

*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 asbesthaltigen 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, Mängelarbeitung 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 anzuordnen 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 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 eingebracht werden.

Herlitschke

Anlagen:

Anlage 1 - Zusammenstellung der Gesamtkoste

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	1.795.000
400 Bauwerk - Technische Anlagen	561.300	
500 Außenanlagen und Freiflächen	131.000	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten	414.200	
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)		179.500
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		1.974.500
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210395	-

ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2023 €	2024 €	2025 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:					1.974.500
2023 Index ca. 6,1 %	1.974.500	120.500			120.500
					-
					-
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung, gerundet:					2.095.000

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

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

700	Baunebenkosten		
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		
	Summe 700 Baunebenkosten		414.200
	Zwischensumme bis KG 700		1.795.000
	Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - 700		179.500
	Gesamtkosten gerundet		1.974.500

Aufgestellt: 15.07.2022

Stadt Braunschweig

FB Gebäudemanagement

65.22 Wi

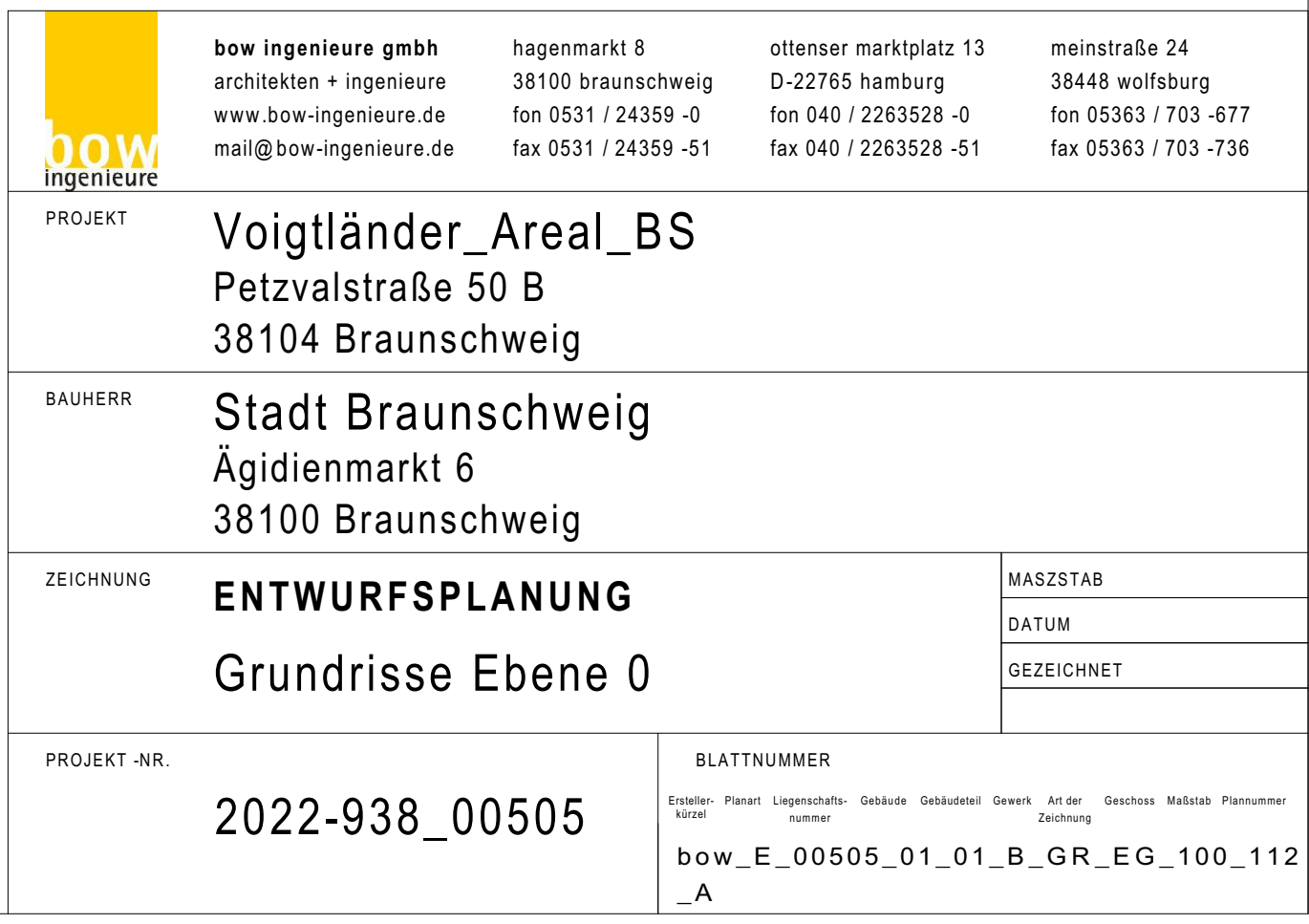
i. A.

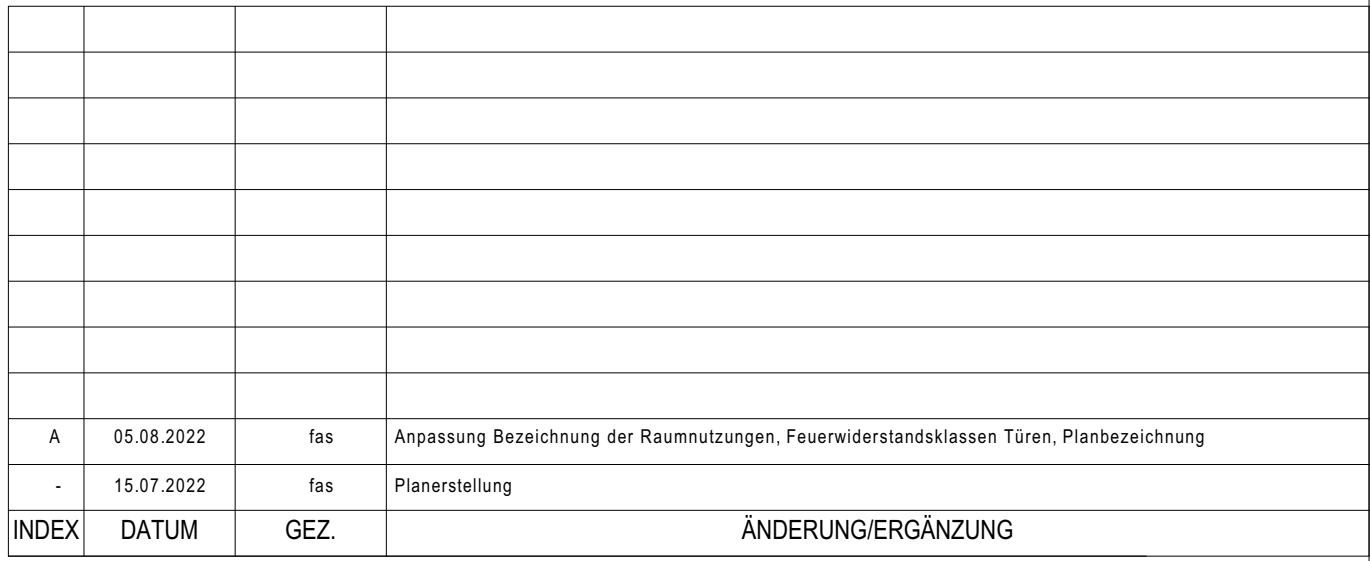
gez.

Eckermann



bow_E_00505_01_01_B_GR_EG_100_112_A





This aerial photograph shows the site from above. The existing building is a large, dark-roofed structure with a flat roof. To its left is a parking lot with several cars. To the right of the building is a large, open grassy area. Further right is a paved area with a basketball court and a large 'N' marker. The surrounding area includes other buildings, parking lots, and some trees.



bow
ingenieure

bow ingenieure gmbh
architekten + ingenieure
www.bow-ingenieure.de
mail@bow-ingenieure.de

hagermann 18
38100 Braunschweig
fon 0531 / 24359-0
fax 0531 / 24359-51

attesser markplatz 13
D-2275 hamburg
fon 040 / 2263528-0
fax 040 / 2263528-51

meisterstr. 34
38448 wolfsburg
fon 05363 / 703-677
fax 05363 / 703-738

PROJEKT

Voigtländer_Areal_BS
Petzvalstraße 50 B
38104 Braunschweig

BAUHERR

Stadt Braunschweig
Ägidienmarkt 6
38100 Braunschweig

ZEICHNUNG

ENTWURFSPLANUNG
Grundrisse Ebene -1

PROJEKT-NR.

2022-938_00505

BLATTNUMMER

entwurf

Planer

landschaft

GdK

architektur

SdK

arch. foto

GdK

architektur

Planer

zeichner

a_w

_a_w_E_00505_01_01_B_GR_KG_100_111