

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 Brandschutzzsanierung werden notwendige konstruktive Umbauten durchgeführt, die sich aus der fortgeführten Planung ergeben haben.

Des Weiteren hat sich im Planungsverlauf herausgestellt, dass die geplante Brandschutzzsanierung 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 ausgetauscht 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 Brandschutzbüro 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. Fernwärmennetz 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	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.027.300	
500 Außenanlagen und Freiflächen	-	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten	538.600	2.333.900
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)		233.400
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung		2.567.300
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210403	-

ERMITTlung DER BAUPREISSTEIGERUNG

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

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 Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
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	Infrastruktur Anlagen		
390	sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	95.500	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		768.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
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		
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	312.600	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		1.027.300
500	Außenanlagen und Freiflächen		
540	Baukonstruktionen		
	Summe 500 Außenanlagen		-
600	Ausstattung und Kunstwerke		
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		-
700	Baunebenkosten		
700	Pauschale Ansatz 30 % aus KG 200 - KG 600	538.600	
	Summe 700 Baunebenkosten		538.600
	Zwischensumme bis KG 700		2.333.900
	Unvorhergesehenes rd. 5 % bzw. 10 % der KG 200 - KG 700		233.400
	Gesamtkosten		2.567.300

Aufgestellt:

Stadt Braunschweig
 FB Gebäudemanagement
 65

I. A.
 gez.
 Eckermann



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		MASZSTAB 1:100	
PROJEKT-NR. 2020-918_00006	BLATTNUMMER Ersteller- Planart Liegenschafts- Gebäude Gewerk Art der Geschoss Maßstab Plannummer kürzel nummer nummer	DATUM 05.05.2023	GEZEICHNET fas