

**Betreff:****Kinder- und Jugendschutzhause Ölper, Celler Heerstraße 64, 38114****Braunschweig****Brandschutzmaßnahmen und Ausbau des Dachgeschosses****Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss****Organisationseinheit:**

Dezernat III

65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

**Datum:**

16.09.2016

**Beratungsfolge**

Bauausschuss (Entscheidung)

**Sitzungstermin**

20.09.2016

**Status**

Ö

**Beschluss:**

„Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 15.07.2016 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschließlich der Eigenleistung des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden auf Grundlage der Kostenberechnung vom 23.08.2016 auf insgesamt 689.600 € festgestellt.“

**Sachverhalt:****1. Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Bauausschusses ergibt sich aus § 6 Nr. 2 lit. a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 2 Satz 1 NKomVG.

**2. Begründung und Beschreibung des Investitionsvorhabens**

Das Kinder- und Jugendschutzhause Ölper ist eine Institution, in der Kinder und Jugendliche, die sich in einer Notsituation befinden, kurzfristig untergebracht werden können. Das sich am Stadtrand in Ölper befindliche Gebäude ist zweigeschossig (Erd- und Obergeschoss). Um etwas mehr Platz zur Unterbringung der Jugendlichen zu gewinnen, sollen ein Gemeinschaftsraum und ein Besprechungsraum im südöstlichen Bereich des Dachbodens geschaffen werden. Die Nutzungen aus den unteren Geschossen werden in die im Dachgeschoss geschaffenen Räumlichkeiten verlegt. Die damit frei werdenden Räumlichkeiten können dann zur zusätzlichen Unterbringung von Kindern genutzt werden.

Der andere Teil des Dachbodens kann nicht genutzt werden, da die Belastbarkeit der vorhandenen Holzbalkendecke nicht ausreichend ist. Für den 2. Flucht- und Rettungsweg aus dem neu ausgebauten Dachgeschoss und dem Obergeschoss soll am südwestlichen Giebel außen eine Stahltreppe angebaut werden. Über ein kleines mittig im Gebäude liegendes Treppenhaus mit einer halbgewendelten Treppe, dessen Türen zu den Fluren nicht den heutigen Anforderungen an Brandschutztüren entsprechen und deshalb erneuert werden müssen, findet die innere Erschließung statt. Zusätzlich zur Erneuerung der Türen zu diesem Treppenhaus muss dort auch ein Rauchabzug geschaffen werden.

Da das Dachgeschoss ausgebaut werden soll, um mehr Jugendliche als bisher aufnehmen zu können, muss im Rahmen dieser Maßnahme auch die abgängige Küche erneuert werden, um die Essensversorgung der Jugendlichen sicherstellen zu können.

### **3. Angaben zum Raumprogramm**

Das bisherige Raumprogramm wird durch die drei neuen Räume im Dachgeschoss:

- |                        |           |
|------------------------|-----------|
| 1. Mehrzweckraum       | ca. 33 qm |
| 2. Besprechungsraum    | ca. 35 qm |
| 3. Flur/Verkehrsfläche | ca. 8 qm  |

ergänzt.

### **4. Erläuterungen zur Planung**

Ab Herbst 2016 sollen die Maßnahmen umgesetzt werden. Als erstes sollen das innenliegende Treppenhaus von den Fluren im Erdgeschoss und im Obergeschoss mit Brandschutztüren abgetrennt und die Küche mit den Küchengeräten erneuert werden. Danach werden dann das Dachgeschoss aus- und die Außentreppe angebaut.

Das Gebäude erhält eine flächendeckende Brandmeldeanlage als Hausalarm. Im Dachgeschoss erfolgt eine vollständige Neuinstallation der elektrischen Anlage einschließlich Beleuchtung und Medientechnik. Im Erdgeschoss und Obergeschoss wird die elektrische Anlage teilweise erneuert bzw. ergänzt.

Sämtliche Schmutz- und Trinkwasserbestandsleitungen werden brandschutztechnisch ertüchtigt. Schmutz- bzw. Trinkwasserleitungsstränge, bei denen eine nachträgliche Ertüchtigung nicht möglich ist, werden neu hergestellt. Die Heizungsverteilung wird um einen Heizkreis (Dachgeschoss) erweitert und die neu entstehenden Räume mit Heizkörpern ausgestattet. Die bestehende Brennwerttherme muss aufgrund des Dachgeschossausbaus demontiert und durch eine leistungsstärkere Therme ersetzt werden. Des Weiteren werden sämtliche Heizungsbestandsleitungen brandschutztechnisch ertüchtigt. Heizungsstränge, bei denen eine nachträgliche Ertüchtigung nicht möglich ist, werden neu hergestellt.

### **5. Techniken für regenerative Energien**

Da es sich um eine ausschließliche brandschutztechnische Ertüchtigung handelt, kommen keine Techniken für regenerative Energien zum Einsatz.

### **6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen**

Das Gebäude ist nicht behindertengerecht, d. h. das Gebäude ist für Rollstuhlfahrer nicht zugänglich. Die räumliche Enge lässt auch eine Ausrüstung des Gebäudes mit Aufzug, Rampen und Behinderten-WC nicht zu.

### **7. Kosten**

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme belaufen sich gemäß Kostenberechnung vom 23.08.2016 auf 689.600 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

### **8. Bauzeit**

Es ist geplant, im Herbst 2016 mit den Bauarbeiten zu beginnen. Die Fertigstellung der Inneneinbauten (Flurtürelemente etc.) soll bis zum Ende des Jahres 2016 abgeschlossen sein.

## **9. Finanzierung**

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2016 sind bei dem Projekt 4E.510001 Jugendschutzhause Ölper, Sanierung und Umbau, kassenwirksame Mittel in Höhe von 614.000 € veranschlagt. Die Differenz zu den festzustellenden Gesamtkosten in Höhe von 75.600 € wird in den Haushaltsplan 2017 durch eine haushaltsneutrale Mittelumschichtung aufgenommen.

Leuer

## **Anlage/n:**

Zusammenstellung der Kosten / Kostenberechnung

Pläne

|                    |  |
|--------------------|--|
| Objektbezeichnung: | Kostenberechnung<br>nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008<br>00125 Kinder- und Jugendschutzhäus Ölper, Celler Heerstraße 64,<br>Brandschutz- und Umbaumaßnahmen EG, OG, DG |
|--------------------|--|

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

| Kostengruppe                                       | Gesamtbetrag<br>€ |
|--|-------------------|
| 100 Grundstück                                     | -                 |
| 200 Herrichten und Erschließen                     | -                 |
| 300 Bauwerk - Baukonstruktionen                    | 223.700           |
| 400 Bauwerk - Technische Anlagen                   | 211.170           |
| 500 Außenanlagen                                   | -                 |
| 600 Ausstattung und Kunstwerke                     | 50.000            |
| 700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung d. FB 65 | 142.730           |
| Unvorhergesehenes ca. 10 % auf KGR 300 - 700       | 62.000            |
| Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung                | <b>627.600</b>    |
| Einrichtungskostenanteil                           | <b>689.600</b>    |
| Baukostenanteil                                    | 50.000            |
| Projekt 4E.510001                                  | 639.600           |

**ERMITTlung DER BAUPREISSTEIGERUNG**

| Preisseige-<br>rungsrate             | bisherige<br>Kosten € | 2016<br>€ | 2017<br>€ | 2018<br>€ | 2019<br>€ |  |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
| Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung: |                       |           |           |           |           |  |
| 2014 vorauss.<br>Index %             |                       |           |           |           |           |  |
| 2015 vorauss.<br>Index %             |                       |           |           |           |           |  |
| 2016 vorauss.<br>Index %             |                       |           |           |           |           |  |
| 2017 vorauss.<br>Index %             |                       |           |           |           |           |  |
| Gesamtkosten mit Baupreisseigerung:  |                       |           |           |           |           |  |

Aufgestellt am 23.08.2016

Stadt Braunschweig  
Fachbereich Hochbau und GebäudemanagementI. A.  
Gez.  
Springhorn

| Nummer der Kostengruppe | Bezeichnung der Kostengruppe                      | Teilbetrag € | Gesamtbetrag € |
|-------------------------|---|--------------|----------------|
| <b>300</b>              | <b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>                |              |                |
| 310                     | Baugrube  | 540          |                |
| 320                     | Gründung  | 2.800        |                |
| 330                     | Außenwände  | 12.650       |                |
| 340                     | Innenwände  | 60.020       |                |
| 350                     | Decken  | 74.910       |                |
| 360                     | Dächer  | 34.860       |                |
| 370                     | Baukonstruktive Maßnahmen                         | 720          |                |
| 390                     | Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion            | 37.200       |                |
|                         | <b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>      |              | <b>223.700</b> |
| <b>400</b>              | <b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>               |              |                |
| 410                     | Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen                    | 42.100       |                |
| 420                     | Wärmeversorgungsanlagen                           | 71.900       |                |
| 430                     | Lufttechnische Anlagen                            |              |                |
| 440                     | Starkstromanlagen                                 | 56.930       |                |
| 450                     | Informationstechnische Anlagen                    | 40.240       |                |
|                         | <b>Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>     |              | <b>211.170</b> |
| <b>600</b>              | <b>Ausstattung und Kunstwerke</b>                 |              |                |
| 610                     | Allgemeine Ausstattung                            | 50.000       |                |
|                         | <b>Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>       |              | <b>50.000</b>  |
| <b>700</b>              | <b>Baunebenkosten</b>                             |              |                |
| 710                     | Bauherrenaufgaben Eigenleistung FB 65             | 85.000       |                |
| 730                     | Architekten- u. Ingenieurleistungen               | 55.000       |                |
| 770                     | Baunebenkosten                                    | 2.730        |                |
|                         | <b>Summe 700 Baunebenkosten</b>                   |              | <b>142.730</b> |
|                         | <b>Zwischensumme</b>                              |              | <b>627.600</b> |
|                         | <b>Unvorhergesehenes ca. 10% auf KG 300 - 700</b> |              | <b>62.000</b>  |
|                         | <b>Summe</b>                                      |              | <b>689.600</b> |

Aufgestellt: Braunschweig, den 23.08.2016

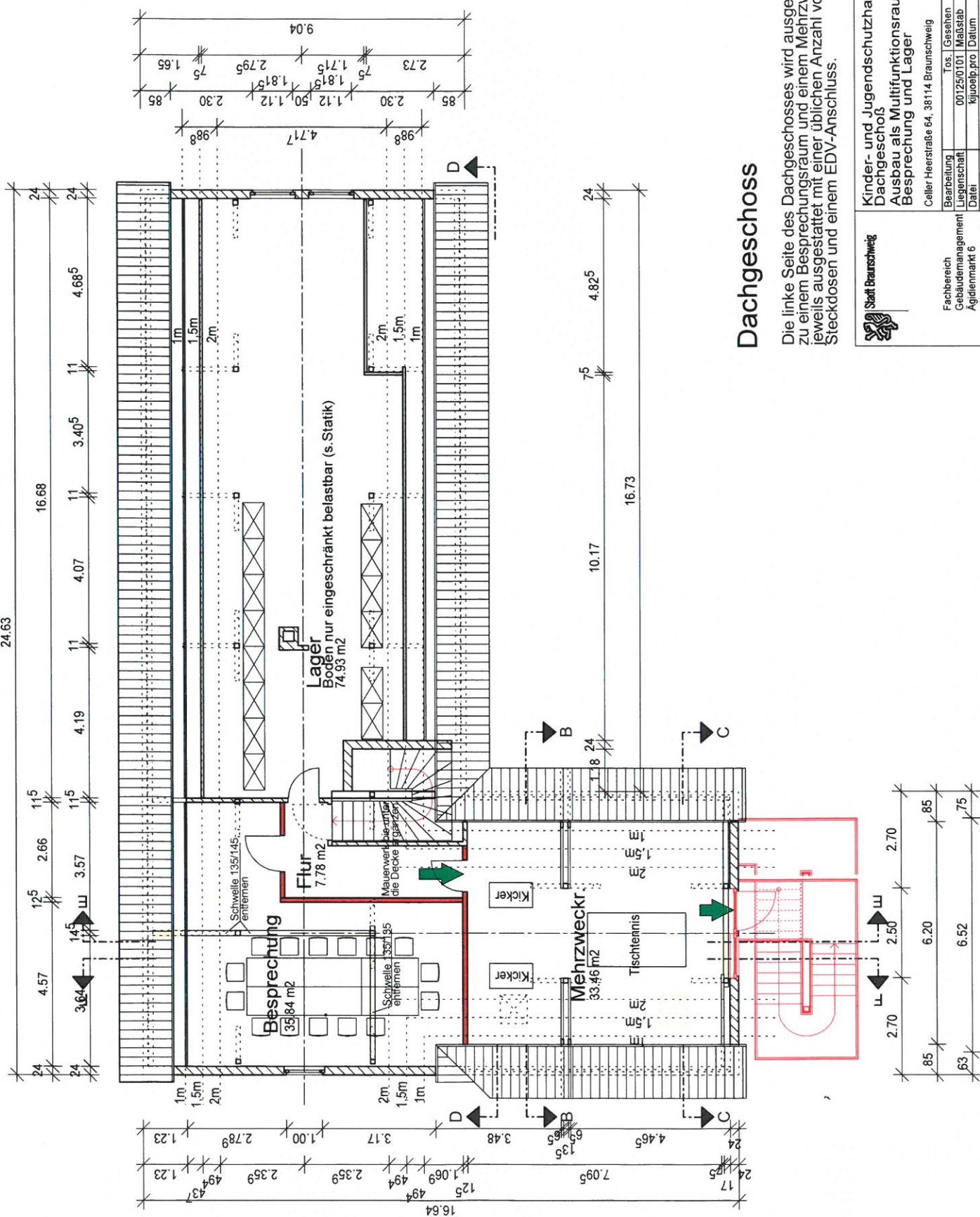
Stadt Braunschweig

FB Hochbau und Gebäudemanagement

65.11 Ker

I. A.

gez. Springhorn

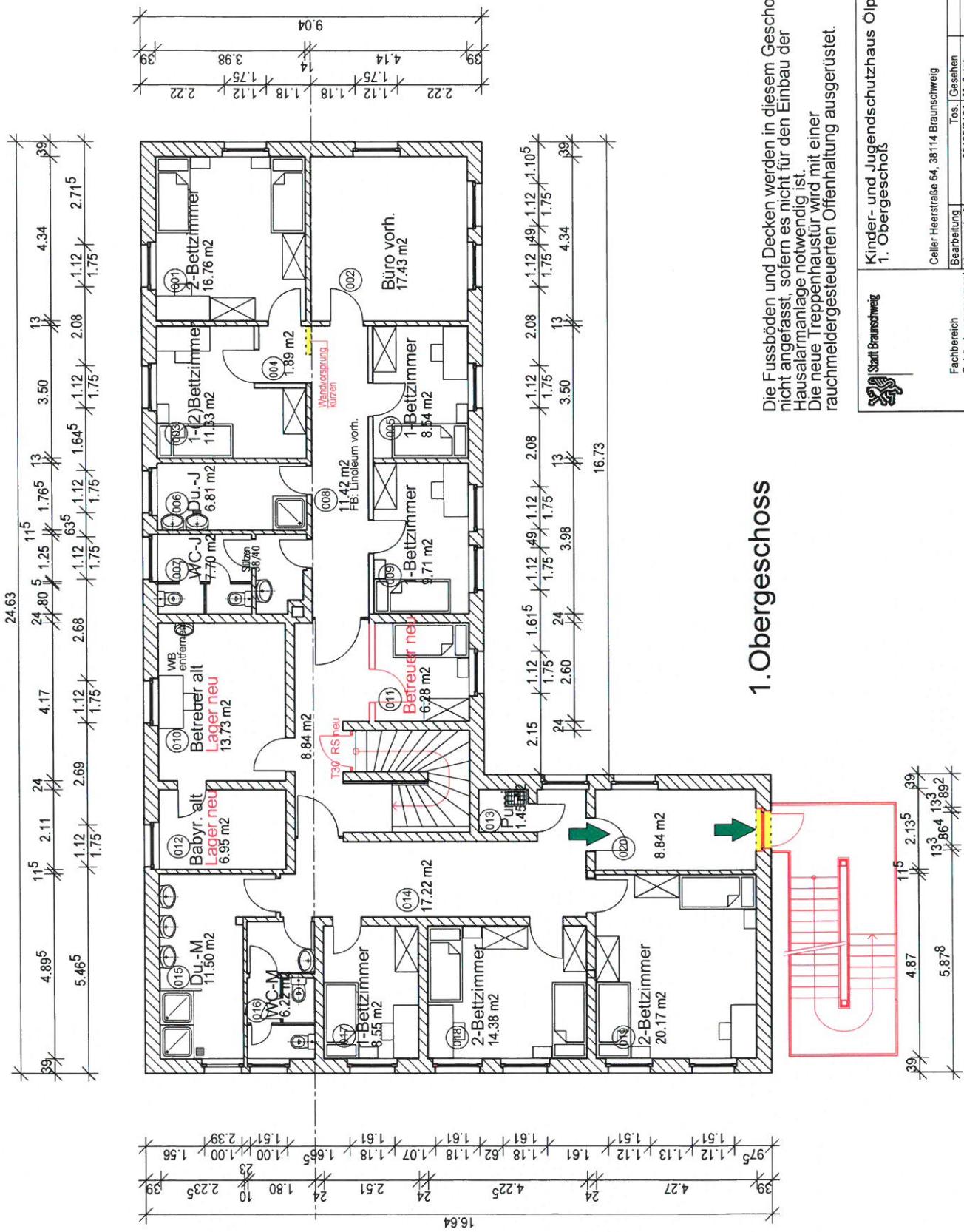


Dachgeschoss

Die linke Seite des Dachgeschosses wird ausgebaut zu einem Besprechungsraum und einem Mehrzweckraum, jeweils ausgestattet mit einer üblichen Anzahl von Steckdosen und einem EDV-Anschluss.



|   |              |                |                          |
|---|--------------|----------------|--------------------------|
|  <p><b>Kinder- und Jugendschutzhause Öpfer</b><br/> <b>Dachgeschoss</b><br/> <b>Ausbau als Multifunktionsraum,</b><br/> <b>Besprechung und Lager</b></p> <p>Celler Heerstraße 34, 38114 Braunschweig</p> | <p>-</p>     |                |                          |
| <hr/>   |              |                |                          |
| Fachbereich   | Beauftragung | Tos. / Geschen | -                        |
| Gebäudemanagement   | Legenschaft  | 001/25/01/01   | Maßstab                  |
| Ägidienmarkt 6  | Datum        | kijouppro      | 21.07.2016 / 1. - 100    |
| 38101 Braunschweig  | Plan - Folie | b              | planned, 100 ausbau, neu |

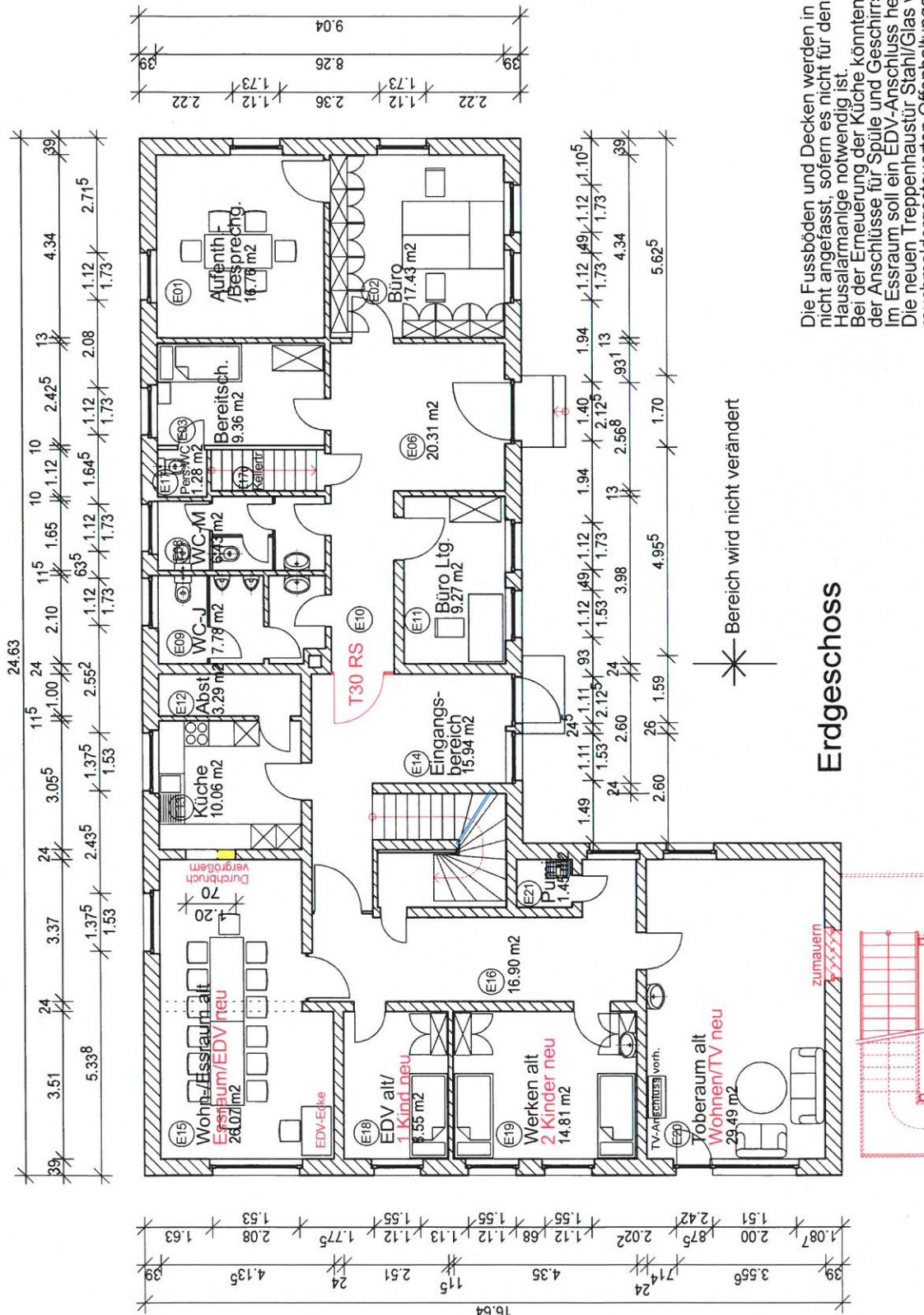


Die Fussböden und Decken werden in diesem Geschoss nicht angefasst, sofern es nicht für den Einbau der Hausalarmanlage notwendig ist.  
Die neue Treppenaustiege wird mit einer rauchmeider gesteuerten Offenhaltung ausgerüstet.



1.Obergeschoss

|                                  |              |             |         |                       |
|----------------------------------|--------------|-------------|---------|-----------------------|
| Fachbereich<br>Gebäudemanagement | Bearbeitung  | Tos.        | Gesehen | -                     |
| Ägidienmarkt 6                   | Liegenschaft | 00125/0101  | Maßstab | 1 : 100               |
| 38 100 Braunschweig              | Dokument     | kjuegel/pro | Datum   | 21.07.2016/02.08.2007 |
|                                  | Plan - Folie |             |         | b_plan091_100         |



Die Fussböden und Decken werden in diesem Geschoss nicht angefertigt, sondern es nicht für den Einbau der Haussalarmanlage notwendig ist.

Bei der Erneuerung der Küche könnten Veränderungen der Anschlüsse für Spüle und Geschirrspüler anfallen. Im Essraum soll ein EDV-Anschluss hergestellt werden. Die neuen Hausschlüsse Stahl/Glas wird mit rauchmeldergersteuerten Offenhaltungen ausgerüstet.



Kinder- und Jugendgeschützhaus Ölper  
Erdgeschoß

| Fachbereich        | Bearbeitung  | Tos.       | Gesehen | -                     |
|--------------------|--------------|------------|---------|-----------------------|
| Gebäudemanagement  | Leitungshaft | 00125/0101 | Maßstab | 1 : 100               |
| Agidienmarkt 6     |              | kijoupro   | Datum   | 21.07.2016/02.08.2007 |
| 38/00 Braunschweig | Plan - Folie |            |         | b planieg_100         |