



► **Nr. VO/2025/14390**  
**öffentlich**

Lübeck, 01.07.2025

**Vorlage**  
**-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.651 - Gebäudemanagement**

**Bearbeitung:** Carsten Meyer (E-Mail: carsten.meyer@luebeck.de Telefon: 122-6519)

**Freigabe zur Fortsetzung des Projektes "Kaland-Schule, Sanierung und Dachgeschossausbau, Kalandstraße 8, 23564 Lübeck" aufgrund Überschreitung der Projektkosten von >175.000 EUR netto des veranschlagten Gesamtbudgets**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Baumaßnahme „Kaland-Schule, Sanierung und Dachgeschossausbau“ am Standort Kalandstr. 8, 23564 Lübeck wird mit Mehrkosten in Höhe von 1.350.000,00 EUR und Gesamtkosten in Höhe von brutto 11.650.000,00 EUR fortgesetzt.

**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:

Aufgrund der Corona-Pandemie hatte eine Kinderbeteiligung seinerzeit nicht stattgefunden.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 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 sowie Gesetzlicher Anspruch auf Ganztagsbetreuung mit Beginn des Schuljahres 2026/2027.

Finanzielle Auswirkungen:

- Ja (Anlage 1)  
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- Nein  
 Ja – Begründung:

Bei den Planungen zum Projekt wurde auf den beschlossenen Klimanotstand reagiert. In Abstimmung mit der Denkmalpflege wurde auf der Südseite des Gebäudes eine Photovoltaikanlage in der Dachfläche integriert und die Gebäudehülle im Dachbereich gedämmt. Rigolen zur Regenrückhaltung werden verbaut.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

### **Begründung:**

Es wird Bezug auf die Beschreibung der Baumaßnahme der Vorlage VO/2021/10624 zur Projektfreigabe genommen.

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Aktueller Stand der Maßnahme:**

Das Bauvorhaben befindet sich noch in der baulichen Umsetzung. Das Schulgebäude wird zum Sommerferienbeginn 2025 baulich fertig gestellt und in den Sommerferien bezogen.

Der Schulbetrieb wird mit Schuljahresbeginn 2025/2026 wieder am alten Schulstandort Kalandstraße 8 aufgenommen. Die Turnhalle, die auch Bestandteil der Baumaßnahme ist, wird voraussichtlich erst zum Jahresende 2025 fertig gestellt.

Im Frühjahr dieses Jahres wurde im Dachstuhl der Turnhalle ein Befall von echtem Hauschwamm festgestellt. Bei der Bestandsaufnahme des Gebäudes im Jahr 2019 gab es keinen Hinweis auf den Befall. Im Zuge der Schwammsanierung erfolgt auch eine Asbestsanierung von Baustoffen im Dachgeschoss. Nach aktuell abgeschlossenen Ermittlungen der zusätzlich notwendigen Maßnahmen, kann die Kostenentwicklung des Gesamtprojektes jetzt dargestellt werden. Die Arbeiten der Asbestsanierung begannen Mitte Juni 2025, im Anschluss erfolgt die Schwammsanierung. Da in großen Teilen auch die Dachschalung erneuert werden muss, wurde entschieden auch die Dachschalung und Dachhaut der Turnhalle zu erneuern. Die Flachdachbereiche des 1-geschossigen Umkleide- und Geräteraumtraktes sind von den Sanierungsarbeiten nicht betroffen.

## 1.2 Kostenentwicklung

Die Kostenentwicklung stellt sich nach Kostengruppen im Vergleich der Kostenberechnung EW-Bau zur Projektfreigabe aus 2021 (VO/2021/10624) wie folgt dar:

Kostengruppe		Kostenberechnung EW-Bau 10/2021	Kostenprognose GMHL - 06/2025	Differenz (+/-)
100	Grundstück	0 €	0 €	0 €
200	Herrichten + Erschließen	137.965,32 €	5.000,00 €	- 132.965,32 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	4.307.860,72 €	4.990.000,00 €	+ 682.139,28 €
400	Bauwerk – TGA	1.936.631,39 €	2.380.000,00 €	+ 443.368,61 €
500	Außenanlagen	1.063.627,82 €	1.305.000,00 €	+ 241.372,18 €
600	Ausstattung / Kunstwerke	669.333,35 €	670.000,00 €	+ 666,65 €
<b>Zwischensumme</b>		<b>8.115.418,60 €</b>	<b>9.350.000,00 €</b>	<b>+ 1.234.581,40 €</b>
700	Baunebenkosten	2.165.711,00 €	2.300.000,00 €	+ 134.289,00 €
<b>Summe</b>	<b>KG 200 – 700</b>	<b>10.281.129,60 €</b>	<b>11.650.000,00 €</b>	<b>+ 1.368.870,40 €</b>
	Zur Rundung	18.870,40 €	0,00 €	-18.870,40 €
<b>Summe</b>		<b>10.300.000,00 €</b>	<b>11.650.000,00 €</b>	<b>+ 1.350.000,00 €</b>

Die aktuelle Kostenprognose mit Mehrkosten von 1.350.000,00 EUR entspricht einer Kostensteigerung von ca.13 % gegenüber der Kostenermittlung von Oktober 2021 (EW-Bau Kostenberechnung).

Mittlerweile ist ein Großteil aller Aufträge zu ca. 80 % abgerechnet. In Bezug auf den aktuellen Abrechnungsstand werden zum jetzigen Zeitpunkt Gesamtkosten in Höhe von 11.650.000,00 EUR zum Projektabschluss prognostiziert.

## 2 Anlass für diese Vorlage

Nach § 1 Nr.1 der Zuständigkeitsordnung in der am 28.04.2016 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 175.000,00 EUR netto überschritten werden. Diese Entscheidung ist erforderlich, da die Kosten nach der jetzt überarbeiteten Kostenermittlung um 1.350.000,00 EUR gegenüber der Kostenberechnung zur EW-Bau aus dem Jahr 2021 steigen.

## 3 Begründung der Mehrkosten in Höhe von 1.350.000,00 EUR

Der Kostenberechnung EW-Bau (10.300.000,00 EUR) liegen Baupreise aus dem Jahr 2021 zu Grunde. In diesen Kosten wurde bereits eine Baupreissteigerung von ca. 15 % berücksichtigt. Die ursprüngliche Kostenermittlung aus dem Jahr 2021 (Baupreisindex 102,2) ging von einem Stand des vom statistischen Bundesamt geführten Baupreisindex von ca. 117 (2021=100) aus.

Das Ausschreibungsverfahren für die Kostengruppen 300 – 500 fand in den Jahren 2023 und 2024 statt. Der Baupreisindexstand betrug zu diesem Zeitpunkt im Mittelwert ca. 128 (2021=100).

Die tatsächlichen Baupreise stiegen somit von Erstellung der EW-Bau bis zum Ausschreibungsverfahren der Kostengruppen 300 – 500 um ca. 25 %, also um weitere 10 % als ursprünglich angenommen.

Die ermittelten Kosten der EW-Bau 2021-Kostengruppe 200 – 700- betragen ohne Berücksichtigung der 15%-igen Preissteigerungen ca. 9.000.000,00 EUR. Unter Berücksichtigung einer 25%-igen Preissteigerung hätten die EW-Kosten ca. 11.250.000,00 EUR betragen.

### **3.1 Erläuterung und Darstellung der ausschlaggebenden Abweichungen**

#### Kostengruppe 300 – prognostizierte Mehrkosten in Höhe von 682.139,28 EUR

Bei den Trockenbau- und Maurerarbeiten gab es Nachträge in größerer Höhe.

Bei der Kaland-Schule handelt es sich um ein Bestandsgebäude aus dem Jahr 1886. Das Dachgeschoss wurde im Zuge der Maßnahme ausgebaut. Die Bekanntmachung der Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen (VVTB) im Januar 2024 führte zu erhöhten Anforderungen an den Brandschutz und zu deutlich höheren Kosten im Trockenbau in Bezug auf die Kostenberechnung der EW-Bau. Zudem führten erhebliche Abweichungen bei den Maßtoleranzen des Dachtragwerks bei den Trockenbauarbeiten zu deutlichen Mehrkosten.

Bei den Maurerarbeiten führten Massenmehrungen zu deutlichen Mehrkosten u. a. bei den Positionen:

- Innenputzsanierung: deutlich größere Flächen mussten erneuert werden, da der Putz in großen Teilen hohl lag.
- Die Qualität der Verfugung des Verblendmauerwerks war insbesondere bei der Turnhalle sehr schlecht, so dass deutlich größere Flächen erneuert werden mussten.
- Der Umfang der Sanierung der schadhafte Verblendmauerwerksockel war umfangreicher als zum Zeitpunkt der EW-Bau Erstellung angenommen.

Im Frühjahr dieses Jahres (2025) wurde in der Turnhalle der Befall des Dachtragwerkes mit echtem Hausschwamm festgestellt – siehe hierzu *Punkt 1 Aktueller Stand der Maßnahme* dieser Vorlage.

Der Umfang für die Schadensbehebung beläuft sich auf Schätzkosten in Höhe von ca. 420.000,00 EUR die nicht Bestandteil der EW-Bau sind:

Asbestsanierung:	ca. 50.000,00 EUR
Holzschadstoffsanierung:	ca. 230.000,00 EUR
Wiederherstellung des Dachtragwerks:	ca. 70.000,00 EUR
Erneuerung der Dachabdichtung:	ca. 70.000,00 EUR

#### Kostengruppe 400 – prognostizierte Mehrkosten in Höhe von 443.368,61 EUR

Insbesondere bei den Gewerken Heizungsinstallationen und Sanitäranlagen waren die Abweichungen zwischen der Kostenermittlung EW-Bau und den Ausschreibungsergebnissen/Beauftragungen erheblich. Die Auftragshöhe der beiden Gewerke liegt um ca. 300.000,00 EUR über der Kostenberechnung. Eine planerische Anpassung der Heizungs-technologie nach EW-Bau führte schon im Kostenvoranschlag zu höheren Kosten. Zum Zeitpunkt der Beauftragung der Hauptangebote lag eine Deckung des Fehlbetrages durch deutlich günstigere Ausschreibungsergebnisse in der Kostengruppe 300 vor. Die Höhe aller Nachträge der Kostengruppe 400 beträgt ca. 104.000,00 EUR. Durch den festgestellten Schwammbefall in der Turnhalle wird der Rückbau der Deckenstrahlheizkörper erforderlich. Aufgrund des Alters und mittlerweile neuerer Technologien werden die Deckenstrahlheizkörper durch neue ersetzt. Die Kosten hierfür betragen ca. 50.000,00 EUR.

#### Kostengruppe 500 – prognostizierte Mehrkosten in Höhe von 241.372,18 €

Die Hälfte der Mehrkosten lässt sich rechnerisch mit der untypischen dynamischen Baupreisentwicklung von ca. 25 % seit Erstellung der EW-Bau erklären. Sowohl in dem Aus-

schreibungsverfahren der „Herrichtung der Außenanlagen“ als auch der „Äußeren Entwässerung“ der Kostengruppe 500 gab es mindestens 5 Angebote, die Abweichung zwischen den einzelnen Angeboten betrug ca. 18 % bzw. 42 %. Die deutlichen Abweichungen geben einen Hinweis auf die Schwierigkeit, die Baupreise seit der Corona Pandemie sowie dem Ukraine-Konflikt aufgrund überdurchschnittlicher Preissteigerungen im Bereich Energie und Materialbeschaffung, richtig einzuschätzen.

#### Kostengruppe 700 – prognostizierte Mehrkosten in Höhe von 134.289,00 EUR

Honorarerhöhungen durch besondere Leistungen die nicht Bestandteil der Hauptaufträge der Fachingenieure sind.

### **3.2 Fördermittel**

Für dieses Bauvorhaben wurden Fördermittel aus dem Investitionsprogramm zum Ausbau ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder im Grundschulalter beantragt; der positive Zuwendungsbescheid über maximal 2.609.952,04 EUR ging am 19.11.2024 bei der Hansestadt Lübeck ein. Der Bewilligungszeitraum für die Förderung endet am 31.12.2025.

### **4 Hinweise zur Deckung des Mehrbedarfs**

Die entstehenden Mehrkosten werden in dem Haushaltsjahr 2025 kassenwirksam. Der Mehrkostenbedarf wird durch derzeit noch nicht verausgabte Maßnahmenbudgets innerhalb des Bereichsbudgets bzw. des Fachbereichsbudgets gedeckt. Haushaltsmittel sind unter dem PSK 111029 349 7851000 geordnet.

### **5 Begründung der Dringlichkeit**

Um den reibungslosen Projektabschluss am Schulstandort Kalandstraße 8 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 €	Gesamtbeiträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2025	2026	2027	2028
Erträge					
Aufwendungen	-1.350.000,00	-2.800,00	-33.750,00	-33.750,00	-33.750,00

davon:

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	-1.350.000,00	-2.800,00	-33.750,00	-33.750,00	-33.750,00
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	<u>-1.350.000,00</u>				
voraussichtl. Zinsen ca.	-607.500,00	-40.500,00	-40.500,00	-40.500,00	-40.500,00
Einzahlungen					
Auszahlungen	-1.350.000,00	-1.350.000,00			
Gesamtauswirkung Finanzplan	<u>-1.350.000,00</u>	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

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

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	2025	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	111029 000 5711000	Gebäudemanagement, Abschreibungen auf Sachanlagen	-2.800,00
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>-2.800,00</b>

2025	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezeichnung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	111029 349 7851000	Gebäudemanagement, Kaland-Schule, Sanierung und Dachgeschossausbau, Hochbaumaßnahmen	-1.350.000,00
		<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>-1.350.000,00</b>