

*Betreff:***GS Isoldestraße, Isoldestr. 60, 38106 Braunschweig
Schulsanierungsprogramm II, Ganztagsbetrieb und Sanierung
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

Datum:

25.05.2018

Beratungsfolge

Bauausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

29.05.2018

Status

Ö

Beschluss:

„Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 15.05.2018 zugestimmt.

Die Gesamtkosten – einschl. der Eigenleistung des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement – und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes ohne Baukostensteigerung, werden aufgrund der Kostenberechnung vom 25.04.2018 auf 11.316.000 € festgestellt.“

Sachverhalt:1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Bauausschusses für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 2 lit. a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

2. Begründung und Beschreibung des Investitionsvorhabens

Zitat Raumprogrammvorlage vom 20.02.2017:

„In der Nordstadt sollen auf einem Areal zwischen Mitgaustraße, Wodanstraße, Ringgleis, Nordstadt, Mittelweg und dem BS-Energy-Gelände bis zu 1200 neue Wohneinheiten entstehen (Bauvorhaben „Taubenstraße, HA 135“). Dieser erste Bauabschnitt mit 500 Wohneinheiten befindet sich bereits in der Realisierung. Er liegt im Schulbezirk der Grundschule Isoldestraße und führt dort in den kommenden Jahren zu steigenden Schülerzahlen. Das hat zur Folge, dass die räumlichen Kapazitäten und die Ressourcen für den Ganztagsbetrieb künftig nicht mehr ausreichen. Der sich bereits in Planung befindliche weitere Bauabschnitt „Nordanger, HA 136“ liegt anteilig in den Grundschulbezirken Isoldestraße und Bültenweg. Auch dieser Bauabschnitt, dessen Realisierung frühestens ab 2019 geplant ist, wird die Schülerzahlen an der Grundschule Isoldestraße voraussichtlich weiter ansteigen lassen.“

Gemäß des Städtebaulichen Vertrages vom 15. Januar 2015 - § 12 Erweiterung der Grundschule Isoldestraße – übernimmt die Niwo als Investor eine Kostenbeteiligung an der Mensa und Küchenerweiterung sowie für die Einrichtung des Ganztagsbetriebes in Höhe von

1.212.800 €.

3. Angaben zum Raumprogramm

Auf der Grundlage des am 17.03.2017 vom Fachausschuss beschlossenen Raumprogramms erhält die Grundschule Isoldestraße einen Erweiterungsbau. In dem Erweiterungsbau wird eine Mensa mit einer Fläche von 200 m² realisiert. Die Mensa soll multifunktional auch als Versammlungsstätte nutzbar sein. Dienende Funktionen, wie ein Stuhllager, WC's, Technikräume und Putzmittelraum sind dem Versammlungsraum angegliedert. In einer Zwischenzone zum Bestandsgebäude findet die Essensausgabe statt. Die Küche wird im Bestandsgebäude untergebracht.

Darüber hinaus stehen für den Ausbau der Grundschule Isoldestraße zu einer vierzügigen Schule mit der dazugehörigen Infrastruktur, ausreichend Räume und Flächen im Bestand zur Verfügung, um das Raumprogramm realisieren zu können.

4. Erläuterungen zur Planung

Die GS Isoldestraße erhält einen Erweiterungsbau (Mensa/Versammlungsstätte). Die dazugehörige Küche wird im angrenzenden Bestandsgebäude untergebracht. Die Flächen der im Bestand vorhandenen Lehrküche (ehemals Förderschule) können durch Umbauten für die Küche genutzt werden. Die Lage der neuen Mensa resultiert aus der erforderlichen Anbindung an die Küche. Die Mensa wird teilunterkellert. Für den Keller wird der ohnehin vorhandene Geländeversprung genutzt. Hier wird sich die Lüftungsanlage für die Mensa und die Küche befinden.

Die gesamte Schulanlage wird saniert. Umfangreichere Umbauten werden im Bereich der zu sanierenden WC-Anlage im Erdgeschoss erforderlich. Der offene Arkadengang im Bereich der WC-Anlage wird mit einer Verglasung versehen und damit zukünftig witterungsgeschützt sein. Die Hausmeisterloge und der Windfang im Eingangsbereich werden erneuert. Die noch verbliebenen alten Fenster (Teile wurden bereits 2013 ausgetauscht) werden durch neue Fenster ersetzt. Im Gebäudeteil B wird zur Vermeidung von Schimmelbefall im Fensterlaibungsbereich innenseitig eine Dämmung aufgebracht. Die Fassaden werden von außen saniert und gestrichen. Die Dachdeckung des Gebäudeteiles C sowie die Dämmung der obersten Decke in diesem Gebäudeteil wird erneuert.

Über einen schmalen Anbau an der Westseite des Gebäudeteiles B, der den Aufzug beinhaltet, werden alle Geschosse der Gebäudeteile A und B barrierefrei angebunden. Zahlreiche kleinere Umbauten sind im Zusammenhang mit dem Einbau der Aufzugsanlage und der barrierefreien Anbindung erforderlich.

In dem Gebäudeteil B wird im Bestand ein Flur geschaffen, der die innenräumliche Anbindung an die neue Mensa ermöglicht und die Erschließung dieses Bereiches neu ordnet. Die Schule erhält neue Unterdecken, die im Bestand vorhandenen Parkettböden werden aufgearbeitet. Im Erdgeschoss des Gebäudeteiles B ist der Austausch des Fußbodens vorgesehen, da dieser schadstoffbelastet ist.

Im Zuge der Sanierung wird das Trinkwassernetz, die Regenwasserleitungen und die Heizungsanlage erneuert. Eine Regenwasserrückhaltung wird erforderlich. Das Datennetz wird auf den aktuellen Stand gebracht. W-LAN wird flächendeckend vorgerüstet. Die Elektroinstallationen, inklusive der Leuchten werden erneuert. Mensa und Küche werden mit einer Lüftungsanlage ausgestattet.

Die Schule wird brandschutztechnisch auf den aktuellen Stand gebracht.

Beide Schulhofbereiche werden für die inklusive Nutzung hergerichtet und an den Erweiterungsbau angepasst. Der Mensaneubau erhält eine überdachte Terrasse, die gleichzeitig die Überdachung die Funktion des Sonnenschutzes für die Westfassade des Neubaus übernimmt.

Für die Schulnutzung sind Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden. Ein Behindertenstellplatz wird eingerichtet. Für die Nutzung als externe Versammlungsstätte ist beabsichtigt, zusätzlich den vorderen Schulhofbereich abends für PKW- Stellplätze zu öffnen.

Als Interimslösung während der Sanierungszeit werden Unterrichtsräume in einer Containeranlage ausgelagert werden.

5. Techniken für regenerative Energien

Die Schule wird bereits jetzt mit Fernwärme versorgt.

Eine Photovoltaikanlage kommt nicht zum Einsatz, da sich der Erweiterungsbau nördlich des Bestandsgebäudes befindet und damit verschattet wird.

Das Dach des Erweiterungsbaus wird mit einer extensiven Begrünung versehen.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Die GS Isoldestraße wird im Zuge der Sanierungsmaßnahmen inklusiv hergerichtet.

Zwei der drei Gebäudeflügel sind dann barrierefrei erreichbar - d. h. alle Räume für den Ganztagesbetrieb, alle Fachunterrichtsräume, die Verwaltung incl. Lehrerzimmer sowie die Mensa und acht allgemeine Unterrichtsräume mit den dazugehörigen Gruppen- bzw. Inklusionsräumen. Einer der Inklusionsräume erhält eine besondere Ausstattung als Multifunktionsraum. Der Schulhof wird in Teilflächen barrierefrei nutzbar sein. Es werden zwei Behinderten-WC's (1 x für die Versammlungsstätte/Mensa und 1 x im Schulgebäude bei der Toilettenanlage) eingebaut und ein Einstellplatz für Behinderte geschaffen.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 25.04.2018 11.316.000 €.

Einzelheiten sind aus den Anlagen zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll in der Zeit von Dez. 2018 bis 2022 durchgeführt werden.

Kleinere für den Ganztagsbetrieb erforderliche Maßnahmen sollen zeitnah umgesetzt werden. Eine Fertigstellung für den Neubau der Mensa wird bis Ende 2019 angestrebt.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Der Rat hat am 6. Februar 2018 beschlossen, für das Projekt „GS Isoldestraße/Erweiterung (4E.210157)“ für das Jahr 2018 Haushaltsmittel von 1.250.000 € bereit zu stellen. Weiterhin besteht eine Verpflichtungsermächtigung zu Lasten 2019 in Höhe von 2.000.000 €.

Im Investitionsprogramm 2017 – 2021 sind folgende Jahresraten eingeplant:

Gesamtkosten in T€	bis 2017 in T€	2018 in T€	2019 in T€	2020 in €	2021 in T€	Restbedarf ab 2022 in T€
9.900	150	1.250	2.500	2.900	2.100	1.000

Das Vorhaben ist Teil eines Städtebaulichen Vertrages, so dass mit Zuwendungen für das Jahr 2020 in Höhe von 1.212.800 EUR gerechnet wird. Entsprechende Einzahlungen sind im IP 2017- 2021 eingeplant worden.

Im Rahmen der Erstellung des Haushaltsplans 2019 beabsichtigt die Verwaltung den zusätzlichen Mittelbedarf in Höhe von 1.416.000 EUR haushaltneutral in das IP 2018 – 2022 aufzunehmen.

Im Investitionsprogramm 2018 – 2022 würden sich – vorbehaltlich der Ratsentscheidung - somit folgende Jahresraten ergeben:

Gesamt- kosten	bis 2017 in T€	2018 in T€	2019 in T€	2020 in T€	2021 in T€	Restbedarf ab 2022
11.316	150	1.250	2.000	2.500	2.200	3.216

Leuer

Anlagen:

Gesamt-Kostenzusammenstellung

Einzel-Kostenzusammenstellungen (Anlagen 1 – 5)

Lageplan

Objektbezeichnung: GS Isoldestraße, Isoldestraße 60, 3810 Braunschweig
Schulsanierungsprogramm II GTB und Sanierung

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	Erweiterung Mensa	Haus B Küche	Sanierung	Aufzug Inklusion	Container Interimsm.	Gesamtbetrag €
200 Herrichten und Erschließen	86.800	-	28.000	6.000	648.600	769.400
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	787.000	179.000	2.030.100	379.800	-	3.375.900
400 Bauwerk - Technische Anlagen	314.700	441.500	2.139.300	213.900	21.800	3.131.200
500 Außenanlagen	145.800	27.500	454.200	-	-	627.500
600 Ausstattung und Kunstwerke	58.800	4.400	46.800	21.200	-	131.200
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung d. FB 65	417.900	196.000	1.409.500	186.300	201.100	2.410.800
	1.811.000	848.400	6.107.900	807.200	871.500	10.446.000
Unvorhergesehenes ca. 5 % auf KGR 200 - 700	90.500			40.800	43.500	174.800
Unvorhergesehenes ca. 10 % auf KGR 200 - 700		85.100	610.100			695.200
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung	1.901.500	933.500	6.718.000	848.000	915.000	11.316.000
Einrichtungskostenanteil Projekt 4E.210157	58.800	4.400	46.800	21.200	0	131.200
Baukostenanteil Projekt 4E.210157	1.842.700	929.100	6.671.200	826.800	915.000	11.184.800

ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG

Preissteige- rungsrate	bisherige Kosten €	2017 €	2018 €	2019 €						€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:										
2019 vorraus. Index										
2020 vorraus. Index										
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:										

Aufgestellt am 25.04.2018
65.14 Gr

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
I. A.
gez.
Eckermann

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008

Objektbezeichnung:

GS Isoldestraße, Isoldestraße 60, 3810 Braunschweig
 Schulsanierungsprogramm II GTB und Sanierung
 Erweiterung Mensa

Nummer	Bezeichnung der	Teilbetrag	Gesamtbetrag
200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten	18.700	
225	Elektrohausanschluss	68.100	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		86.800
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	21.500	
320	Gründung	108.300	
330	Aussenwände	256.900	
340	Innenwände	50.500	
350	Decken + Treppen	102.400	
360	Dächer	158.800	
370	Konstruktive Einbauten	4.900	
390	Sonstige Maßnahmen	83.700	
		-	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		787.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	23.300	
420	Wärmeversorgungsanlagen	23.750	
430	Lufttechnische Anlagen	96.100	
440	Starkstromanlagen	73.250	
450	Fernmelde-u. Informationstechn. Anlagen	68.800	
460	Fördertechnik	-	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	-	
480	Gebäudeautomatisation	29.500	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische anlagen	-	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		314.700
500	Außenanlagen		
510	Geländeflächen	74.400	
520	Befestigte Flächen	40.500	
530	Baukonstruktive Einbauten	10.400	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	20.500	
	Summe 500 Außenanlagen		145.800
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Ausstattung	58.800	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		58.800
700	Baunebenkosten		
	Architekten- u. Ingenieurleistungen	417.900	
	Summe 700 Baunebenkosten		417.900
	Unvorhergesehenes ca. 5 % auf KGR 200 - 700		90.500
	Gesamtkosten		1.901.500

Aufgestellt: Braunschweig, 25.04.2018
 Stadt Braunschweig
 FB Hochbau und Gebäudemanagement
 65.14 Gr

I. A.
 gez.
 Eckermann

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008

Objektbezeichnung:

GS Isoldestraße, Isoldestraße 60, 3810 Braunschweig
 Schulsanierungsprogramm II GTB und Sanierung
 Haus B Küche

Nummer	Bezeichnung der	Teilbetrag	Gesamtbetrag
200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten		
225	Elektrohausanschluss		
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		-
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	400	
320	Gründung		
330	Aussenwände	4.800	
340	Innenwände	82.600	
350	Decken + Treppen	54.000	
360	Dächer		
370	Konstruktive Einbauten	600	
390	Sonstige Maßnahmen	36.600	
		-	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		179.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	23.300	
420	Wärmeversorgungsanlagen	23.750	
430	Lufttechnische Anlagen	96.100	
440	Starkstromanlagen	73.250	
450	Fernmelde- u. Informationstechn. Anlagen	68.800	
460	Fördertechnik	-	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	126.800	
480	Gebäudeautomatisation	29.500	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische anlagen	-	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		441.500
500	Außenanlagen		
510	Geländeflächen		
520	Befestigte Flächen		
530	Baukonstruktive Einbauten		
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	27.500	
	Summe 500 Außenanlagen		27.500
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Ausstattung	4.400	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		4.400
700	Baunebenkosten		
	Architekten- u. Ingenieurleistungen	196.000	
	Summe 700 Baunebenkosten		196.000
	Unvorhergesehenes ca. 10 % auf KGR 200 - 700		85.100
	Gesamtkosten		933.500

Aufgestellt: Braunschweig, 25.04.2018
 Stadt Braunschweig
 FB Hochbau und Gebäudemanagement
 65.14 Gr

I. A.
 gez.
 Eckermann

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008

Objektbezeichnung:

GS Isoldestraße, Isoldestraße 60, 3810 Braunschweig
 Schulsanierungsprogramm II GTB und Sanierung
 Sanierung

Nummer	Bezeichnung der	Teilbetrag	Gesamtbetrag
200	Herrichten und Erschließen		
250	Übergangsmaßnahmen/Auslagerungen	28.000	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		28.000
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	4.500	
320	Gründung	1.900	
330	Aussenwände	686.000	
340	Innenwände	347.600	
350	Decken + Treppen	345.700	
360	Dächer	149.400	
370	Konstruktive Einbauten	39.700	
390	Sonstige Maßnahmen	455.300	
		-	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		2.030.100
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	297.300	
420	Wärmeversorgungsanlagen	567.200	
430	Lufttechnische Anlagen	131.100	
440	Starkstromanlagen	715.500	
450	Fernmelde-u. Informationstechn. Anlagen	258.300	
460	Fördertechnik	-	
470	Nutzungsspezifische Anlagen		
480	Gebäudeautomatisation	123.800	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische anlagen	46.100	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		2.139.300
500	Außenanlagen		
520	Befestigte Flächen	125.000	
530	Baukonstruktive Einbauten	318.600	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	3.600	
570	Pflanz- und Saatflächen	5.500	
590	Sonstige Außenanlagen	1.500	
	Summe 500 Außenanlagen		454.200
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Ausstattung	46.800	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		46.800
700	Baunebenkosten		
	Architekten- u. Ingenieurleistungen	1.409.500	
	Summe 700 Baunebenkosten		1.409.500
	Unvorhergesehenes ca. 10 % auf KGR 200 - 700		610.100
	Gesamtkosten		6.718.000

Aufgestellt: Braunschweig, 25.04.2018
 Stadt Braunschweig
 FB Hochbau und Gebäudemanagement
 65.14 Gr

I. A.
 gez.
 Eckermann

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008

Objektbezeichnung:

GS Isoldestraße, Isoldestraße 60, 3810 Braunschweig
 Schulsanierungsprogramm II GTB und Sanierung
 Aufzug/Inklusion

Nummer	Bezeichnung der	Teilbetrag	Gesamtbetrag
200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten	6.000	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		6.000
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	1.700	
320	Gründung	19.800	
330	Aussenwände	151.600	
340	Innenwände	78.000	
350	Decken + Treppen	40.700	
360	Dächer	25.100	
370	Konstruktive Einbauten	1.100	
390	Sonstige Maßnahmen	61.800	
		-	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		379.800
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	11.400	
420	Wärmeversorgungsanlagen	-	
430	Lufttechnische Anlagen	-	
440	Starkstromanlagen	6.000	
450	Fernmelde-u. Informationstechn. Anlagen	21.500	
460	Fördertechnik	175.000	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	-	
480	Gebäudeautomatisation	-	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische anlagen	-	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		213.900
500	Außenanlagen		
510	Geländeflächen	-	
	Summe 500 Außenanlagen		-
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Ausstattung	21.200	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		21.200
700	Baunebenkosten		
	Architekten- u. Ingenieurleistungen	186.300	
	Summe 700 Baunebenkosten		186.300
	Unvorhergesehenes ca. 5 % auf KGR 200 - 700		40.800
	Gesamtkosten		848.000

Aufgestellt: Braunschweig, 25.04.2018
 Stadt Braunschweig
 FB Hochbau und Gebäudemanagement
 65.14 Gr

I. A.
 gez.
 Eckermann

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008

Objektbezeichnung:

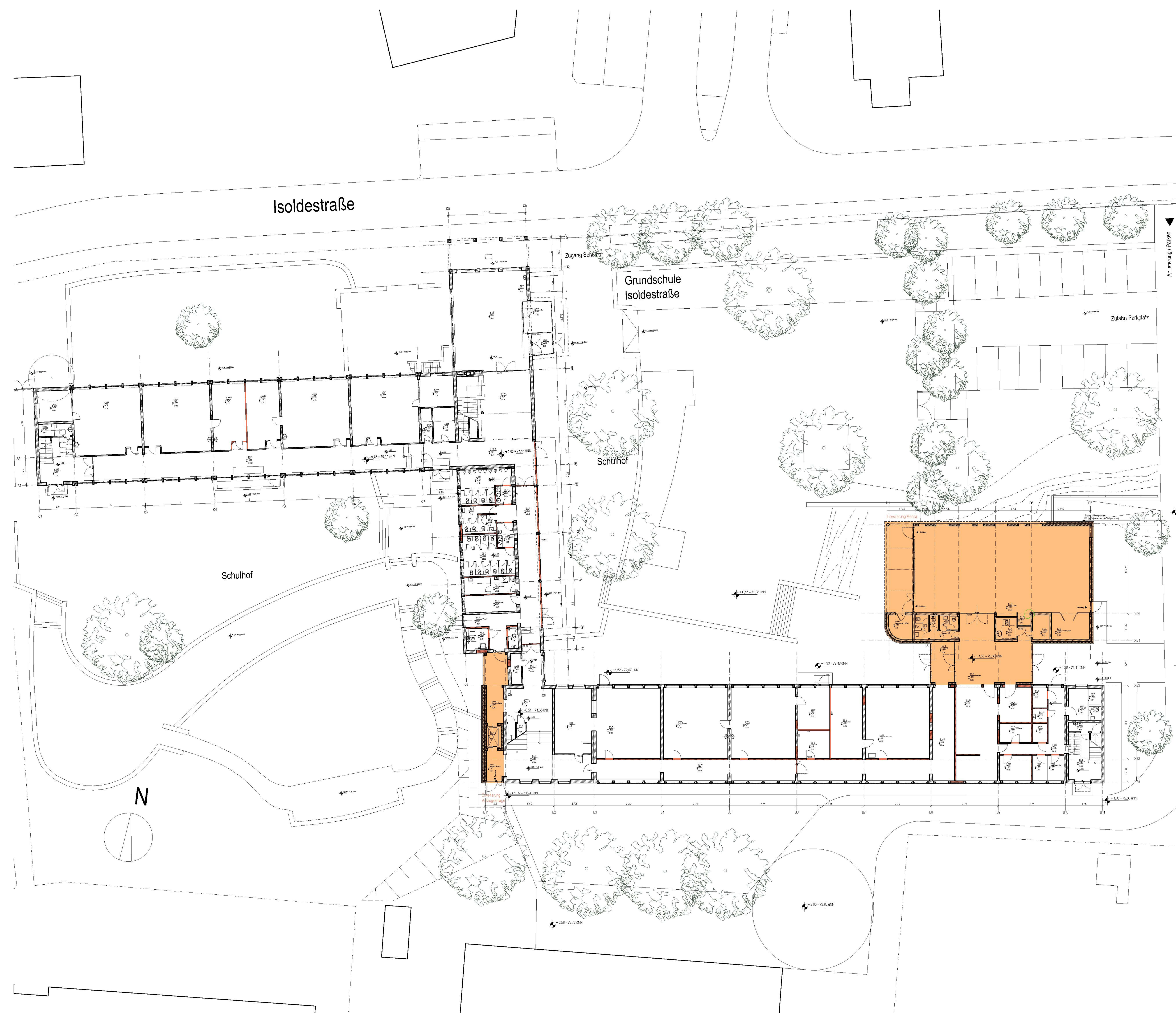
GS Isoldestraße, Isoldestraße 60, 3810 Braunschweig
 Schulsanierungsprogramm II GTB und Sanierung
 Interimsmaßnahme Container

Nummer	Bezeichnung der	Teilbetrag	Gesamtbetrag
200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten	12.700	
225	Stromversorgung	6.200	
250	Übergangsmaßnahmen/Provisorien	629.700	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		648.600
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	-	
320	Gründung		
330	Außenwände	-	
340	Innenwände	-	
350	Decken + Treppen	-	
360	Dächer	-	
370	Konstruktive Einbauten	-	
390	Sonstige Maßnahmen	-	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		-
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	-	
420	Wärmeversorgungsanlagen	-	
430	Lufttechnische Anlagen	-	
440	Starkstromanlagen	15.600	
450	Fernmelde- u. Informationstechn. Anlagen	6.200	
460	Fördertechnik	-	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	-	
480	Gebäudeautomatisation	-	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische anlagen	-	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		21.800
500	Außenanlagen		
510	Geländeflächen	-	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	-	
	Summe 500 Außenanlagen		-
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Ausstattung	-	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		-
700	Baunebenkosten		
	Architekten- u. Ingenieurleistungen	201.100	
	Summe 700 Baunebenkosten		201.100
	Unvorhergesehenes ca. 5 % auf KGR 200 - 700		43.500
	Gesamtkosten		915.000

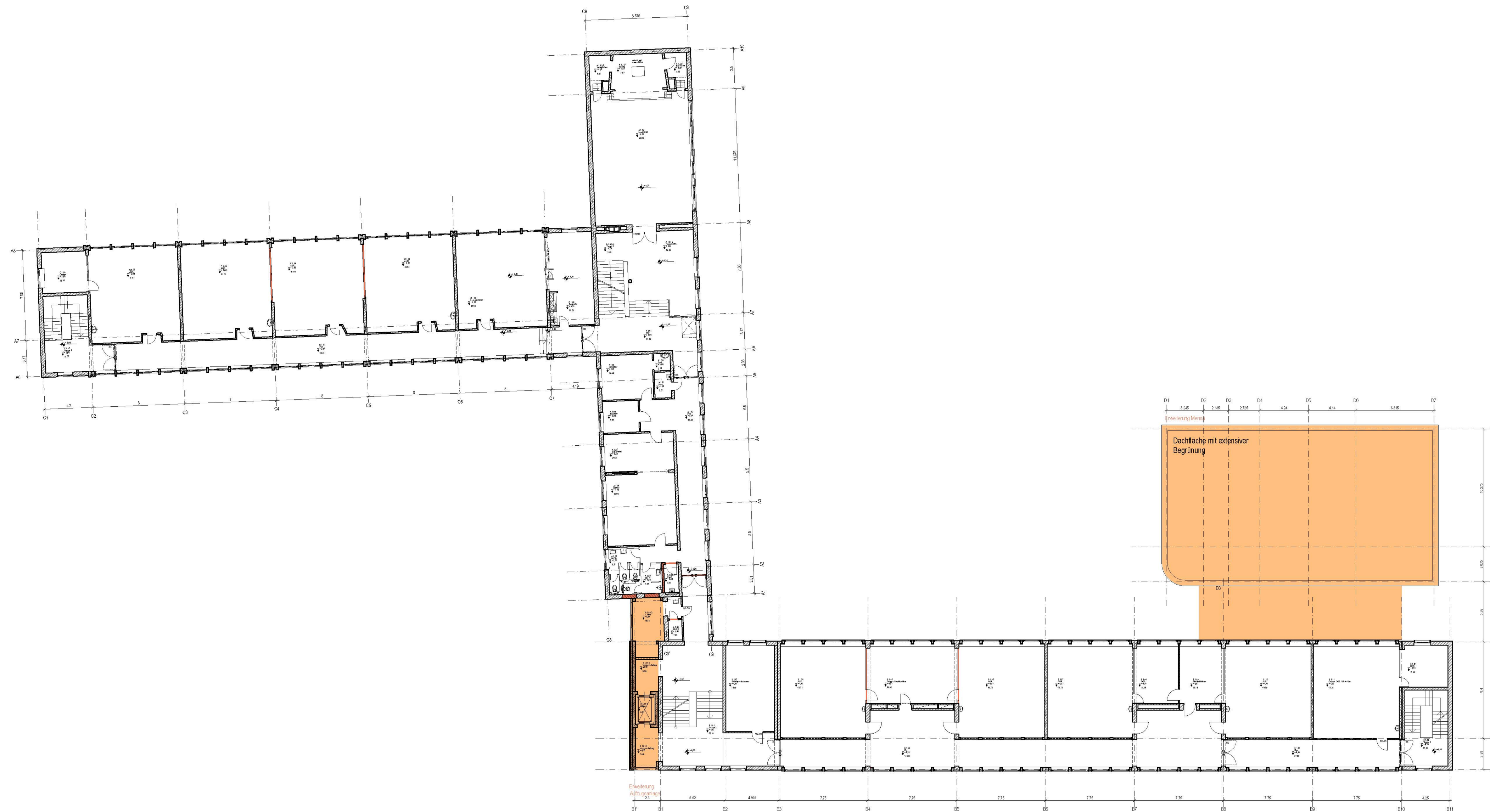
Aufgestellt: Braunschweig, 25.04.2018
 Stadt Braunschweig
 FB Hochbau und Gebäudemanagement
 65.14 Gr

I. A.
 gez.
 Eckermann

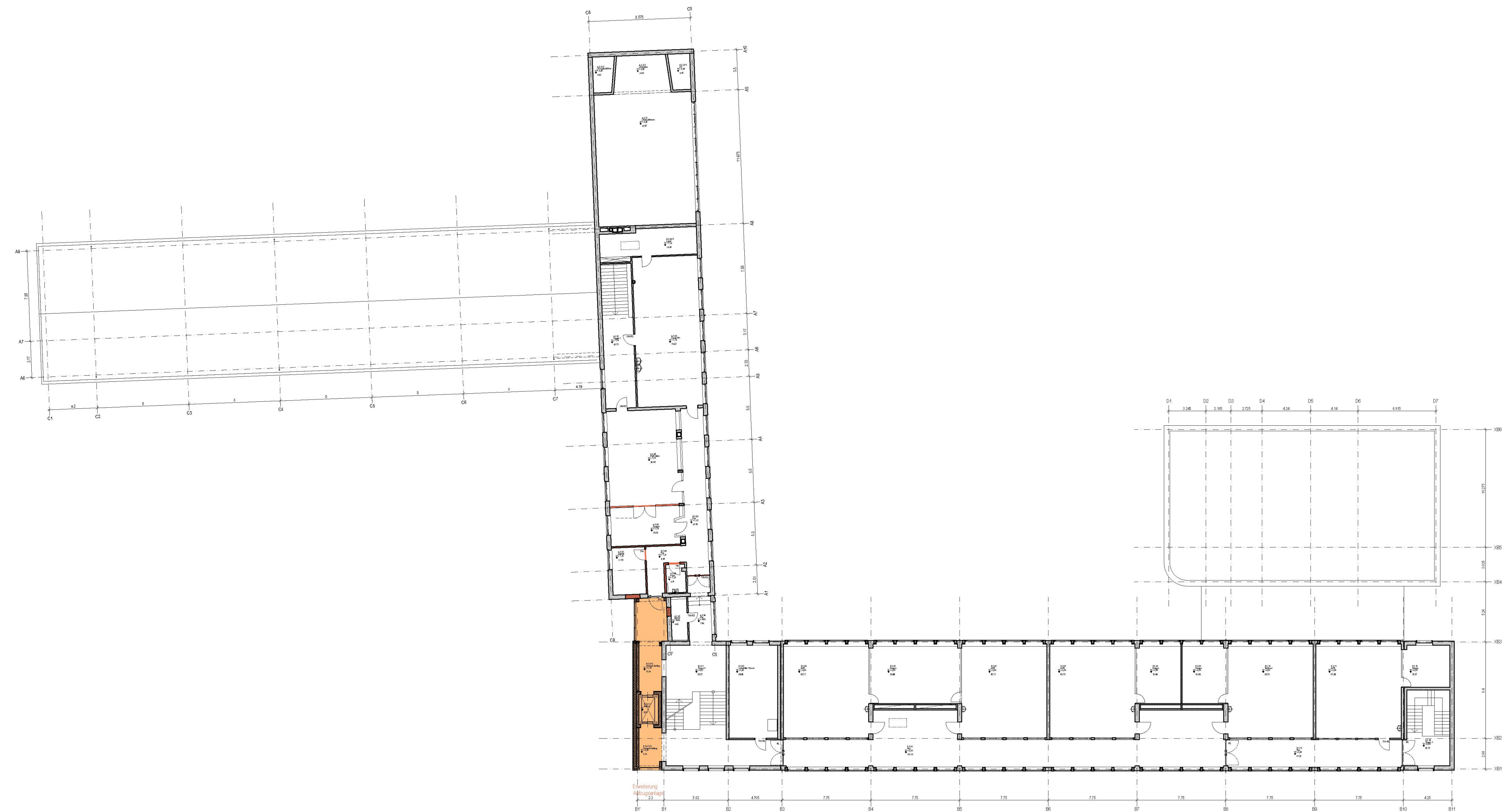
DOHLE + LOHSE_ARCHITEKTEN



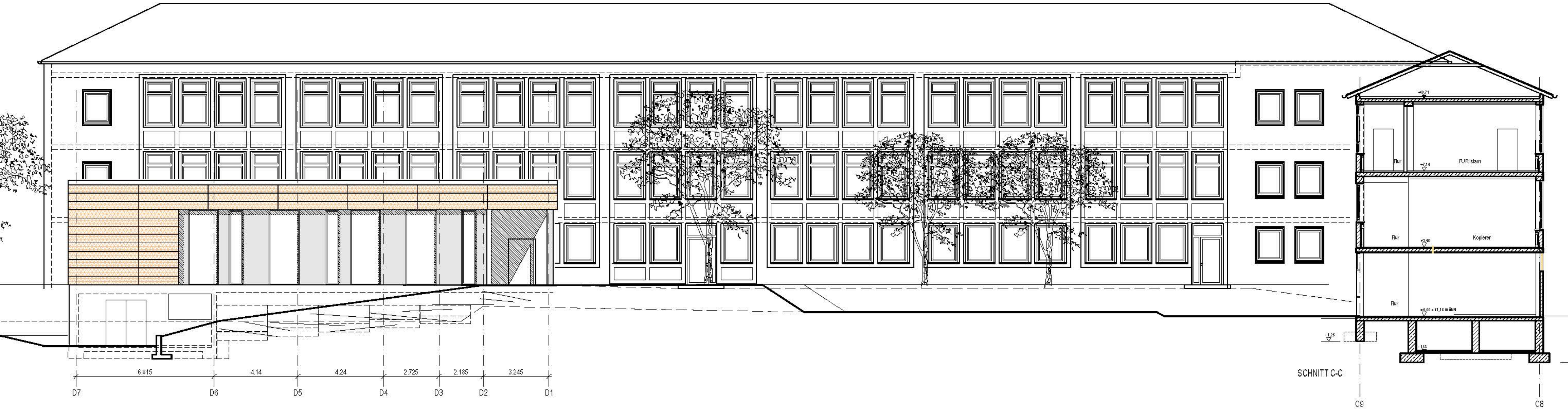
Grundriss Erdgeschoss



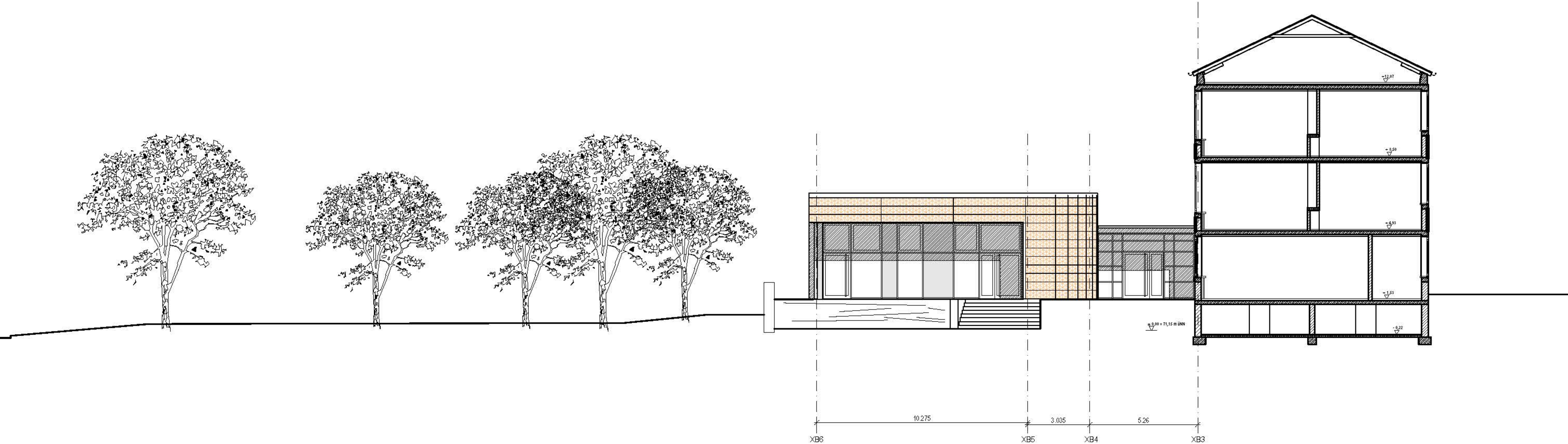
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Mensa und Haus B - Ansicht Nord



Mensa und Haus B - Schnittansicht West