

*Betreff:*

**Johannes-Selenka-Schule (JSS BBS1): Umbau und Sanierung am Standort Inselwall  
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
0650 Referat Hochbau

*Datum:*

10.03.2025

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

14.03.2025

*Status*

Ö

**Beschluss:**

Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 24.01.2025 und 06.02.2025 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referates Hochbau und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 06.02.2025 auf 22.121.500 € 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**

Die Bäckerei/Konditorei als Teil der Ernährungsabteilung der Johannes-Selenka-Schule wurde in den Jahren 2013 und 2014 modernisiert und die technische Ausstattung an einen handlungsorientierten Unterricht angepasst.

Nun soll die räumliche Situation für den Unterricht der gastgewerblichen Berufe und der Fleischerinnen und Fleischer verbessert werden, damit auch zukünftig wieder die curricularen Vorgaben an einen modernen fachpraktischen Unterricht in diesen Berufen erfüllt werden. Der schlechte bauliche Zustand, die daraus resultierenden Mängel sowie die veraltete und teilweise abgängige technische Ausstattung der Ernährungsabteilung haben bereits dazu geführt, dass durchzuführende Prüfungen der IHK in den gastgewerblichen Berufen nicht mehr in Braunschweig durchgeführt werden. Die Gewinnung von kompetenten Fachkräften mit hoher Handlungskompetenz ist damit insbesondere im Hinblick auf die künftigen Anforderungen der Wirtschaft wieder möglich.

Aufgrund des schlechten baulichen Zustands werden neben dem in die Jahre gekommenen Fachbereiches Ernährung weitere Sanierungspositionen an dem bislang nicht sanierten Schulgebäude aufgenommen.

**3. Angaben zum Raumprogramm**

Gem. Beschlussvorlage 20-13532 sollen durch die Umstrukturierung der Ernährungsabteilung ein Lehrrestaurant in einem ehemaligen als Fotolabor/Lager und eine Lehrküche einschl. eines Theorieraums in der jetzigen Mediathek eingerichtet werden. In diesem Zusammenhang soll auch die Schaffung von zwei Umkleidebereichen in einem derzeit als Allgemeinen Unterrichtsraum (AUR) genutzten Raum im EG realisiert werden, in den durch Teilungen außerdem noch ein Sanitätsraum aus dem 1. OG verlagert werden soll.

Die Lehrküche soll mit moderner Großküchentechnik ausgestattet werden. Die Fleischerei soll im Rahmen der Sanierung den modernen Bedingungen an einen handlungsorientierten Unterricht angepasst werden. In diesem Zusammenhang wird geprüft, welche Maschinen und Ausstattungsgegenstände ersetzt werden müssen. Durch die Neueinrichtung der Lehrküche inkl. des Restaurantbereichs sollen die dort zurzeit untergebrachte Mediathek in die jetzige Lehrküche (Raum A 042) und die Cafeteria/der Kiosk in den jetzigen Sanitätsraum bzw. ein Büro im 1. OG des Schulgebäudes, verlagert werden. In der alten Lehrküche sollen zwei AUR geschaffen werden.

Über das beschriebene Raumprogramm hinausgehend, sind an der Schule folgende strukturelle verbessernde Sanierungsmaßnahmen für das Hauptgebäude erforderlich:

- konstruktive Sanierung der rissgefährdeten Südfassade
- Brandschutzzsanierung
- Maßnahmen zur Barrierefreiheit
- Umbau und Sanierung des Bereichs Zahntechnik
- PV-Anlage auf Teilbereich des Daches Hauptgebäude

#### **4. Erläuterungen zur Planung**

Die Johannes-Selenka-Schule ist eine berufsbildende Schule im Innenstadtgebiet von Braunschweig. Am Hauptstandort am Inselwall werden folgende Berufsfelder geführt: Bautechnik, Drucktechnik, Ernährung, Naturwissenschaften. In einem ersten Bauabschnitt (2013/2014) wurde die Bäckerei/Konditorei als Teil der Ernährungsabteilung modernisiert und die technische Ausstattung an einen handlungsorientierten Unterricht angepasst.

In einem weiteren Bauabschnitt soll nun die räumliche Situation für den Unterricht der gastgewerblichen Berufe und der Fleischerinnen und Fleischer verbessert werden. Zudem werden darüber hinaus strukturelle/ verbessernde Sanierungsmaßnahmen für das Hauptgebäude erforderlich.

Die äußere Erscheinungsform sowie bauzeitliche Elemente, wie z.B. die Holzspinde in den Fluren, sollen möglichst erhalten bleiben. Für die Ausführung der Maßnahmen und damit einhergehende teilweisen Umbauten des Hauptgebäudes A ist es erforderlich, die Schulnutzung auszulagern, um den Schulbetrieb aufrechterhalten zu können. Dazu ist als Interimsnutzung die ehemalige Helene-Engelbrecht- Schule, Nähe Inselwall, angedacht.

Die Maßnahmen stellen sich gesondert betrachtet folgendermaßen dar:

#### **Umbau Ernährungsbereich**

Der vorhandene Praxisbereich „Ernährung“ (Raum A039-A040) entspricht nicht mehr den aktuellen curricularen Vorgaben an einen modernen fachpraktischen Unterricht. Im Zuge des Umbaus/Ausbau der Ernährungsabteilung werden folgende Bereiche umgestaltet: In den Räumen A012 bis A019 (ohne A014) wird eine Lehrküche mit 6 Kochkojen sowie Nebenräumen und einem abgeteilten Theorieraum eingerichtet. Der Nutzer wünscht 6 identische Kochnischen, um gleiche Voraussetzungen für die Prüfungssituation zu gewährleisten.

Weiterhin ist die Schaffung eines Lehrrestaurants (Raum A010) sowie die Einrichtung von Umkleiden (A022) in direkter Nähe zur Lehrküche vorgesehen. Im Rahmen der Umwidmung werden die Mediathek und die Cafeteria verlagert. Die Cafeteria wird ins 1. Obergeschoss in

die Räume A113 und A114 verlegt, die Mediathek in Raum A042. Die alte Lehrküche (A039 und A040) wird zu zwei Allgemeinen Unterrichtsräumen (AUR) zurückgebaut.

Um ausgegliederte Nutzungen (das Büro des Personalrats und benötigte Sanitäranlagen/Umkleideräume) aufzunehmen, werden die Räumen A040 und A042 neu aufgeteilt. Zudem werden im Raum A022 zwei Umkleideräume, zusätzliche Sanitärräume sowie ein Sanitätsraum geschaffen. Die Räume der Fleischerei (A020 und A021) werden modernisiert und die Lüftungstechnik angepasst.

### **Einbau einer Aufzugsanlage/Barrierefreiheit**

Um das öffentliche Schulgebäude barrierefrei zugänglich zu machen, ist der Einbau einer Aufzugsanlage geplant. Durch den gewählten Standort des Aufzugs wird neben der barrierefreien Erschließung der Obergeschosse ebenfalls der Höhenversatz in den unteren beiden Geschossen überwunden und ein barrierefreier Übergang zu dem nordwestlichen Bestandsriegel geschaffen. Der Eingang über den südlichen Schulhof erhält einen schwellenlosen Zugang zum Treppenhaus 1.

### **Brandschutzzsanierung**

Das Schulgebäude weist bauliche und technische Defizite bezüglich des Brandschutzes auf. Im Zuge der Baumaßnahme wird das Gebäude diesbezüglich ertüchtigt, damit alle notwendigen Brandschutzanforderungen gewährleistet sind. Weiterhin wird ein 2. Rettungsweg aus den Unterrichtsräumen in Ebene 4 über einen Fluchtsteg auf dem Flachdach geschaffen.

### **Fassadensanierung rissgefährdete Südfassade Hauptgebäude**

Die Außenfensterbänke aus Betonwerkstein weisen deutliche Verschiebungen auf. Vereinzelt bestehen Rissbildungen an den Fensterbänken und den Gesimsen. Darüber hinaus gibt es an der Südfassade Rissbildungen im Mauerwerk, welche statisch untersucht worden sind. Bis zur Umsetzung der Sanierungsarbeiten werden die Bereiche mit Personenverkehr durch Absperrungen gesichert. Die Fassade steht nicht unter Denkmalschutz, wird aber als schützenswert angesehen und soll unter Beachtung des schützenswerten Zustandes angemessen saniert werden, welches die Risssanierung, die ertüchtigung der Gesimse und den Fensteraustausch in diesem Bereich beinhaltet.

### **Umbau Zahntechnik**

Der Bereich der Zahntechnik (Raum A228-A232) im zweiten Obergeschoss entspricht nicht mehr den aktuellen curricularen Vorgaben und wird saniert/umgebaut. Die Bauteiloberflächen, die Ausstattung und die technische Installation der Praxisräume werden im Hinblick auf den modernen fachpraktischen Unterricht erneuert. Das Lehrerzimmer (ehemals A228) wird zu einem Beratungsraum umgestaltet. Als Lehrerzimmer wird der Raum A229 umgebaut und zukünftig genutzt. Die Räume werden brandschutztechnisch als eine Nutzungseinheit betrachtet, um den Flur für temporäre Arbeitsplätze zu nutzen.

### **Technische Anlagen**

Folgende Arbeiten sind durchzuführen:

- Installation einer Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Feuerwehr
- Ertüchtigung der Sicherheitsbeleuchtungsanlage
- Ertüchtigung der Sprachalarmierungsanlage
- Ausbau Datentechnik

### **5. Techniken für regenerative Energien**

Als Energieträger für die Beheizung wird die bereits bestehende Fernwärme verwendet. Die Lüftungsanlage für den Ernährungsbereich wird mit einer effizienten Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Eine Photovoltaikanlage wird von der Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG im Zuge der Sanierungsmaßnahme projektiert und installiert.

## **6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen**

Die mit dem Behindertenbeirat abgestimmten Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen bieten unterschiedliche Hilfestellungen.

Ein barrierefreier Pkw-Stellplatz sowie ein barrierefreier Zugang mit motorisch öffnender Außentür und Offenhaltungen der Flurtüren soll das „Ankommen“ unterstützen.

Das geplante taktile Leitsystem vom Eingang bis zum Aufzug und Sekretariat (bis zum entsprechenden Ansprechpartner) soll das „Orientieren“ im Gebäude verbessern.  
Der zentral platzierte Aufzug erschließt sämtliche oberirdischen Geschosse und ermöglicht das „Erreichen“ dieser Räume.

Weiterhin wird ein zentral gelegenes barrierefreies WC's in unmittelbarer Nähe zum Aufzug errichtet. Durch eine Schlüsselsicherung wird der Aufzug exklusiv nur diesem Personenkreis zur Verfügung stehen. Dies wird auch die schnelle Erreichbarkeit des barrierefreien WC sicherstellen. In der Lehrküche soll zudem ein unterfahrbarer Arbeitsplatz mit den erforderlichen Bewegungsflächen entstehen.

## **7. Kosten**

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 06.02.2025 - 22.121.500 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

## **8. Bauzeit**

Für die Maßnahme soll im Q2'2025 - Q3'2025 die Genehmigungsplanung erfolgen.  
Die anschließende Ausführung soll übergreifend von Q2/Q3'2025 bis Q3/Q4'2027 erfolgen.

## **9. Finanzierung**

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2025 sind bei dem Projekt Johannes-Selenka-Schule/Umbau - Sanierung (4E.210382) kassenwirksame Haushaltsmittel i. H. v. 3,1 Mio. € veranschlagt sowie eine Verpflichtungsermächtigung (VE) zu Lasten 2026 i. H. v. 3,01 Mio. € eingepflegt.

Im Investitionsprogramm 2024 – 2029 sind folgende Gesamtkosten und Jahresraten eingepflegt:

Gesamtkosten in T €	bis 2024 in T €	2025 in T €	2026 in T €	2027 in T €	2028 in T €	2029 in T €	Restbedarf ab 2030 in T €
27.970,3	6.243,8	3.100	6.251,5	5.000	5.375	2.000	

Die Reduzierung der Haushaltsraten soll zum Haushaltsplan 2027 f. f. berücksichtigt werden.

Leuer

### **Anlage/n:**

Anlage 1 – Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2 – Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Anlage 3 – Planunterlagen Johannes-Selenka-Schule

Kostenberechnung DIN 276, Ausgabe 2018	nach
Objektbezeichnung: WE00346 - Johannes- Selenka- Schule BBS1 Umbau und Sanierung	

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	7.362.834	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	5.305.726	
500 Außenanlagen und Freiflächen	-	
600 Ausstattung und Kunstwerke	212.399	
700 Baunebenkosten (pauschaler Ansatz 30 % (KG 200 - KG 600)	4.357.277	17.238.236
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - KG 700)		1.723.824
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung		<b>18.962.059</b>
Einrichtungskostenanteil	-	212.399
Baukostenanteil Projekt 4E.210382		18.749.660

**Ermittlung der Baupreisseigerung**

Preisseige- rungsrate	bisher finanziert €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung:						18.962.059
2024 vorauss. Index 10,48%						
2025 vorauss. Index 8,01%			1.518.861			1.518.861
2026 vorauss. Index 8,01%				1.640.522		1.640.522
2027 vorauss. Index 8,01%						-
Rundung						58
Gesamtkosten mit Baupreisseigerung:						22.121.500

Aufgestellt am:  
21.02.2025 Via

Stadt Braunschweig  
Referat Hochbau  
0650.20

I. A.  
gez.  
Langer

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		
310	Baugrube/Erbau	120.514	
320	Gründung, Unterbau	146.164	
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	1.035.981	
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	2.206.548	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	1.446.849	
360	Dächer	640.802	
380	Baukonstruktive Einbauten	86.037	
390	sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	1.179.938	
390	sicherheitsrel. Ertüchtig. u. Risiko Auslagerung HES	500.000	
<b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>			7.362.834
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	69.422	
420	Wärmeversorgungsanlagen	75.928	
430	Raumluftechnische Anlagen	1.198.774	
440	Elektrische Anlagen	2.381.274	
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	564.381	
460	Förderanlagen	106.505	
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstech. Anlagen	769.662	
480	Gebäude- und Anlagenautomation	139.780	
<b>Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>			5.305.726
<b>500</b>	<b>Außenanlagen und Freiflächen</b>		
530	Oberbau, Deckschichten	-	
550	Technische Anlagen	-	
<b>Summe 500 Außenanlagen</b>			-
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>		
610	Allgemeine Ausstattung	212.399	
<b>Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>			212.399
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
700	LPH 1-3, 30 % aus KG 200 - KG 600 zu 24% gem. ISV III vom 18.11.2024	1.420.418	
700	LPH 4-9, 30 % aus KG 200 - KG 600 zu 76% gem. o.a. Kosten	2.936.859	
<b>Summe 700 Baunebenkosten</b>			4.357.277
<b>Zwischensumme bis KG 700</b>			<b>17.238.236</b>
Unvorhergesehenes rd. 5 % bzw. 10 % der KG 200 - KG 700			1.723.824
<b>Gesamtkosten</b>			<b>18.962.059</b>

Aufgestellt: 21.02.2025

Stadt Braunschweig  
Referat Hochbau  
0650I. A.  
gez.  
Langer



**bow ingenieure gmbh**  
architekten + ingenieure  
[www.bow-ingenieure.de](http://www.bow-ingenieure.de)  
[mail@bow-ingenieure.de](mailto:mail@bow-ingenieure.de)

hagenmarkt 8  
D-38100 braunschweig  
fon 0531 / 24359 -0

ottenser marktplatz 13  
D-22765 hamburg  
fon 040 / 2263528 -0

## ENTWURFSPLANUNG

BAUHERR  
Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement  
Stadt Braunschweig  
Willy-Brandt-Platz 13  
38102 Braunschweig

PROJEKT  
Johannes-Selenka-Schule  
Allgemeine Sanierung, Umbau Ernährungsbereich, Aufzug  
Inselwall 1a, 38114 Braunschweig

ZEICHNUNG Lageplan

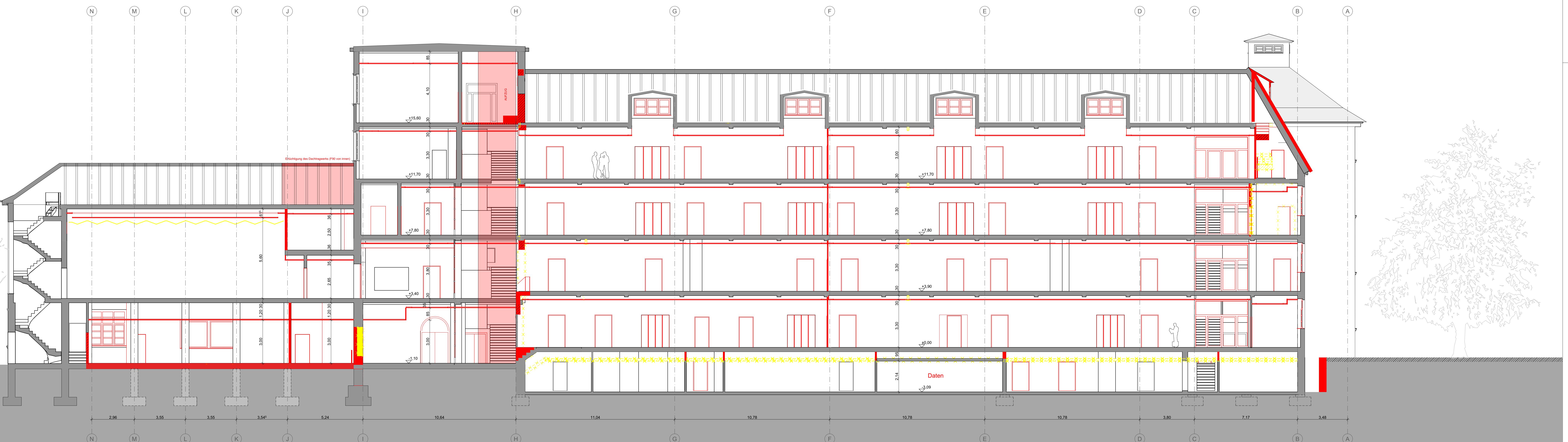
PROJEKT-NR. 2020-922\_00346

Datum  
24.01.2025

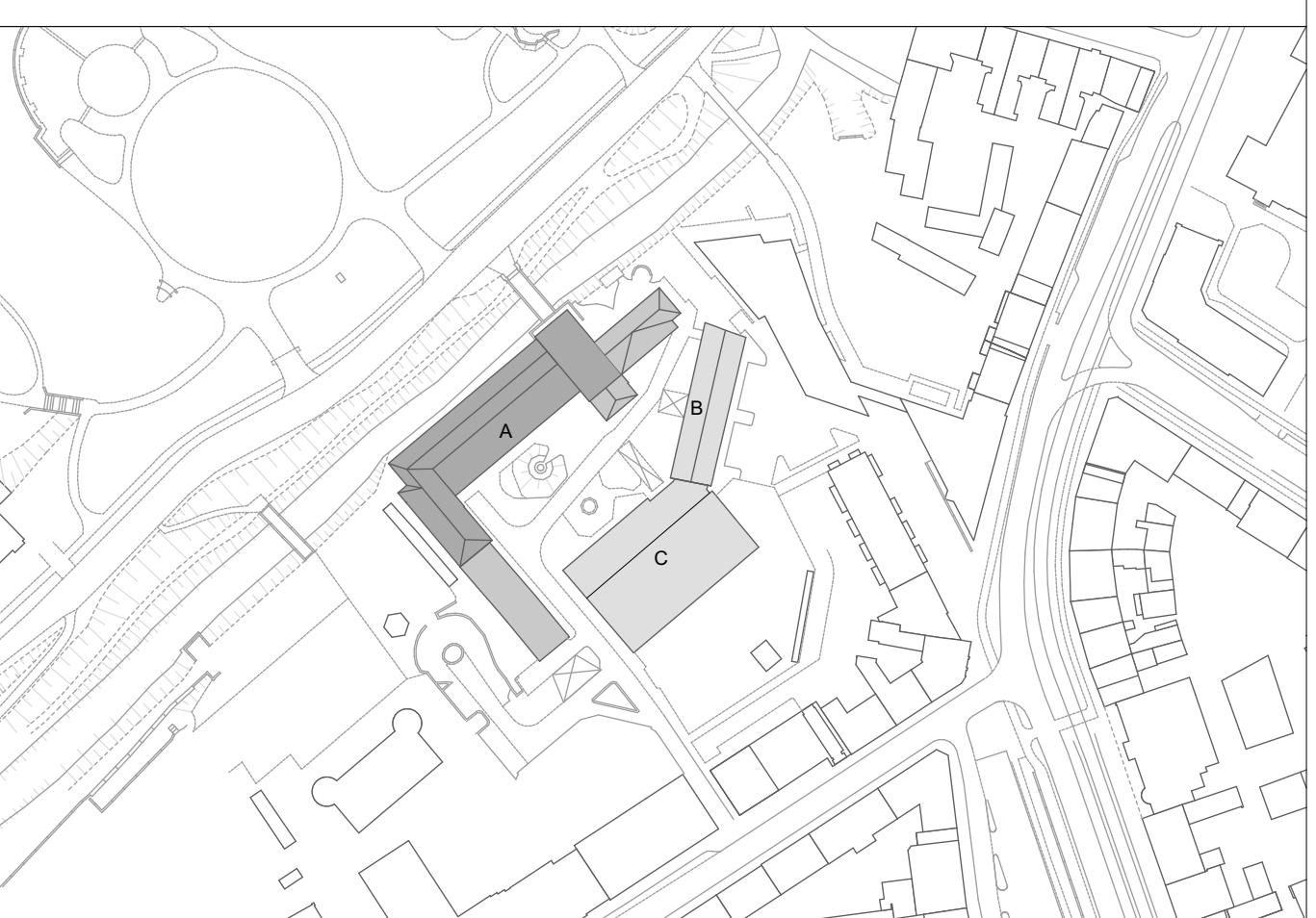
Maßstab  
1:1000 | A3

BLATTCHEM

Ersteller- kürzel	Planart	Liegenschafts- nummer	Gebäude	Gebäudefl	Gewerk	Art der Geschoss	Maßstab	Blatt-	Plannummer
bow	LA	00_1000_1	b						



bow\_E\_00346\_A\_01\_B\_S--100\_9\_e



**bow ingenieure gmbh**  
architekten + ingenieure  
www.bow-ingenieure.de  
mail@bow-ingenieure.de

**PROJEKT**  
**Johannes-Selenka-Schule**  
Allgemeine Sanierung, Umbau Ernährungsbereich, Aufzug  
Inselwall 1a, 38114 Braunschweig

**BAUHERR**  
Stadt Braunschweig  
Fachbereich  
Hochbau und Gebäudemanagement  
Willy-Brandt-Platz 13,  
38102 Braunschweig


**ZEICHNUNG** **ENTWURFSPLANUNG**  
Schnitt 1-1


**MASSSTAB** 1:100 | A0  
**DATUM** 06.02.2015  
**GEZEICHNET** Sil

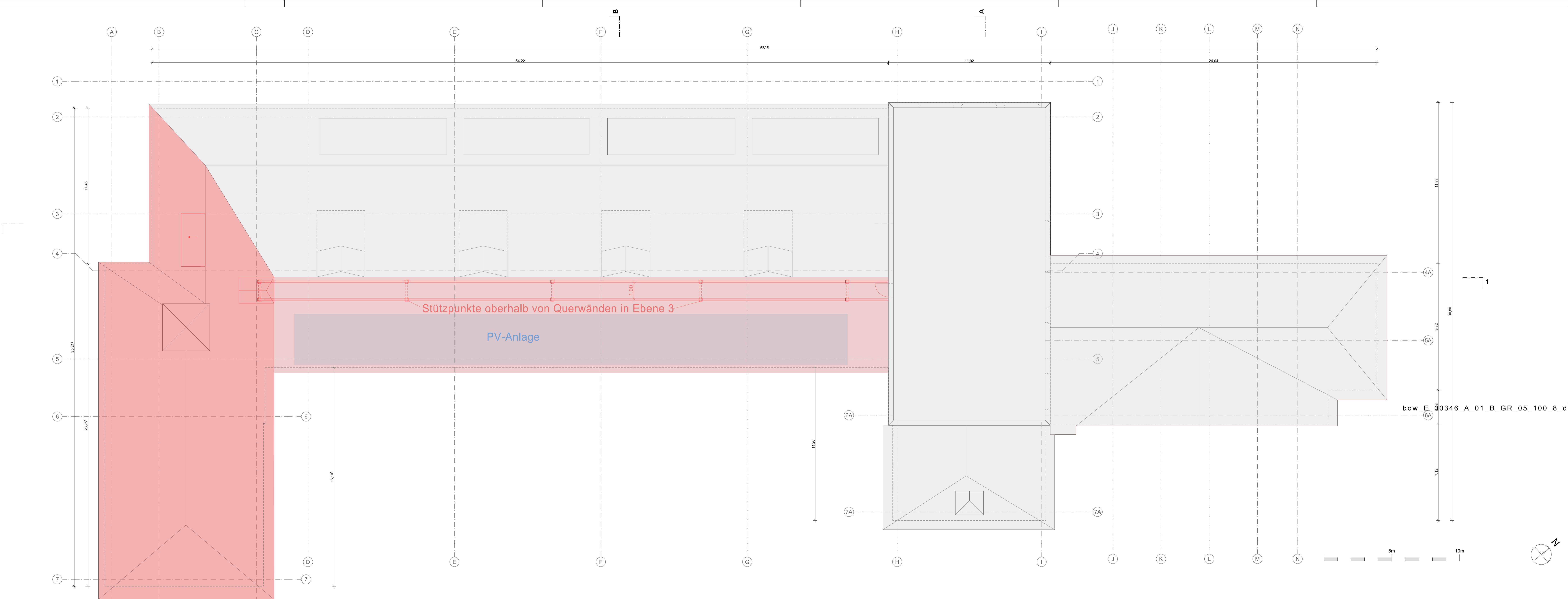
**PROJEKT-NR.** 2020-922\_00346

**BLATTNUMMER**  
Erläuterungen | Legende | Maßstab | Gebäude | Gewerbe | Verkehr | Gewerbe | Meldetelefon  
Zeichnung

bow\_E\_00346\_A\_01\_B\_S--100\_9\_e







**bow ingenieure gmbh** hagenmarkt 8 ottenser marktplatz 13  
architekten + ingenieure 38100 braunschweig D-22765 hamburg  
[www.bow-ingenieure.de](http://www.bow-ingenieure.de) fon 0531 / 24359 -0 fon 040 / 2263528 -0  
[mail@bow-ingenieure.de](mailto:mail@bow-ingenieure.de) fax 0531 / 24359 -51 fax 040 / 2263528 -51

# Johannes-Selenka-Schule

Allgemeine Sanierung, Umbau Ernährungsbereich, Aufzug  
Inselwall 1a, 38114 Braunschweig

Inselwall 1a, 38114 Braunschweig

---

38102 Braunschweig

NUNG	ENTWURFSPLANUNG	MASZSTAB 1:
	Grundrisse Dachaufsicht	DATUM 06.
		GEZEICHNET

EKT -NR.	BLATTPRINT
2020-922_00346	BLATTPRINT Ersteller- Planart Liegenschafts- Gebäude Gebäudeteil Gewerk Art der Geschoss Maßstab Pl kürzel nummer Zeichnung bow_E_00346_A_01_B_GR_05_100_8