



► **Nr. VO/2024/13191**
öffentlich

Lübeck, 15.04.2024

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Mareike Ständer (E-Mail: mareike.staender@luebeck.de Telefon: 122-6591)

Freigabe zur Fortsetzung des Projekts "Schule am Stadtpark, Herrichtung Ganztags sowie Elektromodernisierung", Schulstraße 22, 23568 Lübeck aufgrund Überschreitung der Projektkosten von > 175.000 EUR des veranschlagten Gesamtbudgets

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.04.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.05.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
14.05.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Baumaßnahme „Schule am Stadtpark, Herrichtung Ganztags sowie Elektromodernisierung der Bestandsgebäude“ am Standort Schulstraße 22, 23568 Lübeck mit Mehrkosten in Höhe von 2.270.000 EUR und Gesamtkosten in Höhe von 9.770.000 EUR 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:

Aufgrund der Corona-Pandemie hat eine Kinderbeteiligung seinerzeit nicht stattgefunden.
 Eine Beteiligung ist im Rahmen der Außenanlagen geplant. Das Schülerparlament wurde zudem planungsbegleitend über die Maßnahmen informiert. Hinweise und Wünsche des Schülerparlaments werden in der Planung und Umsetzung beachtet.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

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:
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Bei den Planungen zum Projekt wurde auf den beschlossenen Klimanotstand reagiert. Der Neubau der Mensa wird über eine Luft-Wärmepumpe beheizt und erhält ein extensives Gründach. Ferner wird auf dem Turnhallendach in den dafür geeigneten Bereichen eine PV Anlage mit dazugehörigem Batteriespeicher angeordnet. Das Dach der Turnhalle wird energetisch ertüchtigt und mit einem extensiven Gründachaufbau versehen.</div>	

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

01 Allgemeines

Die EW-Bau „Schule am Stadtpark, Erweiterung Ganztags sowie Elektromodernisierung der Bestandsgebäude“ wurde im Herbst 2021 fertiggestellt; die Maßnahme wurde im Hauptausschuss am 29.03.2022 freigegeben (VO/2022/10833).

Die Kosten der EW-Bau betragen seinerzeit insgesamt **6.750.000 EUR** für die investive Maßnahme sowie **750.000 EUR** für das erforderliche Interimsgebäude auf dem Adolfplatz, welches konsumtiv veranschlagt ist.

Für die Beschreibung der Maßnahme wird auf die Vorlage VO/2022/10833 verwiesen.

02 Aktueller Stand der Maßnahme

Nach Projektfreigabe 2022 wurden die Bauanträge sowie Entwässerungsanträge für die Liegenschaft Schule am Stadtpark bzw. das Interim auf dem Adolfplatz eingereicht und Ende 2022 bzw. im Mai 2023 die Maßnahmen genehmigt. Der Genehmigungsprozess sowie strukturelle Änderungen innerhalb des Planungsteams haben zu Verzögerungen gegenüber der ursprünglichen Zeitplanung geführt.

Ende 2022 wurde mit der Ausführungsplanung begonnen.

Im Mai 2023 wurden erste bauliche Maßnahmen ausgeschrieben und im Anschluss in den Sommerferien ausgeführt. Ein neuer Regenwasseranschluss wurde in der Paulstraße durch die EBL errichtet, das spätere Baufeld von Leitungen befreit und Leerrohre sowie Nahwärmeleitungen zur zukünftigen Unterversorgung des sog. „Knabengebäudes“ und der Turnhalle erstellt. Diese Maßnahme musste vorab und vor allem während einer längeren schul- und

betreuungsreifen Zeit ausgeführt werden, da Flucht- und Rettungswege nicht zu jeder Zeit gewährt werden konnten und mit schwerem Gerät gearbeitet werden musste. Im November 2023 wurde dem GMHL durch die Fachplaner die Ausführungsplanung vorgestellt und im Anschluss die Ausschreibung vorbereitet. In diesem Zusammenhang wurden bepreiste Leistungsverzeichnisse erstellt, welche dem GMHL nun in großen Teilen vorliegen. Ebenfalls wurde ein zusätzlicher Bauantrag eingereicht, da es aufgrund nur schwer umzusetzender Auflagen der ersten Genehmigung sowie infolge von Nutzer:innenwünschen zu Planungsänderungen gekommen ist. Hierbei handelt es sich um sehr geringfügige Veränderungen, die jedoch genehmigungspflichtig sind:

- Die WC-Bereiche im Keller wurden neu aufgeteilt und werden nun dem 1. Bauabschnitt zugeordnet (ansonsten jedoch keine Änderungen),
- im Dachgeschoss des sog. Mädchengebäudes soll zukünftig ein Besprechungsraum/ Lehrmittelraum hergerichtet werden. Die Nutzung des Raumes war bereits Teil der EW-Bau und somit der Projektfreigabe,
- Auflagen der Baugenehmigung waren in Teilen nicht umsetzbar, es wird nun eine interne Treppe geplant, um einen zweiten baulichen Rettungsweg darzustellen.

Der Baustart des 1. Bauabschnitts (Mensa) ist für 2024 vorgesehen.

03 Veranlassung dieser 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 % bzw. um mehr als 175.000,- EUR netto überschritten werden.

Diese Entscheidung ist jetzt erforderlich, da die Kosten nach der jetzt vorgelegten, überarbeiteten Kostenermittlung (bepreistes LV, Kostenanschlag, Indizierung gem. Baupreisindex) gegenüber der Kostenberechnung aus 2021 um ca. 2.270.000 EUR steigen.

4.0 Kosten

4.1 Kostenentwicklung Baupreisindex

Die Kostenberechnung der EW-Bau basiert auf Kosten-Vergleichswerten aus dem Jahr 2021, 1. Quartal. Seinerzeit, mit der Projektfreigabe Anfang 2022, wurden die Kosten nicht auf die prognostizierte, tatsächliche Bauzeit indiziert.

Der BKI Baupreisindex zeigt von Februar 2021 zu November 2023 eine Kostensteigerung von 120,8 % auf 161,3 % aus.

Setzt man die 120,8 % gleich mit den jeweiligen Kosten der Kostenberechnung, so ergeben sich bei 161,3 % die folgenden Werte („3-Satz-Berechnung“):

Kostenstand	Investiver Projektanteil	Konsumtiver Projektanteil
Kosten gem. EW-Bau (entspricht 120,8 % gem. BKI Baupreisindex)	6.750.000 €	750.000 €
161,1 % entsprechen rund	9.015.000 €	1.000.000 €
Mehrkosten	2.265.000 €	250.000
Prozentuale Mehrkosten, rund	34 %	34 %

Entsprechend ist alleine gemäß Baupreisindex von grundsätzlichen Mehrkosten in Höhe von

- investiv ca. 2.265.000 EUR
- konsumtiv ca. 250.000 EUR

auszugehen.

4.2 Mehrkosten

- In der Zwischenzeit wurden die Leistungsverzeichnisse in großen Teilen fertiggestellt und bepreist. Beim Vergleich mit der Kostenberechnung (EW-Bau) sind Kostensteigerungen ersichtlich. Bei allen Gewerken, bei denen der Kostenanschlag noch nicht vorliegt, wird der Wert der EW-Bau gemäß oben genannter Faktoren indiziert.
- Die Leistungen der Außenanlagen werden als letzte Maßnahme ausgeführt und entsprechend erst zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben. Neben den bereits oben aufgelisteten Faktoren wird hier eine weitere Kostensteigerung von 5 % angesetzt.
- Die folgenden Tabellen weisen den derzeitigen Kostenverlauf auf:

INVESTIV:

Kosten- gruppe	Bezeichnung	2022 Projektfreigabe € brutto	2022 Summen Pro- jektfreigabe € brutto	2024 Mehrkostenvorlage (Stand bepreiste LVs/indizierte Wer- te) € brutto	Mehr-/ Min- derkosten (Stand 03- 2024) € brutto
KG 300 Ohne 380	Bauwerk/Baukonstruktion	2.981.905	2.981.905	4.050.000	1.068.095
KG 380*1)	Einbauten (Mensaküche)	100.000	1.922.842	2.650.000	727.158
KG 400	Bauwerk/techn. Anlagen	1.594.005			
KG 550 *2)	Techn. Anlagen in Außen- anlagen	228.837			
KG 500 Ohne 550	Außenanlagen	511.182	511.182	720.000 (=511.182*1,34*1,05)	208.818
KG 600	Ausstattung	150.000	150.000	210.000 (=150.000*1,34*1,05)	60.000
KG 700	Baunebenkosten	1.168.978	1.168.978	1.230.000	61.022
	Zur Rundung	15.093	15.093	-	-15.093
	SUMME	6.750.000	6.750.000	8.860.000	2.110.000
		100 %	100 %	131,3 %	31,3 %

	Kostenanschlag
	Werte indiziert
	Mischkalkulation Kostenanschlag / indizierte Werte

*1) Hinweis: Die Kosten für die Mensaküche waren ursprünglich in der KG 380 enthalten, sind nun aber der KG 400 zugeordnet.

*2) Die KG 550 technische Anlagen in den Außenanlagen wird gesondert aufgeführt, da diese Leistung – wie auch die 400er Kosten – vom TGA Planer geplant wird.

KONSUMTIV:

Kosten- gruppe	Bezeichnung	2022 Projektfreigabe € brutto	2022 Summen Pro- jektfreigabe, € brutto	2024 Mehrkostenvorlage (Stand bepreiste LVs/ indizierte Werte) € brutto	Mehr-/ Min- derkosten (Stand 03- 2024) € brutto
KG 300	Bauwerk/Baukonstruktion	470.000	470.000	640.000	170.000
KG 400	Bauwerk/techn. Anlagen	0,00	100.555	70.000	-30.555
KG 550 *2)	Techn. Anlagen in Außen- anlagen	100.555			
KG 500 Ohne 550	Außenanlagen	18.227	18.227	26.000 (=18.227*1,34*1,05)	7.773
KG 600	Ausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00
KG 700	Baunebenkosten	151.218	151.218	151.218	0,00
	Zur Rundung	10.000,00	10.000,00	22.782	12.782
	SUMME	750.000	750.000	910.000	160.000
		100 %	100 %	121 %	21 %

4.3 Begründung Mehrkosten

- Wie bereits in der Kostenentwicklung beschrieben, basieren die Kosten der EW-Bau auf Werten aus dem Jahr 2021, welche seinerzeit nicht auf die tatsächliche Bauzeit indiziert wurden. Betrachtet man den Baupreisindex von 2021 zu 2023 so begründen sich hier bereits Kostensteigerungen von
 - investiv ca. 2.265.000 EUR
 - konsumtiv ca. 250.000 EUR
- Die tatsächlichen Mehrkosten belaufen sich nach jetzigem Stand auf:
 - **investiv ca. 2.110.000 EUR**
 - **konsumtiv ca. 160.000 EUR**

300er Kosten – Bauwerk/Baukonstruktion (Hochbau)

- Bei den 300er Kosten liegen die Kostensteigerungen mit ca. 1.238.000 EUR nur knapp über den durch den Baupreisindex zu erwartenden Mehrkosten in Höhe von ca. 1.200.000 EUR.
- Im Rahmen von kürzlich auszuführenden Verkehrssicherheitsmaßnahmen am Dachüberstand der Turnhalle wurde das Gebäude in Teilen eingerüstet. Bei Begehungen des Gerüsts wurde festgestellt, dass sich das Dach in einem schlechteren Zustand befindet als ursprünglich berücksichtigt. Eigentlich waren für das Hauptdach nur Ausbesserungsarbeiten in Höhe von ca. 15.000 EUR angesetzt. Im Zuge der Baumaßnahme ist nun jedoch das gesamte Dach zu betrachten. Die Mehrkosten belaufen sich auf ca. 30.000 EUR.
- Der Wegfall des sog. Fluchtbalkons im Mädchengebäude und stattdessen die Herrichtung einer internen Treppe vom 2. OG zum DG werden als kostenneutral bewertet.

400er Kosten – Bauwerk/technische Anlagen

- Bei den 400er Kosten liegen die Kostensteigerungen mit ca. 700.000 EUR ebenfalls knapp über den durch den Baupreisindex zu erwartenden Mehrkosten in Höhe von ca. 690.000 EUR.
- Gerade im technischen Bereich sind die Kosten in den letzten Jahren jedoch oft noch stärker gestiegen. Dies gilt insbesondere auch für in der Maßnahme vorgesehene PV An-

lagen, Wärmepumpen, Batteriespeicher aber auch für technische Komponenten im Allgemeinen.

700er Kosten – Baunebenkosten

- Die anrechenbaren Kosten für die Ermittlung der Fachplaner:innenhonorare werden im Investiven um die zusätzlichen Leistungen erhöht. Entsprechend erhöhen sich auch die Honorare.

Ferner wird die Stellung des zusätzlichen Bauantrags vergütet. Die Mehrkosten belaufen sich auf ca. 61.000 EUR.

4.4 Kosteneinsparungen

Während der gesamten Planungsphase wurde projektbegleitend von den Planenden und durch das GMHL geprüft, ob Einsparungen in der Umsetzung der Maßnahme möglich sind. Durch die Optimierung der Bauabschnitte kann auf einige Provisorien im Bereich der Haustechnik verzichtet werden: Bereits im 1. Bauabschnitt „Neubau der Mensa“ wird das Untergeschoss des Mädchengebäudes in großen Teilen mit saniert. Dies ermöglicht, dass alle Versorgungsleitungen der Mensa, die allesamt durch das Mädchengebäude verlaufen, bereits in ihrer finalen Position erstellt werden können. Diese Kosteneinsparungen werden auf ca. 20.000 EUR geschätzt und sind in den Gesamtkosten bereits berücksichtigt.

4.5 Deckung des Mehrbedarfs

INVESTIV:

Für das Jahr 2024 stehen Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 1.190.000 EUR zur Verfügung. Diese Mittel sind ausreichend. Ca. 630.000 EUR wurden in den Haushaltsjahren 2020 bis 2023 bereits ausgegeben.

Für die folgenden HH-Jahre wurden investive Mittel wie folgt beantragt – der Mehrbedarf wurde hier bereits berücksichtigt, sodass die Kosten über die Gesamtmaßnahme gedeckt sind:

- 2025: 3.540.000 EUR (Mehrkosten 980.000 EUR)
- 2026: 3.500.000 EUR (Mehrkosten 980.000 EUR)

Die Maßnahme ist unter dem bestehenden Produktsachkonto 111029 541 7851000/111029 541A 7853 geordnet und wird mit den AIBs 1038511 (Schulgebäude), 1038540 (Turnhalle) und 1038535 (Freianlagen) geführt.

KONSUMTIV:

Für das Jahr 2024 werden ca. 33.000 EUR an Planungsmitteln benötigt, welche auf dem Konto „Unterhaltung der Hochbauten“ zur Verfügung stehen. Ca. 36.000 EUR wurden in den Haushaltsjahren 2020 bis 2023 bereits ausgegeben.

Für die kommenden Haushaltsjahre werden die folgenden Mittel benötigt:

- 2025: ca. 490.000 EUR (Mehrkosten 70.000 EUR)
- 2026: ca. 351.000 EUR (Mehrkosten 90.000 EUR)

Diese Mittel werden im Konto „Unterhaltung der Hochbauten“ eingeplant.

4.6 Fördermittel

Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch keine Fördermittel beantragt. Im Rahmen der Ganztagsförderung könnte der Neubau der Mensa jedoch ggf. gefördert werden. Bei Vorliegen von Fördermöglichkeiten werden diese umgehend beantragt.

5.0 Begründung der Dringlichkeit

Nach langer Planungs- und Genehmigungszeit liegen nun in Teilen die Leistungsverzeichnisse vor bzw. befinden sich in der finalen Ausführung und die Maßnahme kann zeitnah EU-weit ausgeschrieben werden. Da jedoch eine Kostenüberschreitung von mehr als 175.000 EUR gegenüber der Projektfreigabe vorliegt, ist nun die Freigabe der Mehrkostenvorlage erforderlich, um mit der Leistungsphase 7 fortzufahren.

Um den Baustart und somit auch die Fertigstellung im Jahr 2026 nicht weiter zu verzögern, ist eine zeitnahe Freigabe der Mehrkosten erforderlich.

Mit der Baumaßnahme wurde grundsätzlich bereits begonnen - das Baufeld wurde im Sommer 2023 „freigemacht“ - und mit Vergabe der Bauleistungen könnte der Baustart umgehend erfolgen.

Anlagen:

1 – Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen