

*Betreff:***Fassaden- und Dachsanierung, Petzvalstr. 50 b, 38104
Braunschweig
Kostenerhöhung
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement	<i>Datum:</i> 02.09.2019
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Bauausschuss ()	03.09.2019	Ö

Beschluss:

„Den Mehrkosten für die Sanierung der Fassade an dem Gebäude "Petzvalstraße 50 b" in Höhe von 288.200 € (siehe auch DS 18-08191) sowie der Umsetzung der zusätzlichen Maßnahme "Dachsanierung" an dem Gebäude "Petzvalstraße 50 b" mit einem Bauvolumen in Höhe von 946.900 € wird zugestimmt. Die Gesamtkosten des Vorhabens erhöhen sich von bisher 1.467.800 € auf 2.702.900 €.“

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.

Teil 1: Kostenerhöhung Fassade

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung mit der Beschlussvorlage 18-08191 am 25.05.2018 der Baumaßnahme zugestimmt und die Gesamtkosten mit 1.467.800 € festgestellt.

Bei der Baumaßnahme Fassadensanierung Petzvalstraße 50b werden sich Mehrkosten in Höhe von 288.200 € ergeben.

Die neuen Gesamtkosten der Fassadensanierung betragen somit 1.756.000 €.“

Die Kostenerhöhung wird wie folgt begründet:

Im Zuge der Bauabwicklung haben sich Mehrkosten ergeben, die im Wesentlichen auf nachstehende Ursachen zurückzuführen sind:

Das Gewerk „Metallbauarbeiten“ – horizontale Wellblechverkleidung der Brüstungs- und Sturzbereiche – konnte aufgrund der außerordentlichen Marktsituation auch im dritten Durchlauf nicht vergeben werden. Die geplante Ausführung konnte deshalb nicht umgesetzt

werden. Daher wurde eine Umplanung erforderlich. Anstelle der Wellblechverkleidungen wird im Sturzbereich eine durchgehende Glaskonstruktion geschaffen.

Einsparungen zur Reduktion der Baukosten können im Projekt nicht aufgezeigt werden. Die Fassade an dem Gebäude Petzvalstr. 50b ist abgängig. Inzwischen besteht sogar 'Gefahr in Verzug', da Teile der Fassade locker sind und abfallen können. Die Bereitstellung der Mehrkosten ist zur Schaffung der Funktionsfähigkeit und Wiederherstellung der Verkehrssicherheit des Gebäudes erforderlich.

Die Aufgliederung und Begründung der zu erwartenden Mehrkosten für die Fassadensanierung wird aus der beigefügten Anlage 1 ersichtlich.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die zusätzlichen Haushaltsmittel werden noch in diesem Haushaltsjahr benötigt. Daher wird die Verwaltung zur Ratssitzung am 17.09.2019 eine Beschlussvorlage zur Zustimmung zu einem überplanmäßigen Aufwand i. H. v. 288.200 € erarbeiten.

Insofern steht der Beschluss des Bauausschusses unter dem Vorbehalt des Ratsbeschlusses.

Teil 2: Maßnahmenerweiterung Dachsanierung

„Die Gesamtkosten – einschließlich der Eigenleistung des Fachbereiches Hochbau- und Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes – werden aufgrund der Kostenberechnung vom 06.08.2019 auf 946.900 € festgestellt. Dazu kommen 188.800 € für das Gründach. Es ergibt sich eine Gesamtsumme von 1.135.700.“

1. Begründung und Beschreibung der Baumaßnahme

In diesem Herbst 2019 wird die abgängige Holzfassade ausgetauscht. Dazu ist es erforderlich, dass um das gesamte Gebäude herum in voller Höhe ein Gerüst gestellt wird. Die Verwaltung beabsichtigt deshalb, die Dachsanierung gleichzeitig mit der Fassadensanierung durchzuführen, um die anfallenden Gerüstkosten einzusparen und einen Synergieeffekt zu erhalten. Eine erneute Gerüststellung könnte dann für diese Dacharbeiten entfallen. Das prognostizierte Einsparpotential liegt bei ca. 70.000,00 €.

Die Dämmung der obersten Geschossdecke würde ebenfalls erneute Gerüstkosten erzeugen. Alternativ müsste im Zuge der Dachsanierung die Hälfte des Daches komplett gedämmt werden, was deutlich höhere Kosten nach sich ziehen würde. Für die Dämmung der obersten Geschossdecke sind Haushaltsmittel vorhanden, die in diesem Zuge verwendet werden sollen.

2. Erläuterungen zur Planung

Das Dach besteht aus zwei Dachebenen in ~ 14,70 m und in ~16,00 m. Auf 14,70 m Höhe befindet sich ein Flachdach, welches als Gründach mit Fördermitteln ausgeführt werden soll. Das zweite etwas höher gelegene Dach ist als Satteldach ausgebildet. Hier soll im Dachraum (Kriechboden) die oberste Geschossdecke (städtisches Projekt: 'Dämmung der obersten Geschossdecke') gedämmt werden.

3. Techniken für regenerative Energien

Es wurde geprüft, ob eine Photovoltaikanlage auf dem freien Dachbereich realisiert werden kann. Aufgrund der konstruktiven Randbedingungen ist die erforderliche Lasteintragung ohne Ertüchtigung nicht möglich.

4. Kosten

Die Gesamtkosten des Vorhabens beinhalten sowohl die Kosten der Fassadensanierung als auch die Kosten für die Dachsanierung. Damit belaufen sich die Gesamtkosten auf 2.702.900 €.

Einzelheiten sind aus der Anlage 2 zu entnehmen.

5. Bauzeit

Die Maßnahme soll in der Zeit ab November 2019 bis Frühjahr 2020 durchgeführt werden.

6. Finanzierung

Für die Dach- und Fassadensanierung sind im Haushalt 2019 / IP 2018-2022 folgende Finanzraten eingeplant:

	bis 2018 - Mio. € -	2019 - Mio. € -
Gebäude Petzvalstraße / Fassaden- und Dachsanierung (4E.210221)	750.000	717.800

Die zusätzlich erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 1.235.100 € sollen aufgrund der Dringlichkeit der Sanierungsmaßnahmen (Schäden an der Fassade) zum nächstmöglichen Zeitpunkt im Rat überplanmäßig beantragt werden.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1 Zusammenstellung der Kosten - Fassadensanierung

Anlage 2 Zusammenstellung der Kosten - Dachsanierung

Kostengegenüberstellung zur Ermittlung der Mehrkosten nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008		Anlage 1
Objektbezeichnung: Petzvalstraße 50b, Fassadensanierung		

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Kostenberechnung vom: 24.05.2018 alt	Kostenberechnung vom: 13.06.2019 neu	Mehr- (+) Minder- (-) kosten
100	Grundstück	—	—	—
200	Herrichten und Erschließen	—	—	—
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.084.800 €	1.389.100 €	304.300 € (+)
400	Bauwerk - Technische Anlagen	35.000 €	35.000 €	—
500	Außenanlagen	—	—	—
600	Ausstattung und Kunstwerke	—	—	—
700	Baunebenkosten einschl. Eigenleistungen des Fachbereiches Hochbau und Gebäudemanagement	278.000 €	303.400 €	25.400 € (+)
	Unvorhergesehenes ca. 5 %	70.000 €		-70.000 €
	Unvorhergesehenes ca. 2 % (da die Maßnahme teilweise bereits vergeben ist)		28.500 €	28.500 €
	Gesamtkosten Projekt 4E.310221	1.467.800 €	1.756.000 €	288.200 € (+)

Aufgestellt am 26.07.2019

Stadt Braunschweig
- FB Hochbau und Gebäudemanagement -
65.31 Schle

I. A.
Eckermann

Kostenschätzung
nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008

Anlage 2

Objektbezeichnung: Petzvalstraße 50b, Dachsanierung

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Kosten-schätzung <u>Maßnahme 1a</u> Dachebene +14,70 m	Kosten-schätzung <u>Maßnahme 1b</u> Dachebene +16,00 m	Kosten-schätzung <u>Maßnahme 2</u> Dämmung 'Oberste Geschossdecke'
100	Grundstück	--	--	--
200	Herrichten und Erschließen	--	--	--
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	300.300 €	225.700 €	136.300 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	15.500 €	15.900 €	--
500	Außenanlagen	--		
600	Ausstattung und Kunstwerke			
700	Baunebenkosten einschl. Eigenleistungen des FB 65	94.700 €	72.500 €	40.900 €
	Unvorhergesehenes ca. 5 %	20.500 €	15.700 €	8.900 €
	Bereits gedeckt aus EU-'Urbanes Grün'			
	Bereits gedeckt aus 'Dämmung oberste Geschossdecke'			186.100 €
	Erforderliche Mittel	431.000 €	329.800 €	
	Zu genehmigende Summe		760.800 €	
	Gesamtsumme		946.900 € (Maßnahme 2 –Gründach - mit 188.800€ aus separaten Finanzierungsmitteln)	

Aufgestellt am 26.07.2019

Stadt Braunschweig

- FB Hochbau und Gebäudemanagement -
65.31 Schle

I. A. Eckermann

Stand: 10/2012