



► Nr. VO/2022/11045
öffentlich

Lübeck, 08.04.2022

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Nicole Herms (E-Mail: nicole.herms@luebeck.de Telefon: 122-6569)

Freigabe zur Fortführung der Maßnahme "Umbau und Modernisierung der Alten Turnhalle im Johanneum zu Lübeck" aufgrund Überschreitung der Projektkosten um >175.000 EUR netto

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
25.04.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.05.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
03.05.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, die Baumaßnahme „Umbau und Modernisierung der Alten Turnhalle im Johanneum zu Lübeck“ mit einer Überschreitung des Gesamtvolumens i. H. v. 225.000,- € netto 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 ist nicht erfolgt, da es sich um eine reine Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme handelt und die Interessen von Kindern und Jugendlichen durch die Schulleitung vertreten werden.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- Ja (Anlage 1)
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- Nein
 Ja – Begründung:

Energieeffiziente, wartungsarme Haustechnik: LED-Technik, bedarfsgerechte WW-Bereitung und Optimierung der Lüftungsanlage

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

1 Allgemeines

Es wird Bezug auf die Beschreibung der Baumaßnahme der Vorlage VO/2020/08988 vom 25.08.2020 zur Projektfreigabe genommen.

1.1 Zeitliche Übersicht

EW-Bau:	Mai 2020
Projektfreigabe zur Umsetzung des Projektes:	V/2020/08988 vom 25.08.2020
Projektunterbrechung aufgrund Schadstoffbelastung im Dach (Holzschutzmittel):	November 2020
PCP-Sanierung (Untersuchung, Sanierungskonzept, Feinreinigung, Sperranstrich, Freimessung)	Dezember 2020 – August 2021
Baubeginn:	August 2021
Fertigstellung:	Juli 2022

1.2 Aktueller Stand der Maßnahme

Im März 2017 musste der Hallenbetrieb aufgrund von irreparablen Schäden am Hallenboden stillgelegt werden. Die Bauzustandserfassung ergab weitere umfangreiche Modernisierungsbedarfe und Verkehrssicherheitsmängel im Gebäude.

Mit der Projektfreigabe Nr. VO/2020/08988 vom 25.08.2020 wurde die kurzfristige Umsetzung der geplanten Umbau- und Modernisierungsmaßnahme beschlossen mit der Zielstellung

- der Wiederinbetriebnahme einer den baulichen, denkmalpflegerischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen entsprechenden Turnhalle für den Schul- und Vereinssport zur Förderung des Sportangebotes und der Deckung des hohen Bedarfs an Hallen- und Trainingszeiten im innerstädtischen Bereich,
- einer multifunktionalen Nutzung durch die Schule (Sport/Unterricht/Veranstaltung),
- Erweiterung des Raumangebotes für den Musikzweig und das darstellende Spiel.

Im Zuge der Genehmigung und Umsetzung hat sich die Maßnahme u. a. infolge eines Schadstoffbefundes, der Überarbeitung des Brandschutzkonzeptes (Nutzungserweiterung) und erforderlicher Anpassungen der Planungen an die vorgefundenen Bestandssituationen zeitlich verschoben und inhaltlich ausgeweitet.

Inzwischen sind die Schadstoffsanierung und ein Großteil der erforderlichen Rohbauarbeiten und Rohinstallationen abgeschlossen. Die Ausbaugewerke haben ihre Arbeit begonnen. Der Großteil der Bauleistungen ist ausgeschrieben und vergeben.

1.3 Kostenentwicklung

Die Kostenentwicklung stellt sich nach Kostengruppen im Vergleich zur EW-Bau 2020 wie folgt dar:

		EW-Bau Mai 2020	Kostenprognose Stand März 2022
100	Grundstück	0,00 €	0,00 €
200	Herrichten + Erschließen	0,00 €	0,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	450.000,00 €	635.000,00 €
400	Bauwerk – TGA	235.666,31 €	273.500,00 €
500	Außenanlagen	0,00 €	0,00 €
540	Tech. Anlagen Außenanlagen	19.930,12 €	13.500,00 €
600	Ausstattung/Kunstwerke	15.874,60 €	60.000,00 €
700	Baunebenkosten	197.291,69 €	203.000,00 €
Gesamtkosten	KG 200 – 700	918.762,72 €	1.185.000,00 €
brutto	gerundet	920.000,00 €	1.185.000,00 €
		100,0%	128,8%

Der Großteil der Vergaben der Bauleistungen erfolgte in 2021 und 2022, sodass sich der Kostenstand gegenüber der EW-Bau-Kostenberechnung relativ konkret prognostizieren lässt. Im Zuge der Umsetzung der Bauleistungen wurden bereits Nachtrags- und Zusatzleistungen erforderlich bzw. absehbar, um auf vorgefundene Bestandssituationen zu reagieren bzw. eine funktionsgerechte Ausführung zu ermöglichen. Projektbegleitend wurden von den Planern und durch das GMHL Einsparungen in der Umsetzung der Maßnahme erwogen. Aufgrund von erhöhten Anforderungen, Schadstoffbefunden, Ausführungsanpassungen, weltmarktbedingten Lieferengpässen und Materialpreissteigerungen sowie Honorarkostensteigerungen durch den erhöhten Leistungsumfang lässt sich eine Kostenüberschreitung jedoch nicht vermeiden.

2 Anlass für diese Vorlage

Nach § 1 Nr. 1 der am 26.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen 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 Kosten nach der jetzt vorgelegten, überarbeiteten Kostenprognose um 225.000,- € netto gegenüber der Kostenermittlung aus 2020 steigen werden.

3 Begründungen der Mehrkosten

3.1 Übersicht zur Mehr- und Minderkostenentwicklung (Differenz 2020 zu 2022):

Gesamtkosten Projekt gem. EW-Bau (05/2020) brutto		918.763,00 €
KGR 200	Herrichten u. Erschließen	0,00 €
KGR 300	Bauwerk-Baukonstruktion	+ 200.000,00 €
	Denkmalpflegerischer Mehraufwand	+ 15.000,00 €
KGR 400	Bauwerk-Techn. Anlagen	+ 30.000,00 €
KGR 500	Außenanlagen mit Planung	0,00 €
KGR 600	Ausstattung	+ 15.000,00 €
KGR 700	Baunebenkosten	+ 5.000,00 €
Mehrkosten gesamt brutto		+ 265.000,00 €
Gesamtkostenprognose brutto		1.185.000,00 €
>> Mehrkosten gesamt netto		+ 225.000,00 €

3.2 Erläuterung:

Darstellung der ausschlaggebenden Abweichungen (Differenz 2020 zu 2022):

Zwischen den Kostengruppen/Gewerken gab es z. T. kostenneutrale Verschiebungen, die sich nicht auf den Gesamtmittelbedarf auswirken und daher hier nicht weitergehend dargestellt werden. Maßgebliche Kostenveränderungen sind:

KG 300 (Mehrkosten ca. 215.000 €):

Die Mehrkosten der KG 300 bedingen sich maßgeblich durch zusätzliche Leistungen: einen unvorhergesehenen Schadstoffbefund, Anforderungen aus der Brandschutzprüfung und erforderliche Anpassungen der Ausführung.

Maßgebliche Kostensteigerungen ergeben sich aus den nachfolgend aufgeführten zusätzlichen Leistungen:

Schadstoffsanierung und denkmalgerechte Farbfassung – Mehrkosten: 100.000 €:

Da die Sanierung der äußeren Hülle und des Daches bereits in vorangehenden Maßnahmen erfolgte, wurde das Dach im Rahmen dieser EW-Bau nicht betrachtet. Eine der Absicherung dienende Einzelprobe durch den Bereich UNV ergab jedoch Hinweise auf die Verwendung von Holzschutzmitteln. Im November 2020 bestätigte eine umfassende Schadstoffuntersuchung die Belastung des Dachbereiches der Alten Turnhalle mit Holzschutzmittelwirkstoffen. Auch die Materialmisch- und Staubproben bestätigten die Belastungen der in den Nachkriegsjahren behandelten Dachkonstruktion und Verschalung durch die damals gängigen organischen Holzschutzmittel (PCP, Lindan). Nach Einschätzung des Sachverständigen und des Landesamtes für soziale Dienste (LAsD) war eine Schadstoffsanierung im Vorfeld der Umsetzung der Baumaßnahme und für die anschließende Wiederinbetriebnahme der Halle möglich und zwingend erforderlich.

Da der Staub im Dachbereich stark kontaminiert war, wurde zunächst eine Feinreinigung (Entfernung des kontaminierten Staubes) aller Oberflächen durch einen qualifizierten Fachbetrieb durchgeführt. In weiteren Schritten wurden die Schadstoffe durch einen Spezialanstrich abgesperrt und gebunden. Diese Arbeiten erforderten ein flächendeckendes Raumgerüst. Ein geregelter Luftaustausch ist künftig sicherzustellen. Im Zuge der Gerüststellung konnte auch die historische Farbfassung der Decken gem. restauratorischem Farbkonzept denkmalgerecht umgesetzt werden.

Erhöhte Brandschutzanforderungen – Mehrkosten 55.000 €:

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens traten zur Nutzung als Turnhalle zusätzliche Anforderungen als Versammlungsstätte hinzu. Das Brandschutzkonzept wurde diesbezüglich überarbeitet und gibt nun größere freie Lüftungsquerschnitte für den Rauchabzug vor. Die aufwendige Ertüchtigung und Ansteuerung der denkmalgeschützten Bestandsfenster bedingen Mehrkosten für die Planung und Umsetzung. Auf eine betriebskosten- und wartungsintensive Lüftungsanlage für den Hallenbetrieb kann verzichtet werden.

Erweiterte Rohbauarbeiten und Abbruch – Mehrkosten: 45.000 €:

Während der Ausführung erforderten vorgefundene Bestandssituationen eine abweichende Ausführung bzw. Mehrmengen aufgrund zu geringer Ansätze in den Leistungsverzeichnissen (LV), u. a. für den erforderlichen Abbruch der Sohle in großen Teilen des Sanitärbereiches der Alten Turnhalle (alternativ zum ursprünglichen Schlitzten der Sohle für die Erneuerung der Grundleitungen) und der im Zuge des Abbruchs festgestellte Schichtenaufbau des Bestandsfußbodens, welcher unterschiedliche Materialien (u. a. Gussasphalt) aufwies, die aufwendig ausgebaut, getrennt und separat entsorgt werden mussten. Des Weiteren war die Anbindung des Umkleideanbaus an den „Altbau“ mittels Verzahnung zu sanieren.

Denkmalpflegerischer Mehraufwand

Ballwurfsicherung des Wandbildes und Acryl-Basketballkorb – Mehrkosten: 15.000 €:

Die Denkmalpflege fordert im Zuge der restauratorischen Freilegung des Wandbildes eine qualitätsvolle und geeignete Ballwurfsicherung im Bereich vor dem Bild. Um die Wandmalerei adäquat wahrnehmen zu können, werden die Basketballkörbe der Giebelseiten mit Acrylrückplatten verbaut.

Der denkmalpflegerische Mehraufwand und die restauratorischen Arbeiten wurden in einem Sanierungskonzept zusammengefasst und ein Antrag auf Förderung bei der Possehl-Stiftung eingereicht.

KG 400 - Mehrkosten ca. 30.000 €:

Die Mehrkosten der KG 400 bedingen sich durch weltmarktbedingte Materialpreissteigerungen im Elektrobereich. Die Angebotspreise für die Elektroinstallation liegen mit +28 bis +42 % weit bis sehr weit über dem Bereich der Kostenberechnung. Die Einheitspreise sind aufgrund der vorliegenden Marktsituation und den, bedingt durch die Corona-Pandemie, stark gestiegenen Materialpreisen trotzdem als angemessen und auskömmlich zu werten.

KG 600 (Mehrkosten ca. 15.000 €):

Bei der Ausstattung ergeben sich Mehrkosten aufgrund zu geringer Kosten- und Mengensätze in der Kostenberechnung sowie Preissteigerungen bei den Holzwerkstoffen.

KG 700 (Mehrkosten ca. 5.000 €):

Infolge des erhöhten Leistungsumfangs sind Honoraranpassungen für die Objektplanerleistungen erforderlich.

Mehrkostenzusammenstellung für die KG 300 - 700

KG 300 Schadstoffsanierung	88.000,- € netto/100.000,- € brutto
Brandschutzanforderungen	46.000,- € netto/ 55.000,- € brutto
Anpassung Ausführung	38.000,- € netto/ 45.000,- € brutto
Denkmalpflegerischer Mehraufwand	12.000,- € netto/ 15.000,- € brutto
KG 400 Weltmarktbedingte Preissteigerung	25.000,- € netto/ 30.000,- € brutto
KG 600 Ausstattung	12.000,- € netto/ 15.000,- € brutto
KG 700 Honoraranpassung	4.000,- € netto/ 5.000,- € brutto
	225.000,- € netto/265.000,- € brutto

4 Deckung des Mehrbedarfs

In Erwartung weltmarktbedingter Preissteigerungen wurden zusätzliche Haushaltsmittel für das HH-Jahr 2022 beantragt und bewilligt. Eine Deckung der Mehrkosten i. H. v. 265.000,- € brutto ist somit innerhalb der Maßnahme gegeben.

Des Weiteren wurde durch den Bereich Schule und Sport ein Antrag auf Förderung der restauratorischen Arbeiten und des denkmalpflegerischen Aufwandes für die Freilegung und Sicherung eines bauzeitlichen Wandbildes bei der Possehl-Stiftung gestellt. In einer aktuellen Spendenzusage vom 07.04.2022 wurde ein Zuschuss i. H. v. 15.000,- € in Aussicht gestellt, der die Mehrkosten entsprechend entlastet. Ein Spendenannahmeverfahren wird derzeit mit einer Spendenanzeige des Bereiches Schule und Sport in die Wege geleitet.

Die Maßnahme wird in den PSK 111029.549.7851000/PSK 111029.549.7831000 geordnet. Die erforderlichen Mittel i. H. v. aktuell 755.000,- € für die Fertigstellung im Sommer 2022 stehen durch den Übertrag der Haushaltsreste aus dem Jahr 2021 i. H. v. 722.440,- € und das bewilligte Urbudget 2022 i. H. v. 108.000,- € zur Verfügung und werden in 2022 kassenwirksam verausgabt.

5 Begründungen zur Fortsetzung der Maßnahme

Aufgrund der Projektfreigabe aus dem Jahr 2020 und des hohen Bedarfs an innerstädtischen Sporthallenangeboten für den Schul- und Vereinssport und des schulischen Raumangebotes

des Johanneums sowie des bereits erfolgten Baubeginns sollte das Projekt schnellstmöglich weitergeführt werden, um die geplante Fertigstellung zum Sommer 2022 zu gewährleisten.

6 Dringlichkeit

Es handelt sich um ein laufendes Bauvorhaben. Um die Fertigstellung der Maßnahme bis zum neuen Schuljahr 2022/2023 sicherstellen zu können, wäre das Erreichen des Bauausschusses am 02.05.2022 von großem Vorteil.

Anlagen:

1 – Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen