

*Betreff:***Grundschule Meverode - Herstellung einer Ganztagsinfrastruktur mit anschließender Schulsanierung
Kostenerhöhung***Organisationseinheit:*Dezernat III
0650 Referat Hochbau*Datum:*

10.03.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

14.03.2025

Status

Ö

Beschluss:

Die Kostenerhöhung, die sich gegenüber der Kostenberechnung vom 18.11.2021 ergibt, wird mit 3.881.000 € festgestellt.

Die neuen Gesamtkosten betragen somit 18.956.000 €.

Sachverhalt:

Bei der Baumaßnahme Grundschule Meverode - Herstellung einer Ganztagsinfrastruktur mit anschließender Schulsanierung werden sich Mehrkosten in Höhe von

3.881.000 €

ergeben.

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung am 08.12.2021 der Baumaßnahme zugestimmt und die Gesamtkosten mit

15.075.000 €

festgestellt.

Die sich durch die Kostenerhöhung ergebenden Gesamtkosten betragen

18.956.000 €.

Die Kostenerhöhung wird wie folgt begründet:

Indizierung/Kostensteigerung

Zum Zeitpunkt der OKF (08.12.2021) wurde von einer Kostenindizierung von 4,11% für die Folgejahre ausgegangen. Rückblickend hat sich eine deutlich höher allgemeine Kostensteigerung ergeben. Nach heutigem Wissenstand sind die Gesamtkosten im Jahr 2021 nicht ausreichend indiziert worden. Die rapide Preisentwicklung war zum damaligen Zeitpunkt nicht absehbar und erfassbar.

Allein durch die inflationsbedingte Kostensteigerung in der Vergangenheit und deren

Fortschreibung bis 2025 lassen sich die prognostizierten Mehrkosten weitestgehend begründen. Die folgenden Auflistungen konnten weitestgehend durch eine Optimierung des Bau- und Vergabeablauf kompensiert werden, tragen aber dennoch zur Kostensteigerung und Verzögerung bei.

Maßnahmen Klimaschutz

Aufgrund des Beschlusses der Stadt Braunschweig zur Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes 2.0 wurde eine Projektänderung beschlossen, dezentrale Lüftungsgeräte in den Klassenräumen umzusetzen. Diese Kosten waren in der ursprünglichen Planung nicht enthalten. Die Mehrkosten betragen insgesamt ca. 950.000 €

Die Kostensteigerungen bei den einzelnen Kostengruppen sind in der Anlage 2 dargestellt. Die Hauptgründe lassen sich stichpunktartig wie folgt darstellen:

Auflagen aus der Baugenehmigung zur Herstellung einer weiteren Feuerwehrezufahrt, Kostensteigerung aufgrund nicht vollständig vorliegenden statischen Unterlagen aus der Errichterzeit, zusätzliche Anforderungen durch Ver- und Entsorgungsunternehmen (SEBS und BS Netz), Erhöhte Anforderungen an den Hochwasserschutz, Umplanungserfordernis bei der Brandwarnanlage durch geänderte technische Vorschriften.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die zusätzlichen Haushaltsmittel werden in diesem Jahr benötigt, weil sämtliche noch ausstehenden Arbeiten 2025 ausgeschrieben und vergeben werden müssen, damit die vorgesehene und notwendige Fertigstellung im Jahr 2026 nicht gefährdet wird.

Der erste Bauabschnitt mit der Mensa (Gebäudetrakt A) befindet sich in der Übergabephase, der zweite Bauabschnitt (Gebäudetrakt C) beginnt im März 2025. Für die Bauabschnitte 2 und 3 (Gebäudetrakt B) sind bereits die Hauptgewerke sowie die Planer vertraglich gebunden, sodass bei Nichtfortführung der Maßnahme Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden könnten.

Daher wird die Verwaltung dem Rat zu einer seiner nächsten Sitzungen für das Projekt GS Meverode/Einrichtung GTB und Sanierung (4.E 210236) einen Antrag auf Genehmigung überplanmäßiger Haushaltsmittel zur Entscheidung vorlegen. Die sachliche und zeitliche Unabweisbarkeit wird aus den o. g. Darstellungen zu begründen sein.

Die Aufgliederung und Begründung der zu erwartenden Mehrkosten wird aus den beigefügten Anlagen 1 und 2 ersichtlich.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1 – Kostengegenüberstellung

Anlage 2 – Begründung der Mehrkosten

Kostengegenüberstellung zur Ermittlung der Mehrkosten nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018	
Objektbezeichnung:	GS Melverode - Herstellung einer Ganztagsinfrastruktur mit anschließender Schulsanierung

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	gem. Kosten vom 18.11.2021 alt	Kostenberechnung vom: 06.01.2025 neu	Mehr- Minder- kosten (+) (-)
100 Grundstück	0	0	± 0,00
200 Herrichten + Erschließen	1.522.500	1.706.500	+ 184.000
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	4.321.600	6.884.000	+ 2.562.400
400 Bauwerk, Technische Anlagen	3.082.500	4.374.600	+ 1.292.100
500 Außenanlagen	672.700	1.042.500	+ 369.800
600 Ausstattung + Kunstwerke	188.100	212.800	+ 24.700
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistungen des Fachbereichs Gebäudemanagement	2.936.200	4.266.000	+ 1.329.800
Unvorhergesehenes (5 bzw. 10 % KG 200 - 700)	1.221.400	469.600	- 751.800
Indizierung	1.130.000	-	- 1.131.000
Gesamtkosten	15.075.000	18.956.000	+ 3.881.000
Einrichtungskostenanteil Projekt 4E.210243			
Baukostenanteil Projekt 4E.210243			

Aufgestellt am 25.02.2025

Stadt Braunschweig
Referat Hochbau

Langer

Objektbezeichnung: GS Meverode

Herstellung einer Ganztagsinfrastruktur mit anschließender
Schulsanierung

(Für jede der in Anlage 1 aufgeführten Kostengruppen, die Mehr- oder Minderkosten aufweisen, ist eine gesonderte Begründung, wie nachfolgend beschrieben, aufzustellen.)

Indizierung/Kostensteigerung

Zum Zeitpunkt der OKF (08.12.2021) wurde von einer Kostenindizierung von 4,11% für die Folgejahre ausgegangen. Rückblickend stellt sich die Entwicklung des Baupreisindex wie folgt dar:

2021: 6,3%	
2022: 11,4%	(Vergabe Container, Abbruch)
2023: 11,1%	(Vergabe Hauptgewerke BA1 inkl. TGA für BA1-3)
2024: 8,01 %	(Vergabe Innenausbau Trakt A, Hauptgewerke BA2-3)
2025:	(Vergabe Innenausbau BA2-3, Außenanlagen Hauptauftrag)

Unter Berücksichtigung dieser Werte kommt es alleine inflationsbedingt zu einer Kostensteigerung von ca. 3,2 Mio. EUR (bis 2024). In der OKF wurden damals nur 1,12 Mio EUR angesetzt.

Eine Kostenfortschreibung für das Jahr 2025 wurde unter der Annahme nicht berücksichtigt, dass bis 2024 alle Vergaben abgeschlossen sind. Durch diverse Gründe ist es zu einer Bauzeitverzögerung gekommen, so dass ebenfalls ein Wert für 2025 berücksichtigt werden müsste.

Alleine durch die inflationsbedingte Kostensteigerung in der Vergangenheit und Fortschreibung bis 2025 lassen sich die prognostizierten Mehrkosten weitestgehend begründen. Die folgenden Auflistungen konnten weitestgehend durch eine Optimierung des Bau- und Vergabeablaufs kompensiert werden, tragen aber dennoch zur Kostensteigerung und Verzögerung bei.

Maßnahmen Klimaschutz

Aufgrund des Beschlusses der Stadt Braunschweig zur Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes 2.0 wurde über einen Projektänderungsantrag beschlossen, dezentrale Lüftungsgeräte in den Klassenräumen umzusetzen. Diese Kosten waren in der ursprünglichen Planung nicht enthalten. Die Mehrkosten betragen insgesamt ca. 950T €.

Kostensteigerungen KG 200

Die Vorbereitungskosten zur Aufstellung der Container haben sich aufgrund des Untergrundes und der relativ hohen Entsorgungskosten der Asphaltflächen deutlich erhöht. Hinzu kam die Anforderung der Feuerwehr als Auflage aus der Baugenehmigung zur Ertüchtigung der Feuerwehrezufahrt Nord.

Bei den Interimscontainern wird eine Kostensteigerung durch eine Bauzeitverlängerung (höhere Miete) erwartet.

Kostensteigerung KG 300

Die höchste Kostensteigerung hat in den Gewerken Tiefbau und Bauhauptarbeiten (Rohbau) stattgefunden. Zurückzuführen ist dies auf folgende Umstände:

Rohbau:

nicht vollständige Planunterlagen des Altbestandes (Rohbau und Entwässerung)
daraus resultierend Änderungen baubegleitend aus statischen Erfordernissen
(Statikunterlagen des Altbestandes lagen nicht vor)
zusätzliche Notwendigkeit einer äußeren Abdichtung (erst im Bauablauf ersichtlich)

Tiefbau:

zusätzliche Anforderungen durch Ver- und Entsorgungsunternehmen (SEBS und BS Netz)
Hieraus z. B. die Forderung einer Doppelpumpenhebeanlage für die Entwässerung (ca. 45T EUR). Durch die Erhöhung des Netzanschlusses und die daraus resultierende Notwendigkeit, an einer anderen versorgerseitigen Verteilstation als geplant anzuschließen, sind Kosten in Höhe von 20T EUR alleine beim Tiefbau entstanden.
Außerdem sind erhöhte Anforderungen an den Hochwasserschutz (resultierend aus dem Starkregenereignis 2023) umzusetzen.

Dachdeckerarbeiten, Schlosserarbeiten, Maler, Tischler:

Schlechte Ausschreibungsergebnisse im Vergleich zur Kostenberechnung

Diverse Kleinaufträge: Aufgrund der Arbeiten im Bestand und im laufenden Schulbetrieb sind insgesamt viele Kleinaufträge und Nachträge nötig geworden, um auf unvorhergesehene Situationen oder Gegebenheiten zu reagieren.

Kostensteigerung KG 400

KG 410: Minderung im Vergleich zur Kostenberechnung, da die Kosten für die Grundleitungen über den AN Tiefbau im Rahmen der KG 300 abgerechnet wurden

KG 430: Mehrkosten durch dezentrale Lüftungsgeräte (siehe oben)

KG 440/450: Insgesamt schlechtes Ausschreibungsergebnis. Umplanungserfordernis bei der Brandwarnanlage durch Änderung der MVVTB (Musterwaltungsvorschrift für Technische Baubestimmungen), geänderte Leitungsführung durch Anforderungen aus der Statik, Änderung des Hausanschlusses auf Anforderung von BS Netz (s. o.). Durch die Anforderung BS Netz wurde die Hauseinführung in einen völlig anderen Raum verlegt. Zusätzlich wurden Anschlussgebühren von ca. 45T Euro für den Hausanschluss nötig.

KG 470: Die PV Module werden durch die Energiegenossenschaft umgesetzt daher entfallen die Kosten als Projektkosten. Eine Umsetzung ist noch in Prüfung, da aufgrund der Statik nur Klebmodule zum Einsatz kommen können, für die eine bauaufsichtliche Zulassung in diesem BV noch in Klärung ist.

Kostensteigerung KG 500

Bei der Kostenberechnung zur OKF wurden die Kosten für die KG 500 fälschlicherweise als Nettokosten angegeben, dies ist in der aktuellen Berechnung korrigiert.

Zusätzliche Kosten entstehen durch erhöhte Anforderungen an den Baumschutz sowie diverse Interimszustände, die in der Kostenberechnung nicht enthalten waren. Außerdem sind erhöhte Anforderungen an den Hochwasserschutz (resultierend aus dem Starkregenereignis 2023) umzusetzen.

(Detaillierte Aufführung der in Anlage 1 aufgeführten Mehrkosten/Minderkosten unter

Berücksichtigung der im Vorlagentext
aufgeführten Gründe.

Mehrkosten sind mit +, Minderkosten mit -
auszuwerten.)

Zu Kostengruppe (mit Ziffer und Bezeichnung)

KG 200	+ 184.000 €
KG 300	+ 2.562.400 €
KG 400	+ 1.292.100 €
KG 600	+ 369.800 €
KG 700	+ 24.700 €
Sicherheit (5%)	- 751.700 €
 Indexsteigerung	 - 1.131.800 €
 Mehrkosten insgesamt:	 + 3.881.000 €

Aufgestellt: Gläß

Stadt Braunschweig
Referat Hochbau -
0650.20
I. A.

Langer