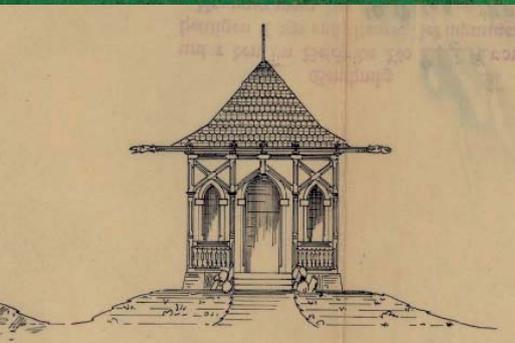




das
KontorHaus
am Jödebrunnen



Gutachten zur Untersuchung des Bauzustandes

Sanierungsvarianten und Nutzungsmöglichkeiten

Stadt



Braunschweig



Inhalt

Stadtkarte EFRE Westbahnhof – Projektübersicht	4
Anlass und Ziel des Gutachtens	5
Geschichte des Kontorhauses	6 - 10
Beschreibung der Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen	11 - 13
Bestandspläne vermaßt	14 - 17
Kostenschätzung für Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen	18 - 31
Fotodokumentation	32 - 38
Impressum	39



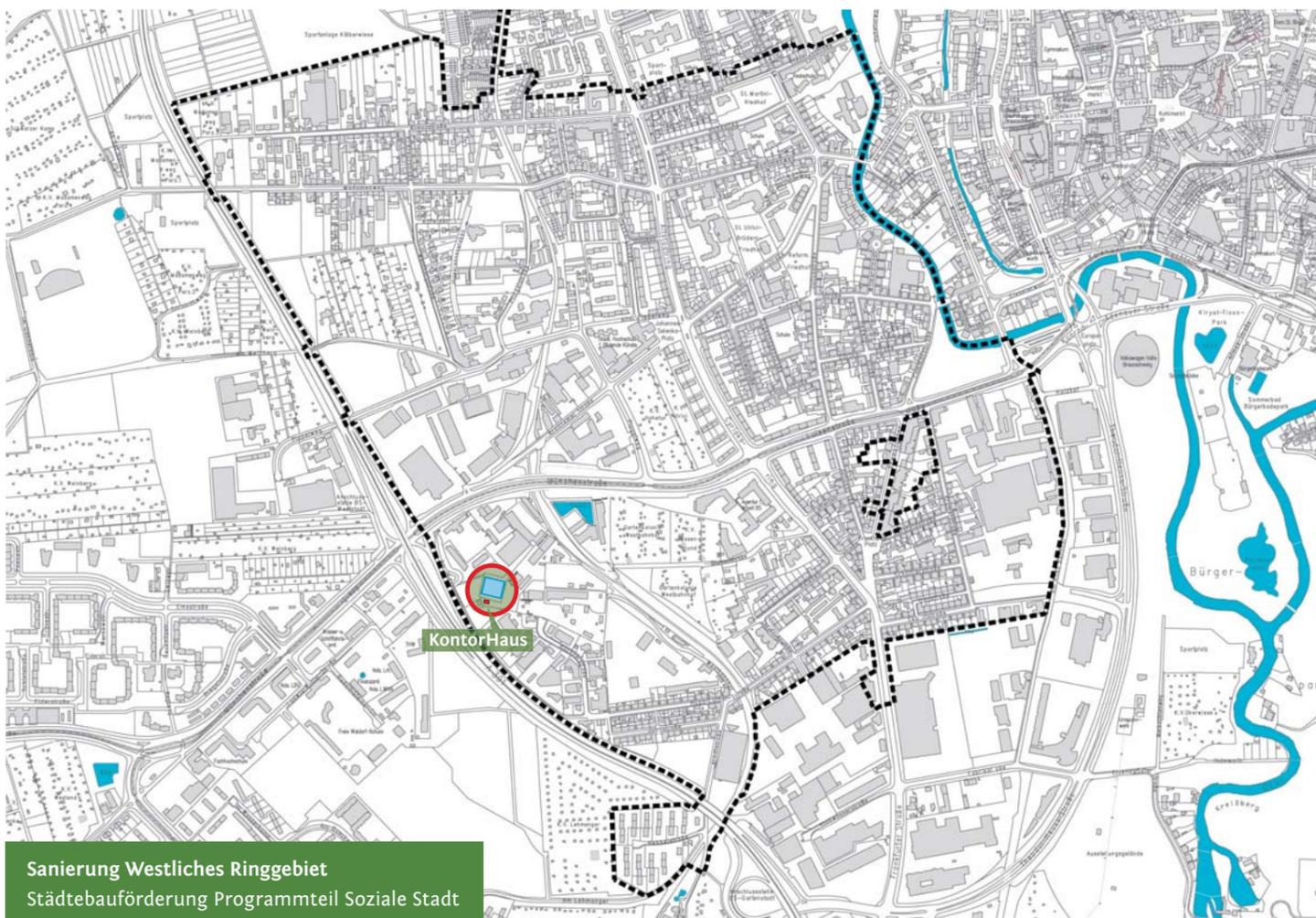
Anlass und Ziel

Für das Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet – Soziale Stadt, das seit der Programmaufnahme im Jahr 2001 durch Städtebaufördermittel von Bund, Land und der Stadt Braunschweig eine städtebauliche Aufwertung erfährt, wurden als Sanierungsziele der Erhalt bzw. die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen durch Aufwertung der Infrastruktur- und Freiraumgestaltung, die bessere Anbindung an vorhandene siedlungsnahe Freiräume sowie die funktionsgerechte Vernetzung der einzelnen Grünflächen formuliert.

Hierbei kommt dem Gebiet Westbahnhof mit seiner Lage am ehemaligen Ringgleis und seinen Freiraumpotentialen eine besondere Bedeutung zu. Derzeit werden am Westbahnhof im Rahmen der EU-Förderung (EFRE: Europäischer Fonds für regionale Entwicklung – Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung mit dem Schwerpunkt Erneuerung und Entwicklung städtischer Gebiete) Maßnahmen zur Neustrukturierung umgesetzt. Dabei stehen Maßnahmen zur Erneuerung der Infrastruktur und die Entwicklung von Gewerbebranchen im Vordergrund. Ziel ist die Integration und Anbindung des Westbahnhofs an das Westliche Ringgebiet und die Revitalisierung von Flächen, die in der Vergangenheit durch der städtebaulichen Entwicklung entgegenwirkende Bedingungen ins Abseits geraten sind.

Der Bereich des historisch bedeutenden Jödebrunnens am Westbahnhof gilt dabei als wesentliche Entwicklungsmaßnahme des Freiraumzielkonzeptes. Der Jödebrunnen ist ein Natur- und Kulturdenkmal, das freigelegt und erlebbar gemacht werden soll. Derzeit ist das Gelände zugewachsen, kaum begehbar und nicht an das öffentliche Wegenetz angebunden. Ziel ist durch die Schaffung einer direkten Wegeverbindung zum ausgebauten Ringgleis einen neuen Freiraumbereich mit hoher Aufenthaltsqualität zu erschließen. Dem Ringgleisbereich kommt eine hohe geschichtliche, städtebauliche und soziale Bedeutung innerhalb der Gesamtmaßnahme zu: Durch seinen Ausbau mit der Verknüpfung angrenzender Flächen entstehen Kommunikations- und Erlebnisräume mit neuen Aufenthaltsqualitäten sowie eine Verbindung von naturnahem Raum und Wohnen – Räume und Möglichkeiten die im Quartier bisher fehlten.

In unmittelbarer Nähe zum Jödebrunnen befindet sich auf dem heutigen Grundstück Büchnerstraße 17a (früher Broitzemer Straße 35b) das KontorHaus, dem das vorliegende Gutachten gewidmet ist. Wegen seiner Lage innerhalb öffentlicher Grünflächen am Jödebrunnen und seiner baulichen Originalität stellt das Gebäude eine Besonderheit für den Westbahnhof dar. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Substanz den Erhalt für eine weitergehende Nutzung erlaubt. Mit dem vorliegenden Gutachten wurde zunächst die Grundsubstanz des Gebäudes untersucht, wurden notwendige Baumaßnahmen beschrieben und Kosten für drei Sanierungs- und Nutzungsvarianten ermittelt. Dahinter stehen Bemühungen, das Gebäude behutsam zu modernisieren und einer neuen Nutzung zuzuführen – einer Nutzung, die einem ganzheitlichen Umgang mit dem Areal Jödebrunnen entspricht und einen Beitrag zur Quartiersbelebung leistet.



Sanierung Westliches Ringgebiet
Städtebauförderung Programmteil Soziale Stadt



- 1 Verbesserung der Erschließung
Erweiterung des Straßennetzes
- 2 Neuordnung Gewerbebereich Büchnerstraße und städtischer Betriebshof
- 3 Wohngebiet Blumenstraße
Baureifmachung von Grundstücken
- 4 Jugendplatz
- 5 Garten ohne Grenzen
- 6 Grünvernetzung Ringgleis – Jödebrunnen
- 7 Mehrgenerationenpark
- 8 Ringgleis Ausbau
- 9 Industriepfad

Geschichte des KontorHauses

KontorHaus der Firma Fr. Brachvogel (bisher Broitzemer Straße 35 B)

Im Westen der Stadt, unmittelbar am Jödebrunnen gelegen, steht ein kleines Massivgebäude mit geputzten Außenwänden und einer der südöstlichen Schmalseite vorgelegten hölzernen Veranda (Abb. 1, 2). Erste Recherchen haben ergeben, dass dieses Gebäude 1899 für die Firma Fr. Brachvogel als KontorHaus errichtet wurde.

Nach dem Tod des letzten Bewohners 2011 hat die Stadt Braunschweig dieses kleine, auf den ersten Blick eher merkwürdig anmutende Gebäude erworben. Nachfolgend werden die Firma Brachvogel und ihr KontorHaus in gebotener Kürze vorgestellt.

Der Verfasser dankt der Urenkelin von Karl Brachvogel, Frau Jutta Lüers, für interessante

Hinweise sowie die freundliche Überlassung von Unterlagen und Fotos.

Die Firma

Die Firma Fr(iedrich). Brachvogel, bereits 1866 mit einem Geschäft in der Beckenwerperstraße belegt, siedelte 1886 zur Blumenstraße um. Ausschlaggebend für die neue Standortwahl war die unmittelbare Nähe zur ebenfalls 1886 angelegten Ringbahn mit dem dortigen Westbahnhof. Ein Briefkopf von 1897 (Abb. 3) enthält Hinweise auf den Geschäftsbereich: »Import nordischer, galizischer, russischer und amerikanischer Hölzer/Lager schwedischer Hobel-Dielen in Wismar«.

Friedrich Brachvogels Sohn Karl unterhielt laut Angaben von Frau Lüers intensive Geschäfts-



Stadtkarte von 1918

beziehungen zum skandinavischen Raum; er selbst sprach fließend dänisch. Auch die Lagerstandorte Lübeck und Wismar hängen mit den guten Verbindungen nach Norden zusammen.

Die städtischen Bauakten belegen ab 1886 eine intensive Bautätigkeit und damit ein rapides Wachstum der Firma. Dabei werden zwei Geschäftszweige benannt: die Holzhandlung und, offenbar stetig zunehmend, das Lagerhausgeschäft. 1932 heißt es in einem Briefkopf (Abb. 4): »Fr. Brachvogel, Speicherei, Braunschweig-Westbahnhof«, darunter: »Grundfläche 40.000 Quadratmeter, durch 4 Anschlußgleise mit dem Güterbahnhofe verbunden/ Güterabfertigung nebenan, maschinelle Einrichtung, elektr. Licht- und Kraftanlage/19 Schuppen und Speicher, 1 Keller, 10 Nebengebäude/Städtische Wasserleitung und Feuermelder am Platze«.

Laut Frau Lüers wurde die Firma um 1933 aufgegeben. Ein Vetter Karl Brachvogels, Wilhelm Brachvogel, pachtete einen Teil des Betriebsgeländes. Hier führte er unter seinem Namen eine Holzhandlung, bis in die 50er Jahre weitergeführt von seinem Sohn Hugo. Die Liegenschaft wird heute von einer Erbgemeinschaft verwaltet.

Das KontorHaus

Das »Comptoirgebäude« wurde 1899 nach Plänen des Architekten und Maurermeisters F. Schönemann für »Herrn Fr. Brachvogel« als Kontor errichtet (Abb. 13). Ein stilisierter Drache und die Jahreszahl 1899 schmücken den First (Abb. 5).



Abb. 1

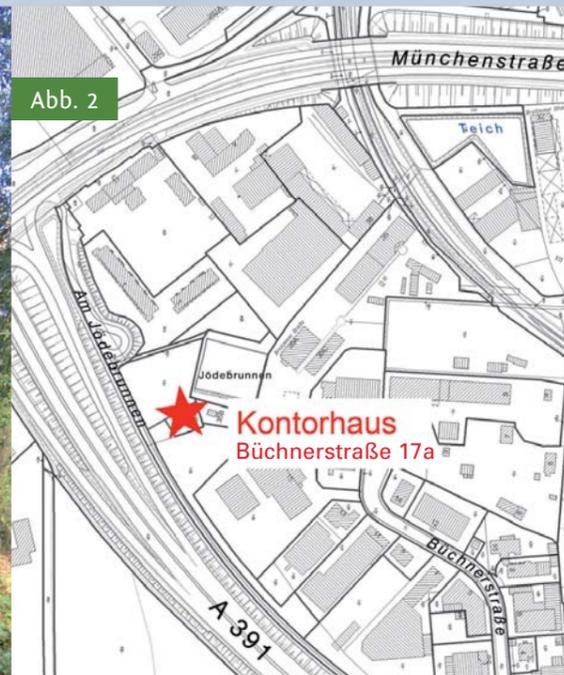


Abb. 2



Abb. 5



Abb. 3



Abb. 4

Abb. 6



eisernen Schmuckbeschlägen und Oberlicht sowie die spitzbogigen Holzfenster mit Metall-Sprossenteilung und farbiger Verglasung.

Das Haus steht auf mäßig hohem Sockel und ist voll unterkellert. Über drei Stufen erreicht man die an seiner Schmalseite nach Südosten ausgerichtete Veranda mit Fliesenboden und im Weiteren den einzigen Raum dieses Geschosses, 20 qm groß und mit opulenter Ausstattung (Abb. 7):

Das Kontorhaus lag (und liegt) idyllisch in einem abgelegenen Teil des Firmengeländes (Abb. 5, 6), dicht am Becken des mittelalterlichen Jödebrunnens, der Jahrhunderte lang öffentliche Brunnen der Stadt Braunschweig mit Frischwasser versorgt hat.

Das Kontorhaus fällt durch eine aufwändige Gestaltung auf. Bemerkenswert ist das steile Walm-dach mit langem Aufschiebling und geschnitzten Sparrenköpfen, gedeckt mit Doppelmulden-Falzziegeln. Bemerkenswert sind auch die geschnitzten Holzteile der Veranda, die hölzerne Haustür mit

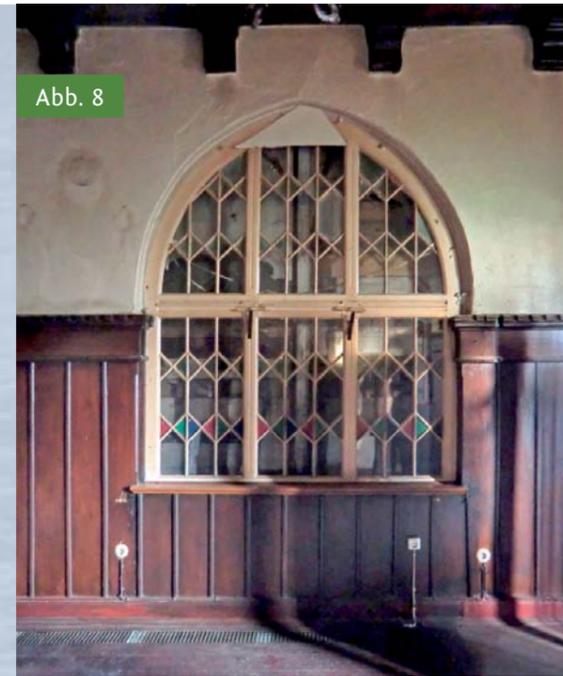
Dielenboden; an den Wänden eine üppige figürliche und ornamentale Ausmalung; Wandpaneele, Decken, Unterzüge und Konsolen aus Holz, reich verziert; ein Kronleuchter sowie ein mittig vor die Stirnwand gesetzter, offener Kamin. Das Oberlicht der Tür und fünf Fenster geben dem Raum reichlich Tageslicht, wobei das größte Fenster einen weiten Blick über das 45 x 45 m große Becken des Jödebrunnens bietet.

Abb. 7



*Kontorbahnhof.
Arbeitszimmer von Karl Brachvogel*

Abb. 8



Frau Lüers berichtete, dass ihr Urgroßvater in diesem Raum regelmäßig gearbeitet und von hier seine Firma geleitet hat. Zur Mittagspause unternahm Karl Brachvogel gern einen Spaziergang zu seinem von ihm 1890 erworbenen Wohnhaus, dem Fachwerkhaus Frankfurter Straße 78 (erhalten).

Erhaltungszustand

(Abb. 1, 8-12)

Bis auf die Möblierung haben sich die wesentlichen Gebäude- und Ausstattungselemente vollständig und erstaunlich gut erhalten. Es wird vermutet, dass sich unter dem heutigen weißen Wandanstrich noch die ursprüngliche Ausmalung bewahrt hat.

Bewertung

Das Kontorgebäude stellt ein Unikat dar. Ausgehend von einer sicher eher seltenen, hier an den individuellen Bedürfnissen eines Unternehmers orientierten Bauaufgabe wurde eine aufwändige, dabei durchaus zeittypische Bau- und Raumgestaltung gewählt.

Das Kontorhaus erinnert an das erfolgreiche Braunschweiger Unternehmen Fr. Brachvogel. Seine Lage an der Ringbahn verweist auf deren ursprüngliche Funktion, Braunschweiger Firmen einen eigenen und komfortablen Anschluss an das überregionale Bahnnetz zu bieten. Für das Projekt »Ringgleis« bildet das Kontorhaus einen originalen und unverzichtbaren Baustein.



Abb. 9

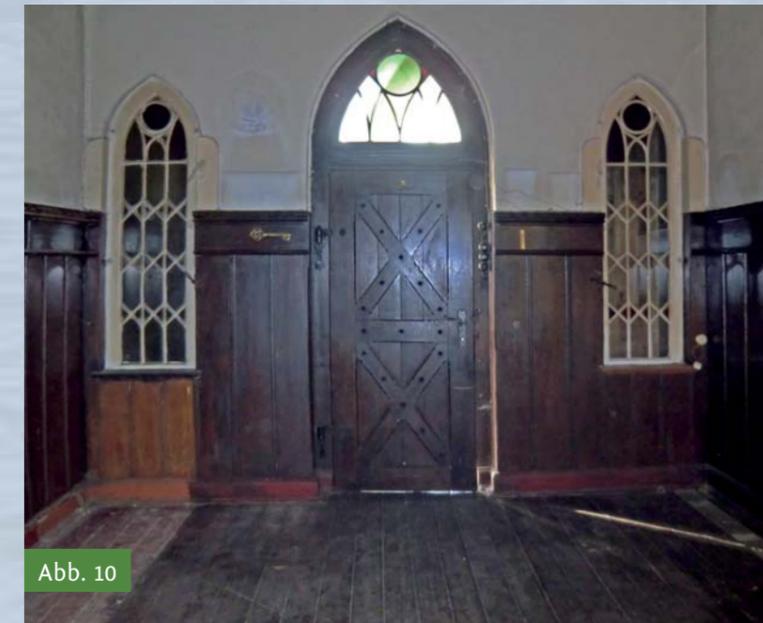


Abb. 10



Abb. 11

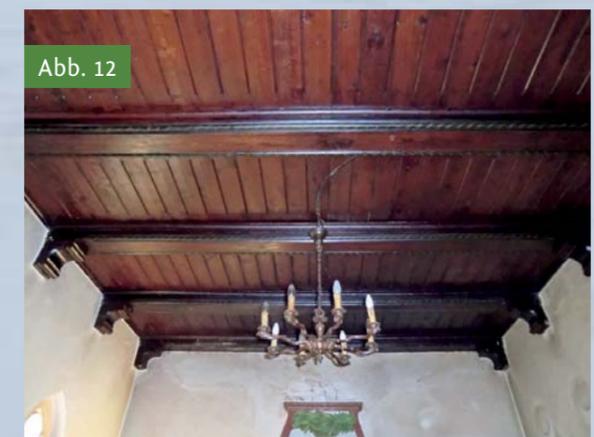
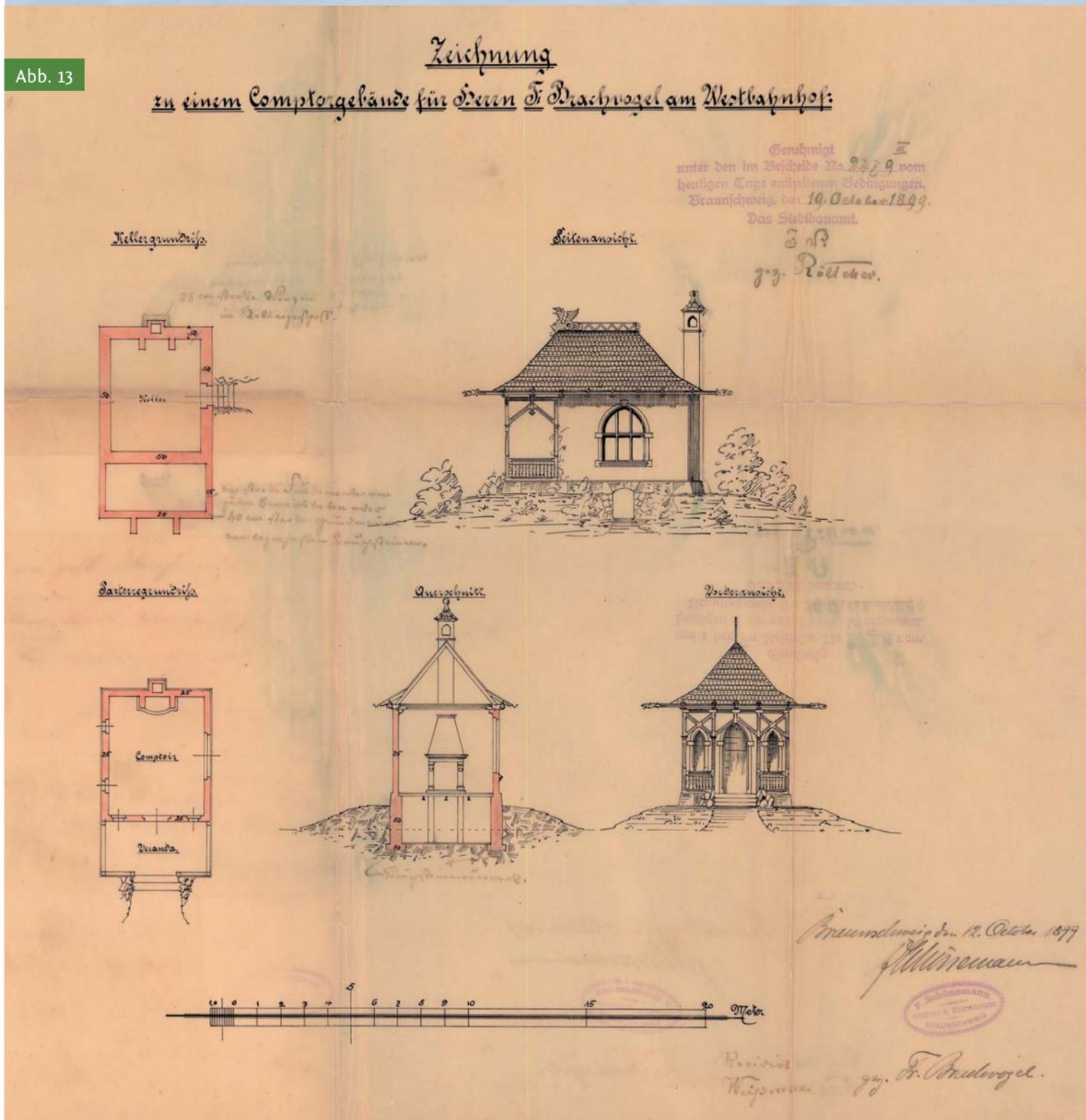


Abb. 12

Abb. 13



Für eine neue Nutzung soll das Gebäude soweit möglich an den ursprünglichen Zustand angenähert und nachträgliche Zutaten entfernt werden. Im vorliegenden Gutachten wurden drei unterschiedliche Sanierungsvarianten untersucht (einfach, mittel, umfangreich), die jeweils unterschiedliche Nutzungsintensitäten zulassen.

Einfache Sanierung ohne Ver- und Entsorgung

Wiederherstellung für saisonale Nutzung, z.B. Ausstellungsraum, ohne besondere Ansprüche; Keller als Lager genutzt

- Die Veranda wird wieder freigestellt und die fest eingebaute Treppe zum Boden zugunsten einer Bodeneinbautreppe mit elektrischer Verriegelung entfernt.
- Der wohl ursprüngliche Fliesenbelag der Veranda im gelb-schwarzen Schachbrettmuster mit Randstreifen bleibt unverändert erhalten.
- Die nachträglich angebrachten Fensterläden bleiben angesichts der exponierten Lage des Gebäudes erhalten, werden aufgearbeitet und von außen statt der vorhandenen Dachpappe mit einer Stehfalzdeckung aus Zinkblech verkleidet.

- Die Wände und der Kamin waren mit Rankenmalereien farbig gefasst. Es wird durch einen Restaurator geprüft, in welchem Zustand die Malereien unter dem heutigen weißen Anstrich an Wänden und dem Kamin erhalten sind. Gegebenenfalls werden ‚Sichtfenster‘ angelegt, in denen die Ranken freigelegt sind, um die zukünftigen Nutzer auf die unter dem Anstrich liegende Malerei hinzuweisen. Die Wände werden weiß gestrichen.
- Am Kamin wird der Stuck der Einfassung und die Rollschicht repariert.
- Im Keller werden die Holzverkleidungen entfernt und die Decken und Wände gestrichen, die Eisenträger entrostet und ebenfalls gestrichen. Die überalterten Installationen werden ausgebaut. Die Treppe ins Erdgeschoss repariert.
- Vorhandene Fenster und Türen werden durchgesehen und repariert.
- Fenster und Türen, das Holzwerk von Veranda und Traufe, sowie die Fassaden werden gestrichen.
- Die Deckung des Daches mit Doppelmuldenfalzziegel ist in ihrer Substanz in Ordnung, muss jedoch durchgesehen werden. Firste und Grate werden überarbeitet.
- Dachrinne und Fallrohre werden erneuert.

Kosten einfache Sanierung: 35.000,- €

Detaillierte Kostenschätzung siehe Seite 20 - 31

Mittlerer Sanierungsstandard, einfache Ver- und Entsorgung

Wiederherstellung für saisonale Nutzung – ohne Heizung, jedoch mit Strom-/Wasserversorgung, kleinere Veranstaltungen, Ausstellung, Nutzung durch soziokulturelle Einrichtung in privater Trägerschaft

Zusätzlich zu den Maßnahmen der einfachen Sanierung sollen folgende Arbeiten ausgeführt werden:

- Der Kippflügel über der Eingangstür wird zum Lüften wieder gängig gemacht und auf der Außenseite mit einer Polycarbonatscheibe gesichert.
- Die Wandpaneele und Fußbodendielen im Erdgeschoss werden gereinigt und geölt.
- Alle Installationen im Gebäude werden erneuert und die Hausanschlüsse hergestellt.
- Der Raum unter der Veranda wird für 2 WC-Anlagen mit Waschbecken und einem gemeinsamen Vorraum umgebaut.
- Der Schornsteinkopf wird überprüft und erneuert.

- Der gerissene Außenputz auf der Rückseite wird abgeschlagen und erneuert, der Sandsteinsockel wird abbeizt und zur farblichen Vereinheitlichung teilweise lasiert.
- Das auf historischen Fotos erkennbare Rankgitter auf der Südseite wird wieder hergestellt.
- Die Gartenanlage im direkten Umfeld des Gebäudes wird in einfacher Form wieder hergestellt.
- Die vorhandene Klärgrube direkt am Haus wird gereinigt und verfüllt.

Kosten mittlere Sanierung: 95.000,- €

Detaillierte Kostenschätzung siehe Seite 20 - 31

Umfangreiche Sanierung, vollständige Ver- und Entsorgung

Witterungs- und saisonunabhängige Nutzung, Atelier, Gästehaus, z. B. Kooperation mit HBK

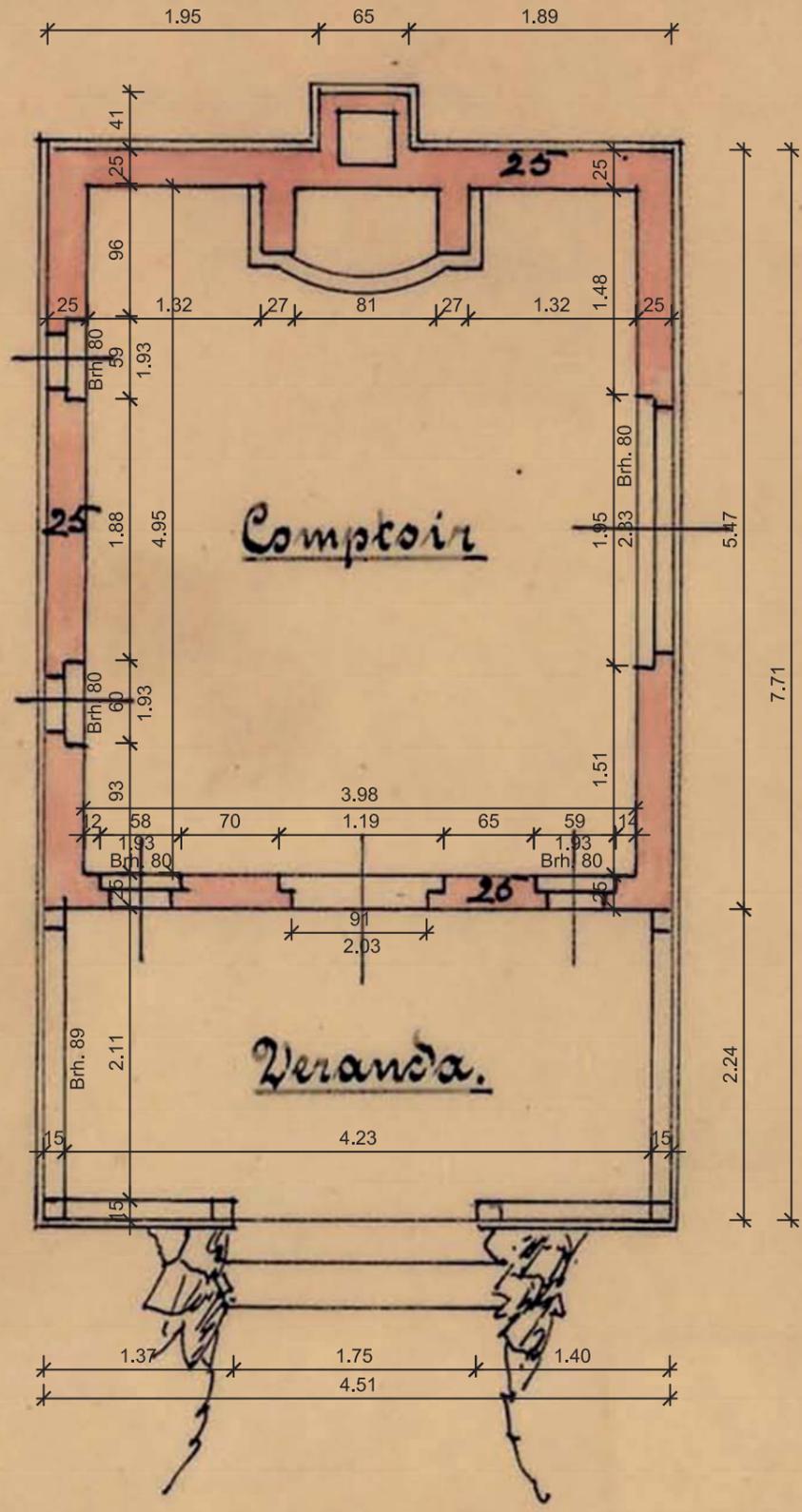
Zusätzlich zu den Maßnahmen des mittleren Sanierungsstandards sollen folgende Arbeiten ausgeführt werden:

- Das Kellermauerwerk wird von außen freigeschachtet, gereinigt, verputzt und mit einer Drainagematte geschützt.
- Fliesen und Putz im Untergeschoss werden abgebrochen und erneuert. Der Kellerfußboden wird mit einer Solplatte, Wärmedämmung, Estrich und Fliesen erneuert.
- Im Spitzboden werden die Deckenverkleidungen entfernt, eine Zwischensparrendämmung und ein Isolierverglastes 4-Pfannendachfenster eingebaut.
- Um die Wärmedämmung der nur einfach verglasten Fenster zu verbessern, werden ungeteilte, isolierverglaste Innenflügel in der Art von Winterfenstern vor den einfach verglasten Fenstern im Erdgeschoss eingebaut und die Tür im Untergeschoss mit einer Wärmedämmung aufgedoppelt.

- Für eine neue Nutzung soll die Heizung ebenfalls im UG installiert werden. Vorgesehen ist eine Gasterme, die entweder mit einer Abgasführung über die Außenwand betrieben wird, oder einen der beiden Schornsteinzüge nutzt. In diesem Falle kann jedoch die Ofenstelle des UG nicht mehr genutzt werden.
- Ein mindestens halb eigegrabener Gasbehälter mit Flüssiggas kann auf der Südseite des Gebäudes untergebracht werden.
- Sonderheizkörper, die direkt unter den Lüftungsgittern der Decke zum Erdgeschoss platziert werden, können eine Heizung des EG sicherstellen. Das UG wird in diesem Falle allerdings immer mit geheizt.
- Der Kamin im Erdgeschoss bekommt eine neue Kaminklappe oder eine Glastür.
- Ebenfalls im Untergeschoss wird eine Teeküche mit einem Heißwasser Untertischgerät installiert.
- Ursprünglich hatte das Haus an jeder Ecke einen kunstvollen Wasserspeier an der Dachrinne. Diese werden anstelle von Fallrohren wieder hergestellt. First und Gratziegel werden neu versetzt.

Kosten umfangreiche Sanierung: 155.000,- €

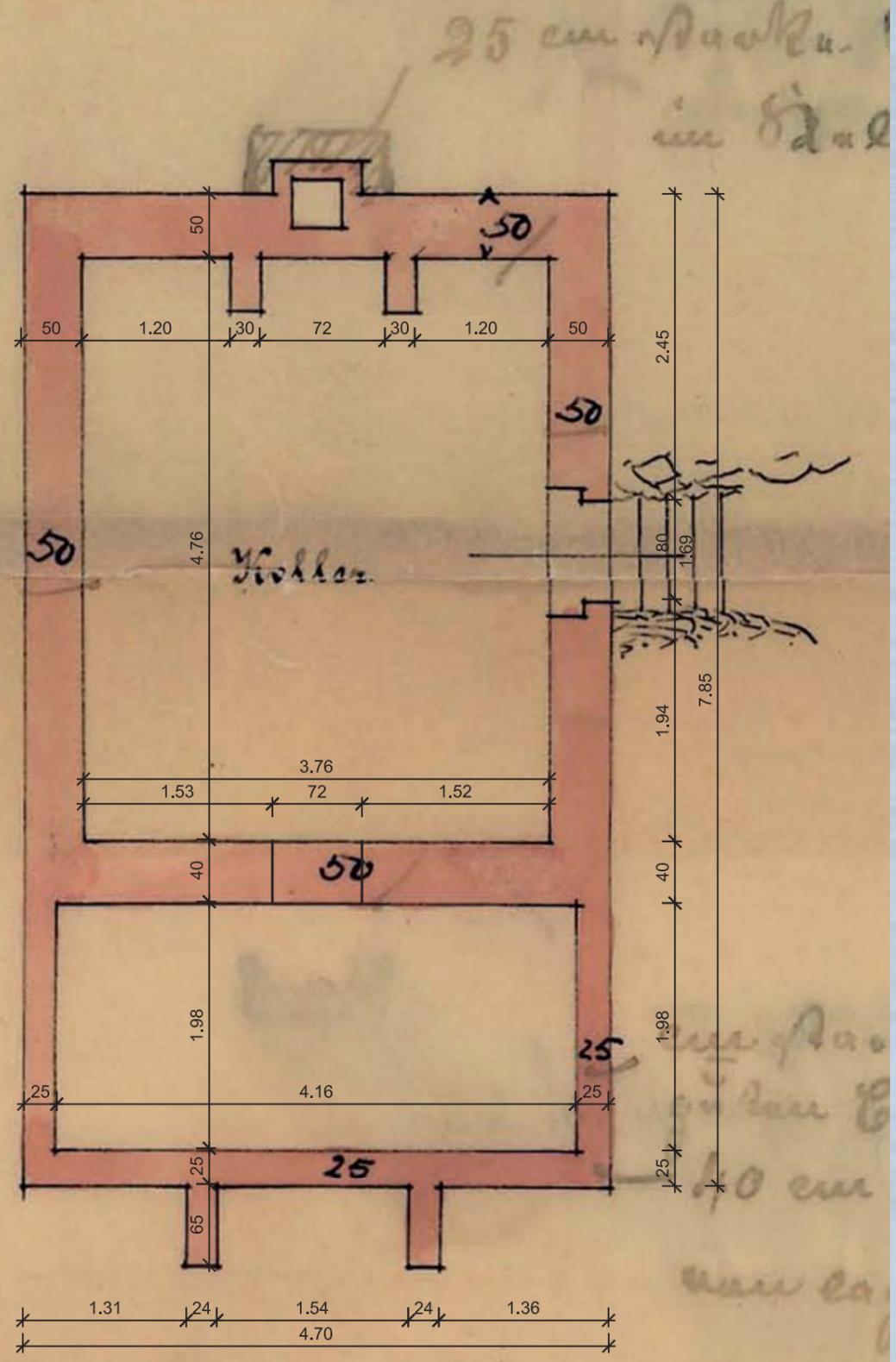
Detaillierte Kostenschätzung siehe Seite 20 - 31



BS JOEDEBRUNNEN, KONTORHAUS
STAND 02.2012

GRUNDRISS EG

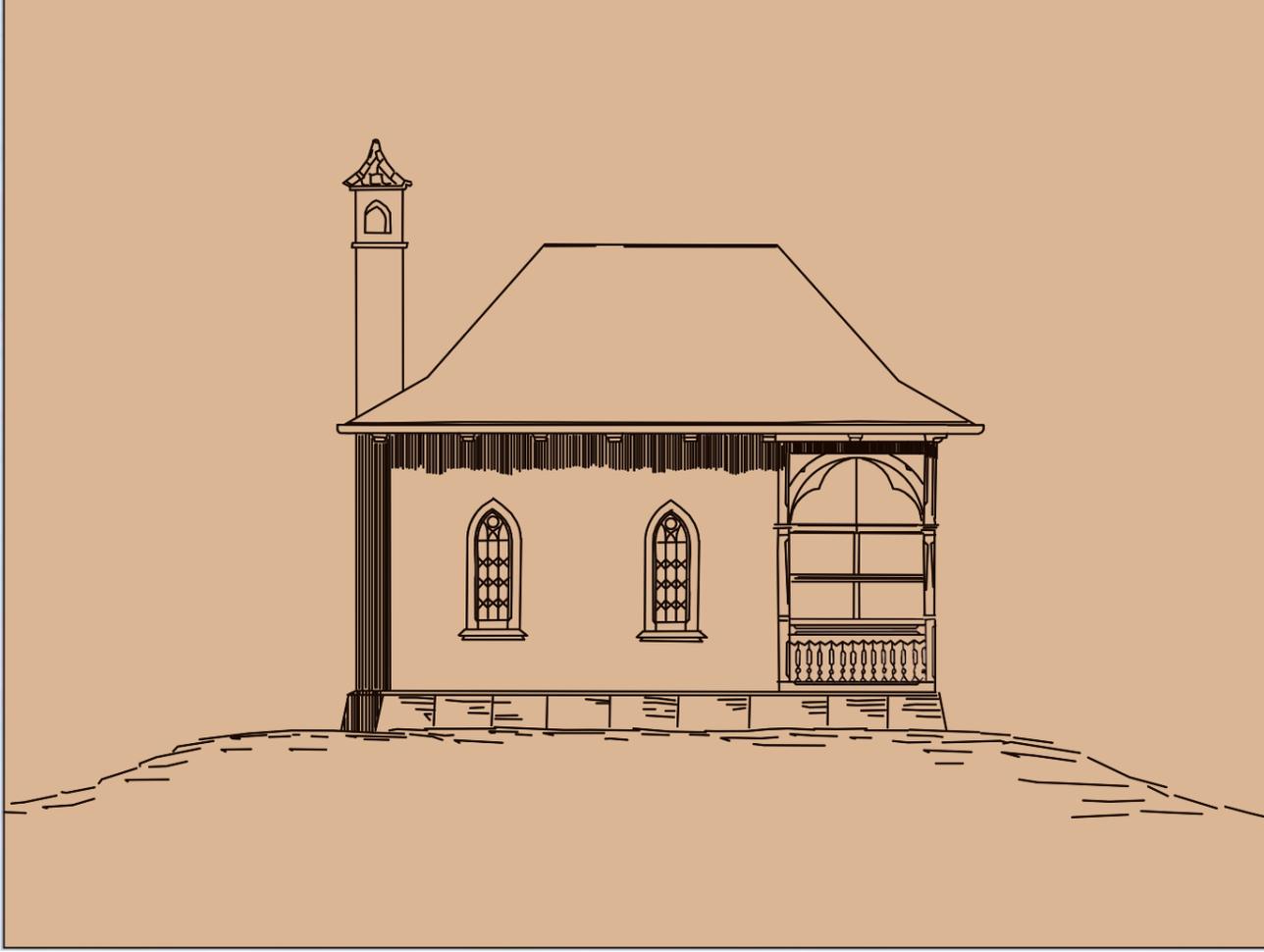
BURKHARDT + SCHUMACHER ARCHITEKTEN · INGENIEURE
ADOLFSTRASSE 27A · 38102 BRAUNSCHWEIG · TEL.: 0531 79333 · FAX 0531 79334 · post@burkhardt-schumacher.de



BS JOEDEBRUNNEN, KONTORHAUS
STAND 02.2012

GRUNDRISS KELLER

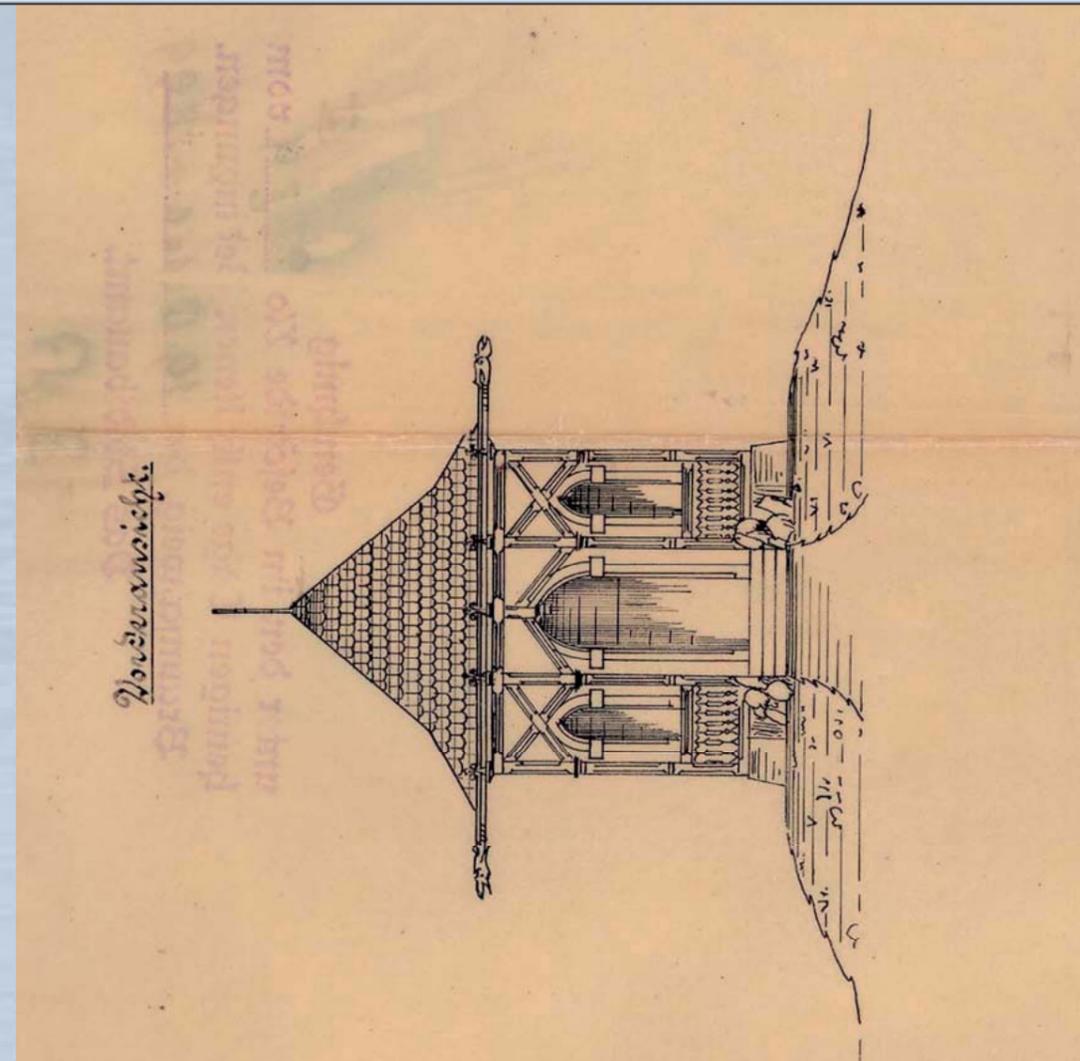
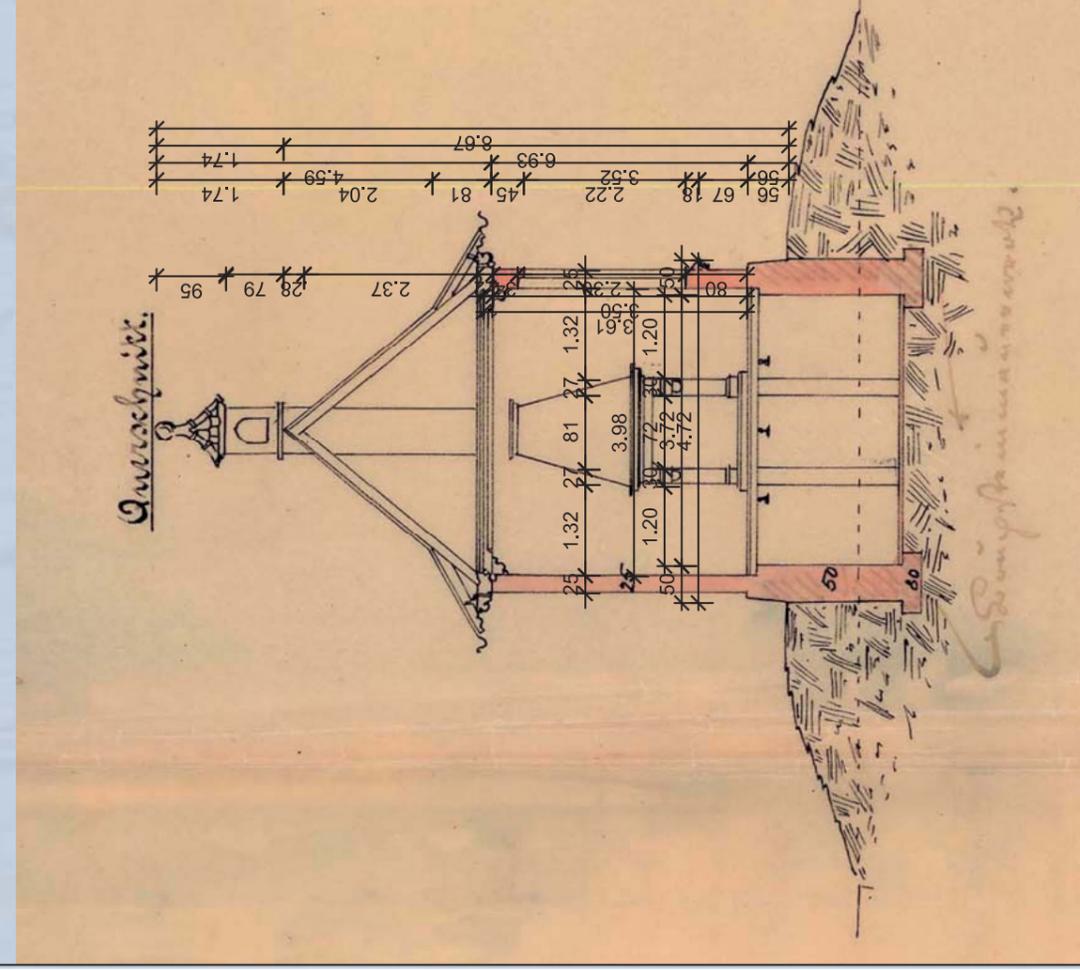
BURKHARDT + SCHUMACHER ARCHITEKTEN · INGENIEURE
ADOLFSTRASSE 27A · 38102 BRAUNSCHWEIG · TEL.: 0531 79333 · FAX 0531 79334 · post@burkhardt-schumacher.de



BS JOEDEBRUNNEN, KONTORHAUS
STAND 02.2012

ANSICHTEN

BURKHARDT + SCHUMACHER ARCHITEKTEN · INGENIEURE
ADOLFSTRASSE 27A · 38102 BRAUNSCHWEIG TEL.: 0531 79333 FAX 0531 79334 post@burkhardt-schumacher.de



BS JOEDEBRUNNEN, KONTORHAUS
STAND 02.2012

ANSICHT - SCHNITT

BURKHARDT + SCHUMACHER ARCHITEKTEN · INGENIEURE
ADOLFSTRASSE 27A · 38102 BRAUNSCHWEIG TEL.: 0531 79333 FAX 0531 79334 post@burkhardt-schumacher.de



Kostenschätzung für

Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen

Kostenschätzung nach DIN 276

Alle Kosten einschließlich 19 % Mehrwertsteuer;
bei Stundenlöhnen einschließlich Material,
wenn nicht anders angegeben.

KG 200 212 Abbruchmaßnahmen	Umfangreiche Sanierung, vollständige Ver- und Entsorgung	Mittlerer Sanierungsstandard, einfache Ver- und Entsorgung	Einfache Sanierung, ohne Ver- und Entsorgung
Abbruch und Entsorgung der Verandaverglasung und Brüstung 26,00 m ² x € 40,00	€ 1.040,00	€ 1.040,00	€ 1.040,00
Ausbau und Entsorgung der Bodentreppe 1,00 Stck x € 200,00	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00
Abbruch und Entsorgung der Decken- und Wandverkleidungen UG 90,00 m ² x € 15,00	€ 1.350,00	€ 1.350,00	€ 1.350,00
Abbruch und Entsorgung der Wand- und Bodenfliesen mit Mörtelbett im UG 60,00 m ² x € 35,00	€ 2.100,00		
Abbruch und Entsorgung von Wandputz im UG 30,00 m ² x € 25,00	€ 750,00		
Abbruch und Entsorgung der Sohlplatte im UG mit Aushub für folgenden Bodenaufbau 28,00 m ² x € 80,00	€ 2.240,00		
Abbruch und Entsorgung der Decken- und Wandverkleidungen im DG 36,00 m ² x € 20,00	€ 720,00		
Summe Abbruchmaßnahmen	€ 8.400,00	€ 2.590,00	€ 2.590,00

KG 300 320 Gründung	Umfangreiche Sanierung, vollständige Ver- und Entsorgung	Mittlerer Sanierungsstandard, einfache Ver- und Entsorgung	Einfache Sanierung, ohne Ver- und Entsorgung
Freischachten des Kellermauerwerks von außen mit seitlichem Lagern des Mutterbodens und wieder verfüllen 40,00 m ² x € 180,00	€ 7.200,00		
Reinigen des Mauerwerks, Verfugung, Sperrputz und Drainagematte 40,00 m ² x € 100,00	€ 4.000,00		
Sohlplatte im UG mit Perimeterdämmung und PE Folie 28,00 m ² x € 80,00	€ 2.240,00		
Bodenfliesen im UG mit Ausgleichspachtel und Abdichtung 28,00 m ² x € 120,00	€ 3.360,00		
Summe Gründung	€ 16.800,00	€ 0,00	€ 0,00

330 Außenwände (Außenseite)	Umfangreiche Sanierung, vollständige Ver- und Entsorgung	Mittlerer Sanierungsstandard, einfache Ver- und Entsorgung	Einfache Sanierung, ohne Ver- und Entsorgung
Sandsteinsockel: Anstrich abbeizen, verfugen und Steinlasur 13,00 m² x € 70,00	€ 910,00	€ 910,00	
Gerissenen Außenputz der Rückfassade abschlagen und erneuern 20,00 m² x € 80,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	
Anstrich Fassaden 90,00 m² x € 35,00	€ 3.150,00	€ 3.150,00	€ 3.150,00
Überarbeiten des Holzwerks der Veranda durch einen Tischler 20,00 Std x € 50,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Ölanstrich Holzwerk der Veranda und Traufschalung 1 Stck x € 700,00	€ 700,00	€ 700,00	€ 700,00
Pflanzgitter für die Veranda nach dem Original 4,00 m² x € 50,00	€ 200,00	€ 200,00	
Fensterläden UG entrostet + streichen 2 Stck x € 50,00	€ 100,00	€ 100,00	€ 100,00
Fensterläden außen mit Zinkblech beschlagen 9,00 m² x € 60,00	€ 540,00	€ 540,00	€ 540,00
Aufarbeiten der vorh. Untergeschosstür mit Aufdoppelung und WD 20,00 Std x € 50,00	€ 1.000,00		
Überarbeiten/Gängigmachen der vorh. Fenster und Türen durch einen Tischler 20,00 Std x € 50,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Kippflügel über der Eingangstür durch einen Tischler in Funktion setzen und mit einer Polycarbonatscheibe außen schützen 12,00 Std x € 50,00	€ 600,00	€ 600,00	€ 600,00
Winterflügel innen isoverglast herstellen und einbauen 9,50 m² x € 700,00	€ 6.650,00		
Reparatur der vorh. Fenster- und Türbeschläge durch einen Schlosser 7,00 Stck x € 80,00	€ 560,00	€ 560,00	€ 560,00
Fenster beidseitig streichen 9,50 m² x € 120,00	€ 1.140,00	€ 1.140,00	€ 1.140,00
Fensterläden einseitig streichen 9,00 m² x € 70,00	€ 630,00	€ 630,00	€ 630,00
Summe Außenwände	€ 19.780,00	€ 12.130,00	€ 9.420,00

340 | Innenwände (Innenseiten)

	Umfangreiche Sanierung, vollständige Ver- und Entsorgung	Mittlerer Sanierungsstandard, einfache Ver- und Entsorgung	Einfache Sanierung, ohne Ver- und Entsorgung
Restauratorische Voruntersuchung der Farbfassungen im EG 1 Stck x € 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Wandanstrich EG (weitere Farbfreilegungen nicht enthalten) 30,00 m ² x € 10,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00
Türen streichen 12,00 m ² x € 40,00	€ 480,00	€ 480,00	€ 480,00
Wandpaneele EG reinigen + ölen 35,00 m ² x € 30,00	€ 1.050,00		
Kaminreparatur innen: Stuck ergänzen, Rollschicht reparieren 1 Stck x € 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Fliesen vor dem Kamin reparieren 5,00 Stck x € 100,00	€ 500,00	€ 500,00	
Sanierputz im UG Innenseite 40,00 m ² x € 60,00	€ 2.400,00		
Wandfliesen WC im UG 20,00 m ² x € 90,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00	
Leichtbauwände und Vorwandverkl. WC 12,00 m ² x € 70,00	€ 840,00	€ 840,00	
Innenwände WC 3,00 Stck x € 800,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00	
Wandanstrich UG 60 m ² x € 12,00			€ 720,00
Wandanstrich UG 40 m ² x € 12,00	€ 480,00	€ 480,00	
Summe Innenwände	€ 13.750,00	€ 10.300,00	€ 5.000,00

350 | Decken

Fußboden EG reinigen und hartwachsen 20,00 m ² x € 40,00	€ 800,00	€ 800,00	
Decke EG reinigen und ölen 22,00 m ² x € 30,00	€ 660,00		
Deckenanstrich UG 20,00 m ² x € 12,00	€ 240,00	€ 240,00	€ 240,00
Treppe ins UG reparieren durch Tischler 1 Stck x € 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Einschubtreppe zum Dachraum (h 3,5 m) 1 Stck x € 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Elektr. Verriegelung für Einschubtreppe mit Türöffner 1 Stck x € 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00
Eisenträger der Kellerdecke entrostet + streichen 15,000 m x € 50,00	€ 750,00	€ 750,00	€ 750,00
Summe Decken	€ 5.050,00	€ 4.390,00	€ 3.590,00

360 | Dach

	Umfangreiche Sanierung, vollständige Ver- und Entsorgung	Mittlerer Sanierungsstandard, einfache Ver- und Entsorgung	Einfache Sanierung, ohne Ver- und Entsorgung
Dachdeckung durchsehen 1 Stck x € 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
First und Grate in Mörtel gesetzt erneuern 21,00 m ² x € 60,00	€ 1.260,00		
Zwischensparrendämmung 35,00 m ² x € 40,00	€ 1.400,00		
Dachausstieg wärmegeklärt (4 Pfannen) 1 Stck x € 500,00	€ 500,00		
Rinne und Fallrohre erneuern, einschl. Formteile 32,00 m ² x € 50,00		€ 1.600,00	€ 1.600,00
Rinne und Fallrohre erneuern, einschl. Formteile 26,00 m ² x € 50,00	€ 1.300,00		
Wasserspeier an den Gebäudeecken nach historischem Vorbild 4 Stck x € 400,00	€ 1.600,00		
Schornsteinkopf erneuern 1 Stck x € 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	
Summe Dach	€ 12.060,00	€ 7.600,00	€ 3.600,00

410 | Abwasser- und Wasseranlagen

Vorhandene Installationen entsorgen 1 Stck x € 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00
2 WC-Anlagen mit WB einbauen 2 Stck x € 1.500,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	
Teeküche einbauen 1 Stck x € 2.000,00	€ 2.000,00		
Heißwasser Untertischgeräte einbauen 2 Stck x € 400,00		€ 800,00	
Summe Abwasser- und Wasseranlagen	€ 5.800,00	€ 4.600,00	€ 800,00

420 | Wärmeversorgungsanlage

Flüssiggasbehälter a.d. Grundstück, 3 m ³ , halb/erdgedeckt, Gebühren + Schachtarbeiten 1 Stck x € 1.800,00	€ 1.800,00		
Gastherme im UG mit Abgasführung durch das Sockelmauerwerk (genehmigungspflichtig durch Schornsteinfeger) 1 Stck x € 5.000,00	€ 5.000,00		
Heizkörper mit Rohrleitungen im UG 3 Stck x € 600,00	€ 1.800,00		
Sonderheizkörper mit Rohrleitungen im EG 3 Stck x € 900,00	€ 2.700,00		
Kaminklappe erneuern oder Kamin mit einer Glastür nachrüsten Stck x € 1.000,00	€ 1.000,00		
Summe Wärmeversorgungsanlage	€ 11.300,00	€ 0,00	€ 0,00

440 | Starkstromanlagen | 444 | Niederspannungsinstallationsanlagen

	Umfangreiche Sanierung, vollständige Ver- und Entsorgung	Mittlerer Sanierungsstandard, einfache Ver- und Entsorgung	Einfache Sanierung, ohne Ver- und Entsorgung
Demontagen	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Elt.- Zähleranlage + Verteilung im UG	€ 2.500,00	€ 2.500,00	
Leitungsnetz	€ 2.500,00	€ 2.500,00	
Frostwächter für WC Anlage		€ 400,00	
Elektr. Verriegelung Bodentreppe	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00
Summe Niederspannungsanlagen	€ 5.800,00	€ 6.200,00	€ 800,00

445 | Beleuchtungsanlagen

Kronleuchter EG 1 Stck x € 800,00	€ 800,00	€ 800,00	
Langfeldleuchten Sockelgeschoss 3 Stck x € 180,00	€ 540,00	€ 540,00	
Leuchten WC 3 Stck x € 250,00	€ 750,00	€ 750,00	
Leuchten Spitzboden 1 psch x € 150,00	€ 150,00	€ 150,00	
Außenleuchten mit Bewegungsmelder 2 Stck x € 400,00	€ 800,00	€ 800,00	
Summe Beleuchtungsanlagen	€ 3.040,00	€ 3.040,00	€ 0,00

540 | Technische Anlagen in Außenanlagen

Entwässerungsleitung zur Büchnerstr. herstellen 80,00 m x € 75,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	
Revisionsschacht und Anschluss Straßenkanal Büchnerstr. 1 Stck x € 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	
Wasseranschluss herstellen zur Straße Am Jödebrunnen 40,00 m x € 90,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00	
Stromanschluss herstellen zur Straße Am Jödebrunnen 40,00 m x € 110,00	€ 4.400,00	€ 4.400,00	
Summe Technische Anlagen	€ 16.500,00	€ 16.500,00	€ 0,00

570 | Pflanz- und Vegetationsflächen

	Umfangreiche Sanierung, vollständige Ver- und Entsorgung	Mittlerer Sanierungsstandard, einfache Ver- und Entsorgung	Einfache Sanierung, ohne Ver- und Entsorgung
Geländeauffüllung direkt am Gebäude wieder herstellen 100,00 m² x € 50,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	
Klärgrube reinigen und verfüllen 1 Stck x € 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	
Summe Vegetationsflächen	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 0,00

Zusammenstellung

KG 200 212 Abbruchmaßnahmen	€ 8.400,00	€ 2.590,00	€ 2.590,00
KG 300 320 Gründung	€ 16.800,00	€ 0,00	€ 0,00
330 Außenwände (Außenseite)	€ 19.780,00	€ 12.130,00	€ 9.420,00
340 Innenwände (Innenseite)	€ 13.750,00	€ 10.300,00	€ 5.000,00
350 Decken	€ 5.050,00	€ 4.390,00	€ 3.590,00
360 Dächer	€ 12.060,00	€ 7.600,00	€ 3.600,00
KG 400 410 Abwasser- und Wasseranlagen	€ 5.800,00	€ 4.600,00	€ 800,00
420 Wärmeversorgungsanlage	€ 11.300,00	€ 0,00	€ 0,00
444 Niederspannungsinstallationsanlagen	€ 5.800,00	€ 6.200,00	€ 800,00
445 Beleuchtungsanlagen	€ 3.040,00	€ 3.040,00	€ 0,00
KG 500 540 Technische Anlagen in Außenanlagen	€ 16.500,00	€ 16.500,00	€ 0,00
570 Pflanz- und Vegetationsflächen	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 0,00
Summe ohne Nebenkosten	€ 125.780,00	€ 74.850,00	€ 25.800,00
Baunebenkosten (ca. 22 %)	€ 27.671,60	€ 16.467,00	€ 5.676,00
Zur Aufrundung	€ 1.548,40	€ 3.683,00	€ 3.524,00
Baukosten insgesamt	€ 155.000,00	€ 95.000,00	€ 35.000,00



Kantorhaus im Erbauungszustand, Anfang 20tes Jahrhundert

Kantorhaus Zustand 2012



links oben: Sandsteinsockel mit freigelegtem Fundamentmauerwerk
links mitte: Innenraum EG nach Südosten
links unten: Innenraum EG nach Nordosten
rechts oben: Fensterladen auf der Südseite
rechts mitte: Feststellmechanismus Fensterläden
rechts unten: Sockel mit freigelegtem Fundamentmauerwerk auf der Westseite



links oben: Eingang Keller
links unten: Klärgrube auf der Nordseite
rechts oben: KontorHaus Rückseite
rechts mitte: Schornstein doppelzünftig
rechts unten: verzierte Sparrenköpfe





links oben: Lüftungsfenster im Raum unter der Veranda
links unten: Lüftungsfenster im UG
rechts oben: WC im Raum unter der Veranda (nach Norden)
rechts unten: UG nach Norden mit Außentür

links oben: Nordseite EG mit großem Fenster. Auf dem Fußboden vor der Wand die Schlitz für die Heizung aus dem Untergeschoss. Elektroinstallation insgesamt auf Putz | rechts oben: UG mit Kaminanschluss in der Nische. Holzbalkendecke mit Eisenträgerverstärkung. Treppe aus dem EG und Verkleidungen nachträglich, Zementestrich als Fußboden | links unten: UG nach Südosten mit Tür zum Nebenraum | rechts unten: Spitzboden nach Westen



Impressum

Herausgeber

Stadt Braunschweig

Referat Bauordnung | Denkmalpflege
und
Abteilung Stadtplanung | Stadterneuerung

www.braunschweig.de/sozialestadt

Texte und inhaltliche Bearbeitung

Stadt Braunschweig
Udo Gebuhr, Ina Ockel mit

Burkhardt + Schumacher
Architekten und Ingenieure
Martin Schumacher
Adolfstraße 27a
38102 Braunschweig
www.burkhardt-schumacher.de

Gestaltung

UNRUH Designbüro
Frankfurter Straße 4
38122 Braunschweig
www.unruhdesign.de

Druck

Stadt Braunschweig
Grafik-Service-Center

Gefördert durch:



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bildnachweis

Stadt Braunschweig | Referat Bauordnung
Denkmalpflege | Udo Gebuhr
Abb. Seite 6, 9

Stadt Braunschweig | Referat Braunschweig
Bauaktenarchiv
Abb. Seite 1, 10, 14-17

Stadt Braunschweig | Abt. Stadtplanung |
Stadterneuerung
Abb. Seite 4

Stadt Braunschweig, 1981 Vermessungsamt
aus
Die Geschichte der Stadt Braunschweig in Karten,
Plänen und Ansichten von Jürgen Mertens
Abb. Seite 7 (oben)

Burkhardt + Schumacher
Architekten und Ingenieure
Martin Schumacher
Abb. Seite 1, 2, 14-17, 33-38

Jutta Lüers | Bad Zwischenahn
Abb. Seite 1, 6-8, 32

Alwina Unruh | UNRUH Designbüro
Abb. Seite 3, 18

April 2013



