



► Nr. VO/2022/11548
öffentlich

Lübeck, 06.10.2022

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Timo Kiewert (E-Mail: Timo.Kiewert@luebeck.de Telefon: 122-6544)

Fortsetzung des Possehl-Schulbauförderprogramms in Folge Mehrkosten für den Liegenschaftsstandort "Gewerbeschule für Nahrung und Gastronomie" und damit verbundene erneute Projekt-freigabe

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.10.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.11.2022	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
21.11.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.11.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die letzte Baumaßnahme im Rahmen des 15 Mio. Euro umfassenden Possehl-Schulbauförderprogramms - der „Neubau der Systemgastronomie in der Gewerbeschule für Nahrung und Gastronomie“ - wird mit einer Überschreitung der zur Verfügung stehenden Fördermittel in Höhe von ca. 4.800.000,-- € brutto fortgesetzt. Dies entspricht einer Erhöhung der freigegebenen Projektkosten um prognostizierte Kosten in Höhe von 3.416.600,-- € auf rd. 6.076.600,-- € brutto. Die Finanzierung erfolgt über den kommunalen Finanzhaushalt der Hansestadt Lübeck (PSK 111029 554 7851000).

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:

Keine Auswirkungen auf die Betroffenen.

Die Maßnahme ist:

☐ neu
☐ freiwillig

☒	vorgeschrieben durch: Mehrkosten >175.000 €
-------------------------------------	--

Finanzielle Auswirkungen:

☒	Ja (Anlage 1)
☐	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

☒	Nein
☐	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

--

Begründung:

Gliederung der Begründung:

1. Vorbemerkungen zum Possehl-Schulbauförderprogramm

- 1.1 Das Possehl-Schulbauförderprogramm
- 1.2 Fördermittel und Maßnahmenzuordnung

2. Anpassung der Fördermittelzuordnung

- 2.1 Mittelverschiebung nach erfolgten Bauzustandserfassungen und vorgelegten Entwurfsunterlagen-Bau
- 2.2 Mittelverschiebung nach Abschluss der Bauvorhaben B.-Schröder-, E.-Geibel-, Marienschule, Schule Falkenfeld und Baltic-Grund- u. Gemeinschaftsschule

3. Mittelbedarf für die Umsetzung der Gewerbeschule für Nahrung und Gastronomie

- 3.1 Projektbeschreibung
- 3.2 Kostenentwicklung/Mehrkosten

4. Zusammenfassung der Mehrkosten des Possehl-Schulbauförderprogramms

- 4.1 Zusammensetzung Possehl-Fördergelder
- 4.2 Hinweise zur Deckung des Mehrbedarfs
- 4.3 Begründungen zur Fortsetzung der Maßnahme

1. Vorbemerkungen zum Possehl-Schulbauförderprogramm

1.1 Das Possehl-Schulbauförderprogramm

Mit dem Bürgerschaftsbeschluss vom 28.11.2013 wurde eine Finanzierungskonzeption für die nachfolgend benannten Schulbauprojekte im Rahmen einer 100 %igen Förderung der Possehl-Stiftung ohne die finanzielle Eigenbeteiligung der Hansestadt Lübeck mit einem Finanzierungsbedarf von insgesamt 15 Mio. Euro festgelegt. Grundlage hierfür bildete eine Grobeinschätzung der Fachbereiche 4 und 5 ohne vertiefte Ergebnisse einer abschließenden Schadensanalyse der Liegenschaftsobjekte und ohne Planung oder Kenntnisse über die Umbauerfordernisse zum pädagogischen Schulbedarf.

1.2 Fördermittel und Maßnahmenzuordnung

Die zur Verfügung gestellten 15 Mio. Euro wurden 2015 auf Grundlage einer ersten Grobeinschätzung wie folgt auf die nachfolgend benannten Schulstandorte verteilt:

• Marienschule:	1.300.000,-- €
• Emanuel-Geibel-Schule:	2.400.000,-- €
• Berend-Schröder-Schule:	1.300.000,-- €
• Schule Falkenfeld:	4.000.000,-- €
• Baltic-Grund- u. Gemeinschaftsschule:	4.800.000,-- €
• Gewerbeschule f. Nahrung u. Gastronomie:	1.200.000,-- €
	15.000.000,-- €

Für die ausgewählten Liegenschaftsstandorte waren folgende Maßnahmen geplant:

- Marienschule:
 - Bauzustandserfassung
 - Grundsanierung
- Emanuel-Geibel-Schule:
 - Bauzustandserfassung
 - Grundsanierung
- Berend-Schröder-Schule:
 - Bauzustandserfassung
 - Teilsanierung
- Baltic-Grund- u. Gemeinschaftsschule:
 - Bauzustandserfassung
 - Grundsanierung
 - Erweiterungsneubau
- Gewerbeschule f. Nahrung u. Gastronomie:
 - Bauzustandserfassung
 - Erweiterungsneubau
- Schule Falkenfeld:
 - Bauzustandserfassung
 - Grundsanierung
 - Erweiterungsneubau

2. Anpassung der Fördermittelzuordnung

2.1 Mittelverschiebung nach Bauzustandserfassung bzw. EW-Bau

Durch die an allen Liegenschaftsstandorten durchgeführten Bauzustandserfassungen und in Teilen schon vorgelegten bzw. in Aufstellung befindlichen „Entwurfsunterlagen-Bau“ wurde festgestellt, dass die zur Verfügung stehenden Fördermittel in einigen Projekten nicht ausreichen, um die vorgenannten Teil- oder Grundsanierungen bzw. die geplanten Erweiterungen umzusetzen. Der Großteil der Maßnahmen aus den Projekten Berend-Schröder-Schule, Emanuel-Geibel-Schule und Marienschule wurde aus dem Possehl-Paket herausgenommen und durch Eigenmittel der Hansestadt Lübeck finanziert.

Im Zuge dessen wurden die Fördermittel auf Basis der Kostenberechnungen entsprechend umverteilt:

- Marienschule:
 - 1.300.000,-- € - 703.000,-- € = **597.000,-- €**
 - Bauzustandserfassung
 - Dach- und Fassadensanierung
- Emanuel-Geibel-Schule:
 - 2.400.000,-- € - 1.210.000,-- € = **1.190.000,-- €**
 - Bauzustandserfassung
 - Dach- und Fassadensanierung
- Berend-Schröder-Schule:
 - 1.300.000,-- € - 1.269.000,-- € = **31.000,-- €**
 - Bauzustandserfassung
- Schule Falkenfeld:
 - 4.000.000,-- € +/- 0,00 € = **4.000.000,-- €**
 - Bauzustandserfassung
 - Komplettisanierung
 - Erweiterungsneubau
- Baltic-Grund- u. Gemeinschaftsschule:
 - 4.800.000,-- € + 2.000.000,-- € = **6.800.000,-- €**
 - Bauzustandserfassung
 - Komplettisanierung
 - Erweiterungsneubau
- Gewerbeschule f. Nahrung u. Gastronomie:
 - 1.200.000,-- € + 1.269.400,-- € = **2.469.400,-- €**
 - Bauzustandserfassung
 - Erweiterungsneubau

Im Zuge der Maßnahmenneuordnung wurde ein zu erwartender Mittelbedarf über alle Maßnahmen in Höhe von **15.087.400,-- €** brutto abgeschätzt. Es wurde festgelegt, die Mehrkosten in Höhe von 87.400,-- € brutto durch den investiven Haushalt der Hansestadt Lübeck zu decken. Da die Mehrkosten zum damaligen Zeitpunkt (2016) unterhalb von 175.000,-- € netto lagen, war eine Mehrkostenvorlage nicht erforderlich.

2.2 Mittelverschiebung nach Abschluss der BV B.-Schröder-, E.-Geibel-Schule, Marienschule, Schule Falkenfeld und Baltic-Grund- u. Gemeinschaftsschule

Nach Abschluss der durch die Possehl-Stiftung geförderten Maßnahmen im Zeitraum von Mitte 2016 bis Ende 2020 ergaben sich die nachfolgend aufgeführten Kostenunter- und -überschreitungen des projektbezogen zugeordneten Fördermittelbudgets:

- Marienschule:

Kostenberechnung Bauzustandserfassung:	32.000,-- €
Kosten gem. 1. Teil-EW-Bau Dachsanierung:	380.000,-- €
Kosten gem. 2. Teil-EW-Bau Fassadensanierung:	185.000,-- €

Gesamtkosten gem. Kostenberechnung/EW-Bau:	597.000,-- €
--	--------------

Die Kostenfeststellung der Ende 2016 abgeschlossenen Arbeiten zu der durch die Possehl-Stiftung geförderten Bauzustandserfassung sowie der Dach- und Fassadensanierung der Marienschule beläuft sich auf 464.583,45 € brutto.

Fördermittel gem. Kostenberechnung:	597.000,00 €
Kostenfeststellung:	- 464.583,45 €

Kostenunterschreitung:	132.416,55 €
------------------------	--------------

Damit konnte bei vollumfänglicher Umsetzung der in der EW-Bau vorgesehenen Arbeiten eine Kostenunterschreitung in Höhe von 132.416,55 € brutto erzielt werden.

- Emanuel-Geibel-Schule:

Kostenberechnung Bauzustandserfassung:	30.000,-- €
Kosten gem. 1. Teil EW-Bau Dachsanierung:	890.000,-- €
Kosten gem. 2. Teil EW-Bau Fassadensanierung:	270.000,-- €

Gesamtkosten gem. Kostenberechnung/EW-Bau:	1.190.000,-- €
--	----------------

Die Kostenfeststellung der Ende 2017 abgeschlossenen Arbeiten zu der durch die Possehl-Stiftung geförderten Bauzustandserfassung sowie der Dach- und Fassadensanierung der E.-Geibel-Schule beläuft sich auf 1.035.082,95 € brutto.

Fördermittel gem. Kostenberechnung:	1.190.000,00 €
Kostenfeststellung:	- 1.035.082,95 €

Kostenunterschreitung:	154.917,05 €
------------------------	--------------

Damit konnten bei vollumfänglicher Umsetzung der in den EW-Bauen vorgesehenen Arbeiten Kostenunterschreitungen in Höhe von 154.917,05 € brutto erzielt werden.

- Berend-Schröder-Schule:

Kostenberechnung Bauzustandserfassung:	31.000,-- €
--	-------------

Gesamtkosten gem. Kostenberechnung:	31.000,-- €
-------------------------------------	-------------

Die Kostenfeststellung der Mitte 2016 abgeschlossenen Arbeiten zur Bauzustandserfassung beläuft sich auf 32.233,95 € brutto.

Fördermittel gem. Kostenberechnung:	31.000,00 €
Kostenfeststellung:	- 32.233,95 €

Kostenüberschreitung:	- 1.233,95 €
-----------------------	--------------

Damit wurde für die Bauzustandserfassung für die B.-Schröder-Schule 1.233,95 € brutto mehr veräußert als berechnet.

- Schule Falkenfeld:

Kosten gem. EW-Bau:	3.845.178,-- €
Kosten gem. EW-Bau f. Außenanlagen:	177.336,-- €

Gesamtkosten gem. Kostenberechnung/EW-Bau:	4.022.514,-- €
--	----------------

Die Kostenfeststellung der Ende 2018 abgeschlossenen Arbeiten zu der durch die Possehl-Stiftung geförderten Gesamtsanierung sowie dem Erweiterungsneubau der Schule Falkenfeld beläuft sich auf 3.926.840,44 € brutto.

Die Arbeiten zu den Außenanlagen wurden mit 255.203,06 € brutto beauftragt. Bisher wurden 171.650,85 € brutto verausgabt. Die Schlussrechnungsforderung in Höhe von 47.374,36 € ist gegenwärtig Streitgegenstand des laufenden Rechtsverfahrens.

Kosten gem. EW-Bau:	4.022.514,00 €
Kostenfeststellung (ohne KG 500):	- 3.926.840,44 €
Kosten gem. Mittelabfluss KG 500	- 171.650,85 €
Kostenprognose gem. laufendem Rechtsstreit	- 47.374,36 €

Kostenüberschreitung:	- 123.351,65 €
-----------------------	----------------

Die Kostenprognose beträgt 4.145.865,65 €. Damit besteht bei vollumfänglicher Umsetzung der in der EW-Bau vorgesehenen Arbeiten eine Kostenüberschreitung in Höhe von 123.351,65 € brutto.

- Baltic-Grund- und Gemeinschaftsschule:

Kosten gem. EW-Bau:	6.871.000,-- €
Kosten gem. Nachtrags EW-Bau f. Musikraum:	200.000,-- €

Gesamtkosten gem. EW-Bau:	7.071.000,-- €
---------------------------	----------------

Die Kostenfeststellung der Ende 2020 abgeschlossenen Arbeiten zu der durch die Possehl-Stiftung geförderten Gesamtsanierung sowie dem Erweiterungsneubau der Baltic-Grund- und Gemeinschaftsschule beläuft sich auf 7.973.130,08 € brutto.

Kosten gem. EW-Bau:	7.071.000,00 €
Kostenfeststellung:	- 7.973.130,08 €

Kostenüberschreitung:	- 902.130,08 €
-----------------------	----------------

Damit besteht bei vollumfänglicher Umsetzung der in der EW-Bau vorgesehenen Arbeiten eine Kostenüberschreitung in Höhe von 902.130,08 € brutto.

Innerhalb des Förderpaketes verteilen sich die Kosten wie folgt:

Kostenfeststellung Marienschule	464.583,45 €
Kostenfeststellung E.-Geibel-Schule	1.035.082,95 €
Kostenfeststellung B.-Schröder-Schule	32.233,95 €
Kostenprognose Schule Falkenfeld	4.145.865,65 €
Kostenfeststellung Baltic-Schule	7.973.130,08 €
Fördermittelzuordnung für Gewerbeschule II	2.469.400,00 €
Summe Kosten/Förderansatz:	16.120.296,08 €
Fördermittel:	15.000.000,00 €
abzgl. Summe Kosten/Förderansatz	16.120.296,08 €
Fördermittelüberschreitung:	- 1.120.296,08 €

Gem. Gesamtkostenrechnung verändert sich dadurch die Fördermittelzuordnung für die Gewerbeschule II innerhalb des Possehl-Schulbauförderprogramms wie folgt:

Fördermittelzuordnung für Gewerbeschule II	2.469.400,00 €
abzgl. Fördermittelüberschreitung	- 1.120.296,08 €
neuer Förderansatz für Gewerbeschule II	1.349.103,92 €

In Summe ergibt sich folgende Aufteilung der Possehl-Fördermittel:

Kostenfeststellung Marienschule	464.583,45 €
Kostenfeststellung E.-Geibel-Schule	1.035.082,95 €
Kostenfeststellung B.-Schröder-Schule	32.233,95 €
Kostenprognose Schule Falkenfeld	4.145.865,65 €
Kostenfeststellung Baltic-Schule	7.973.130,08 €
Förderansatz für Gewerbeschule II	1.349.103,92 €
Summe:	15.000.000,00 €

3. Mittelbedarf für die Umsetzung der Gewerbeschule für Nahrung und Gastronomie

3.1 Projektbeschreibung

Der Standort der Gewerbeschule für Nahrung und Gastronomie auf dem Liegenschaftsgrundstück Parade 2 in 23552 Lübeck soll, bedingt durch das als abgängig zu betrachtende Bistro, einen neuen Lehrraum für den Lehrbereich Systemgastronomie erhalten. Dieser Lehrbereich nimmt einen immer wichtiger werdenden Platz in der Gastronomiebranche ein. Entsprechend groß ist hier der Ausbildungsbedarf.

Mit der Erstellung des Anbaus für die Systemgastronomie erhält der Standort einen Multifunktionsraum, der die Belange des Ausbildungsbereiches der Systemgastronomie auf dem neuesten Standard abdeckt und zusätzlich die barrierefreie Erschließung des gesamten Schulgebäudes ermöglicht. Ferner werden im Zuge der Neubauerstellung die im Bestand befindlichen Schülertoiletten mit saniert und die Räume der ehemaligen Hausmeisterwohnung in die zur Systemgastronomie gehörigen Umkleideräume mit Duschgelegenheit umgebaut.

Der Neubau soll am ehemaligen Standort der provisorisch genutzten und bereits rückgebauten Klassenraumcontaineranlage entstehen. Archäologische Befunderhebungen sind bereits

abgeschlossen und in der Planung berücksichtigt. Das gesamte Schulhofgelände wird im Rahmen der Neubaumaßnahme in den Außenanlagen umgestaltet und reorganisiert. Es werden neue Zugangssituationen zu den im unteren Schulhofniveau befindlichen Schulgebäude-Eingängen geschaffen, die umgekehrt für die Gebäude-Entfluchtung erforderlich sind. Die Auflage, die große alte Stieleiche zu erhalten, wurde berücksichtigt. Der Schulhof wird durch die Gefällezugabe des Liegenschaftsgrundstücks in einen unteren und oberen Schulhof mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten geteilt. Ebenso ist die Reorganisation der Stellplätze für PKWs und Fahrräder geplant.

3.2 Kostenentwicklung/Mehrkosten

Mit der Vorlage der Kostenberechnung der EW-Bau im Mai 2017 und der damit einhergehenden Projektfreigabe zur Umsetzung der Maßnahme vom August 2017 unter der Vorlagennummer VO/2017/05244 wurden insgesamt 2.660.000,-- € ausgewiesen.

Im Zuge der weiteren Projektplanung kam es zu mehreren Unterbrechungen, die die Umsetzung der geplanten Maßnahme bis heute verzögern und in Teilen zu der im Folgenden dargestellten Kostensteigerung beigetragen haben:

- Zwischen Mai und Juli 2018 erfolgte eine vorgezogene archäologische Befunderhebung im Baufeld. Sie wurde durch konsumtive Finanzmittel in Deckung gebracht.
- Die verwaltungsinternen Abstimmungen zur Integration des im Zuge der archäologischen Befunderhebung detektierten Bodendenkmals (Gewölbeapfelkeller der Reimannschen Villa) zwischen Juli 2018 und Juni 2019 führten zu einem Planungsstopp.

Aufgrund der zwischenzeitlich anderweitig gebundenen Personalkapazitäten bei den zahlreichen Objekt- und Fachplaner:innen verzögerte sich die Wiederaufnahme der Planung bis März 2020. Die Entwurfsplanung wurde entsprechend des Ergebnisses der Integration des Bodendenkmals in Form der Abbildung der Kontur der Domherrenkurie in den Außenanlagen überarbeitet und die Ausführungsplanung wurde begonnen. Zurzeit befindet sich das Projekt in den Leistungsphasen 5 „Ausführungsplanung“ und 6 „Vorbereitung der Vergabe“. Das heißt, der vorgezogene Kostenanschlag mit den weitestgehend aufgestellten bepreisten Leistungsverzeichnissen und der daraus resultierenden Kostenentwicklung liegt vor. Die Veröffentlichung der vorliegenden Leistungsverzeichnisse ist nach Genehmigung dieser Vorlage im November 2022 geplant.

Auf Anordnung des GMHL wurde seitens der Objekt- und Fachplaner:innen eine Kostenneubewertung mit Stand August 2020 unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich gewonnenen Planungserkenntnisse sowie der Kostensteigerungen durch Unterbrechungen erarbeitet. Zwischen Mai 2017 und August 2020 gab es darüber hinaus nach Auswertung der Bewertung des Statistischen Bundesamtes eine Baupreisindexsteigerung in Höhe von 10,2 %. Die Kostenneubewertung und die Baupreisindexsteigerung weist die Kosten wie folgt aus (inkl. 19 % gesetzl. USt):

Kostengruppe 200	233.384,59 €
Kostengruppe 300	1.361.470,05 €
Kostengruppe 400 + 500	913.017,05 €
Kostengruppe 600	645.028,32 €
Kostengruppe 700	783.895,98 €
Gesamtkosten gem. Kostenberechnung (08/2020):	3.936.795,99 €

Damit besteht im Hinblick auf die vorliegende EW-Bau in Höhe von 2.660.000,-- € eine Kostensteigerung in Höhe von 1.340.000,-- € (Stand August 2020):

Gesamtkosten gem. Kostenberechnung (08/2020):	rund 4.000.000,-- €
abzgl. EW-Bau 2017:	- 2.660.000,-- €

Mehrkosten gem. fortlauf. Planung und BKI-Steigerung: 1.340.000,-- €

Zur erneuten Aktualisierung der Kosten wird eine Baupreisindexsteigerung von August 2020 bis Mai 2022 auf Grundlage der Zahlen des statistischen Bundesamtes Deutschland in Höhe von 32,1 % ausgewiesen. Ferner wird in Anlehnung an die Preissteigerungen der letzten Monate eine Prognose zur Baupreisindexsteigerung für den angepeilten Zeitpunkt der Ausschreibung von Mai 2022 - November 2022 in Höhe von 15,0 % angenommen. Grund für diese Prognose sind die momentan bestehenden Materialverknappungen und gestiegenen Lohnkosten bei den Gewerken infolge der andauernden pandemischen Lage und dem Ukraine-Konflikt.

EW-Bau 2017:	2.660.000,-- €
Mehrkosten gem. fortlauf. Planung und BPI-Steigerung:	1.340.000,-- €
Gesamtkosten gem. Kostenberechnung (08/2020):	4.000.000,-- €
Kostensteigerung 32,1 % auf Basis BKI (08/2020-05/2022):	1.284.000,-- €
Gesamtkosten Stand 11/22:	5.284.000,-- €
Kostensteigerung 15,0 % Prognose (05/2022-11/2022):	792.600,-- €
Gesamtkostenprognose zu 11/22:	6.076.600,-- €

Die Gesamtkosten des Projektes sind von der EW-Bau 2017 in Höhe von 2.660.000,-- € bis zum angenommenen Zeitpunkt der Vergabe in 11/2022 um prognostizierte Kosten in Höhe von 3.416.600,-- € auf rd. 6.076.600,-- € brutto gestiegen.

4. Zusammenfassung der Mehrkosten des Possehl-Schulbauförderprogramms

4.1 Zusammensetzung Possehl-Fördergelder

Die Baumaßnahmen Berend-Schröder-Schule, Emanuel-Geibel-Schule und Marienschule wurden abgeschlossen. Die in den Bauprojekten Baltic-Schule und Schule Falkenfeld entstandenen Mehrkosten können innerhalb des Possehl-Schulbauförderprogramms zu Lasten des zuletzt umzusetzenden Projektes der Gewerbeschule für Nahrung und Gastronomie mit dem Neubau zur Systemgastronomie in Deckung gebracht werden. Für die Gewerbeschule stehen aus dem Possehl-Schulbauförderprogramm 1.349.103,92 € Fördermittel zur Verfügung.

Die nachfolgende Aufstellung stellt die bisherigen Ausgaben im Possehl-Schulbauförderprogramm dar:

Kostenfeststellung Marienschule	464.583,45 €
Kostenfeststellung E.-Geibel-Schule	1.035.082,95 €
Kostenfeststellung B.-Schröder-Schule	32.233,95 €
Kostenprognose Schule Falkenfeld	4.145.865,65 €
Kostenfeststellung Baltic-Schule	7.973.130,08 €
Possehl-Mittelabfluss, Prognose Stand: 08/2022	13.650.896,08 €

Demnach stehen für die Umsetzung des Projektes „Gewerbeschule für Nahrung und Gastronomie, Neubau Systemgastronomie“ innerhalb des 15 Mio. Euro umfassenden Possehl-Schulbauförderprogramms noch folgende Fördermittel zur Verfügung:

Possehl-Förderprogramm	15.000.000,00 €
Possehl-Mittelabfluss, Prognose Stand: 08/2022	- 13.650.896,08 €
Für G II zur Verfügung stehende Possehl-Fördergelder	1.349.103,92 €
Für G II zur Verfügung stehende Possehl-Fördergelder	1.349.103,92 €
Mittelabfluss G II, Stand 08/2022	- 649.346,62 €
Mittelabfluss, offen	699.757,30 €

4.2 Hinweise zur Deckung des Mehrbedarfs

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 % oder um mehr als 175.000,-- € netto überschritten werden.

Diese Entscheidung ist erforderlich, da die Gesamtkosten des Projektes „Gewerbeschule für Nahrung und Gastronomie, Neubau Systemgastronomie“ - Kostengruppe 200-700 - nach der Projektfreigabe/EW-Bau 2017 in Höhe von 2.660.000,-- € bis zum angenommenen Zeitpunkt der Vergabe in 11/2022 um prognostizierte Kosten in Höhe von 3.416.600,-- € auf rd. 6.076.600,-- € brutto gestiegen sind.

Mit Hinblick auf den bisherigen Mittelabfluss und die noch zur Verfügung stehenden Finanzmittel aus dem Possehl-Schulbauförderprogramm muss der darüber hinausgehende Bedarf in Höhe von 4.727.496,08 € **≈ 4.800.000 €** über den kommunalen Finanzhaushalt der Hansestadt Lübeck abgedeckt werden.

Kostenprognose Gewerbeschule	6.076.600,00 € brutto
Mittelabfluss G II, Stand 08/2022	- 649.346,62 € brutto
Mittelabfluss, offen	- 699.757,30 € brutto
Finanzierung durch Hansestadt Lübeck	4.727.496,08 € brutto

Der Finanzmittelbedarf in Höhe von ca. 4.800.000,-- € soll wie nachfolgend dargestellt in den kommenden Haushaltsjahren zur Verfügung gestellt werden:

Haushaltsjahr 2023:	1.600.000,-- €
Haushaltsjahr 2024:	2.000.000,-- €
Haushaltsjahr 2025:	1.200.000,-- €
gesamt:	4.800.000,-- €

Mit einem Bauabschluss der Maßnahme wird bis Ende des 4. Quartals 2025 gerechnet.

4.3 Begründungen zur Fortsetzung der Maßnahme

Bautechnisch und nutzungsspezifisch:

Die Baumaßnahme zum Neubau der Systemgastronomie am Liegenschaftsstandort „Gewerbeschule f. Nahrung u. Gastronomie, Parade 2 in 23552 Lübeck“ ersetzt in erster Linie das als abgänglich zu betrachtende Bistro mit der zum jetzigen Zeitpunkt beherbergten sogenannten systemgastronomischen „Werkstatt“.

Um das bestehende Bistro den Ansprüchen einer bautechnisch verkehrssicheren und einer pädagogisch zweckmäßigen Ausbildungsstätte anzupassen, bedürfte es einer kostenintensiven Komplettanierung. Das bestehende Bistro ist jedoch nach Prüfung seitens Schule und Sport in Zusammenarbeit mit dem Nutzer in den Abmessungen zu klein, um die Bedürfnisse

einer auf dem Stand der Technik agierenden Systemgastronomie zu erfüllen. Damit stehen die notwendig vorzunehmenden Sanierungen des Bistrobeäudes in keinem wirtschaftlichen und pädagogischen Verhältnis zur weiteren Nutzung.

Durch den geplanten Neubau zur Systemgastronomie wird nicht nur eine an die pädagogischen Bedürfnisse angepasste „Fachwerkstatt“ geschaffen, sondern der Bau eines zusätzlich multifunktional zu nutzenden Mehrzweckraumes inklusive einer barrierefreien Erschließung des Gesamtstandortes realisiert. Weitere Bestandteile des Bauvorhabens sind der Umbau der im Altbau gelegenen ehemaligen Hausmeisterwohnung in Umkleideräume mit Dusch- und Waschgelegenheit für den Systemgastronomiebereich, die Sanierung der bestehenden Schülertoilettenanlagen und die gesamtheitliche Neuordnung der Außenanlagen mit Parkplatzbereich, Wegebeziehungen und Aufenthaltsflächen unter Berücksichtigung der Gefällesituation zur angrenzenden Herz-Jesu-Kirche, der Grabungsergebnisse der Archäologie und der Integration der Baumbestände/Stieleiche. Ferner soll im Zuge des Neubaus auch das Mischsystem für Abwasser und Regenwasser in ein Trennentwässerungssystem für den Liegenschaftsstandort überführt werden.

Diese neu zu schaffenden, baulichen Gegebenheiten können die angestrebte Standort-sicherung für den berufsschulbildenden Bereich in der Hansestadt Lübeck sichern.

Alternative Standortprüfung:

An den drei der Gewerbeschule für Nahrung und Gastronomie zur Verfügung stehenden Standorten wurden seitens des Bereiches Schule und Sport in Zusammenarbeit mit der Schulleitung der Gewerbeschule II mögliche Räumlichkeiten zur Etablierung der neu zu schaffenden Systemgastronomie überprüft.

Am Liegenschaftsstandort in der Schildstraße 6-8 in 23552 Lübeck kam die damals leerstehende und ungenutzte Aula für die Belange der Systemgastronomie in Betracht. Nach eingehender Überprüfung der Schulleitung wurden die in Aussicht gestellten Räumlichkeiten in der Größe als nicht auskömmlich eingestuft. Der Ausbildungszweig für die gastronomischen Bereiche liegt im Schwerpunkt an der Parade, sodass die Wegstrecken zu Alternativstandorten als zu lang erachtet werden.

An der Hotelfachschule in der St.-Annen-Straße 4 in 23552 Lübeck stehen keine Räume in angemessener Größe zur Verfügung. Damit wurde der Standort als Alternative zur Parade nicht weiter betrachtet.

Am Hauptstandort an der Parade 2 in 23552 Lübeck finden sich keine Räume oder Ausbaureserven, die eine systemgastronomische Ausbildungswerkstatt aufnehmen könnten. Auch lassen sich keine Klassenräume oder Fachräume zusammenlegen, da es bereits jetzt einen Raumangel am Liegenschaftsstandort der Parade gibt und alle Räume dauerhaft mehrfach belegt sind.

Die Überprüfung der alternativen Standorte für die Systemgastronomie hat schlussendlich ergeben, dass an keinem der drei Standorte die notwendige freie Raumkapazität zur Verfügung steht. Aus diesem Grund hat man sich für den Abriss der Klassenraumcontaineranlage und den Neubau einer Fachwerkstatt auf dem Schulgelände der Parade entschlossen.

Pädagogisch:

Die landesweite Schulentwicklungsplanung für Berufsschulstandorte in einem Zentrum wie Lübeck wird mittel- und auch langfristig nur Bestand haben, wenn sie ihre Stärken im Vergleich zu Berufsschulen in der Fläche deutlich herausstellen. Hierzu gehören:

1. Herausragende fachliche Stärken des Lehrpersonals in Verbindung mit differenzierten pädagogischen Kompetenzen,
2. eine räumliche und technische Ausstattung der Lehrwerkstätten auf der Höhe der Zeit, die von den Ausbildungsbetrieben der Region auch anerkannt wird und darüber hinaus auch als wegweisend wahrgenommen wird.

Wird Berufsschulentwicklung an einem Standort vernachlässigt, führt das zwangsläufig dazu, dass Bildungsgänge aus einer Stadt wie Lübeck in die Fläche oder in andere Zentren verlagert werden. Das geht auch aus den mittelfristigen Schulentwicklungsplanung des SHIBB hervor.

Veränderung des Berufsbildes „Gastgewerbe“

Mit den neuen Ausbildungs- und Rahmenlehrplänen für sieben gastgewerbliche Berufe ab dem 01.08.2022 wird der Charakter des Gastgewerbes aufgrund des Fachkräftemangels hin zu einer systemischen Arbeitsweise (Convenience, Self-Service usw.) akzentuiert. Fachunterricht dieser Art ist nur in dafür zeitgemäß ausgestatteten Räumlichkeiten möglich. Grund: technische Ausstattung und Raumnutzungskonzepte in der systemisch arbeitenden Hotellerie und Gastronomie gestalten sich deutlich anders als in der traditionellen betrieblichen Organisation. Hier wäre eine zeitgemäße, ergonomische und technische Gestaltung und Ausstattung von Fachräumen ein wegweisender Schritt in Richtung Umsetzung von modernen Ausbildungsanforderungen im Gastgewerbe.

Berufsorientierung und Integration

Eine Fachwerkstatt dieser Art, die moderne Produktion, kundenorientierten Verkauf und ansprechenden Gästeverbleib vereint, ist grundsätzlich ein wichtiger Bestandteil der Berufsorientierung für Schüler:innen aus Gemeinschaftsschule und Gymnasien. Die intensive Lernerfahrung von jungen Menschen unterschiedlicher Herkunft und sozialer Prägung im praktischen Anpacken ist gelebte Integration und Inklusion mit einem handlungsorientierten Spracherwerb für Schüler:innen auch nichtdeutscher Sprachherkunft (z. B. DaZ-Schüler:innen). Ein solch berufsübergeordneter Ausbildungsansatz wird über eine solche multifunktionale Fachwerkstatt besonders gut möglich.

Mögliches Einsparpotenzial:

In der nachfolgenden Aufstellung wurde die Gesamtmaßnahme zum Neubau der Systemgastronomie in einzelne Maßnahmen aufgeteilt und mit den jeweiligen prognostizierten Baukosten versehen. Die Einzelmaßnahmen wurden in die Kategorien „Bedarf“ und „Pflicht“ aufgeteilt. Die Kategorie „Pflicht“ weist Maßnahmen aus, die zwingend am Standort umzusetzen sind, auch wenn der Neubau der Systemgastronomie nicht durchgeführt wird. Die Kategorie „Bedarf“ beinhaltet Maßnahmen, die rein dem Neubau der Systemgastronomie zuzuordnen sind.

Maßnahme	Kosten Pflicht (brutto)	Kosten Bedarf (brutto)	Bemerkungen
Neubau Systemgastronomie		3.304.600 €	Kosten ohne Aufzugsanlage, Trennentwässerung und Verkehrssicherheit TRH 2
Außenanlagen (gesamtheitliche Neuordnung mit Parkplatzbereich, Wege -u. a. Verbesserung der Fluchtwege aus dem Altbau- und Aufenthaltsflächen unter Berücksichtigung der Gefällesituation zur angrenzenden Herz-Jesu-Kirche, der Grabungsergebnisse der Archäologie und der Integration der Baumbestände)	272.000 €	1.088.000 €	ca. 272.000 der Kosten für Wiederherstellung der Wegebeziehung und Pflasterflächen notwendig

Umbau Hausmeister- wohnung zu Umkleiden, Dusch- und Wasch-gele- genheit	411.500 €		auch bei Weiternutzung der Bestandsräume erforderlich
Sanierung WC-Anlage Altbau	365.500 €		WC-Anlagen im Bestand sind sanierungsbedürftig
Verkehrssicherheit (Brandschutz)	250.000 €		bezieht sich auf das Trep- penhaus 2 mit der Hauptauf- zugsanlage
Trennentwässerung für die gesamte Liegen- schaft	210.000 €		zzgl. noch näher zu bestim- mender Kosten für die Auße- nanlagen
Barrierefreiheit	175.000 €		Alternative außenständige Aufzugsanlage zur barriere- freien Erschließung der Hauptaufzugsanlage
Summe	1.684.000 € ca. 28 %	4.392.600 € ca. 72 %	
	6.076.600 €		

Die Tabelle zeigt, dass auf den Neubau der Systemgastronomie nur ca. 72 % der Kosten entfallen, da ca. 28 % der Kosten auch ohne die Neubaumaßnahme anfallen. Entfällt die Umsetzung der „Bedarf“-Maßnahmen - also der Neubau der Systemgastronomie -, würde es für den Standort der Gewerbeschule f. Nahrung u. Gastronomie an der Parade 2 bedeuten, dass mittel- und langfristig die landesweite Schulentwicklungsplanung für Berufsschulstandorte in Lübeck keinen Bestand hätte, da die momentanen Gegebenheiten für den Lehrbereich der Systemgastronomie nicht den Lehransprüchen der Zeit entsprechen. Des Weiteren müsste die Systemgastronomie in den derzeit genutzten Räumlichkeiten verbleiben, welche als bautechnisch abgängig zu betrachten sind und welche den nutzungsspezifischen, zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr gerecht werden.

Die Bereiche 5.651 GMHL und 4.401 Schule und Sport empfehlen, die Gesamtmaßnahme vollumfänglich umzusetzen.

Anlagen:

- 1 – Finanzielle Auswirkungen Gewerbeschule f. Nahrung u. Gastronomie
- 2 – Baukostenindextabelle

Senatorin Joanna Hagen