BESCHLUSSVORLAGE

GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN
LANDKREIS LÖRRACH

Nr.: 216/2026

Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	22.09.2026
Fachbereich	Planung & Bau	
Verfasser/-in	Bobert, Ute	
Telefon	07621 410-1300	

Beratungsfolge	Status	Datum
Verwaltungsausschuss	öffentlich	14.10.2026

Tagesordnungspunkt

GWS Lörrach, Bau D, Nachtrag Mehraufwand Objektplanung

Beschlussvorschlag

Der Honorarerhöhung für das beauftragte Architekturbüro lfp-Architekten aus Schliengen in Höhe von **62.229 EUR brutto** aufgrund des zusätzlichen Planungs- und Überwachungsaufwands infolge der unerwartet erforderlichen Deckensanierung im Bau D der Gewerbeschule Lörrach wird zugestimmt.

Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	1	Finanzen & Zentrales Management
Produktgruppe	11.24	Grundstücks- und Gebäudemanagement
Produkt(e)	11.24.01	Planung und Umsetzung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, Modernisierungen und Sanierungen
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)	B	Durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch Neubauten sind energieeffiziente, attraktive und moderne Schulgebäude für die kreiseigenen Bildungseinrichtungen geschaffen
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)	B1	Der Instandhaltungsrückstau an den Schulgebäuden wir sukzessiv abgebaut
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):		

■ **Personelle Auswirkungen:** ☒ nein ☐ ja, ggf. Erläuterung

■ **Finanzielle Auswirkungen:** ☐ nein ☒ ja,

☐ **im Ergebnishaushalt**

☒ **im Finanzhaushalt**

Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
€	€		
Investitions-kosten brutto	Zuschüsse u. ä.	Investitions-kosten LK netto	zeitliche Umsetzung
9.171.600 €	2.366.000 €	6.805.600 €	2024-2026

Mittelbereitstellung - in EUR -

ErgebnisHH		Zeilen-Nr.	2025	2026	2027	2028	ab 2029
Bedarf	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
Plan	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
FinanzHH investiv		Zeilen-Nr.	2025	2026	2027	2028	ab 2029
Bedarf	Einzahlung			1.060.000	1.306.000		
	Auszahlung			1,577.100			
Plan	Einzahlung			1.060.000			
	Auszahlung			1.577.100			

■ **Deckungsvorschlag** (wenn Mittelbedarf größer als Plan)

Begründung

Sachverhalt

Ausgangssituation
Mit Beschluss des Kreistags vom 06.03.2024 wurden die Bauleistungen für die energetische Sanierung und den Neubau der naturwissenschaftlichen Räume im Bau D der Gewerbeschule Lörrach ausgeschrieben.

Während der Bauarbeiten wurde festgestellt, dass die Decke im Untergeschoss deutlich schlechter erhalten war als ursprünglich angenommen. Die Stahlbetondecke war teilweise nicht mehr ausreichend tragfähig. Außerdem war die Betondeckung der Bewehrung teilweise zu gering, sodass der erforderliche Brandschutz nicht gewährleistet war.

Eine Untersuchung durch einen Sachverständigen und weitere statische Berechnungen ergaben, dass die gesamte Decke umfassend saniert werden musste. Ursache hierfür war unter anderem eine sehr schlechte Betonqualität, die vermutlich bereits beim Bau des Gebäudes verwendet worden war.

Auswirkungen auf den Bauablauf
Die notwendige Sanierung der Decke führte zu einer Unterbrechung und Änderung des ursprünglich geplanten Bauablaufs. Dadurch verlängerte sich die Bauzeit um etwa ein Jahr. Andere Arbeiten, insbesondere an der Fassade und in den oberen Geschossen, konnten jedoch weitergeführt werden. Deshalb konnten die Arbeiten nicht wie ursprünglich geplant zusammenhängend durchgeführt werden. Dadurch entstand für das Architekturbüro ein zusätzlicher Planungs- und Überwachungsaufwand.

Nachtragsforderung des Architekturbüros
Aufgrund der zusätzlichen Arbeiten und der verlängerten Bauzeit hat das Architekturbüro lfp Architekten eine Erhöhung seines Honorars beantragt.

Für die Berechnung des Architektenhonorars nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) sind unter anderem die sogenannten „anrechenbaren Kosten netto“ maßgeblich. Dabei handelt es sich vereinfacht gesagt um die Kosten, die für die Berechnung des Honorars zugrunde gelegt werden.
Ändern sich während der Planung oder Bauausführung die Grundlagen der Honorarberechnung, beispielsweise durch zusätzliche oder umfangreichere Bauleistungen, kann sich dadurch auch das Honorar ändern. Dies gilt insbesondere, wenn aufgrund unvorhergesehener Umstände ein deutlich höherer Planungs- und Überwachungsaufwand entsteht.

Das Architekturbüro hatte vorgeschlagen, diese Kosten um 326.655 Euro netto zu erhöhen. Außerdem sollte der sogenannte Umbauzuschlag von 20 % auf 25 % erhöht werden. Dieser Zuschlag berücksichtigt den zusätzlichen Aufwand, der bei der Planung und Überwachung von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen gegenüber einem Neubau entsteht.
Aus den beantragten Änderungen hätte sich eine Erhöhung des Architektenhonorars von insgesamt rund 75.000 Euro brutto ergeben.

Prüfung durch den Fachbereich Planung und Bau
Der Fachbereich Planung und Bau hat die Forderung des Architekturbüros geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass ein zusätzlicher Honoraranspruch grundsätzlich gerechtfertigt ist.
Die vom Architekturbüro vorgeschlagene Erhöhung der anrechenbaren Kosten wurde jedoch nicht in voller Höhe anerkannt. Berücksichtigt wurden nur die zusätzlichen Kosten, die

tatsächlich durch die notwendige Sanierung der Decke entstanden sind. Daraus ergibt sich eine Erhöhung der anrechenbaren Kosten um 238.176 Euro netto.
Die Erhöhung des Umbauzuschlags von 20 % auf 25 % wird als angemessen angesehen. Die vorgefundene Bausubstanz war erheblich schlechter als bei Abschluss des ursprünglichen Vertrags zu erwarten war. Dadurch war der Planungs- und Überwachungsaufwand für das Architekturbüro deutlich höher.
Nach Prüfung aller Umstände hält der Fachbereich Planung und Bau daher eine Erhöhung des Honorars um insgesamt **62.229 Euro brutto** für angemessen.

Finanzierung
Die zusätzlichen Kosten sind im aktuellen investiven Haushalt unter Berücksichtigung der zusätzlichen Kosten für die Deckensanierung und der weiteren Nachträge erfasst und gedeckt. Die Mehrkosten konnten durch günstigere Vergaben bei anderen Bauleistungen teilweise ausgeglichen werden.

Die Kostentwicklung des Projektes stellt sich wie folgt dar:

Projektstand			Projektkosten energetische Sanierung naturwissenschaftlich	Zusatzkosten Schallschutzdecken und Elektrik Obergeschosse	Betondecke Sanierung UG incl. aller Nebenkosten	Förderung KSF	KFW Förderung der energetischen Sanierung
Kostenberechnung Stand KT Beschluß 06.03.2024			8.064.990,00 €			-1.359.000,00 €	-395.000,00 €
	gesamt Baukosten	8.064.990,00 €					
	gesamt Förderung	-1.754.000,00 €					
	GESAMT Projektkosten	**6.310.990,00 €**					
Kostenberechnung Erhöhung der Förderung durch Effizienzhausstandard, Zusatzkosten Schallschutzdecken incl. Elektrik zum Erhalt der KSF Förderung, 18.04.2024			8.064.990,00 €	**599.410,00 €**		**-1.060.000,00 €**	**-1.303.000,00 €**
	gesamt Baukosten	8.664.400,00 €					
	gesamt Förderung	-2.363.000,00 €					
	GESAMT Projektkosten	**6.301.400,00 €**					
Kostenhochrechnung bei Befund zur Deckensanierung im UG, 2025			8.064.990,00 €	599.410,00 €	**576.300,00 €**	-1.060.000,00 €	-1.306.000,00 €
	gesamt Baukosten	9.240.700,00 €					
	gesamt Förderung	-2.366.000,00 €					
	GESAMT Projektkosten	**6.874.700,00 €**					
Aktuelle Kostenhochrechnung nach Inbetriebnahme 09_2026 incl. Nachträge			9.171.600,00 €			-1.060.000,00 €	-1.306.000,00 €
	gesamt Baukosten	9.171.600,00 €					
	gesamt Förderung	-2.366.000,00 €					
	GESAMT Projektkosten	**6.805.600,00 €**					

Bewertung
Die Erhöhung des Honorars für das Architekturbüro lfp Architekten ist auf die unerwartet schlechte Bausubstanz im Bau D und die daraus entstandenen zusätzlichen Arbeiten zurückzuführen. Das Ausmaß der notwendigen Deckensanierung war bei Abschluss des Vertrags nicht vorhersehbar. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Prüfung wird daher eine Erhöhung des Honorars um **62.229 Euro brutto** als angemessen angesehen.

Marion Dammann
Landrätin

Thomas Wiesler
Dezernent I