

*Betreff:*

**Sachstandsbericht "Entwicklung einer Kalthalle Friedrich-Seele-Straße"**

*Organisationseinheit:*

Dezernat VII  
67 Fachbereich Stadtgrün und Sport

*Datum:*

20.02.2019

*Beratungsfolge*

Sportausschuss (zur Kenntnis)

*Sitzungstermin*

21.02.2019

*Status*

Ö

**Sachverhalt:**

Die ehemalige Tennishalle in Braunschweig, Friedrich-Seele-Straße 15, ist unter der Bezeichnung „Aloha Sportclub“ bekannt. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und dem Erbbauberechtigten wurde 1977 geschlossen und endet am 4. Mai 2028. Im Frühjahr 2017 hat der Erbbauberechtigte seine Bereitschaft gegenüber der Stadt signalisiert, das Erbbaurecht vor Vertragsende aufzulösen. Eine mögliche vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes und somit die anstehende Rückführung des Grundstückes in das Eigentum der Stadt Braunschweig waren Anlass zur Ermittlung und Bewertung des Grundstückes mit dem Ziel, ggfs. das Gebäude in eine Kalthalle für den Fußballsport umzuwandeln und im Außenbereich einen Kunstrasenplatz anzulegen.

Um eine Grundlage für die Kaufverhandlungen zu erlangen, wurde die Bewertung des Grundstückes durch den Fachbereich 61 veranlasst. Der aus dem Ertragswert zu ermittelnde Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt wurde mit 200.000,00 € festgesetzt. Die finanziellen Vorstellungen des Veräußerers des Erbbaurechtes liegen deutlich darüber.

Hinsichtlich der Bausubstanz ist im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Ermittlung des Modernisierungsaufwandes für einen möglichen Umbau in eine Kalthalle beauftragt worden.

Zur Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde ein externes Architekturbüro eingeschaltet. Gemeinsam mit weiteren Planungsbeteiligten wie Fachingenieuren der Technischen Gebäudeausrüstung und Tragwerksplanung erfolgten Ortsbesichtigungen und Bestandsuntersuchungen. Die Auswertung dieser Studie ergab, dass für die erforderliche Sanierung Kosten hinsichtlich der Baukonstruktion sowie der technischen Gebäudeausrüstung in Höhe von rund 4 Mio. Euro zuzüglich von Baunebenkosten sowie eines Ablösebetrages von mehreren hunderttausend Euro zu erwarten wären. Um ein tragfähiges Sanierungskonzept entwickeln zu können, wären zudem weitere detaillierte Untersuchungen, bspw. zum Brandschutz, notwendig.

Die Verwaltung möchte aus wirtschaftlichen Gründen dieses Projekt nicht weiterverfolgen und beabsichtigt stattdessen mit den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln in Höhe von rund 1,3 Mio. € ein Konzept für den Bau von Kalthallen mit einer Nutzfläche von jeweils ca. 600 m<sup>2</sup> an mehreren Standorten im Stadtgebiet entwickeln und nach der Sommerpause dem Sportausschuss vorstellen

Geiger

**Anlage/n:**

Kostenübersicht (nach DIN 276)

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008	
Objektbezeichnung:	<b>Kalthalle Friedrich-Seele-Straße 15/ Braunschweig</b>

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
100 Grundstück		
200 Herrichten und Erschließen		200.000
300 Bauwerk - Baukonstruktionen		2.670.000
400 Bauwerk - Technische Anlagen		1.100.000
500 Außenanlagen		50.000
600 Ausstattung und Kunstwerke		-
700 Baunebenkosten		1.310.000
<b>Zwischensumme KG 300 bis 700 ( s. Anlagen )</b>		<b>5.330.000</b>
Unvorhergesehenes 5% auf KGR 300 - 400		125.000
<b>Summe</b>		<b>5.455.000</b>

Gesamtsumme ( gerundet ):


Aufgestellt am 08.02.2019

Stadt Braunschweig  
FB 67/ 0670.10  
i.A.

gez. Blaschke