

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0379/2025
öffentlich

| Gremium | Sitzungsdatum | Art der Behandlung |
|--|----------------------|---------------------------|
| Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft | 18.06.2025 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

Nicolaus-Cusanus-Gymnasium - Kostenanpassung Sanierung und Teilneubau

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft beschließt die Anpassung und Finanzierung der Baukosten der Maßnahme Sanierung und Teilneubau Nicolaus-Cusanus-Gymnasium entsprechend dem in der Vorlage dargestellten Kostenrahmen.

Die Kostenanpassung in Höhe von **6.499.285,- €** wird zur Kenntnis genommen und beschlossen.

Kurzzusammenfassung:

Für das Sanierungs- und Neubauprojekt ist eine Anpassung des Budgets erforderlich. Die Maßnahme befindet sich weiterhin in der Planungs- und Ausführungsphase; dies ergibt sich daraus, dass sich unterschiedliche Gebäudeteile in unterschiedlichen Phasen befinden (beispielsweise nachträgliche Aufnahme des Mitteltraktes und der Bibliothek in den Projektumfang).

Dieses Jahr erfolgt die Vergabe der meisten verbleibenden Gewerke sowie die Einleitung der Vergabeverfahren für jene, die Anfang 2026 beauftragt werden sollen. Die Fertigstellung des Projektes wird voraussichtlich zum Schuljahresbeginn 2027/2028 erfolgt sein.

Die Entwicklung der Kosten ist hauptsächlich auf die Folgen bauparterseitig unverschuldeter Kündigungen von Verträgen mit ausführenden Firmen zurückzuführen.

Die Kündigungen wurden aus unterschiedlichen Gründen seitens der Stadt vorgenommen. Die Kündigungsgründe reichen von unzulässiger Leistungsverweigerung bis hin zu erheblichen Mängeln in der Ausführung und daraus resultierender Leistungsverweigerung im Zuge der Mängelbeseitigung.

Aufgrund dieser Kündigungen entstehen zwangsläufig Mehrkosten durch die erneute Beauftragung dieser Bauleistungen, den Rückbau bereits errichteter Fassadenteile sowie die Wiederholung der entsprechenden Planungsleistungen. Zu diesen zählen insbesondere die Anpassung der Ausschreibungsunterlagen, die Vorbereitung neuer Vergaben sowie deren Submission und Auswertung bis hin zur erneuten Auftragserteilung. Die Stadtverwaltung ist kontinuierlich in interner Rechtsberatung zu möglichen Schadensersatzansprüchen aufgrund der vorgenannten Punkte.

Darüber hinaus führen die oben genannten Kündigungen zu einer verlängerten Laufzeit des Projekts und zu zusätzlichen Baukosten, die durch Baupreissteigerungen sowohl bei bereits vergebenen Bauleistungen und bestehenden Verträgen als auch bei noch nicht vergebenen Aufträgen entstehen.

Weitere Kosten sind auf zusätzliche bauliche Maßnahmen zurückzuführen sowie auf Planungs- und Dienstleistungen, die im Zuge der Sanierung erforderlich geworden sind. Zusätzlich fallen Kosten für den Ausbau der digitalen Tafeln im Oberstufengebäude an.

Das genehmigte Budget (brutto, inklusive Nebenkosten) von **41.581.829 €** erhöht sich um **6.499.285,- €** auf nun **48.081.114 €**.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

| keine Klimarelevanz: | positive Klimarelevanz: | negative Klimarelevanz: |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | x |

Finanzielle Auswirkungen:

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

Sachdarstellung/Begründung:

Die Maßnahme „Sanierung des Nicolaus-Cusanus-Gymnasiums“ wurde 2013 im Nachgang eines Bürgerbegehrens ins Leben gerufen.

Seit dem Jahr 2016 sind folgende Beschlüsse gefasst worden:

- **AUKIV 07.12.2016, Drucksachen-Nr. 0514/2016:**
Festlegung und Beschluss Sanierungsvariante Abriss und Neubau Nordtrakt sowie Sanierung Mitteltrakt, Verwaltung und Aula als Grundlage für die Weiterplanung in der Entwurfsplanung
- **AUKIV 06.02.2018, Drucksachen-Nr. 0027/2018**
Vorstellung und Beschluss der Ergebnisse (ohne Erneuerung der Freianlagen) der Entwurfsplanung und Kostenberechnung
- **AUKIV 11.12.2018, Drucksachen-Nr. 0496/2018**
Beschluss des Planungsergebnisses und der Kosten der Freianlagen
- **AUKIV 09.06.2020, Drucksachen-Nr. 0220/2020**
Beschluss zu Kostensteigerungen und zusätzlichen Maßnahme
- **ASG 2022 09.11.2022, Drucksachen-Nr. 0533/2022**
Beschluss zur Kostenanpassung und zusätzliche Maßnahmen
- **ASG 2023 13.09.2023, Drucksachen-Nr. 0501/2023**
Beschluss zur Auslagerung von 6 naturwissenschaftlichen Fachräumen in Containern
- **ASG 2024 28.02.2024, Drucksachen-Nr. 0087/2024**
Beschluss zur Kostenanpassung und zusätzliche Maßnahmen

Das für die Maßnahme zur Verfügung stehende Budget beläuft sich nach dem letzten ASG-Beschluss aus dem Jahre 2024 inklusive der Nebenkosten auf **41.581.829 € brutto**.

Kostenentwicklung

Die im ASG 2022 genehmigten Kosten sind aufgrund der Kündigung ausführender Firmen, der damit verbundenen Verlängerung der Projektlaufzeit sowie der Auswirkungen auf nachfolgende Gewerke und wiederholte Planungsleistungen erhöht. Zudem steigen die Kosten durch zusätzliche bauliche Maßnahmen sowie durch Planungs- und Dienstleistungen, die im Zuge der Sanierung erforderlich geworden sind.

Im Detail gliedert sich die Kostenanpassung wie folgt auf:

1. Mehrkosten für Wiederholungsleistungen und erneute Auftragsvergaben

Durch die Kündigungen aufgrund von unzulässiger Leistungsverweigerung bis hin zu erheblichen Mängeln in der Ausführung und daraus resultierender Leistungsverweigerung im Zuge der Mängelbeseitigung, müssen Gewerke neu ausgeschrieben und vergeben werden.

Hinzukommt, dass in einem Falle bereits ein großer Anteil des Auftrages erbracht und bereits abgerechnet wurde. Der neue Auftrag ist aufgrund der Baupreissteigerung und der zusätzlichen Rückbauarbeiten der bereits errichteten Fassade deutlich höher als ursprünglich kalkuliert. Daraus entsteht eine Differenz, welche das Budget aktuell nicht abdeckt.

Darüber hinaus sind in diesem Fall aufgrund der Kündigung Vorab- oder Notmaßnahmen entstanden, welche dringend vor einer erneuten Auftragsvergabe ausgeführt werden mussten.

Die Kosten für die wiederholten Planungsleistungen und die zusätzlichen Kosten für die erneuten Vergaben belaufen sich auf **903.211 €** brutto inkl. Nebenkosten.

Differenzierte Kostenaufstellung: siehe Anlage 01.

2. Mehrkosten aus bestehenden Verträgen

In den bereits vergebenen Gewerken und bestehenden Verträgen sind Kostenanpassungen zum Budget entstanden aufgrund von höheren Auftragsvergaben, Kostensteigerungen aus Schlussrechnungen und Nachträgen aufgrund verlängerter Laufzeit des Projektes.

Die Kostenveränderungen sind in den einzelnen Unterpunkten wie folgt zu begründen:

2.1. Auftragsvergaben: Die Kostensteigerungen sind zu begründen mit Baupreissteigerungen, Änderungen im Bauablauf bei Folgegewerken aufgrund der Kündigungen von ausführenden Firmen.

2.2. Schlussrechnung: Im Gewerk Rohbauarbeiten hatte die ausführende Firma Kosten aufgrund von Bauzeitverlängerung angemeldet. Aufgrund der bereits bekannten Bauablaufstörungen im Projekt sind außerdem einige Punkte des eigentlichen Auftrages nicht ausgeführt worden (entgangener Gewinn). Aus diesem Grund wurde mit der Firma seitens der Stadt Bergisch Gladbach eine Vergleichsvereinbarung getroffen, welche die nun beantragte Summe beinhaltet.

2.3. Bauzeitverlängerung: Die Baustromverteiler für die Auslagerung / Containeranlage und die der Hauptmaßnahme sowie der Bauzaun stehen aufgrund der bereits bekannten Bauablaufstörungen nun länger als ursprünglich angedacht. Die Kosten wurden nun entsprechend bis zum Ende der Stand- bzw. Bauzeit angefragt.

Die Mehrkosten belaufen sich auf **2.933.014 €**.

Differenzierte Kostenaufstellung: siehe Anlage 02.

3. Zusätzliche bauliche Maßnahmen

3.1 Kanalsanierung Reuterstraße

Im Zuge der Entwässerungskanalarbeiten wurden auch die Anschlussstellen an die Kanäle und das Netz außerhalb des Baugrundstückes nochmals im Detail untersucht. Hierbei wurde ersichtlich, dass das Teilstück von der Grundstücksgrenze an der Aula bis zur Mitte der Reuterstraße und somit zum Anschluss an den Hauptkanal dringend sanierungsbedürftig ist.

Der Sanierungsbereich befindet sich unterhalb des öffentlichen Straßenraums. Durch einen Austausch der Kanalleitung müsste die Reuterstraße inkl. Bushaltestelle aufgrund der weitreichenden Ausschachtarbeiten gesperrt werden. Daher wurde in diesem Fall entschieden, die Sanierung mit dem sog. Inlinerverfahren durchzuführen. Hierbei wird die alte und beschädigte Kanalleitung komplett von innen abgedichtet.

Die Mehrkosten belaufen sich auf **17.971 €**.
Differenzierte Kostenaufstellung: siehe Anlage 03.

3.2 BOS-Funkanlage (BOS = Behörden und Organisation mit Sicherheitsaufgaben)

Bisher war in der Bauaufgabe und damit einhergehend im Hauptauftrag der ausführenden Firma eine analoge BOS-Funkanlage (Gebäudefunk der Feuerwehr zur Kommunikation im Falle eines Brandereignisses) berücksichtigt. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme sollten durch die Feuerwehr der Stadt Bergisch Gladbach Messungen im Gebäude durchgeführt werden. Das Ergebnis der Messungen soll über die Notwendigkeit der BOS-Funkanlage und den Umfang dieser bestimmen.

Die Messungen haben ergeben, dass eine BOS-Funkanlage erforderlich ist. Zwischenzeitlich haben sich jedoch die Anforderungen geändert, sodass die Feuerwehr eine digitale Anlage anstelle einer analogen Anlage fordert. Daraus resultierend muss die Planung angepasst und die höheren Kosten bei der ausführenden Firma als Nachtragsleistung abgefragt werden.

Die Mehrkosten belaufen sich auf **77.589 €**.
Differenzierte Kostenaufstellung siehe Anlage 03.

3.3 Zusätzliche Erd- und Rohbauarbeiten

Der Innenhof des Verwaltungstraktes sollte bisher im Bereich der Abdichtungsmaßnahme der Kellerwände nicht vollumfänglich Teil der Maßnahme werden. Von anderer Seite war der Versorgungsgraben zum Oberstufengebäude bisher unterhalb des neuen Tiefhofs geplant. Aufgrund der Rigole wurde dieser nun auf die Südseite des Mitteltrakts verlegt. Die Kosten für die dazugehörigen Erd- und Rohbauarbeiten wurden nicht im Budget berücksichtigt.

Im weiteren Projektverlauf wurden diverse undichte Stellen im Bereich der Kellerwände des Verwaltungstraktes ersichtlich. Um die Trockenheit der Kellerräume zu gewährleisten, sollen hier zusätzliche Maßnahmen zur Abdichtung vorgenommen werden. Die vollumfänglichen Kosten für die Erd- und Rohbauarbeiten zur Umverlegung des Versorgungsgrabens zum Oberstufengebäude wurden anhand des neuen Verlaufs kalkuliert und in einem Leistungsverzeichnis erfasst.

Die Mehrkosten belaufen sich auf **639.215 €**.
Differenzierte Kostenaufstellung: siehe Anlage 03.

3.4 Weitere zusätzliche bauliche Maßnahmen

Im Bereich der Containerauslagerung werden zusätzliche Kosten für die Baustelleneinrichtung und den Anschluss der Containeranlage notwendig, welche im ASG 2024 nicht beantragt wurden.

Im Bereich der Baustelleneinrichtung Mitteltrakt werden zusätzliche Kosten für die Baubeleuchtung notwendig, welche im ASG 2022 nicht beantragt wurden.

Im Bereich der Kosten für den Umzug werden zusätzliche Kosten für den Umzug in Nordtrakt, Aula und Verwaltung notwendig, welche bisher nicht im Baubudget berücksichtigt waren.

Im Bereich der sonstigen Maßnahmen werden zusätzliche Kosten für den Treppenlift an der Bühne Aula sowie für die Einhausung der Kesselanlage notwendig.

Die Mehrkosten belaufen sich auf **178.613 €**.
Differenzierte Kostenaufstellung siehe Anlage 03.

Die Mehrkosten für zusätzliche bauliche Maßnahmen (Punkt 3.1 – 3.4) belaufen sich auf **913.388 €**

4. Baukostensteigerung für noch nicht geschlossene Verträge

Aufgrund des gestörten Bauablaufs und der daraus resultierenden Umstellung und Bauzeitverlängerung werden die Gewerke zu einem späteren Zeitpunkt vergeben als ursprünglich geplant und absehbar war.

Die Preise der Bauleistungen, basierend auf der Kostenberechnung aus dem Jahr 2019 und der bereits erfolgten Baupreisindexierung aus dem Jahr 2022 (genehmigte Kosten im ASG 11/2022), können aktuell bei Vergaben am Markt nicht mehr erzielt werden und verursachen somit Mehrkosten.

Die Mehrkosten belaufen sich auf **532.391 €**.
Differenzierte Kostenaufstellung siehe Anlage 04.

5. Digitale Tafeln Oberstufengebäude

Im Ausschuss 2019 und Februar 2024 wurden bereits Kosten für die digitalen Tafeln im Oberstufengebäude sowie Schätzkosten für deren Anschluss beantragt. Im weiteren Planungsverlauf wurden die Kosten für die Verkabelung und elektrischen Anschlüsse nun genauer definiert. Daraus entstehen aufgrund von Baupreissteigerungen und Änderungen in den Anforderungen nun noch weitere Kosten, zusätzlich zu den bereits beantragten Kosten.

Die digitalen Tafeln im Oberstufengebäude sollen analog zur Ausführung im Hauptschulgebäude ausgeführt werden. Dies betrifft zum einen die Verkabelung und elektrischen Anschlüsse, um die digitalen Tafeln mit Strom zu versorgen, als auch die Anschlussmöglichkeiten über einen Bodenkanal zum Lehrertisch hin.

Die Mehrkosten belaufen sich auf **59.548 €**
Differenzierte Kostenaufstellung siehe Anlage 05.

6. Zusätzliche Nebenkosten

6.1 Zusätzliche Beauftragung von Planungsleistungen

Im Zuge der Sanierung sind aufgrund neuer Erkenntnisse und Feststellungen zum Zustand des Gebäudes zusätzliche Planungsleistungen erforderlich.

Darüber hinaus hat die Bauzeitverlängerung zu einer Verzögerung des geplanten Abbruchs des Südtraktes und Sanierung Mitteltrakt geführt, wodurch die vorliegenden Schadstoffgutachten und das Schadstoffsanierungskonzept nicht mehr allen aktuellen Anforderungen entsprechen. Dadurch entstehen Mehrkosten für die Aktualisierung der erforderlichen Unterlagen.

In diesem Zusammenhang entstehen Mehrkosten für folgende Leistungen:

- Zusätzliche Planungsleistungen 280.000,-€
(wie z.B. Schadstoffgutachten und Sanierungskonzepte Mittel- und Südtrakt)

Die Mehrkosten belaufen sich auf **280.000 €**

6.2 Rechtsberatung

Aufgrund der rechtlichen Komplexität und der erheblichen Konsequenzen bei der Kündigung von ausführenden Firmen ist im Interesse der Stadt eine fachkundige Rechtsberatung unerlässlich. Es gilt, die Rechtmäßigkeit der Kündigungsgründe, die Einhaltung formeller Vorgaben sowie mögliche Folgen wie Rückabwicklungen, Schadensersatzansprüche und Streitigkeiten sorgfältig zu prüfen.

Die Kosten für die Rechtsberatung belaufen sich auf **30.000 €**.

7. Kostenanpassung gesamt

Kostenanpassung der notwendigen Maßnahmen:

1. Mehrkosten für Wiederholungsleistungen und erneute Auftragsvergaben

| | |
|---|------------------|
| 1.1 Mehrkosten aus erneuter Auftragsvergabe | 860.665 € |
| 1.2 Kosten auf Kleinaufträgen wegen Kündigungen | 42.546 € |
| Gesamtkosten | 903.211 € |

2. Mehrkosten aus bestehenden Verträgen

| | |
|--|--------------------|
| 2.1 Kostensteigerung aus Auftragsvergabe | 2.625.731 € |
| 2.2 Kostensteigerung aus Schlussrechnung | 196.177 € |
| 2.3 Kostensteigerung aus bestehenden Verträgen aufgrund Bauzeitverlängerung | 111.104 € |
| Gesamtkosten | 2.933.014 € |

3. Zusätzliche bauliche Maßnahmen

| | |
|--|------------------|
| 3.1 Kanalsanierung Reuterstraße | 17.971 € |
| 3.2 BOS-funkanlage | 77.589 € |
| 3.3 Zusätzliche Erd- und Rohbauarbeiten | 639.215 € |
| 3.4 Weitere zusätzliche bauliche Maßnahmen | 178.613 € |
| Gesamtkosten | 913.388 € |

4. Baukostensteigerung

(Schätzkosten für noch nicht vergebene Aufträge)

Gesamtkosten 532.391 €

5. Digitale Tafeln Oberstufengebäude

Gesamtkosten 59.548 €

6. Zusätzliche Nebenkosten

| | |
|------------------------------------|-----------|
| 6.1 Zusätzliche Planungsleistungen | 280.000 € |
| 6.2 Rechtsberatung | 30.000 € |

Gesamtkosten 310.000 €

Gesamtsumme 5.651.552 €

15 % Risikozuschlag 847.733 €

Gesamtsumme der beantragten Kostenanpassung 6.499.285 €

bisher genehmigtes Budget 41.581.829 €

angepasstes Budget 48.081.114 €

8. Finanzierung

Die zusätzlichen Kosten in der Gesamthöhe von **6.499.285,- €** werden wie folgt finanziert:

Im Haushalt 2025 werden die Mehrkosten in Höhe von **4.999.285,-€** durch die Mittelumschichtung vom Investitionsansatz „I 82313039 Baumaßnahmen zur Umsetzung ISEP“ abgedeckt.

Die Bereitstellung der in 2026 zusätzlich erforderlichen Mittel in Höhe von **1.500.000,-€** soll im Haushalt 2026 erfolgen. Da der Haushalt 2026 noch nicht beschlossen bzw. rechtskräftig ist, steht die Mittelbereitstellung für 2026 unter dem Finanzierungsvorbehalt.

Anlagen

- Anlage 1: Kostenaufstellung Mehrkosten für Wiederholungsleistungen und erneute Auftragsvergaben
- Anlage 2: Kostenaufstellung Mehrkosten aus bestehenden Verträgen
- Anlage 3: Kostenaufstellung zusätzliche bauliche Maßnahmen
- Anlage 4: Baukostensteigerung
- Anlage 5: Kostenaufstellung Digitale Tafeln Oberstufengebäude