

*Betreff:***Wohnungslosenunterkunft "An der Horst", Umbau und Sanierung  
Haus 1  
Kostenerhöhung***Organisationseinheit:*

Dezernat III

65 Fachbereich Gebäudemanagement

*Datum:*

10.03.2025

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

14.03.2025

*Status*

Ö

**Beschluss:**

Die Kostenerhöhung, die sich gegenüber der Kostenberechnung vom 20.04.2021 ergibt, wird mit 933.500 € festgestellt.

Die neuen Gesamtkosten betragen somit 1.982.000 €.

**Sachverhalt:**

Bei der Baumaßnahme Wohnungslosenunterkunft An der Horst, Umbau und Sanierung Haus 1 werden sich Mehrkosten in Höhe von

933.500 €

ergeben.

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung am 27.04.2021 der Baumaßnahme zugestimmt und die Gesamtkosten mit

1.048.500 €

festgestellt.

Die sich durch die Kostenerhöhung ergebenden Gesamtkosten betragen

1.982.000 €.

**Die Kostenerhöhung wird wie folgt begründet:**

Im Zuge der Ausschreibungsverfahren und Bauabwicklung haben sich Mehrkosten ergeben, die im Wesentlichen auf nachstehende Ursachen zurückzuführen sind:

- Das Dach muss komplett erneuert werden. Ursprünglich sollte in das vorhandene Dach ein Rauchabzug eingebaut werden. Da die Abdichtung keine Defekte aufwies, sollte auf eine Erneuerung des Daches verzichtet werden. Nach Öffnung stellte sich jedoch heraus, dass der Dachaufbau keine Tragkonstruktion beinhaltete, an der eine RWA (Rauch-Wärme-Abzugsanlage) hätte befestigt werden können. Daher muss das gesamte Dach inkl. Tragkonstruktion neu aufgebaut werden.

- Nach der Demontage der brennbaren, auf der Rohdecke aufgeklebten Deckenplatten,

wurde ersichtlich, dass die Betondecke starke Schäden aufweist und korrodierte Bewehrungsstäbe freiliegen. Diese Deckenbereiche müssen saniert werden.

- Anforderungen des Brandschutzes im Bereich des Anschlusses Laubengang an das Gebäude: hier musste das Dach des Laubenganges demontiert und neu aufgebaut werden.

- Vor dem Brand bestand Haus 1 aus 6 Einzelzimmern, 8 Zweibettzimmern, 2 Gemeinschaftsküchen, 4 Gemeinschaftsduschen und 8 Gemeinschaftstoiletten. Das Gebäude bot Platz für insgesamt 22 Personen. Im Zuge der Umbauten sollen nun 16 Einzelzimmer mit eigener Küche und Toilette entstehen.

Einsparungen zur Reduzierung der Baukosten können nicht aufgezeigt werden. Die Bereitstellung der zusätzlichen Mittel ist zur Schaffung der Funktionsfähigkeit der Maßnahme erforderlich.

#### Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die zusätzlichen Haushaltsmittel werden in diesem Jahr benötigt, weil sämtliche noch ausstehenden Arbeiten 2025 ausgeschrieben und vergeben werden müssen, damit die vorgesehene und notwendige Fertigstellung im Jahr 2026 nicht gefährdet wird.

Daher wird die Verwaltung dem Rat zu einer seiner nächsten Sitzungen einen Antrag auf Genehmigung überplanmäßiger Haushaltsmittel für das Projekt „Wohnungslosenunterkunft An der Horst“ (4E. 210 357) zur Entscheidung vorlegen. Die sachliche und zeitliche Unabweisbarkeit wird aus den o. g. Darstellungen zu begründen sein.

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

Leuer

#### **Anlage/n:**

Anlage 1 – Kostengegenüberstellung

Anlage 2 – Begründung der Mehrkosten

| Kostengegenüberstellung zur Ermittlung der Mehrkosten<br>nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018 |  |
|--|--|
| Objektbezeichnung:   | Wohnungslosenunterkunft An der Horst, Umbau und Sanierung Haus 1<br>An der Horst 1, 38200 Braunschweig |

## ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

| Kostengruppe   | gem. Kosten<br>vom<br>20.04.2021 | Kostenberechnung<br>vom:<br>10.02.2025 | Mehr-<br>Minder-<br>kosten<br>(+)<br>(-) |
|--|----------------------------------|--|--|
| 100 Grundstück   | 0                                | 0                                      | ± 0,00                                   |
| 200 Herrichten + Erschließen   | 0                                | 0                                      | ± 0,00                                   |
| 300 Bauwerk - Baukonstruktionen  | 413.800                          | 996.000                                | + 582.200                                |
| 400 Bauwerk, Technische Anlagen  | 295.600                          | 427.200                                | + 131.600                                |
| 500 Außenanlagen   | 0                                | 0                                      | ± 0,00                                   |
| 600 Ausstattung + Kunstwerke   | 23.800                           | 28.800                                 | + 5.000                                  |
| 700 Baunebenkosten einschl.<br>Eigenleistungen des Fachbereichs<br>Gebäudemanagement | 220.000                          | 435.600                                | + 215.600                                |
| Unvorhergesehenes<br>(10 % bzw. 5% KG 200 - 700)                                     | 95.300                           | 94.400                                 | - 900                                    |
| Gesamtkosten   | 1.048.500                        | 1.982.000                              | + 933.500                                |
| Einrichtungskostenanteil<br>Projekt 4E.210357  | 23.800                           | 28.800                                 | + 5.000                                  |
| Baukostenanteil<br>Projekt 4E.210357   | 1.024.700                        | 1.953.200                              | + 928.500                                |

Aufgestellt am 28.02.2025

Stadt Braunschweig  
65.22 Ca  
Fachbereich Gebäudemanagement  
i.A.

gez.  
Franke

Stand: 10/2012

Sachverhalt, Begründung, finanzielle Auswirkung: siehe nächste Seite

## Begründung der Mehrkosten/Minderkosten

## **Anlage 2**

Objektbezeichnung: Wohnungslosenunterkunft An der Horst, Umbau und Sanierung Haus 1

An der Horst 1, 38200 Braunschweig

Im Zuge der Baumaßnahme mussten diverse Ausschreibungen bis zu dreimal durchgeführt werden, da es keine wertbaren oder wirtschaftlichen Ergebnisse gab. Durch die inflationsbedingte Kostensteigerung in der Vergangenheit und Fortschreibung bis 2025 lassen sich die prognostizierten Mehrkosten in den Kostengruppen 400 und 600 weitestgehend begründen. Im Bereich Hochbau (KG 300) gibt es allerdings aufwändige Mehrleistungen, durch bauliche Mängel, die während der Entkernung festgestellt wurden und erhöhte Anforderungen an den Brandschutz ergeben.

KG 300: Zusätzliche Leistungen (Dacherneuerung, Betonsanierung, Dach Laubengang erneuern, Brandschutzanforderungen)

KG 400: Baupreissteigerung, Nebenarbeiten zu KG 300

KG 600: Baupreissteigerung

KG 700: Honorarerhöhung beim externen Architekten aufgrund von zusätzlichen Leistungen und Planänderungen

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

Mehrkosten sind mit +, Minderkosten mit - auszuwerten.)

### Zu Kostengruppe (mit Ziffer und Bezeichnung)

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| KG 200:                   | 0                      |
| KG 300:                   | + 582.200              |
| KG 400:                   | + 131.600 €            |
| KG 600:                   | + 5.000 €              |
| KG 700:                   | + 215.600 €            |
| Sicherheit 5%             | - 900 €                |
| <br>Mehrkosten insgesamt: | <br><b>+ 933.500 €</b> |

Aufgestellt:28.02.2025

Stadt Braunschweig  
Fachbereich Gebäudemanagement -  
65.22 Ca  
i. A.

gez.  
Franke