

*Betreff:***Schillhaus****Sanierung Dach, Außenfassaden, Fußbodenheizung und****Fußbodenaufbau****Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat VIII

65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

15.10.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

23.10.2024

Status

Ö

Beschluss:

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 08.10.2024 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 09.10.2024 auf 350.000 € 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 Bauvorhabens

Das Gebäude Schillstraße 25 gehört zu der Gedenkstätte KZ Außenlager Braunschweig Schillstraße. Diese Gedenkstätte ist eine Einrichtung der Stadt Braunschweig und wird durch den Arbeitskreis Andere Geschichte e. V. betreut.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal, das 1840 errichtet worden ist. Es wurden Schäden am Dach, den Fassaden und an der Fußbodenheizung festgestellt, die schon bei der Übergabe an den Verein vorhanden waren. Neben der einmaligen Instandhaltungsverpflichtung durch die Stadt Braunschweig gemäß Beschlussvorlage vom 11.05.2018 (18-08215; vergl. Beschluss Pkt. 5b) soll künftig, bei Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten, die nicht der laufenden Bauunterhaltung zuzuordnen sind, nach Prüfung eine gesonderte Förderung gewährt werden.

3. Angaben zum Raumprogramm

Das Gebäude umfasst einen Ausstellungsbereich, Büro, WCs, einen Hausanschlussraum und einen von außen zugänglichen Abstellraum.

An dem Grundriss und der Nutzung wird nichts geändert.

4. Erläuterungen zur Planung

Die vorhandenen Schäden begründen sich ursächlich in einer nicht funktionierenden Dachentwässerung (Überflutung der Dachrinnen und ständige Durchfeuchtung von Teilen des Dachtragwerks und Wand) und einer defekten Fußbodenheizung (System verliert Wasser, Durchfeuchtung Fußbodenaufbau).

Das Dach, mit seinen einzelnen Dachflächen, ist mit asbesthaltigen Faserzementschindeln gedeckt, was eine neue Eindeckung bedingt, da bautechnisch begründet an dieser Deckung keine partiellen Reparaturen durchgeführt werden können.

Die neue Dachdeckung für das Baudenkmal ist aus denkmalpflegerischer Sicht als Schieferdeckung geplant. Die schon beschädigten Dachsparren und Schalungen müssen in dem Zusammenhang ausgetauscht werden; vor allem muss die Wasserführung komplett verbessert werden, um die Fassadenbelastung durch nicht abgeleitetes Regenwasser abzustellen.

Mauerwerksschäden im Außen- und Innenbereich müssen saniert werden.

Die Nebentür muss dringend überarbeitet werden und letztlich muss das Gebäude einschließlich der Dachuntersichten einen neuen Farbanstrich erhalten.

Im Innenraum liegen etliche Fliesen hohl, was auf den Schaden an der Fußbodenheizung zurückzuführen ist. Sowohl die Heizung als auch der Fußboden müssen repariert bzw. erneuert werden.

5. Techniken für regenerative Energien

Sind nicht geplant

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Sind nicht geplant

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 09.10.2024 350.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme muss auf Grund der durchgehend einwirkenden Schäden umgehend begonnen werden und in der Schließzeit im Sommer 2025 fertiggestellt werden.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 17.09.2024 einen außerplanmäßigen Aufwand i. H. v. 350.000 € bereitgestellt (Vorlage 24-24262-01).

Herlitschke

Anlagen:

Anlage 1 – Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2 – Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen
Pläne

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018	
Objektbezeichnung:	Schillhaus: Sanierung Dach, Fußboden, Fassaden

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	220.000	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	30.000	
500 Außenanlagen und Freiflächen	-	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten (pauschaler Ansatz 30 % (KG 200 - KG 600))	70.000	320.000
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - KG 700)		30.000
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		350.000
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210484	-

Ermittlung der Baupreissteigerung

Preissteige- rungsrate	bisher finanziert €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:						350.000
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:						350.000

Aufgestellt am 09.10.2024

Stadt Braunschweig
FB Gebäudemanagement
65.22

I. A.
gez.
Franke

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

Objektbezeichnung: Schillhaus: Sanierung Dach, Fußboden, Fassaden

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	40.000	
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	15.000	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	30.000	
360	Dächer	120.000	
390	sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	15.000	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		220.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		
420	Wärmeversorgungsanlagen	20.000	
430	Raumluftechnische Anlagen		
440	Elektrische Anlagen	10.000	
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen		
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		30.000
500	Außenanlagen und Freiflächen		
540	Baukonstruktionen		
	Summe 500 Außenanlagen		-
600	Ausstattung und Kunstwerke		
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		-
700	Baunebenkosten		
700	Pauschaler Ansatz rd. 30 % aus KG 200 - KG 600	70.000	
	Summe 700 Baunebenkosten		70.000
	Zwischensumme bis KG 700		320.000
	Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - KG 700		30.000
	Gesamtkosten		350.000

Aufgestellt: 09.10.2024

Stadt Braunschweig

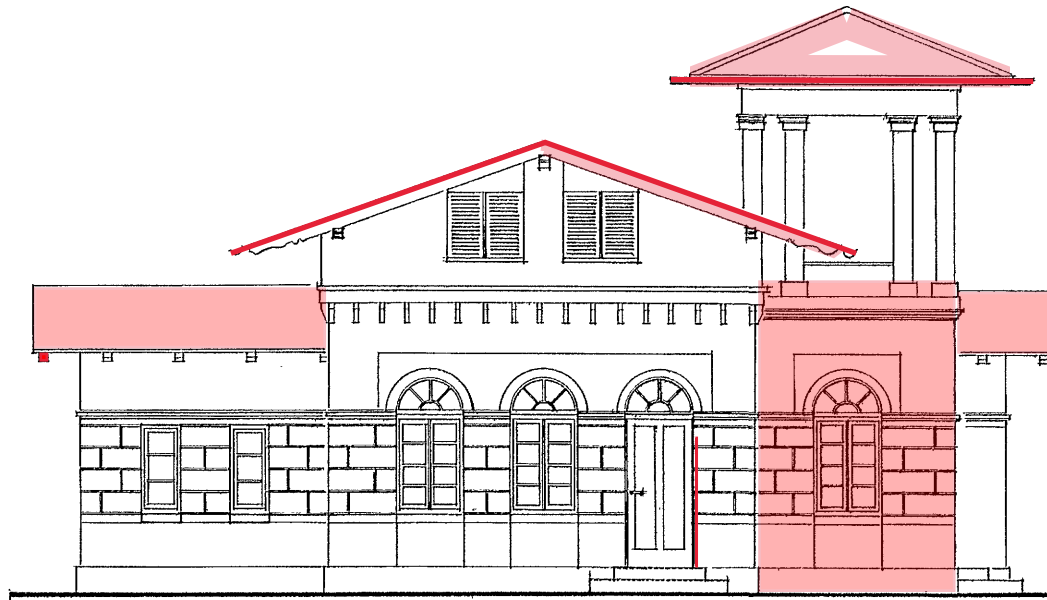
FB Gebäudemanagement

65.22

I. A.

gez.

Franke

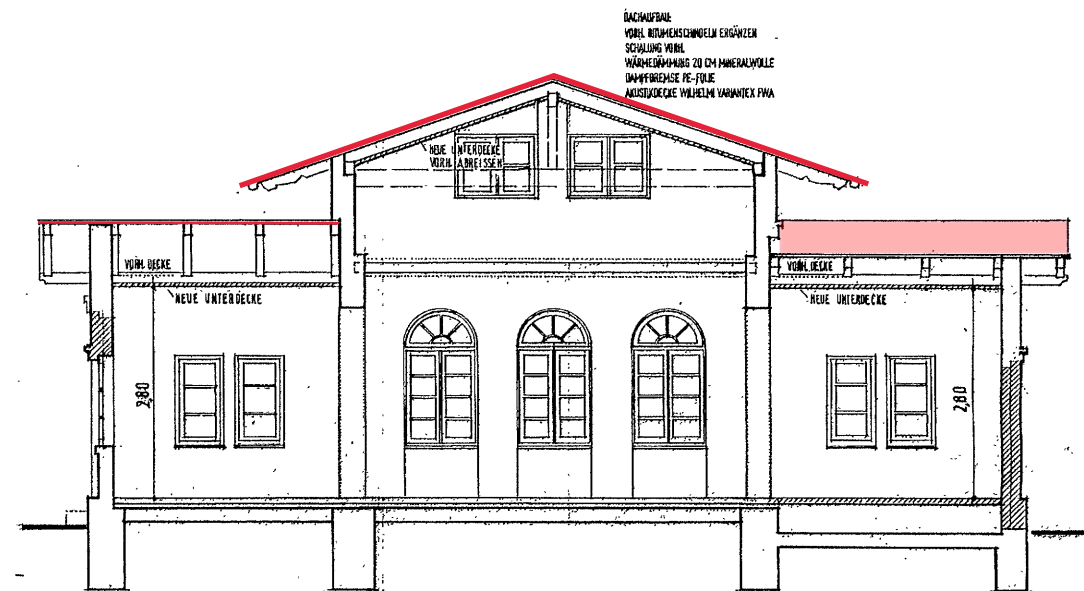
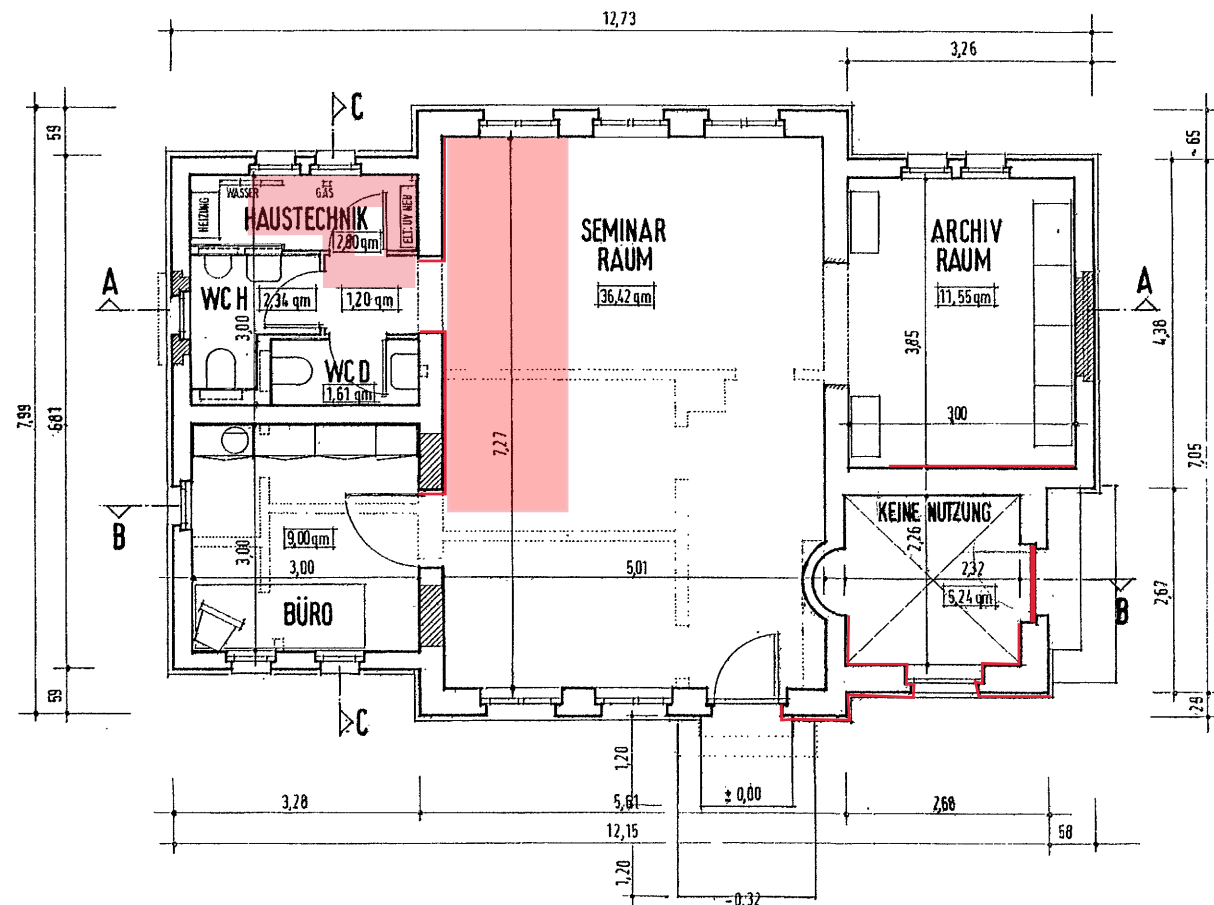


SÜD - WEST



SÜD - OST

TÜRÖFFNUNG
VERMAUERN

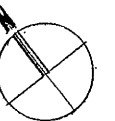


A — A

DACHAUFBAU:
VORH. DACHSCHWELLMEN ERGÄNZEN
SCHÜLLUNG VORH.
WÄRMEDÄMMUNG 20 CM MINERALWOLLE
DAMPFREMSE PE-FOLIE
AUSSTÜCKDECKE VORH. VORH. VORH. PVA

Darstellung notwendiger
Baumaßnahmen
8.10.2024 Gö, 65.22

VORHANDEN
ABBRUCH
NEU



STADT BRAUNSCHWEIG · HOCHBAUAMT			
UMB AU „OFFENES ARCHIV“ SCHILLSTR. 25			
GRUNDRISS - ANSICHTEN - SCHNITT			
PLAN-NR.	MASSTAB 1:100	DATUM	7.5.99
BEARBEITET VON	GEZEICHNET VON	<i>Helmut</i>	
BAULEITUNG IM	GEANDERT/ERGANZT		
GESIEHEN	AM		

00550/01/04/B/2