

*Betreff:***Dienstgebäude Ägidienmarkt 6, 38100 Braunschweig, Sanierung und Brandschutzmaßnahmen
Kostenerhöhung***Organisationseinheit:*

Dezernat VIII

65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

29.08.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

04.09.2024

Status

Ö

Beschluss:

Die Kostenerhöhung, die sich gegenüber der Kostenberechnung vom 09.05.2023 ergibt, wird mit 457.200 € festgestellt.

Die neuen Gesamtkosten betragen somit 3.140.200 €.

Sachverhalt:

Bei der Baumaßnahme Ägidienmarkt 6, Sanierung (WC, Fenster, Brandschutz) werden sich Mehrkosten in Höhe von

457.200 €

ergeben.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau hatte in seiner Sitzung am 14.06.2023 (DS 22-19685) der Baumaßnahme zugestimmt und die Gesamtkosten mit

2.683.000 €

festgestellt.

Die sich durch die aktuelle Kostenerhöhung ergebenden Gesamtkosten betragen

3.140.200 €.

Die Kostenerhöhung wird wie folgt begründet:

Erst nach Rückbau von Decken und Verkleidungen konnten notwendige Arbeiten bewertet werden. Es kommt zu Mehrmengen oder zusätzlichen Arbeiten.

Im Einzelnen:

- Ausbau nachträglich vorgefundener Schadstoffe im Bereich alter Leitungsführungen und Hohlräumen.
- Schadstoffbeseitigung im Besprechungsraum KG (Abbrucharbeiten, neue Trockenbauverkleidungen an den Unterzügen, Akustikputz).

- Mehrmengen Abbruch und Neuverlegung von Bodenbelägen aufgrund zusätzlich notwendiger Eingriffe in die Bausubstanz.
- Mehrmengen Verschluss von Kabelschlitzen und Installationsöffnungen in den Wänden sowie Anstricharbeiten und Wandspachtelarbeiten.
- Stark beschädigte Deckenunterseiten werden mit zusätzlichen F90 Unterdecken versehen, um die Rauchdichtheit der Decken zu gewährleisten.
- Mehraufwand im Bereich alter Wandbekleidungen, Fußböden und Fußleisten nach Rückbau von Einbaumöbeln.

Es zeigt sich jetzt, dass durch die Sanierungsmaßnahmen im Dach mehr Substanz von der Sanierung betroffen ist und die Bausubstanz auch erheblich schlechter ist, als zu Planungszeiten angenommen:

- Dampfbremse im Aufbau nicht oder fragmentartig vorhanden
- Dichtebene unter Dachdeckung weitgehend porös
- vorhandene Dämmung in vielen Bereichen beschädigt und durchweicht
- Gaubenfenster nahezu beschädigt
- Konstruktion der Gauben wasserdurchlässig und energetisch nicht wirksam
- Dachdeckung in vielen Bereichen beschädigt
- Trockenbau zur Rauminnenseite teils ohne anständige Unterkonstruktion, daher in der eigentlich gedachten Sanierung auch kaum auszubessern

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Für die Maßnahme stehen im Haushalt 2023 ff./IP 2022 - 2027 Haushaltsmittel in Höhe von 2.683.000 € zur Verfügung. Die zusätzlich erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 457.200 € werden noch in diesem Jahr benötigt, um die bereits begonnene Maßnahme fortsetzen zu können. Das Gebäude dient als Ausweichquartier für den im Rathaus-Neubau derzeit noch einquartierten Fachbereich 66. Dessen Auszug ist u. a. Voraussetzung für die dringend erforderliche Sanierung des Rathaus-Neubaus (Stichwort Brandschutz). Die anstehenden Maßnahmen sind somit sachlich und zeitlich unabweisbar.

Die noch benötigten Haushaltsmittel i. H. v. 457.200 € sollen überplanmäßig in 2024 beantragt werden. Die Verwaltung wird dem Rat in einer seiner nächsten Sitzungen einen entsprechenden Antrag zur Entscheidung vorlegen.

Die Aufgliederung und Begründung der zu erwartenden Mehrkosten wird aus den beigelegten Anlagen 1 und 2 ersichtlich.

Herlitschke

Anlagen:

Anlage 1_Kostengegenüberstellung

Anlage 2_Begründung der Mehrkosten

Kostengegenüberstellung zur Ermittlung der Mehrkosten nach DIN 276, Ausgabe Dez 2018	
Objektbezeichnung:	Dienstgebäude Ägidienmarkt 6, Sanierung und Brandschutzmaßnahmen

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	Kostenberechnung (alt)	Kostenanschlag/ Kostenverfolgung mit Prognose	Zusätzliche Kosten Dachsan. Energetisch Kostenanschlag	Summe Kosten Kostenanschlag + Dachsanierung	Mehr- (+) / Minder- (-) kosten
	vom: 09.05.2023	vom: 12.07.2024	vom: 07.08.2024	vom 07.08.2024	
200 Vorbereitende Maßnahmen	0	0	0	0	0
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	768.000	980.600,00	303.500,00	1.284.100,00	516.100,00
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.027.300	1.002.000,00	0,00	1.002.000,00	-25.300,00
500 Außenanlagen und Freiflächen	0	0	0	0	0
600 Ausstattung und Kunstwerke	0	0	0	0	0
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung	538.600	594.700,00	91.000,00	685.700,00	147.100,00
Baukosten	2.333.900	2.577.300,00	394.500,00	2.971.800,00	637.900,00
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr					
10% (KG 200-700)	233.400		39.500,00		
5 % (KG 200 - KG 700)		128.900,00			
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung	2.567.300	2.706.200,00	434.000,00		
Baupreissteigerung					
Index 2022 auf 2023 gem ISV	115.700	entfällt, da aktueller Stand	entfällt, da aktueller Stand	entfällt, da aktueller Stand	
202_ vorauss. Index __%	0				
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:	2.683.000	2.706.200,00	434.000,00	3.140.200,00	457.200,00

Aufgestellt am: 07.08.2024

Stadt Braunschweig
FB Gebäudemanagement
65.22 Gö

i. A.
gez.
Franke

Begründung der Mehrkosten/Minderkosten

Anlage 2

Objektbezeichnung: Dienstgebäude Ägidienmarkt 6, Sanierung und Brandschutzmaßnahmen

(Für jede der in Anlage 1 aufgeführten Kostengruppen, die Mehr- oder Minderkosten aufweisen, ist eine gesonderte Begründung, wie nachfolgend beschrieben, aufzustellen.)

Begründung s. Vorlage

(Detaillierte Aufführung der in Anlage 1 aufgeführten Mehrkosten/Minderkosten unter Berücksichtigung der im Vorlagentext aufgeführten Gründe.

Mehrkosten sind mit +, Minderkosten mit - auszuwerten.)

Zu Kostengruppe (mit Ziffer und Bezeichnung)

KG 300 Baukonstruktion	+ 516.100 €
KG 400 Technische Anlagen	- 25.300€
KG 700 Baunebenkosten	+ 147.100 €

Abzüglich in Anspruch genommene Budget aus Reserve und Preissteigerungsindex	- 180.700 €
------------------------------------------------------------------------------	-------------

Mehrkosten insgesamt:	+ 457.200 €
-----------------------	--------------------

Aufgestellt:
07.08.2024

Stadt Braunschweig
Fachbereich Gebäudemanagement -
65.22 Gö
I. A.

Franke