß Ausführungsterminplan 02/2020 war die Fertigstellung des BA 01 für den 15.02.2021 geplant. Die Fertigstellung erfolgte tatsächlich mit einer Verzögerung von fünf Monaten Mitte Juni 2021.

Die Ausschreibung der Gewerke-Leistungen erfolgte in den Jahren 2019 und 2020, unterteilt in zwei Bauabschnitte. Mittlerweile sind mehrheitlich die Leistungen des BA 01 teilschlussgerechnet, so dass sich der Kostenstand gegenüber dem Auftrags-Leistungsverzeichnis konkret ermitteln lässt. Im Zuge der Umsetzung der Bauleistungen wurden Nachtragsleistungen beauftragt, um den funktionsgerechten Bau zu ermöglichen. Projektbegleitend wurde von den Planern und durch das GMHL während der gesamten Bauzeit sondiert, ob Einsparungen in der Umsetzung der Maßnahme erfolgen können. Diese wurden, soweit möglich, unter Wahrung der Nutzeranforderungen umgesetzt. Aufgrund von Mehrmengen und Ausführungsanpassungen gibt es dennoch eine Kostenüberschreitung in BA 01.

Als Folge der Bauzeitverlängerung in BA 01 erfolgt die Ausführung der Leistungen des BA 02 außerhalb der vertraglichen Ausführungsfristen, die in den Ausschreibungsunterlagen benannt wurden und Bestandteil des Hauptauftrages sind. Da die Auftragnehmer die Verzögerung des Bauablaufes nicht zu vertreten haben und die Lohn- und Materialkosten, auch pandemiebedingt, seit der erfolgten Beauftragung in vielen Branchen maßgeblich gestiegen sind, haben die Auftragnehmer in diesem Fall Anspruch auf Ausgleich der Mehrkosten infolge der Preissteigerungen. Mittlerweile liegen dem GMHL Mehrkostenanzeigen mehrerer Firmen aufgrund gestiegener Materialpreise vor.

Darüber hinaus gibt es erhebliche Kostensteigerungen in der Kostengruppe 700, den Baunebenkosten. Seit Dezember 2021 liegt ein außergerichtlich verfasster Vergleich zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Büro plp Architekten Generalplaner vor. Das Büro plp hatte auf Grundlage der gestiegenen Projektkosten seit Abgabe der EW-Bau, insbesondere in der Kostengruppe 300, eine Erhöhung des Architektenhonorars abgeleitet.

2 Anlass für diese Vorlage

Nach § 1 Nr.1 der am 26.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossene Fassung der Zuständigkeitsordnung ist eine erneute Entscheidung des Hauptausschusses zur Fortführung des beschlossenen Vorhabens herbeizuführen, wenn die Gesamtkosten um mehr als 20% oder um mehr als 175.000,- € netto überschritten werden. Diese Entscheidung ist erforderlich, da die Kos-

ten nach der jetzt vorgelegten, überarbeiteten Kostenermittlung um 1.095.000,- € gegenüber der Kostenermittlung aus 2019 steigen.

Im Oktober 2021 war erkennbar, dass ein weiteres Mal Mehrkosten von >175.000,- € in Bezug auf das veranschlagte Gesamtbudget entstanden sind. Aus zwei Gründen hat sich das GMHL dennoch entschieden, die erforderliche Vorlage zur Fortsetzung des Projektes erst im Januar 2022 zu erstellen:

1. Im Oktober 2021 hatten die ersten Firmen Mehrkosten aufgrund von Lohn- und Materialkostensteigerungen angemeldet. Die eigentlichen Mehrkostenaufstellungen inkl. prüfbarer Unterlagen der Firmen lagen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor und konnten erst ab Jahresende 2021 bearbeitet werden. Die Höhe der Mehrkosten konnte im Oktober noch nicht beziffert werden.
2. Am 30.09.2021 fand ein gemeinsamer Termin zwischen dem GMHL und dem Auftragnehmer „Architekt“ statt, bei dem versucht werden sollte, die seit drei Jahren dauernden Rechtsstreitigkeiten bezüglich einer möglichen Erhöhung des Architektenhonorars, beizulegen. Am 16.12.2021 wurde ein gemeinsamer Konsens bezüglich eines Vergleichsvorschlags gefunden. Die Höhe der Mehrkosten konnte im Oktober noch nicht beziffert werden.

3 Begründungen der Mehrkosten

3.1 Übersicht zu Mehr- und Minderkostenentwicklung (Differenz 2019 zu 2022):

KGR 200	Herrichten u. Erschließen	0,00 €
KGR 300	Bauwerk-Baukonstruktion	+ 761.000,00 €
KGR 400	Bauwerk-Techn. Anlagen	+100.000,00 €
KGR 500	Außenanlagen mit Planung	+59.000,00 €
KGR 600	Ausstattung	0,00 €
KGR 700	Baunebenkosten	+ 175.000,00 €
gesamt (brutto)		+1.095.000,00 €
Neue Gesamtkosten Projekt		17.515.000,00 €

3.2 Erläuterung:

Darstellung der ausschlaggebenden Abweichungen (Differenz 2019 zu 2022):

Zwischen den Kostengruppen hat es z.T. kostenneutrale Verschiebungen gegeben, die sich nicht auf den Gesamtmittelbedarf auswirken und daher hier nicht weitergehend dargestellt werden.

Maßgebliche Kostenveränderungen sind:

KG 300 (Mehrkosten ca. 761.000,- €):

Bei den Mehrkosten der Kostengruppe 300 gibt es zwei unterschiedliche Ursachen für die Steigerungen bzw. Mehrkosten:

1. Mehrkosten durch Mehrmassen, geänderte Ausführungen und zusätzliche Leistungen gegenüber dem Leistungsverzeichnis.
2. Mehrkosten aufgrund von Lohn- und Materialkostensteigerungen.
Der Baubeginn zum BA 02 hat sich aus Gründen, die die beauftragten Auftragnehmer nicht zu vertreten haben, erheblich verzögert. Das Gesamtbauvorhaben befindet sich mittlerweile in einem sechsmonatigen Verzug. Die vertraglich vereinbarten Ausführungsfristen für den BA 02 können nicht mehr erreicht werden. Im Zeitraum dieser Verzögerung kam es zu erheblichen Preissteigerungen der Materialpreise. Die beauftragten Firmen haben nun, auch ohne vereinbarte Lohn- und Preisgleitklauseln, Anspruch auf Ausgleich der Mehrkosten infolge von Lohn- und Preissteigerung. Die Bauverträge stammen aus den Jahren 2019 und 2020. Die derzeitige Pandemie, die als einer der Preistreiber für die Preissteigerungen gilt, war zum Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse noch nicht ausgebrochen. Zum Zeitpunkt der Ausschreibung galt eine Pandemie noch als ein plötzliches, un-

vorhersehbares Ereignis, aufgrund dessen wurden auch keine vertraglichen Vorkehrungen getroffen, um bspw. diesem Risiko durch Gleitklauseln entgegenzusteuern. Durch den terminlichen Verzug muss der Auftraggeber eine Preiserhöhung hinnehmen. Mittlerweile liegen dem GMHL die ersten Nachtragsangebote bezüglich pandemiebedingter Mehrkosten durch entsprechende Materialteuerung vor.

Ursachen für die Bauzeitverzögerungen:

Das Projekt startete bereits unter einem erheblichen Zeitdruck, da der Förderzeitraum für den Gebäudekomplex bei Maßnahmenbeginn Ende 2022 endete (im Laufe des Jahres wurde dieser dann auf Ende 2023 geschoben). Die Corona-Pandemie brach aus, als sich das Bauvorhaben in der baulichen Umsetzung befand. Erschwerte Bedingungen (Hygieneanforderungen, Personalausfall, Lieferengpässe usw.) wirkten dabei zeitverzögernd, und in Konsequenz auch kostenerhöhend. Durch die bundesweiten, behördlichen Anordnungen wurden Reisebeschränkungen auch für Bauhandwerker verhängt bzw. wurden viele Monteur-Unterkünfte geschlossen. Weitere Beeinträchtigungen des Bauablaufs entstanden durch Erkrankung von Mitarbeitern, vor allem aber durch verzögerte Materiallieferungen oder Mitarbeitermangel wegen Einreisebeschränkungen. Eine Baustellenstilllegung konnte vermieden werden, der Bauablauf musste jedoch zeitlich angepasst werden. Hinzu kamen Probleme baulicher Art, die zu den zeitlichen Verzögerungen führten. Insbesondere nach Einbau des Estrichs gab es wochenlange Verzögerungen. Anfang September 2020 wurde der Estrich eingebaut. Unter Zugrundelegung der allgemeinen technischen Regeln, dass bei idealen Bedingungen Estrichflächen 1mm pro Tag trocknen, wurde bei der Terminplanerstellung die Belegreife des Estrichs ab Ende Oktober berücksichtigt. Die Restfeuchtemessungen ergaben jedoch, dass der Estrich Anfang November 2020 immer noch deutlich feucht war. Bauabläufe ließen eine Inbetriebnahme der Heizungsanlage erst Mitte Oktober zu. Die vorherrschende Witterung im Oktober / November (entweder draußen wärmer als drinnen oder draußen zu nass) ließen ein manuelles Lüften kaum zu, es herrschten keine entsprechenden Bedingungen. Der Estrich konnte nur sehr langsam wenig Feuchtigkeit abgeben. Es wurde entschieden im November eine Bautrocknung aufzustellen. Eine frühere Inbetriebnahme wäre schädlich für die Gipskartonwände gewesen, es bestand ein massives Risiko der Rissbildung in den Wänden. Letztendlich wurden die Trocknungsgeräte erst Anfang Januar 2021 abgebaut. Der Ausführungsbeginn der Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten verschob sich um ca. zwei Monate.

Maßgebliche Kostensteigerungen gibt es in den nachfolgend aufgeführten Gewerken:

Abbrucharbeiten BA 02 – Mehrkosten: 38.500,00,- €

- Mengemengen aufgrund zu geringer Ansätze in den Leistungsverzeichnissen (LV) insbesondere bei den Positionen des Rückbaus der Asphalt- und Tragschichtflächen im Bereich des Erweiterungsbaus der Gemeinschaftsschule. Abweichende und zusätzliche Leistungen durch unvollständige Bestandszeichnungen. Bestandsfundamente und Versorgungskanäle entsprachen in Teilen nicht den vorliegenden Bestandszeichnungen und den Leistungsverzeichnissen. Zudem gab es Mehraufwand durch den vorsichtigen Rückbau von Bauteilen. Die Abbruchfolgen wurden durch den Statiker vorgegeben und begleitet. Der beschriebene Aufwand war zum Zeitpunkt der Erstellung der Leistungsverzeichnisse nicht erkennbar, da insbesondere Stahlträger als Bindeglied zwischen Abbruchflächen und zu erhaltenden Bauteilen nicht sichtbar waren.

Erweiterte Rohbauarbeiten BA 02 – Mehrkosten: 357.500,- €

- Abbrucharbeiten, Maurerarbeiten Bestandsgebäude: Abweichende und zusätzliche Leistungen zum Hauptauftrag, Einhausen von Möbeln in den Fachräumen des Bestandsgebäudes. Mehrkosten hierfür 14.953,16 €
- Materialpreiserhöhungen für BA 02 als Zulage zu den Positionen des Hauptauftrages, aufgrund der sechsmonatigen Bauzeitverzögerung in Verbindung mit den erheblichen Materialpreiserhöhungen seit Pandemiebeginn. Mehrkosten hierfür 92.847,85 €
- Massenerhöhung Erdarbeiten: im Hauptauftrag ist der profilgerechte Baugrubenaushub einschließlich Abfuhr und Entsorgung ohne Zuordnung einer Deponieklasse ausgeschrieben und beauftragt. Das im Jahr 2016 erstellte Gutachten zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen weist in Teilen für den Bereich des Baugrubenaushubs eine geordnete Deponierung aus. Im Leistungsverzeichnis erfolgte lediglich eine Abfrage eines Einheitspreises als Zulage für LAGA > Z1 bis Z2. Im Zuge der Tiefbauarbeiten wurde festge-

stellt, dass die Böden belastet sind. Ein großer Teil des Bodenaushubs war mit lamettaartigen (Plastik-) Folienresten durchzogen. Sämtliches Aushubmaterial unterlag den von der Deponie geforderten, aktuellen Bodenanalysen, der Bodenklasse Z2 nach LAGA. (Die jeweiligen Zuordnungswerte Z2 stellen grundsätzlich die Obergrenze für den Einbau von Reststoffen/Abfällen mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar, durch die der Transport von Inhaltsstoffen in den Untergrund und das Grundwasser verhindert werden soll). Zusätzlich wurden dem Aushubmaterial die Deponieklassen 1 und 2 zugeordnet. Die Entsorgung des Bodenmaterials erfolgte auf einer Deponie. Die Deponiekosten sind tagespreisabhängig. Mehrkosten hierfür 249.568,96 €

Trapezblecharbeiten Metalldach BA 02 – Mehrkosten: 57.000,- €

- Materialpreiserhöhungen für BA 02 als Zulage zu den Positionen des Hauptauftrages aufgrund der sechsmonatigen Bauzeitverzögerung in Verbindung mit den starken Preiserhöhungen seit Pandemiebeginn. Ein Auszug vom Statistischen Bundesamt Index der Großhandelsverkaufspreise belegt, dass die Preissteigerungen für Eisen / Stahl allein vom Jahresdurchschnitt 08/2020 bis 08/2021 82,3%, betragen. Das beauftragte Hauptangebot wurde im Jahr 06/2019 erstellt. Ein Vergleichsangebot für die Trapezblechkonstruktion, das lediglich der Preisfeststellung diente, bestätigt die genannten Preissteigerungen.

Zimmererarbeiten BA 02 – Mehrkosten: 10.600,- €

- Materialpreiserhöhungen für BA 02 als Zulage zu den Positionen des Hauptauftrages, aufgrund der sechsmonatigen Bauzeitverzögerung in Verbindung mit den starken Preiserhöhungen seit Pandemiebeginn.

Kunststofffensterarbeiten BA 02 – Mehrkosten: 72.500,- €

- Materialpreiserhöhungen für BA 02 als Zulage zu den Positionen des Hauptauftrages, aufgrund der sechsmonatigen Bauzeitverzögerung in Verbindung mit den starken Preiserhöhungen seit Pandemiebeginn.
- Planungsänderung in der Ausführungsplanung nach erfolgter Ausschreibung. Statisch bedingt wurden die Fensterelemente in ihrer Unterteilung verändert. Zusätzliche Kosten für Profile sowie für zusätzliche Verglasungsarbeiten.
- Änderungen und Anpassungen der (Not-) Ausgangstüren an das Brandschutzkonzept.

Gerüstbauarbeiten, Stahlbauarbeiten, Fassadenarbeiten, Tischlerarbeiten, Trockenbauarbeiten, Innentüren BA 01, Bautrocknung – Mehrkosten: 225.000,- €

- Mehrmengen aufgrund zu geringer Ansätze in den Leistungsverzeichnissen wie Deckenverkleidungen und -abschlüsse, Revi-Klappen, verlängerte Standzeiten des Fassadengerüsts und Bauzauns durch Corona bedingte Bauzeitverlängerung.
- In der Ausschreibung / in Leistungsverzeichnissen nicht berücksichtigte Arbeiten wie zusätzliche Stahlträger für Dachdurchdringungen, Trockenbauverkleidungen für TGA-Leitungen, Schutzmaßnahmen aufgrund von Bauzeitverschiebungen, Fugenprofile, Bautrocknung Estrich.
- In der Ausführungsphase ergänzende Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gegenüber der Baugenehmigung: Anschlussdetail Wandanschluss / Trapezblechdach. Geänderte Anforderungen an die Innentüren durch Anpassungen innerhalb des Brandschutzkonzepts.

KG 400 (Mehrkosten ca. 100.000,- €):

Elektroarbeiten BA 01 – Mehrkosten: 100.000,00 €

- Die Mehrkosten setzen sich aus einer Vielzahl von Nachträgen mit geringen Auftragssummen zusammen. In den Leistungsverzeichnissen nicht berücksichtigte Arbeiten, geänderte Ausführungen / Umplanungen und Anpassungen in Bezug auf das Leistungsverzeichnis haben zu Mehrkosten geführt. Es gab aber auch preisbindende Positionen, auf die Bezug genommen wird:
- Erforderliche Verkabelung der mit RWA-Funktionen versehenen Fenster-Oberlichtbänder, die im Hauptauftrag nicht vorgesehen waren.

- Nachrüstung einer Beleuchtung in den Spielhäusern und Anpassung der Leuchten in der Mensa (Anzahländerung aufgrund von finalisierten Deckenspiegeln sowie die Befestigungsart und den Abhängehorizont).
- Stillstands- und Ausfallkosten der ausführenden Firma aufgrund Bauablaufstörungen. Durch den zeitlichen Verzug in Bezug auf den Ausführungsterminplan war der Auftragnehmer in seiner Ausführung behindert.
- Nachrüstung Lautsprecher für Außenbereiche des Interims. Da durch diese Anlage auch Alarm-Durchsagen erfolgen, sind diese Lautsprecher für die Umsetzung der schulischen Brandschutzordnung von Bedeutung.
- Mit der Umsetzung des Beschlusses aus dem Jahr 2021 zwischen FB4, Bereich Schule und Sport und der Nutzerin, die geschaffene Aufwärmküche um eine sogenannte Kochstation zu ergänzen, wird der am Standort bisher gebundenen Betreiber (freie Träger KinderWege GmbH) weiterhin die Essensversorgung der Schule übernehmen. Durch die bauliche Erweiterung wird die Herstellung und Frischausgabe der Mittagessen an der Schule möglich. Hierfür ist ein Umbau der Unterverteilung für den Küchenbereich notwendig, um die elektrische Energie für eine durch den Bereich Schule und Sport bereitgestellte Kochstation zu versorgen.

KG 500 (Mehrkosten ca. 59.000,- €):

Technische Anlagen in den Außenanlagen – Mehrkosten: 58.100,00 €

- Hierbei handelt es sich um eine Leistung – technische Erschließung – die der geplanten Baumaßnahme „Neubau einer unechten Dreifeld-Sporthalle“ (VO/2021/10623) zuzuordnen ist. Der Baubeginn für die Sporthalle ist nach Fertigstellung des Schulgebäudes geplant. Die Erschließung der künftigen Sporthalle erfolgt über den mittlerweile bereits fertig gestellten Eingangsbereich / Schulhof. Die elektrotechnische Erschließung mittels Leerrohrsystem sowie das Energieversorgungskabel wurden bereits verlegt, andernfalls wäre mit Beginn der eigentlichen Baumaßnahme „Sporthalle“ mit erheblichen Einschränkungen im Schulbetrieb zu rechnen gewesen, zzgl. der Kosten für De- und Remontage der Eingangszone der Schule.

Prognose Kostenentwicklung für die KG 300-500

- Die beiden Gewerke „Fachraumausstattung-NAWI-Raum“ (KG 400) und „Außenanlagen BA 02“ (KG 500) sind noch nicht ausgeschrieben. Da die Kostenberechnung der EW-Bau aus dem Jahr 2016 stammt, ist bei diesen Ausschreibungen mit weiteren Abweichungen bzw. Mehrkosten zu rechnen. Das Ausschreibungsvolumen für die Außenanlagen beträgt ca. 800.000,- € und das der Fachraumausstattung – NAWI-Raum ca. 200.000,- €. Unter Zugrundelegung einer Preissteigerung von 35 % bei den Außenanlagen in den vergangenen 6 Jahren sowie 20% bei der Fachraumausstattung werden Mehrkosten in Bezug auf die EW-Bau in Höhe von **320.000,- €** erwartet.
- Ein (Mehr-) Kostentreiber innerhalb des Projektes sind aktuell die massiven Materialpreiserhöhungen, die von den Auftragnehmern aufgrund der mehrmonatigen Bauzeitverzögerung in Verbindung mit den starken Preiserhöhungen seit Pandemiebeginn, geltend gemacht werden. Das GMHL rechnet mit Forderungen weiterer Firmen. Allgemeine, gesonderte Baupreiserhöhungen aufgrund der Corona-Pandemie, können zurzeit nicht vollumfänglich eingeschätzt werden. Dennoch wird von weiteren Mehrkosten in sechsstelliger Höhe ausgegangen. Das GMHL prüft zusammen mit dem Bereich Recht eingehende Mehrkostenanzeigen auf ihre Rechtmäßigkeit, sieht aber davon ab, Firmen zwecks Überprüfung möglicher Ansprüche, anzuschreiben.

Für eine Vielzahl der beauftragten Gewerke liegen dem GMHL für den BA 02 noch keine Forderungen bezüglich gestiegener Materialpreise vor. Die Innenausbaugewerke starten Anfang Mai 2022 mit der Ausführung.

Das Auftragsvolumen für die Hochbaugewerke der Kostengruppe 300/BA 02 beträgt ca. 2.200.000,- €.

Beispielhaft kann das Gewerk Dachabdichtungs- und Klempnerarbeiten genannt werden. Hier liegt mittlerweile ein Nachtragsangebot vor. Die Kostensteigerung für die Materialpreise beträgt in diesem Gewerk 15%.

Unter der Zugrundelegung dieser 15% können für das genannte Auftragsvolumen in Höhe von ca. 2.200.000,- € Mehrkosten in Höhe von ca. 330.000,- € erwartet werden. Sehr groß sind aktuell die Preisabweichungen in den Gewerken mit Metallverarbeitungen. Wie bereits zuvor genannt, beträgt die Preissteigerung für Eisen/Stahl allein vom Jahresdurchschnitt 08/2020 bis 08/2021, 82,3 %. Unter Berücksichtigung dieses Aspektes kann man von einer zu erwartenden Materialpreiserhöhung von durchschnittlich 20% für die Hochbaugewerke - KG 300 ausgehen.

Unter Zugrundelegung einer Preissteigerung von pauschal 20 % werden Mehrkosten in Bezug auf die Auftragssumme für den BA 02 in Höhe von **450.000,- €** erwartet.

- Kostengruppe 400 + 500 Haustechnik

Das Auftragsvolumen für die Haustechnikgewerke für den Bauabschnitt 02 beträgt ca. 1.200.000,- €. Unter Zugrundelegung einer pauschalen Preissteigerung von 15% ist auch in diesen Kostengruppen mit Mehrkosten in Höhe von ca. **150.000,- €** zu rechnen.

Unter Berücksichtigung dieser 3 Kostenprognosen wird bei der Umsetzung des BA 02 mit einer weiteren Kostensteigerung in Höhe von **920.000,- €** gerechnet.

KG 700 (Mehrkosten ca. 175.000,- €):

Honorarerhöhung Architekt:

Die Gesamtkosten der EW-Bau aus dem Jahr 2016 betragen 12.900.000,- €. Nach den ersten Ausschreibungsergebnissen, die massive Kostenabweichungen zur Kostenberechnung aufwiesen, wurde im Jahr 2018 das Projekt aufgrund fehlender Kostensicherheit unterbrochen und die Gesamtkosten des Bauvorhabens mit einer Gesamtsumme in Höhe von 15.950.000,- € neu ermittelt. Der Auftragnehmer (Architekt) hat mit der Erhöhung der Gesamtkosten gleichzeitig eine Erhöhung der anrechenbaren Kosten, die Grundlage der Honorarermittlung sind, abgeleitet und damit einhergehend die Erhöhung des Architektenhonorars. Das GMHL hatte im Jahr 2019 Schadenersatzansprüche geltend gemacht aufgrund der Kostensteigerungen infolge fehlerhafter Leistung in Bezug auf die Kostenermittlung. In der Kostengruppe 300 (Hochbau) betrug die Kostenüberschreitung zunächst ca. 50%. Durch eine Überarbeitung des Entwurfes konnten nochmal ca. 891.000,- € eingespart werden, so dass die Kostenabweichung in dieser Kostengruppe nunmehr 38% betrug. Die Schadenersatzforderungen des GMHL bezogen sich konkret auf Containerstandzeiten, die aus Sicht des GMHL nicht angefallen wären, hätte man zu einem früheren Zeitpunkt Kenntnis von der fehlerhaften Kostenberechnung gehabt.

Die Schadenersatzforderungen des GMHL beliefen sich auf 114.000,- €.

Dem gegenüber standen Honorarforderungen des Auftragnehmers (Architekt) für die Umplanungen im Jahr 2018 in Höhe von 166.600,- € und ein Mehrhonorar in Höhe von 266.152,98 €, dass aus den gestiegenen anrechenbaren Kosten abgeleitet wurde.

Im September 2021 gab es in Lübeck einen gemeinsamen Termin mit der Hansestadt Lübeck, vertreten durch das GMHL und den Bereich Recht, der die Honorarstreitigkeiten seit dem Jahr 2019 begleitete, sowie dem Auftragnehmer (Architekt) mit seinem Rechtsbeistand. Bei diesem Termin wurde versucht, die mittlerweile drei Jahre dauernden Rechtsstreitigkeiten beizulegen und einen gemeinsamen Konsens zu finden. Andernfalls wäre der gesamte Vorgang wahrscheinlich zur Klageerhebung gekommen. Bei diesem Termin wurden zwei Vergleichsvorschläge formuliert, für die es mittlerweile ein gemeinsames Einverständnis gibt:

1. Vergleich zu „Geltendmachung von verlängerten Containerstandzeiten (GMHL) und Umplanungskosten (Auftragnehmer Architekt)“:

Rechtsverbindliche Beilegung sämtlicher Streitigkeiten. Das GMHL leitet keine Rechte in Bezug auf die Containerstandzeiten gegen den Auftragnehmer ab. Der Auftragnehmer wiederum verzichtet seinerseits auf die Geltendmachung sämtlicher Honoraransprüche, die aus den genannten Umplanungen erwachsen sind. Beide Forderungen werden gegeneinander aufgehoben.

2. Vergleich zu „Mehrhonorar durch Erhöhung der anrechenbaren Kosten“:
Von Seiten des Auftragnehmers bestanden ursprünglich Honorar-Mehrforderungen in Höhe von 266.152,98 €. Der Auftragnehmer hat im Zuge der Verhandlung einen Kostenabschlag von 25% angeboten, so dass sich ein Mehrhonorar von 199.614,75 € ergeben hätte. Im Dezember 2021 hat der Auftragnehmer nach weiterer schriftlicher Korrespondenz mit dem GMHL einem Vergleichsvorschlag mit einer Kostenobergrenze in Höhe von 175.000,- € zugestimmt.

4 Begründung der Dringlichkeit

Das Bauvorhaben befindet sich im BA 02 in der Umsetzung. Um den reibungslosen Baustellenbetrieb aufrecht zu erhalten und das hierfür erforderliche Nachtragsmanagement durchführen zu können, ist es dringend erforderlich, die Freigabe zur Fortsetzung der Baumaßnahme zu erteilen.

Das Projekt wird im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes des Bundes (KInvFG II) mit einem Zuschuss in Höhe von 6.882.426,- € gefördert.

5 Deckung des Mehrbedarfs

Das im Jahr 2022 benötigte Budget in Höhe von ca. 4.000.000,- € soll durch den beantragten Haushaltsrest aus dem Jahr 2021 in Höhe von 2.667.000,- €, dem Urbudget 2022 in Höhe von 216.000,- € sowie durch Finanzmittel im Rahmen des Bereichsbudgets gedeckt werden.

Durch die sechsmonatige Bauzeitverzögerung erfolgt die Fertigstellung des Projektes im Frühsommer 2023. Die finanzielle Deckung der verbleibenden Mehrkosten und bestehender Aufträge kann durch Verpflichtungsermächtigungen zu Lasten des Haushalts 2023 erfolgen. Im Zuge der Haushaltsanmeldungen für das Jahr 2023 erfolgt die Neuordnung der Haushaltsmittel.

Anlagen:

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2: Lageplan

Senatorin Joanna Hagen