



► Nr. VO/2022/11382  
öffentlich

Lübeck, 19.08.2022

**Vorlage  
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:  
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Christian Kunz (E-Mail: christian.kunz@luebeck.de Telefon: )

**Freigabe zur Fortführung der Maßnahme "Grundschule am Koggenweg - Neubau Mensa mit Ganztagsräumen" aufgrund Überschreitung der Projektkosten um >175.000 EUR netto**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.09.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.09.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.09.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Baumaßnahme „Grundschule am Koggenweg – Neubau Mensa mit Ganztagsräumen“ wird mit Mehrkosten in Höhe von 1.110.000 € fortgesetzt.

**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-

Ja

Nein- Begründung:

Eine konkrete Beteiligung ist im Zuge der Ausführung anhand einzelner gestalterischer Elemente vorgesehen. Derzeit befindet sich der Ablauf im Abstimmungsprozess mit der Schulleitung.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig

neu

freiwillig

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: |
- |  |
|--|
| Bei den Planungen zum Projekt wurde auf den beschlossenen Klimanotstand reagiert, so dass Nachhaltigkeit durch Holzbau, Gründach sowie die Nutzung regenerativer Energien (PV) berücksichtigt wurde. |
|--|

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

--

### **Begründung:**

#### **1 Allgemeines**

Es wird Bezug auf die Beschreibung der Baumaßnahme der Vorlage VO/2021/10254 zur Projektfreigabe genommen.

#### **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 eines beschlossenen Vorhabens herbeizuführen, wenn die Gesamtkosten um mehr als 20% oder um mehr als 175.000,00 € netto überschritten werden.

Diese Entscheidung ist jetzt erforderlich, da die Kosten des Kostenvoranschlags (Ermittlung der Kosten auf Grundlage der Ausführungsplanung und der Vorbereitung der Vergabe) nach DIN 276 im Vergleich zur Kostenberechnung der EW-Bau nach DIN 276 diese Grenze überschreiten.

#### **3 Darstellung Mehrkosten**

Die Kostenberechnung der EW-Bau zum Projekt stammt vom April 2021. Die Berechnung spiegelt den Kostenstand zum Zeitpunkt der Ermittlung wider. Nach Projektfreigabe im September 2021 (VO/2021/10254) wurden die Planungen fortgesetzt. Nach erteilter Baugenehmigung und abgeschlossener Ausführungsplanung liegen mit Abschluss der Leistungsphase 6 nach HOAI (Vorbereitung der Vergabe) mit dem Kostenvoranschlag nach DIN 276 prognostizierte Kosten vor.

Bei grundsätzlich unveränderter Planungsaufgabe wurden hierbei die detaillierten Ergebnisse der Ausführungsplanung sowie die aktuelle Baupreisentwicklung soweit möglich berücksichtigt.

### 3.1 Kostenentwicklung

Die Kostenentwicklung stellt sich nach Kostengruppen gemäß DIN 276 wie folgt dar:

		Kostenberechnung EW-Bau April 2021 (inkl. 19% USt)	Kostenvoranschlag Basis LVs Stand Juli 2022 (inkl. 19% USt)
100	Grundstück	0,00 €	0,00 €
200	Herrichten + Erschließen	105.910,00 €	83.300,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	1.532.720,01 €	2.333.887,00 €
400	Bauwerk – TGA	806.820,01 €	952.416,50 €
500	Außenanlagen	679.490,00 €	823.480,00 €
600	Ausstattung / Kunstwerke	83.300,00 €	83.300,00 €
700	Baunebenkosten	761.600,00 €	800.000,00 €
Gesamt	KG 200 – 700	3.969.840,02 €	5.076.383,50 €
	<b>gerundet</b>	<b>3.970.000,00 €</b>	<b>5.080.000,00 €</b>
<b>Differenz</b>			1.110.000,00 €
		100,0%	127,96%

Bei der Kostenberechnung von April 2021 sind prognostizierte Kosten für den Zeitpunkt der Kostenermittlung ermittelt. Im Kostenvoranschlag nach Abschluss der Leistungsphase 6 sind die Preisentwicklungen gemäß BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) seit Erstellung der Kostenberechnung (2. Quartal 2021) bis zum 02. Quartal 2022 (Steigerung um 22%) sowie ggf. weiterführende Prognose zur vorgesehenen Auftragsvergabe im 4. Quartal 2022 aufgrund aktueller Ausschreibungsergebnisse enthalten. Im Zuge der Kostenermittlung durch Leistungsverzeichnisse während der Leistungsphase 6 wurden einzelne Maßnahmen, welche in der Kostenberechnung in der KG 200 erfasst wurden, aktuell in der KG 300 dargestellt. Dadurch ergibt sich für die KG 200 eine Kostensenkung. Die Kostensteigerung im Projekt um 27,96% ist somit vor dem Hintergrund der statistisch belegten Preisentwicklungen nachvollziehbar. Aus der dargestellten Kostenentwicklung ergibt sich ein Mehrbedarf im Projekt i.H. von 1.110.000,00 €.

EW-Bau:	3.970.000,00 €	
<hr/>		
<i>Mehrkosten aufgrund Konkretisierung der Planung:</i>	150.000,00 €	3,78 %
<i>Mehrkosten aufgrund von Baupreissteigerungen bis Q2/2022:</i>	873.400,00 €	22,00 %
<i>Mehrkosten aufgrund von Prognose bis Q3-4/2022:</i>	86.600,00 €	2,18 %
<hr/>		
Summe Mehrkosten:	1.110.000,00 €	
<hr/>		
Kostenvoranschlag:	5.080.000,00 €	

#### Kostenentwicklung KG 300

Im Zuge der Ausführungsplanungen gab es Konkretisierungen der Ausführungsplanungen, welche zu folgendem Mehraufwand im Vergleich zur Entwurfsplanung geführt haben:

- Tiefbau: Konkretisierung der Baugrubenplanung und Drainage; Mehraufwand 24.000,00 € brutto
- Baustelleneinrichtung: Konkretisierung der Baustelleneinrichtung im Hinblick auf coronabedingte Hygieneregulungen; Mehraufwand 17.000,00 € brutto
- Konstruktion Tragwerk: Berücksichtigung der weiter ausgearbeiteten statischen Berechnung hinsichtlich der Holzbaukonstruktion; Mehraufwand 76.000,00 € brutto

- Schallschutzmaßnahmen: Berücksichtigen der weiter ausgearbeiteten Schallschutzvorgaben zur Raumakustik in der Ausführungsplanung; Mehraufwand 12.000,00 € brutto
- Dachaufbauten: Berücksichtigung aller Dachaufbauten im Zuge der Planung von Absturzsicherungen: Mehraufwand 21.000,00 € brutto

Die genannten Mehraufwendungen durch Planungskonkretisierungen in Summe von 150.000 € ergeben eine Kostensteigerung von 3,78%. Die übrige Kostensteigerung auf 2.333.887,00 € basiert auf der Anpassung an die aktuelle Baupreisentwicklung.

### **Kostenentwicklung KG 400**

Die Kostensteigerung von 806.820,01 € auf 952.416,50 € basiert auf der Anpassung an die aktuelle Baupreisentwicklung.

### **Kostenentwicklung KG 500**

Die Kostensteigerung von 679.490,00 € auf 823.480 € basiert auf der Anpassung an die aktuelle Baupreisentwicklung.

### **Kostenentwicklung KG 700**

Die Baunebenkosten wurden im Zuge der EW-Bau pauschal mit 25% der Baukosten angenommen. Die Planungshonorare werden auf Basis der Kostenberechnung festgelegt. Deshalb findet für die KG 700 keine Anpassung an die Preisentwicklung statt. Der pauschale Ansatz wurde entsprechend auf rund 20% des Kostenvoranschlags aus der Leistungsphase 6 reduziert.

## **3.2 Einsparmöglichkeiten**

Der geplante Neubau für die Mensa mit zusätzlichen Räumen zur Ganztagsbetreuung ist geprägt von der Entwurfsidee des Holzskelettbbaus in ökologischer Bauweise, welche weiterhin verfolgt werden soll. Eine grundlegende Änderung der Konstruktionsweise ist nicht vorgesehen.

Im Zuge der Ausführungsplanungen konnten jedoch folgende Einsparpotentiale ausgemacht und in den Planungen bereits berücksichtigt werden:

- Materialwechsel bei der Gefälledämmung des Flachdachs (aktuell EPS; zuvor Mineralische Dämmung); geschätzte Einsparung 30.000,00 € brutto
- Statisch veränderte Abmessungen der Holzstützen; dadurch wirtschaftlichere Wandaufbauten in Küchen- und Nebenräumen möglich; geschätzte Einsparung 8.000,00 brutto €

Weiterführende Einsparmöglichkeiten wurden durch die Planungsverantwortlichen untersucht, können im Projekt jedoch nicht ausgeführt werden.

## **4 Deckung des Mehrbedarfs:**

Die in 2022 aususchreibenden Leistungen werden größtenteils in 2023 und 2024 erbracht. Daher kann der genannte Mehrbedarf hierfür durch dem Fachbereich 5 zur Verfügung stehende Verpflichtungsermächtigungen gedeckt werden. Für die Bauleistungen, die bereits in 2022 durchgeführt werden sollen, stehen durch den Übertrag der Haushaltsreste aus dem Jahr 2021 und das bewilligte Urbudget 2022 ausreichende Mittel zur Verfügung. Die Mittel sind unter dem PSK 111029 543 785100 /7853000 geordnet.

## **Anlagen:**

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen  
Anlage 2: Baupreissteigerungen gem. BKl

Senatorin Joanna Hagen

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2022	2023	2024	2025
Erträge					
Aufwendungen	-1.110.000,00	555.000,00	555.000,00		
davon:					
Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	-1.109.999,00	Fertigstellung Juni 2024 geplant	0,00	-13.874,99	-27.749,98
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-1.110.000,00				
voraussichtl. Zinsen ca.	-499.500,00	-33.300,00	-33.300,00	-33.300,00	-33.300,00
Einzahlungen					
Auszahlungen	-1.110.000,00	-555.000,00	-555.000,00		
Gesamtauswirkung Finanzplan	-1.110.000,00	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

2022	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	X	X	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. zu ordnen				
Haushaltsbelastend	X	X	X	X
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
2022			
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	0,00
2022			Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	111029 543 7851000	Gebäudemanagement, Schule am Koggenweg/Ganztagsräume, Hochbaumaßnahmen	-476.745,00
	111029 543 7853000	Gebäudemanagement, Schule am Koggenweg/Ganztagsräume, sonstige Baumaßnahmen	78.255,00
		Saldo Finanzplan	-555.000,00

**5. - Planen und Bauen**  
**651 - Gebäudemanagement**

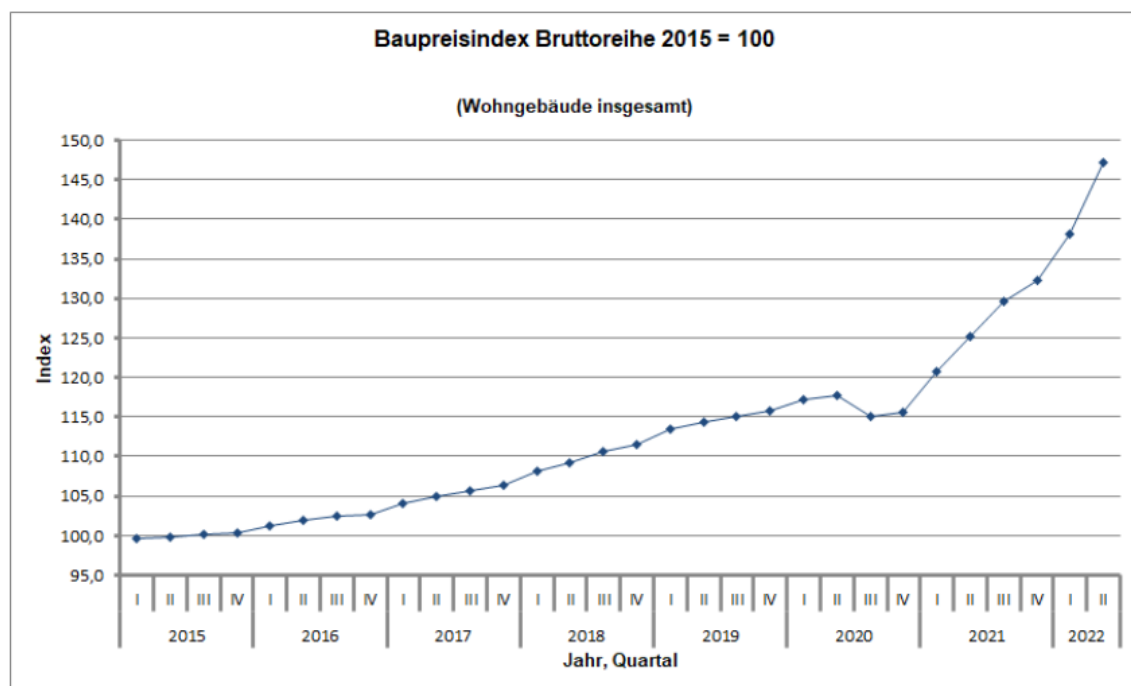
Lübeck, den 15.07.2022  
 Auskunft: Herr Christian Kunz  
 Tel.: 6590; Fax: 6580  
 e-mail: christian.kunz@luebeck.de

Zeichen: kunzch

Zeitpunkt Kostenvoranschlag		Bruttoreihe 2015=100	Nettoreihe 2015=100
2/2022	Mai	147,2	147,2
1/2022	Februar	138,1	138,1
4/2021	November	132,3	132,3
3/2021	August	129,6	129,6
2/2021	Mai	125,2	125,2
4/2020	November	120,8	120,8
Zeitpunkt Kostenberechnung EW-Bau		115,6	118,6
3/2020	August	115,1	118,1
2/2020	Mai	117,7	117,7
1/2020	Februar	117,2	117,2
4/2019	November	115,7	115,7
3/2019	August	115,1	115,1
2/2019	Mai	114,3	114,3
1/2019	Februar	113,4	113,4
4/2018	November	111,5	111,5
3/2018	August	110,6	110,6
2/2018	Mai	109,2	109,2
1/2018	Februar	108,2	108,2
4/2017	November	106,4	106,4
3/2017	August	105,7	105,7
2/2017	Mai	104,9	104,9

Auszug Baupreisindex (Quelle: BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH)

Grafische Darstellung der Indexreihe



Baupreisindex grafisch dargestellt, Indexreihe seit 2015

Quelle: BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH