

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

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 „Standardraumprogramm“ 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 m<sup>2</sup> um 42 m<sup>2</sup> von dem allgemeinen, vom Rat beschlossenen Raumprogramm (629 m<sup>2</sup> 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 Anpassungen 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		<b>1.773.000</b>
Einrichtungskostenanteil	Projekt 5E. 210147	22.500
Baukostenanteil	Projekt 5E. 210147	1.750.500

**ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG**

Preisseige- 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

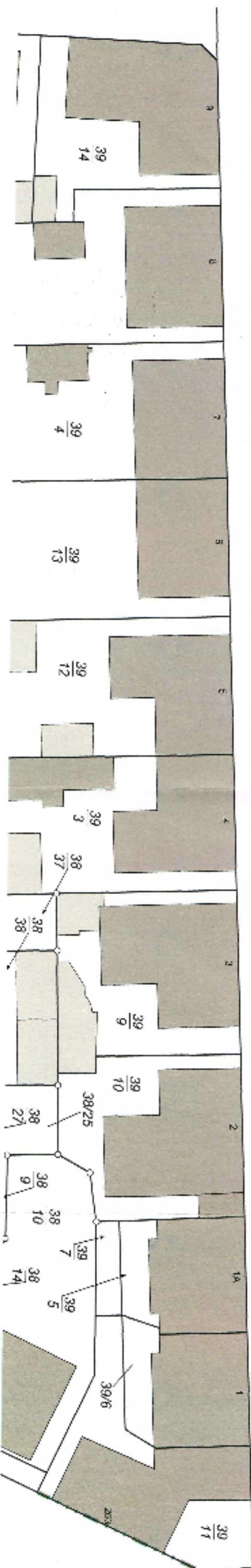
## Objektbezeichnung:

**Ersatzneubau der Kindertagesstätte Schwedenheim**

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
<b>100</b>	<b>Grundstück</b>		
	<b>Summe 100 Grundstück</b>		-
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>		
210	Herrichten	71008	
220	Öffentliche Erschließung	9300	
	<b>Summe 200 Herrichten und Erschließen</b>		80.308
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		
310	Baugruben	23900	
320	Gründung	122400	
330	Aussenwände	221800	
340	Innenwände	106600	
360	Dächer	169600	
390	Sonstige maßnahmen für Baukonstruktion	30200	
	<b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		674.500
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
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	
	<b>Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>		295.220
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		
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	
	<b>Summe 500 Außenanlagen</b>		185.700
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>		
610	Ausstattung	22500	
	<b>Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>		22.500
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen incl Eigenleistung FB 65	430.350	
	<b>Summe 700 Baunebenkosten</b>		430.350
	Unvorhergesehenes 5% auf KG 100-700		84.422
	<b>Gesamtkosten</b>		<b>1.773.000</b>

Aufgestellt: Braunschweig, 10.05.2016

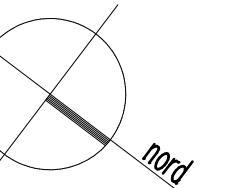
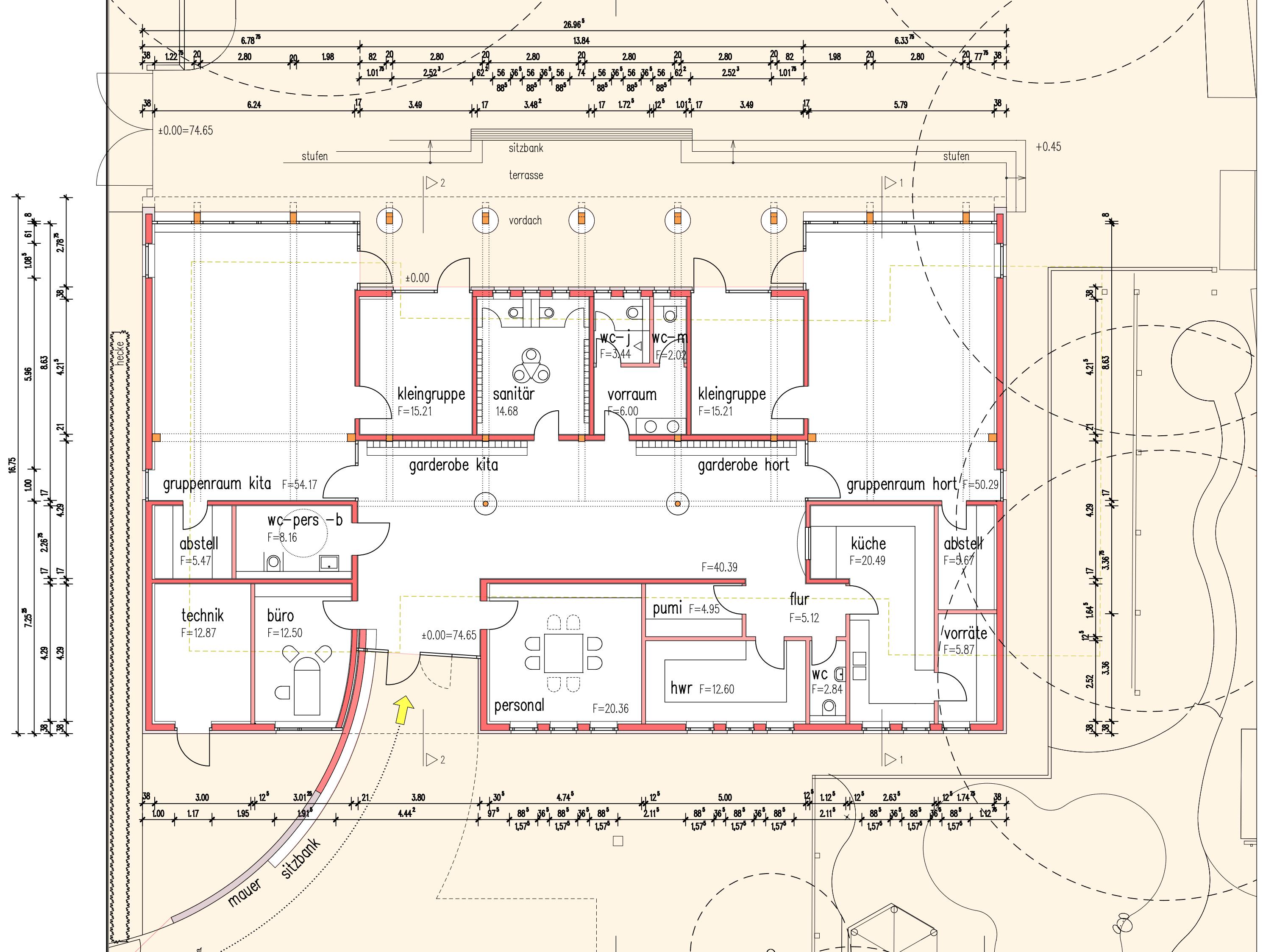
Stadt Braunschweig  
FB Hochbau und Gebäudemanagement  
65.11 KhaI. A.  
gez.  
Eckermann



Hugo-Luther-Straße

Flur 4





#### Bauvorhaben:

ersatzneubau Holzpavillon  
ita Schwedenheim  
ugo-Luther-Str. 60  
3118 Braunschweig

Proj.-Nr.: 2016-13 | Blatt.-Gr.: 29<sup>7</sup> / 5

## Wertanteil: Grundriss

Maßstab: 1:100 Gez.: hm

**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](mailto:info@maurer-architektur.de)

Datum: 02.05.2017 | Blatt-Nr.: B 1

Index: 1