

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. Bezüglich 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 Baupreissteigerung		<b>8.112.000</b>
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210171	-

**ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG**

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

Aufgestellt am 17.06.2021

Stadt Braunschweig  
Referat Hochbau  
0650

I. A.  
gez.  
Franke

Objektbezeichnung: Sanierung Tiefgarage Packhof

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		
310	Baugrube		
320	Gründung		
330	Aussenwände		
340	Innenwände	135.000	
350	Decken		
360	Dächer		
370	Infrastrukturanlagen		
380	Baukonstruktive Einbauten		
390	Sonstige Maßnahmen	15.000	
	<b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		150.000
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	87.500	
420	Wärmeversorgungsanlagen	10.800	
430	Raumlufthtechnische Anlagen	1.697.600	
440	Elektrische Anlagen	2.977.500	
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstech. Anlg.	484.300	
460	Förderanlagen		
470	Nutzungsspezifische Anlagen		
480	Gebäude- und Anlagenautomation	651.600	
490	Sonstige Maßnahmen	7.700	
	<b>Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>		5.917.000
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		
510	Erdbau		
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: Sanierung Tiefgarage Packhof

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

Aufgestellt: 17.06.2021

Stadt Braunschweig

Referat Hochbau

0650

I. A.

gez.

Franke