

*Betreff:***Bürogebäude Auguststr. 9 - 11, Sanierung und Brandschutzmaßnahmen (1. BA)
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat VIII
65 Fachbereich Gebäudemanagement*Datum:*

04.09.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

04.09.2024

Status

Ö

Beschluss:

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 16.07.2024 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes und Indexsteigerung - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 18.07.2024 auf 3.870.000 € (1. BA) 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 Bauvorhabens

Die bisher geplanten Renovierungsarbeiten in dem städtischen Verwaltungsgebäude in der Auguststraße 9 - 11 sind für die Anforderungen der neuen Nutzer des FB 61 und FB 66 nicht ausreichend, d. h. nach Abschluss der Bestandserkundungen sowie Auswertung der Bauuntersuchungen werden zusätzliche und umfangreichere Sanierungen im Objekt notwendig.

Der gesamte bauliche Aufwand in der Auguststraße 9 - 11 ist höher als ursprünglich angenommen. Anstelle der geplanten „Renovierungsarbeiten“ müssen größere Eingriffe vor allem im technischen Bereich vorgenommen werden. Diese bilden die Grundlage für die weitere Nutzung des Gebäudes.

Der Fachbereich 61, der das Gebäude in den unteren Etagen (EG bis 2. OG) bezieht, hat aufgrund seiner Funktion und Aufgaben einen über Standard-Büros hinausgehenden Bedarf an Daten- und Netzsteckdosen. Die bestehenden Anlagen sind in die Jahre gekommen und nicht erweiterbar, daher müssen Strom- und Datennetz komplett erneuert werden.

Weiterhin ergab die Überprüfung, dass die vorhandene Beleuchtung nicht der Arbeitsstättenrichtlinie für Büroräume entspricht und erneuert werden muss.

Nachlaufende Arbeiten im Hochbau sind der Austausch der Bodenbeläge, deren Untergrund schadstoffbelastet ist, sowie Putz- und Malerarbeiten. Des Weiteren haben Sondierungen gezeigt, dass die bauzeitlichen Rabitzdecken in den Fluren statisch abgängig sind und erneuert werden müssen.

Der Gebäudekomplex besitzt nur einen Fluchtweg, was zur Kompensation zusätzliche Anforderungen an den Brandschutz in den Fluren und das Errichten von Schutzräumen sowie einer aufgeschalteten Brandmeldeanlage zur Folge hat.

Im Erdgeschoss kommen die Anforderungen des Behindertenbeirates wie behindertengerechte Zugänge, Parkplatz, WC-Herrichtung und taktile Leitlinien (Wand-, Boden- und Geländermarkierung) zur Ausführung.

Die Untersuchung von Regen- und Abwassernetz hat ergeben, dass Fall- und Grundleitungen defekt sind und erneuert werden müssen. Aufgrund der aktuellen Gesetzeslage dürfen die vorhandenen Leitungswege unter dem Gebäude hindurch nicht mehr genutzt werden, weshalb die neue Grundstücksentwässerung auf dem Hinterhof errichtet werden muss. Hier werden zusätzlich Tiefbauarbeiten notwendig.

3. Angaben zum Raumprogramm

Im Rahmen der Maßnahmen wird das Raumprogramm von 65.1 nicht wesentlich verändert. Es erfolgen wenige Änderungen in der Büroteilung für die Folgenutzer FB 61 und FB 66.

4. Erläuterungen zur Planung

Die geplanten Umbaumaßnahmen konzentrieren sich überwiegend auf das Innere des Gebäudes. In naher Zukunft ist für das Gebäude eine umfassende energetische Sanierung vorgesehen, die zum jetzigen Zeitpunkt aus haushaltstechnischen und planerischen Gründen noch nicht ausgeführt werden kann. Der Hintergrund der geplanten energetischen Sanierung wird jedoch bei den jetzigen Arbeiten bereits berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen darauf abgestimmt (vgl. Einzelmaßnahmen). Weiteres siehe Erläuterungsberichte Hochbau sowie TGA (HLS + ELT).

Hochbau = HOB

Die zukünftige Nutzung sieht die Belegung der Etagen mit Büroflächen der Fachbereiche 61 und 66 vor. Diese Fachbereiche ziehen aus dem Rathaus-Neubau in die Liegenschaft, damit die geplante Rathaussanierung durchgeführt werden kann. Vorgesehen ist, die Obergeschosse mit Büro- und Besprechungsräumen zu belegen.

Im Erdgeschoss werden gemeinschaftliche Besprechungsräume angeordnet, die auch für Publikumstermine genutzt werden sollen. Im Erdgeschoss Bauteil 11 wird ein Plot- und Grafikservice eingerichtet, die übrigen Flächen im EG dienen als Lagerflächen.

Im Zuge der Sanierung werden die WC-Bereiche im Erdgeschoss umstrukturiert und an die geplante Nutzung angepasst. In den Obergeschossen befinden sich die Büroarbeitsplätze der Mitarbeitenden. Je Geschoss werden entsprechend Teeküchen, WCs sowie Kopierstandorte vorgehalten. Die Platzierung orientiert sich an den bestehenden Flächen, wird jedoch nutzungsspezifisch angepasst.

Elektro = ELT

Die gesamte Elektroinstallation in den Bürobereichen wird neu installiert, da diese teilweise abgängig ist und nicht dem aktuellen Stand der Technik entspricht. Die aktuelle Beleuchtung ist in großen Teilen abgängig. Für die meisten Leuchten gibt es keine Leuchtmittel mehr und sie erfüllen nicht die Mindestanforderungen an die Arbeitsstättenverordnung.

Die Büros werden entsprechend DIN mit Steckdosen und Datendosen ausgestattet. Die Installation erfolgt über neue Brüstungskanäle. Für die alten Brüstungskanäle gibt es keine Ersatzteile mehr. Die bisherige Brandwarnanlage wird zur Brandmeldeanlage umgebaut und soll zukünftig alle Flure, sowie die Treppenhäuser überwachen. Die RWA-Anlage im obersten Stockwerk wird ertüchtigt, da diese aktuelle ohne Funktion und vom Durchlassvolumen auch zu gering ist. Alle Leitungen sind halogenfrei vorzusehen, alle Brüstungskanäle sind aus Metall.

Das gesamte Datennetz wird neu installiert. Die alten Datenleitungen entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. In die einzelnen Büros sind Glasfaserleitungen gezogen, die an einen Mini-Switch im BR-Kanal angeschlossen sind. Das hat zur Folge, dass im gesamten Haus je drei RJ-45-Anschlüsse eine aktiver Mini-Switch verbaut ist. Diese Bauart ist nicht nur technisch nicht optimal, sondern auch aus energetischer Sicht nicht zu empfehlen. So laufen aktuell 24 Stunden am Tag, unabhängig von der Nutzung, mehrere

hundert aktive Komponenten. Die neuen Leitungen sollen die Güte CAT7 besitzen, so wird das Gebäude zukunftssicher ausgestattet. Der bisherige Serverraum soll wiederverwendet werden. Darüber hinaus soll ein weiterer Serverraum im EG entstehen, um beide Gebäude sauber voneinander zu trennen und die Kosten für eine kostenintensive Leitungsverlegung mit Brandschutzkanälen im Treppenhaus weitestgehend zu minimieren. Beide Serverräume werden durch LWL (OM4) miteinander verbunden.

Heizung-Lüftung-Sanitär = HLS

Sanitär

Auguststr. 9-10

Der Multifunktionsraum bekommt eine Teeküche. Es wird ein Beh.-WC sowie ein neuer Putzmittelraum im EG eingerichtet. Hier erfolgt eine komplette Neuinstallation. Alle weiteren Objekte in den Büros und im Flur werden zurückgebaut. Die Teeküchen werden an gleicher Position neu aufgestellt und angeschlossen. Die Schmutzwasserleitungen werden nur im Bereich des neuen WCs und Putzmittelraums erneuert/angepasst. Die Regenentwässerung im Treppenhaus wird über ein Inlinerverfahren erneuert.

Auguststr. 11

Die WC-Kerne werden komplett demontiert und neu aufgebaut. Im EG wird eine Dusche und ein innenliegendes WC eingerichtet. Es werden je Etage 1. OG bis 5. OG neue Teeküchen eingerichtet. Alle Teeküchen erhalten einen 5 Liter UT-Speicher. Alle weiteren Objekte in den Büros und Putzmittelräumen werden zurückgebaut. Die Schmutzwasserleitungen werden im Bereich der neuen WCs, der neuen Dusche und der Teeküchen erneuert. Die SW-Grundleitung wird durch eine neue SW-Leitung unterhalb der Decke im KG ersetzt. Der Anschluss wird neu im Hof zur Jodutenstraße aus dem Gebäude geführt und gemeinsam mit Regenwasser über einen neuen Hausanschlusschacht in der Jodutenstraße angeschlossen. Die Regenentwässerung im Treppenhaus ist stillgelegt. Entwässerungsanschluss wird wie im Bestand belassen.

Heizung

Auguststr. 9 - 10

In der Heizungszentrale wird eine Nachspeiseeinrichtung installiert. Der hydraulische Abgleich des Gebäudes wird in einem separaten Projekt durchgeführt.

Auguststr. 11

Die Dusche im EG bekommt entsprechend der neuen Raumaufteilung und größeren Heizlast einen angepassten Heizkörper. Der hydraulische Abgleich des Gebäudes wird in einem separaten Projekt durchgeführt.

Lüftung

Auguststr. 9-10

Der Serverraum im 3. OG wird unverändert durch das vorhandene Klima-Split Gerät gekühlt. Veränderte Wärmelasten wurden durch FB 10 nicht bekannt gegeben. Eine Lüftung ist nicht vorgesehen.

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 vorgesehen. In der Sanierung liegen Auflagen des Behindertenbeirates vor. Diesen beinhalten nachfolgenden Umfang und werden vollumfänglich berücksichtigt, d. h.

- Herstellung von zwei behindertengerechte Gebäudezugängen (1 x von Auguststraße und 1 x von Jodutenstraße über Parkplatz)

- Erneuerung der vorhandenen Türanlagen in behindertengerechter Ausführung
- Motorische Unterstützung des Gehflügels der Türanlagen
- Installation von Informationsborden einschl. Verortung am Eingang
- Behindertengerechter Parkplatz auf Hofseite einschließlich Zugang mittels gepflasterter Rampe
- Ausbildung von Aufmerksamkeitsfeldern im Treppenhaus
- Bereitstellung von taktilen Leitlinien innerhalb und außerhalb des Gebäudes
- Herrichtung eines Behinderten-WC im EG (Auguststr. 9)
- Behindertengerechte Türen vom Hauptflur zu den Besprechungsräumen im EG

7. Kosten

Die Baumaßnahme „Bürogebäude Auguststraße 9 - 11“ ist in zwei Bauabschnitte gegliedert.

7.1. Bauabschnitt 1 – Sanierung und Brandschutz Bürogebäude (ohne Außenanlagen)

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme für den 1. Bauabschnitt betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 18.07.2024

3.870.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

7.2. Bauabschnitt 2 – Sanierung und Umgestaltung der Außenanlagen

Die Sanierung und Umgestaltung der Außenanlagen sowie die energetische Sanierung der Gebäude sind im 1. BA nicht enthalten. Hierzu wird zu gegebener ein gesonderter Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss (2. BA/3. BA) eingeholt.

8. Bauzeit

Die Maßnahme muss im Januar 2025 begonnen und im Juni 2026 beendet sein.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2023 waren bei dem Projekt 4E.210431 Geb. Auguststr. 9 - 11/Sanierung Fenster und Büros Mittel i. H. v. 976.000 € für ursprünglich vorgesehene Renovierungsarbeiten veranschlagt.

Aufgrund der oben genannten zusätzlichen Erfordernisse insbesondere bei der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) belaufen sich die Gesamtkosten der Maßnahme auf 3.870.000 €. Die Differenz i. H. v. 2.894.000 € soll außerplanmäßig in 2024 beantragt werden. Die Verwaltung wird dem Rat in einer seiner nächsten Sitzungen einen entsprechenden Antrag zur Entscheidung vorlegen. Die sachliche und zeitliche Unabweisbarkeit wird wie folgt zu begründen sein:

Das Bauvorhaben muss bauseits im Januar 2025 begonnen werden, um die gesamten erforderlichen Maßnahmen in Bezug der baulichen und vor allen technischen Belange und Erfordernisse in der geplanten Bauzeit von 18 Monaten umsetzen zu können.

Das Gebäude muss spätestens ab Ende des 2. Quartals 2026 von FB 61 und FB 66 bezogen werden, weil unmittelbar danach die dringende Sanierung des Rathaus-Neubaus durchgeführt werden muss. Eine Veranschlagung im Haushalt 2025 käme daher zu spät.

Herlitschke

Anlage/n:

Anlage 1-Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2-Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

Objektbezeichnung: Bürogebäude Auguststr. 9-11/ Braunschweig, Sanierung und Brandschutzmaßnahmen

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.471.400	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.188.300	
500 Außenanlagen und Freiflächen	24.100	
600 Ausstattung und Kunstwerke	19.200	
700 Baunebenkosten (pauschaler Ansatz 30 % (KG 200 - KG 600))	810.900	3.513.900
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - KG 700)		356.100
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		3.870.000
Einrichtungskostenanteil	-	19.200
Baukostenanteil	Projekt 4E.210431	3.850.800

Aufgestellt am 18.07.2024
65.22

Stadt Braunschweig
FB Gebäudemanagement
65

I. A.
gez.
Franke

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

Objektbezeichnung: Bürogebäude Auguststr. 9-11, 38100 Braunschweig
Sanierung und Brandschutzmaßnahmen

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
330	Außenwände/ vertikale Baukonstruktion, außen	184.130	
340	Innenwände/ vertikale Baukonstruktion, innen	416.400	
350	Decken/ horizontale Baukonstruktion	421.600	
360	Dächer	84.135	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	322.100	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	7.735	
335	Abdichtsarbeiten Außenwand-KG	35.300	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.471.400	1.471.400
400	Bauwerk - Technische Anlagen_HLS (KG 410 bis KG 430)	305.700	
400	Bauwerk - Technische Anlagen_Elektro (KG 440 + KG 450)	882.600	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.188.300	1.188.300
500	Außenanlagen und Freiflächen		
500	Außenanlagen	24.100	
	Summe 500 Außenanlagen	24.100	24.100
600	Ausstattung und Kunstwerke	19.200	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke	19.200	19.200
	Zwischensumme KG 300 + 400+ 500 + 600	2.703.000	
700	Baunebenkosten		
700	Pauschale Ansatz 30 % aus KG 300 - KG 600	810.900	
	Summe 700 Baunebenkosten	810.900	810.900
	Zwischensumme bis KG 700		3.513.900
	Unvorhergesehenes ca. 10 % der KG 300 - KG 700		356.100
	Gesamtkosten (gerundet)		3.870.000

Aufgestellt: 18.07.2024

Stadt Braunschweig
FB Gebäudemanagement
65.22

I. A.
gez.
Franke