

Betreff:

**Sanierung Tiefgarage Packhof
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
0650 Referat Hochbau

Datum:

14.07.2021

Beratungsfolge

Bauausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

20.07.2021

Status

Ö

Beschluss:

„Der o. a. Sanierungsmaßnahme wird gemäß den Plänen vom 5. März 2021 zugestimmt. Die Sanierung findet mit einer Komplettsperrung der Tiefgarage statt.

Unter Berücksichtigung des bereits vorliegenden Objekt- und Kostenfeststellungsbeschlusses in Höhe von 1.500.000 € (DS 18-08694) für die Sanierung der Sprinkleranlage im Jahr 2018, ergeben sich Gesamtkosten - einschl. Eigenleistungen des Referats Hochbau und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - aufgrund der Kostenberechnung vom 17. Juni 2021 mit Summe 8.112.000 € zzgl. 1.500.000 €) von insgesamt 9.611.900 € zzgl. möglicher Mehrkosten aufgrund der Komplettsperrung der Tiefgarage. Da es sich um einen Betrieb gewerblicher Art handelt, müssen lediglich die Netto-Baukosten finanziert werden.“

Sachverhalt:**1. Begründung und Beschreibung des Investitionsvorhabens**

Die technischen Anlagen der zweigeschossigen Tiefgarage Packhof sind überaltert und stammen teilweise noch aus dem Entstehungsjahr 1978/79.

Um den sicheren Betrieb der Tiefgarage für die nächsten Jahrzehnte gewährleisten zu können, müssen die technischen Anlagen erneuert werden.

2. Angaben zum Raumprogramm

Das aktuelle Raumprogramm bleibt grundsätzlich bestehen. Bezuglich der Nutzung ergeben sich keine Änderungen.

Es werden lediglich einige technische Anlagen brandschutztechnisch von den Stellplatzbereichen durch Einhausungen abgeschottet.

Darüber hinaus sind aus brandschutztechnischen Gründen drei innenliegende Treppenhäuser zusätzlich um einen Vorraum in jedem Geschoss zu erweitern. Durch diese Maßnahmen entfallen 10 Einstellplätze.

3. Erläuterungen zur Planung

Die technische Sanierung umfasst folgende Anlagen:

- Lüftungsanlagen

- Wasser- und abwassertechnische Anlagen
- Niederspannungsschaltanlagen
- Notstromversorgungsanlagen
- Beleuchtungsanlagen
- Sicherheitsbeleuchtungen
- Erdungsanlagen
- CO-Warnanlagen
- Brandmeldeanlagen
- Übertragungsnetze
- Gebäudefunkanlagen

Hinweise:

1. Sanierungsablauf

Aus technischen Gründen muss die wirtschaftliche Sanierung der beiden Parkebenen in einem Bauabschnitt erfolgen. Grund hierfür ist die brandschutztechnische Unterteilung der Tiefgarage in übereinanderliegende Rauchabschnitte. Zwei übereinanderliegende Rauchabschnitte (UG 1 + UG 2) haben eine Lüftungsanlage. Darüber hinaus wird diese Lüftungsanlage im Brandfall auch für die Entrauchung dieser Abschnitte genutzt. Da sich die einzelnen Rauchabschnitte über beide Geschosse erstrecken, ist eine horizontale Trennung und somit separate Nutzung der beiden Ebenen nicht möglich.

Die Sanierung ist aus zeitlichen und finanziellen Gründen in nur einem Bauabschnitt mit einer ca. 10-monatigen Komplettschließung der Tiefgarage durchzuführen, da ansonsten Mehrkosten und zeitintensive Provisorien bzw. Bauzwischenzustände zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Betriebes berücksichtigt werden müssten.

Eine ggf. notwendige neue Aufzugsanlage o. ä. wird nicht von der Stadt eingebaut, sondern vom Eigentümer des Welfenhofs und soll später der Versorgung eines Ankermieters (vorauss. Lebensmittelmarkt) dienen. Ob sich ggf. noch Änderungen dahingehend ergeben und ob diese Auswirkungen auf die von der Stadt geplante Sanierung hat, muss dann zu ggf. Zeit geprüft und bewertet werden. Das Ergebnis wird dann den Gremien mitgeteilt.

2. Sperrung der Einstellplätze

Die Stadt hat mit Vertrag vom 24.11./25.11.2019 der Allianz bzw. den Rechtsnachfolgern zugesichert, dass 129 Einstellplätze für Hotelgäste zur Verfügung stehen, die örtlich jedoch nicht gekennzeichnet sind.

Bei einer Komplettschließung der Tiefgarage kann es zu Mehrkosten kommen, da die Stellplätze nicht mehr genutzt werden können. Hier müsste ggf. verhandelt werden oder Ersatzplätze gesucht/angeboten werden.

4. Techniken für regenerative Energien

Bei der Baumaßnahme werden keine regenerativen Energien berücksichtigt, weil es sich bei der Sanierung um einen Austausch der o. g. technischen Komponenten handelt. Die Energieversorgung und Heizungstechnik bleiben von der Sanierung ausgenommen.

5. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Bei der Baumaßnahme sind keine Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen erforderlich. Ein barrierefreier Zugang zu den beiden Ebenen der Tiefgarage sind durch die vorhandene Aufzugsanlage gegeben.

6. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen - einschl. Eigenleistungen des Referats Hochbau und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - aufgrund der Kostenberechnung vom 17. Juni 2021 mit Summe von 8.112.000 € zzgl. 1.500.000 € insgesamt 9.611.900 €.

Einzelheiten sind aus den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

7. Bauzeit

Die Bauzeit wird in enger Abstimmung zwischen den Planungen zur Neubelebung und Umbau des Welfenhofes durch den Investor sowie den brandschutztechnischen Anforderungen und technischen Bedarfen aus einer überalterten Gebäudeausrüstung festgelegt. Die Abstimmungen hierzu laufen zurzeit noch.

8. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2021/IP 2020 - 2024 sind unter dem Projekt „Tiefgarage Packhof/Sanierung (4E.210171)“ folgende Finanzraten veranschlagt:

Gesamtkosten T€	bis 2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	Rest ab 2025 T€
5.954	2.588	1.683	1.683			

Die Differenz zu den festzustellenden Gesamtkosten soll bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms haushaltsneutral berücksichtigt werden, so dass sich folgende Finanzraten ergeben:

Gesamtkosten T€	bis 2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	Rest ab 2026 T€
8.077	4.271	3.806				

Die darüber hinaus anfallenden Kosten aufgrund der Vollsperrung der Tiefgarage, deren Höhe noch nicht endgültig bekannt ist, werden ebenfalls im Rahmen der Haushaltsplanungen 2022 berücksichtigt.

Herlitschke

Anlagen:

Anlage 1 - Zusammenstellung der Kosten

Anlage 2 - Kostenberechnung nach Einzelkostengruppen

Kostenberechnung
nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018

Objektbezeichnung: Sanierung Tiefgarage Packhof

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	150.000	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	5.917.000	
500 Außenanlagen und Freiflächen	-	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten	1.307.500	7.374.500
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)		737.500
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung		8.112.000
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210171	-

ERMITTlung DER BAUPREISSTEIGERUNG

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2021 €	2022 €	2023 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung:					
2022 vorauss. Index 4,11%					-
					-
					-
Gesamtkosten mit Baupreisseigerung:					

Aufgestellt am 17.06.2021

Stadt Braunschweig
Referat Hochbau
0650

I. A.
gez.
Franke

Objektbezeichnung: Sanierung Tiefgarage Packhof

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube		
320	Gründung		
330	Aussenwände		
340	Innenwände		
350	Decken	135.000	
360	Dächer		
370	Infrastrukturanlagen		
380	Baukonstruktive Einbauten		
390	Sonstige Maßnahmen	15.000	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		150.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	87.500	
420	Wärmeversorgungsanlagen	10.800	
430	Raumlufttechnische Anlagen	1.697.600	
440	Elektrische Anlagen	2.977.500	
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstechn. Anlg.	484.300	
460	Förderanlagen		
470	Nutzungsspezifische Anlagen		
480	Gebäude- und Anlagenautomation	651.600	
490	Sonstige Maßnahmen	7.700	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		5.917.000
500	Außenanlagen		
510	Erbau		
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		
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		-

Objektbezeichnung: Sanierung Tiefgarage Packhof

700	Baunebenkosten		
700	Pauschaler Ansatz	253.200	
710	Bauherrenaufgaben	6.500	
720	Vorbereitung der Objektplanung		
730	Objektplanung	1.037.800	
740	Fachplanung		
750	Künstlerische Leistungen		
760	Allgemeine Baunebenkosten	8.500	
790	Sonstige Baunebenkosten	1.500	
Summe 700 Baunebenkosten		1.307.500	
Zwischensumme bis KG 700			7.374.500
Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - 700			737.500
Gesamtkosten			8.112.000

Aufgestellt: 17.06.2021

Stadt Braunschweig
 Referat Hochbau
 0650

I. A.
 gez.
 Franke