

<i>Betreff:</i> Flüchtlingsunterkünfte für 100 Personen (Typ A) Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss
--

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement	<i>Datum:</i> 20.04.2016
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Bauausschuss (Entscheidung)	<i>Sitzungstermin</i> 19.04.2016	<i>Status</i> Ö
--	-------------------------------------	--------------------

Beschluss:

„Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den vorliegenden Plänen zugestimmt.

Die Kosten für die Errichtung von drei Wohnkuben an drei Standorten werden auf Grundlage der Kostenberechnung vom 24.03.2016 auf insgesamt 9.184.000 € einschließlich der Eigenleistung des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement festgestellt.“

Sachverhalt:

1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Bauausschusses ergibt sich aus § 6 Nr. 2 lit.a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 2 Satz 1 NKomVG.

2. Begründung und Beschreibung des Investitionsvorhabens

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 21. Dezember 2015 dem dezentralen Standortkonzept zugestimmt (Vorlage 15-01259-02).

An den Standorten sollen jeweils zweigeschossige Wohnkuben für ca. 100 bzw. 86 Flüchtlinge entstehen. Die ersten Wohnkuben des Paketes 1 für jeweils max. 100 Personen (Modultyp A) an den drei Standorten Bienrode/Im Großen Moore, Melderode/Glogaustraße und Gartenstadt/Eizweg bzw. Alte Frankfurter Straße wurden im Bauausschuss am 09. Februar 2016 beschlossen. Das Paket 2 mit den Standorten Ölper/Biberweg und Hondelage/Ackerweg folgte am 01. März 2016. Um den weiteren Bedarf zu decken, sollen im Paket 3 an den Standorten Lamme/Bruchstieg, Gliesmarode/Hungerkamp und Nordstadt/Mendelssohnstraße schnellstmöglich drei zusätzliche Wohnkuben errichtet und das Vergabeverfahren umgehend initiiert werden.

Dabei werden die im Paket 1 vorgestellten Wohnmodule (1, 2 und 3) weiter verfolgt; die Zusammenstellung und Erschließung werden je nach Grundstück modifiziert. Auf allen drei Grundstücken kommt der bereits bekannte Modultypus A mit 100 Flüchtlingen zum Einsatz. Wie bisher werden jeweils in Abhängigkeit von der sozialen Infrastruktur im Umfeld des Standortes Gemeinschaftsräume eingeplant.

3. Wohnkubus und Raumprogramm

3.1 Wohnkubus

Der Wohnkubus berücksichtigt in seiner baukörperlichen Anordnung in Hofform die erforderliche Privatsphäre der zukünftigen Bewohner einerseits und den Wunsch nach Offenheit, Transparenz und sozialer Kontrolle sowie den Austausch mit der Wohnbevölkerung in der Nachbarschaft andererseits.

3.2 Raumprogramm

Nach dem aktuellen Stand der Planung stehen in den einzelnen Wohnmodulen jedem Flüchtling ca. 10 m² Nutzfläche (Wohnfläche) zur Verfügung. Hinzu kommen die baulich integrierten Gemeinschaftsflächen von ca. 170 m². Diese sind, ebenso wie die Betreuungs-, Technik- und Funktionsflächen, im Erdgeschoss angeordnet.

Die einzelnen Wohnmodule (1, 2 und 3) haben jeweils eigene räumlich kompakte Sanitärzellen sowie eine Kochzeile. Die Wohnmodule werden mit einfachen, robusten Materialien wie Linoleumböden und gestrichenen Wand- und Deckenflächen ausgestattet; Bad und Küche erhalten eine Grundausstattung.

4. Erläuterungen zur Planung und Konstruktion

Die Wohnmodule orientieren sich um einen gemeinsamen atriumförmigen Innenhof, der über den Hauptzugang erschlossen wird. Die Flächen im Obergeschoss werden über einen umlaufenden überdachten Laubengang erschlossen.

Konstruktiv werden die einzelnen Module zur Optimierung der Tragkonstruktion und der Versorgungsleitungen typengleich zweigeschossig aufeinandergestellt. Die äußere durchlaufende Fassadenhülle verbindet als vorgehängte hinterlüftete Holz-Lattenfassade die beiden Geschosse gestalterisch zu einer Einheit.

Die einfache Bauweise, die Reduktion auf wenige Materialien, die Minimierung von Erschließungsflächen (mittiger Sanitärkern in den Wohnmodulen) und die Möglichkeit der seriellen Vorfertigung stellen die Grundlage für eine Erstellung der Wohneinheiten unter sehr engen Kosten- und Terminvorgaben dar.

Geländer und Treppen im Atriumhof werden als verzinkte Stahlkonstruktionen ausgebildet. Der im Atriumhof umlaufende Laubengang ist - bis auf die Bereiche Haupteingang und Treppenanschlüsse - stützenfrei und mit einer umlaufenden Überdachung konzipiert. Die Fugen zwischen den Wohnmodulen ergeben sich aus den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes und den maximalen Fluchtweglängen. Dabei wird zwischen den Breiten des Eingangsbereichs (deutlich größer) und den übrigen Fugen differenziert.

4.1 Außenanlagen

Um an den jeweiligen Standorten die versiegelten Flächen und die Eingriffe in den Bestand möglichst gering zu halten, wird die Zuwegung über einen geschwungenen Erschließungsweg in „freier Form“ vorgehalten. PKW-Einstellplätze für Personal (max. 3) sowie die Müllcontainer werden auf einer separaten befestigten Erschließungsinsel untergebracht. Es sind 30 Fahrradstellplätze nahe dem fußläufigen Erschließungsweg vorgesehen, die ggf. bei Bedarf ergänzt und in die Außenanlage harmonisch integriert werden können.

Der Innenhof der pavillonartigen Wohnanlage soll als natürliche Wiesen- und Aktionsfläche erhalten bleiben.

4.2 Brandschutzkonzept

Gemäß Brandschutz werden die Wohnkuben als „Sonderbau“ der Gebäudeklasse 3 eingestuft.

Da die Wohnkuben stets die äußeren Abmessungen von 40m x 40m unterschreiten, sind keine inneren Brandwände erforderlich. Die Gebäude bilden jeweils einen abgeschlossenen Brandabschnitt aus.

Zur Optimierung der Erschließung und der Fluchtwege befinden sich die Laubengänge und die Treppenerschließungen im Freien.

5. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Es ist geplant, den Zugang zum Erdgeschoss weitestgehend barrierefrei zu gestalten.

6. Techniken für Regenerative Energien

Die Gebäude sind aufgrund ihrer nachhaltigen Bauweise und langfristigen Nutzung nach dem Standard der EnEV 2016 ausgelegt.

7. Kosten

Für die drei Standorte ergeben sich Kosten wie folgt:

1. Kosten für die Errichtung (KG 200-700, ohne 540)

Lamme, Bruchstieg	2.875.000 €	
Gliesmarode, Hungerkamp	2.905.000 €	
Nordstadt, Mendelssohnstraße	2.845.000 €	
Zwischensumme		8.625.000 €

2. Kosten für die Herrichtung der Grundstücke (KG 540)

Lamme, Bruchstieg	184.000 €	
Gliesmarode, Hungerkamp	171.000 €	
Nordstadt, Mendelssohnstraße	204.000 €	
Zwischensumme		559.000 €

Gesamtkosten 9.184.000 €

Auf Grund erhöhter Nachfragen am Markt ist im Moment mit Marktschwankungen von bis zu 25 % zu rechnen. Ein Zuschlag für diese Marktschwankungen und eine 5 %-Risikovorsorge für Unvorhergesehenes sind nicht einkalkuliert.

Im Sinne einer Nachhaltigkeit sind bereits jetzt Kosten für Auflagen nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und Brandschutzanforderungen für eine allgemeine spätere Wohnnutzung berücksichtigt.

Die Darstellung der Kosten für die öffentliche Erschließung der Grundstücke erfolgt separat in einer Höhe von 468.000 €.

8. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushalt 2016 der Stadt sind derzeit für die Erstellung von Plätzen für 1.000 Flüchtlinge insgesamt nach einer groben Schätzung aus Dezember 2015 25 Mio. € vorgesehen, deren Ansätze im Rahmen der Planung weiter zu konkretisieren sind. Damit sich der Beginn der Baumaßnahmen nicht durch das späte Inkrafttreten des Haushaltsplanes 2016 verzögert,

hat der Rat am 21. Dezember 2015 eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung im Umfang von 9,25 Mio. € für das Haushaltsjahr 2015 sowie eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 14.335.000 € beschlossen (Projekt 4S.210083). Die außerplanmäßigen Haushaltsmittel in Höhe von 9,25 Mio. € stehen für 2016 als Haushaltsrest zur Verfügung und werden auf den Finanzrahmen von 25 Mio. € angerechnet. Darüber hinaus kann bis zum Wirksamwerden des Haushaltes 2016 auch die außerplanmäßig bereitgestellte Verpflichtungsermächtigung noch in Anspruch genommen werden.

Die Maßnahmen der öffentlichen Erschließung mit Gesamtkosten von 468.000 €, die vom Fachbereich Tiefbau und Verkehr umzusetzen sind, werden ebenfalls durch die eingeplanten Haushaltsmittel für Flüchtlingsunterkünfte finanziert.

Zusammen mit den bereits vom Bauausschuss festgestellten Kosten für die Flüchtlingsneubauten der Pakete 1 und 2 (siehe Nr. 2 oben) werden die hierfür bereitgestellten Mittel um 201.300 € überschritten. Zur Deckung können nicht benötigte Mittel des Projektes 5E.210141 Kita Lamme Ost II, Neubau herangezogen werden. Hierzu ist es erforderlich, dass die fehlenden Haushaltsmittel überplanmäßig auf dem Flüchtlingsprojekt 4S.210083 bereitgestellt werden. Die Zustimmung des Rates soll zum nächstmöglichen Zeitpunkt eingeholt werden.

9. Bauzeit

Nach Beschlussfassung wird umgehend das Vergabeverfahren in die Wege geleitet. Erst das Ergebnis dieses Verfahrens wird belastbare Aussagen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Wohnkuben zulassen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit der Markt über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die einzelnen Projekte entsprechend zeitnah umsetzen zu können. Auf die Ausführungen hierzu in der Ratsvorlage (Vorlage 15-01259-01) wird verwiesen.

Leuer

Anlagen:

Kostenschätzung/Zusammenstellung der Kosten

- Gliesmarode, Hungerkamp
- Lamme, Bruchstieg
- Nordstadt, Mendelsohnstraße
- Öffentliche Erschließung

Kostenschätzung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008	
Objektbezeichnung:	Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften Gliesmarode, Hungerkamp

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
100 Grundstück	-	
200 Herrichten und Erschließen	50.000	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.502.000	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	561.000	
500 Außenanlagen	255.000	
600 Ausstattung und Kunstwerke	239.000	
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung d. FB 65	469.000	3.076.000
Summe		3.076.000

Einrichtungskostenanteil	Projekt 4E.	239.000
Baukostenanteil	Projekt 4E.	2.837.000

Aufgestellt am 24.03.2016

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.14 Ket

I. A.
gez.
Springhorn

Objektbezeichnung:

Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften
Gliesmarode, Hungerkamp

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten	50.000	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		50.000
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	1.000	
320	Gründung	245.000	
330	Außenwände	564.000	
340	Innenwände	157.000	
350	Decken	281.000	
360	Dächer	193.000	
390	Sonst. Maßnahmen f.Baukonstruktion	61.000	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		1.502.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	124.000	
420	Wärmeversorgungsanlagen	126.000	
430	Lufttechnische Anlagen	17.000	
440	Starkstromanlagen	201.000	
450	Fernmelde-u. Informationstechn. Anlagen	92.000	
470	Nutzerspezifische Anlagen	1.000	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		561.000
500	Außenanlagen		
520	Befestigte Flächen	54.000	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen Mehraufwand aus Anschluss- u. Entsorgungskosten, z.B.: Gasanschluss, Rigolenentwässerung, Drainagen, etc. Sonstiges: Rodungen, Abbruch etc.	171.000	
550	Einbauten in Außenanlagen	18.000	
570	Pflanz- und Saatflächen	12.000	
	Summe 500 Außenanlagen		255.000
600	Ausstattung und Kunstwerke		
600	Ausstattung	239.000	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		239.000
700	Baunebenkosten		
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	469.000	
	Summe 700 Baunebenkosten		469.000
	Summe		3.076.000

Aufgestellt: Braunschweig, den 24.03.2016

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.14 KetI. A.
gez.
Springhorn

Kostenschätzung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008	
Objektbezeichnung:	Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften Lamme, Bruchstieg

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	Teilsummen brutto	Gesamtbetrag €
100 Grundstück	-	-
200 Herrichten und Erschließen	50.000	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.473.000	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	569.000	
500 Außenanlagen	261.000	
600 Ausstattung und Kunstwerke	239.000	
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung d. FB 65	467.000	3.059.000
Summe		3.059.000

Einrichtungskostenanteil	Projekt 4E.	239.000
Baukostenanteil	Projekt 4E.	2.820.000

Aufgestellt am 24.03.2016

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.14 Ket

I. A.
gez.
Springhorn

Objektbezeichnung:

Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften
Lamme, Bruchstiege

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten	3.000	
220	Öffentliche Erschließung	47.000	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		50.000
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	27.000	
320	Gründung	207.000	
330	Außenwände	550.000	
340	Innenwände	157.000	
350	Decken	279.000	
360	Dächer	193.000	
390	Sonst. Maßnahmen f.Baukonstruktion	60.000	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		1.473.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	124.000	
420	Wärmeversorgungsanlagen	166.000	
430	Lufttechnische Anlagen	17.000	
440	Starkstromanlagen	201.000	
450	Fernmelde-u. Informationstechn. Anlagen	60.000	
470	Nutzerspezifische Anlagen	1.000	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		569.000
500	Außenanlagen		
510	Geländeflächen	18.000	
520	Befestigte Flächen	41.000	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	184.000	
550	Einbauten in Außenanlagen	18.000	
	Summe 500 Außenanlagen		261.000
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Allgemeine Ausstattung	239.000	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		239.000
700	Baunebenkosten		
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	467.000	
	Summe 700 Baunebenkosten		467.000
	Summe		3.059.000

Aufgestellt: Braunschweig, den 24.03.2016

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.14 KetI. A.
gez.
Springhorn

Kostenschätzung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008	
Objektbezeichnung:	Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften Nordstadt Mendelssohnstraße

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
100 Grundstück	-	
200 Herrichten und Erschließen	50.000	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.488.000	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	529.000	
500 Außenanlagen	278.000	
600 Ausstattung und Kunstwerke	239.000	
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung d. FB 65	465.000	3.049.000
Summe		3.049.000

Einrichtungskostenanteil	Projekt 4E.	239.000
Baukostenanteil	Projekt 4E.	2.810.000

Aufgestellt am 24.03.2016

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.14 Ket

I. A.
gez.
Springhorn

Objektbezeichnung:

Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften
Nordstadt Mendelssohnstraße

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten	50.000	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		50.000
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	26.000	
320	Gründung	206.000	
330	Außenwände	564.000	
340	Innenwände	157.000	
350	Decken	281.000	
360	Dächer	193.000	
390	Sonst. Maßnahmen f.Baukonstruktion	61.000	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		1.488.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	124.000	
420	Wärmeversorgungsanlagen	126.000	
430	Lufttechnische Anlagen	17.000	
440	Starkstromanlagen	201.000	
450	Fernmelde-u. Informationstechn. Anlagen	60.000	
470	Nutzerspezifische Anlagen	1.000	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		529.000
500	Außenanlagen		
520	Befestigte Flächen	42.000	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen Mehraufwand aus Anschluss- u. Entsorgungskosten, z.B.: Gasanschluss, Rigolenentwässerung, Drainagen, etc. Sonstiges: Rodungen, Abbruch etc.	204.000	
550	Einbauten in Außenanlagen	18.000	
570	Pflanz- und Saatflächen	14.000	
	Summe 500 Außenanlagen		278.000
600	Ausstattung und Kunstwerke		
600	Ausstattung	239.000	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		239.000
700	Baunebenkosten		
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	465.000	
	Summe 700 Baunebenkosten		465.000
	Summe		3.049.000

Aufgestellt: Braunschweig, den 24.03.2016

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.14 KetI. A.
gez.
Springhorn

Kostenschätzung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008	
Objektbezeichnung:	Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften Öffentliche Erschließung: Lamme, Gliesmarode, Nordstadt

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	-	Gesamtbetrag €
100 Grundstück	-	
200 Herrichten und Erschließen	357.000	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	-	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	-	
500 Außenanlagen	-	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung d. FB 65	89.000	446.000
Unvorhergesehenes ca. 5 % auf KGR 200 - 700		22.000
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		468.000
Einrichtungskostenanteil	Projekt 4E.	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.	-

ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2015 €	2016 €	2017 €	2018 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:						
2015 vorauss. Index						
2016 vorauss. Index						
2017 vorauss. Index						
2018 vorauss. Index						
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:						

Aufgestellt am 24.03.2016

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.14 Ket

I. A.
gez.
Springhorn

Objektbezeichnung:

Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften

Öffentliche Erschließung: Lamme, Gliesmarode, Nordstadt

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
100 100	Grundstück Grundstück	-	
	Summe 100 Grundstück		-
200 220 221 220	Herrichten und Erschließen Öffentliche Erschließung Lamme Öffentliche Erschließung Gliesmarode Öffentliche Erschließung Nordstadt	 32.000 108.000 217.000	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		357.000
700 730	Baunebenkosten Architekten- u. Ingenieurleistungen	 89.000	
	Summe 700 Baunebenkosten		89.000
	Unvorhergesehenes rd. 5 % auf KGR 200 - 700		22.000
	Gesamtkosten		468.000

Aufgestellt: Braunschweig, den 24.02.2016

Stadt Braunschweig

FB Hochbau und Gebäudemanagement

65.14 Ket

I. A.

gez.

Springhorn