



► Nr. VO/2023/12657
öffentlich

Lübeck, 18.10.2023

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Anja Klie (E-Mail: anja.klie@luebeck.de Telefon: 122-6549)

**Freigabe zur Fortführung der Maßnahme "Albert-Schweitzer-Schule
- Neubau einer Sporthalle" aufgrund Überschreitung der Projekt-
kosten**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.10.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.11.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
14.11.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt die Baumaßnahme „Albert-Schweitzer-Schule - Neubau einer Sporthalle“ mit Mehrkosten in Höhe von 500.000 € fortzusetzen.

Verfahren:

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

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

Ja
Nein- Begründung:

Eine Beteiligung ist im Zuge der Zukunfts-
werkstätten in den Jahren 2013/2014 er-
folgt.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Es ist eine Photovoltaik-Anlage auf der Dachfläche geplant, die über ein eigenes PSK mittels Fördergeldern finanziert wird.

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

1.1 Allgemeines

Es wird Bezug auf die Beschreibung der Baumaßnahme der Vorlage VO/2021/10623 zur Projektfreigabe genommen.

1.2 Aktueller Stand der Maßnahme

Bei dem Schulstandort „Albert-Schweitzer-Schule“ handelt es sich um eine Grund- und Gemeinschaftsschule aus dem Jahr 1956. Im Zeitraum 2018-2023 wurde das Schulgebäude saniert und erweitert. Die Umsetzung erfolgte in zwei Bauabschnitten. Mit der Inbetriebnahme des 2. Bauabschnittes im April 2023 sind die Baumaßnahmen am Schulgebäude abgeschlossen. Bis August 2023 wurden die Außenanlagen fertiggestellt.

Ab Juli 2023 wurde als vorgezogene Maßnahme die leergezogene, alte Grundschule abgerissen, um an dem Standort eine unechte 3-Feld-Sporthalle zu errichten.

Als Vorabmaßnahme zum Sporthallen-Neubau wurden die Abbrucharbeiten bereits ausgeschrieben und submittiert. Der Abbruch des alten Grundschulgebäudes musste aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Schulgebäude zwingend in den Sommerferien 2023, außerhalb der Unterrichtszeiten, erfolgen.

Nach erfolgter Freigabe der hier beschriebenen Mehrkosten werden die Leistungsverzeichnisse veröffentlicht und anschließend mit der Ausführung der Erweiterten Rohbauarbeiten begonnen. Die anderen Hauptgewerke werden 6 Monate später ihre Arbeit aufnehmen. Die Baumaßnahmen sollen in 2026 abgeschlossen werden.

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 der bepreisten Leistungsverzeichnisse (Ermittlung der Kosten auf Grundlage der Ausführungsplanung und der Vorbereitung der Vergabe) 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 März 2021. Die Berechnung spiegelt den Kostenstand zum Zeitpunkt der Ermittlung wider. In den Kosten der EW-Bau wurde keine prognostizierte Baupreisentwicklung vom Zeitraum der Erstellung der EW-Bau bis zum geplanten Baubeginn Anfang 2024 berücksichtigt. Nach der Projektfreigabe im Dezember 2021 (VO/2021/10623) wurden die Planungen fortgesetzt. Nach erteilter Baugeneh-

migung und abgeschlossener Ausführungsplanung erfolgt momentan die Bearbeitung der Leistungsphase 6 nach HOAI (Vorbereitung der Vergabe) mit dem Kostenvoranschlag nach DIN 276 mit entsprechend prognostizierten Kosten. Bei grundsätzlich unveränderter Planungsaufgabe wurden hierbei die detaillierten Ergebnisse der Ausführungsplanung sowie die aktuelle Baupreisentwicklung berücksichtigt.

3.1 Kostenentwicklung

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

Kosten- gruppen	Kostengruppen	Kosten- berechnung EW-Bau April 2021 (inkl. 19% USt)	Kostenvoran- schlag Basis bepreiste LVs Juli 2023 (inkl. 19% USt)	Reduzie- rung auf- grund des BgA-Anteils (USt um 9,5%)
100	Grundstück	0 €	0 €	0 €
200	Herrichten und Er- schließen	647.000 € (Abbruch = 614.040 €: ur- sprünglich investiv eingestellt)	43.000 € (Abbruch wird konsum- tiv abgerechnet)	40.000 €
300	Bauwerk – Baukon- struktion	3.673.000 €	4.763.000 €	4.383.000 €
400	Bauwerk – TGA	1.407.000 €	1.823.000 €	1.677.000 €
500	Außenanlagen	180.000 €	438.000 €	403.000 €
600	Ausstattung / Kunst- werke	242.000 €	266.000 €	245.000 €
700	Baunebenkosten	1.309.000 €	1.309.000 €	1.205.000 €
Gesamt KG 200 – 700		7.458.000 €	8.642.000 €	7.953.000 €
Budget-Mehr- kosten:			1.184.000 €	495.000 €

100,0 %

115,9 %

106,6 %

Erläuterungen:

1. Betrieb gewerblicher Art

Bei der Sporthalle Albert-Schweitzer-Schule handelt es sich um einen Betrieb gewerblicher Art (BgA), bei dem die Hansestadt vorsteuerabzugsberechtigt ist in Höhe von 50 % (Nettokosten + 9,5 % MwSt.). Mit dieser Vorlage werden die reduzierten Budgetkosten angepasst.

2. Abbruchkosten

In der Kostengruppe 200 waren in der EW-Bau die Leistungen für die Abbrucharbeiten eingepreist. Nach Fertigstellung der EW-Bau im Jahr 2021 wurde festgelegt, dass die Abbruchkosten bei dieser Maßnahme konsumtiv verbucht werden und somit der Gesamtansatz der investiven Kosten der EW-Bau um die Abbruchkosten reduziert wird.

3. allgemeine Kostenentwicklung

Bei der Kostenberechnung von März 2021 wurden prognostizierte Kosten für den Zeitpunkt der Kostenermittlung ermittelt. Im Kostenvoranschlag (Leistungsphase 6) sind die Preisentwicklungen gemäß BKI (Baukostenindex) vom Statistischen Bundesamt seit Erstellung der Kostenberechnung (2. Quartal 2021) bis zum 2. Quartal 2023 sowie ggf. die Prognose zur vorgesehenen Auftragsvergabe im 3. Quartal 2023 aufgrund aktueller Ausschreibungsergebnisse enthalten. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt der Kostenvoranschlag für ca. 65 % aller Gewerke-Ausschreibungen Kostengruppe 300-400 vor.

Eine ca. 33 %ige Kostensteigerung der Baukosten zu den ermittelten EW-Bau-Kosten zeichnet sich ab.

Um eine Vergleichbarkeit der Kostenentwicklung zwischen der Kostenberechnung der EW-Bau und dem Kostenvoranschlag auf Basis der Leistungsverzeichnisse zu erlangen, wurden für die verbliebenen 35 % der Gewerke, für die noch keine Leistungsverzeichnisse vorliegen, eine 30 %ige Kostensteigerung angenommen.

Die Kostensteigerungen basieren hauptsächlich auf den Planungskonkretisierungen im Zuge der Ausführungsplanung der Leistungsphase 5 sowie auf der Anpassung an die stark angestiegene Baupreisentwicklung.

Die Kostensteigerungen der Kostenvoranschläge sind vor dem Hintergrund der statistisch belegten Preisentwicklungen nachvollziehbar. Gemäß BKI beträgt die Preisentwicklung im Zeitraum 2. Quartal 2021 bis 2. Quartal 2023 ca. 30 %. Auch das Statistische Bundesamt weist für den gleichen Zeitraum eine Steigerung des Preisindex von ca. 30 % aus.

Aus der dargestellten Kostenentwicklung ergeben sich aktuell Mehrkosten im Projekt i.H. von ca. 1.184.000 €, das entspricht einer Budgeterhöhung um 15,9 %.

Ohne Berücksichtigung der Abbruchkosten wären es Mehrkosten in Höhe von 1.798.000 €, das entspricht einer Projektkostenerhöhung von 26,3 %.

Nach Einbeziehung aller ermittelten Kosten und nach Anpassung der Budgetkosten an die um 9,5 % reduzierte Umsatzsteuer ergibt sich derzeit ein Mehrbedarf im Budget von ca. 500.000 €. Das entspricht einer Gesamterhöhung des investiven Budgets um 6,6 %.

3.2 Einsparmöglichkeiten

Während der gesamten Planungsphase und Bauzeit wurde und wird projektbegleitend von den Planern und durch das GMHL sondiert, ob Einsparungen in der Umsetzung der Maßnahme erfolgen können. Diese würden, soweit unter Wahrung der Nutzeranforderungen möglich, umgesetzt werden. Bisher konnten bei Berücksichtigung aller realistischen Aspekte jedoch keine wesentlichen Kosteneinsparungen identifiziert werden.

4 Fördermittel

Es wurde ein Antrag auf Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Schulbau- und Sanierungsprogramms IMPULS 2030II gestellt. Gemäß Förderrichtlinie ist der Ersatzbau von Sporthallen mit höchstens 1.000.000 € förderfähig. Der Förderbescheid über die Zuwendung von 1.000.000 € liegt seit 05.06.2023 vor.

5 Deckung des Mehrbedarfs:

Die in 2023 auszuschreibenden Leistungen werden größtenteils in 2025-2026 erbracht. Daher kann der genannte Mehrbedarf hierfür durch die dem Fachbereich 5 zur Verfügung stehenden Verpflichtungsermächtigungen gedeckt werden. Für die Bauleistungen, die noch in 2023 durchgeführt werden sollen, stehen durch den Übertrag der Haushaltsreste aus dem Jahr 2022 und das bewilligte Urbudget 2023 ausreichende Mittel zur Verfügung. Die Mittel sind unter dem PSK 111029 286.785100 geordnet.

Begründung der Dringlichkeit:

Sobald die Zustimmung zur Projektfortsetzung vorliegt, können die Erd- und Rohbauarbeiten ausgeschrieben werden. Die Baufreiheit ist demnächst gegeben. Eine Verschiebung der Ausschreibung kann zu weiteren Mehrkosten führen und den Termin der Baufertigstellung gefährden.

Anlagen:

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen

Bereich:

Produkt:

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

Anlage zur Vorlage vom

VO-Nr.:

INVESTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2025	2026	2027	2028
Erträge					
Aufwendungen	-500.000,00	Fertigstellung in 2026	-3.125,00	-6.250,00	-6.250,00

davon:

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	-500.000,00		-3.125,00	-6.250,00	-6.250,00
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	<u>-500.000,00</u>				
voraussichtl. Zinsen ca.	-225.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
Einzahlungen					
Auszahlungen	-500.000,00	-400.000,00	-100.000,00		
Gesamtauswirkung Finanzplan	<u>-500.000,00</u>	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

2025	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt			Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen		X	Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend		X	X	X
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan	
	2025	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:				
(Mehr) Erträge:				
(Minder) Aufwendungen:				
(Mehr) Aufwendungen:				
		Saldo Ergebnisplan	<u>0,00</u>	
		Produktsachkonten		
		Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:				
(Mehr) Einzahlungen:				
(Minder) Auszahlungen:				
(Mehr) Auszahlungen:	111029.286.7851000	Gebäudemanagement, A.-Schw.-Schule/TH/Ersatzm., Hochbaumaßnahme		-400.000,00
		Saldo Finanzplan		<u>-400.000,00</u>