

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Hochbau

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0464/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft	15.07.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

GGG Bensberg, Neubau - Kostenanpassung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft (ASG) beschließt die Anpassung und Finanzierung der Baukosten für den Neubau der Gemeinschaftsgrundschule Bensberg (GGG Bensberg) im Rahmen des in der Vorlage dargestellten Kostenrahmens.

Kurzzusammenfassung:

Der Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 die Durchführung der Maßnahme „Neubau der GGS Bensberg“ beschlossen. Grundlage des Beschlusses war die Kostenberechnung bzw. Kostenschätzung des seinerzeit beauftragten Architekturbüros vom November 2019, welche eine Gesamtsumme in Höhe von rund 12.500.000 € auswies.

Nach der Beauftragung des Generalplaners wurde durch diesen eine erste Abweichung der Kostenschätzung im Vergleich zu den zuvor des seinerzeit beauftragten Architekturbüros ermittelten Werten festgestellt. Die Hintergründe dieser Kostenveränderung wurden in der Beschlussvorlage für den Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft (ASG) vom 16.03.2022, Vorlagen-Nummer 0129/2022 mit dem Titel „Baukostenveränderung Neubau GGS Bensberg“ ausführlich dargestellt, nachvollziehbar erläutert und durch den Ausschuss beschlossen.

Eine weitere Kostenanpassung in Höhe von 2.920.000,00 € wurde aufgrund verschiedener Faktoren erforderlich. Dazu zählen insbesondere die Entwicklung der Baupreise am Markt, zeitliche Verzögerungen und daraus resultierende Nachträge, der Ausfall eines Unternehmens, vergaberechtliche Rahmenbedingungen sowie zusätzliche Projektanforderungen.

Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft (ASG) hat diese Kostenanpassung in seiner Sitzung am 09.09.2025 (Vorlage 0554/2025) beschlossen.

Durch Verzögerungen im Bauablauf, erforderliche Planungsanpassungen, Kostenveränderungen bei den Außenanlagen sowie Massenmehrungen in verschiedenen Gewerken ergibt sich eine zusätzliche Kostenanpassung in Höhe von 1.304.748,65 €. Die Ursachen liegen in vielfältigen baulichen und zeitlichen Abhängigkeiten, die im Folgenden näher erläutert werden.

Diese Kostenanpassung ist erforderlich, um die geplante Fertigstellung des Gebäudes bis Ende 2026 sowie die anvisierte Fertigstellung der Außenanlagen bis Sommer 2027 zu ermöglichen.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	Das Gebäude setzt zur Gewinnung von Wärme kein CO2 frei.	

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:					
investiv:					X
planmäßig:					
außerplanmäßig:					

Sachdarstellung/Begründung:

Der Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 die Durchführung der Maßnahme „Neubau der GGS Bensberg“ beschlossen. Grundlage des Beschlusses war die Kostenberechnung bzw. Kostenschätzung des seinerzeit beauftragten Architekten vom November 2019, welche eine Gesamtsumme in Höhe von rund 12.500.000 € auswies.

Nach der Beauftragung des Generalplaners wurde durch diesen eine erste Abweichung der Kostenschätzung im Vergleich zu den zuvor des seinerzeit beauftragten Architekten ermittelten Werten festgestellt. Die Hintergründe dieser Kostenveränderung wurden in der Beschlussvorlage für den Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft (ASG) vom 16.03.2022, Vorlagen-Nummer 0129/2022 mit dem Titel „Baukostenveränderung Neubau GGS Bensberg“ ausführlich dargestellt, nachvollziehbar erläutert und durch den Ausschuss beschlossen.

Eine weitere Kostenanpassung in Höhe von 2.920.000,00 € wurde aufgrund verschiedener Faktoren erforderlich. Dazu zählen insbesondere die Entwicklung der Baupreise am Markt, Verzögerungen und daraus resultierende Nachträge, der Ausfall eines Unternehmens, vergaberechtliche Rahmenbedingungen sowie zusätzliche Projektanforderungen. Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft (ASG) hat diese Kostenanpassung in seiner Sitzung am 09.09.2025 (Vorlage 0554/2025) beschlossen.

Durch Verzögerungen im Bauablauf, erforderliche Planungsanpassungen, Kostenveränderungen bei den Außenanlagen sowie Massenmehrungen in verschiedenen Gewerken ergibt sich eine zusätzliche Kostenanpassung in Höhe von 1.304.748,65 €. Die Ursachen liegen in vielfältigen baulichen und zeitlichen Abhängigkeiten, die im Folgenden näher erläutert werden. Diese Kostenanpassung ist erforderlich, um die geplante Fertigstellung des Gebäudes bis Ende 2026 sowie die anvisierte Fertigstellung der Außenanlagen bis Sommer 2027 zu ermöglichen.

Im Einzelnen sind die Ursachen für die erneute Kostenanpassung bei der Maßnahme „Neubau GGS Bensberg“ in folgenden Bereichen zu verorten:

Bauzeitverzögerungen und Mängelbeseitigung (KG 300):

Die Kostenveränderungen in der Kostengruppe 300 resultieren im Wesentlichen aus zusätzlichen Aufwendungen im Rohbau- und Gerüstbau infolge deutlich verlängerter Bauzeiten. Betroffen sind insbesondere die Baustelleneinrichtung (Büro- und Sanitärcontainer) sowie verlängerte Standzeiten der Gerüste.

Die Bauzeitverlängerung ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass Fassadenarbeiten nicht planmäßig vor Beginn der Winterperiode abgeschlossen werden konnten und witterungsbedingt erst im Anschluss fortgeführt werden durften. Darüber hinaus kam es zu Verzögerungen infolge umfangreicher Mängelbeseitigungsmaßnahmen an Fenster- und Türanlagen sowie an der Pfosten-Riegel-Fassade, die eine Fortführung der Arbeiten zeitweise nicht zuließen.

Zusätzlich wurden im Untergeschoss Mängel an wasserundurchlässigen Bauteilen (WU-Bauteilen) festgestellt. Die erforderliche Untersuchung des Schadensbildes, die Festlegung geeigneter Sanierungsmaßnahmen sowie die begleitende Einbindung von Sachverständigen führten zu weiteren Verzögerungen im Bauablauf.

In der Folge konnten wesentliche Ausbaugewerke ihre Leistungen nicht wie vorgesehen fortführen. Betroffen waren insbesondere Trockenbau-, Putz-, Estrich-, Bodenbelags-, Maler- und Tischlerarbeiten sowie Teile des Innenausbaus der Turnhalle.

Insgesamt ergibt sich hieraus eine Kostenveränderung aus der Kostenprognose von Juli 2025 gegenüber der aktuellen Kostenprognose Bereich der KG 300 von + **340.215,46 € Brutto**

Kostenveränderung aus den Technischen Gewerken (KG 400):

Die Kostenveränderungen in der Kostengruppe 400 resultieren im Wesentlichen aus Massenmehrungen sowie aus erforderlichen technischen Anpassungen und zusätzlichen Leistungen, die in der ursprünglichen Planung nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt waren.

Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung wurden die Leistungsumfänge der Technischen Gebäudeausrüstung fortlaufend konkretisiert und an die tatsächlichen baulichen und technischen Anforderungen angepasst. Dies führte in mehreren Bereichen zu erhöhten Mengenansätzen.

Darüber hinaus ergaben sich Anpassungsbedarfe im Bereich des Blitzschutzes, die aufgrund geänderter technischer Anforderungen und detaillierterer Abstimmungen im Bauverlauf notwendig wurden.

Zusätzlich sind Leistungen angefallen, die sich erst im Zuge der Ausführung, insbesondere durch Schnittstellen zu anderen Gewerken und vertiefte Planungserkenntnisse, ergeben haben. Diese Sachverhalte führten zu entsprechenden Nachträgen der ausführenden Unternehmen und tragen insgesamt zur Kostenveränderung bei.

Insgesamt ergibt sich hieraus eine Kostenveränderung aus der Kostenprognose von Juli 2025 gegenüber der aktuellen Kostenprognose Bereich der KG 400 von + **107.734,21 € Brutto**

Vergabeverfahren und gestiegene Angebotspreise (KG 500):

Die Kostenveränderungen in der Kostengruppe 500 resultieren im Wesentlichen aus wiederholten Vergabeverfahren sowie zwischenzeitlichen Entwicklungen auf den relevanten Märkten.

Im Verlauf der Ausschreibungen zeigte sich, dass die eingegangenen Angebote teilweise nicht den Anforderungen entsprachen, sodass insgesamt mehrere Vergabeverfahren durchgeführt werden mussten. Die hiermit verbundenen Verzögerungen haben den Bauablauf entsprechend beeinflusst.

Zusätzlich wirkten sich marktbedingte Entwicklungen, insbesondere im Zusammenhang mit der allgemeinen Preisentwicklung sowie den Energiemärkten, kostenerhöhend aus.

Im zuletzt durchgeführten Verhandlungsverfahren wurden die Bieter erneut zur Angebotsabgabe aufgefordert. Dabei ergaben sich im Vergleich zu vorangegangenen Verfahren veränderte Angebotskonditionen.

Insgesamt ergibt sich daraus eine Kostensteigerung gegenüber den ursprünglich kalkulierten Kosten in Höhe von **+352.383,80 € brutto**.

Da das laufende Verhandlungsverfahren zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht abgeschlossen ist, werden in der Kostenprognose bereits Kostenentwicklungen berücksichtigt, um absehbare Risiken und mögliche Preissteigerungen im weiteren Verfahren realistisch abzubilden.

Möblierung und Einrichtungsgegenstände (KG 600):

In der Kostengruppe 600 werden derzeit zusätzliche Kosten für Garderobenanlagen und Umkleideeinrichtungen berücksichtigt. Diese waren in der Kostenprognose vom Juli 2025 noch nicht enthalten, da zu diesem Zeitpunkt der konkrete Planungsumfang für diese Ausstattungsbereiche noch nicht abschließend festgelegt waren.

Im Zuge der fortschreitenden Projektkonkretisierung wurde eine weitergehende Abstimmung der Zuständigkeiten erforderlich. Parallel dazu wurden die notwendigen Ausstattungsumfänge im weiteren Planungsprozess konkretisiert und in die Kostenbetrachtung aufgenommen.

Die derzeit angesetzten Kosten für Garderoben- und Umkleideeinrichtungen stellen eine Prognose dar, da eine Ausschreibung zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht erfolgt ist und im weiteren Projektverlauf vorgesehen wird.

Insgesamt ergibt sich hieraus eine Kostenveränderung aus der Kostenprognose von Juli 2025 gegenüber der aktuellen Kostenprognose Bereich der KG 600 von **+ 72.601,54 € brutto**.

Planungsanpassungen und verlängerte Bauzeit (KG 700):

Die Kostenveränderungen in der Kostengruppe 700 resultieren vor allem aus Anpassungen des Leistungsumfanges des Generalplaners infolge verschiedener Faktoren während des gesamten Bauablaufs in den unterschiedlichen Planungsprozessen.

Im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung kam es im Zusammenhang mit dem Ausfall eines ausführenden Unternehmens zu zusätzlichen Aufwendungen, insbesondere durch Wiederholungsleistungen des Planers in den Leistungsphasen 6 und 7. Darüber hinaus wurden erforderliche Änderungen und Erweiterungen der Planung vorgenommen.

Im Bereich der Landschaftsarchitektur und der Ingenieurbauwerke entstanden Mehraufwendungen insbesondere infolge von Aufhebungen und Wiederholungen von Vergabeverfahren sowie durch zusätzlichen Planungs- und Abstimmungsbedarf, unter anderem im Straßenbau.

Weitere Honoraranpassungen durch ergeben sich aus der insgesamt verlängerten Bauzeit. Zudem war zur Klärung technischer Fragestellungen die Einbindung und Mitwirkung verschiedener Sachverständiger erforderlich.

Darüber hinaus führten die verlängerten Bauzeiten zu Kostenanpassungen bei projektbegleitenden Leistungen, insbesondere beim Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) sowie bei der Bauwesenversicherung.

Insgesamt ergibt sich hieraus eine Kostenveränderung im Bereich der KG 700 aus der Kostenprognose von Juli 2025 gegenüber der aktuellen Kostenprognose von **+ 431.813,64 € brutto**.

Kosten

Die Kostenanpassungen im Projekt sind im Wesentlichen auf erhebliche Bauzeitverlängerungen, umfangreiche Mängelbeseitigungen sowie organisatorische, marktbedingte Einflüsse und Massenmehrungen zurückzuführen. Hauptursache sind technische Mängel – insbesondere an der Fassade und an den WU-Bauteilen –, deren Behebung zu Verzögerungen von bis zu 14 Monaten sowie zu weitreichenden Auswirkungen auf nachfolgende Gewerke geführt hat.

Die verlängerte Bauzeit hat zusätzliche Kosten im Rohbau, in den technischen Gewerken sowie im Bereich der Planung verursacht, unter anderem durch Nachträge, Wiederholungsleistungen und den Einsatz von Sachverständigen. Parallel dazu führten wiederholte Vergabeverfahren infolge nicht geeigneter Angebote sowie inflationsbedingte Preissteigerungen zu weiteren Mehrkosten, insbesondere im Bereich der Außenanlagen.

Darüber hinaus wurden Kosten für Möblierung und Ausstattung erst im weiteren Projektverlauf konkretisiert und in die Kostenbetrachtung aufgenommen. Insgesamt zeigt die Entwicklung, dass bautechnische Probleme, organisatorische Herausforderungen sowie externe Markteinflüsse in ihrer Gesamtwirkung maßgeblich zur Kostensteigerung beigetragen haben.

Kostenanpassung in der Kostengruppe 200-600 (Brutto)

Kostenbetrachtung Generalplaner vom 24.07.2025	18.278.191,40 €
<u>Kostenprognose Generalplaner vom 05.05.2026</u>	<u>19.151.126,42 €</u>

Kostenanpassung in der Kostengruppe 700 (Brutto)

Kostenbetrachtung Generalplaner vom 24.07.2025	3.035.499,60 €
<u>Kostenprognose Generalplaner (hmp) vom 05.05.2026</u>	<u>3.467.313,24 €</u>

Summe Kosten Neubau GGS Bensberg 200-700 (Brutto) **22.618.439,65 €**
(Kostenprognose Generalplaner vom 05.05.2026)

Die Kostenabweichung ergibt sich aus der Differenz zwischen der aktuellen Kostenprognose vom 05.05.2026 von **22.618.439,65 €** und dem im Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft (ASG) am 09.09.2025 beschlossenen Budgetrahmen von **21.313.691 €**.

22.618.439,65 € abzüglich 21.313.691,00 €: **1.304.748,65 €**

Risikoaufschlag (10 %)

Da das Vergabeverfahren im Bereich der Außenanlagen sowie die Mangelbeseitigung durch den Rohbauer noch nicht abgeschlossen sind und daher keine abschließende Bauzeit kalkuliert werden kann, empfiehlt die Verwaltung einen Sicherheitsaufschlag von 10 % auf die prognostizierte Kostenabweichung, da erfahrungsgemäß mit Nachträgen zu rechnen ist.

(1.274.748,66 € x 1,10) 1.435.223,52 €

Kostenanpassung Neubau incl. Risikoaufschlag aufgerundet **1.436.000,00 €**

Zu finanzierende Summe beträgt somit **ohne** Risikoaufschlag 1.304.748,65 €

Zu finanzierende Summe beträgt somit **mit** Risikoaufschlag 1.436.000,00 €

Die Verwaltung empfiehlt, die Kostenanpassung einschließlich eines Risikozuschlags von 10 % auf die Kostendifferenz zwischen dem im ASG am 22.03.2022 beschlossenen Budget und der aktuellen Kostenprognose vom 05.05.2026 zu beschließen.

Mögliche Erstattungsansprüche aus Mängeln und Bauzeitverzögerungen

Im Zusammenhang mit den festgestellten Mängeln an den wasserundurchlässigen Bauteilen (WU-Bauteilen) sowie der daraus resultierenden erheblichen Bauzeitverlängerung ist zu prüfen, inwieweit hieraus ein Anspruch auf Kostenerstattung gegenüber den verantwortlichen Auftragnehmern geltend gemacht werden kann.

Sofern die Ursachen der Mängel im Verantwortungsbereich der ausführenden Unternehmen oder der beteiligten Planer liegen, bestehen grundsätzlich Möglichkeiten, die durch die Verzögerungen entstandenen Mehrkosten – insbesondere für verlängerte Vorhaltezeiten, Bauzeitfolgekosten sowie zusätzliche Planungs- und Koordinationsleistungen – rechtlich geltend zu machen.

Die konkrete Durchsetzung entsprechender Ansprüche erfolgt im weiteren Verlauf auf Grundlage der vertraglichen Regelungen (VOB/B bzw. BGB) sowie der vorliegenden gutachterlichen Bewertungen.

Finanzierung

Die notwendigen Mittel in Höhe von 1.436.000,00 € werden bei der Haushaltsaufstellung für das Jahr 2027 berücksichtigt.