

*Betreff:***Dienstgebäude Ägidienmarkt 6, Sanierung und  
Brandschutzmaßnahmen  
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat VIII

65 Fachbereich Gebäudemanagement

*Datum:*

01.06.2023

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

14.06.2023

*Status*

Ö

**Beschluss:**

„Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 27.10.2022 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes und Indexsteigerung - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 09.05.2023 auf 2.683.000 € festgestellt.“

**Sachverhalt:****1. Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 4 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

**2. Begründung und Beschreibung des Investitionsvorhabens**

Das städtische Verwaltungsgebäude Ägidienmarkt 6 weist in brandschutztechnischer Hinsicht Mängel auf. Außerdem benötigen die Fenster sowie die WCs eine Sanierung. Da die Baumaßnahme im gesamten Haus in den 1. Rettungswegen stattfinden wird, wurde festgelegt, die Sanierung nicht im laufenden Betrieb durchzuführen, sondern nach Auszug des FB 65 ab Sommer 2023.

Zusätzlich zu der Brandschutzsanierung werden notwendige konstruktive Umbauten durchgeführt, die sich aus der fortgeführten Planung ergeben haben.

Des Weiteren hat sich im Planungsverlauf herausgestellt, dass die geplante Brandschutzsanierung an dem vorhandenen Datennetz, welches bereits ca. 30 Jahre alt ist, ein zu hohes Risiko für die Glasfaserleitungen darstellt und diese daher erneuert werden müssen.

Bei der Überprüfung der elektrischen Anlagen im Zuge der Vorplanung wurde festgestellt, dass eine ergänzende Installation für die umstrukturierten Bereiche der Büros sowie der WC Einheiten nicht ohne Probleme in die vorhandene Installation eingebunden werden kann.

Die elektrische Installation soll ebenfalls erneuert werden, zumal die Wegeführung von elektrischer Installation deckungsgleich ist mit den Datenleitungen ist.

Um das Leitungsnetz revisionierbar zu verlegen, ist die sinnvollste, schnellste und Leitungstechnisch kürzeste Verlegemöglichkeit die Installation oberhalb der Unterdecken, um an der Außenfassade mittig einen Kanal für die Elektro- und Datenanschlüsse schaffen zu können. Die Decken, die schallschutztechnisch und statisch ohnehin nur noch eine geringe Restlaufzeit aufweisen, sollen gegen akustisch wirksame Rasterdecke inkl. energiesparende LED-Beleuchtung getauscht werden.

### **3. Angaben zum Raumprogramm**

Im Rahmen der Maßnahmen wird das Raumprogramm nicht wesentlich verändert. Es werden einige wenige Änderungen in der Büroteilung für den Folgenutzer FB 66 vorgenommen und die Putzmittelräume verlegt.

### **4. Erläuterungen zur Planung**

Es werden die im Brandschutzgutachten vorgegebenen Maßnahmen umgesetzt, z. B. ein Rauch- und Wärmeabzug im Treppenhaus, ein 2. Rettungsweg aus dem Dachgeschoss, die Verbesserung des 2. Rettungsweges aus einem Besprechungsraum im Untergeschoss und brandschutztechnische Ertüchtigung von Bauteilen zur geforderten Abgrenzung von Nutzungseinheiten in den Büroetagen. Weiterhin sind eine Brandmeldeanlage und Sicherheitsbeleuchtungsanlage vorgesehen.

Die WC-Räume werden komplett saniert incl. der Vorwandinstallationen, Fußboden- und Wandbeläge, Trennwände und Objekte. Die Putzmittelräume werden aus den WC-Vorräumen entfernt und separiert.

Die Fenster werden je nach Zustand aufgearbeitet und neu gestrichen oder ausgetauscht.

Für die Folgenutzung durch FB 66 werden einige konstruktive Änderungen (Raumteilungen) bei den Büros vorgenommen und die notwendigen Schönheitsreparaturen durchgeführt.

Im Zuge der Erneuerung von Daten- und Elektroinstallation werden die Decken gegen neue schallschutzwirksame Rasterdecken ausgetauscht und die Beleuchtung auf LED umgestellt.

### **5. Techniken für regenerative Energien**

Bei der Baumaßnahme werden keine regenerativen Energien berücksichtigt, weil es sich ausschließlich um eine Brandschutzmaßnahme und Sanierung handelt. Das Gebäude ist an das städt. Fernwärmenetz angebunden.

### **6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen**

Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen sind nicht vorgesehen, da es sich um eine Brandschutzmaßnahme und eine Sanierung handelt und z. B. ein Zugang für Rollstuhlfahrer (Aufzug) dort nicht umzusetzen ist.

### **7. Kosten**

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 09.05.2023 2.683.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

## **8. Bauzeit**

Die Maßnahme muss im Sommer 2023 begonnen werden, um schnellstmöglich den Neueinzug der Mitarbeitenden des FBs 66 zu gewährleisten, die wegen der anstehenden Rathaussanierung aus ihrem alten Standort ausziehen müssen.

## **9. Finanzierung**

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2023 sind bei dem Projekt Gebäude Ägidienmarkt/Sanierung (4E.210403) kassenwirksame Haushaltsmittel in Höhe von 2.683.000 € veranschlagt.

Herlitschke

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Zusammenstellung der Kosten

Anlage 2 – Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Pläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018
Objektbezeichnung: Ägidienmarkt: Brandschutz, WC Sanierung, Fenster, Büros FB66, Schönheitsrep, Daten, ELT-Instal.

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	768.000	2.333.900
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.027.300	
500 Außenanlagen und Freiflächen	-	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten	538.600	
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)		233.400
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		<b>2.567.300</b>
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210403	-

**ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG**

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2021 €	2022 €	2023 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:					
2021 vorauss. Index 2,5%					
2022 vorauss. Index 5%					
2023 vorauss. Index 4,5% Teile der Kostenberechnung sind aus 2022, der Rest schon aus 2023, daher Ansatz nur 4,5%	2.567.300			115.700	2.683.000
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:					

Aufgestellt am 09.05.2023

Stadt Braunschweig  
FB Gebäudemanagement  
65.22 Gö

I. A.  
gez.  
Eckermann

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

Objektbezeichnung: Dienstgebäude Ägidienmarkt 6, Sanierung und Brandschutzmaßnahmen

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	167.200	
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	304.300	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	178.500	
360	Dächer	22.500	
370	Infrastrukturanlagen		
390	sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	95.500	
	<b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		768.000
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	66.500	
420	Wärmeversorgungsanlagen	15.000	
430	Raumluftechnische Anlagen	5.500	
440	Elektrische Anlagen	627.700	
450	Kommunikations-,sicherheits- und informationstechnische Anlagen	312.600	
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		
	<b>Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>		1.027.300
<b>500</b>	<b>Außenanlagen und Freiflächen</b>		
540	Baukonstruktionen		
	<b>Summe 500 Außenanlagen</b>		-
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>		
	<b>Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>		-
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
700	Pauschale Ansatz 30 % aus KG 200 - KG 600	538.600	
	<b>Summe 700 Baunebenkosten</b>		538.600
	<b>Zwischensumme bis KG 700</b>		<b>2.333.900</b>
	Unvorhergesehenes rd. 5 % bzw. 10 % der KG 200 - KG 700		233.400
	<b>Gesamtkosten</b>		<b>2.567.300</b>

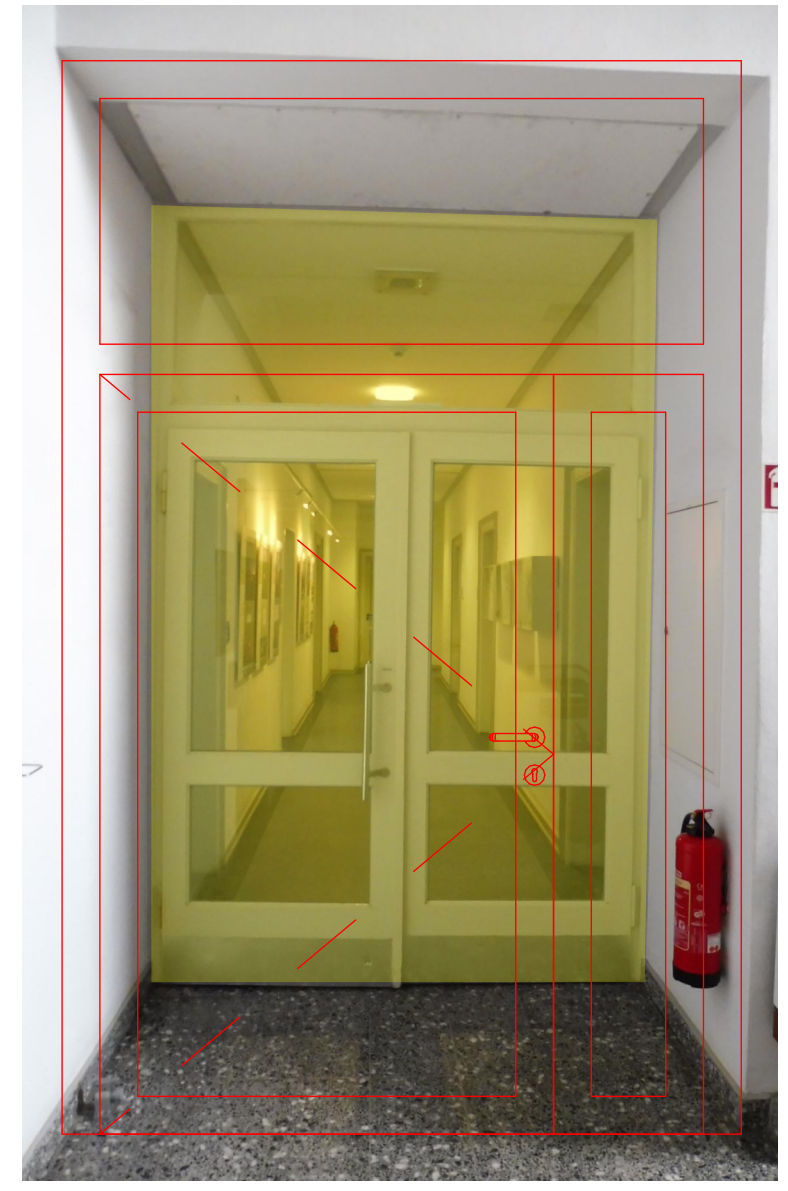
Aufgestellt:

Stadt Braunschweig  
 FB Gebäudemanagement  
 65

I. A.  
 gez.  
 Eckermann



- Legende:**
- Bauteil Bestand
  - Bauteil Abbruch
  - Bauteil Neubau
  - selbstschließende feuerhemmende Tür, rauchdicht
  - Rauchabzug
  - Pumi Raum neu
  - Abhangdecken neu



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

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

PROJEKT

**FB 65 Gebäudemanagement**  
**Ägidienmarkt 6**  
**38100 Braunschweig**

BAUHERR

Stadt Braunschweig

Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement  
Ägidienmarkt 6  
38100 Braunschweig

ZEICHNUNG

**Grundriss 1. Obergeschoss**

MASZSTAB1:100

DATUM05.05.2023

GEZEICHNETfas

PROJEKT -NR.

**2020-918\_00006**

BLATTNUMMER

Ersteller- Planart Liegenschafts- Gebäude Gebäudeteil Gewerk Art der Geschoss Maßstab Plannummer  
kürzel nummer nummer Zeichnung

**bow\_E\_00006\_01\_01\_B\_GR\_OG1\_100\_3\_**