

*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 Rathauses 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-/Kopierraum, 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 Tresorschränke 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 Haushaltslesung 2022 haushaltsneutral eingebracht werden.

Herlitschke

Anlagen:

Anlage 1 - Kostenzusammenstellung

Anlage 2 – Kostenberechnung nach Einzelkostengruppen

Anlage 3 - Pläne