

Betreff:

**Brandschutz-, Elektro-, WC- und Fenstersanierung sowie
energetische Dachsanierung
Ägidienmarkt 6, 38100 Braunschweig
hier: Kostenerhöhung**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat VIII 65 Fachbereich Gebäudemanagement	<i>Datum:</i> 29.08.2025
---	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)	03.09.2025	Ö

Beschluss:

Die Kostenerhöhung, die sich gegenüber der Kostenberechnung vom 04.09.2024 ergibt, wird mit 451.900 € festgestellt.

Die neuen Gesamtkosten betragen somit 3.592.100 €.

Sachverhalt:

Bei der Baumaßnahme Ägidienmarkt 6, 38100 Braunschweig, Brandschutz-, Elektro-, WC- und Fenstersanierung sowie energetische Dachsanierung werden sich Mehrkosten in Höhe von

451.900 €

ergeben.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau hatte in seiner Sitzung am 04.09.2024 der Baumaßnahme zugestimmt und die Gesamtkosten mit

3.140.200 €

festgestellt.

Die sich durch die Kostenerhöhung ergebenden Gesamtkosten betragen

3.592.100 €.

Die Kostenerhöhung wird wie folgt begründet:

siehe Anlage 2.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Für die Maßnahme sind unter dem Projekt "Geb. Ägidienm./San. - WC, Fenster-, Brandschutzmaßnahmen- (4E.210403)" Haushaltsmittel in Höhe von 2.683.000 € in den Haushalt 2023 ff. / IP 2022-2027 eingebbracht worden.

Zur Finanzierung der Mehrkosten in 2024 gab es bereits eine überplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 457.200 €. Voraussetzung für die Umsetzung der

Maßnahme ist, dass alle Haushaltsreste im aktuellen Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.

Nach aktueller Kostenberechnung wird nunmehr mit Gesamtkosten von 3.592.100 € gerechnet, sodass sich eine Finanzierungslücke in Höhe von 451.900 € ergibt.

Die zusätzlichen Haushaltsmittel werden noch in diesem Jahr benötigt, um die laufende Baumaßnahme fachgerecht abschließen zu können und keine weiteren Folgekosten durch Bauverzögerung zu erzeugen. Hieraus ergibt sich die sachliche und zeitliche Unabewisbarkeit der Finanzierung.

Der Rat hat der Bereitstellung weiterer überplanmäßiger Haushaltsmittel mit Beschluss vom 01.07.2025 bereits zugestimmt.

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

Hanusch

Anlage/n:

Anlage 1 – Kostengegenüberstellung
Anlage 2 – Begründung der Mehrkosten

Kostengegenüberstellung zur Ermittlung der Mehrkosten nach DIN 276, Ausgabe Dez 2018				
Objektbezeichnung: 00006 Ägidienmarkt 6, BS: Brandschutz-, Elektro-, WC-, und Fenstersanierung + Dachsanierung				

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	OKF 14.06.2023; Beschluss 22-19685	OKF 04.09.2024: Beschluss 24-24213	OKF 03.09.2025	Mehr- (+) / Minder- (-) kosten zu OKF 04.09.2024
		1. Kostenerhöhung nach Auftragserweiterung	2. Kostenerhöhung nach Auftragserweiterung	
200 Vorbereitende Maßnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	768.000	1.284.100,00	1.566.500,00	282.400,00
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.027.300	1.002.000,00	1.141.800,00	139.800,00
500 Außenanlagen und Freiflächen	0	0,00	0,00	0,00
600 Ausstattung und Kunstwerke	0	0,00	0,00	0,00
700 Baunebenkosten	538.600	685.700,00	699.400,00	162.500,00
700 Eigenleistung			148.800,00	
Baukosten	2.333.900	2.971.800,00	3.556.500,00	584.700,00
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr				
10% (KG 200-700)	233.400	39.500,00		
5 % (KG 200 - KG 700)		128.900,00		
5 % (KG 200 - KG 700) auf 20% der Auftragssumme			35.565,00 €	
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung	2.567.300	3.140.200,00	3.592.100,00	

Baupreissteigerung

Index 2022 auf 2023 gem ISV	115.700	entfällt, da aktueller Stand	entfällt, da aktueller Stand	
202_ vorauss. Index __ %	0			
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:	2.683.000	3.140.200,00	3.592.100,00	451.900,00

Einrichtungskostenanteil

HH-Stelle .935000.

Baukostenanteil

HH-Stelle .940000.

Baukostenanteil

HH-Stelle .965000.

Begründung der Mehrkosten/Minderkosten

Anlage 2

Objektbezeichnung: Verwaltungsgebäude Ägidienmarkt 6, 38100 Braunschweig

Brandschutz-, Elektro-, WC- und Fenstersanierung,
+ Energetische Dachsanierung

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

Wie auch im letzten OKF haben wir zum jetzigen Zeitpunkt Mehrkosten anzumelden, die sich in baulichen Notwendigkeiten darstellen, durch im Baufortschritt aufgetretene unvorhersehbare Arbeitsschritte oder Mengen.

Weiterhin haben wir mittlerweile zusätzliche Kosten für Behinderung einzelner Gewerke durch die Bauzeitverlängerung.

Die baulichen Punkte im Einzelnen:

- Mehrkosten zur Kostenschätzung durch die Vergabe des Dachdeckers. Auch im 2. Vergabedurchlauf wurde kein Angebot erzielt, das den Schätzkosten entsprach. Das Dachdeckergewerk hat seit vergangenem Jahr einen extremen Preisanstieg zu verzeichnen. Es konnte nur eine Beauftragung des Dachdeckers zu einem erheblich teureren Preis als geschätzt beauftragt werden
- Schadstoffbeseitigung in Fußbodenaufbauten nach Abschluss des notwendigen Rückbaus für den neuen Belag
- Mehrmengen an Ausgleichsmassen und Arbeitsschritten zum Ausgleich bei den unebenen Bestandsfußböden, die sich erst beim Nivellieren und angleichen des Bestandes darstellen
- Mehrmengen und Mehraufwand für zusätzlich benötigte Öffnungen in den Bestandsdecken (Holzbalkendecken), Einziehen von Wechseln, Auskleiden der Dachführungen zur Schaffung eines funktionstüchtigen Anschlusses für die Brandschutzdurchführungen. Das Anarbeiten der Deckenunterseiten an die Auskleidungen der Durchführungen und das oberseitige Reparieren der Fußböden, auch Anarbeitung und Aufarbeitung des Parketts an notwendigen Durchdringungspositionen.
- Mehrmengen an Trockenbauarbeiten im Dachgeschoss, um nicht vorhandenen Dampfsperren baufachlich korrekt ergänzen zu können
- Mehrmengen von Tapezierarbeiten, Anstricharbeiten und Wandspachtelarbeiten aufgrund zusätzlicher neuer Innenbekleidung der Dachgeschosswände, Decken und Dachschrägen
- Der Preissteigerungsindex zum Vertragszeitpunkt der Vergaben und die Bauzeitverlängerung führen dazu, dass die Preise der Nachträge zum Teil zu teureren Preisen angeboten werden als die Grundaufträge

Bauzeitverlängerung: Einige Firmen machen Mehrkosten durch die Zeitverschiebung und Überschreitung des vertraglich geregelten Zeitfensters geltend

Honorarentwicklung: Die Änderung und Erweiterung der Aufgabenstellung hat Honoraranpassungen zur Folge

In der Kostenzusammenstellung ist links der OKF Stand vom 14.06.2023 abgebildet.

Die nächste Spalte bildet die Mehrkosten OKF vom 04.09.2024 mit den zusätzlichen Kosten für die neue Aufgabenstellung Dachsanierung und den bis dahin bekannten Mehrmengen ab.

Mit jetziger Vorlage werden weitere Kostenerhöhungen in den oben aufgeführten Bereichen beantragt.

Die unterschiedlichen Zuschläge / Sicherheiten in den verschiedenen Spalten tragen dem jeweiligen zugrundeleigenden Baufortschritt Rechnung.

Zum derzeitigen Baustand ist lediglich für die noch nicht bearbeiteten Bereiche (Dachgeschoss und Notausgang Kellergeschoss) eine Sicherheit einberechnet, da die anderen Etagen weitgehend sicher zu bestimmen sind im Leistungsumfang einzelner Gewerke. Die in den vergangenen Verfahren aufgestellten Mittel incl. der Reserven sind bereits komplett in die Bausumme eingeflossen.

Die beigefügte Kostenprognose der Architekten stellt eine Fortschreibung der einzelnen Gewerke dar. Aus dieser Tabelle sind die Baukosten KG 300-400, sowie die Honorarfremdkosten entnommen. Eingenleistungen gem. Honorarlegung berücksichtigt.

(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 300 Baukonstruktion	282.400,00 €
------------------------	--------------

KG 400 Technische Anlagen	139.800,00 €
---------------------------	--------------

KG 700 Baunebenkosten	162.500,00 €
-----------------------	--------------

Summe Baukosten incl. Honorar	584.700,00 €
-------------------------------	--------------

Abzüglich Bilanz neuer Sicherheitsreserve	- 132.800,00 €
---	----------------

Mehrkosten insgesamt:	+ 451.900,00 €
-----------------------	-----------------------

Aufgestellt:08.08.2025

Stadt Braunschweig
Fachbereich Gebäudemanagement -
65.22 Gö
I. A.

Franke