

*Betreff:***Neubau Kindertagesstätte Schwedenheim, 38118 Braunschweig
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

Datum:

30.05.2017

Beratungsfolge

Bauausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

06.06.2017

Status

Ö

Beschluss:

„Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 29.03.2017 zugestimmt.

Die Gesamtkosten werden auf Grundlage der Kostenberechnung vom 10.05.2017 auf insgesamt 1.773.000 € einschließlich der Eigenleistung des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes 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 Holzpavillon der Kita Schwedenheim wurde 1949 errichtet. Seitdem wird das Gebäude durchgängig für die Kinderbetreuung in der Hugo-Luther-Straße genutzt. Aktuell sind dort eine Kindergarten- und eine Hortgruppe untergebracht. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich ein weiteres zur Kindertagesstätte gehöriges Gebäude, in dem sich zwei Krippengruppen und die Räumlichkeiten des Kinder- und Familienzentrums befinden.

Mittlerweile ist der Holzpavillon baulich in einem so schlechten Zustand, dass eine Sanierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich ist. Deshalb ist ein Ersatzbau an gleicher Stelle erforderlich.

Die Nutzung entspricht dem bisherigen Zustand. Die vorhandenen Außenspielflächen auf der Süd- und Westseite des Gebäudes bleiben weitgehend bestehen. Die Erschließung erfolgt - wie bisher - über den vorhandenen Zugang an der Hugo-Luther-Straße.

Für den anstehenden Ersatzneubau der Kita Schwedenheim müssen zwei Bäume (eine Platane und eine Kastanie) gefällt werden. In Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz und dem Fachbereich für Stadtgrün wird noch der Erhalt von drei weiteren Bäumen geklärt (zwei Kastanien und eine Robinie).

3. Angaben zum Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde im Jugendhilfeausschuss am 09.11.2016 und im Verwaltungsausschuss am 29.11.2016 beschlossen.

Für den Ersatzbau (eine Kindergartengruppe und eine Hortgruppe) wird folgendes Raumprogramm zu Grunde gelegt:

- 1 Gruppenraum Kiga 54 m²
- 1 Gruppenraum Hort 50 m²
- 2 Kleingruppenräume Kiga/Hort je 15 m²
- 2 Abstellräume 5 m²
- 1 Sanitär Kiga 15 m²
- 1 Sanitär Hort 12 m² (getrennter Sanitärbereich für Jungen und Mädchen erforderlich)
- 2 Garderoben Kiga/Hort 14 m²
- 1 Büro 12 m²
- 1 Personalraum 20 m²
- 1 Personal-WC/Behinderte 8 m²
- 1 Küche 20 m²
- 1 Lebensmittelvorrat 5 m²
- 1 Hauswirtschaft inkl. WC 15 m²
- 1 Putzmittel 5 m²

Der Personalraum wird auch von den Fachkräften der beiden Krippengruppen genutzt (als Personalraum steht derzeit lediglich ein kleiner Raum im Massivgebäude zur Verfügung, der von der Raumgröße nicht annähernd dem vom Rat beschlossenen „Standard-raumprogramm“ entspricht).

In dem weiteren Gebäude (Massivgebäude) steht bereits ein Mehrzweckraum zur Verfügung. Weiter verfügt die Einrichtung auf Grund der räumlichen Ausstattung als Kinder- und Familienzentrum auch über einen Multifunktionsraum sowie über weitere Räume auf der sog. „Nachbarschaftsetage“, die ausschließlich für die Aktivitäten als Familienzentrum genutzt werden.

Da sich das Kinder- und Familienzentrum Schwedenheim auf zwei Gebäude verteilt, weicht entwurfsbedingt das Raumprogramm für die 4-Gruppen-Kita „Schwedenheim“ mit insgesamt 671 m² um 42 m² von dem allgemeinen, vom Rat beschlossenen Raumprogramm (629 m² für eine 4-Gruppen-Kita) ab. Dies ist auf die „Zwei-Gebäude-Situation“ zurückzuführen.

4. Erläuterungen zur Planung

Es sind 1 Hortgruppe mit je 25 Kindern und 1 Kindergartengruppe mit 25 Kindern in dem Gebäude vorgesehen. Die Gruppenräume sind nach Nordwesten zum Außenspielbereich orientiert; die Verwaltungs-, Personal- und Funktionsräume liegen an der nordöstlichen Seite.

Das nicht unterkellerte Gebäude wird als Anlehnung an das alte „Schwedenheim“ als eingeschossiger Holzbau erstellt. Der Bestandskeller wird verfüllt und die neue Sohlplatte und Fundamente werden aus Stahlbeton hergestellt.

Die Dachkonstruktion soll aus Holz, mit teilweise sichtbaren Bindern, errichtet werden. Das Pultdach soll eine harte Blechdeckung erhalten, das Flachdach eine weiche Abdichtung aus Bitumen oder Kunststoff. Die Fassaden sollen als hinterlüftete vorgehängte Fassaden (z. B. mit Holz oder Faserzement) ausgeführt werden.

Sämtliche Aufenthaltsräume werden mit einer abgehängten Akustikdecke versehen. Es wird eine zentrale Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen.

Die Wärmeerzeugung zur Beheizung des Gebäudes erfolgt über einen im benachbarten Massivgebäude existierenden Gasbrennwertkessel. Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral zu 100 % elektrisch.

Die derzeit vorhandenen Spielflächen für den Hort- und Krippenbereich werden nach der Gebäudeerstellung wieder gestalterisch angeglichen. Spielgeräte und Möglichkeiten des Spiels mit Sand und Wasser sind im Außenbereich vorhanden.

Eine überdachte Terrasse bildet den Übergang vom Innenbereich zum Außengelände.

5. Techniken für regenerative Energien

Die Gebäudehülle und Haustechnik werden entsprechend der EnEV und dem EEWärmeG ausgelegt. Eine Photovoltaik-Anlage (4 KWP) wird auf dem Flachdach aufgestellt und dient der Versorgung der Kindertagesstätte.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Das Gebäude ist ebenerdig und für Behinderte gut zugänglich. Ein Behinderten-WC ist vorgesehen.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme belaufen sich gemäß Kostenberechnung vom 10.05.2017 auf 1.773.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Es ist geplant, ab August 2017 das alte Gebäude abzureißen, im Oktober 2017 die Bäume zu fällen und anschließend mit dem Neubau zu beginnen. Ohne nennenswerte Störungen im Bauablauf soll das Gebäude im Herbst 2018 an den Nutzer übergeben werden. Die Termine können jedoch witterungsbedingte Anpassung erfahren.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Es ist beabsichtigt, für dieses Projekt Städtebaufördermittel der Sozialen Stadt in Anspruch zu nehmen. Im Maßnahmenprogramm des Sanierungsgebiets „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“ wurden bislang 1.050.000 € für den Ersatzbau reserviert. Mit der Aufstockung der Städtebaufördermittel für das Programm „Soziale Stadt“ auf Bundes- und Länderebene für das Programmjahr 2017 konnten für diese Maßnahme Städtebaufördermittel nachgemeldet werden. Mit der Pressemitteilung vom 21.03.2017 des Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung wurden die zusätzlich beantragten Mittel in voller Höhe in Aussicht gestellt. Demnach können nun 1.470.000 € aus Städtebaufördermitteln inkl. städtischem Eigenanteil sowie 200.000 € aus dem Ansatz für nicht förderfähige Kosten des Projekts „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“ finanziert werden.

Für den Differenzbetrag in Höhe von 103.000 € wird die Verwaltung dem Rat einen Antrag auf Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltsmittel zur Entscheidung vorlegen.

Hinsichtlich der Unabweisbarkeit wird auf die Vorlage 17-04339 verwiesen.

Leuer

Anlage/n:

Kostenberechnung / Zusammenstellung der Kosten

Lageplan / Grundriss

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008	
Objektbezeichnung:	Ersatzneubau Kita Schwedenheim

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
100 Grundstück	-	
200 Herrichten und Erschließen	80.308	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	674.500	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	295.220	
500 Außenanlagen	185.700	
600 Ausstattung und Kunstwerke	22.500	
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung d. FB 65	430.350	1.688.578
Unvorhergesehenes ca. 5 % auf KGR 100 - 700		84.422
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		1.773.000
Einrichtungskostenanteil	Projekt 5E. 210147	22.500
Baukostenanteil	Projekt 5E. 210147	1.750.500

ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG

Preissteige- rungsrate	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 10.05.2017

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.11Kha

I. A.
gez.
Eckermann

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008

Objektbezeichnung:

Ersatzneubau der Kindertagesstätte Schwedenheim

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
100	Grundstück		
	Summe 100 Grundstück		-
200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten	71008	
220	Öffentliche Erschliessung	9300	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		80.308
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	23900	
320	Gründung	122400	
330	Aussenwände	221800	
340	Innenwände	106600	
360	Dächer	169600	
390	Sonstige maßnahmen für Baukonstruktion	30200	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		674.500
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	76200	
420	Wärmeversorgungsanlagen	65100	
430	Lufttechnische Anlagen	24100	
440	Starkstromanlagen	96000	
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	20700	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	11500	
480	Gebäudeautomation	1620	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		295.220
500	Außenanlagen		
510	Geländeflächen	5300	
520	befestigte Flächen	27300	
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen	25900	
540	Technische Anlagen in Aussenanlagen	76000	
550	Einbauten in Außenanlagen	23500	
570	Pflanz und Saatflächen	11700	
590	Sonstige Maßnahmen in Aussenanlagen	16000	
	Summe 500 Außenanlagen		185.700
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Ausstattung	22500	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		22.500
700	Baunebenkosten		
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen incl Eigenleistung FB 65	430.350	
	Summe 700 Baunebenkosten		430.350
	Unvorhergesehenes 5% auf KG 100-700		84.422
	Gesamtkosten		1.773.000

Aufgestellt: Braunschweig, 10.05.2016

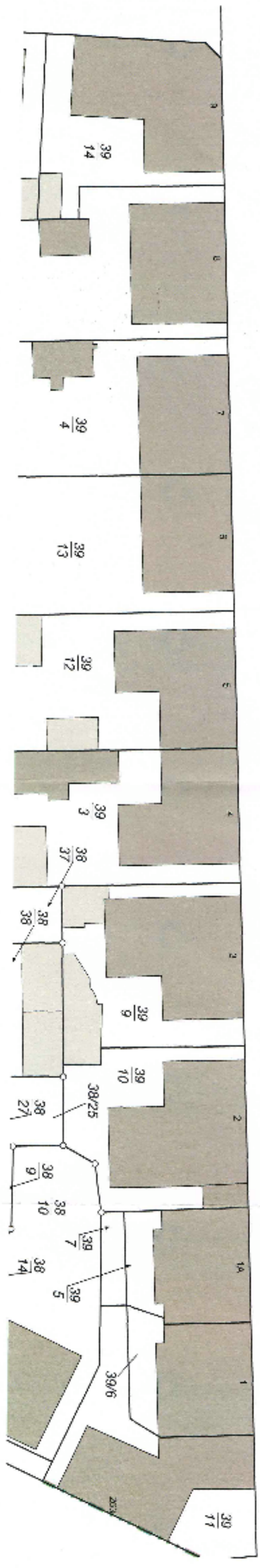
Stadt Braunschweig
 FB Hochbau und Gebäudemanagement
 65.11 Kha

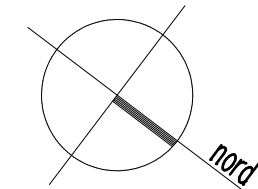
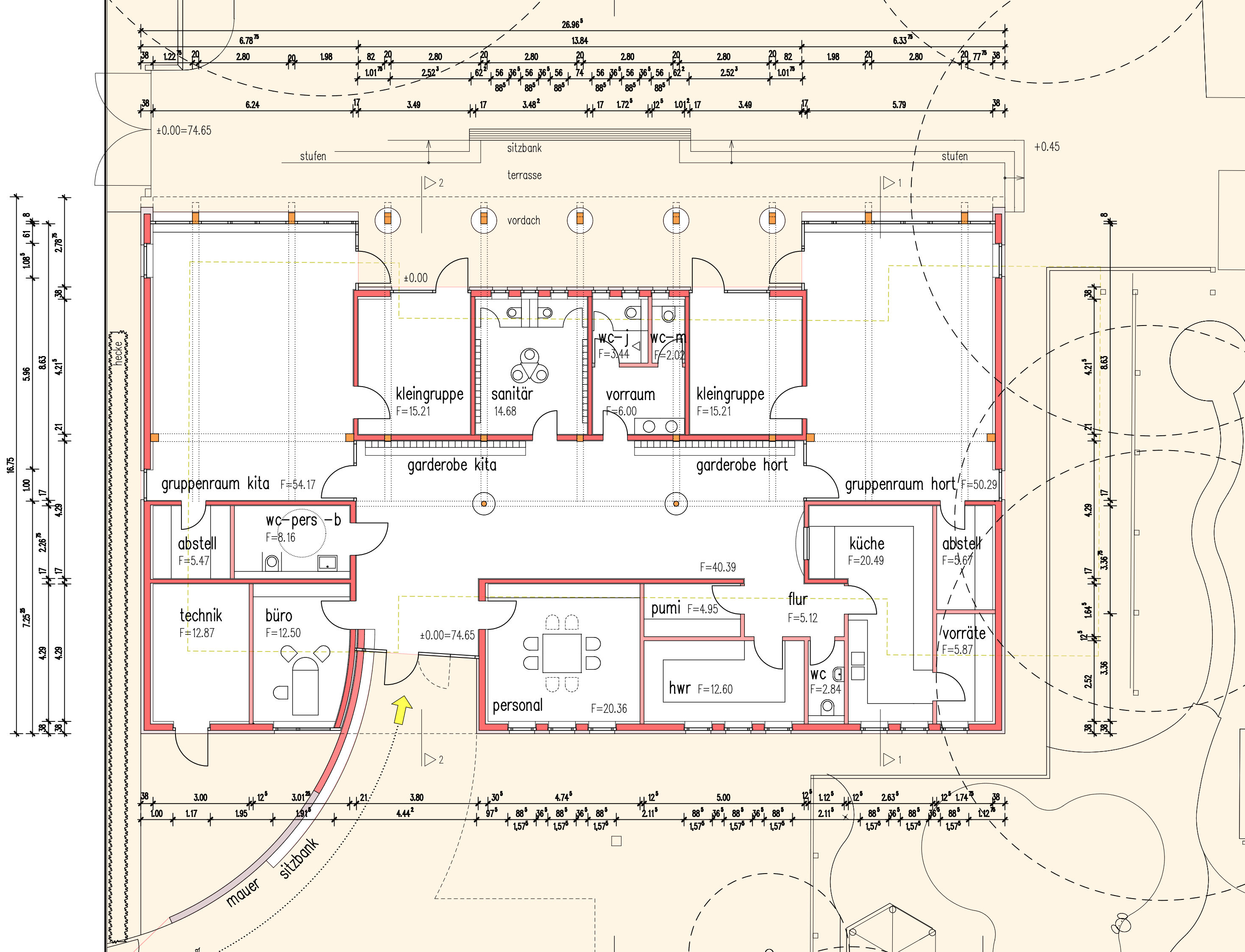
I. A.
 gez.
 Eckermann

Lageplan-Nr. 81.217-211-061
 Gemarkung Wilhelmsdorf
 Flur 6
 Maßstab 1:500
 Datum 27. Januar 2017
 Verwirklichung nur für eigene, nichtwirtschaftliche Zwecke gestattet
 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
 Abt. Geoinformation



Flur 4
 Hugo-Luther-Straße





Bauvorhaben:

Ersatzneubau Holzpavillon
Kita Schwedenheim
Hugo-Luther-Str. 60
38118 Braunschweig

Proj.-Nr.: 2016-13

Blatt.-Gr.: 29⁷ / 52⁵

Bauteil: Grundriss

Maßstab: 1:100

Gez.: hm

Bauherr: Stadt Braunschweig
Gebäudemanagement
Ägidienmarkt 6
38100 Braunschweig

Architekt: **maurer** ARCHITEKTUR
www.maurer-architektur.de
JASPERALLEE 19 - 38102 BRAUNSCHWEIG
TELEFON 0531-338036 - FAX 0531-344685
info@maurer-architektur.de

Datum: 02.05.2017

Blatt.-Nr.: B 1

Index: 1