

**Betreff:****Dienstgebäude Naumburgstr. 25 des Fachbereichs Soziales und Gesundheit  
Ausbau 2. OG für Büroräume  
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit:	Datum:
Dezernat III 65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement	15.06.2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Bauausschuss (Entscheidung)	20.06.2017	Ö

**Beschluss:**

„Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 10.03.2017 zugestimmt.

Die Gesamtkosten werden auf Grundlage der Kostenberechnung vom 05.04.2017 auf insgesamt 594.000 € einschließlich der Eigenleistung des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes festgestellt.

Der Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Rat der Finanzierung des Vorhabens (siehe Punkt 9. Finanzierung) zustimmt.“

**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**

Mit Wirkung zum 01. April 2016 wurde anlässlich der aktuellen Flüchtlingsproblematik die Abteilung 50.2 Migrationsfragen und Integration im Fachbereich 50 neu gegründet. Die Mitarbeiter/-innen der Abteilung 50.2 verteilen sich zur Zeit auf mehrere Dienstgebäude (Naumburgstr. 23 und 25, Auguststr. 9-11 sowie die bereits erstellten Wohnstandorte zur Flüchtlingsunterbringung). Aus organisatorischen Gründen ist eine gemeinsame Unterbringung von ca. 15-16 Mitarbeiter/-innen der Abt. 50.2 inkl. der Koordination Ehrenamt in der Naumburgstr. 25 unbedingt erforderlich.

Der Arbeitsbereich zur Betreuung Volljähriger (7 Mitarbeiter/-innen) ist vor dem Hintergrund des geplanten Umbaus zur Unterbringung der unverheirateten minderjährigen Flüchtlinge mit Wirkung zum 08. März 2016 von dem Dienstgebäude Naumburgstr. 23 in das extern angemietete Bürogebäude Schild 4 umgezogen, wobei weiterhin eine gemeinsame Unterbringung in dem Dienstgebäude Naumburgstr. 25 favorisiert wird.

Langfristig ist weiterhin eine gemeinsame Unterbringung mit der Stelle 50.21 Büro für Migrationsfragen (zur Zeit 9 feste Mitarbeiter/-innen zzgl. diverse Projektmitarbeiter/-innen)

wünschenswert.

Für die freiwerdenden Raumkapazitäten in der Naumburgstr. 23 hat der FB 37, welcher die restlichen Räume im Erdgeschoss derzeit nutzt, bereits einen entsprechenden Raumbedarf angemeldet.

Perspektivisch wird für die aktuellen Gesetzesänderungen im Rahmen des Bundesteilhabegesetzes sowie des Pflegestärkungsgesetzes jeweils ein weiterer Personalbedarf geprüft, womit entsprechend ein zusätzlicher Raumbedarf einhergehen wird. Da die Einführung des Gesetzes stufenweise bis 2023 erfolgen wird, ist insgesamt von einer nicht unerheblichen Anzahl weiterer Bedarfe auszugehen.

Insgesamt hat eine erhebliche Verdichtung im Dienstgebäude Naumburgstr. 25 stattgefunden; derzeit sind keine Raumreserven vorhanden, notwendige Besprechungsräume wurden aufgegeben.

### 3. Angaben zum Raumprogramm

Die neu auszubauenden Büroräume befinden sich im 2. Obergeschoss des Gebäudes Naumburgstr. 25. Die Nutzfläche beträgt insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Dort werden 27 Büroräume in der Größe zwischen 18 m<sup>2</sup> und 36 m<sup>2</sup> eingerichtet. Darüber hinaus werden die erforderlichen WC-Bereiche für Damen und Herren, ein Behinderten-WC, eine Teeküche, ein Technikraum, ein Kopierraum und ein Putzmittelraum geschaffen. Auf dieser Fläche können zukünftig 37 MitarbeiterInnen untergebracht werden.

### 4. Erläuterungen zur Planung

Der Ausbau-Standard der Räume orientiert sich an den ausgebauten Büros in den bereits genutzten Geschossen des gleichen Gebäudes.

Zum Ausbau der Etage kann weitestgehend die vorhandene Raumstruktur genutzt werden. Erforderliche Durchbrüche werden erstellt. Alle erforderlichen Oberflächen (Decke, Wände, Böden) werden überarbeitet bzw. hergestellt.

Im Flurbereich wird eine akustisch wirksame Decke eingebaut.

Soweit möglich, werden die Bestandstüren erhalten und ertüchtigt.

Die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung werden entsprechend den vorhandenen Büros in den anderen Etagen hergerichtet.

Die Versorgung der Arbeitsplätze für Telefon, Daten und Strom erfolgt über Brüstungskanäle.

Die Beleuchtung wird nach geltender Norm als Bürobeleuchtung ausgeführt. Die Fluchtwege werden mit einer Fluchtwegs- und Sicherheitsbeleuchtung als Ergänzung der bestehenden Ersatzstromversorgungsanlage versehen.

Sanitärseitig erfolgt lediglich die Endmontage der Sanitärobjekte, das Rohrnetz ist bereits vorhanden.

### 5. Techniken für regenerative Energien

Die Dachfläche des Neubaus wurde seinerzeit für die Aufstellung von Photovoltaikelementen (Vermietung an Betreiber) statisch und installationstechnisch vorgerichtet.

Der Einsatz regenerative Energien ist nicht vorgesehen, da es sich um den Ausbau einer Büro-Etage handelt.

Das Gesamtgelände ist an das Fernwärmennetz der Stadt Braunschweig angeschlossen.

## 6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Das Foyer im Zwischentrakt ist über den Haupteingang stufenlos erreichbar. Von dort sind sämtliche Geschosse mit Büroräumen, so auch die neu zu sanierende Etage im 2. OG, mit einem Aufzug erreichbar.

Die bislang bereits genutzten Bürogeschosse wurden mit je einem Behinderten-WC ausgestattet. Die neuen Räumlichkeiten im 2. OG erhalten ein weiteres Behinderten-WC. Behinderten-Stellplätze sind vorhanden.

## 7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme belaufen sich gemäß Kostenberechnung vom 05.04.2017 auf 594.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen zu entnehmen.

## 8. Bauzeit

Die Bauarbeiten sollen im Herbst des Jahres beginnen und in der ersten Jahreshälfte 2018 beendet werden.

## 9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Der Rat der Stadt Braunschweig hatte in seiner Sitzung am 21.12.2015 außerplanmäßige Haushaltsmittel i. H. v. 550.000 € für dieses Vorhaben im Projekt 4E.210173 bereitgestellt.

Weil diese Mittel nicht mehr übertragbar sind, müssen sie erneut vom Rat bereitgestellt werden. Hierzu wird dem Rat ein Antrag auf außerplanmäßige Haushaltsmittel vorgelegt. Insofern steht der Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss unter dem Vorbehalt der endgültigen Finanzierung.

Leuer

### **Anlage/n:**

Kostenberechnung / Zusammenstellung der Kosten  
Planskizze / Lageplan

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008	
Objektbezeichnung: <b>FB Soziales und Gesundheit Naumburgstr. 25, Ausbau 2. OG</b>	

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
100 Grundstück		
200 Herrichten und Erschließen		
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	315.500	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	129.000	
500 Außenanlagen		
600 Ausstattung und Kunstwerke	14.200	
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung d. FB 65	82.000	540.700
Unvorhergesehenes ca. 10 % auf KGR 200 - 700	53.300	53.300
		<b>594.000</b>
Einrichtungskostenanteil	Projekt 4E.210173	14.200
Baukostenanteil	Projekt 4E.210173	579.800

**ERMITTlung DER BAUPREISSTEIGERUNG**

Preissteige- rungsrate	bisherige Kosten €	2015 €	2016 €	2017 €	2018 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:						
2015 vorauss. Index %						
2016 vorauss. Index %						
2017vorauss. Index %						
2018vorauss. Index %						
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:						

Aufgestellt: Braunschweig am 05.04.2017

Stadt Braunschweig  
 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement  
 65.11 Ker  
 I. A.  
 Gez. Springhorn



Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008

Objektbezeichnung: **FB Soziales und Gesundheit Naumburgstr. 25, Ausbau 2. OG**

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamt- betrag €
<b>300</b>	<b>Bauwerk – Baukonstruktion</b>		
330	Außenwände	13.600	
340	Innenwände	149.000	
350	Decken	106.000	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	46.900	
	<b>Summe 300 Bauwerk – Baukonstruktion</b>		<b>315.500</b>
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	12.200	
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.000	
440	Starkstromanlagen	75.700	
450	Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen	32.800	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	900	
490	Sonstige Maßnahmen f. Technische Anlagen	6.400	
	<b>Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>		<b>129.000</b>
<b>600</b>	<b>Allgemeine Ausstattung</b>		
610	Allgemeine Ausstattung	14.200	
	<b>Summe 600 Allgemeine Ausstattung</b>		<b>14.200</b>
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
710	Bauherrenaufgaben	20.000	
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	60.000	
770	Allgemeine Baunebenkosten	2.000	
	<b>Summe 700 Baunebenkosten</b>		<b>82.000</b>
	<b>Unvorhergesehenes 10% auf KGR 200 - 700</b>		<b>53.300</b>
	<b>Gesamtkosten</b>		<b>594.000</b>
			<b>=====</b>

Aufgestellt: Braunschweig, 05.04.2017

Stadt Braunschweig  
Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement  
65.11 Ker

I. A.  
gez.  
Springhorn

