Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2022/1281

Der Oberbürgermeister

V/65-651-do
Dezernat/Fachbereich/AZ

30.03.2022
Datum

Beratungsfolge	**Datum**	**Zuständigkeit**	**Behandlung**
Rat der Stadt Leverkusen	04.04.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:
Erweiterung KGS Don-Bosco (Neubau OGS, Verwaltung und Mensa), Quettinger Straße 90
- Kostenanpassung

Beschlussentwurf:

1. Der Anpassung der Gesamtbaukosten der Erweiterung der KGS Don-Bosco um 2.900.000 € auf 9.500.000.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer wird zugestimmt.

2. Die notwendigen Haushaltsmittel werden im Finanzplan unter der Finanzstelle 65020170011118, Finanzposition 783100, zur Verfügung gestellt. Die Deckungsmittel sind durch die Veranschlagung im Haushalt 2022 sowie aus den folgenden Finanzstellen bereitgestellt:

    - 65000170011096,
    - 65030170011095.

3. Die Beauftragung und Ausführung der Arbeiten werden unmittelbar nach Beschlussfassung vorgenommen.

gezeichnet:
Richrath

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

☐ **Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

☐ **Ja – ergebniswirksam**
Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

☒ **Ja – investiv**
Finanzstelle/n: 65020170011118 Finanzposition/en: 783100
Auszahlungen für die Maßnahme: 9.500.000 €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☒ Ja
Name Förderprogramm: Beschleunigter Infrastrukturausbau der Ganztagsbetreuung für Grundschüler
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: 533.200,75 € für Planungskosten, Abbruch und Verbau
Name Förderprogramm: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, für die Einrichtung von Corona-gerechten stationären raumlufttechnischen Anlagen
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: 364.000 € für die Lüftungsanlage

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt
☐ Ansätze sind ausreichend
☒ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle 65000170011096 in Höhe von 400.000 €, Finanzstelle 65030170011095 in Höhe von 300.000 €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr: 2024
☐ Personal-/Sachaufwand: €
☒ Bilanzielle Abschreibungen: ca. 190.000 €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr: 2024
☒ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): ca. 47.000 €**
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:
☐ Personal-/Sachaufwand**:** **€**
Produkt: Sachkonto

☐ **ggf. Hinweis Dez. II/FB 20**:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Mit dem Beschluss zur Vorlage Nr. 2020/3489 am 25.06.2020 hat der Rat der Stadt Leverkusen den für den Bau der Erweiterung der KGS Don-Bosco erforderlichen Mitteln zugestimmt. Die genehmigten Baukosten lagen laut Kostenberechnung, bei 6.600.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer. Hierin waren neben den Planungs- und Baukosten auch der Abbruch der Verwaltung, die Aufstellung eines Ersatzcontainers und die Umzüge der Auslagerung enthalten.

Das Projekt wird zu einem Teil (Planungskosten und Abbruch und Verbau) aus dem „Förderprogramm beschleunigter Infrastrukturausbau der Ganztagbetreuung für Grundschulkinder“ gefördert (in Höhe von 533.200,75 €). Die Lüftungsanlage wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie für die Einrichtung von Corona-gerechten stationären raumlufttechnischen Anlagen in Höhe von 364.000 € gefördert.

Kostenanpassungen

Generalunternehmer(GU)-Leistungen:
Die Ausschreibung der GU-Leistungen des Neubaus erbrachte ein Submissionsergebnis in Höhe ca. 2,9 Mio. € über der Kostenberechnung der Bauvorlage. Die Gründe für die Erhöhung der GU-Kosten im Vergleich zur Bauvorlage sind wie folgt:

Preissteigerungen Bau:
Der Versand der Ausschreibungsunterlagen verzögerte sich durch Engpässe bei der Vergabestelle und kam erst mit einem halben Jahr Verspätung auf den Markt. Eine erste Ausschreibung erbrachte nur ein Ergebnis mit einer 100%igen Kostensteigerung gegenüber der Kostenberechnung und wurde aus diesem Grund aufgehoben. Durch die Aufhebung und erneute Ausschreibung beträgt die Verzögerung bis jetzt ca. ein Jahr. Im zurückliegenden Jahr waren die Preissteigerungen im Baubereich exorbitant höher als in den Jahren zuvor. Diese Preissteigerungen sind insbesondere der aktuellen Marktlage am Bau geschuldet. In der letzten Zeit ist die Baubranche sowohl von Lieferengpässen, Kostensteigerungen bei Baumaterialien und auch einem hohen Auftragsvolumen betroffen.

Fehlende Indizierung:
Aufgrund der vorab dargestellten Verzögerungen ist die Indexierung der Kostenberechnung entsprechend fortzuschreiben. Hier sind Preissteigerungen entsprechend der erheblichen Baupreisentwicklung zu berücksichtigen, die in der Kostenberechnung der Vorlage nicht abgebildet waren.

Klimaschutz:
Aufgrund der Anforderungen zum Klimaschutz ist der Bau sehr aufwändig und somit nicht vergleichbar mit anderen Vergleichswerten für Schulgebäude, die für die Kostenberechnung herangezogen wurden.

Gewerk Erdarbeiten:
Hier wurden (durch einen externen Gutachter) die Massen für den Aushub und die Entsorgung zu niedrig angesetzt. Hierfür werden zusätzlich 153.438,10 € brutto benötigt.

Verlängerung Standzeit Container um 12 Monate:
Aufgrund der Verzögerungen beim Vergabeverfahren zum GU-Auftrag erhöhen sich die Kosten um 17.207,40 € brutto.

Kostenminderungen bei den Planungskosten KG 700:
Durch den Entfall der Planungskosten bei den Außenanlagen (der Fachbereich Stadtgrün (FB 67) hat die Planung in Eigenleistung durchgeführt) und der reduzierten Planungskosten, aufgrund der Durchführung der Maßnahme durch einen Generalunternehmer (GU) werden hier ca. 300.000 € weniger Mittel benötigt.

Die Gesamtkosten des Neubauprojektes erhöhen sich durch die vorgenannten Kostenanpassungen in Summe um 2.900.000 € auf nunmehr 9.500.000 €. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Baukonjunktur kann die Maßnahme noch als marktüblich und wirtschaftlich bezeichnet werden.

Die Vergabe des Auftrags zur Errichtung des Neubaus an den GU, soll, nach abschließender Prüfung und im Rahmen einer Dringlichkeitsvorlage, der Politik zur Entscheidung vorgelegt werden.

Bauzeiten und Verzögerungen
Um den Generalunternehmer (GU) beauftragen zu können und keine weiteren Verzögerungen im Projektablauf zu erhalten, ist eine Zustimmung zur Kostenanpassung unerlässlich. Derzeit laufen die Kosten für den Auslagerungscontainer weiter. Auch die vorbereitenden Abbruch- und Verbauarbeiten sind bereits in der Ausführung, sodass Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

Jede Verzögerung des Baubeginns, aufgrund einer Umplanung oder Anpassung der Ausschreibung mit erneuter Veröffentlichung, würde die Fertigstellung des Projektes verzögern. Durch die steigenden Baupreise würde vermutlich ein Teil der zur Kostenreduzierung vorgenommenen Kompensationsmaßnahmen wieder aufgebraucht.

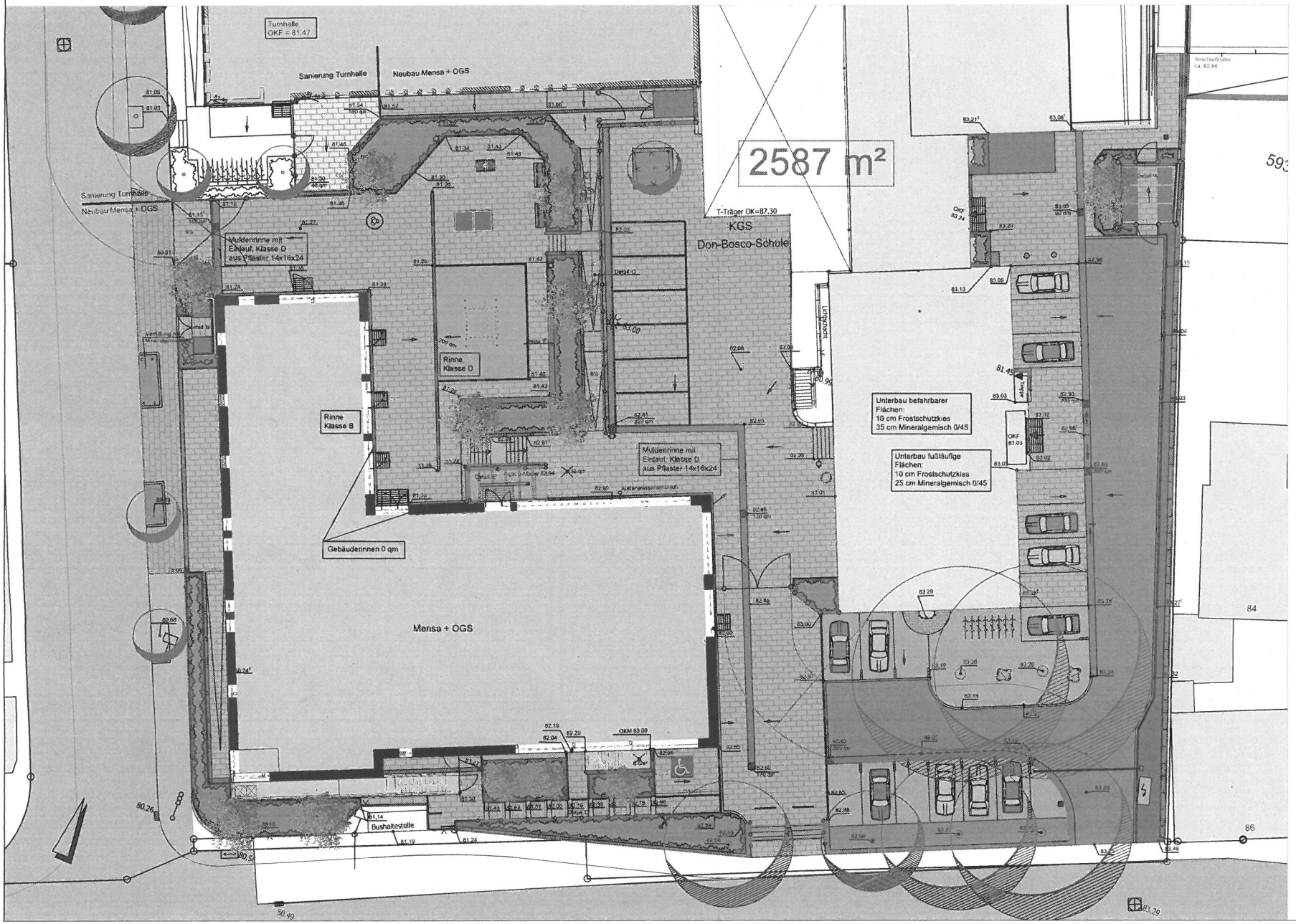
Der gesamte Sachverhalt wurde durch den Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung geprüft und als sachlich richtig und angemessen beurteilt.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Für die Erstellung der Vorlage war es notwendig, erst die Submission der Generalunternehmer-Ausschreibung für den Neubau abzuwarten, da erst nach Prüfung der Angebote der genaue Mittelbedarf festgestellt werden konnte. Die Submission erfolgte am 14.03.2022. Um die weiteren Arbeitsschritte zeitnah in die Wege leiten zu können, ist eine Beschlussfassung noch im laufenden Turnus angeraten. Daher wird die Vorlage zum Nachtragstermin eingebracht

Anlage/n:
1. Übersichtsplan
2. Kostenzusammenstellung nach DIN 276
3. Terminplan

KGS Don - Bosco -Schule



LEGENDE

- Asphalt
- wassergebundene Fläche
- Pflasterfläche
- Pflaster Bürgersteigabsenkung
- Pflaster höhenmäßig regulieren
- Ortbetonmauer
- vorh. Mauer
- Kantenstein 8x20x100
- Kantenstein 8x25x100
- Kantenstein 8x40x100
- Basamentstein 14x16x24
- Bordstein 10x25x100
- Plattenstreifen 20/40x40x5
- Entwässerungsrinne
- Fallschutzbelag
- Pflanzfläche
- Sitzmöglichkeit
- Zaun
- Geländer
- Baum vorhanden
- Baum neu
- Rost
- Abfallbehälter
- Müllcontainer
- Fahrradständer
- Tischtennisplatte
- Kicker
- Jugendbänke
- Container Hausmeister
- Container Spielmaterial
- Schranke
- Rufsäule mit Zutrittsleser
- Spielgerät
- Balltrichter
- Spielboard
- Barriere
- Absperrpfosten
- Baumbügel
- Fahnenmast

Änderung	Datum:	Zeichen:	Vorlage	Datum:	Zeichen:

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtgrün

Nobelstr. 91
D - 51373 Leverkusen
Tel.: 0214-406 6701
Fax: 0214-406 6702
Email 67@stadt.leverkusen.de

Projekt:	KGS Don-Bosco-Schule
Plan:	611-03 Übersichtsplan mit Gesamtfläche

Projekt Nr.	Datum	Maßstab	Sb.:
611-1346	20.01.2021	ohne	Kedi / Stock
671	Abtl.	Fbl.	Beig.

KOSTENBERECHNUNG DIN 276 2008-12

Zusammenstellung

Bauvorhaben	**KGS Don-Bosco-Schule, Quettinger Str. 90, Leverkusen** **Neubau Mensa, OGS, Verwaltung**	
Bauherr	**Stadt Leverkusen** **Fachbereich Gebäudewirtschaft**	
Liegenschaftsbezeichnung	Gemarkung	Quettingen
	Flur	22
	Flurstück	1117, 1118, 1119, 1122
Planung	hmp Architekten Allnoch und Hütt GmbH, Köln	
Bauleitung	hmp Architekten Allnoch und Hütt GmbH, Köln	
Fachingenieure **- Tragwerksplanung**	S.G.B. Ingenieure GmbH, Köln	
- Technische Ausrüstung	itg Planungsgesellschaft mbH, Leverkusen	
- Elektro	Weigelt Ingenieurgesellschaft mbH, Köln	
- Außenanlagen	Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtgrün	

Zusammenstellung der Kosten

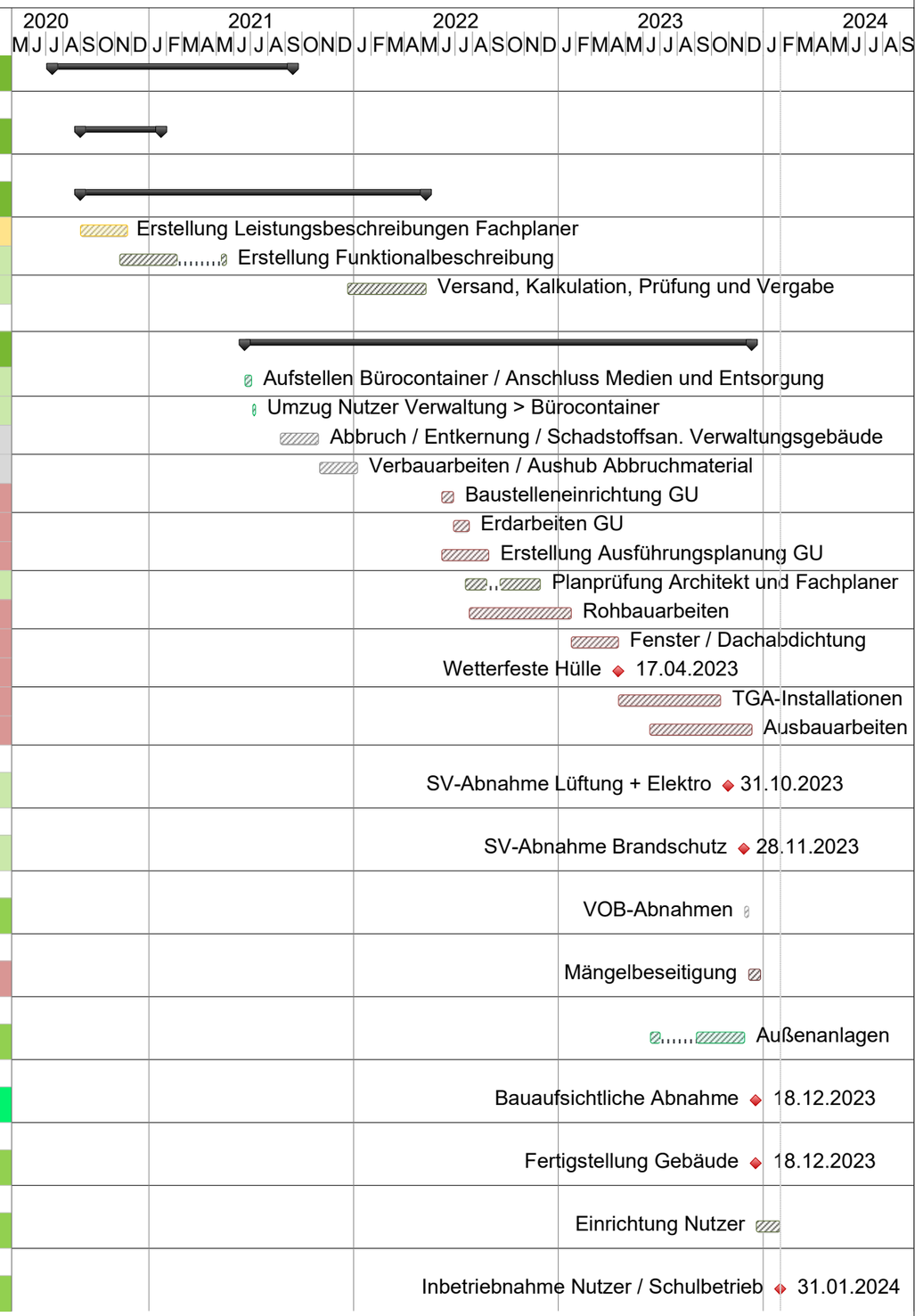
	Kostengruppen	Teilbetrag	Gesamtbetrag
	Summe 100 Grundstück	0,00 €	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen vorab	1.428,00 €	
	Auslagerung Container (200er)	72.456,01 €	
	Abbruch und Verbau (200er)	309.948,59 €	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	3.532,34 €	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen vorab	11.768,07 €	
	Summe 500 Außenanlagen vorab	11.926,24 €	
	Gu-Leistungen (300er/400er/500er)	8.019.194,83 €	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke	179.964,00 €	
	Summe 700 Baunebenkosten	830.436,32 €	
	Aufrundung	59.345,60 €	
	Gesamtbaukosten		**9.500.000,00 €**

Stadt Leverkusen

439.2 - Don-Bosco-Schule Leverkusen Neubau OGS

Rahmenterminplan

Stand: 03.09.2021

hmp ARCHITEKTEN
ALLNOCH UND HÜTT GmbH
Am Hirschsprung 24-28 · 51109 Köln
T: +49(0)221.98 44-0 F: 98 44-6
E: hmp@hmp - architekten.de

Nr.	Vorgangsname	Dauer	Anfang	Fertig stellen	Vorgänger	Ressourcennamen
1	**Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung**	**0,2 Woche**	**Mo 13.07.20**	**Di 14.09.21**		
14						
15	**Leistungsphase 5: Ausführungsplanung**	**20 Wochen**	**Di 01.09.20**	**Fr 22.01.21**		
19						
20	**Leistungsphase 6/7: Funktionalbeschreibung GU**	**65,8 Woche**	**Di 01.09.20**	**Mo 09.05.22**		
21	Erstellung Leistungsbeschreibungen Fachplaner	60 Tage	Di 01.09.20	Mo 23.11.20	16	Ennenbach;itg;WGT;NT;Stadtgrün;Sakosta
22	Erstellung Funktionalbeschreibung	77 Tage	Di 10.11.20	Di 18.05.21	17AA+50 Tage	Objektplanung hmp;Fachplanungen
23	Versand, Kalkulation, Prüfung und Vergabe	100 Tage	Di 21.12.21	Mo 09.05.22		Objektplanung hmp;Fachplanungen;FB65
24						
25	**Leistungsphase 8: Abbruch - Bauausführung / GU**	**89,2 Woch**	**Mo 21.06.21**	**Mo 11.12.23**		
26	Aufstellen Bürocontainer / Anschluss Medien und Entsorgung	10 Tage	Mo 21.06.21	Fr 02.07.21		Objektplanung hmp;Fachplanungen
27	Umzug Nutzer Verwaltung > Bürocontainer	5 Tage	Mo 05.07.21	Fr 09.07.21	26	Objektplanung hmp;Fachplanungen
28	Abbruch / Entkernung / Schadstoffsan. Verwaltungsgebäude	50 Tage	Mo 23.08.21	Fr 29.10.21		Schadstoffsanierung, Fa. NN
29	Verbauarbeiten / Aushub Abbruchmaterial	50 Tage	Mo 01.11.21	Fr 07.01.22	28	Schadstoffsanierung, Fa. NN
30	Baustelleneinrichtung GU	15 Tage	Di 07.06.22	Mo 27.06.22	23EA+20 Tage	GU, Fa. NN
31	Erdarbeiten GU	20 Tage	Di 28.06.22	Mo 25.07.22	30	GU, Fa. NN
32	Erstellung Ausführungsplanung GU	60 Tage	Di 07.06.22	Mo 29.08.22	23EA+20 Tage	GU, Fa. NN
33	Planprüfung Architekt und Fachplaner	80 Tage	Di 19.07.22	Di 29.11.22	32AA+30 Tage	Objektplanung hmp;Fachplanungen
34	Rohbauarbeiten	130 Tage	Di 26.07.22	Mo 23.01.23	31	GU, Fa. NN
35	Fenster / Dachabdichtung	60 Tage	Di 24.01.23	Mo 17.04.23	34	GU, Fa. NN
36	Wetterfeste Hülle	0 Tage	Mo 17.04.23	Mo 17.04.23	35	GU, Fa. NN
37	TGA-Installationen	130 Tage	Di 18.04.23	Mo 16.10.23	36	GU, Fa. NN
38	Ausbauarbeiten	130 Tage	Di 13.06.23	Mo 11.12.23	37AA+40 Tage	GU, Fa. NN
39						
40	**SV-Abnahme Lüftung + Elektro**	**1 Tag**	**Di 31.10.23**	**Di 31.10.23**	37EA+10 Tage	Objektplanung hmp;Fachplanungen
41						
42	**SV-Abnahme Brandschutz**	**1 Tag**	**Di 28.11.23**	**Di 28.11.23**	40EE+20 Tage	Objektplanung hmp;Fachplanungen
43						
44	**VOB-Abnahmen**	**5 Tage**	**Mi 29.11.23**	**Di 05.12.23**	42;40	Bauherr;hmp Architekten;Fachplanungen
45						
46	**Mängelbeseitigung**	**15 Tage**	**Mi 06.12.23**	**Di 26.12.23**	44	GU, Fa. NN
47						
48	**Außenanlagen**	**120 Tage**	**Mi 14.06.23**	**Mi 29.11.23**	44AE	Stadtgrün
49						
50	**Bauaufsichtliche Abnahme**	**0 Tage**	**Mo 18.12.23**	**Mo 18.12.23**	42EA+14 Tage	Bauaufsicht Stadt Leverkusen
51						
52	**Fertigstellung Gebäude**	**0 Tage**	**Mo 18.12.23**	**Mo 18.12.23**	50	Bauherr;hmp Architekten
53						
54	**Einrichtung Nutzer**	**30 Tage**	**Mi 20.12.23**	**Di 30.01.24**	52EA+1 Tag	Stadt Leverkusen FB 40
55						
56	**Inbetriebnahme Nutzer / Schulbetrieb**	**0 Tage**	**Mi 31.01.24**	**Mi 31.01.24**	54EA+1 Tag	Stadt Leverkusen FB 40