

Beschlussauszug

Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau vom 07.02.2024

Anlass:	Sitzung
Zeit:	15:04 - 19:22
Raum, Ort:	Rathaus, Großer Sitzungssaal, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig

Ö 11	1. BA - Ad-hoc-Maßnahmen zur Nutzbarmachung und Herrichtung des Vienna House Easy Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss	24-22995
-------------	---	-----------------

Beschlussart: ungeändert beschlossen

Ratsherr Stühmeier bittet um Auskunft zum Sachstand der Flüchtlingsunterbringung auf dem Gelände und ob sich die angegebenen Kosten von rd. 22 Mio. Euro auf die gesamte Liegenschaft beziehen.

Stadtrat Herlitschke bestätigt, dass sich die Gesamtkosten von rd. 22 Mio. Euro auf alle Bauabschnitte beziehen. Im langgestreckten Hauptgebäude (Haus zwei), in dem bisher Geflüchtete untergebracht waren, seien kleinere Umbauten notwendig. In Haus eins wird unter anderem der Bau einer Kindertagesstätte im EG geplant. Die Verwaltung wird einen Zeitplan vorlegen, sobald die Anzahl der Gruppen und der notwendige Umbaubedarf tatsächlich feststehen.

Aufgrund des für das Jahr 2025 vorgesehenen Abrisses der Tunica-Halle ergibt sich die dringende Notwendigkeit zur Unterbringung der „Basketball Löwen Braunschweig“. Hierfür ist die mittlere Halle mit zugeordneten Funktionsräumen und Geschäftsbereich vorgesehen.

Alle weiteren Planungen, die dieses Jahr erfolgen sollen, werden diesem Ausschuss vorgelegt.

Protokollnotiz: Ratsfrau Kluth nimmt ab 18:55 Uhr wieder an der Sitzung teil.

Ratsherr Stühmeier bittet darum, den Mitgliedern dieses Ausschusses eine Aufschlüsselung der Gesamtkosten von rd. 22 Mio. Euro zukommen zu lassen. Er begründet dies damit, sich bereits auf folgende Vorlagen zum Umbau der weiteren Bauabschnitte vorbereiten zu wollen.

Protokollnotiz: *Im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum Ankauf des Vienna House wurde ein grober Kostenrahmen durch die Verwaltung ermittelt. Die Kosten sind gegliedert in die drei Gebäudeteile und schließen mit 21.519.000 € ab. Die ermittelten Grobkosten sind diesem Protokoll als Anlage 2 angefügt.*

Auf Nachfrage von Ratsherr Stühmeier erläutert Stadtrat Herlitschke, dass die mittlere Halle nicht ausschließlich durch die Basketball Löwen genutzt werde. Es bestehe hier lediglich eine Vorrangregelung, um die Ligatauglichkeit sicherzustellen. Anderen Nutzern wie z. B. Schulen stehe die Halle ebenfalls zur Verfügung. Die Miete für die Sportflächen werde einer Entgeltta-

belle des Sportbereichs entnommen. Die Miete für die Geschäftsräume werde festgesetzt, nachdem die Fixkosten feststünden.

Ratsherr Kühn bittet darum, auf zukünftigen Plänen wieder einen „Nordpfeil“ abzubilden, um eine leichtere Orientierung zu ermöglichen.

Beschluss:

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 15.01.2024 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referat Hochbau und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 17.01.2024 auf 1.450.000 € festgestellt.

Abstimmungsergebnis:

dafür: 8 dagegen: 0 Enthaltungen: 1

Anlage 1 Anlage 2: Vienna Kostenrahmen Gebäude 1-3

Gebäude 1 Sanierung/ Umbau Bestand

Formblatt Kostenrahmen

Datum: 29.09.2023

Seite 1

bearbeitet:

65.12, Koh
Zuarbeit 65.2 und 67

GROBER KOSTENRAHMEN

Bezeichnung der Baumaßnahme: Gebäude 1 (Sanierung und Umbau: EG 4-Gruppen Kita /1./2.OG Unterbringung mind. Geflüchtete/ Fachkräfte)
grober Kostenrahmen Ipsplus, 65.2, 65.1 (Anlehnung an BKI 2023 Neubau S. 299)Kostenbesonderheiten: 30% Honorar pschl. KG 200-600 / 10% Sicherheiten pschl. KG 200-700
Keine energetische Sanierung/ Umweltziele wie Dach- und Fassadenbegrünung werden nicht berücksichtigt
alle Angaben Brutto

1. notwendige Sanierungsmaßnahmen im Bestand Gebäude 1:

1.1 EG Kita	KGR	Bezeichnung	BGFca.	1.300 m ²	€
	300	Bauwerk-Baukonstruktion			534.000 €
	400	Bauwerk-Technische Anlagen			551.000 €
	700	Baunebenkosten (30% der KGR 200-600)			325.500 €
	100-700	Gesamtkosten			1.410.500 €
		10% Sicherheit auf KG 200-700			141.100 €
		Index 2024	10,48%		162.600 €
		Index 2025	10,48%		179.600 €

Gesamtkosten gerundet (mit Sicherheit und Index): 1.893.800 €

1.2. 1./2.OG/DG (Appartements /mind. Geflüchtete)

	KGR	Bezeichnung	BGFca.	2.630 m ²	€
	300	Bauwerk-Baukonstruktion			570.000 €
	400	Bauwerk-Technische Anlagen			564.000 €
	700	Baunebenkosten (30% der KGR 200-600)			340.200 €
	100-700	Gesamtkosten			1.474.200 €
		10% Sicherheit auf KG 200-700			147.400 €
		Index 2024	10,48%		169.900 €
		Index 2025	10,48%		187.700 €

Gesamtkosten gerundet (mit Sicherheit und Index): 1.979.200 €

Zwischensumme notw. Sanierungsmaßnahmen Gebäude 1

3.873.000 €

2. Umbaumaßnahmen im Bestand Gebäude 1:

2.1 EG Kita	KGR	Bezeichnung	€
	300	Bauwerk-Baukonstruktion	343.000 €
	400	Bauwerk-Technische Anlagen	425.000 €
	500	Außenanlagen (Ansatz FB 67 1.200m ² x 280€)	336.000 €
	600	Ausstattung (Ansatz 5,4% der BKI Kosten 300+300 eines Neubaus)	181.200 €
	700	Baunebenkosten (30% der KGR 200-600)	385.600 €
	100-700	Gesamtkosten	1.670.800 €
		10% Sicherheit auf KG 200-700	167.100 €
		Index 2024	192.600 €
		Index 2025	212.800 €

Gesamtkosten gerundet (mit Sicherheit und Index): 2.243.300 €

2.2. 1./2.OG/DG (Appartements /mind. Geflüchtete)

	300	Bauwerk-Baukonstruktion			
	400	Bauwerk-Technische Anlagen			401.030 €
	500	Außenanlagen			- €
	600	Ausstattung*			120.500 €
	700	Baunebenkosten (30% der KGR 200-600)			156.500 €
	100-700	Gesamtkosten			678.030 €
		10% Sicherheit auf KG 200-700			67.800 €
		Index 2024	10,48%		78.200 €
		Index 2025	10,48%		86.400 €

Gesamtkosten gerundet (mit Sicherheit und Index): 910.400 €

* (Ansatz 4,1% der 300+400 nach BKI Wohnheime, davon nur 50% da Teilausstattung)

Zwischensumme Umbaumaßnahmen Gebäude 1

3.153.700 €

3. Zusammenfassung Gebäude 1:

notw. Sanierungsmaßnahmen Gebäude 1 3.873.000 €
Umbaumaßnahmen Gebäude 1 3.153.700 €

Gesamtkosten gerundet (mit Sicherheit und Index):

7.026.700 €

Gebäude 2 Sanierung/ Umbau Bestand

Formblatt Kostenrahmen

Datum: 29.09.2023

Seite 1

bearbeitet:

65.12, Koh
Zuarbeit 65.2 und 67

GROBER KOSTENRAHMEN

Bezeichnung der Baumaßnahme: Gebäude 2 (Sanierung und Umbau von 50% der Zimmer in Apartments/ Teilrenovierung Restzimmer)
grober Kostenrahmen Ipsplus, 65.2, 65.1

Kostenbesonderheiten: 30% Honorar pschl. KG 200-600 / 10% Sicherheiten pschl. KG 200-700
Keine energetische Sanierung/ Umweltziele wie Dach- und Fassadenbegrünung werden nicht berücksichtigt
alle Angaben Brutto

1. notwendige Sanierungsmaßnahmen im Bestand Gebäude 2 :

KGR	Bezeichnung	BGFca.	5.400 m ²	€
300	Bauwerk-Baukonstruktion			1.502.000 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen			1.295.000 €
700	Baunebenkosten (30% der KGR 200-600)			839.100 €
100-700	Gesamtkosten			3.636.100 €
	10% Sicherheit auf KG 200-700			363.600 €
	Index 2024	10,48%		419.200 €
	Index 2025	10,48%		463.100 €
Gesamtkosten gerundet (mit Sicherheit und Index):				4.882.000 €

2. Umbaumaßnahmen im Bestand Gebäude 2:

KGR	Bezeichnung	€
300	Bauwerk-Baukonstruktion	
400	Bauwerk-Technische Anlagen	768.000 €
500	Außenanlagen (Ansatz FB 67 400m ² (Restfläche zur Kita) x 280€)	112.000 €
600	Ausstattung*	150.000 €
700	Baunebenkosten (30% der KGR 200-600)	309.000 €
100-700	Gesamtkosten	1.339.000 €
	10% Sicherheit auf KG 200-700	133.900 €
	Index 2024	10,48%
	Index 2025	10,48%
Gesamtkosten gerundet (mit Sicherheit und Index):		1.797.800 €

* nur Ausstattung Wohnbereich, Ausstattung der anderen Räume ist vorhanden bzw. schon enthalten

3. Zusammenfassung Gebäude 2:

notw. Sanierungsmaßnahmen Gebäude 2 4.882.000 €
Umbaumaßnahmen Gebäude 2 1.797.800 €

Gesamtkosten gerundet (mit Sicherheit und Index): 6.679.800 €

Gebäude 3 Sanierung/ Umbau Bestand

Formblatt Kostenrahmen

Datum: 29.09.2023

Seite 1

bearbeitet:

65.12, Koh
Zuarbeit 65.2 und 67

GROBER KOSTENRAHMEN

Bezeichnung der Baumaßnahme: Gebäude 3 (Sanierung und Umbau in Teilabschnitten 1-4 sowie einer Nachnutzung der Tennishallen)
grober Kostenrahmen Ipsplus, 65.2, 65.1

Kostenbesonderheiten: 30% Honorar pschl. KG 200-600 / 10% Sicherheiten pschl. KG 200-700
Keine energetische Sanierung/ Umweltziele wie Dach- und Fassadenbegrünung werden nicht berücksichtigt
Folgende Flächen sind nicht enthalten (Planung vorab notwendig):
Teilbereich UG, Großküche und Atrium mit Gastrobereich, da Anforderung unbekannt
alle Angaben Brutto

1. notwendige Sanierungsmaßnahmen im Bestand Gebäude 3:

KGR	Bezeichnung	BGFca.	EG 8.400m ² , OG 2.200m ²	€
300	Bauwerk-Baukonstruktion			2.151.000 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen			882.000 €
700	Baunebenkosten (30% der KGR 200-600)			909.900 €
100-700	Gesamtkosten			3.942.900 €
	10% Sicherheit auf KG 200-700			394.300 €
	Index 2024	10,48%		454.500 €
	Index 2025	10,48%		502.200 €

Gesamtkosten gerundet (mit Sicherheit und Index): 5.293.900 €

2. Umbaumaßnahmen im Bestand Gebäude 3: (KGR 500 nicht enthalten, KGR 600 in 300+400 enthalten)

1. BA Errichtung Basketballhalle (1.450m²)

300+400	Bauwerk-Baukonstruktion/Technische Anlagen			196.000 €
700	Baunebenkosten (30% der KGR 200-600)			58.800 €
100-700	Gesamtkosten			254.800 €
	10% Sicherheit auf KG 200-700			25.500 €
	Index 2024	10,48%		29.400 €
	Index 2025	10,48%		32.500 €
	Gesamtkosten gerundet (mit Sicherheit und Index):			342.200 €

Nachnutzung Tennishallen enthalten

2. BA Saunabereich Abbruch + Errichtung Büros im OG (435m²)

300+400	Bauwerk-Baukonstruktion/Technische Anlagen			414.000 €
700	Baunebenkosten (30% der KGR 200-600)			124.200 €
100-700	Gesamtkosten			538.200 €
	10% Sicherheit auf KG 200-700			53.800 €
	Index 2024	10,48%		62.000 €
	Index 2025	10,48%		68.500 €
	Gesamtkosten gerundet (mit Sicherheit und Index):			722.500 €

3. BA Abbruch Kegelbahn + Herrichten (750m²)

300+400	Bauwerk-Baukonstruktion/Technische Anlagen			446.000 €
700	Baunebenkosten (30% der KGR 200-600)			133.800 €
100-700	Gesamtkosten			579.800 €
	10% Sicherheit auf KG 200-700			58.000 €
	Index 2024	10,48%		66.800 €
	Index 2025	10,48%		73.800 €
	Gesamtkosten gerundet (mit Sicherheit und Index):			778.400 €

4. BA Abbruch Squashplätze + Herrichtung Badmintonfelder (650m²)

300+400	Bauwerk-Baukonstruktion/Technische Anlagen			387.000 €
700	Baunebenkosten (30% der KGR 200-600)			116.100 €
100-700	Gesamtkosten			503.100 €
	10% Sicherheit auf KG 200-700			50.300 €
	Index 2024	10,48%		58.000 €
	Index 2025	10,48%		64.100 €
	Gesamtkosten gerundet (mit Sicherheit und Index):			675.500 €

Zwischensumme Umbaumaßnahmen Gebäude 3 2.518.600 €

3. Zusammenfassung Gebäude 3:

notw. Sanierungsmaßnahmen Gebäude 3 5.293.900 €
Umbaumaßnahmen Gebäude 3 (Teilabschnitte 1-4 + Nachnutzung Tennishallen) 2.518.600 €

Gesamtkosten gerundet (mit Sicherheit und Index): 7.812.500 €