

Betreff:

**Petzvalstr. 50 b****Trinkwassernetzsanierung und weitere Maßnahmen  
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII

65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

13.09.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

14.09.2022

Status

Ö

**Beschluss:**

„Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 15.07.2022 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes und Indexsteigerung - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 15.07.2022 auf 2.095.000 € 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

Das ehemalige Produktionsgebäude der Fa. Voigtländer, jetzt Handwerkerhof, umfasst heute folgende Hauptnutzungen auf vier Etagen: Büro, Lager, Werkstatt, Produktion. Schlechte Trinkwasserbefunde und die damit verbundene Notwendigkeit der Sanierung des Trinkwassernetzes erfordern eine Leitungssanierung, in deren Umfang auch die asbest-haltigen Abwasserleitungen ausgebaut werden. Die Leitungssanierung greift stark in die Substanz der ohnehin maroden Sanitäranlagen ein, so dass sowohl in WC-Bereichen als auch im Bereich der Duschen eine Sanierung erfolgen soll.

Im Bereich der Umbaumaßnahmen, also Fluren, Treppenräume und WC-Türme sollen auf Grund von Synergieeffekten vorhandene Brandschutzmängel gleich mit bearbeitet (Türen) sowie die von der Feuerwehr geforderte Generalschließanlage (derzeit nur im Bereich der VHS vorhanden) auf das gesamte Gebäude erweitert werden.

Ein weiterer Sanierungsbedarf befindet sich bei allen vorhandenen drei Aufzügen. Aufgrund vorliegender Gefährdungsbeurteilungen ist die Sanierung aller im Bestand befindlichen Aufzüge unumgänglich.

Da der Hauptnutzer, die Volkshochschule, für seine Nutzung der Kleiderkammer einen barrierefreien Zugang benötigt und die Aufzüge generell überarbeitet werden müssen, wurde eine Konzeptstudie für eine barrierefreie Gebäudeerschließung erarbeitet. Die beiden alten

und defekten Personenaufzüge sind unter Berücksichtigung barrierefreier Benutzung nicht für eine Sanierung geeignet. Daher soll ein neuer barrierefreier Personenlift eingebaut und der Zugang im EG West mit einer Rampe versehen werden.

Der Lastenaufzug wird unabhängig von der Maßnahme saniert. Für die Aufzüge sind im Projekt „Aufzüge, Mängelabarbeitung Gefährdungsbeurteilung“ Mittel vorhanden.

Die Maßnahme teilt sich auf Grund der Mittelbereitstellungen in drei Maßnahmenpakete:

- 1 - Trinkwassersanierung (barrierefreie Erschließung, WC's...)
- 2 - Brandschutz (Türen und Rückbau Lüftung, Schließanlage)
- 3 - Aufzug

### 3. Angaben zum Raumprogramm

Da es sich hauptsächlich nur um die Sanierung des Gebäudes handelt, ändert sich an dem vorhandenen Raumprogramm nicht viel. Die Personenzahl für die Nutzung der Liegenschaft wurde auf ca. 150 Personen festgelegt und ermöglicht die Reduzierung der Anzahl an WCs und Umkleidebereiche. Die Umkleidebereiche und die Duschen werden hauptsächlich nur von der Volkshochschule und der Fa. Medisprint mit ca. sieben bis zehn Mitarbeitern benutzt. Der Fa. Medisprint sind auch die bereits sanierten WCs im EG Ost zugeteilt. Dort befindet sich auch eine Dusche für Fa. Medisprint. Die abgängigen WCs im 1. und 2. OG im Ostflügel werden nach dem Schadstoffrückbau nicht wieder hergerichtet.

Nach neuer Verordnung der NBauO wird ein WC für Diverse benötigt.

### 4. Erläuterungen zur Planung

Das westliche Treppenhaus erhält eine Rampe, um den Zugang für die Kleiderkammer auf Ebene 0 (EG, Hochparterre auf der Westseite) barrierefrei zu ermöglichen. Hier befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kleiderkammer das 1. barrierefreie WC inkl. Wickelmöglichkeit. In Ebene 1 befindet sich das benötigte WC.

Die innere barrierefreie Erschließung der gesamten Liegenschaft erfolgt über einen neuen Lift im Treppenhaus Ost.

Die Sanitärbereiche im Keller sollen wegen der neuen Abwasserleitungsführung unter der Geschossdecke zusammengefasst werden, um die notwendigen Hebeanlagen auf ein Minimum zu reduzieren. Daher ist geplant, die Seminarräume zusammen anzurufen und die Sanitärbereiche für Herren/Damen/Diverse am Bedarf orientiert neu zu strukturieren.

### 5. Techniken für regenerative Energien

Bei der Baumaßnahme werden keine regenerativen Energien berücksichtigt, weil es sich nur um eine notwendige Sanierung von Trinkwasser- und Brandschutzmängeln handelt.

### 6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Die barrierefreie Zugänglichkeit ist Hauptbestandteil der Maßnahme, sowie die Ertüchtigung mit einem barrierefreien WC wie zuvor beschrieben.

### 7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 15.07.2022 2.095.000 €.

Die Kosten gliedern sich auf die Einzelmaßnahmen wie folgt auf:

- |   |                |
|---|----------------|
| - WC-/Trinkwassernetzsanierung<br>und barrierefreie Erschließung außer Aufzug | 1.579.024,15 € |
| - Brandschutzarbeiten   | 329.722,20 €   |
| - Aufzugsarbeiten   | 186.247,65 €   |

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

#### **8. Bauzeit**

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

#### **9. Finanzierung**

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2022 sind bei dem Projekt „Petzvalstraße 50 B/San.Trinkwasserleit. (4E.210395)“ kassenwirksame Haushaltsmittel in Höhe von 1.070.000 € veranschlagt. Weiterhin stehen Vorplanungsmittel aus 2021 in Höhe von 190.000 € unter dem Projekt „Petzvalstr. 50 B/San. Trinkwassernetz (3E.210029)“ zur Verfügung.

Die Differenz zu den festzustellenden Gesamtkosten in Höhe von 835.000 € soll haushaltsneutral zu den Ansatzveränderungen der Verwaltung zur Haushaltslesung 2023 ff. für 2023 eingebbracht werden.

### **Herlitschke**

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2 - Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Anlage 3 - Grundriss Ebene 0

Anlage 4 - Grundriss Ebene -1

Kostenberechnung  
nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018

Objektbezeichnung: Voigtländer Areal, Petzvalstr. WC-Sanierung, Brandschutz, Barrierefreie Erschließung

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	688.500	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	561.300	
500 Außenanlagen und Freiflächen	131.000	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten	414.200	1.795.000
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)		179.500
<b>Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung</b>		<b>1.974.500</b>
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210395	-

**ERMITTlung DER BAUPREISSTEIGERUNG**

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2023 €	2024 €	2025 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung:					1.974.500
2023 Index ca. 6,1 %	1.974.500	120.500			120.500
					-
					-
Gesamtkosten mit Baupreisseigerung, gerundet:					<b>2.095.000</b>

Aufgestellt am 15.07.2022

Stadt Braunschweig  
FB Gebäudemanagement  
65.22

i. A.  
gez.  
Eckermann

Objektbezeichnung: Voigtländer Areal, Petzvalstr. WC-Sanierung, Brandschutz, Barrierefreie Erschließung

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		
310	Baugrube	10.000	
320	Gründung	5.600	
330	Außenwände	362.400	
340	Innenwände	171.500	
350	Decken		
360	Dächer		
370	Infrastrukturanlagen		
380	Baukonstruktive Einbauten		
390	Sonstige Maßnahmen	139.000	
	<b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		688.500
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	275.000	
420	Wärmeversorgungsanlagen	18.100	
430	Raumlufttechnische Anlagen	19.300	
440	Elektrische Anlagen	131.500	
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstechn. Anlg.	17.400	
460	Förderanlagen	100.000	
470	Nutzungsspezifische Anlagen		
480	Gebäude- und Anlagenautomation		
490	Sonstige Maßnahmen		
	<b>Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>		561.300
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		
510	Erbau	12.900	
520	Gründung, Unterbau	2.500	
530	Oberbau, Deckschichten	44.700	
540	Baukonstruktionen	65.500	
550	Technische Anlagen		
560	Einbauten in Außenanl. und Freiflächen		
570	Vegetationsflächen		
590	Sonstige Maßnahmen	5.400	
	<b>Summe 500 Außenanlagen</b>		131.000
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>		
	<b>Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>		-

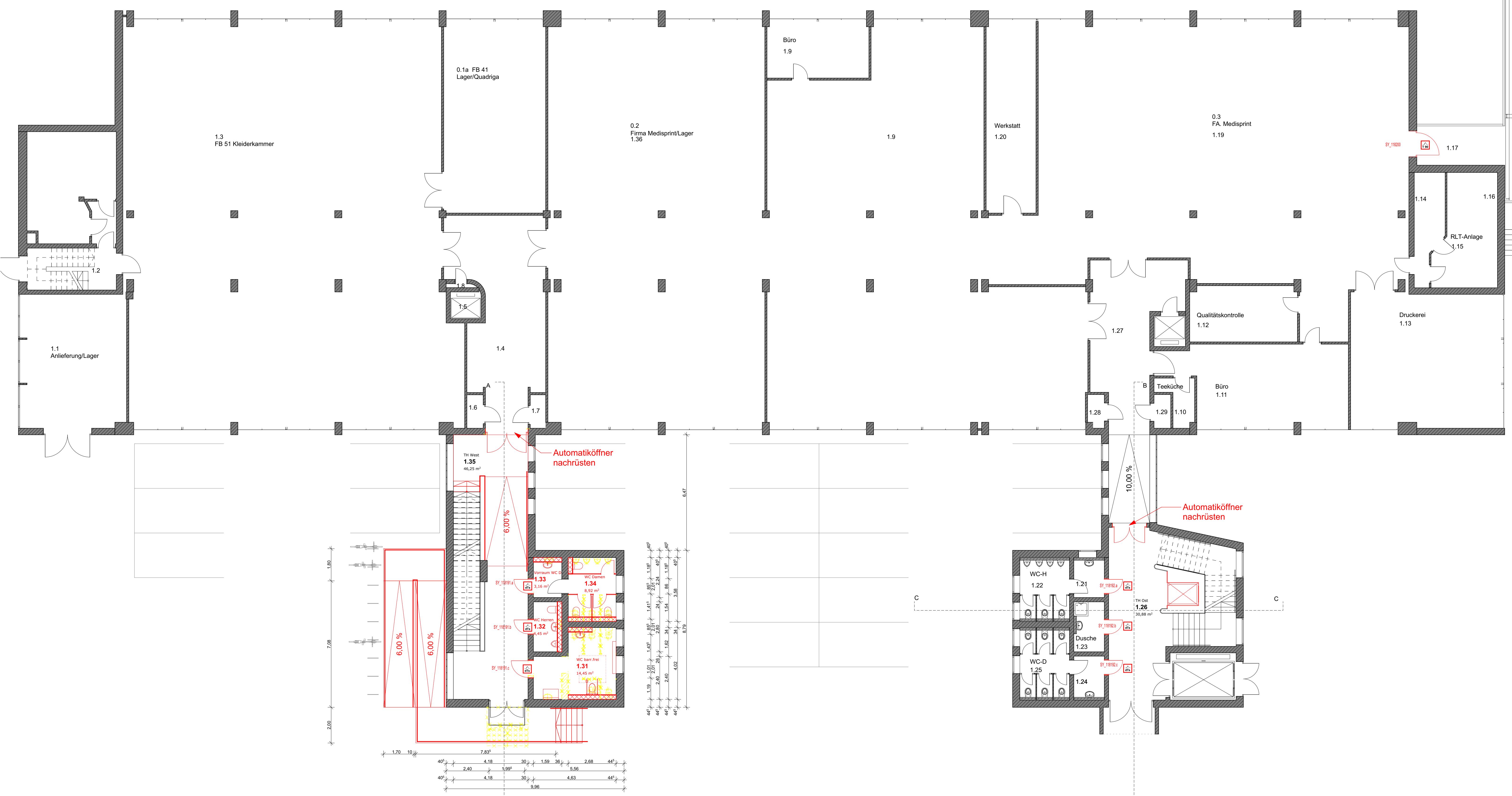
Objektbezeichnung: Voigtländer Areal, Petzvalstr. WC-Sanierung, Brandschutz, Barrierefreie Erschließung

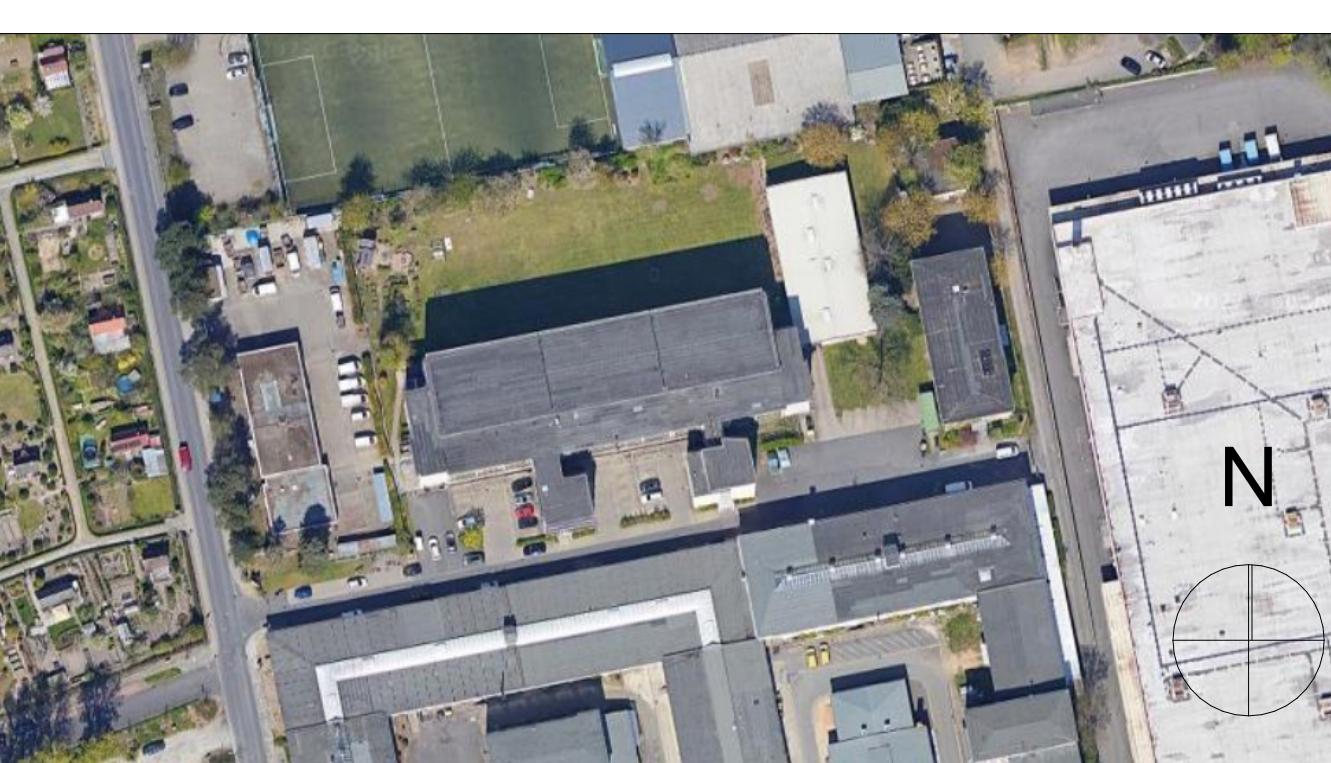
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
700	Pauschale Ansatz 30% aus KG 200 - KG 600	414.200	
710	Bauherrenaufgaben		
720	Vorbereitung der Objektplanung		
730	Objektplanung		
740	Fachplanung		
750	Künstlerische Leistungen		
760	Allgemeine Baunebenkosten		
790	Sonstige Baunebenkosten		
<b>Summe 700 Baunebenkosten</b>		414.200	
<b>Zwischensumme bis KG 700</b>			<b>1.795.000</b>
Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - 700			179.500
<b>Gesamtkosten gerundet</b>			<b>1.974.500</b>

Aufgestellt: 15.07.2022

Stadt Braunschweig  
 FB Gebäudemanagement  
 65.22 Wi

i. A.  
 gez.  
 Eckermann





	<b>bow ingenieure gmbh</b> architekten + ingenieure <a href="http://www.bow-ingenieure.de">www.bow-ingenieure.de</a> <a href="mailto:mail@bow-ingenieure.de">mail@bow-ingenieure.de</a>	hagenmarkt 8 38100 braunschweig fon 0531 / 24359 -0 fax 0531 / 24359 -51	ottenser marktplatz 13 D-22765 hamburg fon 040 / 2263528 -0 fax 040 / 2263528 -51	meinstraße 24 38448 wolfsburg fon 05363 / 703 -677 fax 05363 / 703 -736
---	--	---	--	--

# Voigtländer\_Areal\_BS

38104 Braunschweig  
Stadt Braunschweig  
Ägidienmarkt 6  
38100 Braunschweig

38100 Braunschweig

---

# ENTWURFSPLANUNG

## Grundrisse Ebene -1

2022-938_00505	Ersteller- kürzel  bow E	BLATTNU
----------------	-----------------------------------	---------

A