



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2024/2757

**Der Oberbürgermeister**

V/65-651-ASc

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

20.06.2024

**Datum**

| Beratungsfolge                            | Datum      | Zuständigkeit | Behandlung |
|-------------------------------------------|------------|---------------|------------|
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III | 20.06.2024 | Beratung      | öffentlich |
| Finanz- und Digitalisierungsausschuss     | 24.06.2024 | Beratung      | öffentlich |
| Rat der Stadt Leverkusen                  | 01.07.2024 | Entscheidung  | öffentlich |

**Betreff:**

5-fach-Sporthalle der Gesamtschule Schlebusch - Kostenanpassung nach Brandschaden

**Beschlussentwurf:**

1. Der Anpassung der Gesamtkosten für die Sanierung der 5-fach Halle der Gesamtschule Schlebusch um 5.600.000 € auf nunmehr 16.100.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer, wird zugestimmt.
2. Haushaltsmittel stehen im Finanzplan unter der Finanzstelle 65000170011099, Finanzposition 783100, in Höhe von 10.500.000 € bereit.
3. Die Kostenanpassung wird durch Übertragung aus den Maßnahmen Festhalle Opladen und KGS In der Wasserkühl mit je 2.500.000 € sowie GGS Opladen, Dependence mit 600.000 € gedeckt.
4. Die Beauftragung und Ausführung der Arbeiten werden unmittelbar nach Beschlussfassung vorgenommen.

gezeichnet:

Richrath                      In Vertretung  
Molitor

In Vertretung  
Deppe

**Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:**

Entsprechend § 21 Absatz 1 i. V. m. § 3 Absatz 4 a) der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Leverkusen, seine Ausschüsse und die Bezirksvertretungen ist durch die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III am 20.06.2024 zu entscheiden, ob die verspätet zugegangene Vorlage auf die Tagesordnung genommen wird.

## 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: 65000170011099 Finanzposition/en: 783100  
Auszahlungen für die Maßnahme: 16.060.000 €  
Fördermittel beantragt: ☒ Nein ☐ Ja                      %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                      zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                      €

### Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

☐ Ansätze sind ausreichend  
☒ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
65000170011160 Festhalle Opladen in Höhe von                      2.500.000 €  
65030170011147 KGS In der Wasserkühl in Höhe von                      2.500.000 €  
65020170011145 GGS Opladen Dependance in Höhe von                      600.000 €

### Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

☐ Personal-/Sachaufwand:                      €  
☐ Bilanzielle Abschreibungen:                      €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
☒ Aktuell nicht bezifferbar

Bei Sanierungen legt die kommunale Bewertungsstelle die Restnutzungsdauer neu fest.  
Die Sanierungskosten werden auf die neu definierte Restnutzungsdauer verteilt.

### Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                      €  
Produkt:                      Sachkonto

### Einsparungen ab Haushaltsjahr:

☐ Personal-/Sachaufwand:                      €  
Produkt:                      Sachkonto

☒ **ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:** Achim Krings ☎ 20 12

Die für eine Beauftragung notwendigen Mittelverschiebungen in 2024 gem. Beschlussentwurf 3. erfolgen nach einer positiven Beschlussfassung dieser Vorlage.  
Die bereitgestellten Finanzmittel müssen im Rahmen des aktuell laufenden Aufstellungsverfahrens 2025 ff. neu angemeldet werden und belasten daher den investiven Spielraum der kommenden Haushaltsjahre.

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

| <b>Klimaschutz<br/>betroffen</b>                                     | <b>Nachhaltigkeit</b>                                                | <b>kurz- bis<br/>mittelfristige<br/>Nachhaltigkeit</b>    | <b>langfristige<br/>Nachhaltigkeit</b>                    |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |

## **Begründung:**

### Hintergrund des Brandschadens:

Am 03.01.2023 kam es an der Halle der Gesamtschule in Leverkusen-Schlebusch zu einem Brandschaden durch Vandalismus. Zum Zeitpunkt des Brandereignisses befand sich die Halle gerade seit dem 01.01.2022 in einer Grundsanierung (damals im Rohbaustand mit Teilfertigstellung des Trockenbaus und der Rohinstallationen der Technik). In der Halle waren diverse Materialien zum weiteren Einbau deponiert, von denen bei dem Brand eine extreme Rußentwicklung (durch schwelende Dachbahnen) ausgegangen ist.

Eine ausführliche Sachstandsbeschreibung wurde in der Ausgabe von z.d.A.: Rat vom 12.07.2023 veröffentlicht.

### Verlauf:

Nach der Feststellung der Sanierungsfähigkeit wurde das Verfahren, wie im Sachstand vom 12.07.2023 beschrieben, eingeleitet. Hierzu wurde die Wiederherstellung der Halle bis zum Schadenszeitpunkt im Naturalersatz an die Versicherung übertragen und die Schadstoffsanierung durchgeführt. Wie ausgeführt, sollte aus Gewährleistungsgründen der von der Versicherung beauftragte Generalübernehmer (GÜ) auch mit der Fertigstellung der Halle beauftragt werden. Um eine belastbare Kostenprognose zu erhalten, wurden parallel dazu die Firmen aus dem Ursprungsauftrag angefragt, die Restarbeiten nach schadensbedingter Herstellung anstatt im Auftrag der Stadtverwaltung Leverkusen in einem Auftragsverhältnis zu gleichen Bedingungen beim GÜ durchzuführen. Hierzu sollten die Leistungen auf der Basis der Altverträge angepasst und neu angeboten werden, um die inflationsbedingten Kostensteigerungen aufzufangen.

Einige Firmen wollten oder konnten diese Leistung nicht anbieten und wurden daraufhin durch Schlussrechnungen der bereits geleisteten Arbeiten oder durch Vertragsaufhebungen aus dem Vertragsverhältnis genommen. Die meisten Firmen haben jedoch ein Angebot abgegeben und Bereitschaft gezeigt, die Arbeiten auch nach langer Pause unter Führung des GÜ fortzusetzen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Klärung des Verfahrens und der vertraglichen Situation trotz externer juristischer Begleitung sehr schwierig und zeitaufwändig war.

### Kostenentwicklung nach Brand:

Mit dem Baubeschluss vom 01.10.2020 wurden die Kosten aus der Kostenberechnung vom 15.07.2020 mit brutto 10,5 Mio. €, inklusive 5 % Sicherheit, freigegeben. Zum Zeitpunkt des Brandes waren Leistungen in Höhe von 4,7 Mio. € erbracht und ausgezahlt. Diese Leistungen werden durch die Versicherung wiederhergestellt (Naturalersatz).

Zum Zeitpunkt des Brandes waren Leistungen in Höhe von 9,1 Mio. € beauftragt. Für die noch offenen Vergaben wurden zu diesem Zeitpunkt 1,1 Mio. € veranschlagt. In Summe lag die veranschlagte Bausumme zum Zeitpunkt des Brandes mit 10,2 Mio. € genau im Kostenrahmen. Auch zu diesem Zeitpunkt waren bereits Nachträge aufgrund von Bauzeitverzögerungen und Lieferschwierigkeiten bei den Materialien angekündigt, aber noch nicht beziffert (grobe Schätzung ca. 1 Mio. €). Die zum Brandzeitpunkt geschätzten Kosten für noch nicht erbrachte Leistungen betrugen demnach 6,5 Mio. €.

#### Stillstandszeiten:

Die Zusatzkosten für die Stillstandszeiten durch das Brandereignis können noch nicht abgeschätzt werden, da es sich um reine Verhandlungen ohne marktübliche Vorgaben handelt. Es ist aber mit den meisten Firmen eine Fortführung vereinbart oder bereits eine Vertragsaufhebung durchgeführt.

#### Aktuell berechnete Kosten für die Fertigstellung (nach Wiederaufbau der Halle durch die Versicherung):

Die Kosten laut Kostenschätzung vom 17.06.2024 sind mit 8,7 Mio. € brutto für die Leistungen nach Wiederherstellung durch die Versicherung angesetzt. Dies entspricht in etwa den offenen Restleistungen von 6,5 Mio., zuzüglich 22 % für einen inflationsbedingten Ausgleich und Zusatzleistungen für Nachbesserungen und Umplanungen. Hinzu kommt der Zuschlag für die Leistung des GÜ in Höhe von ca. 0,87 Mio. €, sodass die Summe für die Fertigstellung nach dem Brand durch den GÜ bei 9,6 Mio. € liegt.

#### Gesamtbaukosten:

Die Gesamtbaukosten errechnen sich aus der bereits bezahlten Leistung (vor Brand) mit 4,7 Mio. €, zzgl. der Fertigstellung mit 9,6 Mio. €, sowie die noch zu erbringenden Restleistungen, wie Außenanlagen, Entschädigungen und Planungskosten mit 1,8 Mio. €.

Die Gesamtkosten belaufen sich somit auf gerundet 16,1 Mio. €

Die detaillierte Kostenaufstellung siehe Kostenberechnung, endet auf 16.060.000 €.

#### Begründung Kostenanpassung

Für die erforderliche Kostenanpassung gibt es verschiedene Ursachen, die im Wesentlichen in der enormen Bauzeitverzögerung durch den Brand zu finden sind, da es hier zu einer Unterbrechung der Bautätigkeit von 1 ½ Jahren kam. Diese sind im Besonderen:

- Inflationsbedingte Anpassungen der bereits beauftragten Leistungen

Da seit der ursprünglich geplanten Bauzeit bis heute die Baukosten inflationsbedingt stark gestiegen sind, haben die beauftragten Firmen das Recht, einen Zuschlag zu verlangen bzw. neu verpflichtete Firmen werden die gleiche Leistung teurer anbieten müssen. Der inflationsbedingte Zuschlag für die Restleistungen wird mit ca. 22 % kalkuliert.

- Nachbesserungen

Die für den GÜ tätigen Architektinnen und Architekten haben die bestehende Planung geprüft und eine Auflistung mit Mängelpunkten und Widersprüchen der Ursprungsplanung erstellt. Dies erfordert Nachbesserungen in der Planung mit Auswirkungen auf bestehende und neue Ausschreibungen sowie auf die Kosten (0,5 Mio. €).

- Umplanungen

Die für den GÜ tätigen Architektinnen und Architekten haben zusätzliche Umplanungen vorgenommen, um die energetischen Verbesserungen zu optimieren (0,6 Mio. €).

- Zuschläge für Koordinationsleistungen des GÜ

Für die Koordinationsleistungen der Arbeiten wird der GÜ einen Generalunternehmeraufschlag in Höhe von 10 % (0,86 Mio. €) veranschlagen. Davon ausgenommen sind die Planungskosten der Kostengruppe 700. Im Vergleich zu den üblichen Generalunternehmerleistungen, die in der Regel bei 15 bis 20 % liegen, ist dies sehr niedrig.

- **Restarbeiten**

Für die Fortführung von Provisorien (wie z. B. Auslagerung von Material), die Herstellung der Außenanlagen und die fehlenden Restarbeiten sind weitere Kosten für den Aufwand außerhalb des GÜ-Auftrags anzusetzen (1,8 Mio. €).

**Termine:**

Die Schadensregulierung der Versicherung mit dem Abbruch der beschädigten Bauteile und Einbauten, der Reinigung sowie der Wiederherstellung des Rohbaus wurde begonnen und soll möglichst bis Ende des Jahres 2024 abgeschlossen sein. Parallel wurden die Unterlagen für die Fertigstellung der Halle geprüft und bei allen Bestandsfirmen Angebote eingeholt, sodass die noch erforderlichen Ausschreibungen kurzfristig erfolgen können. Für die Fertigstellung nach Wiederaufbau sind 1,5 Jahre Bauzeit anzusetzen, sodass von einer Inbetriebnahme für September 2026 ausgegangen wird.

**Begründung der besonderen Dringlichkeit:**

Für die Erstellung der Vorlage war es notwendig, erst die Vorbereitung des Generalübernehmervertrages abzuwarten, da erst nach Zustimmung des GÜ der genaue Mittelbedarf festgestellt werden konnte. Um den GÜ nun zeitnah beauftragen zu können, ist eine Beschlussfassung im laufenden Turnus dringend notwendig und unabdingbar.

**Anlage/n:**

01 Kostenberechnung (nö)