

Stadt Braunschweig

Der Oberbürgermeister

Tagesordnung öffentlicher Teil

Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau

Sitzung: Mittwoch, 13.07.2022, 15:00 Uhr

Raum, Ort: Rathaus, Großer Sitzungssaal, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Mitteilungen
 - 2.1. Mündliche Mitteilungen
3. Anträge
4. Zuschüsse zur Pflege des baulichen Kulturgutes 22-19066
5. Zustimmung zur Anmietung von Lagerflächen Berliner Platz 1 C, Untergeschoss für FB 65 u. a. 22-19033
6. Ehem. Voigtländer-Areal Petzvalstr. 50, 50 a, 50 b
Umstellung der Heizungsanlage von Gas auf Fernwärme
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss 22-19105
7. Anfragen

Braunschweig, den 5. Juli 2022

Betreff:**Zuschüsse zur Pflege des baulichen Kulturgutes**

Organisationseinheit:	Datum:
Dezernat III	20.06.2022
0610 Stadtbild und Denkmalpflege	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)	13.07.2022	Ö

Beschluss:

„Der in der Vorlage vorgeschlagenen Zuschussgewährung zur Pflege des baulichen Kulturgutes wird zugestimmt.“

Sachverhalt:

Beschlusszuständigkeit

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau ergibt sich aus § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG i. V. m. § 6 Nr. 4 f der Hauptsatzung (in der Fassung der 11 Änderungssatzung vom 23. November 2021). Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Bewilligung unentgeltlicher Zuwendungen an Denkmaleigentümer zur Pflege des baulichen Kulturgutes um einen Beschluss, für den der Ausschuss für Planung und Hochbau zuständig ist.

Bewertung der Verwaltung

Die Stadt Braunschweig gewährt Zuschüsse im Bereich der Denkmalpflege. Im Jahr 2002 schlossen die Richard Borek Stiftung und die Stadt Braunschweig erstmals eine Vereinbarung über die gemeinsame finanzielle Förderung von Erhaltungsmaßnahmen an privaten oder kirchlichen Baudenkmälern in der Stadt Braunschweig. Die zunächst auf sechs Jahre abgeschlossene Vereinbarung wurde mehrfach, zuletzt 2020, um jeweils weitere sechs Jahre verlängert.

Die jährliche Fördersumme bestreiten die Stadt und die Richard Borek Stiftung gemeinsam; sie beträgt im Jahr 2022 100.000,00 € (davon 1/3 Richard Borek Stiftung und 2/3 Stadt).

Erhaltungsmaßnahmen an Baudenkmälern bedürfen einer besonders sorgfältigen Planung und oft auch einer besonderen, fachlich versierten aufwändigeren Ausführung. Daher entstehen im Vergleich zu nicht denkmalgeschützten Objekten in der Regel Mehrkosten, die von der Denkmaleigentümerin bzw. dem Denkmaleigentümer zu tragen sind. Die Zuschüsse können helfen, diese Mehrkosten teilweise auszugleichen.

Baudenkmale sind wertvolle Geschichtszeugnisse, sie tragen zu einer Unverwechselbarkeit und höheren Attraktivität des Stadtbilds bei. Sie leisten damit auch einen wichtigen Beitrag zu einer höheren Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt. Daher profitieren alle von diesen Erhaltungsmaßnahmen, diese liegen somit nicht nur im privaten, sondern auch im öffentlichen Interesse.

Es handelt sich um folgende zwei Objekte, die durch einen Zuschuss in Höhe über 5.000,00 € gefördert werden sollen:

1. Wohngebäude, Parkstraße 11

- Fassadensanierung einschließlich Dachentwässerung und Blitzschutz sowie Einbau eines Giebelfensters -

Zuschuss: 10.000,00 €

2. Wohngebäude, Altewiekring 74

- Fassadensanierung mit teilweiser Rekonstruktion des Giebels -

Zuschuss: 10.000,00 €

Leuer

Anlage/n:

keine

Betreff:**Zustimmung zur Anmietung von Lagerflächen Berliner Platz 1 C, Untergeschoss für FB 65 u. a.**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat VIII 65 Fachbereich Gebäudemanagement	<i>Datum:</i> 22.06.2022
---	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)	22.06.2022	Ö

Beschluss:

„Der Anmietung von Lagerflächen Berliner Platz 1 C, Untergeschoss, für einen festen Zeitraum von 10 Jahren mit anschließender zweimaliger Option um jeweils weitere 2,5 Jahre zu verlängern, wird zugestimmt.“

Sachverhalt:Ausgangslage:

Im Verwaltungsgebäude BC III, Willy-Brandt-Platz 13 - 15, sind keine Flächen für Lager und Archive für die künftig nutzenden städtischen Organisationseinheiten eingeplant. Daher ist eine Anmietung außerhalb des Gebäudes in möglichst kurzer Entfernung erforderlich.

Sachverhalt:

Die in das Verwaltungsgebäude BC III einziehenden Organisationseinheiten verfügen an ihren derzeitigen dezentralen Standorten über ausreichend Lager- und Archivflächen. Mit dem Umzug in das neue Verwaltungsgebäude ist es daher erforderlich, in zumutbarer, kurzer Entfernung neue Lager- und Archivflächen zu generieren. Temporär wird die Fläche zunächst für das Wahlamt zur Lagerung von Unterlagen im Zusammenhang mit der bevorstehenden Landtagswahl genutzt.

Zudem muss die Archivfläche im Zwischengeschoss des Rathaus-Neubaus im Rahmen der Sanierung freigezogen werden.

Mit der Anmietung der Lagerflächen im Ringcenter wird zum einen ein Standort in zumutbarer Entfernung angeboten, der von allen im Verwaltungsgebäude BC III untergebrachten Organisationseinheiten genutzt werden kann, zum anderen können dort alle eingelagerten Unterlagen aus dem Rathauskomplex bis zur vollständigen Digitalisierung zwischengelagert werden. Eine weitere Nutzung wäre durch später folgende Abmietungen von Liegenschaften mit Lagerflächenanteil möglich. Die anzumietende Fläche soll vorrangig für die Unterbringung bereits bestehender Archive genutzt werden, um die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen sicherzustellen. Im ersten Schritt der Aktendigitalisierung werden vorrangig laufende Akten gescannt.

Bei den Archivakten werden nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen lediglich dauerhaft benötigte Unterlagen gescannt, bevor nach einer Bewertung durch das Stadtarchiv dann

Akten vernichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass der Umfang der Papierarchive in den Organisationseinheiten nach dem Ablauf von Aufbewahrungsfristen abnehmen wird.

Die anzumietende Nutzfläche am Berliner Platz 1 C umfasst ca. 1.500,00 m² inklusive Gemeinschaftsflächen und liegt im Untergeschoss. Die IT-Anbindung an das städtische Daten- und Telefonnetz ist bereits durch die Nutzung der Abt. Allgemeine Erziehungshilfe im 6. OG vorhanden und muss ab Übergabepunkt nur angebunden werden.

Vorgesehen ist ein Mietvertrag ab dem 01.08.2022 mit einer festen Laufzeit von 10 Jahren bis zum 31.07.2032. Im Anschluss an diese Festlaufzeit werden der Stadt Braunschweig zwei einseitige Optionsrechte eingeräumt, um jeweils weitere 2,5 Jahre zu verlängern. Diese Absicht muss dem Vermieter 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Vertragsdauer schriftlich mitgeteilt werden.

Der Mietzins kann aufgrund der Lage und des Zustandes der Mietfläche als angemessen betrachtet werden.

Herlitschke

Anlage/n:

keine

Betreff:

**Ehem. Voigtländer-Areal Petzvalstr. 50, 50 a, 50 b
Umstellung der Heizungsanlage von Gas auf Fernwärme
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat VIII 65 Fachbereich Gebäudemanagement	<i>Datum:</i> 10.07.2022
---	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)	13.07.2022	Ö

Beschluss:

„Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 15.06.2022 zugestimmt. Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes und Indexsteigerung - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 21.06.2022 auf 667.800 € festgestellt. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Mittelbereitstellung durch den Rat.“

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 Investitionsvorhabens

Zurzeit erfolgt die Wärmeversorgung der Gebäude 50, 50 a und 50 b über Gaskessel. Mit BS|Netz wurde eine Umstellung der Heizzentralen 50 und 50 b auf Fernwärme vertraglich vereinbart. Der Fernwärmehausanschluss wird durch BS|Netz bis Juli 2022 in die Heizzentrale gelegt. Dort muss von der Stadt Braunschweig entsprechend jeweils eine neue Übergabestation installiert werden.

Außerdem soll in den Gebäuden 50 a und 50 b ein hydraulischer Abgleich vorgenommen werden.

Das Gebäude 50 a wird über eine Nahwärmeleitung über die Heizzentrale des Gebäudes 50 b versorgt. Das Gebäude 50 hat eine eigene Heizzentrale.

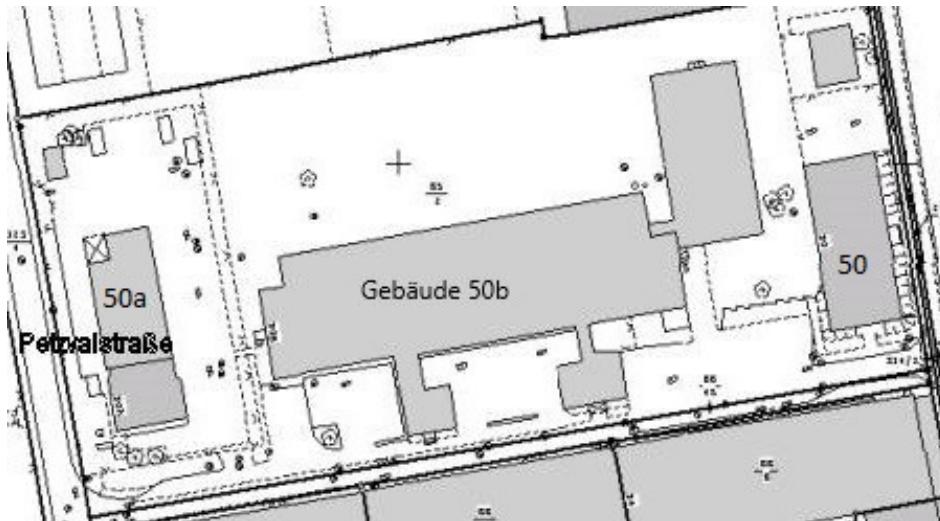


Abbildung 1 Lageplan Petzvalstr.

3. Angaben zum Raumprogramm

entfällt

4. Erläuterungen zur Planung

Im **Gebäude 50** wird ausschließlich eine Umstellung auf Fernwärme vorgenommen. Die Regelungstechnik wird entsprechend angepasst.

Im **Gebäude 50 b** wird ebenfalls eine Umstellung auf Fernwärme einschl. der Erneuerung der Regelungstechnik vorgenommen. Außerdem erfolgt ein hydraulischer Abgleich. Die Wärmeverteilung wird über den hydraulischen Abgleich an den neuen Bedarf durch die bisherigen Sanierungen angepasst um weitere Energieeinsparungen zu erreichen.

Im **Gebäude 50 a** wird ebenfalls ein hydraulischer Abgleich mit Erneuerung der Regelungstechnik vorgenommen.

5. Techniken für regenerative Energien

Es wird an das Fernwärmennetz angeschlossen. Weitere Maßnahmen zum Einsatz regenerativer Energien sind nicht vorgesehen.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Bei der Baumaßnahme ist keine Maßnahme für Menschen mit Behinderungen vorgesehen.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 21.06.2022 667.800 €.
Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll bauseits nach der Heizperiode 2022/2023 durchgeführt werden.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2022/IP 2021-2025 sind unter dem Projekt „Petzvalstr. 50/Heizungs-umstellung (4E.210369)“ kassenwirksame Haushaltssmittel in Höhe von 382.000 € veranschlagt.

BS|Energy hat den Vertrag der derzeitigen Wärmlieferung „Gas“ für die Liegenschaft „Petzvalstraße 50, 50 a, 50 b“ gekündigt. Aufgrund der sehr langen Lieferzeiten für die erforderlichen Materialien zur Umstellung der Heizung auf Fernwärme ist nach dem Vergabeverfahren der Auftrag bis spätestens Dezember 2022 zu erteilen, um den vorgesehenen Baubeginn etwa im Mai 2023 einhalten zu können. Ohne diese Maßnahme bestehe die Gefahr, dass im nächsten Winter in diesen Liegenschaften keine Heizung mehr zur Verfügung stehen würde. Die Haushaltssmittel für diese Baumaßnahme werden daher noch dieses Jahr benötigt.

Es ist beabsichtigt, den Antrag auf Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltssmittel über die Differenz zu den festzustellenden Gesamtkosten (285.800 €) in einer der nächsten Ratssitzungen zur Entscheidung vorzulegen. Der jetzt erbetene Beschluss erfolgt vorbehaltlich dieser Mittelbereitstellung.

Herlitschke

Anlagen:

Anlage 1 – Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2 – Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Kostenberechnung
nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018

Objektbezeichnung: Voigtländer-Areal, Petzvalstr. 50, 50 a, 50 b, Umstellung auf Fernwärme, hydr. Abgleich

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen		-
400 Bauwerk - Technische Anlagen	421.900	
500 Außenanlagen und Freiflächen	10.500	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten	129.700	562.100
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)		56.200
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung		618.300
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210369	-

ERMITTlung DER BAUPREISSTEIGERUNG

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2023 €	2024 €	2025 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung:					618.300
2023 vorauss. Index 8 %	618.300	49.500			49.500
	667.800				-
	667.800				-
Gesamtkosten mit Baupreisseigerung:					667.800

Aufgestellt am 21.06.2022

Stadt Braunschweig
FB Gebäudemanagement
65.22

i. A.
gez.
Eckermann

Objektbezeichnung: Voigtländer Areal, Petzvalstr. 50 & 50a & 50b, Umstellung auf Fernwärme, Hydr. Abgleich

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube		
320	Gründung		
330	Aussenwände		
340	Innenwände		
350	Decken		
360	Dächer		
370	Infrastrukturanlagen		
380	Baukonstruktive Einbauten		
390	Sonstige Maßnahmen		
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		-
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage		
420	Wärmeversorgungsanlagen	240.600	
430	Raumluftechische Anlagen		
440	Elektrische Anlagen		
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstech. Anlg.		
460	Förderanlagen		
470	Nutzungsspezifische Anlagen		
480	Gebäude- und Anlagenautomation	118.300	
490	Sonstige Maßnahmen	63.000	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		421.900
500	Außenanlagen		
510	Erbau		
520	Gründung, Unterbau		
530	Oberbau, Deckschichten		
540	Baukonstruktionen		
550	Technische Anlagen	10.500	
560	Einbauten in Außenanl. und Freiflächen		
570	Vegetationsflächen		
590	Sonstige Maßnahmen		
	Summe 500 Außenanlagen		10.500
600	Ausstattung und Kunstwerke		
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		-

Objektbezeichnung: Voigtländer Areal, Petzvalstr. 50 & 50a & 50b, Umstellung auf Fernwärme, Hydr. Abgleich

700	Baunebenkosten		
700	Pauschale Ansatz 30% aus KG 200 - KG 600	129.700	
710	Bauherrenaufgaben		
720	Vorbereitung der Objektplanung		
730	Objektplanung		
740	Fachplanung		
750	Künstlerische Leistungen		
760	Allgemeine Baunebenkosten		
790	Sonstige Baunebenkosten		
Summe 700 Baunebenkosten		129.700	
Zwischensumme bis KG 700		562.100	
Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - 700		56.200	
Gesamtkosten		618.300	

Aufgestellt: 21.06.2022

Stadt Braunschweig
 FB Gebäudemanagement
 65.22 Sä

i. A.
 gez.
 Eckermann

Betreff:

**Grundschule Waggum, Sanierung und Erweiterung zum
Ganztagsbetrieb
Kostenerhöhung**

*Organisationseinheit:*Dezernat VIII
0650 Referat Hochbau*Datum:*

11.07.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

13.07.2022

Status

Ö

Beschluss:

„Die Kostenerhöhung, die sich gegenüber der Kostenberechnung vom 05.06.2018 ergibt, wird mit 430.000 € festgestellt.

Die neuen Gesamtkosten betragen somit 14.172.000 €.“

Sachverhalt:

Bei der Baumaßnahme GS Waggum, Sanierung und Erweiterung zum Ganztagsbetrieb (vgl. Ds. 17-05835, Ds. 18-08458), werden sich Mehrkosten in Höhe von

430.000 €

ergeben.

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung am 29.06.2018 der Baumaßnahme zugestimmt und die Gesamtkosten mit

13.742.000 €

festgestellt.

Die sich durch die Kostenerhöhung ergebenen Gesamtkosten betragen

14.172.000 €.

Die Kostenerhöhung wird wie folgt begründet:

Im Zuge der Sanierung des Schulgebäudes und der Schulsporthalle haben sich Mehrkosten i. H. v. rund 1,3 Mio € ergeben, die im Wesentlichen auf nachstehende Ursachen zurückzuführen sind:

- Abgängigkeit der sanitären Anlagen in der Sporthalle
- Neuinstallation Technische Gebäudeausstattung in den Umkleiden der Sporthalle, da nicht mehr den geltenden Normen entsprechend
- Sanierung der künstlichen Mineralfaserdämmung (KMF) Umkleiden Sporthalle
- Schaffung barrierefreier Umkleiden und sanitäre Anlagen in der Sporthalle
- Sanierung einer Außenwand des Schulgebäudes

Einsparungen zur Reduzierung der Baukosten können zum Teil dadurch aufgezeigt werden, dass die vom Bauausschuss genehmigten Kosten für Unvorhergesehenes nur noch zu einem geringen Teil vorzuhalten sind.

Die Bereitstellung der zusätzlichen Mittel ist zur Schaffung der Funktionsfähigkeit der Sporthalle erforderlich.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Für das Bauvorhaben stehen entsprechend des Haushaltsplans 2022/IP 2021-2025 bis einschließlich 2022 rd. 13,1 Mio. € an Haushaltssmitteln zur Verfügung. Die zur Ausfinanzierung der Maßnahme erforderlichen Haushaltssmittel werden für 2023 benötigt und sollen daher zum Haushaltsplanentwurf 2023 ff. angemeldet bzw. haushaltsneutral bei den späteren Ansatzveränderungen berücksichtigt werden

Die Aufgliederung und Begründung der zu erwartenden Mehrkosten wird aus der beigefügten Anlage 1 ersichtlich.

Herlitschke

Anlage:

Anlage - Kostengegenüberstellung

Kostengegenüberstellung zur Ermittlung der Mehrkosten nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018			
Objektbezeichnung: GS Waggum, Sanierung und Erweiterung zum Ganztagsbetrieb			

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	Kostenberechnung vom: 05.06.2018	Kostenberechnung vom: 17.06.2022	Mehr- Minder- kosten (+) (-)
100 Grundstück	0	0	± 0
200 Herrichten + Erschließen	391.000	391.000	± 0
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	5.518.100	6.037.100	+ 519.000
400 Bauwerk - Technische Anlagen	2.628.200	3.053.900	+ 424.700
500 Außenanlagen	1.078.000	1.119.700	+ 41.700
600 Ausstattung +Kunstwerke	178.000	195.400	+ 17.400
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistungen des Referates Hochbau	2.909.000	3.209.800	+ 300.800
Gesamtkosten	12.702.300	14.005.900	1.303.600
Unvorhergesehenes (ca. 5 %)	231.700	35.700	- 196.000
Unvorhergesehenes (ca. 10 %)	808.000	130.400	- 677.600
Gesamtkosten	13.742.000	14.172.000	+ 430.000
Einrichtungskostenanteil Projekt 4E.210219	178.000	195.400	+ 17.400
Baukostenanteil Projekt 4E.210219	13.564.000	13.979.600	+ 412 600

Aufgestellt am 17.06.2022

Stadt Braunschweig
- Referat Hochbau -
0650.30 Lau

I. A.

Gez. Franke

Betreff:**Sanierung Tiefgarage Packhof**
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**Organisationseinheit:**Dezernat VIII
0650 Referat Hochbau**Datum:**

12.07.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

13.07.2022

Status

Ö

Beschluss:

„Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 13.06.2022 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referats Hochbau und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 13.06.2022 ohne Indexsteigerung auf 14.000.000 € brutto festgestellt. Die Kosten der Sprinkleranlage als Vorabmaßnahme im Jahr 2018 betragen bereits 1,5 Mio. €. Die Gesamtkosten dieser Maßnahme belaufen sich demnach auf 15,5 Mio. €. Da es sich um einen Betrieb gewerblicher Art handelt, werden lediglich die Netto- Baukosten i. H. v. 11.764.705,88 € finanziert.“

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 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.

Die Sanierung findet in 2 Sanierungsphasen statt, sodass ein Teil der Tiefgarage während der Bauarbeiten geöffnet bleiben kann. In der 1. Sanierungsphase stehen rund 25 %, in der 2. Sanierungsphase 50 – 75 % der Fläche zur Verfügung.“

Für die Sanierung der Tiefgarage Packhof wurde bereits am 20.07.2021 ein Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss gefasst (Ds. 21-16435 und Ds. 18-08694). Daraus ergaben sich Gesamtkosten in Höhe von 8.112.000€ zzgl. 1.500.000 € für die Vorabmaßnahme Sanierung der Sprinkleranlage.

In dieser Vorlage wurde davon ausgegangen, dass die Sanierung in einem Bauabschnitt durchgeführt wird. Bei weiteren Gesprächen mit den Nutzern stellte sich heraus, dass eine Komplettsperrung der Tiefgarage nicht tragbar ist. Weitere Erläuterungen sind dem Punkt Hinweise 1. Sanierungsablauf zu entnehmen (vgl. auch Mitteilung 21-17423).“

Die Sprinkleranlage (Verteilung) und die Wandhydranten wurden bereits 2018 erneuert.

3. Angaben zum Raumprogramm

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

Es werden einige technische Anlagen brandschutztechnisch von den Stellplatzbereichen durch Einhausungen abgeschottet. Darüber hinaus sind aus brandschutztechnischen Gründen zwei innenliegende Treppenhäuser zusätzlich um einen Vorräum in jedem Geschoss zu erweitern. Durch diese Maßnahmen entfallen 21 Einstellplätze.

4. 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

Das ursprüngliche Sanierungskonzept sah aus technischen Gründen vor, die Sanierung der beiden Parkebenen in einem Bauabschnitt durchzuführen, um Mehrkosten und zeitintensive Provisorien bzw. Bauzwischenzustände zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßigen Betriebs zu vermeiden. Hierfür sollte die Tiefgarage komplett gesperrt werden. Grund für die Umsetzung in nur einem Bauabschnitt war die brandschutztechnische Unterteilung der Tiefgarage in übereinanderliegende Rauchabschnitte. Jeweils zwei übereinanderliegende Rauchabschnitte haben eine Lüftungsanlage, die darüber hinaus im Brandfall auch für die Entrauchung dieser Abschnitte genutzt wird.

Der neue Eigentümer des Welfenhofs hat für die Bereiche über der Tiefgarage einen neuen Ankermieter gefunden, der hinsichtlich der Parksituation Anforderungen (mind. 100 Stellplätze zu jeder Zeit) stellt, die in den Bauablauf eingebunden werden müssen. Unter weiterer Berücksichtigung der hohen Auslastung der Parkhäuser im Zeitraum Mitte November bis Mitte Januar (Weihnachtsgeschäft), ist eine Komplettsperrung der Tiefgarage nicht tragbar. Nicht zuletzt, da auch die geplante Aufnahme des Geschäftsbetriebs durch den neuen Ankermieter in die Bau- und somit Schließzeit der Tiefgarage fallen würde. Ein Abschluss der Sanierungsarbeiten vor der Betriebsaufnahme hat sich als nicht erreichbar gezeigt.

Eine separate Nutzung einzelner Bereiche für die Bereitstellung dieser Stellplätze zu jeder Zeit, ist mit dem ursprünglichen Sanierungskonzept nicht möglich. Die im Bestand übereinanderliegenden Rauchabschnitte, die sich jeweils über beide Geschosse erstrecken, sind nicht horizontal voneinander getrennt.

Um diesen Bedingungen gerecht zu werden und eine sachgerechte Sanierung mit den Interessen der Nutzer (Ankermieter, Hotelgäste, Dauermieter) zu vereinbaren ist nunmehr die weitere Planung in 2 Sanierungsphasen erforderlich, wobei das Lüftungs- und Entrauchungskonzept dahingehend geändert wird, dass zukünftig eine geschossweise Trennung der Parkebenen möglich ist und die geforderte Anzahl an Stellplätzen zu jeder Zeit gegeben ist. Bei künftigen Instandsetzungs- oder

Sanierungsmaßnahmen ermöglicht die geschossweise Trennung problemlos die teilweise Weiternutzung der Tiefgarage.

Für die Aufteilung der Maßnahme in 2 Sanierungsphasen werden Provisorien bzw. Bauzwischenstände zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Betriebs erforderlich, die zu Mehrkosten führen.

Um im 1. Bauabschnitt den Betrieb der Tiefgarage in einer Hälfte des 1. Untergeschosses sicherzustellen, ist die vorhandene einspurige Zufahrt von der Straße „Höhe“ als Ein- und Ausfahrt über eine Lichtsignalanlage einzurichten. Für die Parkraumüberwachung müssen Räumlichkeiten als Containerlösung (Büro + WC-Anlage) in der Nähe der Hotelrampe zur Verfügung gestellt werden. Die Flucht- und Rettungswegsituations ändert sich nicht, der Hauptzugang zur Tiefgarage bleibt während der Sanierungsphasen geöffnet.

Für die **Abfertigung des Zu- und Ausfahrtverkehrs** sind weitere technische Provisorien erforderlich:

- Weiterleitung von Notrufen vom Zu- und Ausfahrtskontrollgerät
- Umsetzen der Telefonanlage
- provisorische datentechnische Anbindung des Parkraumüberwachungs- Containers für das Parkabrechnungssystem, sowie das Umsetzen des Abrechnungsservers
- Gewährleistung der Überwachung der sicherheitsrelevanten Einrichtungen, Installation von Meldeeinrichtungen der Parkraumüberwachungs- Container
- Realisierung der Anschlüsse für die Ampelanlagen, Containerversorgung und sämtlichen o. g. Anlagen
- Installation einer zusätzlichen Schranke samt Kontrollgerät auf der Ausfahrtsseite
- Verlegung der Induktionsschleifen in der Ausfahrtsgasse unterhalb der Asphaltbeschichtung

Für die **sichere Ausführung der Sanierungsarbeiten** sind folgende technische Provisorien erforderlich:

Elektrotechnik: Die Sicherheitsrelevanten Anlagen wie Sicherheitsbeleuchtung, Sprinkleranlage, Brandmeldeanlage etc. dürfen nur im Bauabschnitt aus dem Betrieb genommen werden. Dafür müssen die Anpassungen der Versorgungsbereiche durch provisorische Anschlüsse bzw. Ringe durchgeführt werden. Das gleiche gilt für die allgemeine Stromversorgung, da die Bauabschnittsgrenze nicht mit den Verteilergrenzen übereinstimmt.

Lüftungstechnik: Während der Bauphase ist in den beiden Bauabschnitten eine provisorische Be- und Entlüftung berücksichtigt. Diese gewährleistet eine ausreichende Durchlüftung um Arbeiten in den Tiefgaragenbereichen durchführen zu können.

Für die **Entkopplung der Geschosse** sind folgende Maßnahmen notwendig:

Im Bestand sind derzeit jeweils 5 Abluft- und Zuluftzentralen mit jeweils 2 Lüftungsventilatoren angeordnet. Die Zu- und Abluftzentralen 1 - 4 be- und entlüften, bzw. entrauchen die einzelnen durch Brandschutztore getrennten Bereiche geschossübergreifend, die Zu- und Abluftzentrale 5 bedient die Zufahrtsspindel (EG - 2. UG) als einen Rauchabschnitt.

Für die Entkopplung der Geschosse benötigt jeder Einzelne der 9 Rauchabschnitte jeweils eine Zuluft- und eine Abluftzentrale mit jeweils 2 Ventilatoren, welche an bestehenden Zuluft- und Fortluftschächten mittels Kanäle über neu zu erstellende Decken- und Wanddurchbrüche angeschlossenen werden.

Zusätzlich notwendige Technikzentralen (EG- Zuluftzentrale 6, 1. UG - Abluftzentrale 9, 2. UG – Zuluftzentrale 8,9 und Abluftzentrale 6,7,8) müssen für die Zuluft- und Abluftanlagen erstellt oder bestehende Räumlichkeiten umgenutzt und ertüchtigt werden (1. UG – Werkstatt wird Zuluftzentrale 7). U. a. muss in den Bereichen der Neuaufstellung und Umnutzung der Technikzentralen die Sprinklerung zurückgebaut und angepasst werden.

Innerhalb der bestehenden Technikzentralen müssen Decken- und Wandöffnungen geschlossen werden, um die Geschosse voneinander auch brandschutztechnisch zu

trennen. Dafür müssen die bestehenden Stahlbeton- Vorsatzschalen abgebrochen werden und im Nachgang durch feuerbeständige Mauerwerkswände ersetzt werden. Für die Einbringung der Ventilatoren müssen bestehende Türöffnungen (88,5 -101 cm) in MW- oder auch Stahlbetonwänden verbreitert und durch neue breitere 2-flügelige Brandschutztüren mit Gang- und Standflügel (151 cm) ersetzt werden.

Aufgrund des hohen Gewichts der Ventilatoren werden zusätzliche Einbringhilfen für den Transport zum Einbauort notwendig, z. B. mobile Portalkräne.

Die Stahlbeton-Vorsatzschalen begrenzen die Zu- und Abluftschächte in den einzelnen Rauchabschnitten. Über integrierte Lüftungsgitter erfolgt die Zu- bzw. Abluft. Die Betonkanäle in der Funktion des Zuluftschachts müssen regelmäßig (hygienisch) gereinigt werden, dafür ist nach neuer Norm ein abriebfester Anstrich grundlegend. Die Reinigung und der Anstrich der Betonkanäle sind Bestandteil beider Sanierungsphasen. Durch die notwendige Umnutzung der bestehenden Werkstatt als Zuluftzentrale im 1. Untergeschoss muss eine adäquate Räumlichkeit zur Werkstatt umgebaut und ertüchtigt werden. Als einziger Raum, derzeit ohne Nutzung, steht der alte Aufsichtsraum im 2. UG zur Verfügung. Hier muss das WC demontiert und abgebrochen werden, so dass ein größerer Arbeitsbereich für die Werkstatt entsteht. Ausbesserungsarbeiten und der Anstrich der Wände sind unabdingbar. Teilweise müssen die Wände zum Parkbereich brandschutztechnisch ertüchtigt oder hergestellt werden.

Die lüftungstechnischen Notwendigkeiten erfordern zudem einen weiteren Gebäudehauptverteilungsraum im Spindelbereich für die funktionale Verteilung der Schaltschränke innerhalb der Tiefgarage.

Für den **sicheren Betrieb der Tiefgarage** sind weitere Maßnahmen nach eingehender Untersuchung erforderlich:

Die Parkabfertigungsanlage mit Abrechnungssystem entspricht nicht mehr dem Stand der Technik, ist veraltet und kann nicht die heutigen gesetzlichen Anforderungen der Abrechnungsregularien erfüllen. Ein Ausfall könnte zu einer Betriebsunterbrechung führen.

Des Weiteren wird die alte bestehende hinterleuchtete Beschilderung der Tiefgarage, die größtenteils Bruchschäden im Plexiglas aufweist, durch neue LED-Schilder ersetzt.

Außerdem werden die alten analogen Überwachungskameras in Hochrisikobereichen am Geldautomaten erneuert.

Die für die Elektroinstallation notwendigen Kabelrinnen werden mit einem Taubenvergrämungssystem ausgerüstet, um den Tauben keine zusätzliche Nistgelegenheit zu bieten.

Neben vereinzelten Betoninstandsetzungsarbeiten erhält die Tiefgarage einen neuen Anstrich, welcher auch aufgrund diverser Wassereinbrüche erforderlich wird.

2. Einstellplätze

Während der 1. Sanierungsphase stehen rund 780 Stellplätze, in der

2. Sanierungsphase rund 340 Stellplätze nicht zur Verfügung.

Nach der Sanierung entfallen für die erforderlichen neuen Technikräume 21 Stellplätze. Weitere Stellplätze fallen durch den Bedarf des neuen Ankermieters des Erdgeschosses weg. Jeweils 7 Stellplätze im 1. und 2. Untergeschoss für die Erstellung der Aufzugsanlage und 49 Stellplätze für die Anordnung breiterer Einstellplätze (von 2,30 m auf 2,45 m). In Summe stehen nach der Sanierung noch 965 Stellplätze zur Verfügung.

5. 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. Jedoch werden die aktuellen Normen und Vorschriften bei den neuen Anlagen eingehalten.

Die Energieversorgung und Heizungstechnik bleiben von der Sanierung ausgenommen.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Um die Mindestanforderungen einer barrierefreien WC- Anlage einzuhalten, wird der bestehende WC- Bereich entkernt und neu aufgeteilt. Das barrierefreie WC wird als eigene Einheit, neben dem Damen- und Herren WC erstellt. Die Ausstattung erfolgt nach DIN 18040. Ein barrierefreier Zugang zu den beiden Ebenen der Tiefgarage ist durch die vorhandene Aufzugsanlage gegeben.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme inkl. Der Sprinkleranlage betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 13.06.2022 **15.500.000 €** brutto bzw. 13.035.210,10 netto.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll in der Zeit von Januar 2023 bis ca. Mitte 2024 durchgeführt werden.

1. Sanierungsphase: Januar 2023 - November 2023
2. Sanierungsphase: Januar 2024 – ca. Juni 2024

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2022 sind unter dem Projekt „Tiefgarage Packhof/Sanierung (4E.210171)“ kassenwirksame Haushaltsmittel i. H. v. 3.911.800 € veranschlagt.

Im Investitionsprogramm (IP) 2021 - 2025 sind folgende Jahresraten eingeplant:

Gesamt-kosten T €	bis 2021 T €	2022 T €	2023 T €	2024 T €	2025 T €	Restbedarf ab 2026 T €
8.183,1	4.271,3	3.911,8	0	0	0	0

Die Differenz zu den festzustellenden Gesamtkosten in Höhe von 4.842.200 soll haushaltsneutral zur Haushaltslesung 2023 ff. eingebracht werden.

Herlitschke

Anlagen:

Anlage 1 – Zusammenstellung der Kosten

Anlage 2 – Einzel-Kostengruppen

3 Pläne (EG, UG1, UG2)

Kostenberechnung
nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018

Objektbezeichnung: Sanierung Tiefgarage Packhof

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.178.900	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	9.313.900	
500 Außenanlagen und Freiflächen	-	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten	2.227.300	12.720.100
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr rund 10 % (KG 200 - 700)		1.279.900
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung		14.000.000
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210171	-

ERMITTlung DER BAUPREISSTEIGERUNG

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2021 €	2022 €	2023 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung:					
2021 vorauss. Index 2,5%					-
2022 vorauss. Index 8%					-
2023 vorauss. Index 2,5%					-
Gesamtkosten mit Baupreisseigerung:					

Aufgestellt am 13.06.2022

Stadt Braunschweig
Referat Hochbau
0650.40Ke

I. A.
gez.
Franke

Objektbezeichnung: Sanierung Tiefgarage Packhof

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	16.000	
320	Gründung		
330	Aussenwände		
340	Innenwände	751.000	
350	Decken	48.000	
360	Dächer		
370	Infrastrukturanlagen		
380	Baukonstruktive Einbauten		
390	Sonstige Maßnahmen	363.900	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		1.178.900
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	82.000	
420	Wärmeversorgungsanlagen	11.200	
430	Raumlufttechnische Anlagen	2.107.600	
440	Elektrische Anlagen	4.593.300	
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstech. Anlg.	961.300	
460	Förderanlagen		
470	Nutzungsspezifische Anlagen	144.100	
480	Gebäude- und Anlagenautomation	1.014.300	
490	Sonstige Maßnahmen	400.100	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		9.313.900
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 30% auf KG 200 - KG 600		
710	Bauherrenaufgaben	580.400	
720	Vorbereitung der Objektplanung	6.500	
730	Objektplanung	1.630.400	
740	Fachplanung		
750	Künstlerische Leistungen		
760	Allgemeine Baunebenkosten	8.500	
790	Sonstige Baunebenkosten	1.500	
Summe 700 Baunebenkosten		2.227.300	
Zwischensumme bis KG 700			12.720.100
Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - 700			1.279.900
Gesamtkosten			14.000.000

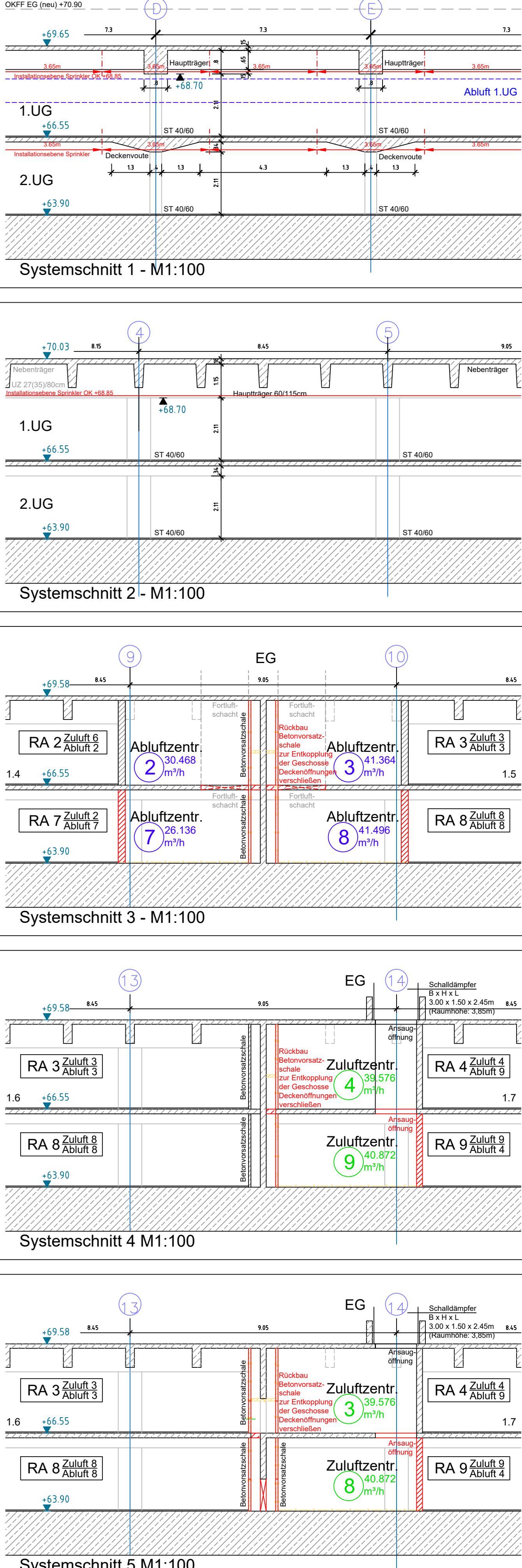
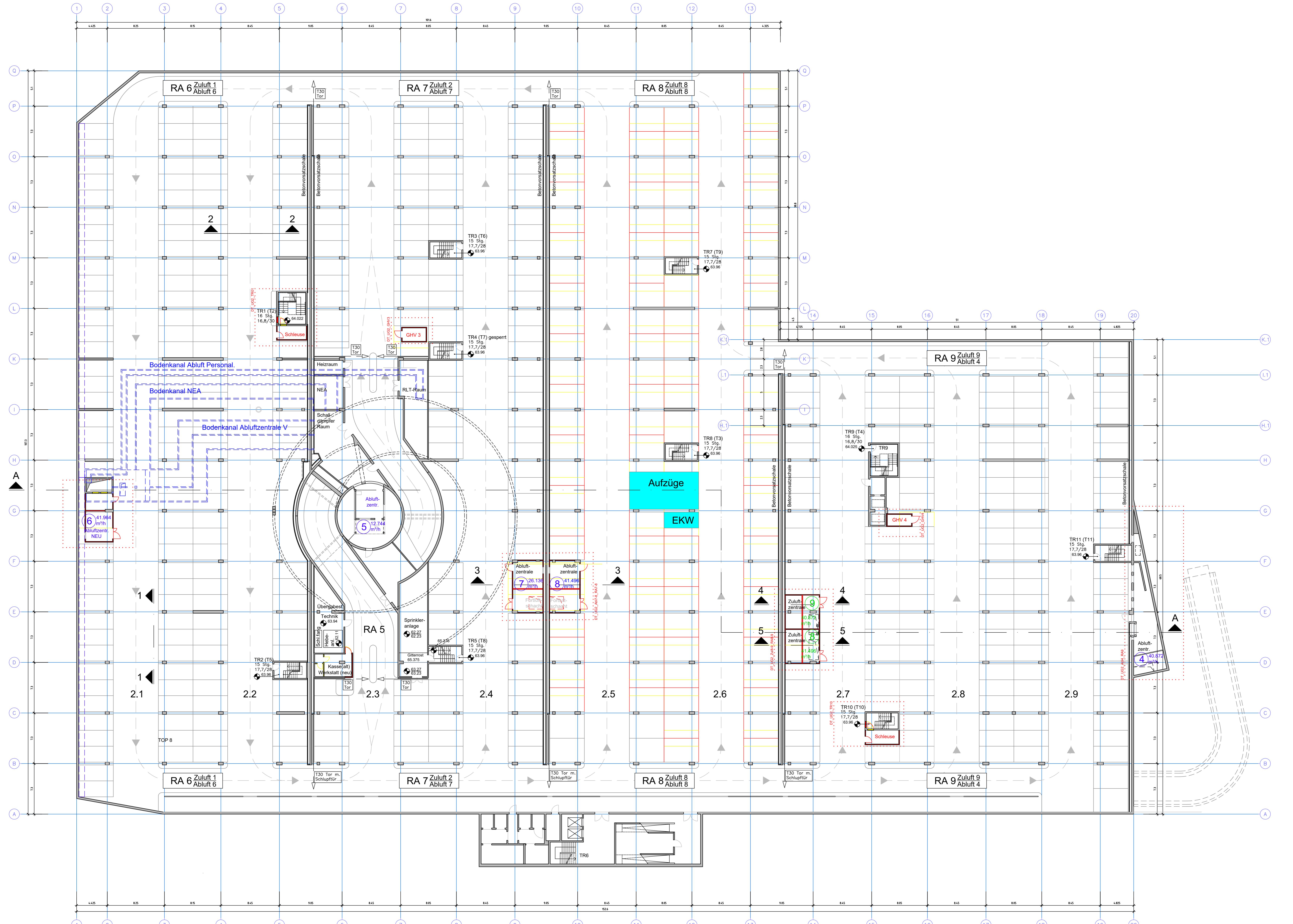
Aufgestellt: 13.06.2022

Stadt Braunschweig
 Referat Hochbau
 0650.40 Ke

I. A.
 gez.
 Franke







Die Maße sind am Bau zu prüfen

anunterlagen basieren auf Bestands- tlw. aus Ausführungsunterlagen zum Zeitpunkt der Erstellung
efgarage (1977-1980).
gen keine Aufmaßunterlagen vor.

Datum	Bearbeitet	Änderung
25.05.2022	Schr.	Ergänzung: Anpassung Zukunft- und Abluftzentralen

 Stadt Braunschweig	01008 Tiefgarage Packhof			
	Sanierung Grundriss 2.UG			
Packhofpassage 2, Braunschweig				
Bearbeitet	Schröder	Gesehen	Name	
Liegenschaft	01008	Maßstab	1:200	
Plan-Nr.	03	Datum	10.12.2021	
Datei: FB65_E_01008_01_01_B_GR_UG2_200_03.DWG				