

Betreff:

**Bohlweg 33, Umbau EG für FB 32 - Stelle 32.41
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

21.01.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

26.01.2022

Status

Ö

Beschluss:

„Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 26.01.2022 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Hochbau und Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 13.01.2022 auf 607.100 € festgestellt.

Sachverhalt:1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau 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 Bauvorhabens

Die Abteilung Bürgerangelegenheiten benötigt für die Bürgerberatung neue Räumlichkeiten. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Zugänglichkeit für den Publikumsverkehr bietet das Erdgeschoss des Bohlweg 33, ehemalige Nutzung durch die Commerzbank, eine gute Basis. Der Gebäudeteil ist im Sinne des geplanten Bürgerrathauses von der Stadt gekauft worden und soll schnellstmöglich nutzbar gemacht werden. Zudem soll ein Bürgerservice mitten in der Stadt ermöglicht werden. Die gewählte Lage an den Rathauskolonnaden ist hierfür ideal. Da diese sich im Sockel des sogenannten Rathauszusatzbaues befinden, sind sie nicht vom Projekt Modernisierung Rathausneubau betroffen. Ein Umbau der Kolonnaden auch in diesem Bereich bliebe möglich. Die Investition steht beim Umbau des Ratshaus-Neubaus nicht wieder zur Disposition, sondern ist unabhängig von diesem zu betrachten.

Bei dem Bauvorhaben handelt sich um eine Ertüchtigung des Gebäudes, die ohnehin vorzunehmen ist.

Es wird im Übrigen auf die VA-Vorlagen 21-16800 und 21-16801 verwiesen.

3. Angaben zum Raumprogramm

Durch den Umbau des bisherigen Großraumbüros werden ein abgetrennter Wartebereich mit 6 Sitzplätzen und einer Fotokabine sowie ein Infobereich mit Dokumentenausgabe geschaffen. Weiterhin entstehen 5 Büros für die Sachbearbeitung mit Publikumsverkehr, 1 Lager-/Koperraum, 1 Tresorraum für Dokumente, 1 Teeküche sowie Toiletten.

4. Erläuterungen zur Planung

Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und des geringen Lichteinflusses können die Räume nur durch Glaswände erstellt werden. Auch die Nutzer benötigen aus Sicherheitsgründen diesen Sichtbezug zueinander und die räumliche Abtrennung auch aus Diskretionszwecken. Ein Abschließen der Räume ist nicht zulässig.

Um etwas Sichtschutz von außen zu ermöglichen, ist eine lichtdurchlässige Folierung der Scheiben vorgesehen. Weiterhin sind Malerarbeiten, Estricharbeiten im Wartebereich, die Ergänzung der vorhandenen Steinfliesen, ein neuer Teppichboden und die Erneuerung der Unterdecke vorzunehmen.

Im Kellergeschoss werden nur die WC-Becken getauscht, sowie die Tresorschänke in den bestehenden Tresorraum gestellt.

Im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung werden Datentechnik und Beleuchtung ertüchtigt. Außerdem sind der Austausch der gesamten Lüftungsanlage des Gebäudes inkl. Steuer- und Regeltechnik der gesamten gebäudetechnischen Anlagen altersbedingt notwendig. Die Sanierung der Sanitärräume inkl. Leitungen sowie die Anpassung der Heizung ergibt sich zum einen altersbedingt, zum anderen aufgrund der neuen Nutzeranforderungen

5. Technik zur Reduzierung von Klimaeinflüssen

Im Rahmen der Baumaßnahme wird die Energieversorgung des Gebäudes nicht geändert. Da es sich um einen Teilbereich eines Gesamtgebäudes handelt, ist die vorhandene Versorgungsinfrastruktur zu nutzen. Optimierungspotentiale im betroffenen Teilgebäude ergeben sich nicht.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Drei von sechs Arbeitsplätzen sind barrierefrei zugänglich. Ein barrierefreies WC, öffentlich zugänglich, befindet sich in der Dankwardstraße. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen gemäß Kostenberechnung (Stand 13.01.2022) 607.100 €.

Die Differenz zur Kostenschätzung und darauf basierender Mittelbereitstellung (98.600 €) ist im Zuge der weiteren, vertiefenden Bearbeitung durch zusätzliche bauliche Bedarfe entstanden. Hierzu zählen der Einbau einer Brandmeldeanlage und Aufschaltung auf den Zusatzbau, der Einbau einer zusätzlichen Brandschutztür, der Entsorgung von Schadstoffen aus der Unterdecke und der Austausch von Bodenbelägen, die abgängiger sind, als zunächst eingeschätzt. Die Vorlage wird entsprechend ergänzt.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll so schnell wie möglich, d. h. noch im Jahr 2022 durchgeführt werden.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 05.10.2021 einem außerplanmäßigen Aufwand in Höhe von 508.500 € zugestimmt – Vorlage DS 21-16707-01-. Die Verwaltung beabsichtigt, die nicht ausgegebenen Mittel als Haushaltsrest auf das Jahr 2022 zu übertragen.

Die Finanzbedarf zu den festzustellenden Gesamtkosten in Höhe von 98.600 € soll im Rahmen der Ansatzveränderungen der Verwaltung zur Haushaltsslesung 2022 haushaltsneutral eingebbracht werden.

Herlitschke

Anlagen:

Anlage 1 - Kostenzusammenstellung

Anlage 2 – Kostenberechnung nach Einzelkostengruppen

Anlage 3 - Pläne

Kostenberechnung
nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018

Objektbezeichnung: Bohlweg 33 Umbau für 32.4

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	184.200	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	208.100	
500 Außenanlagen und Freiflächen	-	
600 Ausstattung und Kunstwerke	28.600	
700 Baunebenkosten	131.000	551.900
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)		55.200
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung		607.100
Einrichtungskostenanteil	-	28.600
Baukostenanteil	Projekt 4E.210392	578.500

ERMITTlung DER BAUPREISSTEIGERUNG

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

Aufgestellt am 13.01.2022

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.22 Men

I. A.
gez.
Eckermann

Spalte1	Spalte2	Spalte3	Spalte4
	Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018		Anlage 2
Objektbezeichnung: Bohlweg 33 Umbau für 32.4			
Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310			
320			
330	Aussenwände	28.500	
340	Innenwände	70.400	
350	Decken	71.600	
360	Dächer		
370	Infrastrukturanlagen		
380	Baukonstruktive Einbauten	11.200	
390	Sonstige Maßnahmen	2.500	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		184.200
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	21.700	
420	Wärmeversorgungsanlagen	17.000	
430	Raumlufttechnische Anlagen	96.000	
440	Elektrische Anlagen	30.900	
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstech. Anlg.	10.000	
460	Förderanlagen		
470	Nutzungsspezifische Anlagen		
480	Gebäude- und Anlagenautomation	32.500	
490	Sonstige Maßnahmen		
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		208.100
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	28.600	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		28.600

Spalte1	Spalte2	Spalte3	Spalte4
Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018			Anlage 2
Objektbezeichnung: Bohlweg 33 Umbau für 32.4			
700	Baunebenkosten		
700	Pauschale Ansatz 30% aus KG 20 - KG 600	126.200	
710	Bauherrenaufgaben		
720	Vorbereitung der Objektplanung		
730	Objektplanung		
740	Fachplanung		
750	Künstlerische Leistungen		
760	Allgemeine Baunebenkosten	4.800	
790	Sonstige Baunebenkosten		
	Summe 700 Baunebenkosten		131.000
	Zwischensumme bis KG 700		551.900
	Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - 700		55.200
	Gesamtkosten		607.100

Aufgestellt: 13.01.2022

Stadt Braunschweig

FB Hochbau und Gebäudemanagement

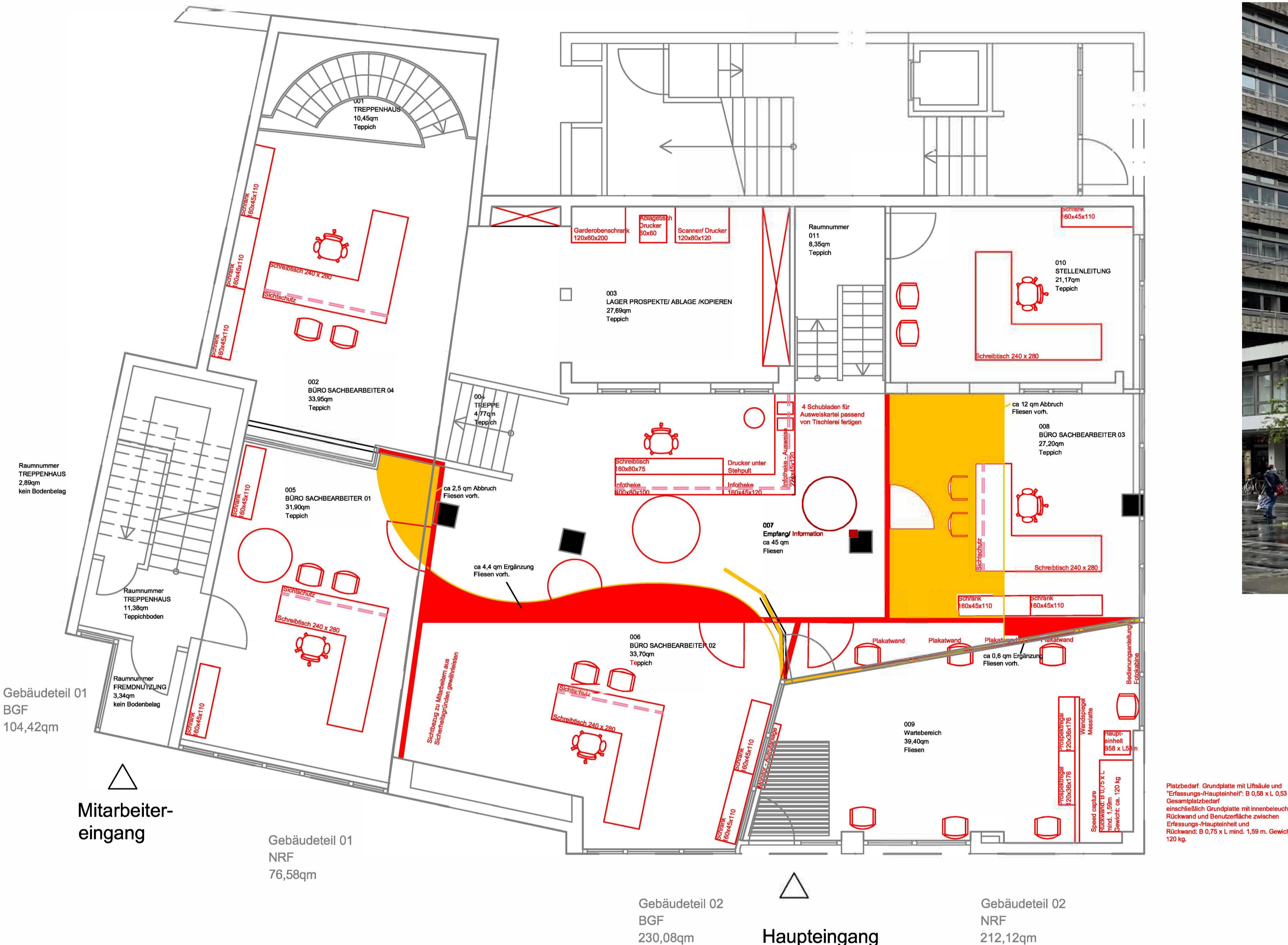
65.22

I. A.

gez.

Eckermann

Umbau der Liegenschaft Bohlweg 33 für FB 32.41



Erdgeschoss