



► Nr. VO/2020/08642
öffentlich

Lübeck, 07.02.2020

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Katrin Bohl (E-Mail: katrin.bohl@luebeck.de Telefon: 122-6514)

Aufstockung der Mittel für die Maßnahme "Ersatzneubau Grund- und Gemeinschaftsschule St. Jürgen, Mönkhofer Weg 95" wegen Überschreitung der Projektkosten von mehr als 175.000,- EURO

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.03.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.03.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.03.2020	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Baumaßnahmen an der Grund- und Gemeinschaftsschule St. Jürgen am Standort Mönkhofer Weg 95 werden mit Mehrkosten von 1.380.000,00 EUR fortgesetzt.

Die Projektgesamtkosten „St.- Jürgen GemS, Umstrukturierung GebMod.“ (PSK: 111029 063 7851000) in Höhe von 14.620.000,00 EUR werden um weitere 1.380.000,00 EUR auf 16.000.000,00 EUR aufgestockt.

Die im Jahr 2020 benötigten Mittel werden unterjährig durch finanzielle Mittel aus dem Bereichsbudget abgedeckt.

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

Nein- Begründung:

Eine Beteiligung ist nicht erfolgt, da das Projekt in 2015 angelaufen ist. Es wurde eine Leistungsphase 0 mit der Lehrerschaft und Elternvertretern durchgeführt, die die Interessen der Schülerinnen und Schüler mit vertreten haben.

Die Maßnahme ist:

☐ neu
☒ freiwillig

☐	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☒	Ja (Anlage 1)
☐	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

☐	Nein
☒	Ja – Begründung:
Durch einen energieeffizienten Neubau wird die CO ² Bilanz positiv beeinflusst.	

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:
1) Allgemeines

Gegenstand des Projektes ist der Ersatzneubau für die Grund- und Gemeinschaftsschule St. Jürgen, die aktuell aus zwei Standorten besteht.

Standorte:

Der Standort Kalkbrennerstraße besteht aus einem Gebäudekomplex von 1962. Durch den großen Sanierungsstau ist eine Grundsanierung gegenüber einem Ersatzneubau unwirtschaftlich.

Der Standort Mönkhofer Weg / Ecke Am Klosterhof besteht aus einem denkmalgeschützten Altbau aus den 30er Jahren mit einem Anbau für die Grundschule aus den 60er Jahren.

Aufgabenstellung ist dabei die Zusammenlegung der Schulstandorte unter Errichtung eines Ergänzungsbaus am Schulstandort im Mönkhofer Weg 95.

Der Schulstandort Kalkbrennerstraße 5 soll (abgesehen von der Sporthalle) aufgegeben werden. Hier wird eine Fläche von ca. 13.000 qm z.B. zur Errichtung eines Wohngebietes frei.

Schulart und Zügigkeit:

Die Grundschule (im bestehenden Anbau am Mönkhofer Weg) ist derzeit 2,5-zügig, soll aber als gesonderte Maßnahme 3-zügig werden.

Die Gemeinschaftsschule ist in der SEK 1 insgesamt 5-zügig. Die SEK 1 soll mit den Jahrgängen 7 – 10 in den Neubau ziehen, die Jahrgänge 5 und 6 sind im Altbau geplant.

Die Oberstufe der Gemeinschaftsschule als SEK 2 mit den Jahrgängen 11 - 13 bleibt 3-zügig und zieht komplett in den Neubau.

Bauliche Zielsetzung – Ersatzneubau für Standort Kalkbrennerstraße:

Der Ersatzneubau nimmt die Raumkapazitäten aus der Kalkbrennerstraße auf, ebenso sind zusätzlich fehlende Differenzierungsflächen zu errichten.

Um eine sinnvolle Funktions- und Raumverteilung zu gewährleisten wurde eine Neuordnungsplanung durchgeführt. Die Neuordnungsplanung für den künftig einzigen Standort am Mönkhofer Weg sieht auch kleinere Anpassungen im Altbau Mönkhofer Weg vor. Die Maßnahmen im Altbau sollen in einer notwendigen Sanierungsmaßnahme mit umgesetzt werden.

Die Grund- und Geschossfläche des Neubaus beträgt 5.900 qm.

Pädagogische Zielsetzung – Clusterbildung und offenes Lernkonzept:

Als Grund- und Gemeinschaftsschule liegen die pädagogischen Schwerpunkte der GGS St. Jürgen auf dem langen gemeinsamen Lernen, dem sozialen Miteinander und dem Offenhalten der erreichbaren Bildungsabschlüsse. Hieraus ergeben sich für die bauliche Struktur des Ergänzungsbaus unterschiedliche Anforderungen an Lernorte und Arbeitsbereiche.

Der Planung voraus gegangen sind ein Schulentwicklungstag unter Beteiligung der Lehrer und Elternvertreter als Phase „0“ mit Workshops und Planungswerkstätten sowie ein Vergabeverfahren für die Planungsbüros. Angeschlossen haben sich weitere Workshops mit dem GMHL, Schule und Sport, Stadtgrün und Verkehr, den Planungsbüros und Vertretern der Schule.

Ergebnis aus diesen Workshops und Planungssitzungen war die künftige Clusterbildung für die Jahrgänge 5 – 13 sowie ein offenes Lernkonzept mit unterschiedlichen Lernbereichen im Neubau mit Klassenräumen im Klassenverband, kleinen abgeschlossenen Differenzierungsräumen, einem großen Klassenraum für 2 Klassen, offene Differenzierungsflächen in der Halle mit Sitznischen, sowie festen Arbeitstischen und zwei Bibliotheken. Ebenso sind die Abtrennung der Oberstufenjahrgänge in dem obersten Geschoss und ein eigener Oberstufenschulhof als Angebot vorgesehen.

Die Schule befindet sich annähernd im Ganztagsbetrieb. Daraus ergeben sich weitere Anforderungen an Aufenthaltsräume und -räume, denen baulich Rechnung getragen werden muss.

Konstruktion Neubau:

Der Neubau ist ein dreigeschossiger Massivbau mit Flachdach für den Unterrichtsbereich mit einem vorgesetzten eingeschossigen Massivbau mit Flachdach, in dem die Mensa untergebracht ist.

Beide Gebäudeteile erhalten eine Verblendfassade, die aufgrund der Nähe zum denkmalgeschützten Altbau vom Amt für Denkmalpflege gefordert wird.

Schulhof:

Auf dem Schulgrundstück wird die komplette Versickerung des Regenwassers angestrebt, was eine Umgestaltung des durch den Neubau reduzierten Schulhofs erfordert. Zum einen werden hierdurch die Bewirtschaftungskosten reduziert, aber vor allem wurde eine Anfrage zur Ableitung weiterer Regenwassermengen durch den Neubau abgelehnt. Die Sichtbarmachung des Regenwasserverlaufes bis zur Versickerung in Mulden ist ein Beitrag zur Umweltschutzpädagogik.

Die Planung für die Außenanlagen beinhaltet eine Aufteilung in normale Schulhoffläche zwischen den Gebäuden mit verschiedenen Sitzmöglichkeiten, dem eigenen Zugang zum Grundschulschulhof, einem Oberstufenschulhof als Angebot sowie Sport- und Bewegungsflächen, neue Fahrradstellflächen für Alt- und Neubau und Flächen für die Regenwasserentwässerung und -versickerung für den Neubau und als Sanierung des Altbaus zum Trennsystem.

Projektzeiten:

Projektbeginn: 2015

Baubeginn: Februar 2019

Baufertigstellung geplant: 31.12.2020

Bautenstand:

Mit der Ausführung der Bauarbeiten wurde am 20. Februar 2019 mit der Aufstellung des Bauzaunes sowie mit den Erdarbeiten, vorab mit der Errichtung der Baustraße über einen gesonderten Stichweg, begonnen.

Die weiteren Bauarbeiten sind ohne Unterbrechung erfolgt.

Derzeit ist die 1-geschossige Mensa im Rohbau hergestellt, die Fenster des Mensagebäudes sind eingebaut, der Warmdachaufbau des Flachdaches ist ausgeführt. Das 3-geschossige Unterrichtsgebäude ist im Rohbau bis auf bauablaufbedingte Öffnungen hergestellt. Die Fenster sind vollständig eingebaut. Die Geschosstreppen sind errichtet. Der Innenausbau hat begonnen.

Es wurde eine neue Zuwegung vom Mönkhofer Weg zur Grundschule hergestellt, um die Grundschüler aus dem beengten Schulhofbereich heraus zu nehmen. Eine weitere Zuwegung ist vom Schulhof zur neuen Fahrradstellfläche errichtet.

Fördermittel:

Das Projekt wird mit 9.000.000,00 EUR durch das Kommunalinvestitionsförderungs-gesetzes zur energetischen Sanierung von Schulgebäuden (KInvFG) vom Bund gefördert. Voraussetzung für die volle Fördermittelhöhe ist derzeit eine Fertigstellung der Bauleistungen bis 31.12.2020.

Kosten:

Kostenberechnung der EW-Bau: 14,62 MIO EUR

Kostenprognose aktueller Stand: ca. 16 MIO EUR

Die Entwurfsplanung und Kostenberechnung wurden auf Grundlage des freigegebenen Vor-entwurfs (Freigabe 19.09.2017), der Planungshinweise St. Jürgen Schule (Stand 31.03.2017) und des am 09.10.2017 dem GMHL vorgestellten Planstandes Entwurf erstellt. Am 25.09.2018 erfolgte der Beschluss des Hauptausschusses für die Freigabe zur Umset-zung der Maßnahme Ersatzneubau Grund- und Gemeinschaftsschule St. Jürgen, Mönkhofer Weg 95, 23562 Lübeck (Vorlage Nr. VO/2018/06363). Entsprechend der Vorlage beliefen sich die Gesamtkosten für die Maßnahme auf 14.620.000,00 EUR.

Haushaltsordnung:

Die Maßnahme ist unter dem Produktsachkonto 111029 063 7851000 St.Jürgen Gensch./Umstruk/GebMod geordnet.

2) Anlass für diese Vorlage

Nach § 1 Nr.1 der am 26.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Fassung der Zustän-digkeitsordnung 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 jetzt erforder-lich, da die Kosten nach aktueller Kostenberechnung um netto ca. 1.159.663,80 EUR bzw. brutto ca. 1.380.000,00 EUR steigen werden. Die Gesamtkosten des Projektes - Kos-tengruppe 200 bis 700 – erhöhen sich somit auf insgesamt 16.000.000,00 EUR.

1.) Bis Dezember 2019 konnten Kostensteigerungen (in Bezug auf die EW-Bau-Kosten) durch Ausschreibungsergebnisse oder Nachträge im Projekt weitgehend durch günstigere Ausschreibungsergebnisse und niedrigere Ansätze für Planerkosten (im Vergleich zur EW-Bau) ausgeglichen werden. Die Mehrkosten beliefen sich bis zum Dezember 2019 bei ca. 150.000,00 EUR netto, ca. 175.000,00 EUR brutto.

2.) Im Dezember 2019 sind Nachtragsforderungen der Rohbaufirma in Höhe von ca. 505.000,00 EUR brutto bekannt gegeben worden, die derzeit von den Fachplanern dem Grunde und der Höhe nach geprüft werden.

3.) Im Januar 2020 wurden zudem die Bepreisungen der Leistungsverzeichnisse für die Au-ßenanlagen vorgelegt, die ca. 700.000,00 EUR brutto über den in der EW-Bau eingestellten Kosten liegen.

3) Begründungen zur Höhe der Mehrkosten

Normale Baukostensteigerung:

Eine normale Baukostensteigerung nach BKI (hier in Anlehnung: Wohngebäude) würde folgendes Ergebnis liefern:

Indizierung der Kosten:

Baupreisindex nach BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) auf Basis der Zahlen vom Statistischen Bundesamt.

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, Fachserie 17 Reihe 4

		Bruttoreihe 2015=100
4/2019	November	115,7
3/2019	August	115,1
2/2019	Mai	114,3
1/2019	Februar	113,4
4/2018	November	111,5
3/2018	August	110,6
2/2018	Mai	109,2
1/2018	Februar	108,2
4/2017	November	106,4
3/2017	August	105,7
2/2017	Mai	104,9
1/2017	Februar	104,0
4/2016	November	102,7

Für das Bauvorhaben GGS St. Jürgen ergeben sich auf der Basis dieser Werte folgende Kostensteigerungen:

Freigegebene Kostenberechnung: Stand November 2017

Baupreisindex KB [Stand 4/2017 => 106,4]

Baupreisindex heute [Stand 4/2019 => 115,7]

Prognose Baupreisindex Fertigstellung [4/2020 => 119,9]

Berechnung: (Index [neu] / Index [alt]) x 100 – 100

Preissteigerung von Nov. 2017 bis Dez. 2019: 8,7 %

Preissteigerung von Jan. 2020 bis zur Dez. 2020: 3,6 %

Preissteigerung von Nov. 2017 bis Dez. 2020: 8,7 + 3,6 = 12,3 %

Kostengruppen	Kostenberechnung 11/2017 [Brutto]	Hochrechnung auf Dez. 2020 Prognose 12,3 % Kostensteigerung [Brutto]
200	337.991,25 EUR	379.564,17 EUR
300	7.444.597,79 EUR	8.360.283,32 EUR
400	2.953.611,90 EUR	3.316.906,16 EUR
500	1.458.880,68 EUR	1.638.323,00 EUR
Summe	12.195.081,62 EUR	13.695.076,65 EUR

Auf das Gesamtbudget von 14.620.000,00 EUR gerechnet sind die normalen Baukostensteigerungen mit ca. 1.500.000,00 EUR zu bewerten, das entspricht einem Gesamt-Budget von ca. 16.120.000,00 EUR.

Eine Erhöhung des Budgets um die hier beantragten 1.380.000,00 EUR von 14.620.000,00 EUR auf 16.000.000,00 EUR entspricht einer Kostensteigerung von 9,4 % und liegt unterhalb einer Prognose aus der Anpassung nach Baukostenindex (BKI).

Es stehen allerdings auch noch 15 % der Ausschreibungen von Bauleistungen aus und ca. 60 % der gesamten Bauausführung.

Ausschreibungsergebnisse:

Die bisherigen abgeschlossenen Vergaben für das Projekt GGS St. Jürgen ergaben, anders als Erfahrungen aus einer Vielzahl anderer Projekte des GMHL, ganz überwiegend wirtschaftliche Ergebnisse, die bei Berücksichtigung der Kostenentwicklung nach BKI einen Projektkostenstand nach EW-Bau aufzeigen.

Höhere Vertragsabschlüsse (z.B. Rohbau) konnten durch günstigere Vergaben (z.B. Dachdecker) weitgehend ausgeglichen werden.

Altlasten Schulhoffläche:

Trotz Bodenuntersuchungen an einer für das spezifische Objekt üblichen Anzahl an Sondierstellen sind unerwartete Kosten durch Altlasten des auszubauenden Bodens sowie der Asphaltdecke entstanden. Die Boden- und Asphaltqualitäten waren nicht homogen. Die Ergebnisse der Voruntersuchungen konnten nicht ausreichend aussagekräftig sein.

Im Gewerk Erdbau sind dadurch bereits 216.000,00 EUR Mehrkosten entstanden, die jedoch bis jetzt durch teilweise günstige Ausschreibungsergebnisse ausgeglichen werden konnten.

Im Gewerk Außenanlagen werden Mehrkosten für die Altlastentsorgung zur EW-Bau in Höhe von 275.000,00 EUR erwartet. Hier stehen die Ausschreibungen jetzt an.

Forderungen Elektrofirma:

Aufgrund von Forderungen der Elektrofirma, bedingt durch die Bauzeit, treten Mehrkosten in Höhe von 123.000,00 EUR auf. Die Forderungen wurden von einem unabhängigen Gutachter sowie durch die Rechtsabteilung der Hansestadt Lübeck geprüft und wurden nach einem verhandelten Abschlag als zulässig bewertet.

Rohbaukosten:

Durch Weiterentwicklung in der technischen Planungstiefe und auch Forderungen des Prüfsachverständigen ergeben sich Änderungen gegenüber dem Planungsstand der EW-Bau (größere Isokörbe, größere Schwerlastdorne, zusätzliche Auflagerkonsolen für die Fertigteiltreppen, Zulagen für Schalungsarbeiten, Schalungstürme, zusätzliche Ringanker in der Mensadecke, zusätzliche Auslagerkonsolen für die Spannbetondecken der Mensa, Durchsteifung der Stahlbetondecken, Zulage Schalung für Deckenüberhöhung). Durch Vandalismusbeseitigung und –abwehr sowie Winterbauheizung haben sich ebenfalls Mehrkosten entwickelt.

Hohe Einheitspreise des Hauptangebotes und Nachträge konnten bis Dezember 2019 innerhalb der Gesamtprojektkosten ausgeglichen werden.

Im Dezember 2019 wurden Nachtragsangebote in Höhe von ca. 505.000,00 EUR eingereicht, die allerdings teilweise noch umfangreich geprüft werden.

Außenanlagen:

In den bevorstehenden Außenanlagen-Ausschreibungen haben sich in der Prognose ca. 700.000,00 EUR Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung der EW-Bau entwickelt.

Diese sind einerseits durch die oben angegebene Altlastenentsorgung mit 275.000,00 EUR entstanden. Ebenso sollen Maßnahmen umgesetzt werden, die zur zeitlich verschobenen Sanierung des Altbaus gehören, aber aufgrund eines reibungslosen Schulbetriebs vorgezogen werden müssen; hier ist die neue Zuwegung zur Grundschule mit 25.000,00 EUR zu nennen und eine Erweiterung der Fahrradstellplätze mit zusätzlich 84.000,00 EUR. Weiter ist eine Baukostensteigerung von 226.000,00 EUR in die umgehend auszuschreibenden Leistungen eingerechnet, die sich aus einer Differenz zwischen bisherigem Stand „EW-Bau-Kostenberechnung“ und „Zeitpunkt der Vergabe“ ergibt.

Nach der Aufstellung der EW-Bau hat der Bereich Stadtgrün und Verkehr einen Standard für Oberflächen auf Schulhöfen erarbeitet. Aus Gründen der späteren Betriebskostenreduzierung für die Objektunterhaltung wurde auf dieser basierend ein Materialwechsel einiger Oberflächen vorgenommen, die ca. 90.000,00 EUR Mehrkosten ausmachen, jedoch durch den nachhaltig geringeren Pflegeaufwand über den Lebenszyklus gerechtfertigt sind.

Einsparungspotentiale:

Es gibt mögliche Einsparpotenziale durch eine Verminderung der Qualität:

- Materialwechsel: Mastleuchten 7.500,00 EUR
(Nachteil: Gestalterisch vereinfachte Ausstattung)

- Empfehlung: Die geplanten Mastleuchten werden eingebaut, um eine optisch ansprechendere Gestaltung zu erzielen und einen Unterschied zu Straßenlaternen zu bieten.
- Materialwechsel: Pflasterarbeiten 90.000,00 EUR
(Nachteile: zieht eine teurere Objektunterhaltung nach sich, widerspricht der Forderung aus der Abstimmung zu Standardausstattungen der Schulen)
 - Empfehlung: Die geplante Pflasterung wird aus Nachhaltigkeitsgründen eingebaut.
- Materialwechsel: Wegflächen zwischen Fahrradstellplätzen 36.000,00 EUR
(Nachteile: zieht eine teurere Objektunterhaltung nach sich, Sanierung nach 10 Jahren fällig)
 - Empfehlung: Die geplante Pflasterung wird aus Nachhaltigkeitsgründen eingebaut.
- Fahrradmodule statt Bügel 60.000,00 EUR
(Nachteile: mehr Schäden an den Fahrrädern durch geringeren Abstand und ggf. Diebstahl durch schlechtere Befestigungsmöglichkeiten)
 - Empfehlung: Es sollen Bügel eingebaut werden, damit es zu weniger Schäden am Eigentum der Schüler:innen und Lehrer:innen kommt, und dass der Anreiz, mit dem Fahrrad zur Schule zu fahren, erhöht wird.
- Oberstufenhof: Böschung statt Sitzmauern 50.000,00 EUR
(Nachteile: zieht eine teurere Objektunterhaltung nach sich, Verminderung der Aufenthaltsqualität, Verkleinerung des schon begrenzten Oberstufenschulhofs, keine Barriere zum unerlaubten Überfahren)
 - Empfehlung: Die Sitzmauern werden aus Nachhaltigkeitsgründen eingebaut, damit die Aufenthaltsqualität und die Nutzfläche des Oberstufenhofes erhalten bleiben, und dass in der unterrichts-freien Zeit unerlaubtes Überfahren der Flächen unterbunden wird.

Umplanungen zur Kostenersparnis und eine weitere Minimierung der Standards sind nicht realistisch und können aufgrund des Projektstandes nicht angeboten werden.

4) Hinweise zur Deckung des Mehrbedarfs

Für die Maßnahme stehen für 2020 aktuell auf dem Produktsachkonto 7851000.063.111029 „St.Jürgen Gensch./Umstrk/GebMod 4.100.000,00 EUR zur Verfügung. Die Differenz ist durch das investive Bereichsbudget vom Bereich Gebäudemanagement abgedeckt und wird unterjährig rechtzeitig auf dem PSK zur Verfügung gestellt.

5) Begründungen zur Fortsetzung der Maßnahme

Der Schulstandort Kalkbrennerstraße ist derzeit in einem baulich desolaten Zustand. Zudem reduziert das Unterrichten auf zwei Standorten die Unterrichtsqualität, u.a. da eine erforderliche Vorbereitung vor den Unterrichtsstunden sowie der notwendige Austausch zwischen den Lehrkräften durch den Wegeaufwand teilweise zu kurz kommt. Der Umzug in den Neubau sollte schnellst möglich erfolgen.

Es stehen weitere Ausschreibungen an, die nicht verzögert werden sollten, um eine Bauunterbrechung auszuschließen.

Eine Bauunterbrechung ist zwingend abzuwenden, da mit hohen finanziellen Forderungen der Firmen zu rechnen ist.

Durch die Förderung des Projektes im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes des Bundes werden Einzahlungen in Höhe von bis zu 9 Mio. EUR veranschlagt. Dadurch wird der gesamtstädtische Haushalt der Hansestadt Lübeck entlastet.

In den Förderbestimmungen ist festgelegt, dass die Maßnahmen bis zum 31.12.2020 vollständig abgenommen sein müssen. Um diese Bedingung einhalten zu können, muss eine Weiterführung des Bauvorhabens ohne Unterbrechung erfolgen, andernfalls ist die termingerechte Fertigstellung nicht möglich.

Die beantragten Mittel in Höhe von Euro 1.380.000,00 EUR sind für die Fortsetzung der Baumaßnahme mit dem Ziel der Fertigstellung einer betriebsbereiten Schule bis zum Ende 2020 erforderlich.

Begründung Dringlichkeit:

Es ist erforderlich, den Bauausschuss am 16.03.2020 und den Hauptausschuss am 24.03.2020 zu erreichen, damit sich geplante Ausschreibungen nicht verschieben und die laufende Baustelle nicht ins Stocken gerät. Das Projekt ist eine Fördermaßnahme, die Ende des Jahres 2020 abgeschlossen sein muss.

Anlagen:

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2: Plananlagen

Anlage 3: Baustellenfotos

Senatorin Joanna Hagen