

Vorlage		Vorlage-Nr: E 26/0137/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 02.10.2023
		Verfasser/in: E 26/00
Sachstandsbericht zum Bau-Projekt "Montessori- Grundschule Kaiserstraße in Aachen-Eilendorf" Antrag der CDU Fraktion in der Bezirksvertretung-Eilendorf vom 30.08.2023 zu TO zur Sitzung der BV Eilendorf am 25.10.2023		
Ziele: Klimarelevanz positiv		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.10.2023	Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zum Projekt „Montessori-Zentrum Eilendorf“ zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
	X		

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
X			

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
	X		

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

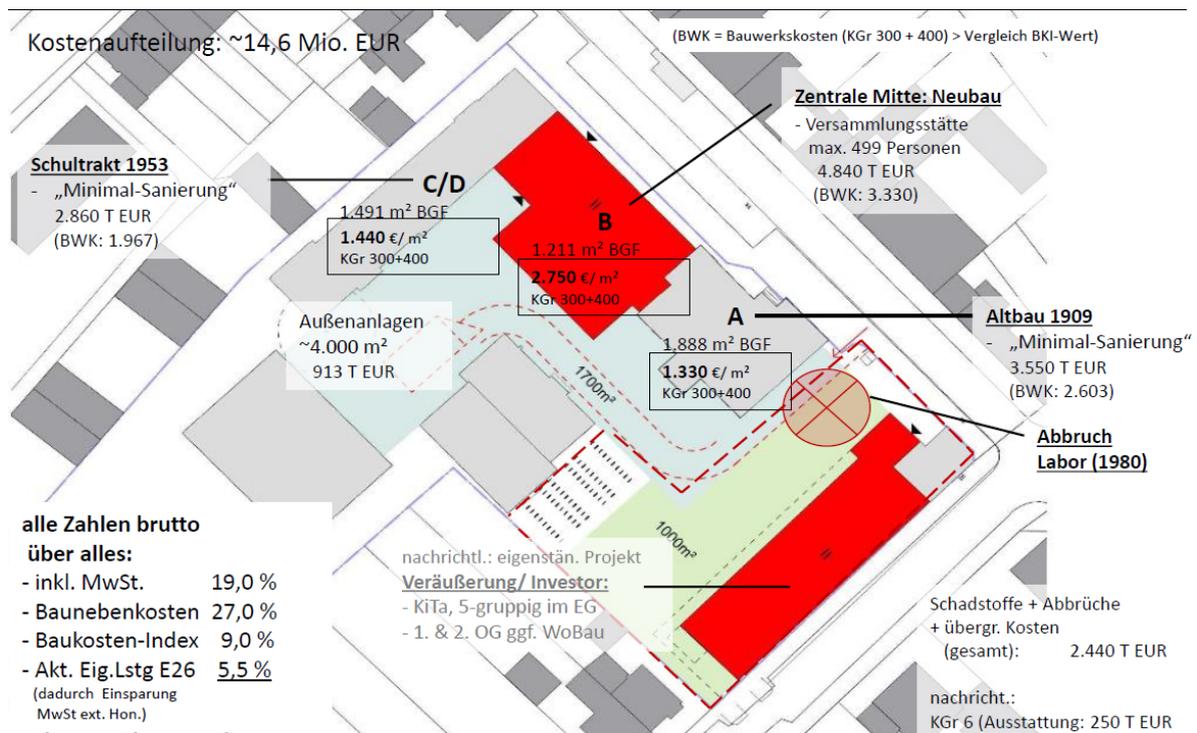
Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

Der Baubeschluss für das Projekt „*Montessori-Zentrum Eilendorf*“ wurde im Planungsausschuss (PLA) am 18.06.2020 getroffen. Der Bau sollte nach Baubeginn Anfang 2021 nach 30 Monaten Bauzeit Mitte 2023 fertig gestellt werden. Zur Finanzierung standen 14,6 Mio. EUR zur Verfügung. Darin enthalten waren ein Baupreis-Index von 4,5 % p.a. Kostenvarianz und Risiko-Kosten waren nicht enthalten.

Die Komplexität des Vorhabens wurde insbesondere durch die Aufteilung in vier einzelne Baumaßnahmen deutlich:



Spätestens mit Baubeginn zeichneten sich in der Bauwirtschaft eine Überlagerung mehrfachen Krisen, die auch auf dieses Vorhaben voll durchschlugen:

Krise 1: Klima-/Bau-Wende	Krise 2: Pandemie (2020/21/22)	Krise 3: regionale Folgen Hochwasser (seit 07/21)	Krise 4: Baupreis-, Rohstoff-, Lieferkrise (seit 2021)	Krise 5: Folgen Ukraine-Krieg (Zusatzaufgabe: Unterbringung)
Neues Bauen u. Betreiben Paradigmenwechsel Neue Verfahren/ Konzepte Lernwege und Erfahrungen Zeitdruck/ Priorisierungen	Abbruch von Lieferketten Materialknappheit Verteuerungen Rückzug Externer ins HO Personalausfälle int./ ext.	volle Auftragsbücher lange Wartezeiten wenige Anbieter stark gefragt: Hzg/Lftg/San stark verengter reg. Markt	Rohstoff-/Material-Knappheit Kapazitäts-Abbau Liefer-Engpässe starke Nachfrage stark steigende Preise	Bau: > Kappung baurelevanter Stoffe > nie gekannte Höchstpreise > nie gekannte Lieferzeiten > fehlende Angebote Unterbringung Geflüchteter: > zusätzliche Personalbindung > weitere hohe Aufwände > Mitarbeitende am Limit
hohe Aufwände i.R.d. Neuorientierung	höhere Aufwände in der Steuerung v. Bauvorhaben	höhere Aufwände in der Steuerung v. Bauvorhaben	Steuerung von Kosten und Terminen kaum noch möglich	Kosten- und Terminprognosen seriös nicht mehr möglich!
gesamte Baubranche Auswirkung: global	aber: Branche "stabil" Auswirkung: national	aber: nur spezielle Gewerke Auswirkung: regional	gesamte Baubranche Auswirkung: International	europa-weit Auswirkung: bes. stark in D



Mit der dynamischen Verknappung von Baumaterialien und der Entwicklung der Baupreise insb. in den Jahren 2021 und 2022 von real über 18 % konnten die mit „nur“ 4,5% prognostizierten Index-Steigerungen nicht mehr mithalten.

Zudem waren Mehrleistungen (auch zur Zukunftssicherung) erforderlich:

- die Energiekrise sorgte für ein noch rechtzeitiges Umdenken in der Energieversorgung. Die Heizung wurde von Gas auf Sole-Wärme-pumpe umgestellt.
- Zahlreiche Altbau-Teile hielten den Erfordernissen nicht statt und mussten erneuert werden.
In zahlreichen Fällen musste umgeplant werden.
- auf zahlreiche Ausschreibungen wurde in Krisenzeiten kein Angebot abgegeben. Diese Leistungen mussten zeitverzögernd z.T. mehrfach neu ausgeschrieben und am Markt abgefragt werden (z.B. Fassadenarbeiten, Feuerschutztüren u.ä.).
- Lieferkrise und Materialknappheit sorgen insb. in 2022 für erhebliche Zeitverzögerungen (Dach, Fenster, Gerüste)

Im Gesamt-Ergebnis führte dies zu einer Bauzeitverzögerung von nun gut einem Jahr. Mit Fertigstellung ist, Stand jetzt, mit Sommer 2024 zu rechnen.

Sachstand:

1. Bauablauf

- Die Rohbauarbeiten sind bis auf Restarbeiten abgeschlossen.
- Die Dachdeckerarbeiten an Bauteil (A), Denkmal, haben begonnen.
- Die Innengewerke, Heiz., San., Elektro, Trockenbau haben mit der Ausführung begonnen, die Stahltreppe wird vorgefertigt.
- Sanierungsmaßnahmen an den Betonstahlstützen in Bauteil(D) sind in Planung.

2. Ausschreibungen:

- KG 300/ 400 (Hochbau/ Technik) ca. 71% der Bauleistungen gemäß Kostenberechnung wurden ausgeschrieben und vergeben.

3. Planung:

- Die Umplanung der Heizung für das Gebäude von Gas auf Sole-Wärmepumpe ist zu 90 % abgeschlossen.
- Die Begutachtung der Betonstahlstützen am Bauteil (D) im Bereich der Treppe/Glasbausteine soll kurzfristig durch einen Sachverständigen erfolgen, weitere Maßnahmen werden geplant.

4. Überarbeitung der Baugenehmigung

- Die Änderungen / Ergänzungen sind im September 2023 bei der Bauaufsicht eingereicht worden

Zusammenfassend kann festgestellt werden:

Das Projekt musste nach Baubeginn durch multiple Krisen (Rohstoff-, Herstell-, Material-, Liefer- und Preis-Krise) gesteuert werden. Die Auswirkungen wurden so gut wie möglich aufgefangen. Dennoch muss festgestellt werden, dass Termin- und Kostenplanung erheblich gelitten haben.

Der aktuell geplante Fertigstellungstermin Sommer 2024 kann nach derzeitigem Projektstand eingehalten werden. Es bleibt somit bei der geplanten Rückkehr der Schule zum Schuljahreswechsel

2024/25. Es ist mit einer Baukosten-Steigerung in Höhe der realen Bauindex-Steigerungen der Jahre 2022-2023, sowie hälftig der Jahre 2021 und 2024 zu rechnen. Die Berücksichtigungen hierzu wurden bereits im Haushalt angemeldet.

Anlage/n:

Antrag der CDU Fraktion in der Bezirksvertretung-Eilendorf vom 30.08.2023 zu TO zur Sitzung der BV Eilendorf am 25.10.2023