



► **Nr. VO/2024/13493**  
**öffentlich**

**Lübeck, 15.08.2024**

**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" aufgrund Überschreitung der Projektkosten von >175.000 EUR netto des veranschlagten Gesamtbudgets**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.08.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.09.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.09.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Baumaßnahme „Erweiterung, Umbau und Modernisierung der Albert-Schweitzer-Schule, Albert-Schweitzer-Straße 59, 23566 Lübeck“ mit Mehrkosten von 425.000,- EUR brutto 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 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:

<input type="checkbox"/>	neu
<input type="checkbox"/>	freiwillig
<input checked="" type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:
§§47, 48 Schulgesetz des Landes Schleswig-Holstein =>den Sachbedarf des Schulbetriebs zu decken sowie die entsprechenden Schulgebäude bereitzustellen ist eine Pflichtaufgabe des örtlichen Schulträgers.	

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:
Durch eine energieeffiziente Sanierung des Bestandsgebäudes wird die CO <sup>2</sup> Bilanz positiv beeinflusst.	

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

--

**Begründung:**

Es wird Bezug auf die Beschreibung der Baumaßnahme in den Vorlagen VO/2022/10834 vom 07.02.2022 und VO/2023/12678 vom 25.10.2023 zur Fortsetzung wegen Kostenüberschreitung genommen.

**1.1 Aktueller Stand der Maßnahme:**

Die bauliche Umsetzung des Bauabschnittes (BA) 02, der Erweiterung / Sanierung der Albert-Schweitzer-Schule, ist mit der Aufnahme des Schulbetriebes am 24.04.2023 sowie der Fertigstellung des Schulhofs / BA 02 zum 28.08.2023 abgeschlossen. Die Schlussrechnungsbearbeitung für die Bauabschnitte (BA) 01, dem Neubau / der Sanierung der Albert-Schweitzer-Schule und BA 02 ist nahezu abgeschlossen. Die geplante Umsetzung des Bauabschnittes (BA) 03 / Außenanlagen beinhaltet die Erstellung der Stellplatzanlage mit der baulichen Ertüchtigung des vorhandenen Zufahrtsweges. Der Bauabschnitt (BA) 04 beinhaltet die Fertigstellung des Grundschulschulhofes nach Abbruch der alten Sporthalle. Parallel wird derzeit am Schulstandort der Albert-Schweitzer-Schule das Projekt „Neubau einer 3-Feld-Sporthalle“ (VO/2021/10623 und VO/2023/12657) bearbeitet, dessen Fertigstellung im Sommer 2025 geplant ist.

## 1.2 Kostenentwicklung

Die Kostenentwicklung stellt sich nach Kostengruppen im Vergleich der Kostenberechnung zur Projektfreigabe aus 2023 (VO/2023/12678) wie folgt dar:

		VO/2023/12678 Kostenprognose Stand Oktober 2023	Kostenstand Juli 2024 nach Schlussrechnungs- legung sowie Kostenpro- gnose bei noch ausste- henden Schlussrechnun- gen – <b>OHNE Außenan- lagen BA 03 + 04</b>
100	Grundstück	0,00 €	0,00 €
200	Herrichten + Erschlie- ßen	160.000,00 €	40.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruk- tion	10.358.000,00 €	10.262.000,00 €
400	Bauwerk - TGA	3.254.000,00 €	3.315.000,00 €
500	Außenanlagen	1.278.000,00 €	1.282.000,00 €
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	350.000,00 €	356.000,00 €
600	Ausstattung / Kunstwer- ke	505.000,00 €	505.000,00 €
700	Baunebenkosten	2.595.000,00 €	2.630.000,00 €
Gesamt- Kosten brutto	<b>KG 200 – 700 gerundet</b>	<b>18.500.000,00 €</b>	<b>18.390.000,00 €</b>

In den Vorlagen VO/2022/10834 und VO/2023/12678 zur Fortsetzung der Baumaßnahme wegen Kostenüberschreitung werden die Gründe für die Kostensteigerungen innerhalb des Projektes erläutert.

Mittlerweile sind nahezu alle Aufträge schlussgerechnet. Auf Grundlage von Prognosen bei noch ausstehenden Schlussrechnungen ergibt sich ein Gesamtkostenstand in Höhe von 18.390.000,- €. Aktuell befindet sich das Projekt somit im freigegebenen Kostenrahmen.

In der Gesamtkostenaufstellung sind jedoch bisher die Kosten für die Umsetzung der Außenanlagen der Bauabschnitte 03 + 04 nicht enthalten.

Die Umsetzung des BA 03 kann erst nach Fertigstellung der Gebäudehülle der sich im Bau befindlichen Sporthalle im Jahr 2025 erfolgen. Die Umsetzung des BA 04 erfolgt nach Gesamtfertigstellung der neuen 3-Feld-Sporthalle sowie dem Abbruch der „alten“ Bestands-sporthalle im Jahr 2026.

## 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 Kosten nach der jetzt vorgelegten, überarbeiteten Kostenermittlung um 425.000,- € gegenüber der Kostenermittlung aus 2023 steigen.

### 3 Begründung der Mehrkosten in Höhe von 425.000 €

#### 3.1 Erläuterung und Darstellung der ausschlaggebenden Abweichungen

Kostengruppe 500, Außen- und Freianlagen

##### Kostenfeststellung / Kostenberechnung sowie veranschlagte Kosten BA 01 - 04 Außenanlagen

BA 01 Schule	250.000 € brutto (Abrechnungssumme)
BA 02 Schule	915.000 € brutto (Abrechnungssumme)
BA 03 Schule	430.000 € brutto (Kostenvoranschlag)
BA 04 Schule	105.000 € brutto (Kostenberechnung Stand 17.07.2024)
<b>Gesamt:</b>	<b>1.700.000 € brutto</b>

In der EW-Bau, Stand 04.10.2016, waren für die Außenanlagen Kosten von **925.000 € brutto** berechnet.

##### **Ursachen und Umfang der Mehrkosten:**

1. BA 01: Mehrkosten aus zusätzlichen Maßnahmen (nicht in der KG 500 der EW-Bau enthalten)  
Herstellung von provisorischen Übergängen, temporärer Zuwegungen und Bauzwischenständen, um den Bezug des Schulgebäudes mit Fertigstellung des BA 01 zu gewährleisten. Gesamt: ca. **73.000 €**  
BA 01 + 02: Lieferung und Einbau von Türstoppern, nicht Bestandteil des LV. Gesamt: ca. 18.000 €
2. BA 02: Mehrkosten aus zusätzlichen Maßnahmen (nicht in der KG 500 der EW-Bau enthalten)  
Zusätzliche Kosten für die Entsorgung von Erdaushub aufgrund hochgradiger Bau-schutt- und Mülldurchsetzung. Weiterhin war der Baugrund stellenweise nicht tragfähig. Es fielen zusätzliche Kosten zur Herstellung der Tragfähigkeit an. Erforderliche Planungsänderungen während der Bauphase wie z. B. zusätzliche Blockstufen an Fluchttreppen, zusätzliche Pflanzungen unter den Fluchttreppen etc. Gesamt: ca. **88.000 €**
3. BA 01 - 04: Konjunkturbedingte und bauablaufbedingte Mehrkosten  
Laut Bauphasenplan 2016 war die ursprüngliche Fertigstellung der gesamten Außenanlage der Albert-Schweitzer-Schule bis Oktober 2022 vorgesehen. Die BA 03 und BA 04 werden nun erst in den Jahren 2025 und 2026 umgesetzt.  
Aufgrund der Verzögerungen im Bauablauf sowie durch die allgemeine Preisentwicklung im Bausektor kam es zu erheblichen Kostensteigerungen in dem Gewerk „Außenanlagen“.  
Die allgemeine Preissteigerung laut Baupreisindex betrug von 2016 bis 2023 für die Außenanlagen ca. 60 %.  
Konjunkturbedingte / bauablaufbedingte Mehrkosten: Gesamt ca. **560.000 €**
4. BA 03 + BA 04: Risikoreserve  
Bei den ausstehenden Ausschreibungen für den BA 03 und 04 können sich konjunkturbedingt noch weitere Kostenerhöhungen ergeben.  
Sicherheitsreserve (rd. 7%): ca. **36.000 €**

	Freigegebene Haushaltsmittel	Projektausgabestand und Prognose	Mehrbedarf
VO/2023/12678 Gesamtkosten Projektfreigabe	18.500.000,00 €		
Kostenprognose Schlussrechnungslage – Juli 2024 (ohne zusätzliche Kosten dieser Vorlage)		18.390.000,00 €	
BA 03 – bauliche Umsetzung 2025 Ausschreibung noch nicht erfolgt		430.000,00 €	320.000,00 €
BA 04 – bauliche Umsetzung 2026 Ausschreibung noch nicht erfolgt		105.000,00 €	105.000,00 €
<b>Gesamtkosten brutto</b>	<b>18.500.000,00 €</b>	<b>18.925.000,00 €</b>	<b>425.000,00 €</b>

### 3.2 Fördermittel:

Für das Projekt wurden maximal 6.882.426,00 € Förderung (Kommunalinvestitionsförderungsgesetz des Bundes KInvFG II) gem. dem Bescheid vom 06.01.2020 bewilligt. Der Verwendungsnachweis wurde im März 2024 eingereicht. Mit dem Schlussbescheid der Investitionsbank Schleswig-Holstein vom 11.06.2024 wird der Anspruch auf Auszahlung des maximalen Förderbetrages bestätigt. Die Höhe der letzten Auszahlung beträgt 643.566,94 €.

### 4 Hinweise zur Deckung des Mehrbedarfs

Die entstehenden Mehrkosten werden in den Haushaltsjahren 2025 (320.000,- €) und 2026 (105.000,- €) kassenwirksam. Der Mehrkostenbedarf wird jeweils in den Jahren 2025 und 2026 durch das Bereichsbudget abgedeckt.

### 5 Begründung der Dringlichkeit:

Die Entscheidung ist erforderlich, um das anstehende Ausschreibungsverfahren für die „Außenanlagen“ / BA 03 und 04 kurzfristig beginnen zu können. Um den reibungslosen Projektabschluss auch im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Sporthalle am Schulstandort aufrecht zu erhalten, ist es dringend erforderlich, die Freigabe zur Fortsetzung der Baumaßnahme zu erteilen.

### Anlagen:

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2025	2026	2027	2028
Erträge					
Aufwendungen	-425.000,00		-3.541,67	-10.625,00	-10.625,00

davon:

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	-425.000,00	Fertigstellung 08/ 2026	-3.541,67	-10.625,00	-10.625,00
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-425.000,00				
voraussichtl. Zinsen ca.	-191.250,00	-12.750,00	-12.750,00	-12.750,00	-12.750,00
Einzahlungen					
Auszahlungen	-425.000,00	-320.000,00	-105.000,00		
Gesamtauswirkung Finanzplan	-425.000,00	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

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

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan	
	2025	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:				
(Mehr) Erträge:				
(Minder) Aufwendungen:				
(Mehr) Aufwendungen:				
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>0,00</b>	
		Produktsachkonten		Finanzplan
		Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:				
(Mehr) Einzahlungen:				
(Minder) Auszahlungen:				
(Mehr) Auszahlungen:	111029.269.7851000	Gebäudemanagement, A.-Schw.-Schule/Umbau/Erweit., Hochbaumaßnahmen		-320.000,00
		<b>Saldo Finanzplan</b>		<b>-320.000,00</b>