

Betreff:**Herrichtung der Büroetage Kocherstr. 2 für Geflüchtete
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss****Organisationseinheit:**

Dezernat VIII

65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

20.04.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

03.05.2023

Status

Ö

Beschluss:

„Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 22.03.2023 zugestimmt.

Die Gesamtkosten einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes werden aufgrund der Kostenberechnung vom 22.03.2023 auf 670.000 € (Herrichtungskosten: 495.000 €, Rückbaukosten: 175.000 €) festgestellt.

Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung zur Anmietentscheidungsvorlage für die Flächen in der Kocherstraße 2.

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

Ursächlich für die Baumaßnahme ist die Notwendigkeit aus Kriegsgebieten geflüchtete Personen für einen gewissen Zeitraum unterzubringen. Dazu müssen Schlafmöglichkeiten in abgetrennten Kabinen geschaffen werden, sowie die Möglichkeit für die Personen, sich zu verpflegen.

3. Angaben zum Raumprogramm

In dem anzumietenden 1. Obergeschoß besteht die Möglichkeit 37 Kabinen mit je 4 Schlafmöglichkeiten zu schaffen, d. h. Unterkunftsmöglichkeit für 148 Personen. In einem Nebenraum zu den WC's werden Duschen, getrennt für Männer und Frauen, eingebaut. Ein weiterer Raum dient zur Unterbringung von Waschmaschinen und Trocknern. In der vorhandenen Küche werden 7 Kleinstküchen zum Kochen von warmem Essen hergerichtet, die von den Bewohnern genutzt werden können. In einem vorhandenen Großraumbüro werden abschließbare Schränke für persönliche Kochutensilien, sowie zugeordnete abschließbare Kühlschränke aufgestellt. Dort können auch Sitzmöglichkeiten entstehen, um das Essen zu sich zu nehmen. Zusätzlich gibt es noch 2 Lagerräume und 3 Büros für Betreuungspersonal.

4. Erläuterungen zur Planung

Die Schlafräume werden durch das Aufstellen von Leichtbauwänden hergestellt. Die Räume, die bisher als Büro genutzt werden und mit Teppich ausgestattet sind, werden mit einem Linoleumbelag versehen, bevor sie als Nassräume genutzt werden.

Zusätzlich müssen gewisse Vorgaben des Brandschutzes eingehalten werden. Eine Fluchttreppe ist jedoch schon vorhanden.

Nach Ende der Nutzungszeit werden die von der Stadt errichteten Einbauten wieder rückgebaut und der ursprüngliche Zustand der „Büroetage“ wieder hergestellt. Weiterhin muss dann der Teppich im Wohnbereich ausgetauscht und kleinere Reparaturarbeiten durchgeführt werden.

5. Techniken für regenerative Energien

Keine, da an der vorhandenen Versorgung sowie an der Außenhülle des Gebäudes keine Veränderungen vorgenommen werden.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Im Erdgeschoss des Treppenhauses gibt es zwar eine behindertengerechtes WC, jedoch ist die obere Etage für Rollstuhlfahrer nicht erreichbar. Bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit sind bei dem angemieteten Gebäude seitens der Stadt nicht vorgesehen.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 22.03.2023 670.000 €. Der Anteil für den Rückbau ist allerdings nur geschätzt, da das Ausmaß der Beschädigungen im Vorfeld nicht bekannt ist. Weiterhin ist die Mietdauer und damit der anzusetzende Baupreisindex nicht bekannt. Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Es ist geplant, die Maßnahme im 2. Quartal 2023 zu beginnen. Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2023 geplant, vorbehaltlich der Flächenverfügbarkeit (Anmietentscheidung) und externer Einflüsse (Firmen- und Materialverfügbarkeit).

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Auf dem Projekt „FB 20: Maßnah. i.Z.m. Krisenm. / KatS (4E.200004)“ sind ausreichend Haushaltsmittel für das Haushaltsjahr 2022 bereitgestellt worden. Die Verwaltung beabsichtigt, die nicht ausgegebenen Haushaltsmittel als Haushaltsrest auf das Jahr 2023 zu übertragen.

Aufgrund des Kostenvolumens ist vorgesehen, ein Einzelprojekt (4E. 21 NEU) einzurichten und die Haushaltsmittel entsprechend außerplanmäßig umzusetzen. Der notwendige Antrag soll dem Rat in einer der nächsten Sitzungen zur Entscheidung vorgelegt werden. Mit der Unterbringungsnotwendigkeit von Geflüchteten wird die sachliche und zeitliche Unabweisbarkeit der Maßnahme begründet.“

Anlagen:

- Anlage 1 - Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Anlage 2 - Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen
- Anlage 3 - Grundriss-Plan

Kostenberechnung
nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018

Objektbezeichnung: Herrichtung Kocherstraße für Geflüchtete V2

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
200 Herrichten - Erschließen		
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	279.000	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	164.000	
500 Außenanlagen und Freiflächen	30.000	
600 Ausstattung und Kunstwerke	18.000	
700 Baunebenkosten	147.000	638.000
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 5 % (KG 300 - 700)		32.000
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung		670.000
Einrichtungskostenanteil	-	18.000
Baukostenanteil		473.000

ERMITTLEMENT DER BAUPREISSTEIGERUNG

Preisseigerungsrate	bisherige Kosten €	2021 €	2022 €	2023 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung:					
Gesamtkosten mit Baupreisseigerung:					

Aufgestellt am 22.03.2023

Stadt Braunschweig
Fachbereich Gebäudemanagement
65.22
I. A.
gez. Eckermann

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018

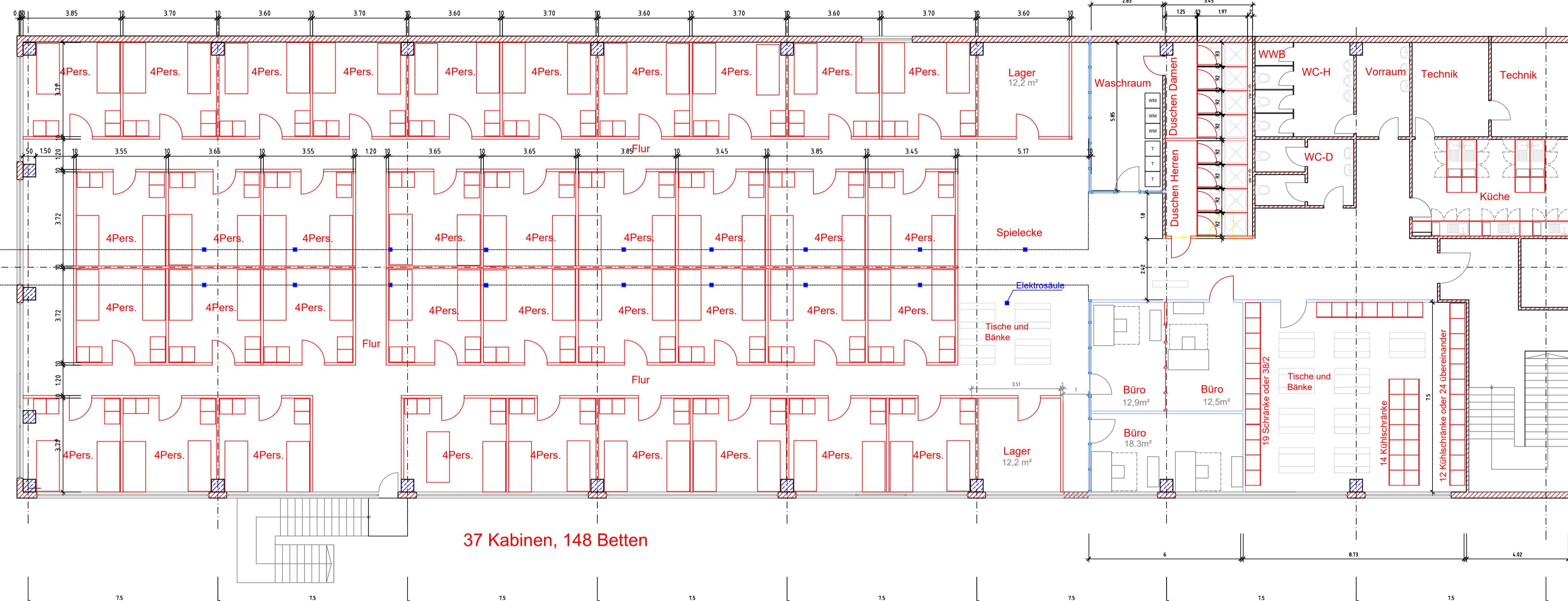
Objektbezeichnung: Herrichtung Kocherstraße für Geflüchtete V2

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
340	Malerarbeiten	20.000	
340	Innenwände (Trockenbau)	112.000	
340	Türen	17.000	
340	Tischlerarbeiten	20.000	
350	Bodenbelagsarbeiten	80.000	
390	Brandschutzmängel (Treppe, Feuerlöscher, Türwächter)	10.000	
390	Transportkosten, Stemmarbeiten und Sonstiges	20.000	
Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen			279.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	75.000	
420	Wärmeversorgungsanlagen	30.000	
430	Raumluftechnische Anlagen	45.000	
440	Elektrische Anlagen	2.000	
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstech. Anlg.		
460	Förderanlagen		
471	Küchentechnische Anlagen	2.000	
480	Gebäude- und Anlagenautomation		
490	Sonstige Maßnahmen (Dämmung, Brandschutz usw.)	10.000	
Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen			164.000
500	Außenanlagen		
560	Einbauten in Außenanl. und Freiflächen	25.000	
570	Vegetationsflächen	5.000	
590	Sonstige Maßnahmen		
Summe 500 Außenanlagen			30.000
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Schränke	4.000	
610	Küchengeräte	14.000	
Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke			18.000
700	Baunebenkosten		
700	Pauschale Ansatz 30% aus KG 300 - KG 600	147.000	
Summe 700 Baunebenkosten			147.000
Zwischensumme bis KG 700			638.000
Unvorhergesehenes rd. 5 % der KG 300 - 700			32.000
Gesamtkosten			670.000

Aufgestellt: 22.03.2023

Stadt Braunschweig
Fachbereich Gebäudemanagement
65.22

I. A.
gez. Eckermann



Flüchtlingsunterkunft
Kocherstraße 2

Stadt Braunschweig Fachbereich Gebäudemanagement Agidiemarkt 6 38100 Braunschweig	ehem. Büroetage Kocherstr. 2 Umbau zur Flüchtlingsunterkunft 1.Obergeschoss		
	##	Tos.	Gesehen
	Bearbeitet	##	Maßstab
	Liegenschaft	1	Datum 22.03.2023

Plan-Nr. Datei: KOCHERSTR. 2_AKT.DWG