

Betreff:

Provisorium beenden - ein Vereinsheim für den VfL Leiferde

Organisationseinheit:

Dezernat III
65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

Datum:

25.10.2019

Beratungsfolge

Sportausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

29.10.2019

Status

Ö

Sachverhalt:

Ausgangslage

Das Sportgelände des VfL Leiferde liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule Leiferde und ist von dieser nur durch die Lüdersstraße getrennt, die hier als Sackgasse endet. Als Sanitär- und Umkleieräume für den Verein werden Räume im Untergeschoss des Schulgebäudes genutzt.

Hier wurden vor einigen Jahren im Rahmen einer Trinkwassersanierung alle Sanitärinstallationen einschließlich der Objekte erneuert. Für neue Fenster und Installation einer Lüftung zur Behebung der Feuchteproblematik besteht ein Sanierungsbedarf von rund 35.000 € (grobe Kostenannahme).

Zusammen mit der Grundschule Stöckheim soll auch die Außenstelle Leiferde in den kommenden Jahren zu einer Ganztagschule ausgebaut werden. Der Raumprogrammbeschluss liegt vor (DS 18-09522). Überlegungen zum Neubau eines Vereinsheims für den VfL Leiferde stehen somit in engem Zusammenhang mit dem Umbau und der Erweiterung des Schulgebäudes. Zur Ermittlung der wirtschaftlichsten Lösung der erforderlichen Schulerweiterung werden durch die Verwaltung zurzeit drei Varianten geprüft:

- Umbau des ehemaligen Hausmeisterhauses zum Ganztagsbetrieb (GTB)
- Abriss des Hausmeisterhauses, dort Neubau zum GTB
- Abriss des Hausmeisterhauses und des Zwischentraktes, dort Neubau mit optimiertem, funktionalen Grundriss.

Die Konzepte befinden sich zurzeit in der verwaltungsinternen Abstimmung. Unabhängig von der weiteren Entscheidungsfindung zum Schulausbau ist bereits jetzt festzustellen, dass in allen drei Konzepten die Aufrechterhaltung des Schulbetriebes und die Bereitstellung der Sportumkleiden/sanitären Anlagen am Standort berücksichtigt und gewährleistet ist. In letztgenannter Variante erfolgt eine Interimsbereitstellung durch WC/Sanitärcontainer während der Bauphase.

Unabhängig davon hat der Rat am 25.06.2019 beschlossen, dass die Verwaltung ein Konzept (inkl. Kostenschätzung) für den Neubau eines Sportheimes für den VfL Leiferde auf oder neben dem Sportgelände an der Lüdersstraße in kostengünstiger Modulständerbauweise und identischem Raumprogramm wie für das Vereinsheim des SV Gartenstadt vorlegt (DS 19-10588).

Konzept Neubau Vereinsheim

Raumprogramm

Das Raumprogramm beinhaltet neben dem Vereinsraum mit Küche und Lager die

Umkleiden und Sanitäranlagen für Sportler und Besucher, sowie Geräte- und Technikräume (s. Anlage 1).

Der Bruttorauminhalt beträgt 1.014 m³, die Bruttogrundfläche 233 m² und die Nutzfläche 169 m² sind mit den Flächen des Vergleichsobjekts Gartenstadt identisch und dienen als Grundlage für die Grobkostenschätzung.

Lage + Baukörper

Das Spielfeld des VfL grenzt im Norden unmittelbar an die Lüdersstraße, im Westen ist nur ein schmaler Grundstücksstreifen bis zum Bahndamm vorhanden. Das östlich angrenzende Areal wird als Parkplatz und Festwiese genutzt. Auf dem südlich angrenzenden Grabeland bestehen erste Überlegungen zum Ausbau für weitere Outdoor-Freizeitnutzungen. Die hiermit vorgestellte Konzeption geht in diesem räumlichen Kontext von einem neuen Vereinsheim am südlichen Spielfeldrand aus. Die exemplarisch angenommenen Positionierungen machen deutlich, dass hier nahezu kostenneutrale Spielräume bestehen (s. Anlage 2). Die Erschließung erfolgt über die Festwiese, die Medienanbindung über den östlich gelegenen Wendehammer der Lüdersstraße.

Aufbauend auf dem Ratsbeschluss wird nicht nur das Raumprogramm, sondern auch der Entwurf des Vereinsheims des SV Gartenstadt zugrunde gelegt, da dieser ebenfalls in Holzmodulbauweise mit massiven, aussteifenden Innenwänden bereits 2015 realisiert wurde. Der Entwurf präsentiert sich entsprechend als länglicher, eingeschossiger Riegel mit Flachdach (s. Anlage 3).

Kosten

Vor dem Hintergrund, dass ein gleiches Gebäude im Jahr 2015 gebaut worden ist, wurde der Architekt in die Kostenschätzung einbezogen. In Abstimmung mit ihm ergibt sich folgende Kostenschätzung:

Die Baukosten des Vereinsheims Gartenstadt wurden 2015 mit 409.000 € abgerechnet. Diese Summe enthält nur begrenzt Mittel für Außenanlagen; die Ausstattung und Nebenkosten sind nicht enthalten. Für die aktuelle Kostenermittlung sind diese mit entsprechenden Aufschlägen versehen, die auch die heutigen baulichen und rechtlichen Anforderungen erfüllen und die grundstücksspezifischen Bedingungen berücksichtigen.

Baukosten VH Gartenstadt 2015	409.000 €
Preissteigerungsindex von 2015 – 2019 (20 %)	82.000 €
Grundstücksrisiko und erhöhter Aufwand Erschließung	20.000 €
Ballwurfsichere Verglasung	5.000 €
Mehrkosten aufgrund aktueller techn. Bestimmungen (EnEV etc.)	20.000 €
Kosten für Außenanlagen, Einstellplätze etc.	40.000 €
Kosten für Ausstattung	40.000 €
Baunebenkosten (Planung, Gebühren etc.) ca. 30 % der KG 200 – 600	184.800 €
	800.800 €
Sicherheit (rund 5 %)	40.200 €
	841.000 €

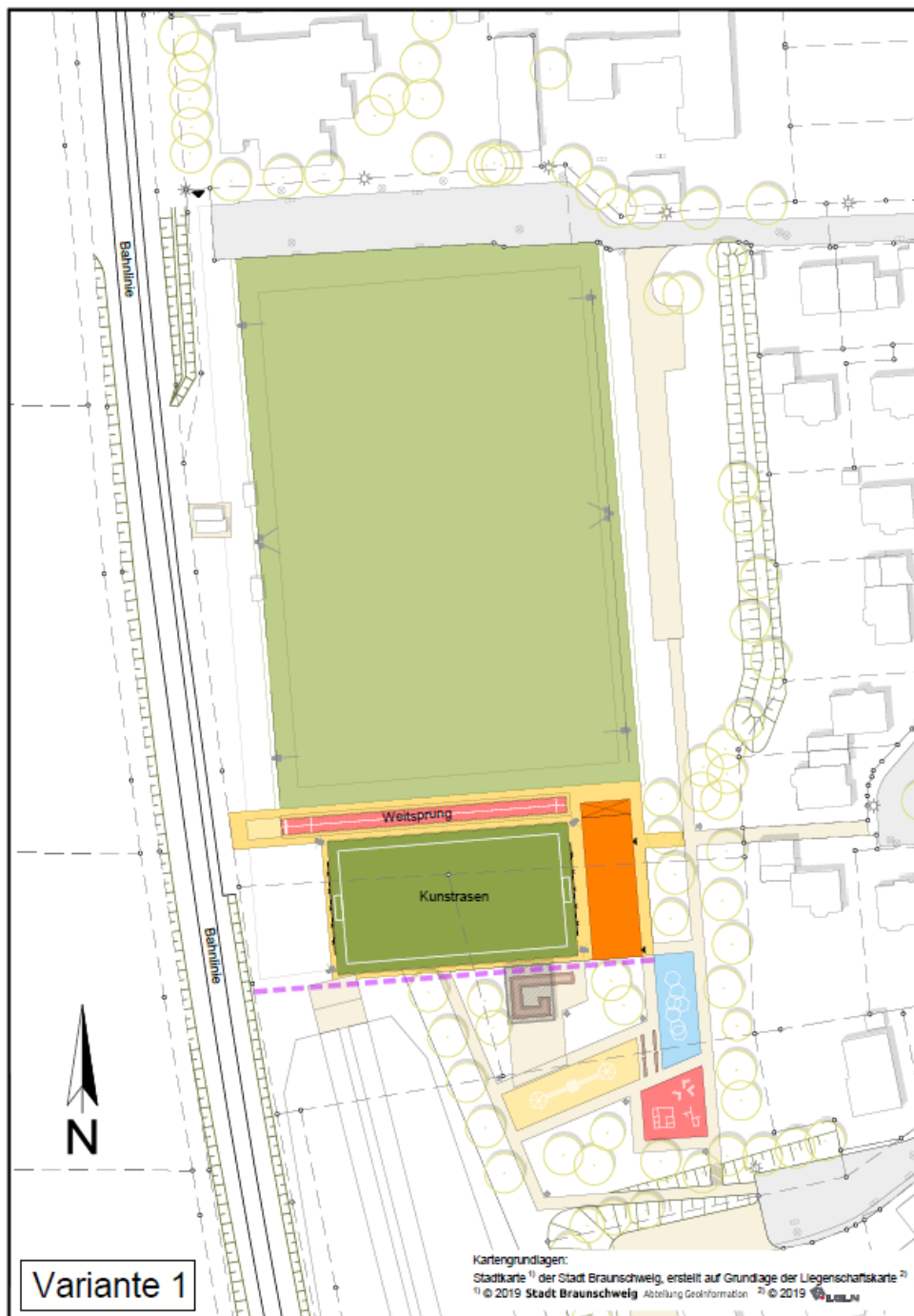
Im Vergleich der Kosten ist zu beachten, dass 2015 gleichzeitig drei vergleichbare Gebäude errichtet wurden. Durch die losweisen Ausschreibungen konnte ein preismindernder Synergieeffekt genutzt werden.

Die konkreten Erfahrungen der letzten Zeit zeigen auf, dass die Kosten aufgrund der Marktlage großen Schwankungen unterliegen, die deutlich über der o. g. Sicherheit liegen können.

Im Entwurf des Investitionsprogramms 2020 sind keine Mittel für dieses Vorhaben eingestellt.

Leuer

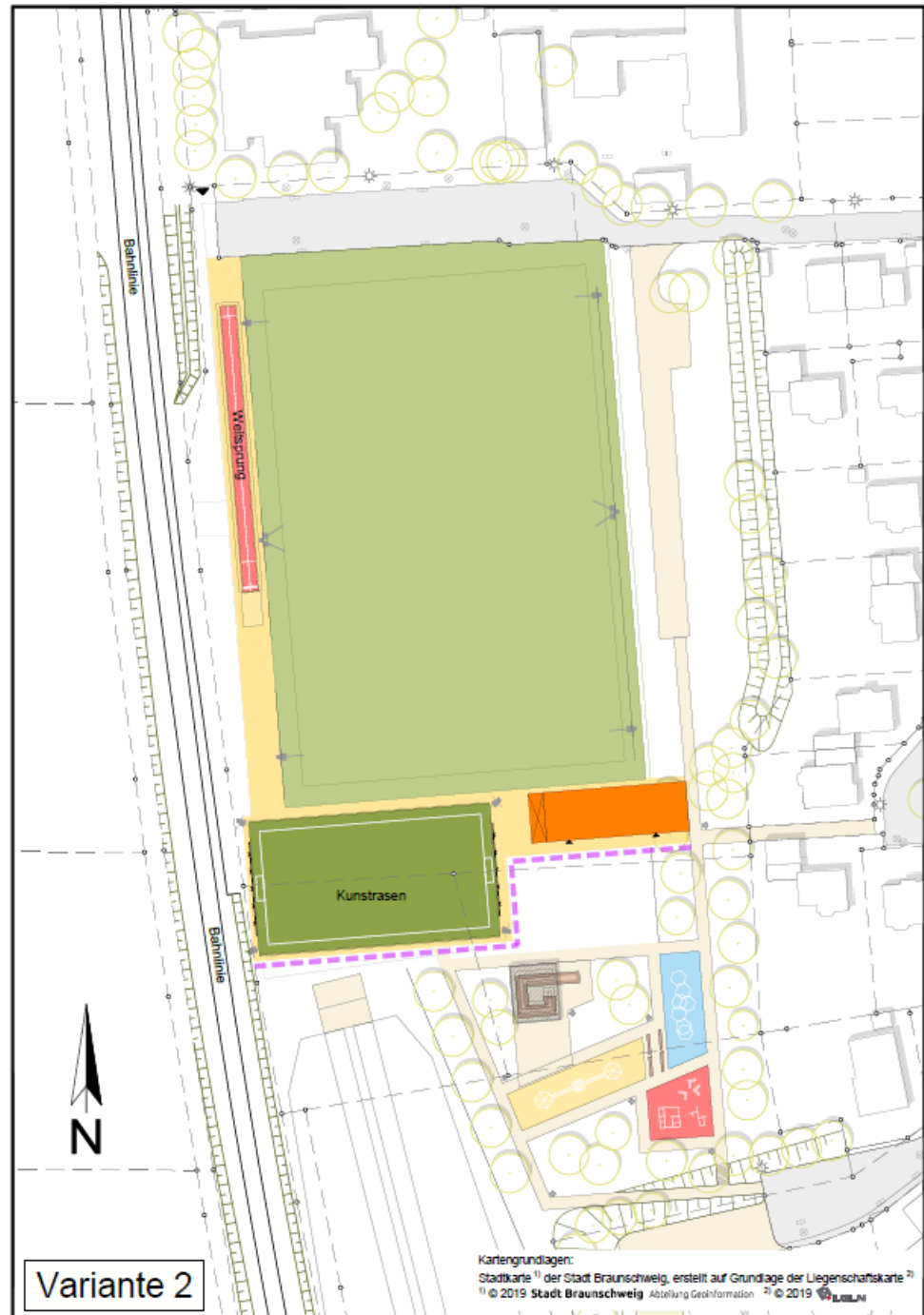
Anlagen: 3 Anlagen



Plan: Sportzentrum "Ehemaliges Grabeland" Leiferde Entwicklungskonzept mit Sportfunktionsgebäude			 Stadt Braunschweig Fachbereich Stadtgrün und Sport
Maßstab: 1 : 1.000	Datum: 02.08.2019	Bearb.: R. Klein	

t:\0670\0670-10 sa leiferde\planung\0670_sauf_1908_001-01_lp.dwg

210x297mm



Plan: Sportzentrum "Ehemaliges Grabeland" Leiferde Entwicklungskonzept mit Sportfunktionsgebäude			 Stadt Braunschweig Fachbereich Stadtgrün und Sport
Maßstab: 1 : 1.000	Datum: 02.08.2019	Bearb.: R. Klein	

t:\0670\0670-10 sa leiferde\planung\0670_sauf_1908_001-01_lp.dwg

210x297mm

Stadt Braunschweig
Fachbereich Gebäudemanagement

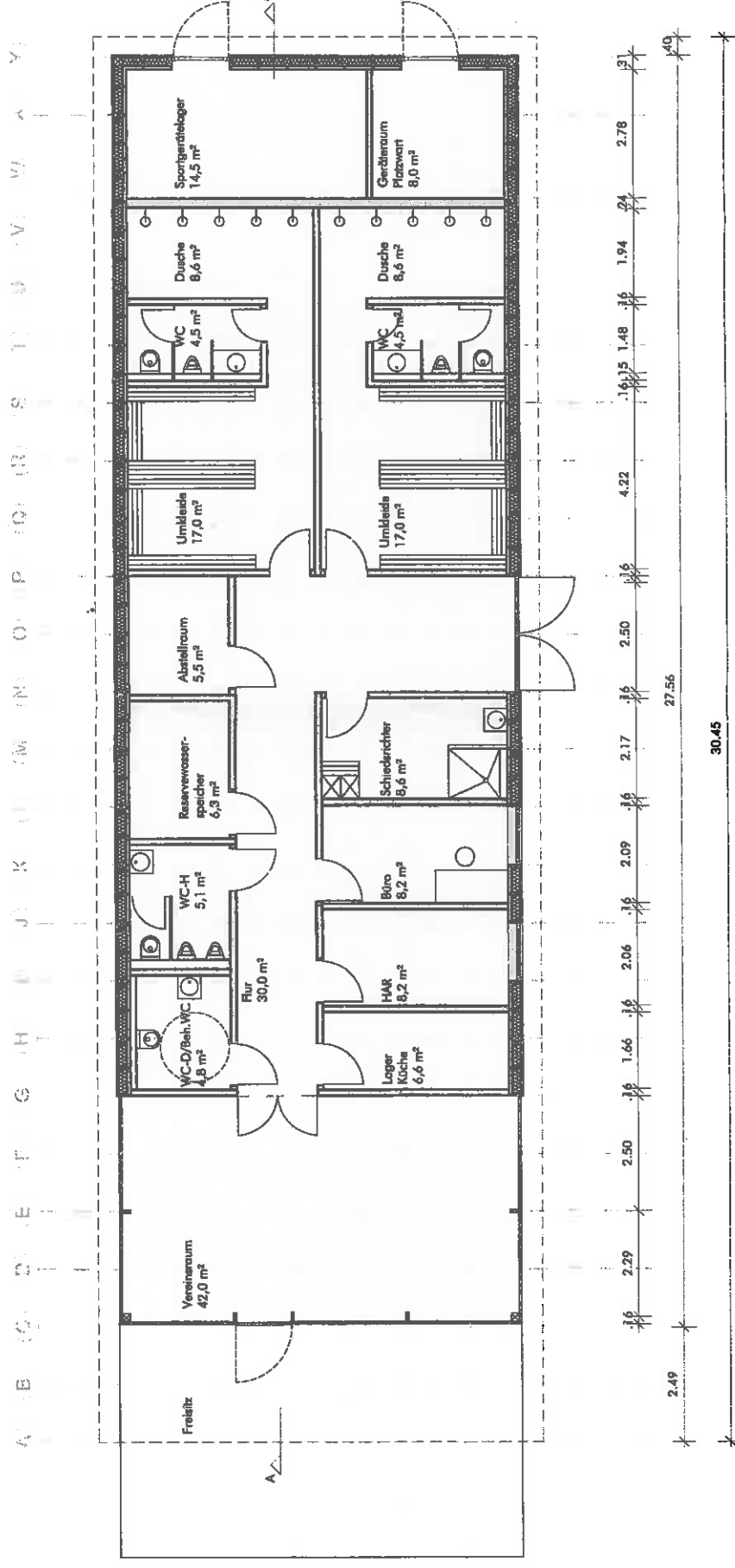
Datum: 21.08.2019
 Seite 1

Raumprogramm

Bezeichnung der Baumaßnahme: **Neubau Vereinshelm Leiferde - Vorplanung**

Raum	Raumgröße (m²)	NUF	VF	FF	Bemerkung
Vereinsraum	42,00	42,00			30 Pers., Theke (Zapfanlage, 2-Pl.-Herd, Mikrowelle, Haush.-GSP, Kühlschrank, Getränkeshrank, TV) an den Thekenbereich des Vereinsraumes angeschlossen Telefon, PC
Küche/Lager	6,60	6,60			bis zu 18 Personen
Büro	8,20	8,20			5 Du
Abstellraum	5,50	5,50			1 WC, 1 Ur, 1 WB
Umkleide 1	17,00	17,00			bis zu 18 Personen
Duschraum 1	8,60	8,60			5 Du
WC Umkleide 1	4,50	4,50			1 WC, 1 Ur, 1 WB
Umkleide 2	17,00	17,00			bis zu 18 Personen
Duschraum 2	8,60	8,60			5 Du
WC Umkleide 2	4,50	4,50			1 WC, 1 Ur, 1 WB
Umkleide Schiri	8,60	8,60			1 WB, 1 Du
Besucher WC Damen / Beh. WC Bes.	4,80	4,80			1 WC, 1 WB
	5,10	5,10			1 WC, 1 Ur, 1 WB
Sportgerätelager	14,50	14,50			
Gerätelager Platzwart	8,00	8,00			
Technikraum HÄR	8,20			8,20	
Technikraum Reservewasserspeicher	6,30			6,30	2000 L Wasserspeicher zur zus. Speisung der Bewässerungs- anlage am Vereinsraum gelegen (Anrechnung für Kostenschlüssel zu 25 %)
Freisitz überdacht	22,01	5,50			
Verkehrsfläche	30,00		30,00		
	230,01	169,00	30,00	14,50	
			213,50		
65.32/Ke	BGF:		233 m²		Gem. BKI 2019 (137,7 % von NUF)

BGF = 243 m²



ENTWURF

Vereinsheim Gartenstadt

O.M. Architekten BDA, Kaffeetwete 3, 38100 Braunschweig



Grundriss M 1:100

14.08.2012

gez. hl