


☒ öffentlich ☐ nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Änderungsbeschlusses gemäß Ziffer 2.13 GA Bau in Verbindung mit der ZO für die Projekte „Erweiterungsbau an der Hansaallee 90, Comenius Gymnasium“, „Erhöhung der Zügigkeit von 2 auf 3 Züge mit Neubau einer Mensa und einer Sporthalle an der Grundschule Heinsenstraße 21“ und „Sternwertschule, Im Dahlacker 15, Erhöhung der Zügigkeit um einen Zug zu einer dreizügigen Grundschule (1. Bauabschnitt OGS-Gebäude)“.

Fachbereich:

40 - Amt für Schule und Bildung

Dezernentin / Dezernent:

Stadtdirektor Burkhard Hintzsche

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Schulausschuss	18.11.2025	Vorberatung
Bauausschuss	25.11.2025	Vorberatung
Bezirksvertretung 3	25.11.2025	Anhörung
Haupt- und Finanzausschuss	01.12.2025	Vorberatung
Bezirksvertretung 4	03.12.2025	Anhörung
Rat	11.12.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

1.) Der Rat der Stadt Düsseldorf beschließt für folgende Projekte

- A) Erweiterungsbau an der Hansaallee 90, Comenius-Gymnasium, Düsseldorf Oberkassel,
Mehrkosten in Höhe von 7.400.000 EUR.
- B) Erhöhung der Zügigkeit von 2 auf 3 Züge mit Neubau einer Mensa und Sporthalle an der Grundschule Heinsenstraße 21, Düsseldorf Hamm,
Mehrkosten in Höhe von 6.660.000 EUR.

- C) Sternwartschule, Im Dahlacker 15, Erhöhung der Zügigkeit um einen Zug zu einer dreizügigen Grundschule (1. Bauabschnitt OGS-Gebäude), Düsseldorf Bilk,
Mehrkosten in Höhe von 1.573.000 EUR.

2.) Der Rat der Stadt Düsseldorf ermächtigt die Stadtkämmerin im Haushaltsjahr 2026 die benötigten Mittel in Höhe von 15.133.000 EUR und im Haushaltsjahr 2027 die benötigten Mittel in Höhe von 500.000 EUR in den Haushalt aufzunehmen.

Beschlusslage:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in seinen Sitzungen

am 30.11.2020 mit der Vorlage SCHUA/030/2020 die Ausführung und Finanzierung des Projektes „Erweiterungsbau an der Hansaallee 90“, Düsseldorf Oberkassel und

am 11.04.2019 mit der Vorlage 40/3/2019 die Ausführung und Finanzierung des Projektes „Erhöhung der Zügigkeit von 2 auf 3 Züge mit Neubau einer Mensa und einer Sporthalle an der Heinsenstraße 21“, Düsseldorf Hamm und

am 17.11.2022 mit der Vorlage SCHUA/064/2022 die Ausführung und Finanzierung des Projektes „Sternwartschule, Gemeinschaftsgrundschule Im Dahlacker 15, Erhöhung der Zügigkeit um einen Zug zu einer dreizügigen Grundschule (1. Bauabschnitt OGS-Gebäude)“, Düsseldorf Bilk,

beschlossen.

Sachdarstellung:

Kosten

	Hansaallee 90	Heinsenstraße 21	Im Dahlacker 15
Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss	25.405.000 EUR	15.918.018 EUR	4.386.000 EUR
Bisherige Änderungsbeschlüsse	-	-	-
Änderungsbeschluss	7.400.000 EUR	6.660.000 EUR	1.573.000 EUR
Prozentuale Abweichung	29,13 %	41,84 %	35,86 %
Gesamtkosten gerundet	32.805.000 EUR	22.578.000 EUR	5.959.000 EUR

Ausgangssituation

Risiken und Preissteigerungen wurden und werden im Rahmen der Ausführungs- und Finanzierungsbeschlüsse seitens der Verwaltung stets berücksichtigt. Die zugrundeliegenden Annahmen zur Preisentwicklung basieren dabei jeweils auf den Erfahrungen der Vorjahre. In den vergangenen Jahren haben jedoch unerwartete

und außergewöhnlich dynamische Veränderungen im Baubereich erhebliche Auswirkungen auf laufende Schulbauprojekte gehabt.

Besonders ausschlaggebend waren die Folgen der Covid-19-Pandemie, der russische Angriffskrieg in der Ukraine sowie die anhaltend hohe Baukonjunktur. Gestörte Lieferketten, Materialknappheit und Personalausfälle führten zu Verzögerungen und Mehrkosten. Zudem trugen Sanktionen gegen Russland zu steigenden Preisen für Rohstoffe, Energie und Kraftstoffe bei, während die unsichere Marktlage die Inflation in der gesamten deutschen Wirtschaft befeuerte. Das Bundeswirtschaftsministerium hat mit Erlass BWI7-70437/9#4 eine Stoffpreisgleitklausel eingeführt, die es Bauunternehmen ermöglicht, unerwartete Kostensteigerungen weiterzugeben – eine Option, die mehrere Auftragnehmer genutzt haben.

Ein Blick auf den Baupreisindex zeigt eine kumulierte Preissteigerung von 51,59% für Hochbaumaßnahmen zwischen 2020 und 2025. Insgesamt haben sich die Kosten für Schulbauprojekte aufgrund der außergewöhnlichen Marktbedingungen deutschlandweit um bis zu rund 42% gegenüber den ursprünglich beschlossenen Budgets erhöht. Durch eine vorausschauende Steuerung, das Ausschöpfen von Einsparpotenzialen und gezielte Gegenmaßnahmen konnten die erheblichen Preissteigerungen im Bausektor zumindest anteilig abgefedert und die Umsetzung der Projekte sichergestellt werden.

Die in diesem Änderungsbeschluss aufgeführten Projekte sind in unterschiedlicher Weise von den oben genannten außergewöhnlichen Veränderungen und Entwicklungen im Bausektor einhergehend mit einer massiven Preissteigerung maßgeblich beeinflusst worden.

In der folgenden Darstellung der Einzelmaßnahmen werden die projektspezifischen Ursachen für Mehrkosten konkretisiert.

Darstellung der Einzelmaßnahmen:

A) Comenius-Gymnasium, Erweiterungsbau, Hansaallee 90, Düsseldorf Oberkassel

Ausgangssituation

Die steigenden Schülerzahlen und die gesamtstädtisch hohe Nachfrage an Gymnasialplätzen waren Anlass, das Comenius-Gymnasium fünfzügig zu realisieren.

Da das Bestandsgebäude nicht für die Unterbringung eines fünfzügigen Gymnasiums unter G9 ausreichte, wurde in Abstimmung mit der Schule ein Raum- und Funktionsprogramm für einen Erweiterungsneubau erarbeitet und im Rahmen dieses Projektes umgesetzt.

Zusätzlich wird an der bestehenden Aula für die steigenden Schülerzahlen ein Anbau mit Mensaplätzen und Sanitäreinrichtungen inkl. Verbindungsbauwerk errichtet.

Während der Bauphase wurde eine Interims-Containeranlage auf dem Schulgrundstück zur Verfügung gestellt, um die Beschulung sicherzustellen, da im Projektverlauf u.a. die Umstellung von G8 auf G9 eingeplant werden musste. Im

Bestandsgebäude finden weiterhin für die erweiterte Schulsituation umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen statt, so dass die Containeranlage bis zum Abschluss der Arbeiten im Bestand bestehen bleiben muss.

Darstellung der aktuellen Situation

Der Erweiterungsneubau wurde nach den Herbstferien 2024 in Betrieb genommen. Die Fertigstellung der Aula, sowie der Arbeiten im Bestandsgebäude erfolgt im 1.Quartal 2026.

Kostenentwicklung / Gesamtkosten

Die aktuelle Kostenprognose weist Gesamtkosten in Höhe von 32.8 Mio. EUR aus und liegt damit 7.4 Mio. EUR über der Beschlusssumme des Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses SCHUA/030/2020.

Die nachfolgende Kostendarstellung basiert auf folgender Vergabesituation: 87% des Vergabevolumens sind beauftragt, davon sind ca. 83% schon umgesetzt.

Kosten- gruppe	Kosten- bezeichnung	Ausführungs- und Finanzierungs- beschluss (EUR brutto)	Kosten- prognose (EUR brutto)	Kosten- änderung (EUR brutto)
100	Grundstück	0		
200	Herrichten und Erschließen	1.737.241	1.499.304	-237.937
300	Bauwerk- Baukonstruktion	11.012.064	13.507.223	2.495.159
400	Technische Anlagen	3.808.773	6.245.195	2.436.422
500	Außenanlagen	2.087.282	2.094.273	6.991
600	Ausstattung Kunstwerke	1.833.935	2.023.206	189.271
700	Baunebenkosten	4.925.000	7.435.799	2.510.799
Rundung		705		-705
Summe		25.405.000	32.805.000	7.400.000

Die Mehrkosten resultieren hauptsächlich aus den erheblichen Baupreissteigerungen der letzten Jahre im Vergleich zur Kostenberechnung von 2019, die dem Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss zugrunde liegt. Mit Indizierung der Kostenberechnung auf die bis zum 1. Quartal 2025 eingetretene Baupreissteigerung in Höhe von rund 49% belaufen sich die rein statistischen Gesamtkosten des Projekts auf 32.857.978 EUR.

Zudem ist eine Bauzeitverlängerung eingetreten, welche aufgrund von Erschwernissen resultierend aus COVID-19, Lieferschwierigkeiten, begrenzten Kapazitäten und Schlechtleistungen bei den Firmen, insbesondere bei dem Gewerk Rohbau entstanden ist. Diese Störungen im Bauablauf führten zu berechtigten Nachträgen aufgrund von Projektlaufzeitverlängerung sowie der Überschreitung von vertraglich vereinbarten Ausführungsfristen. Zusätzlich erforderlich gewordene Bau- und Planungsleistungen belasteten darüber hinaus das Budget.

Erläuterung der eingetretenen Mehrkosten

KG 200 **-237.937 EUR**

In der Kostengruppe 200 – Herrichten und Erschließen – werden aufgrund der nach Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss gewerkescharfen Ausschreibungen der Leistungen, Komponenten (Entwässerung) der Kostengruppe 200 verschoben und in den Kostengruppen 400 und 500 ausgewiesen.

KG 300 **2.495.159 EUR**

In der Kostengruppe 300 – Bauwerk und Baukonstruktion – ist vornehmlich die eingetretene Baupreissteigerung als Grund für die dargestellten Mehrkosten anzuführen. Bereits der Rohbau des Erweiterungsgebäudes musste mit einem Vergabeverlust in Höhe von rund 340.000 EUR deutlich oberhalb der Plankosten vergeben werden.

Berechtigte Nachtragsforderungen der ausführenden Unternehmen aufgrund der Baupreissteigerungen, Bauzeitverlängerung und Unwägbarkeiten beim Bauen im Bestand führten zusätzlich in allen Bauteilen zu einer Erhöhung der Kostengruppe 300.

KG 400 **2.436.422 EUR**

In der Kostengruppe 400 – Technische Anlagen – wurden ebenfalls aufgrund der Baupreissteigerung bei den Schlüsselgewerken signifikant höhere Submissionsergebnisse als vorab kalkuliert erzielt. Insbesondere durch den gestörten Bauablauf, beginnend beim Rohbau, konnten die Arbeiten der technischen Gebäudeausrüstung in den Gewerken Heizung-Sanitär, Lüftung und Elektro nicht fristgemäß beginnen, woraus weitere Verzögerungen sowie Mehrkosten resultierten.

KG 500 **6.991 EUR**

In der Kostengruppe 500 – Außenanlagen – sind keine nennenswerten Mehrkosten auszuweisen.

KG 600 **189.271 EUR**

In der Kostengruppe 600 – Ausstattung – sind zusätzliche Kosten durch die Baupreissteigerung in der Ausstattung der Naturwissenschaftlichen Räume entstanden. Für den Betrieb der Interim-Küche wurde aus Nachhaltigkeitsgründen ein zusätzliches Spülmobil für die Reinigung von Mehrweggeschirr eingesetzt.

KG 700 **2.510.799 EUR**

In der Kostengruppe 700 – Baunebenkosten – entstehen maßgeblich durch die Bauzeitverlängerung zusätzliche Kosten für eine verlängerte Bauüberwachung und ergänzende Planungsleistungen zur Anpassung der Bauabläufe.

Mehrkosten sind zudem durch Wiederholungsleistungen infolge der Umstellung von G8 auf G9 während des Projektes sowie der veränderten gesetzlichen Vorgaben für die Anpassungen an der Entwässerungsplanung entstanden. Die aufgrund von Schadstofffunden und der Gegebenheiten im Bestand zusätzlich erforderlich gewordene gutachterliche Begleitung führte zu weiteren Kosten.

Finanzierung

Beschlusssumme gemäß Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss (EUR, brutto)	25.405.000
Aktuelle Kostenprognose (EUR, brutto)	32.805.000
Noch benötigte Mittel (EUR, brutto)	7.400.000

Terminplan

Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Erweiterungsbaus erfolgte nach den Herbstferien 2024. Die Fertigstellung der Maßnahmen im Bestand und im Aula-Anbau inkl. Außenanlagen wird für Q1/2026 prognostiziert.

Baubeginn	12/2021
Fertigstellung Erweiterungsbau	10/2024
Fertigstellung Bestand	3. Quartal 2025
Fertigstellung Aula-Anbau inkl. Außenanlagen	1. Quartal 2026

Mittelbereitstellung

Die zusätzlichen Mittel in Höhe von 7.400.000 EUR brutto werden in Höhe von 5.379.000 EUR in 2025 und 2.021.000 EUR in 2026 benötigt. Für 2025 findet eine Zwischenfinanzierung im Rahmen des Amtsbudgets statt.

Die Mittel sind im Rahmen der gesamtstädtischen Deckung zur Verfügung zu stellen.

B) Erhöhung der Zügigkeit von 2 auf 3 Züge mit Neubau einer Mensa und einer Sporthalle an der Grundschule Heinsenstraße 21, Düsseldorf Hamm

Ausgangssituation

Im Düsseldorfer Stadtteil Hamm wird die Städtische Katholische Grundschule Florensstraße an der Heinsenstraße von zwei auf drei Züge erweitert. Neben dem Erweiterungsneubau mit Ergänzung von Mensa, Verwaltungs- und Differenzierungsräumen gehören auch der Neubau einer Einfach-Sporthalle und die Sanierung des ca. 120 Jahre alten Bestandsbaus inkl. Teilabbruch, zum Umfang der Baumaßnahme. Zudem werden alle Außenanlagen am Schulstandort vollständig überarbeitet und erneuert.

Der Terminplan gemäß Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss (AuF) 40/ 3/2019, sah einen Baubeginn im 1. Quartal 2020 und eine Fertigstellung nach 30 Monaten Bauzeit im 3. Quartal 2022 vor.

Der angestrebte Projektstart im Frühjahr 2020 kollidierte mit dem Beginn der Corona-Pandemie. Um die geplante Vorabmaßnahme - Einbau eines Regenrückhaltebeckens auf dem Hauptschulhof und den zur Sicherstellung eines reibungslosen Baustellenverkehrs notwendigen Rückbau einer Grundstücksmauer – umsetzen zu können, musste Kampfmittelfreiheit erreicht und die Ferienzeiten genutzt werden. Beides konnte erst zu den Sommerferien Ende Juni 2020 unter den veränderten Randbedingungen der Pandemie gewährleistet werden.

Die Hauptmaßnahme wird in zwei Bauabschnitten umgesetzt. Der Erweiterungsneubau (1. Bauabschnitt) wurde im Mai 2024 durch die Schule bezogen.

Darstellung der aktuellen Situation

Im Anschluss an die Fertigstellung des Erweiterungsneubaus und der Freizehung des alten Schulgebäudes begann der 2. Bauabschnitt mit dem Teilabbruch des Bestandsgebäudes. Zurzeit wird der Bestandsbaukörper saniert und der Neubau der Sporthalle errichtet. Aktueller Fertigstellungstermin ist August 2026, zum Schuljahr 2026/2027 mit nachlaufenden Garten- und Landschaftsbauarbeiten.

Die Ursachen für die erheblichen Projektverzögerungen sind vor allem die vorgenannten Gründe – Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg – sowie deren bekannte Folgen, aber auch individuelle projektbezogene Umstände. So verursachten Vergabeschwierigkeiten, eine Kündigung und zwei Insolvenzen in den Schlüsselgewerken Fliesen- und Betonsteinleger, Heizungsbau und Garten- und Landschaftsbau eine kritische Beeinträchtigung des Projekt- und Bauablaufs und in der Folge einen erheblichen Bauverzug sowie signifikante Mehrkosten.

Kostenentwicklung / Gesamtkosten

Die aktuelle Kostenprognose weist Gesamtkosten von 22.578.000 EUR aus und liegt damit 6.660.000 EUR über der Beschlusssumme des Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses.

Die nachfolgende Kostendarstellung basiert auf folgender Vergabesituation: 82% des Vergabevolumens sind beauftragt, davon sind ca. 70% schon umgesetzt.

Kosten- gruppe	Kosten- bezeichnung	Ausführungs- und Finanzierungs- beschluss (EUR brutto)	Kosten- prognose (EUR brutto)	Kosten- änderung (EUR brutto)
100	Grundstück			
200	Herrichten und Erschließen	213.495	227.000	13.505
300	Bauwerk- Baukonstruktion	7.962.068	11.918.099	3.956.031
400	Technische Anlagen	2.499.360	4.101.084	1.601.724
500	Außenanlagen	1.026.908	1.559.912	533.004
600	Ausstattung Kunstwerke	881.847	881.847	0
700	Baunebenkosten	3.334.338	3.884.261	549.923
Rundung		2	5.797	5.813
Summe		15.918.018	22.578.000	6.660.000

Ein deutlicher Anteil der Mehrkosten resultiert aus den erheblichen Baukostensteigerungen der letzten Jahre. Die dem AuF-Beschluss zugrunde liegende Kostenberechnung wurde im Dezember 2018 erstellt. Damals wurde mit einer Baukostensteigerung bis Ende der Bauzeit, 3. Quartal 2022 von 13,23% gerechnet. Die vergebenen Bauaufträge lagen in der Regel deutlich über dem kalkulierten Budget aus dem Jahr 2018 und der angenommenen Baukostensteigerung. Die rechnerische Steigerung für den 1. Bauabschnitt bis Mitte Bauzeit lag mit 37,33% schon weit über dem damals angenommen Wert. Für den 2. Bauabschnitt ist mit einer rein rechnerischen Preissteigerung in Höhe von 59,24% bis Mitte der Bauzeit (10/2025) zu kalkulieren. Mit dieser jeweiligen Indizierung der Kostenberechnung belaufen sich die rein statistischen Gesamtkosten des Projektes damit auf rund 19.313.000 EUR ohne die Bewertung der sonstigen störenden Einflüsse.

So ist ein weiterer wesentlicher Grund für die angefallenen Mehrkosten die eingetretene Bauzeitenverlängerung. Diese entstand aufgrund von einer Kündigung (Fliesen- und Betonsteinleger) und zwei Insolvenzen (Heizungsbauer und Garten- und Landschaftsbauer) und erheblichen Vergabeschwierigkeiten. Folglich wurden der Bauablauf und damit die logische Abfolge der Gewerke massiv und wiederholt gestört. Verträge mit bereits beauftragten Unternehmen mussten in Hinblick auf die vertraglich vereinbarten Fristen angepasst werden. Das Risiko für Nachträge erhöhte sich maßgeblich und zusätzlich erforderlich gewordene Bau- und Planungsleistungen wirkten sich auf die Gesamtkosten aus.

Erläuterung der eingetretenen Mehrkosten

KG 200

13.505 EUR

In der Kostengruppe 200 – Herrichten und Erschließen – gab es nur eine geringe Kostenüberschreitung im Bereich der Schadstoffsanierung des Altbaus.

KG 300

3.956.031 EUR

In der Kostengruppe 300 – Bauwerk und Baukonstruktion - wurden auf Grund der angespannten Marktlage durchgängig bei nahezu allen Vergaben wie z.B. bei den Gewerken Rohbau, Fliesen- und Betonwerkstein und Bodenbeläge deutlich höhere Ergebnisse erzielt als vorab kalkuliert. Die öffentlichen Ausschreibungen Trockenbau, Schlosser und Wärmedämmverbundsystem ergaben gar keine Angebote. Die erneuten Vergabeverfahren führten zu zeitlichen Verzögerungen und zogen erneute Störungen des Projektablaufs mit sich. Die Kostengruppe 300 war außerdem von der Kündigung des Betonwerkstein- und Fliesenlegers betroffen, welche eine Neuausschreibung erforderlich machte. Die notwendige Neuvergabe führte zu einem neuen Auftragswert weit über dem ermittelten Budget und dem damit verbundenen Projektverzug. Zudem sind berechnete Nachtragsforderungen zu Baupreissteigerungen und Bauzeitverlängerung bei den ausführenden Firmen entstanden.

KG 400

1.601.724 EUR

In der Kostengruppe 400 – Technische Anlagen – kam es gleichermaßen zu erheblichen Preissteigerungen in nahezu allen Gewerken. Auch diese Kostengruppe war von den Konsequenzen der insolvenzbedingten Kündigung des Heizungsbauers betroffen. Auch in dieser Kostengruppe führten die erneuten Vergabeverfahren zu zeitlichen Verzögerungen und zogen erneute Störungen des Projektablaufs mit sich. Zudem sind ebenfalls berechnete Nachtragsforderungen zu Baupreissteigerungen und Bauzeitverlängerungen bei ausführenden Firmen entstanden.

KG 500

533.004 EUR

In der Kostengruppe 500 – Außenanlagen – meldete der Garten- und Landschaftsbauer Insolvenz an. Nicht ausgeführte Restleistungen mussten neu ausgeschrieben und vergeben werden, was in der Summe zu weiteren Mehrkosten geführt hat.

KG 600

0 EUR

Durch aktuell bestehende Rahmenverträge für Ausstattung und Möblierung wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Kostenberechnung inkl. Baupreissteigerungen eingehalten wird.

KG 700

549.923 EUR

In der Kostengruppe 700 – Baunebenkosten – wurden Honoraranpassungen durch die verlängerte Bauzeit für Bauleitung und zusätzliche Planungsleistungen zur Anpassung der Bauabläufe notwendig.

Finanzierung

Beschlusssumme gemäß Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss (EUR, brutto)	15.918.018
Aktuelle Kostenprognose (EUR, brutto)	22.578.000
Noch benötigte Mittel (EUR, brutto)	6.660.000

Für den Austausch der Fenster im Bestandsbau unter Berücksichtigung des sommerlichen Wärmeschutzes wird eine vollständige Finanzierung von rund 340.000 EUR brutto über den Klimaschutzetat der Landeshauptstadt Düsseldorf/Amt 19 angestrebt. Diese Kosten sind in den Gesamtmehrkosten in Höhe von 6.660.000 EUR enthalten.

Terminplan

Die Inbetriebnahme des 2. Bauabschnitts (Sporthalle und Sanierung des Bestandsgebäudes) erfolgt voraussichtlich im August 2026, mit Ausnahme der Außenanlagen, deren Fertigstellung im 4. Quartal 2026 geplant ist.

Baubeginn	Juni 2020
Bauzeit	74 Monate
Fertigstellung	August 2026
Fertigstellung Garten- und Landschaftsbau	4. Quartal 2026

Mittelbereitstellung

Die zusätzlichen Mittel in Höhe von 6.660.000 EUR brutto werden in Höhe von 6.160.000 EUR in 2026 und 500.000 EUR in 2027 benötigt.

Die Mittel sind im Rahmen der gesamtstädtischen Deckung zur Verfügung zu stellen.

C) Sternwertschule, Im Dahlacker 15, Erhöhung der Zügigkeit um einen Zug zu einer dreizügigen Grundschule (1. Bauabschnitt OGS-Gebäude), Düsseldorf Bilk

Ausgangssituation

Im Rahmen der Zügigkeitserhöhung von zwei auf drei Züge der Sternwertschule, Städtische Gemeinschaftsgrundschule Im Dahlacker, entsteht ein neues OGS-Gebäude im ehemaligen Hausmeistergarten. Der Neubau umfasst sechs OGS-Räume, zwei Mehrzweckflächen, ein Schulsozialarbeiterbüro, das Büro für die OGS-Leitung, einen Ruheraum sowie WC-Anlagen. Des Weiteren werden Bestandsräume bedarfsgerecht saniert.

Der Baubeginn war gemäß Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss (SCHUA/064/2022) für das dritte Quartal 2023 geplant und die Fertigstellung für das dritte Quartal 2024.

Durch die mehrfach notwendige Wiederholung von Vergabeverfahren aufgrund fehlender Angebote, die teilweise Überarbeitung der Planung der Technischen Gebäudeausrüstung aufgrund eines notwendigen Planerwechsels sowie die erforderliche Veränderung der Baustelleneinrichtung und -anlieferung, verzögerte sich der Baustart erheblich.

Darstellung der aktuellen Situation

Die Maßnahme befindet sich zurzeit in der Ausführung. Nach aktueller Terminplanung ist die Fertigstellung für das 1. Quartal 2026 geplant.

Kostenentwicklung / Gesamtkosten

Die aktuelle Kostenprognose weist Gesamtkosten von rund 5.959.000 EUR aus und liegt damit 1.573.000 EUR über der Beschlusssumme des Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses.

Die nachfolgende Kostendarstellung basiert auf folgender Vergabesituation: 70% des Vergabevolumens sind beauftragt, davon sind ca. 47% schon umgesetzt.

Kosten- gruppe	Kosten- bezeichnung	Ausführungs- und Finanzierungs- beschluss (EUR brutto)	Kosten- prognose (EUR brutto)	Kosten- änderung (EUR brutto)
100	Grundstück			
200	Herrichten und Erschließen	17.532	63.343	45.811
300	Bauwerk- Baukonstruktion	1.838.860	2.485.882	647.022
400	Technische Anlagen	795.881	1.033.139	237.258
500	Außenanlagen	442.465	935.015	492.550
600	Ausstattung Kunstwerke	504.968	504.968	-
700	Baunebenkosten	786.810	937.546	150.736
Rundung		-516	-893	-377
Summe		4.386.000	5.959.000	1.573.000

Auch in diesem Projekt resultiert ein Anteil der Mehrkosten aus den erheblichen Baupreissteigerungen der letzten Jahre. Gegenüber der dem AuF-Beschluss zugrundeliegende Baukostensteigerung von 39,14% hat sich die statistische Baupreissteigerung bis zum 2. Quartal 2025 auf rund 49,34% erhöht.

Trotz der im Vergleich zu den vorangestellten Projekten höheren Prognose der Baupreissteigerung im AuF lagen die vergebenen Bauaufträge in der Regel deutlich über dem kalkulierten Budget aus dem Jahr 2020 und auch beträchtlich über den statistischen Baupreissteigerungen. Aufgrund der nach wie vor angespannten konjunkturellen Lage im Bausektor war das Angebotsinteresse für verschiedene

Bauleistungen dieses vergleichsweise kleinen Projektes gering. Dies führte zu Vergabeschwierigkeiten einzelner Leistungen und deutlich höheren Vergabeergebnissen. Eine erhebliche Projektverzögerung verursachte die erfolglose erste Ausschreibung für die Außenanlagen, die im Ganzen wiederholt werden musste. Auch die Ausschreibung Elektroarbeiten musste wegen Unwirtschaftlichkeit aufgehoben und wiederholt werden.

Weitere zeitliche Verzögerungen und Kostensteigerungen sind auf die herausfordernde Lage des Baufeldes im Hinterhofbereich sowie die sich daraus ergebenden schwierige Anlieferung zurückzuführen. Die mit der Baustelleneinrichtung beauftragte Firma war nicht in der Lage, eine Kranaufstellung auf der Fleher Straße sicherzustellen und musste in der Konsequenz gekündigt werden. Eine alternative Baustelleneinrichtung mit einer Baustraße vom Dahlacker wurde umgesetzt. Der Baubeginn erfolgte schließlich im dritten Quartal 2024.

Eine weitere Verzögerung verursachte der notwendige Wechsel des Fachplaners für Technische Gebäudeausrüstung. Aufgrund mangelnder Leistungsfähigkeit musste nach der Leistungsphase 3 ein Planerwechsel vollzogen werden. Die verbliebenen Planungsleistungen mussten neu ausgeschrieben und vergeben werden sowie Restleistungen und Planungsdefizite aufgearbeitet werden. Im Zuge dessen mussten auch das erarbeitete Entwässerungsgesuch sowie der Überflutungsnachweis überarbeitet werden.

Erläuterung der eingetretenen Mehrkosten

KG 200 **45.811 EUR**

In der Kostengruppe 200 – Herrichten und Erschließen – sind Mehrkosten aufgrund der Notwendigkeit eines neuen Kanalanschlusses entstanden. Das erste eingereichte Entwässerungsgesuch sah zunächst eine Entwässerung des Neubaus über die Bestandsleitungen vor. Da dies als nicht genehmigungsfähig bewertet wurde, musste ein Neuanschluss an den Straßenkanal für den Neubau geplant werden.

KG 300 **647.022 EUR**

In der Kostengruppe 300 – Bauwerk und Baukonstruktion – wurden die angesetzten Kosten in den Gewerken Rohbau, Baustelleneinrichtung und Dachdeckung durch hohe Angebote bei der Vergabe überschritten. Der verspätete Baubeginn hatte Materialpreisstigerungen und Schadenersatzforderungen der Rohbau- und Holzbauunternehmen zur Folge.

KG 400 **237.258 EUR**

In der Kostengruppe 400 – Technische Anlagen – wurden die angesetzten Kosten in den Gewerken Heizung, Lüftung, und Sanitär sowie Elektroarbeiten überschritten und mussten aufgrund der Marktlage über Budget beauftragt werden.

KG 500 **492.550 EUR**

In der Kostengruppe 500 – Außenanlagen – war die Ausschreibung zunächst erfolglos. Nach einer zweiten Ausschreibungsrunde konnten die Arbeiten vergeben werden, die angesetzten Kosten wurden jedoch deutlich überschritten. Weitere Mehrkosten sind durch die geänderte Baustellenanlieferung für die Materialbewegung entstanden.

KG 600**0 EUR**

Durch aktuell bestehende Rahmenverträge für Ausstattung und Möblierung wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Kostenberechnung inkl. Baupreissteigerungen nicht überschritten wird.

KG 700**150.736 EUR**

In der Kostengruppe 700 - Baunebenkosten – entstanden Mehrkosten durch den notwendigen Fachplanerwechsel der Technischen Gebäudeausrüstung und die damit verbundene Aufarbeitung der Restleistungen und Planungsdefizite. Nachforderungen des Architekturbüros, des Garten- und Landschaftsarchitekten und des Statikers aufgrund der Projektzeitverlängerungen wurden angekündigt.

Finanzierung

Beschlusssumme gemäß Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss (EUR, brutto)	4.386.000
Aktuelle Kostenprognose (EUR, brutto)	5.959.000
Noch benötigte Mittel (EUR, brutto)	1.573.000

Terminplan

Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Neubaus ist im 4. Quartal 2025 geplant. Die Sanierungsarbeiten werden voraussichtlich im 1. Quartal 2026 umgesetzt sein.

Baubeginn	3. Quartal 2024
Fertigstellung Neubau	4. Quartal 2025
Umzug OGS	Weihnachtsferien 2025/2026
Fertigstellung Sanierung	1. Quartal 2026

Mittelbereitstellung

Die zusätzlichen Mittel in Höhe von 1.573.000 EUR brutto werden in Höhe von 320.000 EUR in 2025 und 1.253.000 EUR in 2026 benötigt. Für 2025 findet eine Zwischenfinanzierung im Rahmen des Amtsbudgets statt.

Für das Projekt kann eine Deckung in Höhe von 310.000 EUR aus dem Projekt „Umbau und Erweiterung Grundschule St. Rochus, Gneisenaustraße 60“ angeboten werden. Die weiteren Mittel sind im Rahmen der gesamtstädtischen Deckung zur Verfügung zu stellen.

Anlagen:

Anlage_01_Fleher_Str.70
Anlage_01_HA90
Anlage_01_Heinsenstr