

**Betreff:****GS Altmühlstraße, Sanierung Fassaden, Dach und Toiletten  
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement	<i>Datum:</i> 16.06.2020
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	30.06.2020	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	07.07.2020	N

**Beschluss:**

„Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 17.03.2020 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Hochbau und Gebäude-  
management und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenbe-  
rechnung vom 25.03.2020 auf 1.598.600 € festgestellt.“

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

Mit Ratsbeschluss vom 24. März 2020 zur Änderung von § 6 der Hauptsatzung wurden die auf die Ausschüsse des Rates delegierten Zuständigkeiten zurück auf den Verwaltungsausschuss übertragen.

2. **Begründung und Beschreibung des Investitionsvorhabens**

Bei der GS Altmühlstraße wurden am Mitteltrakt des Altbau, Bauteil A, massive Schäden der südlichen Klinker-Fassade festgestellt. Zum Erhalt der Verkehrssicherheit und der Konstruktion des Gebäudes mussten diese Fassadenteile in einer ad-hoc Maßnahme demontiert und provisorisch gesichert werden. Die Kosten hierfür betragen 43.000 €. Dieser Fassadenteil muss auf jeden Fall saniert werden. Die Ostfassade hat ebenfalls eine Riemchenverkleidung. Hier sind die gleichen Schadensbilder zu erwarten.

Die Westfassade mit einer Verkleidung aus Eternitschindeln auf Mineralwolldämmung (Schadstoff: Asbest + KMF) ist ebenfalls an vielen Stellen schadhaft und durchfeuchtet. Die Gefahr von Korrosion an der Fassadenhalterung ist groß. Die Fenster sind alle in einem sehr schlechten Zustand und überwiegend ohne Dichtungen und weisen von innen und außen in der Einfassung Korrosionsschäden auf. Die Fensterelemente sind großflächig inkl. Brüstungselement und energetisch nicht zeitgemäß.

Im Zuge der Fassadensanierung soll auch das Dach saniert werden. Die Dachentwässerung liegt innerhalb der Fassade. Durch kleine Undichtigkeiten läuft hier das Wasser kontinuierlich in die Fassadenkonstruktion. Im Zuge der Sanierung soll die Dachentwässerung vor die Fassade verlegt werden. Die Dachabdichtung selbst weist ebenfalls Schäden auf, ist aber

mit einer weiteren Dachbahn zu überdecken. Der Dachstuhl ist nach Sichtung in gutem Zustand.

Haushalterisch ist in die Maßnahme eine WC-Sanierung (1. und 2. OG Bauteil C) mit aufgenommen worden. Die WC Anlagen sind veraltet und sanierungsbedürftig (veraltete Armaturen, Ablagerungen in den Fugen, Geruchsbelästigung). Die WCs im Erdgeschoss wurden bereits saniert. Die Sanierung der Obergeschosse soll analog zu dieser Sanierung ausgeführt werden. Die Kosten beinhalten auch die Erneuerung der Abhangdecke und den Austausch der Beleuchtung, um die Anforderungen an die Ausleuchtung dieser Räume zu gewährleisten.

### 3. Angaben zum Raumprogramm

Die Fassaden- und WC-Sanierung sieht keine Veränderung im Raumprogramm vor.

### 4. Erläuterungen zur Planung

Die Planung sieht vor, die schadhafte Fassade durch eine neue hinterlüftete Fassade aus Faserzement- oder Holzfaser-Phenolharz-Platten zu ersetzen. Die Fensterelemente werden analog zur alten Fassadenstruktur ausgetauscht. Die Regenentwässerung wird verlegt, so dass das Regenwasser in Zukunft vor der Fassade (Regenrinne) geführt wird.

### 5. Techniken für regenerative Energien

Die Dämmung der Fassade wird nach den aktuellen Anforderungen an die EnEV ausgeführt. Vor die Fenster wird außenliegender Sonnenschutz gesetzt. Da im Dachbereich eine Sanierung mit einer neuen Dachbahn ausreichend ist, werden keine zusätzlichen Maßnahmen im Sinne der EnEV ergriffen. Es wird keine PV-Anlage umgesetzt, da bei der Sanierung nur der Gebäudeteil A betrachtet wird und dieser keine optimale Neigung für eine PV-Anlage aufweist.

### 6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Bei der Baumaßnahme sind keine Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen vorgesehen bzw. erforderlich.

### 7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 25.03.2020 1.598.600 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

### 8. Bauzeit

Die Maßnahme soll in der Zeit von Herbst 2020 bis Herbst 2021 durchgeführt werden.

### 9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2020 sind bei dem Projekt „GS Altmühlstraße/Fassadensanierung (4E.210250)“ kassenwirksame Haushaltsmittel i. H. v. 1.120.000 € veranschlagt. Das Investitionsprogramm 2019 – 2023 sieht weiterhin folgende Finanzraten vor:

Gesamtkosten in T€	2019 in T€	2020 in T€	2021 in T€	2022 in T€	2023 in T€	Rest ab 2024 in T€
1.996	506	1.120	370			

Für außerplanmäßige Aufwendungen für die Sanierung der Sporthalle Schapen wurden durch Ratsbeschluss vom 24. März 2020 aus dem Projekt „GS Altmühlstraße/Fassadensanierung (4E.210250)“ 400 T€ als Deckungsmittel zur Verfügung gestellt, so dass nur noch 1.596 T€ verblieben sind. Es ist geplant, im Rahmen der Haushaltsplanung 2021 die noch fehlenden Haushaltsmittel für das Jahr 2021 haushaltsneutral aufzustocken.

## Herlitschke

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Kostenzusammenstellung

Anlage 2 - Kostenberechnung nach Kostengruppen

Lageplan

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018
Objektbezeichnung: GS Altmühlstraße - Fassadensanierung und WC-Sanierung

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.040.600	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	76.300	
500 Außenanlagen und Freiflächen	-	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten	343.800	1.460.700
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)		137.900
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung		<b>1.598.600</b>
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210250	-

**ERMITTlung DER BAUPREISSTEIGERUNG**

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2021 €	2022 €	2023 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung:					
2021 vorauss. Index 2,5%					
2022 vorauss. Index 2,5%					
2023 vorauss. Index 2,5%					
Gesamtkosten mit Baupreisseigerung:					

Aufgestellt am 25.03.2020

Stadt Braunschweig  
 FB Hochbau und Gebäudemanagement  
 65.21 GI

I. A.  
 gez.  
 Eckermann

Objektbezeichnung: GS Altmühlstraße - Fassadensanierung und WC-Sanierung

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		
310	Baugrube	15.300	
320	Gründung	13.800	
330	Außenwände	687.800	
340	Innenwände	80.000	
350	Decken	4.500	
360	Dächer	42.400	
370	Infrastrukturanlagen	-	
380	Baukonstruktive Einbauten	-	
390	Sonstige Maßnahmen	196.800	
<b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>			1.040.600
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	58.400	
420	Wärmeversorgungsanlagen	-	
430	Raumluftechische Anlagen	-	
440	Elektrische Anlagen	17.900	
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstech. Anlg.	-	
460	Förderanlagen	-	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	-	
480	Gebäude- und Anlagenautomation	-	
490	Sonstige Maßnahmen		
<b>Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>			76.300
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		
510	Erbau	-	
520	Gründung, Unterbau	-	
530	Oberbau, Deckschichten	-	
540	Baukonstruktionen	-	
550	Technische Anlagen	-	
560	Einbauten in Außenanl. und Freiflächen	-	
570	Vegetationsflächen	-	
590	Sonstige Maßnahmen	-	
<b>Summe 500 Außenanlagen</b>			-
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>		
<b>Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>			-

Objektbezeichnung: GS Altmühlstraße - Fassadensanierung und WC-Sanierung

<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
700	Pauschale Ansatz 30% aus KG 20 - KG 600	343.800	
710	Bauherrenaufgaben	-	
720	Vorbereitung der Objektplanung	-	
730	Objektplanung	-	
740	Fachplanung	-	
750	Künstlerische Leistungen	-	
760	Allgemeine Baunebenkosten	-	
790	Sonstige Baunebenkosten	-	
<b>Summe 700 Baunebenkosten</b>		<b>343.800</b>	
<b>Zwischensumme bis KG 700</b>			<b>1.460.700</b>
Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - 700 (außer auf Maßnahmen der adhoc Maßnahme, da bereits ausgeführt)			137.900
<b>Gesamtkosten</b>			<b>1.598.600</b>

Aufgestellt: 25.03.2020

Stadt Braunschweig  
 FB Hochbau und Gebäudemanagement  
 65.21 GI

I. A.  
 gez.  
 Eckermann

