

Betreff:

**Wohnungslosenunterkunft An der Horst,
Umbau und Sanierung Haus 1
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

23.04.2021

Beratungsfolge

Bauausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

27.04.2021

Status

Ö

Beschluss:

„Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 30.03.2021 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 20.04.2021 auf 1.048.500 € 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

Am 02.07.2020 ereignete sich im Haus 1 der Wohnungslosenunterkunft „An der Horst“ ein Feuer. Für die vor dem Brand dort untergebrachten 16 Personen wurden wegen der durch das Ereignis verursachten Kontamination externe Räumlichkeiten angemietet; das Gebäude steht derzeit leer.

Die Öffentliche Versicherung übernimmt die Kosten der Schadensbeseitigung, die umgehend erfolgen soll, um den vorherigen Bewohnern eine zügige Rückkehr in ihr gewohntes Umfeld zu ermöglichen.

Seitens der Sozialverbände und der Politik besteht konstant die Forderung, die Gemeinschaftsunterkunft „An der Horst“ zu verbessern, daher sollen in diesem Gebäude einzelne kleine Wohneinheiten mit eigenen Sanitärbereich und einer kleinen Pantryküche entstehen.

Durch die Verbesserung der Gemeinschaftsunterkunft ist eine Minimierung der Schadenfälle zu erwarten. Zudem wird die Bedrohungssituation für die Mitarbeiter vor Ort reduziert. Auch fixe Kosten, wie z. B. Miete, können eingespart werden, je eher die Arbeiten realisiert werden.

3. Angaben zum Raumprogramm

Das Haus 1 der Unterkunft verfügte vor dem Brand über 6 Einzelzimmer, 8 Zweibettzimmer, 2 Gemeinschaftsküchen, 4 Gemeinschaftsduschen und 8 Gemeinschaftstoiletten und konnte somit 22 Personen aufnehmen.

Die vorhandenen Plätze wurden in der Vergangenheit nicht ausgeschöpft.

Durch Umbauten im Bestand sollen nun 16 Einzelzimmer mit Küche und Toilette geschaffen werden. Es handelt sich daher nur um eine theoretische Minimierung der Plätze.

4. Erläuterungen zur Planung

Aufgrund der gemeinsamen Durchführung von Brandschadensanierung und Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation ergeben sich Synergieeffekte, die verglichen mit einem Umbau zu einem späteren Zeitpunkt eine Kostenersparnis zur Folge haben. Beispielsweise müssten Wände und Fußböden nicht ein zweites Mal aufgebrochen werden.

Nach der bereits durchgeführten, von der Öffentlichen Versicherung veranlassten, Brandschadensanierung, also Entsorgung und Dekontamination von betroffenen Bauteilen, sind Schäden an der Bausubstanz sichtbar geworden, die in dieser Maßnahme ebenfalls behoben werden müssen. Weiterhin werden Forderungen der Bauordnung und Feuerwehr umgesetzt, hierzu gehören z. B. größere Fenster zur leichteren Personenrettung, T-30 Türen und ein Rauchabzug im Treppenhaus.

5. Techniken für regenerative Energien

Das Gebäude wird mit Gas-Zentralheizung beheizt. Da es sich bei dem Vorhaben um die Sanierung eines Bestandsgebäudes handelt, werden bei der Baumaßnahme keine weiteren Techniken für regenerative Energien berücksichtigt.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Eine barrierefreie Ausstattung ist nicht vorgesehen, da dort nur Personen untergebracht werden, die nicht auf einen Rollstuhl angewiesen sind.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 20.04.2021 1.048.500 € und sind aus den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll so schnell wie möglich, d. h. noch im Jahr 2021 durchgeführt werden.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Der Rat der Stadt Braunschweig hatte in seiner Sitzung am 15.12.2020 einem außerplanmäßigen Aufwand in Höhe von 330.000 € zugestimmt.

Die zusätzlichen Haushaltsmittel werden noch in diesem Haushaltsjahr benötigt. Daher wird die Verwaltung dem Rat zu einer seiner nächsten Sitzungen einen Antrag auf Zustimmung zu einem überplanmäßigen Aufwand i. H. v. 718.500 € zur Entscheidung vorlegen.

Weitere Voraussetzung für die Realisierung der Baumaßnahme ist die Übertragung der bislang nicht ausgegebenen 330.000 €.

Den Aufwendungen für die Sanierung und den Umbau stehen erwartete Einnahmen in Höhe von rund 178.000 € gegenüber.

Herlitschke

Anlagen:

Anlage 1 – Kostenzusammenstellung

Anlage 2 – Kostenberechnung nach Einzelkostengruppen

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018
Objektbezeichnung: Wohnungslosenunterkunft An der Horst / Umbau und Sanierung Haus 1

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	413.800	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	295.600	
500 Außenanlagen und Freiflächen	-	
600 Ausstattung und Kunstwerke	23.800	
700 Baunebenkosten	220.000	953.200
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)		95.300
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		1.048.500
Einrichtungskostenanteil	-	23.800
Baukostenanteil	Projekt 4E.210357	1.024.700

ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG

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

Aufgestellt am 20.04.2021

Stadt Braunschweig
FB Gebäudemanagement
65.22 Ca

I. A.
gez.
Eckermann

Objektbezeichnung: Wohnungslosenunterkunft An der Horst / Umbau und Sanierung Haus 1

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube		
320	Gründung		
330	Außenwände	54.100	
340	Innenwände	173.000	
350	Decken	139.500	
360	Dächer	6.000	
370	Infrastrukturanlagen		
380	Baukonstruktive Einbauten		
390	Sonstige Maßnahmen	41.200	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		413.800
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	118.700	
420	Wärmeversorgungsanlagen	29.000	
430	Raumlufthtechnische Anlagen	20.200	
440	Elektrische Anlagen	108.700	
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstech. Anlg.	19.000	
460	Förderanlagen		
470	Nutzungsspezifische Anlagen		
480	Gebäude- und Anlagenautomation		
490	Sonstige Maßnahmen		
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		295.600
500	Außenanlagen		
510	Erdbau		
520	Gründung, Unterbau		
530	Oberbau, Deckschichten		
540	Baukonstruktionen		
550	Technische Anlagen		
560	Einbauten in Außenanl. und Freiflächen		
570	Vegetationsflächen		
590	Sonstige Maßnahmen		
	Summe 500 Außenanlagen		-
600	Ausstattung und Kunstwerke	23.800	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		23.800
700	Baunebenkosten		
700	Pauschale Ansatz 30% aus KG 300 - KG 600	220.000	
710	Bauherrenaufgaben		
720	Vorbereitung der Objektplanung		
730	Objektplanung		
740	Fachplanung		
750	Künstlerische Leistungen		
760	Allgemeine Baunebenkosten		
790	Sonstige Baunebenkosten		
	Summe 700 Baunebenkosten		220.000
	Zwischensumme bis KG 700		953.200
	Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - 700		95.300
	Gesamtkosten		1.048.500

Aufgestellt am 20.04.2021

Stadt Braunschweig
FB Gebäudemanagement
65.22 CaI. A.
gez.
Eckermann