

Stadt Braunschweig

Der Oberbürgermeister

Tagesordnung öffentlicher Teil

Sitzung des Bauausschusses

Sitzung: Dienstag, 03.12.2019, 15:00 Uhr

Raum, Ort: Rathaus, Großer Sitzungssaal, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Einleitung eines Vergabeverfahrens zur Vergabe eines Auftrages zur Sanierung der Stadthalle einschließlich der festgelegten betrieblichen Leistungen 19-12314
3. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 29.10.2019 (öffentlicher Teil)
4. Mitteilungen
 - 4.1. Jugendzentrum B58, Büttenweg 19-12067
Machbarkeitsstudie zu Sanierung, Umbau und Erweiterung bzw. Ersatzneubau des Jugendzentrums B58
Sachstand und weiteres Vorgehen
 - 4.2. Sachstandsbericht Schulbauprojekte
 - 4.3. Grundschule Rautheim 19-12259
Neubau Ganztagsbetrieb und Erweiterung zur Dreizügigkeit
5. Anträge
 - 5.1. Koppelung der Parkgebühren in der Innenstadt an die Ticketpreise im ÖPNV 19-12294
 - 5.2. Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf städtischen Dächern 19-12226
6. Neubau der städtischen Kindertagesstätte Stöckheim-Süd 19-11930
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss
7. Sporthalle Nibelungen-Realschule, Arminiusstr. 4, 38112 Braunschweig 19-12182
Oberlicht-/Dachsanierung
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss
8. Kita Neue Knochenhauerstr. 5, Umbau für zwei weitere Krippengruppen 19-12197
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss
9. Abrechnung von Straßenbaumaßnahmen 19-11674
- Aufwandsspaltung und Abschnittsbildung -
- 9.1. 19-11674-01 Abrechnung von Straßenbaumaßnahmen
- Aufwandsspaltung und Abschnittsbildung -
10. Anfragen
 - 10.1. Fehlbefüllung / Sonderleerung der gelben Wertstofftonnen 19-12299
 - 10.2. WC-Anlage Kultviertel - Sachstandsanfrage 19-12297

Braunschweig, den 28. November 2019

Betreff:

**Einleitung eines Vergabeverfahrens zur Vergabe eines Auftrages
zur Sanierung der Stadthalle einschließlich der festgelegten
betrieblichen Leistungen**

Organisationseinheit: Dezernat VII 20 Fachbereich Finanzen	Datum: 29.11.2019
---	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	03.12.2019	Ö
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	03.12.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	10.12.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	17.12.2019	Ö

Beschluss:

1. Der Einleitung und Durchführung eines Vergabeverfahrens zur Vergabe eines Auftrages über die Durchführung und die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen, der werterhaltenden Instandhaltung sowie ausgewählter Betriebsleistungen für die Stadthalle Braunschweig wird zugestimmt.
2. Der Rat behält sich die Beschlussfassung über die Zuschlagserteilung vor.
3. Voraussetzung für die Zuschlagserteilung ist, dass das zu beauftragende Angebot im Vergleich zu den im Rahmen eines Wirtschaftlichkeitsnachweises zu ermittelnden Kosten der Eigenrealisierung nicht über diesen Kosten liegt.
4. Die Zuschlagserteilung soll nach Maßgabe folgender Kriterien und Gewichtung erfolgen:
 - a) 60 %: Preis (Barwert der Entgelte)
 - b) 40 %: Qualität

Das Hauptkriterium „Qualität“ untergliedert sich in der 2. Ebene weiter in die Unterkriterien:

15 %: Bauliche Qualität

25 %: Qualität Technisches Gebäudemanagement

Sachverhalt:**1. Einleitung und Beschlusslage**

Die zwischen 1962 und 1965 errichtete Stadthalle bedarf insbesondere hinsichtlich der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) sowie der Fassade einer umfangreichen Sanierung. Darüber hinaus sind räumliche Veränderungen erforderlich, um das Gebäude an die Erfordernisse des heutigen Kongressbetriebes anzupassen.

Die Stadthalle gilt als gelungenes und weitgehend original erhaltenes Beispiel des in der Zeit des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Wiederaufbaus entstandenen Bautyps der multifunktionalen Veranstaltungshalle. Mit diesem war der Anspruch von Versammlung, Unterhaltung und Kultur für die gesamte Bevölkerung verbunden. In der offenen Raumstruktur der ineinander übergehenden Foyers und Treppen über dem für die damalige Zeit neuartigen Dreiecksgrundrissraster fand dies einen besonderen Ausdruck in der Architektur der Braunschweiger Stadthalle. Folgerichtig erfolgte im Februar 2018 die Ausweisung der Stadthalle als Einzeldenkmal. Die damit verbundenen planerischen und organisatorischen sowie koordinierenden Leistungen wurden ergänzend in den Projektumfang integriert.

Für die Sanierung bedeutet die Ausweisung der Stadthalle als Denkmal, dass ein Erhalt der originalen Kubatur, der inneren Struktur und der noch vorhandenen bauzeitlichen Materialien innen und außen zu verfolgen ist.

Mit dem Ziel, eine Erhöhung der Funktionalität und die Verbesserung des Komforts für Besucherinnen und Besucher zu erreichen, bestand die Anforderung an die Planer darin, Umbau und Sanierung (insbesondere der umfangreichen Haustechnik) mit den Belangen des Brandschutzes und des Denkmalschutzes abzustimmen. Beide Belange sind in den inzwischen zur Genehmigung eingereichten Bauantrag eingeflossen.

Am 19. Dezember 2017 (Drucksache 17-05842) erfolgte der Grundsatzbeschluss zur Vorbereitung der Ausschreibung eines partnerschaftlichen Modells für die Sanierung der Stadthalle, das sich nach Durchführung einer Machbarkeitsstudie für die Umsetzung als am wirtschaftlichsten darstellte. Dabei wurde mitgeteilt, dass aus Sicht der an der Ermittlung des Sanierungsbedarfs beteiligten Fachplaner aufgrund der Synergieeffekte, die sich aus der gleichzeitigen Sanierung aller Bauteile und Anlagentechnik ergeben, der gesamte Sanierungsbedarf als Einheit, bestehend aus der Sanierung der kompletten Gebäudehülle und der Anlagentechnik, vergeben werden sollte.

Auf dieser Grundlage erfolgten die Vorbereitungsarbeiten für die Ausschreibung eines partnerschaftlichen Modells, die Partnerschaft Deutschland – Berater der öffentlichen Hand GmbH (PD) wurde mit der Begleitung des Projektes beauftragt (Drucksache 17-05842).

Zur Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens wurde eine Projektgruppe unter der Leitung des Fachbereichsleiters Finanzen eingesetzt, die über die wesentlichen Verfahrensschritte berät und entsprechende Entscheidungen der Verwaltung vorbereitet. Die Projektgruppe setzt sich aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bau- und Finanzverwaltung, dem Rechtsreferat sowie Vertretern der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH zusammen.

Über die wesentlichen Planungsinhalte und den Planungsstand wurde in einer Mitteilung vom 10. Juli 2019 außerhalb von Sitzungen (Drucksache 19-11280) umfassend berichtet und zusätzlich in einem Termin am 11. Juli 2019 in der Stadthalle vor Ort informiert.

In Ausführung des Grundsatzbeschlusses ist nun in einem nächsten Schritt ein europaweites Vergabeverfahren einzuleiten. Die Einleitung des Verfahrens erfolgt mit der Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Supplement zum EU-Amtsblatt.

Über ein elektronisches Portal der EU für Vergaben wurde der Markt im Rahmen einer Vorinformation über den für Mitte Januar 2020 vorgesehenen Start des Vergabeverfahrens informiert.

2. Aktueller Planungsstand

Die Aufnahme der Planungsleistungen erfolgte unmittelbar nach Beauftragung durch die Stadt Braunschweig im Januar 2018. Bis Mai/Juni 2018 wurde die Vorplanungsunterlage erstellt, die Planungsergebnisse wurden durch die städtische Projektgruppe bestätigt. Die

Bestätigung der Vorplanung beinhaltete allerdings den Vorbehalt noch zu berücksichtigender Belange des Denkmalschutzes, da die Ausweisung der Stadthalle als Einzeldenkmal erst im Februar 2018 erfolgte. Eine Unterbrechung der Planungsleistungen wurde durch die Projektbeteiligten als nicht zwingend erachtet. Die Klärung und Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurde in den weiterführenden Prozess der Entwurfsplanung integriert.

Die auf dieser Grundlage erstellte Entwurfsplanung wurde mit Planungsstand Dezember 2018 im Januar 2019 an die städtische Projektgruppe zur Prüfung und Bestätigung übergeben. Parallel dazu erfolgte die Erstellung der Genehmigungsplanung unter Einbindung des Referates Bauordnung mit Übergabe der Bauantragsunterlagen im April 2019.

Der Prüf- und Abstimmungsprozess zur Entwurfsplanung führte aufgrund von technischen Leistungserweiterungen und intensiven Abstimmungen der Belange des Denkmalschutzes mit Auswirkung auf die der Planung zugrundeliegende Flucht- und Rettungswegführung des Saalgeschosses letztlich zu einer Änderung der Planungsgrundlage, die ein Umplanungserfordernis nach sich zog. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den technischen Leistungserweiterungen nicht um eine Erweiterung des Bauprogramms handelt, sondern ausschließlich um Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzbarkeit bzw. zur Optimierung der Planungsunterlage aufgrund vorgezogener Detailbetrachtungen (u. a. Ergänzung Schließkonzept, Energiemonitoring, Neuberechnung Heizlast, vorgezogene Schlitz- und Durchbruchplanung zur Optimierung von Leitungsverläufen). Auf Basis des Umplanungsbeschlusses aus Juli 2019 wurde der vorliegende Stand der Entwurfsplanung in Teilbereichen des Gebäudes grundlegend angepasst, um eine denkmaltechnisch tragbare und gleichzeitig im Vergleich zur bisherigen Bestandssituation verbesserte Flucht- und Rettungswegführung des Saalgeschosses gewährleisten zu können. Die ursprünglich im Nord- und Südbereich seitlich des Haupteingangs vorgesehenen außenliegenden Fluchttreppen sind zugunsten eines weniger in die Gebäudesubstanz eingreifenden Treppenausgangs seitlich des Lastenaufzuges sowie zusätzlicher Notausgänge im Erdgeschoss entfallen. Eine aus brandschutzplanerischer Sicht verbesserte und genehmigungsfähige Gesamtsituation kann somit gewährleistet werden.

Der Umplanungsprozess wurde im November 2019 abgeschlossen. Die angepasste Entwurfsplanung führte letztlich auch zu einer Anpassung der Genehmigungsplanung in wesentlichen Belangen mit einer erforderlichen Neueinreichung des Bauantrages. Die Übergabe des überarbeiteten Bauantrages erfolgte Anfang November 2019, so dass bis zum vorgesehenen Zeitpunkt der Veröffentlichung des Vergabeverfahrens im Januar 2020 das Baugenehmigungsverfahren abgeschlossen werden kann. Das Referat Bauordnung war zudem bereits frühzeitig und parallel zum Planungsprozess in die Belange der genehmigungsrelevanten Planungsbestandteile eingebunden.

Im Rahmen der Vorbereitung des Vergabeverfahrens wurde aufgrund der Komplexität der Sanierungsmaßnahmen ergänzend zu den Funktionalen Leistungsbeschreibungen wie dargestellt auch eine Entwurfs- und Genehmigungsplanung erarbeitet. Die wesentlichen Planungsinhalte und Planungsergebnisse wurden im Juli 2019 wie unter Ziff. 1 ausgeführt vorgestellt.

Die Finalisierung der Vergabeunterlage soll bis Ende Dezember 2019 abgeschlossen sein. Die hierfür wesentlichen Bestandteile einer funktionalen Leistungsbeschreibung über Planungs- und Bauleistungen sowie über Betriebsleistungen des Gebäudes, eines abgestimmten Projektvertragsentwurfes sowie der auf Basis der Umplanungsergebnisse angepassten Entwurfs- und Genehmigungsplanung sollen bis Ende November auf Grundlage intensiver Bearbeitungs-, Abstimmungs- und Prüfprozesse aller Projektbeteiligten entsprechend weitestgehend abgeschlossen werden, so dass die im Januar 2020 beabsichtigte Veröffentlichung des Vergabeverfahrens gewährleistet ist.

3. Wesentliche Eckpunkte und Rahmenbedingungen

Das im Grundsatzbeschluss aus Dezember 2017 festgelegte Beschaffungsmodell sieht vor, zunächst die Planung der Leistungsphasen 1 bis 4 (bis einschließlich Genehmigungsplanung) nach HOAI unter Koordination der PD zu vollziehen und auf dieser Grundlage die Vergabeunterlagen für die Einbindung eines Vertragspartners zu erstellen. Hierbei ist in Umsetzung des Grundsatzbeschlusses vorgesehen, dass dem Vertragspartner sowohl die planerische (ab LPH 5 - Ausführungsplanung) und bauliche Realisierung der Sanierungsmaßnahmen als auch der anschließende Betrieb und die Instandsetzung des Gebäudes über eine Vertragslaufzeit von 20 Jahren obliegt. Die Betriebs- und Instandhaltungsleistungen beziehen sich ausschließlich auf die technischen Anlagen sowie die hochbaulichen Bestandteile des Gebäudes. Der Veranstaltungsbetrieb sowie in diesem Zusammenhang erforderliche Reinigungs-, Bewachungs- und ggf. weitere Leistungen verbleiben im Verantwortungsbereich der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH.

Die unter Punkt 2 dargelegten Einflussfaktoren auf den Planungsprozess haben nicht zu einer Änderung des im Grundsatzbeschluss vorgesehenen Beschaffungsmodells geführt.

Die Einleitung und Durchführung des Verfahrens soll nach Maßgabe folgender Eckpunkte und Rahmenbedingungen erfolgen. Soweit es im Laufe des Vergabeverfahrens sinnvoll und notwendig erscheint, können einzelne Punkte modifiziert werden:

3.1 Vertragliche Eckpunkte

Die Sanierung sowie anschließend die gesamte Instandhaltung des Gebäudes mit weiteren Betriebsleistungen in Bezug auf das technische Gebäudemanagement über einen Zeitraum von 20 Jahren sollen auf Grundlage marktüblicher Vertragsinhalte mit einer angemessenen Risikoverteilung ausgeschrieben werden. Grundlage für die Ausschreibung und für die sich anschließende Bau- und Betriebsphase nach erfolgreicher Vergabe ist der Projektvertrag, dem folgende Unterlagen (mit weiteren Anlagen) beigefügt sind:

- Funktionale Leistungsbeschreibung über Planungs- und Bauleistungen
- Funktionale Leistungsbeschreibung über Betriebsleistungen
- Entwurfsplanung
- Genehmigter Bauantrag

3.1.1 Planungs- und Bauleistungen

Die ergebnisorientierten Anforderungen und Spezifikationen für den Umbau und die Sanierung der Stadthalle werden dem Vertragspartner hinsichtlich der zu erbringenden Planungs- und Bauleistungen über die Funktionale Leistungsbeschreibung Planung und Bau vermittelt.

Der Vertragspartner hat zunächst die seitens der Stadt erstellte Planung bis einschließlich der Genehmigungsplanung, welche den verbindlich einzuhaltenden Planungsstand darstellt, im Zuge seiner eigenen weiteren Planung eigenverantwortlich und umfassend fortzuschreiben und zur Ausführungsreife zu bringen.

Anschließend ist die Stadthalle hinsichtlich der baulichen Gebäudesubstanz als auch der technischen Anlagen umfassend durch den Vertragspartner unter weitestgehender Erhaltung der baulichen Substanz und Raumstruktur zu sanieren. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen werden aber auch Anpassungen aufgrund novellierter Bestimmungen des Brandschutzes sowie nutzungsbedingter Erfordernisse vorgenommen. Hierfür sind - wie bereits dargestellt - in Teilbereichen des Gebäudes größere Anpassungs- und Umbaumaßnahmen, z. B. in Bezug auf die Errichtung von variablen Veranstaltungsräumen, eines optimierten

Lastenaufzuges sowie zur Anpassung und Optimierung der Flucht- und Rettungswegssituation vorgesehen und vom Vertragspartner umzusetzen. Barrierefreiheit und die Optimierung interner Abläufe sind weitere Aspekte und Aufgaben, die in der weiterführenden Planung stetig zu berücksichtigen sind. Durch die umfassende Modernisierung aller technischen Anlagen, u. a. durch eine vollständige Erneuerung der heizungs-, lüftungs- und sanitärtechnischen Anlagen, wird auch zukünftig ein hoher Komfort für die Besucherinnen und Besucher der Stadthalle erreicht.

Sämtliche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowohl im Gebäudeinneren als auch in Bezug auf das äußere Erscheinungsbild haben unter Berücksichtigung der gesetzlichen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und unterliegen auch weiterhin Abstimmungs- und Genehmigungsprozessen mit den zuständigen genehmigenden Stellen.

Der Vertragspartner hat alle Leistungen zu erbringen, die für die schlüsselfertige Sanierung und Erweiterung der Stadthalle Braunschweig erforderlich sind.

3.1.2 Betriebsleistungen

Zudem hat der Vertragspartner ausgewählte Betriebsleistungen des Technischen Gebäudemanagements zu erbringen und ist für die bedarfsgerechte und durchgehend bestimmungsgemäße Nutzbarkeit, Verfügbarkeit und Funktionsfähigkeit der Stadthalle Braunschweig, insbesondere der baulichen und technischen Anlagen, während der Betriebsphase allein verantwortlich. Die ergebnisorientierten Anforderungen und Spezifikationen werden dem Auftragnehmer hinsichtlich der zu erbringenden Betriebsleistungen über die Funktionale Leistungsbeschreibung Betrieb vermittelt.

Dabei bleibt die „Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH“ weiterhin die Pächterin der Stadthalle Braunschweig mit allen Rechten und Pflichten und bleibt auch weiterhin für den Veranstaltungsbetrieb verantwortlich. Der Vertragspartner hat jedoch die regelmäßige Überprüfung der technischen Anlagen gemäß DVO-NBauO durchzuführen und die Erfüllung aller in diesem Zusammenhang stehenden Anforderungen und Auflagen sicherzustellen, damit die Betriebsfähigkeit der Stadthalle Braunschweig gewährleistet ist.

Diesbezüglich hat der Auftragnehmer alle baulichen und technischen Anlagen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den anerkannten Regeln der Technik, den aktuellen technischen, sicherheitstechnischen und funktionalen Standards, Normen, Richtlinien etc. zu betreiben, zu inspizieren, zu warten und instand zu halten. Die Ausführung von Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen gehört ebenfalls zu seinen Aufgaben.

Darüber hinaus beseitigt der Vertragspartner Beschädigungen, die durch Veranstaltungen, durch Vandalismus oder durch unangemessenen Gebrauch im und am Objekt entstanden sind.

Er hat ein Störmeldemanagement einzurichten, zu organisieren und zu unterhalten, um die zentrale Entgegennahme von Störungen und somit einen reibungslosen Betrieb der Stadthalle zu gewährleisten. In der Funktionale Leistungsbeschreibung Betrieb sind daher entsprechende Reaktionszeiten geregelt.

Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Folge- und Nebenleistungen, wie beispielsweise die übergeordneten Management- und Koordinationsleistungen, die Dokumentation und das damit verbundene Informationswesen sowie das Beschaffungsmanagement sind vom Auftragnehmer zu erbringen.

3.2 Investitionsvolumen

Die aktuelle Kostenberechnung der Entwurfsplanung inkl. Berücksichtigung der Umplanungsmaßnahmen schließt mit folgendem Ergebnis:

- KGR 200 211.850,- EUR
- KGR 300 24.800.675,- EUR
- KGR 400 22.103.078,- EUR
- KGR 500 354.789,- EUR
- KGR 600 69.000,- EUR
- KGR 700 11.409.454,- EUR

In Summe mit einem Betrag i. H. v. 58.948.846,- € netto.

Nicht enthalten in der vorliegenden Kostenberechnung sind Maßnahmen zur Sanierung von vorhandenen technischen Anlagen in Außenanlagen (insbesondere Entwässerungsleitungen), die nicht zum eigentlichen Sanierungsumfang des Stadthallengebäudes gehören, aufgrund der Verortung innerhalb der städtischen Außenanlagen jedoch im Umfang des Vertragspartners berücksichtigt werden sollen. Mit Blick auf die geplante parallele Realisierung des Hotelneubaus auf dem Areal des heutigen Parkdecks sind hierbei übergreifende Schnittstellen zu erwarten, die aufgrund des frühen Planungsstandes des Hotelprojekts noch nicht näher abgestimmt und planerisch berücksichtigt werden konnten. Auf Basis einer städtischen Bewertung des Leistungsbedarfs auf Grundlage des Status Quo für den Bereich der Stadthalle sollen die Maßnahmen sowohl planerisch als auch baulich dem Vertragspartner in Form einer Budgetlösung übertragen werden. Die Vergabeunterlage beinhaltet einen Kostenansatz i. H. v. 500.000,- EUR netto.

Aufgrund der bestehenden Vorsteuerabzugsfähigkeit der Stadthalle werden sämtliche Kosten als Nettobeträge ausgewiesen. Die Kostenberechnung ist auf dem aktuellen Stand des Baupreisindex vom 3. Quartal 2019 ermittelt worden.

3.3 Finanzierung

3.3.1 Bisherige Annahmen

Im Rahmen der Finanzierung sind zwei Zeiträume zu betrachten: Erstens die Finanzierung der Bauleistungen während der Bauphase (sogenannte „Bauzwischenfinanzierung“) und zweitens die Abschlussfinanzierung nach Fertigstellung der Baumaßnahme (sogenannte „Langfrist- bzw. Endfinanzierung“).

In der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) aus Mai 2017 in Vorbereitung des Grundsatzbeschlusses wurden sowohl die Bauzwischenfinanzierung durch den Vertragspartner als auch die Endfinanzierung der durch den Vertragspartner erbrachten Sanierungsleistungen im Rahmen einer Forfaitierung mit Einredeverzicht (im Folgenden: „Forfaitierung“) zugrunde gelegt. Methodisch wurde eine Volltilgung über die Laufzeit von 20 Jahren nach FMK-Leitfaden angenommen und der Berechnung der Abschluss des vollständigen Finanzierungslaufes nach 20 Jahren zugrunde gelegt.

3.3.2 Finanzierungsvarianten

Bezüglich der Langfristfinanzierung wurden alternativ zu einer Forfaitierung weitere mögliche Varianten der Endfinanzierung betrachtet. Neben der gesamten Finanzierung der erbrachten Sanierungsleistungen durch die Stadt erfolgte auch, unter Einbindung der PD, die Betrachtung einer Mischfinanzierung.

Eine Mischfinanzierung, bestehend aus städtischer Eigenfinanzierung eines Sockelbetrages und der Finanzierung eines Restbetrages über eine Forfaitierung, könnte im gewünschten Verhältnis festgelegt werden. Die Höhe des Forfaitierungsanteils wäre dem privaten Partner rechtzeitig mit Aufnahme des Vergabeverfahrens mitzuteilen, da hiervon Verhandlungen der Bank gegenüber dem privaten Partner in Abhängigkeit der Höhe des Forfaitierungsanteils abhängen.

Nach Erfahrung der PD könnte eine Höhenanpassung grundsätzlich auch noch innerhalb des Verhandlungsverfahrens vorgenommen werden, dies würde allerdings zeitliche Konsequenzen nach sich ziehen, da immer eine Bewertung Dritter (Banken) im Verfahren erforderlich wird. Dies gilt für alle im Verfahren befindlichen Wettbewerber.

Eine Mischfinanzierung könnte auch mit einer längeren Laufzeit des Eigenfinanzierungsanteils vorgenommen werden. Sollte im Rahmen einer Mischfinanzierung die Laufzeit des städtischen Kreditrahmens höher liegen, wäre dies im Rahmen des Berechnungsmodells der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung anteilig zu berücksichtigen.

Für den Eigenfinanzierungsanteil bestünde ggf. ein erhöhtes Finanzierungsrisiko, da die Finanzierungskonditionen zum Zeitpunkt des Finanzierungsanfalls nicht den Konditionen zum Zeitpunkt der Aufnahme/Veröffentlichung des Vergabeverfahrens entsprechen. Dabei wäre ggf. mit einer Steigung der Finanzierungskosten zu rechnen, da sich die momentanen Zinskonditionen sehr günstig gestalten und ggf. in ca. 2 Jahren höher liegen könnten.

Für den Eigenfinanzierungsanteil wäre darüber hinaus mit höheren Verwaltungsaufwendungen zu rechnen, da die Organisation der Kreditaufnahme, Leistungsabgrenzung, Rechnungsfreigabe, etc. im vollständigen Verantwortungsbereich der städtischen Verwaltung liegen würde. Bei einer Forfaitierung liegt dieser Aufwand und darüber hinaus auch das Risiko zum wesentlichen Teil auf Seiten des privaten Partners bzw. der Bank.

Die PD wies im Ergebnis darauf hin, dass die Berücksichtigung einer Mischfinanzierung im Rahmen einer vorläufigen WU auf diversen nur begrenzt verifizierbaren Annahmen beruhen werde, da aufgrund zu erwartender „Zinsschwankungen“ keine gesicherten Berechnungen vorgenommen werden könnten und der städtische Verwaltungsaufwand schwer zu bewerten sei.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Finanzierung durch die Stadt mit einem Sockelbetrag und die Finanzierung des restlichen Betrages durch den Vertragspartner mit einer Forfaitierung zwar grundsätzlich umsetzbar wäre, jedoch mit den zuvor genannten Risiken und höheren Aufwendungen verbunden wäre, insbesondere in der Schnittstelle zum Vertragspartner sowie gegenüber den Banken.

3.3.3 Verfahren einer Forfaitierung

Für die Langfristfinanzierung des durch den Vertragspartner zu tragenden Anteils verkauft dieser seine Forderungen, die sich aus den Vergütungsansprüchen gegenüber der Stadt in Bezug auf die anfängliche Planungs- und Sanierungsphase ergeben, einschließlich Umsatzsteuer an eine finanziende Bank. Die finanziende Bank kauft die Forderungen aus den erbrachten Bau- und Sanierungsleistungen inkl. Umsatzsteuer („Herstellungskosten“) an und zahlt den Nettoarbarwert der angekauften Forderungen an den Auftragnehmer aus (der Diskontierungszins zur Ermittlung dieses Barwertes entspricht dabei dem Zinssatz der Langfristfinanzierung und ist nicht identisch mit dem Diskontierungszinssatz zum Barwertvergleich in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung).

Die Stadt führt die Forderung annuitätisch, d. h. in gleichbleibenden Raten, bis zum Ende der vereinbarten Laufzeit an die finanziende Bank zurück. Die Finanzierungsvereinbarung stellt

ein kreditähnliches Rechtsgeschäft gemäß nach § 120 Abs. 6 NKomVG dar, welches der Genehmigung durch die Kommunalaufsichtsbehörde bedarf.

Der Auftragnehmer finanziert die Baumaßnahmen über eine Bauzwischenfinanzierung bis zur Abnahme des jeweiligen Objektes vor. Entsprechende Finanzierungskosten werden nach Abschluss der Baumaßnahme den Herstellungskosten zugerechnet.

Die Stadt wird hinsichtlich des Vergütungsanteils, der auf die Herstellungs- und Bauzwischenfinanzierungskosten entfällt, nach Abnahme des Objektes einen Einwendungs- und Einredeverzicht gegenüber der finanzierenden Bank erklären. Durch die Erklärung des Verzichts auf die Geltendmachung von Einwendungen und Einreden gegenüber der finanzierenden Bank entfällt für diese das Risiko eines Zahlungsausfalls und sie kann bei der Anrechnung auf das Eigenkapital der Bank auf die Bonität der Stadt abstellen. Im Gegenzug kann die Finanzierung höchstwahrscheinlich zu kommunalkreditähnlichen Konditionen gewährt werden.

Die Stadt verliert durch die Erklärung des Einwendungs- und Einredeverzichts gegenüber der finanzierenden Bank keinerlei Rechte (z.B. wegen Schlechtleistung etc.) gegenüber dem Auftragnehmer. Der Einwendungs- und Einredeverzicht gilt ausschließlich gegenüber der finanzierenden Bank. Zudem werden vertragliche Sicherungsebenen vereinbart. Erstens wird der Einwendungs- und Einredeverzicht erst nach ordnungsgemäßer Erbringung der Gegenleistung - mithin der Sanierung - und einer mängelfreien Abnahme der Bauleistungen erklärt. Die Stellung der Stadt entspricht damit vollständig den Verpflichtungen, die die Stadt auch bei konventionell realisierten Bauverfahren durch Begleichung der Unternehmerforderungen durch Aufnahme und anschließende langfristige Rückführung eines Kommunalkredits eingeht. Zweitens wird für die Beseitigung noch vorhandener Mängel, die einer Abnahme der Baumaßnahme nicht entgegenstehen, sowie eventueller Mängel, die im Rahmen des Gewährleistungszeitraumes auftreten, eine Bankbürgschaft in ausreichender Höhe durch den Auftragnehmer hinterlegt. Auch dies entspricht der Situation bei konventionellen Bauvorhaben. Zusätzlich ist der Auftragnehmer aber auch im Rahmen seines Betriebes verpflichtet, auftretende Mängel innerhalb der vereinbarten Reaktions- und Behebungszeiten zu beseitigen.

Die Abgabe einer Einwendungs- und Einredeverzichtserklärung durch die Stadt im Rahmen der Forfaitierung stellt ein gewährvertragsähnliches Rechtsgeschäft im Sinne des § 121 Abs. 3 NKomVG dar, welches der Genehmigung durch die Kommunalaufsichtsbehörde bedarf.

Auch bei einer vollständigen Finanzierung über eine Forfaitierung können längere Laufzeiten mit Regelungen zu Anschlussfinanzierungen nach Auslaufen des Vertrages vereinbart werden.

3.3.4 Vorschlag Finanzierung

Nach Abwägung und Erörterung der verschiedenen Varianten (Kommunalkredit, Mischfinanzierung, Forfaitierung) empfiehlt die Verwaltung zusammenfassend die Finanzierung des Herstellungsaufwandes über eine Forfaitierung mit folgenden Parametern für die Kalkulation:

- Vertragslaufzeit von 20 Jahren nach erfolgter Sanierung.
- Tilgung in Höhe der AfA-Raten.
- Am Ende der Laufzeit verbleibt eine Restschuld.
- Die finanzierende Bank soll für die Restschuld eine Garantie für eine Anschlussfinanzierung bis zum Ende der Abschreibungszeit abgeben.

Bei der Abwägung zwischen den verschiedenen Finanzierungsformen wurden insbesondere die Aspekte der Risikoverteilung und der entstehende Aufwand herangezogen. Darüber hinaus wurde mit Blick auf den in der Verwaltung entstehenden Arbeitsaufwand auch

berücksichtigt, dass neben der Finanzierung der Stadthallensanierung auch weitere Finanzierungen in den nächsten Jahren parallel durchzuführen sind. Hierbei ragen die Investitionsvorhaben des Klinikums, der Stadtbahnausbau sowie mehrere hochbauliche Investitionen der Stadt (Eigenerledigung durch die Stadt bzw. alternative Beschaffungsmodelle) heraus. Bei den derzeit bekannten Finanzierungsnotwendigkeiten des Klinikums und der Verkehrs-GmbH werden aus heutiger Sicht entsprechende Bürgschaften der Stadt benötigt.

Die Risiken einer Forfaitierung bzw. die Risiken einer Kommunalkreditfinanzierung unterscheiden sich im Hinblick auf die unterschiedlichen Finanzierungszeitpunkte. Bei Forfaitierung mit Einredeverzicht erfolgt die Zinsbindung i. d. R. zum Zeitpunkt des Financial Close (mithin gleichzeitig mit Vertragsschluss). Bei der Kommunalkreditfinanzierung verschiebt sich dieser Zeitpunkt auf die Abschluss-/Übergabephase der Baumaßnahme, im Fall der Sanierung der Stadthalle also um ca. 30 Monate. Das Zinsänderungsrisiko ist in beiden Varianten daher unterschiedlich zu bewerten. Ob es sinnvoll sein kann, bereits bei Vertragsunterzeichnung des Auftragnehmers die Zinsen für die Forfaitierung zu fixieren oder dies bei der Kreditvariante analog zu tun, bleibt auf Basis der dann bekannten Zinsprognose abzuwarten.

Bei Einschätzung der Aufwendungen innerhalb der Stadt wird es bei der Forfaitierungsvariante zu geringeren Aufwendungen kommen, weil im Laufe der Zeit wesentliche Abwicklungsarbeiten bei der Forfaitierungsbank verbleiben und die Stadt entlastet würde. Darüber hinaus wird es nahezu zeitgleich zu verschiedenen Finanzierungen im Konzern Stadt Braunschweig kommen, (Klinikum, Stadtbahnausbau, Aktivitäten in der Kernverwaltung), deren hoher Koordinierungs- und Abstimmungsaufwand mit einem entsprechenden „Finanzierungsmix“ begegnet werden sollte.

Nach Abwägung der Finanzierungsmöglichkeiten wurde daher für den Projektvertrag die Endfinanzierung durch den Vertragspartner mit einer Forfaitierung als die am besten umzusetzende Finanzierungsvariante angesehen. Dabei sollte aber nicht von einer Gesamttilgung nach Ende der Vertragslaufzeit von 20 Jahren ausgegangen werden, sondern die Sanierungskosten sollten sich auf den Abschreibungszeitraum von 40 Jahren verteilen. Es würde sich somit am Vertragsende eine bei Abschluss des Vertrages bekannte Restfinanzierungssumme ergeben, die in eine Anschlussfinanzierung überführt werden müsste. Dieses Vorgehen ist ähnlich der Verfahrensweise bei Kommunalkrediten, wenn die Laufzeiten der Kredite größer als die Zinsbindungsfristen sind. Eine Kreditlaufzeit entsprechend der Abschreibungsdauer sollte aus Sicht der Verwaltung angestrebt werden.

3.4 Zeitplan für Sanierungsvorhaben

Im Juli 2019 wurde im Rahmen der Mitteilung (Drucksache 19-11280) über den weiteren Zeitplan des Projekts informiert. Diese Zeitplanung ist unverändert und enthält folgende Meilensteine:

- Dezember 2019: Entscheidung Rat zu Vergabekriterien
- Mitte Januar 2020: Start Vergabeverfahren
- Dezember 2020: Auftragsvergabe nach Ratsbeschluss
- Jahre 2021 - 2023: Vertragsschluss, Auszug bzw. Umzug, Sanierung mit anschließender Wiederinbetriebnahme

Die geplanten Zeiträume haben sich nach Einschätzung der Planer und auf Grundlage der Mitte des Jahres 2018 durchgeföhrten Markterkundung ergeben. Ein verbindlicher Zeitablauf wird allerdings erst nach Abschluss des Vergabeverfahrens mit der Beauftragung feststehen.

Die Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH strebt derzeit einen Weiterbetrieb der Stadthalle über den Sommer 2020 hinaus, ggf. bis in das Frühjahr 2021 an. Für diese mögliche Rumpfsaison 2020/2021 wird in der Stadthalle nur ein reduziertes

Veranstaltungsprogramm angeboten werden können, da die durch den kürzeren Zeitvorlauf Veranstaltungen, die einen längeren Buchungsvorlauf benötigen, nicht mehr in die Veranstaltungsplanung aufgenommen werden können. Wirtschaftlich wäre ein Weiterbetrieb aber im Vergleich zu einer Schließung noch sinnvoll, erfolgt jedoch unter dem Vorbehalt der Funktionsfähigkeit aller technischen Anlagen.

3.5 Weitere wichtige Vertragsinhalte

Die Stadt Braunschweig ist mit der Verpachtung der Stadthalle an die Stadthallen GmbH im Rahmen eines Betriebs gewerblicher Art tätig und damit insoweit umsatzsteuerliche Unternehmerin. Dementsprechend ist die Stadt im Grundsatz unter den Voraussetzungen des § 15 UStG als Unternehmerin zum Vorsteuerabzug aus den Eingangsumsätze im Zusammenhang mit den Sanierungsleistungen berechtigt. Bei Fortführung der Tätigkeit und Fortgeltung der bisherigen Besteuerungspraxis ändert sich nach derzeitiger Einschätzung hieran auch unter der Neuregelung des § 2b UStG (anwendbar ab dem 1. Januar 2021) nichts.

Mit der späteren im Vergabeverfahren vorgesehenen Aufforderung zur Abgabe eines ersten indikativen Angebotes wird den Bewerbern der Entwurf eines Projektvertrages über Planung und Durchführung der Sanierung der Stadthalle Braunschweig, Finanzierung sowie den anschließenden Gebäudebetrieb übersendet, der die marktüblichen, ausgewogenen Regelungen enthalten und Grundlage für die Durchführung des Vorhabens sein wird.

Der Entwurf des Projektvertrages gliedert sich – nach einer vorangestellten Präambel, in der insbesondere der Grundsatz der partnerschaftlichen und vertrauensvollen Zusammenarbeit in gegenseitiger Unterstützung und Rücksichtnahme enthalten ist – in 7 Teile:

Teil 1 enthält die allgemeinen Grundlagen des Vertrages. Hier werden unter anderem Vertragsgegenstand und Projektziele definiert.

In Teil 2 sind dann die Regelungen zur Sanierung des Vertragsobjektes enthalten. Dies umfasst unter anderem Bestimmungen zur Planungsphase sowie Festlegung einer umfassenden (Sanierungs-)Verpflichtung des Auftragnehmers, Regelungen zur Durchführung der Baumaßnahmen, den Umgang mit Abweichungen bei der Leistungsausführung, Festlegungen zum Schutz und zur Sicherung während der Sanierungsphase sowie Abnahme und Übergabe des Vertragsobjektes.

In Teil 3 sind die Regelungen zum Betrieb des Vertragsobjektes aufgenommen. Dazu gehören unter anderem die Bestimmungen zum Umfang der Betriebspflicht und Betriebsbeginn sowie zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen und Beseitigung von veranstaltungsbedingten Schäden, Vandalismus und Schönheitsreparaturen. Ebenso ist in diesem Teil das Service-Level-System hinsichtlich der Beseitigung von auftretenden Mängeln etc. verankert.

Teil 4 enthält die Regelungen zur Vergütung. Dabei wird zunächst insbesondere zwischen der Herstellungsvergütung für die anfängliche Sanierungsleistung und der laufenden Betriebsvergütung unterschieden. Zudem sind Regelungen zur Indexierung der Betriebsvergütung und für ein Instandhaltungskonto aufgenommen. Im Falle von auftretenden Leistungsmängeln im Rahmen der Betriebsleistungen ist im Vertrag die Kürzung der Nettobetriebsvergütung nach Maßgabe des Malus Systems (Service Level Agreement). Zudem sollen am Anfang und am Ende der Betriebsphase entsprechende Vertragserfüllungsbürgschaften vereinbart werden.

Teil 5 enthält die Bestimmungen zur Finanzierung. Neben der Regelung zur Finanzierungsvergütung werden auch Bestimmungen zum Einrede- und Einwendungsverzicht aufgenommen.

Teil 6 definiert die Regelungen zur Beendigung des Projektvertrages. Diese umfassen unter anderem die Definition der möglichen Kündigungsgründe sowie die Kündigungsfolgenregelungen, aber auch Regelungen zum Zustand des Vertragsobjektes bei Beendigung/Rückgabe.

Im letzten Teil – Teil 7 – sind dann die sonstigen, weiteren Regelungen enthalten, die für alle Phasen gelten, wie zum Beispiel Bestimmungen zu einem Abtretungsverbot, Verpfändungen und Wechsel der Gesellschafter des Auftragnehmers sowie Regelungen zum Umgang mit streitigen Punkten und weitere Schlussbestimmungen.

4. Wirtschaftlichkeit und Auswirkungen auf den Haushalt

4.1 Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Wirtschaftlichkeitsnachweis

Grundlage des Ratsbeschlusses zur Sanierung der Stadthalle aus Dezember 2017 war eine durch PD auf der Basis einer Bestands- und Sanierungsanalyse erstellte vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Ziel des Planungsprozesses ist es, die zum damaligen Zeitpunkt gewonnenen Erkenntnisse sowie getroffenen Annahmen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung mit den entsprechenden planerischen Erkenntnissen zu untersetzen und den ursprünglich sehr grob ermittelten Kostenrahmen auf dieser Grundlage weiter zu verifizieren.

Mit Vorlage der abgestimmten Entwurfsplanung sowie dem hieraus resultierenden Kostenstand mit Niveau einer Kostenberechnung werden die ursprünglich getroffenen Annahmen in Bezug auf die Investitionskosten im Wesentlichen bestätigt. Es wird darüber hinaus festgestellt, dass die ursprünglich nicht berücksichtigten Projekteinflüsse nicht zu einer signifikanten Erhöhung des angenommenen Investitionsvolumens geführt haben. Im Ergebnis können die dem Grundsatzbeschluss zugrundeliegenden Annahmen bestätigt werden, eine wesentliche Änderung der Projekt- und Kostenparameter liegt nicht vor. Die weitere Bearbeitung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kann auf dieser Grundlage mit entsprechend fortgeschriebenen Indexparametern vorgenommen werden. Die Vorlage des PSC („Public-Sector-Comparator“) als ermittelte Kosten der Eigenrealisierung des Vorhabens ist bis spätestens zur Einreichung der Bieterangebote sicherzustellen.

4.2 Abbildung im Haushalt

Das Stadthallensanierungsprojekt erfolgt über den Betrieb gewerblicher Art (BgA) „Verpachtung Stadthalle“ und ist im Haushalt 2019 sowie im IP 2018 - 2022 wie folgt im abgebildet (in TEUR):

4E.210170	Gesamt	Bisher	2019	2020	2021	2022
Stadthalle / Sanierung (inkl. 3E.210007 - Vorplanung rd. 204 T€)	6.222	4.411	1.015	398	398	0

Diese Ansätze enthalten die Kosten für die Vorplanung, Planung und die erforderlichen Beratungsleistungen.

Abhängig vom Ergebnis des Vergabeverfahrens sind im Falle der vorgeschlagenen Forfaitierung die sich ergebenden Annuitätsraten für die Sanierungsmaßnahme (Vergütung der Herstellungsleistungen) sowie die jährliche Vergütung der durch den Vertragspartner zu erbringenden Betriebsleistungen ab dem Jahr 2024 zusätzlich in den Haushalt aufzunehmen. Die genaue Höhe kann erst benannt werden, wenn die Ergebnisse des Vergabeverfahrens und der Wirtschaftlichkeitsberechnung vorliegen.

5. Weiterer Verfahrensablauf

5.1 Mehrstufiges Verfahren

Zur Umsetzung des Sanierungsmodells wird unter Einbindung rechtlicher und technischer Berater ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Die Einleitung des Verfahrens erfolgt mit der Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Supplement zum EU-Amtsblatt. Mit der Bekanntmachung werden alle interessierten Unternehmen aufgefordert, einen Teilnahmeantrag einzureichen.

Im Rahmen der Auswertung der Teilnahmeanträge ist in einem ersten Schritt zunächst die Eignung der Bewerber, das heißt das Leistungsfähigkeit, Fachkunde und Zuverlässigkeit, anhand angeforderter Eignungsnachweise zu prüfen. In einem zweiten Schritt sind sodann an Hand der geforderten und mit dem Teilnahmeantrag vorzulegenden Unterlagen nach Maßgabe der veröffentlichten Auswahlkriterien unter den geeigneten Unternehmen diejenigen auszuwählen, die zum weiteren Verfahren zugelassen und zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden.

Innerhalb der Projektgruppe wurden auf Vorschlag der Berater hierzu detaillierte Auswahlkriterien (Eignungskriterien) entwickelt, anhand derer die Leistungsfähigkeit, Fachkunde und Zuverlässigkeit der Bewerber abgeprüft wird. Bei der Festlegung der Auswahlkriterien wurde besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass zum einen ein Wettbewerb im Verfahren sichergestellt wird und zum anderen durch das Berücksichtigen von entsprechenden Mindestanforderungen ausschließlich geeignete Bewerber zum Verfahren zugelassen werden. Es werden die Bereiche Objektplanung und Planung Technische Ausrüstung geprüft, um sicherzustellen, dass Bieter dahingehend geeignet sind, die bereits erstellte Genehmigungsplanung in eine Ausführungsplanung zu überführen. Darüber hinaus wird die Eignung der Bewerber in den Bereichen Bauen und Technisches Gebäudemanagement abgefragt und bewertet, ebenso wie die Erfahrung und Leistungsfähigkeit des Bewerbers als Generalunternehmer.

Den zum weiteren Verfahren zugelassenen Bieter werden mit der Aufforderung zur Abgabe des ersten Angebotes weitere Vergabeunterlagen (einschließlich der Vertragsdokumentation sowie der Genehmigungsplanung) übersandt. Auf dieser Basis haben die Bieter ein erstes indikatives Angebot zu erstellen. Den zum weiteren Verfahren zugelassenen Bieter wird ferner die Möglichkeit eingeräumt, an Objektbegehung teilzunehmen.

Mit den zum weiteren Verfahren zugelassenen Bieter werden sodann Vertragsverhandlungen auf Basis der von diesen eingereichten ersten Angeboten geführt. Nach Verhandlungsabschluss werden die verbliebenden Bieter dann aufgefordert, auf Grundlage des endverhandelten Vertragswerkes jeweils abschließende verbindliche Angebote einzureichen.

Die Zuschlagsentscheidung obliegt dem Rat.

Die Zuschlagsentscheidung setzt voraus, dass die eingegangenen Angebote im Vergleich zu den dann im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermittelnden Kosten der Eigenrealisierung des Vorhabens mindestens gleich wirtschaftlich sind. Dieses wird anhand eines Wirtschaftlichkeitsvergleichs dokumentiert. Mit Blick auf die aktuell sehr angespannte Marktlage können Risiken in Bezug auf die Einreichung und Kalkulation von Angeboten auftreten. Dies gilt allerdings auch für die Beschaffungsform der Eigenrealisierung, da auf städtischer Seite die erforderlichen Kapazitäten für die Betreuung des Vorhabens nicht vorhanden sind und auch hier Angebots- und Leistungsrisiken aufgrund der angespannten Marktsituation auftreten können.

5.2 Zuschlagskriterien

Die Zuschlagskriterien, also die Wertungskriterien für die einzureichenden Angebote, gliedern sich auf der 1. Ebene in „Preis“ und „Qualität“. Das Kriterium „Preis“ wird mit 60 Prozentpunkten und das Kriterium „Qualität“ mit 40 Prozentpunkten bewertet.

Beim Zuschlagskriterium „Preis“ werden die Bruttoarwerte der Lebenszykluskosten bewertet. Der Bruttoarwert beinhaltet alle Kosten für Planungs-, Bau-, Finanzierungs- und Betriebsleistungen über die gesamte Vertragslaufzeit. Bei der Gewichtung der Zuschlagskriterien wird der „Preis“ gegenüber der „Qualität“ höher gewichtet, da bereits über die vorliegende Entwurfs- und Genehmigungsplanung in Kombination mit den Anforderungen aus der Funktionalen Leistungsbeschreibung über Planungs- und Bauleistungen ein Planungsstand erreicht ist, der die vom Bieter umzusetzenden Qualitätsmaßstäbe definiert. Das Zuschlagskriterium „Preis“ ist nicht weiter untergliedert.

Das Zuschlagskriterium „Qualität“ untergliedert sich in der 2. Ebene in die Unterkriterien „Bauliche Qualität“ mit einem Gewichtungsanteil von 15 Prozentpunkten und „Qualität Technisches Gebäudemanagement“ (Betriebsleistungen) mit einem Gewichtungsanteil von 25 Prozentpunkten. Hierfür sind von den Bietern erläuternde Konzepte, Beschreibungen, Darstellungen etc. einzureichen.

Der „Qualität Technisches Gebäudemanagement“ wird deshalb eine höhere Gewichtung zugesprochen, weil die baulichen Qualitäten aus der Planung und den Anforderungen heraus bereits überwiegend fixiert sind und die Bieter nur noch begrenzten Spielraum haben. Vordringlich hat der private Partner einen technischen Gebäudebetrieb sicherzustellen, der einen störungsfreien Veranstaltungsbetrieb der Stadthalle Braunschweig und den Werterhalt des Objektes über die Vertragslaufzeit gewährleistet. Durch die höhere Gewichtung des Technischen Gebäudemanagement in Kombination mit den vertraglich zu vereinbarenden Service-Level-Agreements wird auch erreicht, dass der private Partner bereits in der Investitionsphase vorausschauend die Ausführungsqualität im Blick hat.

5.3 Vergabekanntmachung

Der offizielle Start des Vergabeverfahrens erfolgt mit der Auftragsbekanntmachung im Amtsblatt der EU. Die Auftragsbekanntmachung erfolgt mittels den von der Europäischen Kommission festgelegten Standardformularen und ist für Januar 2020 geplant.

6. Zusammenfassung

Die Verwaltung empfiehlt, das Vergabeverfahren in Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur Sanierung der Stadthalle mit den genannten Inhalten einzuleiten.

Geiger

Anlage/n:
keine

Betreff:

**Jugendzentrum B58, Bültenweg
Machbarkeitsstudie zu Sanierung, Umbau und Erweiterung bzw.
Ersatzneubau des Jugendzentrums B58
Sachstand und weiteres Vorgehen**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement	<i>Datum:</i> 29.10.2019
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Bauausschuss (zur Kenntnis)	29.10.2019	Ö
Jugendhilfeausschuss (zur Kenntnis)	29.10.2019	Ö

Sachverhalt:**1. Hintergrund**

Das Jugendkulturzentrum B58 am Bültenweg 58 in Braunschweig befindet sich in einem ursprünglich als Konservenfabrik konzipierten und errichteten Gebäudekomplex. Es ist ein wichtiger Ankerpunkt in der Nordstadt und nimmt vielfältige Aufgaben in der Arbeit mit Kindern und Jugendlichen aus den unterschiedlichen Stadtteilen wahr. Diese reichen von der Schulkindbetreuung im Rahmen einer Kooperation mit der Grundschule Bültenweg, der offenen Kinder und Jugendarbeit, der musikalischen Breitenförderung, bis hin zur Bereitstellung von Proberäumen für junge Musiker. Wesentlich ist hier der Betrieb als Stätte der Jugendkultur mit zahlreichen sehr gut frequentierten Konzerten und Veranstaltungen. Das Jugendkulturzentrum B58 ist die über die Stadtgrenze hinaus bekannte und anerkannte Einrichtung für Jugendkultur in Braunschweig. Um auch zukünftig die erfolgreiche Arbeit der Einrichtung sicherstellen zu können sowie für die neu ins nördliche Ringgebiet zuziehenden jungen Menschen attraktive und pädagogisch gute Angebote im Sozialraum vorhalten zu können, ist eine Sanierung und Erweiterung der Einrichtung dringend erforderlich. In diesem Zusammenhang stellte sich die Frage, ob die von Nutzerseite an die Räumlichkeiten gestellten Erfordernisse alternativ in einem Neubau effizienter und zielführender umgesetzt werden können.

Zum Haushalt 2018 wurde der Antrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie beschlossen. Hierfür wurden 30.000 € in den Haushalt eingestellt.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden eine Vorplanung und eine erste grobe Kostenschätzung

- für die Sanierung und Umbau des B58 am jetzigen Standort
- ein Ersatzneubau auf dem Bestandsgrundstück sowie
- ein Ersatzneubau auf einem neuen Grundstück

betrachtet.

Abschließend wurden die Varianten mit ihren Vor- und Nachteilen verglichen.

2. Sachstand

Mit der Anfertigung der Machbarkeitsstudie wurde das Braunschweiger Architekturbüro Varnhorn + Stindt Architekten im Juli 2019 beauftragt. Als Arbeitsgrundlage stand u. a. ein von Nutzerseite aufgestellter Raumprogrammentwurf mit Flächenvorgaben und Funktionalitäten zur Verfügung, der auf dem Raumprogramm des jetzigen B58 basiert.

Für den Sanierungsfall orientierte er sich an den im Bestand vorhandenen (Geschoss-) Flächen und Kubaturen. Für die Ersatzneubauplanvariante wurde der Raumprogrammentwurf modifiziert, um losgelöst von reglementierenden Bestandsparametern eine optimale räumliche Neuorientierung zu ermöglichen. Dabei unterscheiden sich beide Raumprogrammentwürfe in der Gesamtflächenbilanz nur geringfügig voneinander.

Der Abschlussbericht der Machbarkeitsstudie liegt der Bauverwaltung seit 11.10.2019 vor.

2.1 Sanierung Umbau und Erweiterung B58

Bestandssituation

Zu der Bestandssituation ist auf Folgendes hinzuweisen:

- die Rettungswegssituation innerhalb des mehrstöckigen Komplexes entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen der NBauO.
- Es ist keine Barrierefreiheit gegeben
- Problematik „Schallschutz“ aufgrund der direkten Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung: Aktuell besteht das Risiko, dass aufgrund des unzureichenden Schallschutzes Klagen der Nachbarschaft relevante Erfolgsaussichten hätten und damit den Betrieb des B58 gefährden würden.

2.1.1 Ergebnis der Machbarkeitsstudie Sanierung

Auf Basis des vorgegebenen Raumprogrammentwurfs sowie der Erkenntnisse der Grundlagenermittlung ist das Gebäude zu entkernen und komplett umzustrukturieren. Neue, zum Teil ergänzend angebaute Erschließungen ermöglichen baurechtskonforme Rettungswege und eine barrierefreie Erreichbarkeit aller Angebote des Jugendzentrums für die Nutzer. Die neue interne Struktur reagiert dabei auf die funktionalen Zusammenhänge und Erfordernisse der Raumprogrammvorgaben. Geräuschintensive Nutzungen wurden dabei so platziert, dass diese von den Außenseiten des Gebäudeensembles in Richtung des Innenhofes oder der Straße verlegt wurden. Wo dies nicht möglich war, werden die zur Nachbarschaft orientierten Fassaden so weit wie möglich geschlossen, um Schallemissionen maximal zu reduzieren.

Die Studie kann nachweisen, dass im Rahmen einer Sanierung mit Umbau und Erweiterung die im Bestandsobjekt vorhandenen Potentiale nutzbar gemacht werden können. Dies bedingt jedoch den Umgang mit Einschränkungen durch statische Erfordernisse (Säulenabstände) sowie Kompromisse in der quadratmeterscharfen Umsetzung von Raumprogrammvorgaben. Trotzdem können alle gewünschten Funktionen untergebracht werden.

Während der Sanierung kann das B58 bestenfalls partiell und dann nur mit großen Einschränkungen weiterbetrieben werden. Dazu ist eine genaue Bauphasenplanung notwendig, um die zusätzliche Kosten verursachenden Interimsmaßnahmen beziffern zu können. Seitens des Nutzers ist der Weiterbetrieb erforderlich, da eine längere Betriebspause die Bindung der Kinder und Jugendlichen an den Ort und die Einrichtung lösen könnte. Um dies zu verhindern, ist die Bereitstellung von Interimsräumlichkeiten erforderlich.

Vorteile:

- Die hohe Identifikation der Nutzer*innen mit dem bestehenden Gebäude würde bestehen bleiben.
- Den Wunsch nach einer Sanierung im Bestand haben alle Nutzergruppen der Einrichtung mit einem eindeutigen Votum zum Verbleib im Altbau im Rahmen eines moderierten Beteiligungsworkshops sehr deutlich zum Ausdruck gebracht. Dieses Ergebnis ernst zu nehmen würde bei den Nutzergruppen stark positiv aufgenommen und das Vertrauen in Verwaltung, somit Bürgernähe, fördern.
- Standort ist gut erreichbar und bei den örtlichen und überörtlichen Nutzern sehr gut akzeptiert
- Umgestaltung/Sanierung des Altgebäudes hätte einen hohen ideellen Wert

2.1.2 Kosten Sanierung

In der Summe wird für diese Sanierungsmaßnahme ein Finanzierungsbedarf von aktuell 16,20 Mio. € grob geschätzt. Darin sind die erforderlichen Sicherheiten für eine derartige Sanierungsmaßnahme und die bis zur Ausschreibung und Vergabe frühestens im Jahr 2024 zu prognostizierenden Baukostensteigerungen enthalten.

2.2 Ersatzneubau B58 am bestehenden Standort

Die Betrachtung eines Ersatzneubaus geht davon aus, dass der komplette Gebäudebestand auf dem Grundstück entfernt wird. Dies könnte zeitlich versetzt erfolgen, so dass Teile des Bestandes während der Bauphase weiterhin nutzbar blieben. Interimsmaßnahmen während der Bauzeit wären gegenüber der Sanierung deutlich reduziert. Grundsätzlich ist die letztendlich verfügbare Grundstücksfläche geeignet, das geforderte Raumprogramm vollständig umzusetzen.

2.2.1 Vorteile:

- Der Neubau bietet die Chance, die Planung optimal auf die Nutzerbedürfnisse sowie die Umgebung abzustimmen.
- Besondere funktionale Anforderungen können ebenso berücksichtigt werden, wie das Schallschutzbedürfnis der Anlieger oder eine Neustrukturierung der Außenanlagen. Damit wird auch eine positive Aufwertung des sehr inhomogenen Stadtquartiers möglich.
- Eine Einbeziehung der aktuellen und zukünftigen Nutzer in den Planungsprozess ermöglicht eine frühzeitige Identitätsstiftung und damit emotionale Bindung an den Neubau, wie dies derzeit gegenüber dem Bestandsobjekt zu verzeichnen ist.
- Nach Abriss der Bestandsbauten könnte, alternativ zur Nutzung durch Außenanlagen, ein Teil des Grundstücks einer anderen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Nähe zum Jugendkulturzentrum sind voraussichtlich nur Büros bzw. Gewerbe denkbar.

2.2.2 Kosten

Die Kosten für einen Ersatzneubau auf dem Bestandsgrundstück werden in der Studie mit aktuell grob 16,16 Mio. € geschätzt. Darin sind die erforderlichen Sicherheiten für eine derartige Ersatzneubaumaßnahme und die bis zur Ausschreibung und Vergabe frühestens im Jahr 2024 zu prognostizierenden Baukostensteigerungen enthalten.

2.3 Ersatzbau B58 an anderem Standort

Neben der Variante Neubau am vorhandenen Standort könnte ein anderer Standort in Betracht gezogen werden (bspw. CoLiving Campus am Campus Nord).

2.3.1 Vorteile:

- Das B58 könnte ohne Interimsmaßnahmen am vorhandenen Standort bis zur Fertigstellung des Neubaus weiter betrieben werden.
- Die o. a. Vorteile eines Neubaus gelten bei dieser Variante entsprechend.
- Das Grundstück des B58 könnte einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Ohne ein benachbartes B58 ist somit neben Büro und Gewerbe auch Wohnen denkbar.

2.3.2 Kosten

Durch den Neubau an anderer Stelle können die Abrisskosten in Höhe von 540 T€ eingespart werden. Bei einem späteren Verkauf des derzeitigen B 58-Grundstücks würde sich der Verkaufserlös des Grundstücks jedoch um diesen Betrag reduzieren.

Die Kosten für einen Neubau auf einem neuen Grundstück wird in der Studie mit grob 16,13 Mio. € inkl. Sicherheiten und Indexierung geschätzt.

3. Bewertung

3.1 Flexibilität beim Raumprogramm

Das Raumprogramm liegt bisher nur im Entwurf vor. Dieser Entwurf basiert auf den im Bestand vorhandenen Flächen. Daher können die Flächen weitestgehend passend auch nach Neustrukturierung im Bestand nachgewiesen werden. Sollte das verabschiedete Raumprogramm größer oder kleiner werden, ergeben sich zusätzliche Anbauten bzw. könnten je nach Abweichung Bereiche des Bestandsgebäudes leer bleiben. Da auch ungenutzte Flächen in der Sanierung des gesamten Gebäudes berücksichtigt werden müssen, ergeben sich unwirtliche Teilbereiche.

Ein Neubau könnte flexibel auf Basis des verabschiedeten Raumprogramms konzipiert werden.

3.2 Weiterverwertung des Grundstücks

Wie zuvor erwähnt ist eine Weiterverwertung möglicherweise freiwerdender Grundstücksareale bei einem Neubau auf selbigem Grundstück nur mit Gewerbe denkbar. Bei Sanierung ist eine zusätzliche Nutzung nur bei Abriss des ehemaligen Fliesenhandels denkbar. Die größtmögliche Nutzung lässt sich bei Verlegung des B58 mit Neubau an anderer Stelle erzielen. Hier gilt es allerdings zu bedenken, dass die Bindung der bisherigen Nutzer*innen und der Bezug zum Stadtteil einen limitierenden Faktor bei der Grundstücksauswahl darstellt.

3.3 Lebenszykluskosten

Ein Neubau hat eine höhere zu erwartende Lebensdauer. Bei der Sanierung des Bestandsgebäudes bleibt das alte Tragwerk und die Gründung vorhanden. Es ist daher zu erwarten, dass in diesem Bereich eher Ertüchtigungen notwendig werden, als es bei einem Neubau der Fall sein würde. Darüber hinaus lässt sich ein Neubau auch in Hinblick auf die Betriebskosten optimieren, was bei einer Sanierung nur bedingt möglich ist.

3.4 Baukosten

Die Kosten für einen Neubau am alten Standort beinhalten Abrisskosten für die Bestandsgebäude. Diese könnten bei Errichtung an anderer Stelle eingespart werden. Es würden jedoch ggf. Kosten für einen Grundstücksankauf erforderlich werden.

Die Kosten der Sanierung enthalten höhere Sicherheiten als bei einem Neubau. Nichtsdestotrotz sind die finanziellen Risiken für Unvorhergesehenes bei der Sanierung schwerer zu prognostizieren, sodass das Kostenrisiko erhöht ist.

3.5 Erhalt Identifikation

Der Charme der ehemaligen Fabrikanlage, der einen maßgeblichen positiven Einfluss auf die intensive Identifikation der Nutzer mit diesem Standort hat, bleibt im Falle einer Sanierung und Erweiterung grundsätzlich möglich erhalten. Und auch ein Neubau auf dem Bestandsgrundstück könnte von dieser „Geschichte“ des Ortes profitieren. Damit bietet sich die Chance auf Weiterbestand dieses natürlich gewachsenen kreativen und kulturellen Ortes mit seiner bereichernden Ausstrahlung für das Stadtbild.

Ein Neubau auf einem neuen Grundstück startet mit anderen Voraussetzungen. So bietet ein neues Grundstück ggf. bessere Möglichkeiten der Ausnutzung und Gestaltung. Eine frühestmögliche Einbeziehung der Nutzer bei Entwurf und Gestaltung des Neubaus führt zudem zu einer frühzeitigen Identifikationsbildung, insbesondere der Nutzer von morgen.

Die Bauverwaltung sieht unter Bezug auf die hier vorgestellte Studie aufgrund der größeren Flexibilität im Raumprogramm, den gerade auch perspektivisch nicht zu vernachlässigenden Lebenszykluskosten und entschieden geringeren Baukostenrisiken deutliche Vorteile in einem Neubau. Hierzu zählen je nach Standort ggf. auch Spielräume in der Weiterverwertung des Grundstücks.

Aus Sicht von Dezernat V basiert die vorstehende Bewertung auf schwerpunktmaßig baufachlichen Kriterien. Die langjährige Nutzung des Gebäudes und die Nutzersicht lassen aber auch eine Reihe von Argumenten für eine andere Entscheidung zu.

Dazu gehört die von allen Nutzergruppen eindeutig formulierte Aussage, im Bestandsgebäude verbleiben zu wollen. In mehreren moderierten Veranstaltungen wurden die Wünsche und Argumente zusammengetragen und bewertet. Dabei haben die verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer klar und sehr mehrheitlich kommuniziert, dass ihnen an einem Fortbestand des B58 im jetzigen Gebäude einschließlich der Außenflächen extrem viel liegt. Die ungewöhnlich hohe Identifikation mit der Einrichtung besteht seit vielen Jahren und ist weiterhin ein wichtiges Ziel.

In den vergangenen Jahren hat sich der Konzert- und Kulturbetrieb sehr erfolgreich etabliert und viele junge, aktive Menschen in ehrenamtliche Arbeit eingebunden. Ein saniertes Altgebäude würde viel eher dem Charakter eines jugendkulturellen Veranstaltungsortes entsprechen. Die Aura einer Veranstaltungsstätte ist für Besucher ein wesentliches Argument für die Nutzung. Im Altgebäude hat eine Aneignung und somit die individuelle Verbundenheit mit der Einrichtung stattgefunden.

Für die Akzeptanz eines Neubaus ist sicherlich ein gut begleiteter Prozess mit den Nutzergruppen erforderlich.

4. Finanzierung / Investitionssteuerung

Im Verwaltungsentwurf für den Haushalt 2020 sowie die Folgejahre mit Stand vom 15.08.2019 sind unter der Projektnummer 4E.210291 für den Ersatzbau des Kinder- und Jugendzentrums B58 derzeit Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 200 T€ für Planungen im Jahr 2023 berücksichtigt. Die notwendigen Mittel zur Realisierung sind im aktuellen IP nicht enthalten.

Wie bereits erläutert, sind für die Sanierung 16,20 Mio. € und für einen Neubau 16,13 Mio. € (neues Grundstück) bzw. 16,16 Mio. € (Bestandsgrundstück Bültenweg 58) erforderlich. Für die Maßnahme ist bisher kein Investitionssteuerungsverfahren gestartet worden. Entsprechend der weiterzuverfolgenden Variante ist das ISV zu starten. Nach Abschluss des ISV-1 (Raumprogramm-Beschluss) sind die für eine Realisierung erforderlichen Haushaltsansätze einzuplanen

5. Prüfung einer Variante mit reduzierten Baukosten als Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Es ist vorgesehen, eine weitere Variante zu entwickeln, in der

- die Baustandards
- der Umfang des Bauprogramms und
- das Raumprogramm

reduziert werden ohne die angestrebte Nutzung zu gefährden.

Vor dem Hintergrund der zwingend erforderlichen Brandschutz- und Lärmschutzzsanierung bedarf es einer weitergehenden und intensiven Analyse des Bauwerks, um eine Aussage zu treffen, ob eine derartige Sanierung mit geringerem Standard zielführend ist.

Leuer

Anlage/n:

Machbarkeitsstudie_B58

MACHBARKEITSSTUDIE B58

AUSZÜG

Bauvorhaben:

Machbarkeitsstudie
Jugendzentrum B58
Bültenweg 58
38106 Braunschweig

Bauherr:

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und
Gebäudemanagement
Aegidienmarkt 6
38100 Braunschweig



1 ALLGEMEINES

1.1 AUFGABENSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Unser Architekturbüro Varnhorn + Stindt Architekten wurde von der Stadt Braunschweig beauftragt, für das Jugendzentrum B58 die Machbarkeit sowohl einer Sanierung im Bestand als auch eines Neubaus an ebendieser Stelle sowie an unbekannter Stelle zu untersuchen.

Für eine schallschutztechnische- und brandschutztechnische Beurteilung wurden durch unser Büro Fachplaner beratend hinzugezogen.

Die fachplanerischen Untersuchungen zur technischen Gebäudeausstattung hat seitens des Fachbereichs 65 der Stadt Braunschweig stattgefunden und ist in die Bewertung eingeflossen.

Ausgangssituation der Studie ist für einen Umbau die Einbeziehung der ehemaligen Metallbauwerkstatt und der Fortbestand des ehemaligen Fliesenhandels. Bei der Variante Neubau ist der gesamte bestehende Gebäudekomplex der früheren Konservenfabrik abgängig.

Zusätzlich wird unter Punkt 4 zusätzlich untersucht, wie ein bislang unbenanntes Grundstück aussehen könnte und mit welchen Kosten ein Neubau auf der „grünen Wiese“ verbunden wäre.

Standort / Lage Bültenweg 58

Das B58 befindet sich im innenstadtnahen Teil der Braunschweiger Nordstadt an dem dicht befahrenen Bültenweg. Der Standort ist mit einer Bushaltestelle vor der Tür und weiteren fußläufig erreichbaren Haltestellen hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Außerdem liegt das Grundstück in Sichtweite des Ringgleises auf der einen Seite und auf der anderen Seite zum innerstädtischen Verkehrsring. In fußläufiger Reichweite ist das B58 von verschiedenen Bereichen der Technischen Universität und weiterführenden Schulen umgeben.

Für das Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Nach Einschätzung von Herrn Schmidt (FB65, Stadt Braunschweig) würde das Baugrundstück als Mischgebiet bewertet werden. Die Abschätzung der Grundstücksfläche erfolgte anhand der übergebenen PDF-Daten.

Angrenzend gibt es allgemeine Wohngebiete, woraus eine hohe Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft resultiert. Hier gilt es, im Zuge eines Umbaus oder Neubaus die Interessen der Anlieger nach den gesetzlichen Vorgaben zu schützen und eine interessengerechte Nutzung des B58 zu ermöglichen. Mit den bisher erfolgten Einzelmaßnahmen konnten die jeweiligen Beschwerdesituationen entschärft werden. Für eine nachhaltige Planung hingegen ist das Gebäude in seiner Gesamtheit zu betrachten und zu überplanen.

Hinsichtlich der Barrierefreiheit, der Flucht- und Rettungswege ist die Situation unzureichend und entspricht nicht dem heutigen Standard. Die Wegeführung im Gebäude ist insgesamt unübersichtlich.

Geschichte

Das ehemalige Industriegebäude (zunächst Konservenfabrik, später Umnutzung zum Distributionslager von Edeka, zuletzt in Teilen für Gewerbe und Jugendzentrum) setzt sich aus mehreren Gebäudeteilen zusammen, deren Historie noch genauer zu recherchieren wäre. Im Wesentlichen sind das: ein zweigeschossiges Lagergebäude mit Laderampe, daran anschließend ein ein- bis zweigeschossiger Zwischenbau (Löwenhertz und Metallwerkstatt) und quer zum Bültenweg das zweigeschossige Hauptgebäude mit Steildach (B58), einem niedrigeren zweigeschossigen Appendix mit Steildach parallel zum Bültenweg. Hinzu kommen diverse Anbauten und Umbauten im Laufe der vergangenen Jahrzehnte, bzw. Jahrhunderte.

In die Untersuchung der Machbarkeit durfte der gesamte Gebäudekomplex einbezogen werden. Unberücksichtigt bleiben Um- und Mitnutzungsmöglichkeiten für das mittlerweile leerstehende Lagergebäude. Der gesamte Gebäudekomplex steht nicht unter Denkmalschutz.

2 UMBAU / ERWEITERUNG

2.1 GEBÄUDEKONZEPT UMBAU MIT ERWEITERUNG

Unter Berücksichtigung der Bewertungen der Fachplaner für Brandschutz und Schallschutz wurde die Raumauflistung bzw. Raumanordnung der verschiedenen Nutzungen völlig neu organisiert. Hierbei werden auch die zeitlich verschobenen Nutzungen in Betracht gezogen. Die Bestandssituation ist so verbaut, dass eine räumliche Optimierung mit kleineren Eingriffen nicht zielführend wäre. Da die Innenwände zum großen Teil in Leichtbauweise oder voraussichtlich nicht tragend sind, wird die Umgestaltung unkritisch gesehen. Statisch relevant für das bestehende Tragsystem ist der Treppenhausneubau.

Die äußere Eingangssituation des B58 erfährt in diesem Zuge eine entsprechende Neugestaltung: Der derzeitige hölzerne Eingangsbereich weicht einer großen offenen Überdachung des von zwei Seiten umschlossenen Innenhofes, die den Aufenthalt auch bei schlechtem Wetter zulässt, und somit den vor und nach Konzerten beobachteten Gästestrom an die frische Luft oberhalb schalltechnisch deckelt. Die Haupteingänge ins B58 und in den Veranstaltungsbereich sind darunter angeordnet. Für einen barrierefreien Zugang wird der Innenhof auf die Eingangsniveaus angehoben und über Rampen und (Sitz-)stufen erschlossen. So entsteht gleichzeitig eine Außenraumqualität, die den Besucher zum Aufenthalt und zur Nutzung als Treffpunkt unter dem „Schallschutzdeckel“ anregt.

Der direkte Zugang ins neue Treppenhaus gewährleistet einen unabhängigen Zugang zu den Proberäumen und zum Löwenhertz-Tonstudio.

Um die Erschließung zu verkürzen, die Zutrittsmöglichkeiten zu regulieren und Lärmausbreitung zu reduzieren, wird der Veranstaltungsbereich ins Erdgeschoss verlegt. Dort dient ein großzügiger Vorraum den beiden Veranstaltungssälen als Schallschleuse, von denen der kleinere Saal ein Café mit kleiner Szenenfläche und Nebenräumen sein wird und der größere Saal über eine entsprechend große Szenenfläche mit Thekenbereich, Technik und ausreichend Backstage-Räume verfügt. Der Veranstaltungsbereich könnte mit einer Doppelnutzung auch den Bedarf für theaterpädagogische Veranstaltungen und Projekte decken. Als Lagerraum für Requisiten könnte der auf kurzem Weg erreichbare Teilkeller unter dem Café zur Verfügung hergerichtet werden oder der Dachboden des Appendix. Aufenthaltsräume (z.B. Probenräume) sind nach der vorliegenden Planung aufgrund des fehlenden zweiten baulichen Rettungsweges und der fehlenden Belüftung jeweils nicht vorgesehen.

Getrennt von den Besuchern kann die Anlieferung über die Rückseite erfolgen, sofern die Zuwegung über den Bereich des Fliesenhandels erhalten bleibt. Beide Veranstaltungssäle verfügen über jeweils zwei bauliche Rettungswege und werden getrennt voneinander veranlagt, so dass die Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung nicht zur Anwendung kommen.

Da das bestehende Treppenhaus weder den Vorgaben an Rettungswege noch an Barrierefreiheit entspricht und auch nicht nachhaltig umzugestalten ist, wird es durch ein Neues mit Aufzug ersetzt. Dies geschieht aufgrund der guten Verortung im Gebäude an selber Stelle. Daran angeschlossen wird auf allen Ebenen ein Sanitärkern. Für das B58 und Löwenhertz sind die Toiletten über die Zwischenpodestebene erreichbar. Auf den Zwischenpodesten gelangt man ebenfalls barrierefrei in den Appendix mit geringeren Geschoss Höhen. Alle Geschoss Höhen wären für eine genaue Planung noch durch einen Vermesser zu verifizieren.

Ein geräumiger Aufzug soll auch dem häufig vorkommenden Lastentransport, u.a. durch Löwenhertz und Bandmitglieder, dienen.

Im Appendix bleibt das bestehende einläufige Treppenhaus ins Obergeschoss erhalten und kann als zweiter Rettungsweg angesetzt werden.

Ein zweites Treppenhaus wird auf der Rückseite innerhalb der Erweiterung des Gebäudes konzipiert, damit für das B58 und für die Probenräume zwei bauliche Rettungswege zur Verfügung stehen. Zusätzlich erfüllt es die Funktion einer Schallschleuse sowie einer direkten Erschließung des Spielplatzes.

Mit der Erweiterung kann sich das B58 zum Spielplatz öffnen und Bezug nehmen, was die Wege verkürzt und die Nutzung erleichtert.

In dem der Wohnbebauung am Bültenweg gegenüberliegende Appendix sind schallemissionsarme Nutzungen vorgesehen, die in der Regel nicht während der Nachtzeiten ab 22.00 Uhr genutzt werden. So dient der Appendix als Schallschutzriegel für Hof und Hauptgebäude. Außerdem sind dort die Gruppen-, und Werkatträume untergebracht, die ausreichend Tageslicht benötigen und mit der geringeren Raumhöhe gut auskommen.

Nebenräume und „leise“ Räume umschließen die Säle und den Sportbereich, was die Schallübertragung nach außen und im Inneren zum Löwenhertz reduziert. Die Verlegung des Veranstaltungsbereichs vom Obergeschoß ins Erdgeschoß ist schalltechnisch und organisatorisch vorteilhafter.

Durch dessen Verlegung wird im Obergeschoß mehr Platz geschaffen für das offene Jugendzentrum und lässt sich dort zentral organisieren. Im Appendix werden im Obergeschoß die Gruppenräume mit dem Bedarf nach Tageslicht untergebracht. Der Sportbereich liegt neben dem Café. Er ließe sich so gestalten, dass er auch für einzelne „leisere“ (Theater-)Projekte oder Veranstaltungen des offenen Jugendzentrums in Verbindung mit dem Café genutzt werden könnte. Zwei bauliche Rettungswege stünden mit den beiden neuen Treppenhäusern zur Verfügung. Ebenso sollte er sich unterteilen lassen, wenn er zur selben Zeit für ein Kursangebot (z.B. Hip Hop o.ä.) und den offenen Bereich genutzt werden kann.

Im Obergeschoß bleibt das Tonstudio erhalten. Hier wird im Inneren lediglich der Zugang verändert: Der Weg zum Treppenhaus wird verkürzt und verständlicher, eine Schallschleuse wird vorgelagert.

Für das Löwenhertz als zweiter Rettungsweg und zur Erschließung der Teilunterkellerung wird das zur Straße vorgelagerte Treppenhaus 4 reaktiviert. Folglich wäre so ein eigener Zugang zum Tonstudio denkbar insbesondere während der Umbauphasen. Die bisher angesetzten Fenster haben nicht die zum Anleitern geforderte Größe.

Im Dachgeschoß sind weiterhin die Probenräume untergebracht. Die bisherigen Dachflächenfenster werden aus Schallschutzgründen geschlossen und werden wie der Rest über die Lüftungszentrale versorgt. Auch wird der bisherige Ausstieg auf das niedrigere Dach über dem Tonstudio geschlossen. Es ist kein baulicher Rettungsweg, die Öffnung wäre außerdem wegen eines möglichen Brandüberschlags in F90 zu ertüchtigen. Der Steg ist zudem nicht schalltechnisch entkoppelt gebaut worden und überträgt massiv den Schall aus den Probenräumen in das Tonstudio, was die Arbeit in starkem Maß beeinträchtigt.

Grundsätzlich ergibt die Schallschutzbewertung eine notwendige Ertüchtigung der gesamten Gebäudehülle von Fenster, Türen, Fassade und Dach. Diesbezüglich führt der Schallschutz bei Kosten und Konstruktion zu Synergien mit dem erforderlichen Wärmeschutz. In Teilbereichen könnte man bei Bedarf die Ertüchtigung der Hülle unter Raumverlust auch auf der Innenseiten der Außenwände bauen. Um die Schallübertragung innerhalb des Gebäudes zu regulieren, sind alle Böden schwimmend auszuführen. Die Öffnungen nach außen werden auf ein notwendiges Maß reduziert.

Zur Unterbringung der Lüftungszentrale schlagen wir den Ausbau des Dachraumes über den Proberäumen vor, was im Zuge einer weiterführenden Planung mit Statik, Schallschutz, sowie der TGA-Planung in Einklang zu bringen wäre.

Sollte wie derzeit seitens der Bauherrenschaft avisiert der Umbau bei fortgeführter Nutzung durchgeführt werden, müsste dies in mehreren zeitlich getrennten Bauabschnitten erfolgen, was entsprechend zu wiederholten Räumungsphasen durch den Nutzer führt. Für diesen Fall weisen wir darauf hin, dass neben den Baunebenkosten auch die Baukosten und Planungskosten höher ausfallen werden, als bei einem Umbau im geräumten Gebäude. Die TGA-Planung geht u.a. aufgrund provisorischer Interimsmaßnahmen sogar von Kostensteigerungen von ca. 20% aus. Eine Nutzung des Tonstudios während der Umbaumaßnahme ist aufgrund des Baulärms voraussichtlich nicht möglich. Hier empfehlen wir rechtzeitig Ausweichmöglichkeiten vorzusehen, die nicht Bestandteil dieser Voruntersuchung sind.



The legend consists of five colored boxes with corresponding labels: 'Nachbarschaft / Bestand' (grey), 'Baugrundstück' (light green), 'Umbau / Sanierung' (dark grey), 'Neubau / Erweiterung' (red), and 'Abbruch' (yellow). Below the legend, there are two sets of horizontal lines: a dashed line above the red box and a solid line below the yellow box.

Hinweise:

- Auszug aus der Flurkarte, M. 1:750 im PDF.
- Plangrundlage sind die DWG-Dateien zur Konzeptplanung 2 für Umbau + Erweiterung (Stand 10.10.2012)

Projekt

Machbarkeitsstudie

Jugendzentrum B58

Bültenweg 58

38106 Braunschweig

Bauherr

Stadt Braunschweig

FB Hochbau und Gebäudemanagement

Aegidienmarkt 6

38100 Braunschweig

Entwurfsverfasser

Varnhorn + Stindt

Am Wendenwehr 3

38114 Braunschweig

Tel.: 0531-389 012 48

Fax: 0531-389 012 49

Email: mail@varnhorn-stindt.de

Planungsstufe

Machbarkeitsstudie

Liegenschaft 00110	Plannummer 15117-1-500-000-01(B)
Datum 23.10.2019	Gezeichnet KK / JM
Maßstab 1 : 500	Format DIN A3

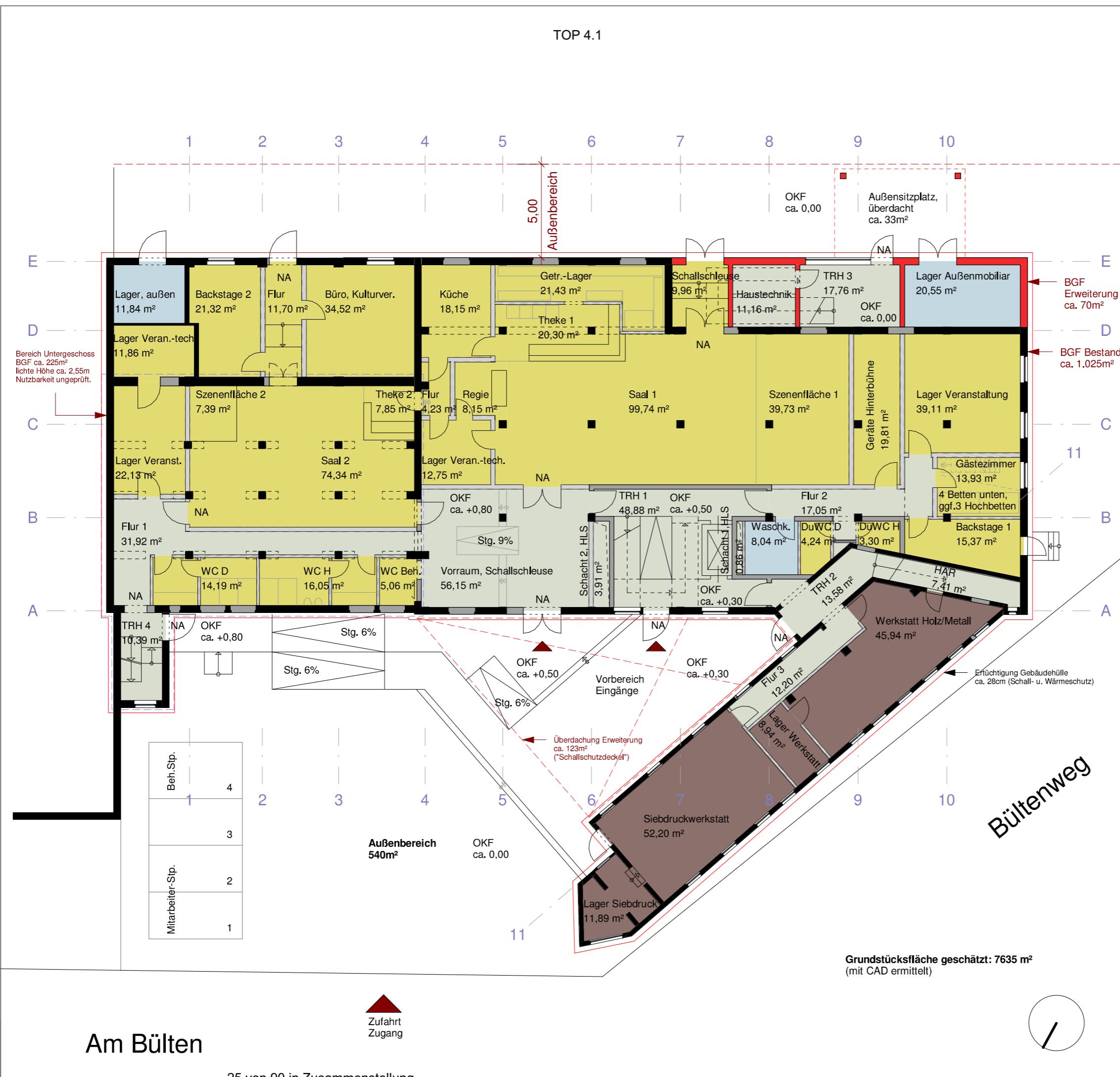
Plan

Lageplan für Umbau und Erweiterung

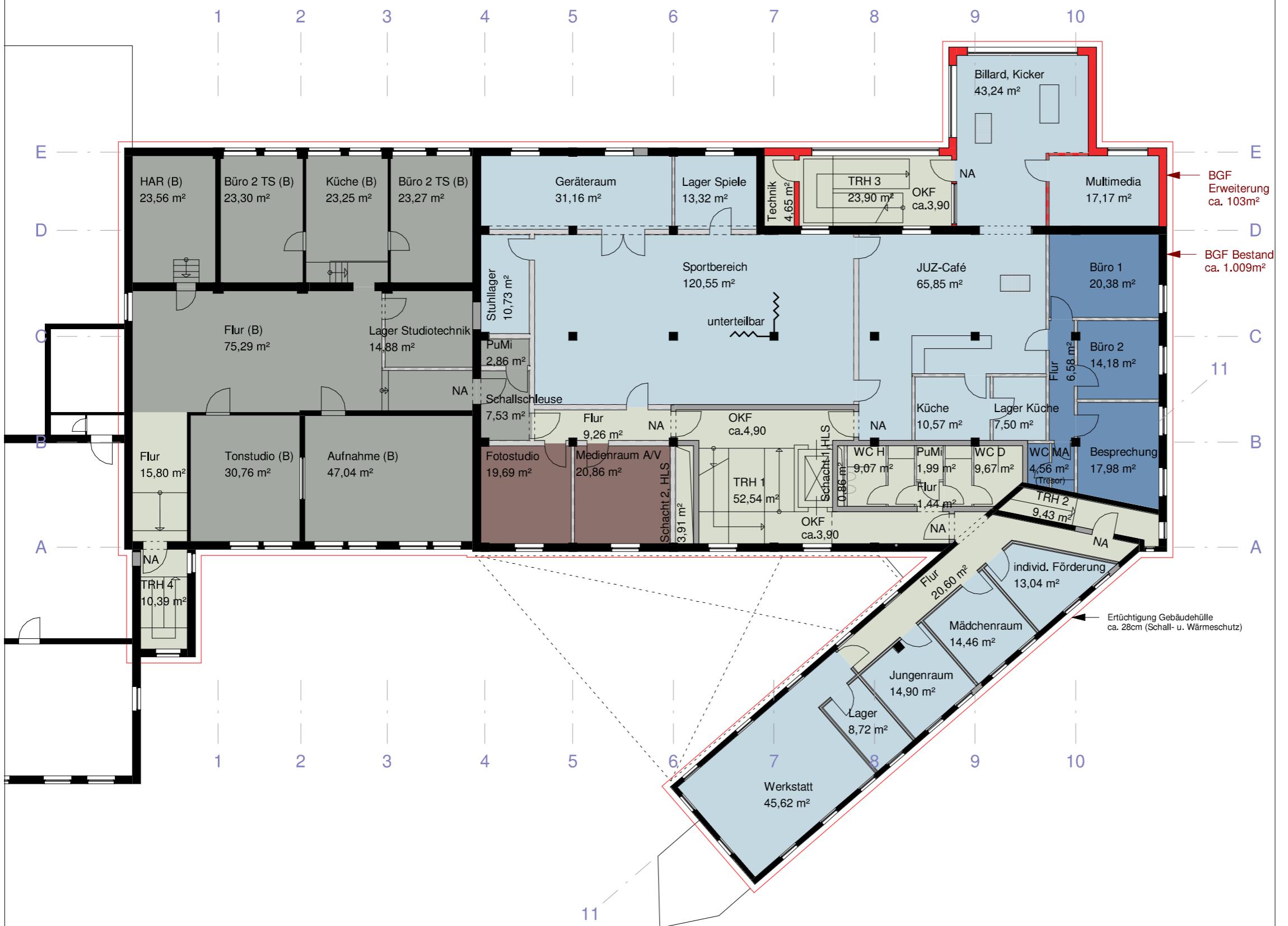
Variante

Umbau, VAR02

TOP 4.1



TOP 4.1



1. offene Kinder- und Jugendarbeit



2. Personalbereich



3.1 Jugendkulturarbeit / Probenraum



3.2 Jugendkulturarbeit / Veranstaltung



3.3 Jugendkulturarbeit / Werkstätten



4. Kinder- und Jugendkulturarbeit / Theater



5. Löwenhertz



6. Allgemeine Flächen



Bestand



Neu



Neu, Erweiterung



Hinweise:
 • Alle Höhenangaben sind geschätzt und durch ein Aufmaß für die weiterführende Planung zu prüfen.
 • Plangrundlage sind die DWG-Dateien zur Konzeptplanung 2 für Umbau + Erweiterung (Stand 10.10.2012)

Projekt

Machbarkeitsstudie

Jugendzentrum B58

Büttenweg 58

38106 Braunschweig

Bauherr

Stadt Braunschweig

FB Hochbau und Gebäudemanagement

Aegidienmarkt 6

38100 Braunschweig

Entwurfsverfasser

Varnhorn + Stindt

Am Wendenwehr 3

38114 Braunschweig

Tel.: 0531-389 012 48

Fax: 0531-389 012 49

Email: mail@varnhorn-stindt.de

Planungsstufe

Machbarkeitsstudie

Liegenschaft

00110

Plannummer

15117-1-200-001-02(B)

Datum

25.09.2019

Gezeichnet

KK / JM

Maßstab

1 : 200

Format

DIN A3

Plan

Grundriss Obergeschoss

Variante

Umbau, VAR02

TOP 4.1



1. offene Kinder- und Jugendarbeit	
2. Personalbereich	
3.1 Jugendkulturarbeit / Probenraum	
3.2 Jugendkulturarbeit / Veranstaltung	
3.3 Jugendkulturarbeit / Werkstätten	
4. Kinder- und Jugendkulturarbeit / Theater	
5. Löwenhertz	
6. Allgemeine Flächen	
Bestand	
Neu	
Neu, Erweiterung	
Hinweise:	
• Alle Höhenangaben sind geschätzt und durch ein Aufmaß für die weiterführende Planung zu prüfen.	
• Plangrundlage sind die DWG-Dateien zur Konzeptplanung 2 für Umbau + Erweiterung (Stand 10.10.2012)	
Projekt	
Machbarkeitsstudie	
Jugendzentrum B58	
Büttenweg 58	
38106 Braunschweig	
Bauherr	
Stadt Braunschweig	
FB Hochbau und Gebäudemanagement	
Aegidienmarkt 6	
38100 Braunschweig	
Entwurfsverfasser	
Varnhorn + Stindt	
Am Wendenwehr 3	
38114 Braunschweig	
Tel.: 0531-389 012 48	
Fax: 0531-389 012 49	
Email: mail@varnhorn-stindt.de	
Planungsstufe	
Machbarkeitsstudie	
Liegenschaft	Plannummer
00110	15117-1-200-001-03(B)
Datum	Gezeichnet
25.09.2019	KK / JM
Maßstab	Format
1 : 200	DIN A3
Plan	
Grundriss Dachgeschoss	
Variante	
Umbau, VAR02	

Kostenschätzung

Kostengliederung (KG)

Projekt

Jugendzentrum B58

Umbau und Erweiterung Bestandsgebäude



Planverfasser ...

Varnhorn und Stindt Architekten
Am Wendenwehr 3
38114 Braunschweig

Tel.: 0531 - 389 012 48

Fax: 0531 - 389 012 49

Bauvorhaben

Machbarkeitsstudie**Sanierung Jugendzentrum B58****Bültenweg 58****38106 Braunschweig**

Bauherr

Stadt Braunschweig**FB Hochbau- und Gebäudemanagement****Aegidienmarkt 6****38100 Braunschweig**

Auswertung nach

DIN 276 (2018-12)

Kostenschätzung Umbau Bestand

- Kosten nach BKI 2019 Altbau Gebäude anderer Art
- BGF Gebäude 3.905m².
- Die 300er-Kosten der 2. Ebene wurden abweichend zur DIN 276: 12.2018 nur zur Veranschaulichung prozentual nach BKI ermittelt
- Nebenkosten pauschal 30%
- Kostenabweichung +/- 30% möglich
- In den 400er Kosten wurden zusätzlich 20% für Interimslösungen berücksichtigt. aufgrund beabsichtigter Nutzung während der Bauzeit.
- Kostenschätzung nach DIN 276: 2018-12

Die Grobkostenschätzung wurde am 25.10.2019 erstellt.

Sicherheit und Indexierung nach Angaben der Stadt Braunschweig v. 25.10.2019 abweichend zur DIN 276: 12.2018 eingefügt.

Kostenaufstellung

Wir bitten Sie, diese Kostenaufstellung zur Kenntnis zu nehmen.

- **Gesamt, Netto:** **13.616.781,06 EUR**

- zzgl. MwSt: 2.587.188,41 EUR

- **Gesamt, Brutto:** **16.203.969,47 EUR**

Gezeichnet

Stempel

(Kostenaufstellung erstellt von - Unterschrift)

Seiten o. Anlage(n)

Seiten: 3

Kostenschätzung (bis KG-Ebene 2)

25.10.2019 - Seite 1

Kostenschätzung

Kostengliederung (KG)

- Kostengliederung: DIN 276 (2018-12)
- **Gesamt, Netto:** **13.616.781,06 EUR**
- zzgl. MwSt.: 2.587.188,41 EUR
- **Gesamt, Brutto:** **16.203.969,47 EUR**

KG	DIN 276 (2018-12) / Bezeichnung	Teilbetrag	Gesamt EUR
200	Werkstein und Eisenbeton	93.127,00	93.127,00
		Gesamt, Brutto:	116.316,73
300	Bauwerk - Bauteilelemente	5.076.863,00	5.076.863,00
		Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:	6.041.035,91
310	Baugruben	101.530,00	101.530,00
320	Gründung	441.655,50	441.655,50
330	Außenwände	1.715.857,00	1.715.857,00
340	Innenwände	776.704,50	776.704,50
350	Dächer	741.169,00	741.169,00
360	Decken	93.444,00	93.444,00
370	Rekonstruktive Arbeiten	20.308,00	20.308,00
380	Sonstige Maßnahmen für Bauverarbeitungen	845.200,00	845.200,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	2.108.735,10	2.108.735,10
		Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:	2.581.984,83
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	803.222,25	803.222,25
420	Wärmeversorgungsanlagen	381.887,10	381.887,10
430	Aufzugsanlagen	346.529,70	346.529,70
440	Starkstromanlagen	460.711,90	460.711,90
450	Fahrzeugs- und Industrietechnische Anlagen	60.000,00	60.000,00
460	Förderanlagen	122.070,00	122.070,00
470	Nutzungsspezifische Anlagen	381.887,10	381.887,10
480	Gebäudeautomation	62.007,00	62.007,00
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	19.681,20	19.681,20
500	Außenanlagen	99.000,00	99.000,00
		Gesamt, Brutto:	116.559,70
700	Baunebenkosten 30%	2.233.587,70	2.233.587,70
		Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:	2.687.969,36
S1	Sicherheit und Indexierung	3.037.808,71	3.037.808,71
S1	Sicherheit 10 % Altbau	4.686.101,84	4.686.101,84
I	Indexierung 5% jährlich bis 2024	2.047.676,80	2.047.676,80

Alle Preise gelten netto in EUR

25.10.2019 - Seite 2

Kostenschätzung

SAN B58 (15117)

KG	DIN 276 (2018-12) / Quelleinträge	Teilbetrag	Gesamt EUR
		SAN B58, Netto:	13.616.781,06 EUR
		zzgl. MwSt.:	2.587.188,41 EUR
		Gesamt, Brutto:	<u>16.203.969,47 EUR</u>

3 NEUBAU AM BÜLTENWEG 58

3.1 GEBÄUDEKONZEPT NEUBAU

Ein äußerlich geschlossener massiver Baukörper mit insgesamt bis zu drei Geschossen entsteht anstelle des derzeitigen Fliesenhandels. Bezugslinien aus der Umgebung bestimmen die gegeneinander versetzten Linien des Baus sowohl außen als auch im Inneren mit dem nach oben offenen Atrium. Es entsteht eine polygonale Struktur, die den Bau in seine unterschiedlichen Bereiche gliedert und sich im weiteren Verlauf der Planung auch in der Dachebene abzeichnen soll. Ein bzw. zwei Geschosse ragen aus der Erde heraus, die dritte Ebene liegt im Untergeschoss und öffnet sich zum Atrium. Im Obergeschoss sitzt das Tonstudio eigenständig in dem zur Straße liegenden Riegel und so möglichst weit entfernt von Probenräumen und Jugendzentrum.

Von außen betrachtet ist das Gebäude eine eher verschlossene und abschirmende „Blackbox“. Der zum Büttenweg orientierte Eingang nimmt die jugendlichen Besucher wie ein Trichter auf, verteilt sie von dort in das Gebäude oder leitet sie in die Tiefe des abgetreppten Atriums. Mit der großen einladenden Geste weist das B58 auf das rege Leben im Inneren hin. Dort öffnet sich der Baukörper in allen Ebenen zum Außenraum und die Erschließung der oberirdischen Bereiche wird über einen umliegenden Laubengang sichtbar gemacht und trägt zur Belebung des Innenhofes bei. Lediglich einige Räume des JUZ mit einem hohen Bedarf an Außenbezug zum Naturspielplatz erhalten im Erdgeschoss großzügige Öffnungen in der Außenhülle.

Das Atrium bildet das Herz des B58 aus, das den Jugendlichen Freiraum zur eigenen Gestaltung bietet, z.B. Wandflächen zur Plakatierung oder für Graffitis, und von allen Nutzern zu jeder Tageszeit bespielt werden kann. Alle Bereiche werden im Inneren so erschlossen, dass sie unabhängig voneinander funktionieren. Im Eingang soll dennoch ein großflächiges Rollgittertor die Zugangskontrolle zum Gesamtkomplex gewährleisten, wenn das B58 geschlossen ist.

In der Planung für den Neubau ist im Erdgeschoss eine Fläche für den Theaterbereich dargestellt. Hier würde lediglich die aus dem Neubauraumprogramm geforderte Fläche untergebracht werden können. Stattdessen wäre auch ein offener aber von der Nachbarschaft abgeschirmter Grillplatz denkbar. Ebenso wäre dort die Gelegenheit, einen Werkhof innerhalb des abschließbaren Gebäudekomplexes einzurichten. Diese Optionen sind wegen des abgeschlossenen Entwurfskonzeptes mit dem Atrium jeweils BGF-neutral für die grobe Kostenschätzung.

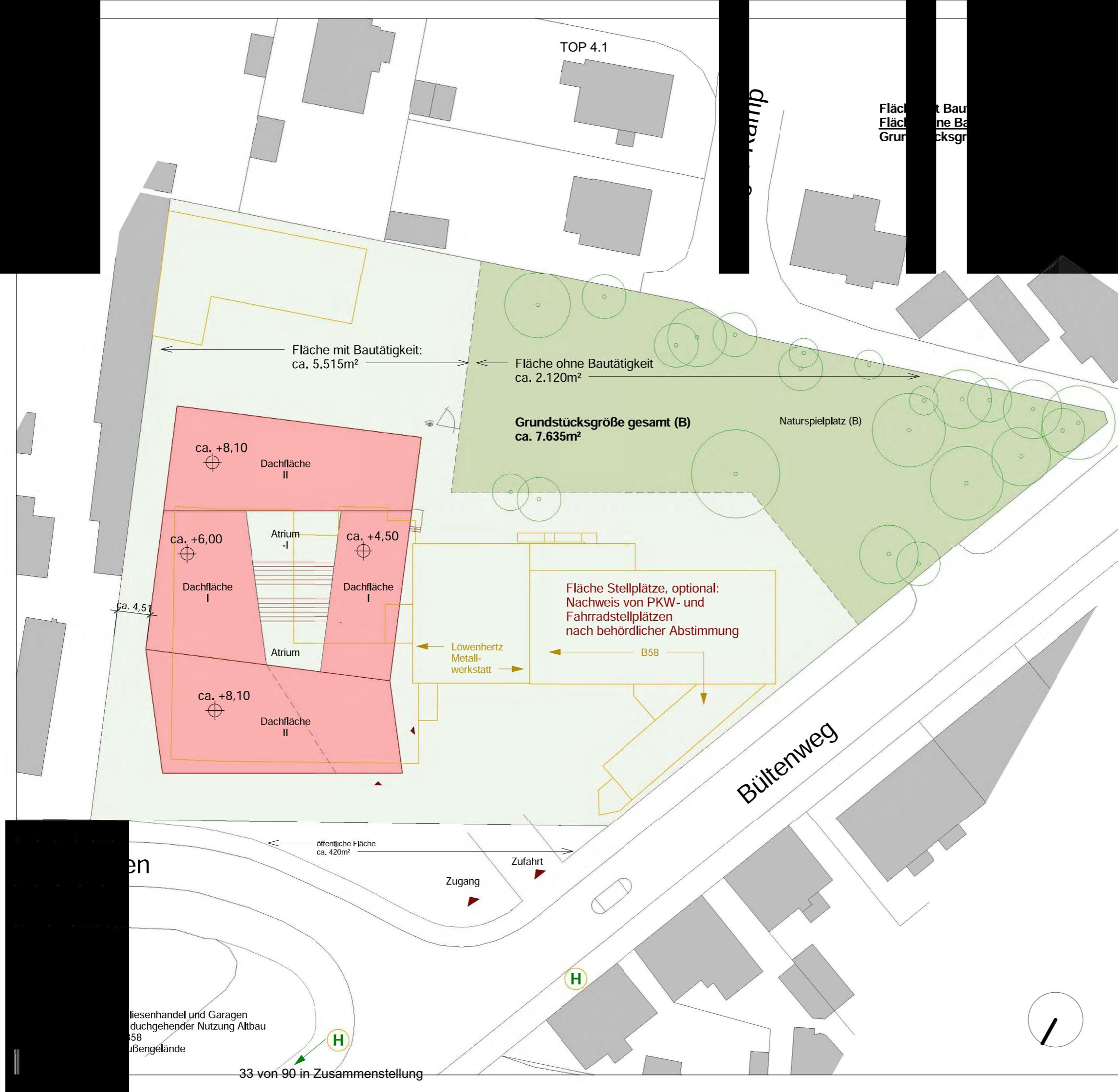
Zwei diagonal entgegen gesetzte Treppenhäuser sichern die baulichen Rettungswege. Sie sind jeweils mit einem lastenfähigen und barrierefreien Aufzug ausgestattet. Aus dem Veranstaltungsbereich wird jeder Saal an jeweils ein Treppenhaus angeschlossen und erhält einen eigenen Zugang zum offenen Atrium als direkten Ausgang ins Freie, damit auch beim Neubau die Versammlungsstättenverordnung nicht zu Ansatz kommt.

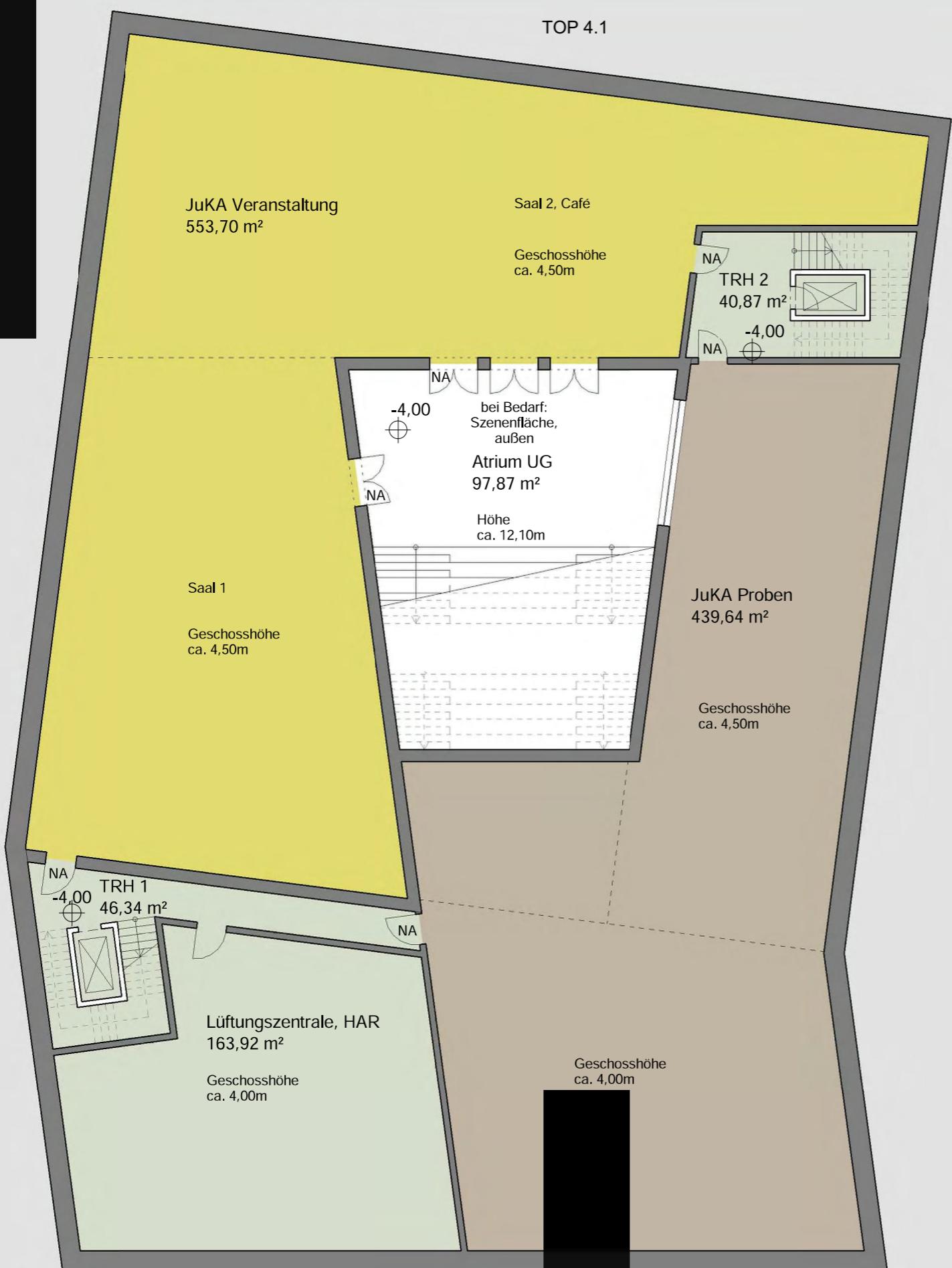
Die schallschützenden Entwurfsprinzipien müssen beim Neubau genauso zum Tragen kommen, wie sie bereits für den Umbau beschrieben wurden. Sie können darüber hinaus durch den neuen polygonalen Baukörper, der den Schall vorteilhaft bricht, und die freie Raumorganisation weiter optimiert werden. Die internen Nutzungen werden nach Störpotential bzw. Schutzbedarf sortiert und angeordnet. Ruhebedürftige Bereiche sind gut von den lärmemittierenden Bereichen zu entkoppeln. Der Innenhof wirkt schallabschirmend. Wenn sich die Veranstaltungssäle und die Probenräume in die Erde graben, wird so der größtmögliche Schutz für die Nachbarn und auch das Tonstudio hergestellt. Zunächst gehen wir aus brandschutztechnischen Aspekten von einem offenen Innenhof und Eingangsbereich aus, um ihn als Rettungsweg ansetzen und eine Sprinklerung vermeiden zu können. Sollten genauere Untersuchungen die Notwendigkeit eines Schallschutzdeckels ergeben, wäre die Bewertung als Außenraum bei der Planung zu berücksichtigen.

In der Ausführungsplanung lassen sich die Details von Anfang an schallschutzgerecht planen.



Projekt		
Machbarkeitsstudie		
Jugendzentrum B58		
Büttenweg 58		
38106 Braunschweig		
Bauherr		
Stadt Braunschweig		
FB Hochbau und Gebäudemanagement		
38100 Braunschweig		
Entwurfsverfasser		
Varnhorn + Stindt		
Am Wendenwehr 3		
38114 Braunschweig		
Tel.: 0531-389 012 48	Fax: 0531-389 012 49	
Email: mail@varnhorn-stindt.de		
Planungsstufe		
Machbarkeitsstudie		
Liegenschaft	Plannummer	
00110	15117-1-500-000-03	
Datum	Gezeichnet	
25.09.2019	KS,JM	
Maßstab	Format	
	DIN A3	
Plan		
Skizze Visualisierung		
Variante		
Neubau, VAR 01		





Projekt

Machbarkeitsstudie

Jugendzentrum B58

Bültenweg 58

38106 Braunschweig

Bauherr

Stadt Braunschweig

FB Hochbau und Gebäudemanagement

Aegidienmarkt 6

38100 Braunschweig

Entwurfsverfasser

Varnhorn + Stindt

Am Wendenwehr 3

38114 Braunschweig

Tel.: 0531-389 012 48

Fax: 0531-389 012 49

Email: mail@varnhorn-stindt.de

Planungsstufe

Machbarkeitsstudie

Liegenschaft

00110

Plannummer

15117-1-200-001-00(N)

Datum

25.09.2019

Gezeichnet

KK, JM

Maßstab

1 : 200

Format

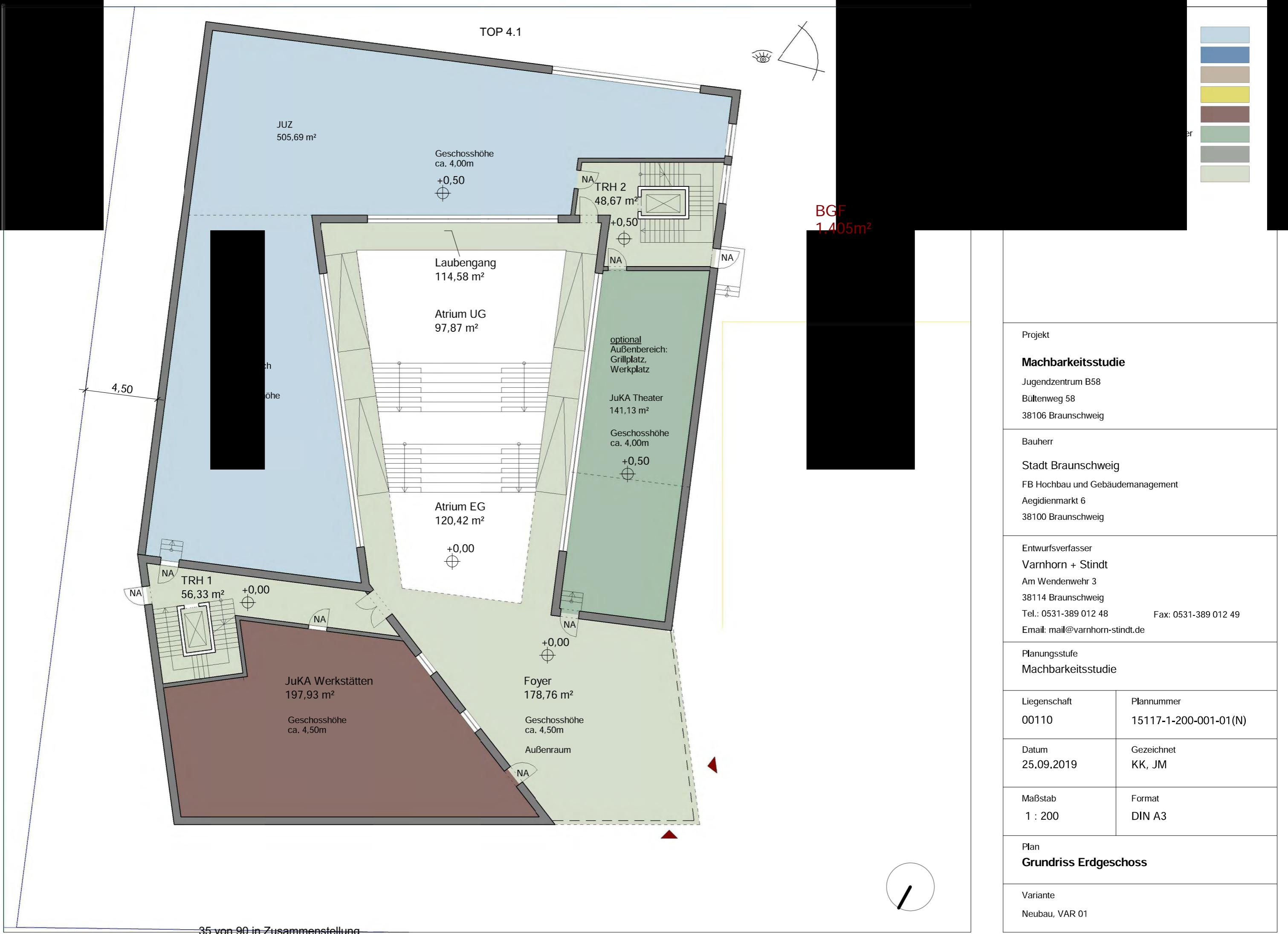
DIN A3

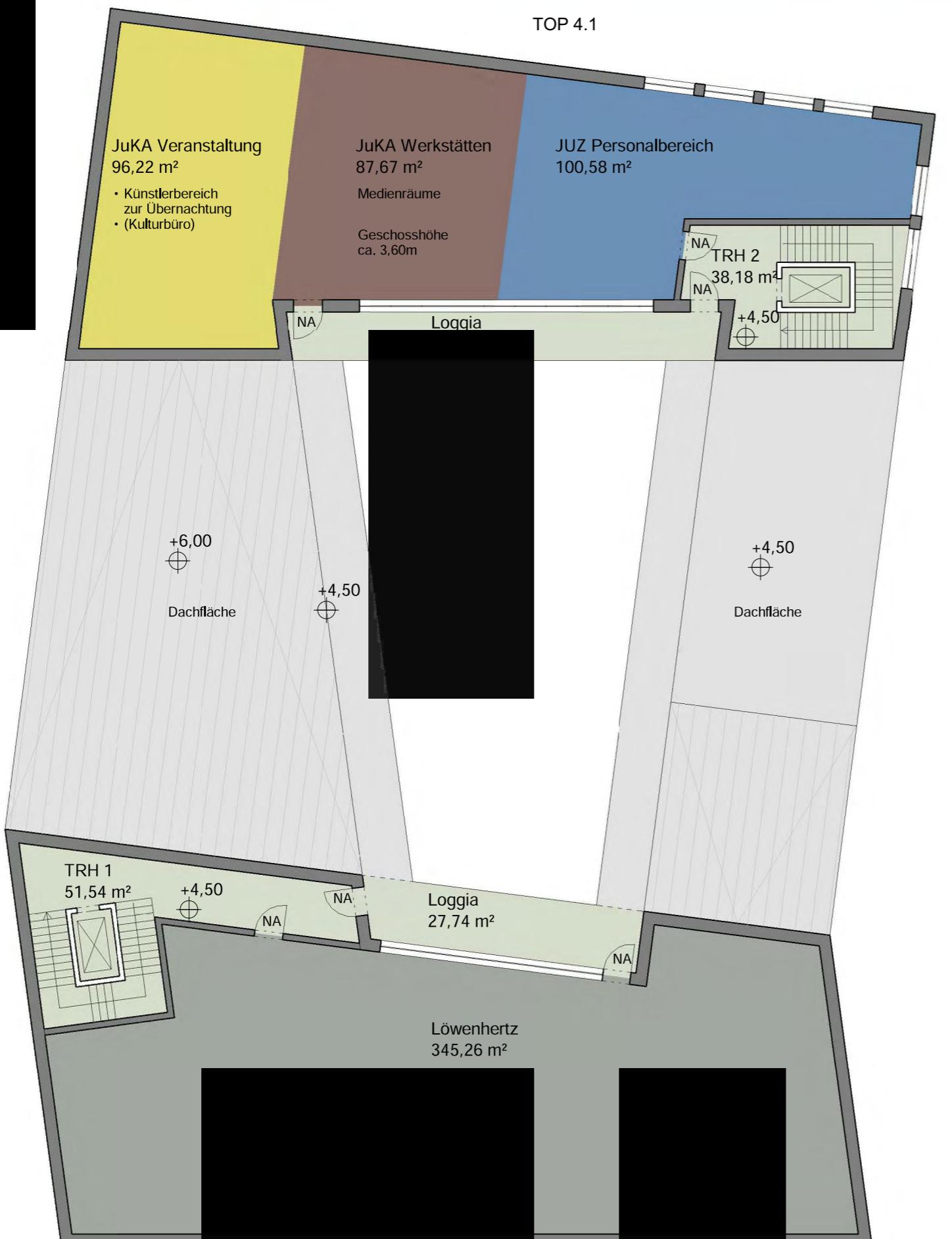
Plan

Grundriss Untergeschoss

Variante

Neubau, VAR 01





Kostenschätzung

Kostengliederung (KG)

Projekt

Jugendzentrum B58

Neubau auf Bestandsgrundstück



Planverfasser ...

Varnhorn und Stindt Architekten
Am Wendenwehr 3
38114 Braunschweig

Tel.: 0531 - 389 012 48

Fax: 0531 - 389 012 49

Bauvorhaben

Machbarkeitsstudie**Sanierung Jugendzentrum B58****Bültenweg 58****38106 Braunschweig**

Bauherr

Stadt Braunschweig**FB Hochbau- und Gebäudemanagement****Aegidienmarkt 6****38100 Braunschweig**

Auswertung nach

DIN 276 (2018-12)

Kostenschätzung Neubau

- Kosten nach BKI 2019 Neubau Gemeindezentren mittlerer Standard
- BGF Gebäude 3.850 m².
- Die 300er-Kosten der 2. Ebene wurden abweichend zur DIN 276: 12.2018 nur zur Veranschaulichung prozentual nach BKI ermittelt
- Nebenkosten pauschal 30%
- Kostenabweichung +/- 30% möglich.
- Kostenschätzung nach DIN 276: 2018-12

Die Grobkostenschätzung wurde am 25.10.2019 erstellt.

Sicherheit und Indexierung nach Angaben der Stadt Braunschweig v. 25.10.2019 abweichend zur DIN 276: 12.2018 eingefügt.

Kostenaufstellung

Wir bitten Sie, diese Kostenaufstellung zur Kenntnis zu nehmen.

- **Gesamt, Netto:** **13.580.977,61 EUR**

- zzgl. MwSt: 2.580.385,76 EUR

- **Gesamt, Brutto:** **16.161.363,37 EUR**

Gezeichnet

Stempel

(Kostenaufstellung erstellt von - Unterschrift)

Seiten o. Anlage(n)

Seiten: 3

Kostenschätzung (bis KG-Ebene 2)

25.10.2019 - Seite 1

Kostenschätzung

SAN B58 (15117)

Kostengliederung (KG)

- Kostengliederung: DIN 276 (2018-12)
- **Gesamt, Netto:** **13.580.977,61 EUR**
- zzgl. MwSt.: 2.580.385,76 EUR
- **Gesamt, Brutto:** **16.161.363,37 EUR**

KG	DIN 276 (2018-12) / Beschreibung	Teilbetrag	Gesamt EUR
200	Methoden und Erschließungen	100.000,00	100.000,00
		Gesamt, Brutto:	100.000,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	5.100.000,00	5.100.000,00
		Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:	6.089.000,00
310	Bauteile/Innen	142.000,00	142.000,00
320	Gründung, Unterbau	714.000,00	714.000,00
330	Außenwände/vert. außen	1.000.000,00	1.000.000,00
340	Innenwände/vert. innen	708.900,00	708.900,00
350	Dächer / Decken	459.890,00	459.890,00
360	Decken	387.890,00	387.890,00
380	Baukonstruktive Einbauten	117.300,00	117.300,00
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	218.300,00	218.300,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.528.637,00	1.528.637,00
		Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:	1.810.076,00
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	194.117,00	194.117,00
420	Wärmeversorgungsanlagen	202.025,00	202.025,00
430	Raumlufttechnische Anl.	307.345,50	307.345,50
440	Elektrische Anlagen	452.552,50	452.552,50
450	Kommunikationstechnische Anlagen	88.004,45	88.004,45
460	Förderanlagen	107.268,80	107.268,80
470	Nutzungsspez. u. Verfahrenstechnische Anlagen	40.242,05	40.242,05
480	Wasser- und Abwasseranlagen	32.000,00	32.000,00
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	3.200,20	3.200,20
500	Außenanlagen und Freiflächen	694.690,00	694.690,00
		Gesamt, Brutto:	836.010,10
700	Baunebenkosten	2.338.692,60	2.338.692,60
		Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:	2.753.044,18
SI	Sicherheit und Indexierung		3.446.642,99
		Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:	4.101.505,16
S1	Sicherheit 5% Neubau		506.716,70
I	Indexierung 5% jährlich bis 2024		2.939.926,29

Alle Einzelgebiets-Netto in EUR

25.10.2019 - Seite 2

Kostenschätzung

SAN B58 (15117)

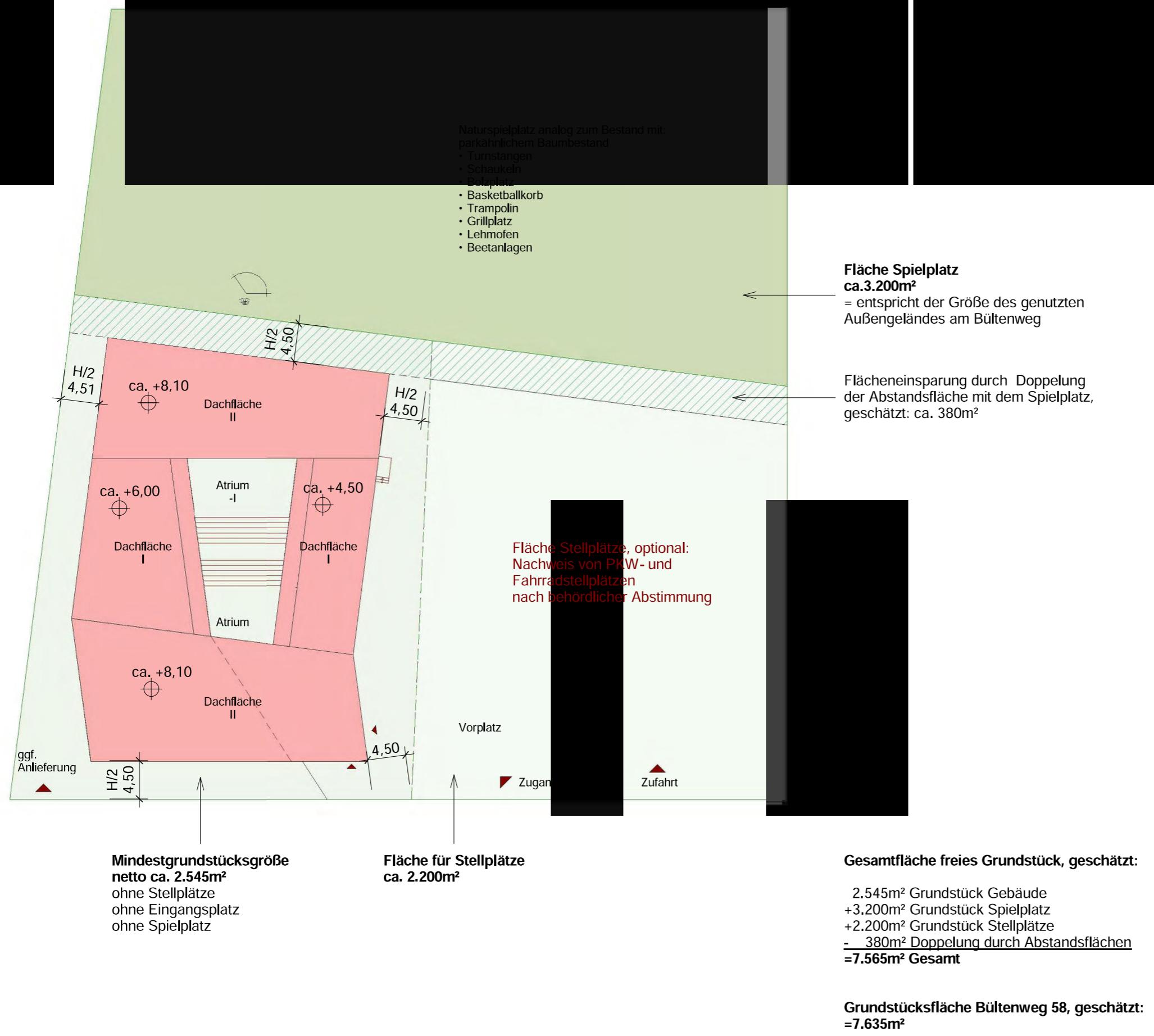
KG	DIN 276 (2018-12) / Quelleinträge	Teilbetrag	Gesamt EUR
		SAN B58, Netto:	13.580.977,61 EUR
		zzgl. MwSt.:	2.580.385,76 EUR
		Gesamt, Brutto:	<u>16.161.363,37 EUR</u>

4 NEUBAU AUF NICHT BENANNTEM GRUNDSTÜCK

4.1 GEBÄUDEKONZEPT NEUBAU

Basierend auf dem Konzept des Neubaus am Bültenweg werden Rückschlüsse gezogen, wie ein noch unbekanntes Grundstück aussehen könnte. Anhand eines fiktiven Lageplans werden die Grundstücksgrößen ermittelt. Als Nettogröße gilt dabei, die baurechtlich voraussichtlich notwendige Fläche unter Einhaltung der Mindestabstandsflächen zur Grenze. Zugefügt wird eine Fläche, die für die Stellplätze zu schaffen wäre, da eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrssystem, insbesondere am Stadtrand unwahrscheinlich scheint, so dass Argumente für einen Dispens u.U. fehlen.

Um die wertvolle Möglichkeit zu erhalten, Angebote im Außenbereich machen zu können, gehen wir von der Wiederherstellung eines vergleichbaren Außengeländes aus. Dazu wurde die Fläche im Bestand ermittelt und übertragen. Weitere Bedingungen an die Gestaltung und die Konzepte, die sich möglicherweise aus Bebauungsplänen und der Nachbarschaft ergeben könnten, können nicht abgewogen werden.



Kostenschätzung

Kostengliederung (KG)

Projekt

Jugendzentrum B58
Neubau auf unbenanntem Grundstück



Planverfasser ...

Varnhorn und Stindt Architekten
Am Wendenwehr 3
38114 Braunschweig

Tel.: 0531 - 389 012 48

Fax: 0531 - 389 012 49

Bauvorhaben

**Machbarkeitsstudie
Sanierung Jugendzentrum B58
Bültenweg 58
38106 Braunschweig**

Bauherr

**Stadt Braunschweig
FB Hochbau- und Gebäudemanagement
Aegidienmarkt 6
38100 Braunschweig**

Auswertung nach

DIN 276 (2018-12)

Kostenschätzung Neubau auf unbenanntem Grundstück

- Kosten nach BKI 2019 Neubau Gemeindezentren mittlerer Standard
- BGF Gebäude 3.850 m².
- fiktives Grundstück auf der grünen Wiese
- Die 300er-Kosten der 2. Ebene wurden abweichend zur DIN 276: 12.2018 nur zur Veranschaulichung prozentual nach BKI ermittelt
- Nebenkosten pauschal 30%
- Kostenabweichung +/- 30% möglich.
- Kostenschätzung nach DIN 276: 2018-12

Die Grobkostenschätzung wurde am 25.10.2019 erstellt.

Sicherheit und Indexierung nach Angaben der Stadt Braunschweig v. 25.10.2019 abweichend zur DIN 276: 12.2018 eingefügt.

Kostenaufstellung

Wir bitten Sie, diese Kostenaufstellung zur Kenntnis zu nehmen.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Gesamt, Netto: - zzgl. MwSt: - Gesamt, Brutto: | 13.551.143,73 EUR
2.574.717,33 EUR
<u>16.125.861,06 EUR</u> |
|--|--|

Gezeichnet

Stempel

(Kostenaufstellung erstellt von - Unterschrift)

Seiten o. Anlage(n)

Seiten: 3

Kostenschätzung (bis KG-Ebene 2)

25.10.2019 - Seite 1

Kostenschätzung

SAN B58 (15117)

Kostengliederung (KG)

- Kostengliederung: DIN 276 (2018-12)
- **Gesamt, Netto:** **13.551.143,73 EUR**
- zzgl. MwSt.: 2.574.717,33 EUR
- **Gesamt, Brutto:** **16.125.861,06 EUR**

KG	DIN 276 (2018-12) / Beschreibung	Teilbetrag	Gesamt EUR
200	Vertriebenen und Eingeschalteten	136.690,00	136.690,00
		Gesamt, Brutto:	234.061,10
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	5.100.000,00	
		Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:	6.089.000,00
310	Brüstungen / Mauer		142.000,00
320	Gründung, Unterbau		714.000,00
330	Außenwände/vert. außen		1.000.000,00
340	Innenwände/vert. innen		708.900,00
350	Dächer / Dachränder		459.890,00
360	Dächer		387.990,00
380	Baukonstruktive Einbauten		117.300,00
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen		218.300,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.528.637,00	
		Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:	1.810.076,05
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		194.117,00
420	Wärmeversorgungsanlagen		202.025,00
430	Raumlufttechnische Anl.		307.345,50
440	Elektrische Anlagen		452.552,50
450	Kommunikationstechnische Anlagen		88.004,45
460	Förderanlagen		107.268,80
470	Nutzungsspez. u. Verfahrenstechnische Anlagen		40.242,05
480	Wirtschafts- und Betriebsanlagen		32.392,00
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		3.280,20
500	Außenanlagen und Freiflächen	953.190,00	953.190,00
		Gesamt, Brutto:	1.134.206,10
700	Baunebenkosten	2.333.555,10	2.333.555,10
		Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:	2.776.930,57
S1	Sicherheit und Indexierung	2.420.871,63	2.420.871,63
		Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:	4.092.468,24
S1	Sicherheit 5% Neubau		505.603,60
I	Indexierung 5% jährlich bis 2024		2.933.468,03

Alle Preise gelten netto in EUR

25.10.2019 - Seite 2

Kostenschätzung

SAN B58 (15117)

KG	DIN 276 (2018-12) / Quelleinträge	Teilbetrag	Gesamt EUR
		SAN B58, Netto:	13.551.143,73 EUR
		zzgl. MwSt.:	2.574.717,33 EUR
		Gesamt, Brutto:	<u>16.125.861,06 EUR</u>

5 ERGEBNIS ZUR MACHBARKEIT

5.1 BEWERTUNG MACHBARKEIT

Allgemeines

Die untersuchten Varianten Umbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes sowie ein Neubau auf demselben Baugrundstück sind realisierbar. Die Realisierbarkeit eines Neubaus an unbekanntem Ort ist grundsätzlich baulich vorstellbar, aber erst anhand eines konkreten Grundstücks überprüfbar.

Grundsätzlich empfiehlt sich ein zeitnäher Einstieg in die weiterführende Planung aufgrund des aktuellen unbefriedigenden Zustandes. Dieser umfasst eine zeitgemäße und nutzergerechte Raumorganisation, den allgemeinen Sanierungsstau u.a. beim Schallschutz und der technischen Gebäudeausrüstung.

Nichthandeln oder nur kleine punktuelle Maßnahmen bergen das Risiko starker Einschränkungen im Betrieb. Beide erstgenannten Varianten sind dazu geeignet, das B58 in eine positive Zukunft zu tragen. Für die dritte Möglichkeit wäre erst nach geeigneten Grundstücken zu suchen, um eine sinnhafte Einschätzung abgeben zu können.

Der bestehende Standort ist ideal durch seine Lage, wie eingangs erwähnt. Zudem bietet das Grundstück am Bültenweg ausreichend Platz. Durch die offene Bebauung kann zu den Nachbarn Abstand gehalten werden und das Außengelände bietet eine hohe Aufenthaltsqualität in naturnaher Umgebung, was insbesondere im Stadtgebiet seines Gleichen sucht. Selbst Stellplätze können bei Bedarf auf dem eigenen Grundstück problemlos nachgewiesen werden, um die Parkplatzsituation in der direkten Nachbarschaft zu entschärfen. Schallschutztechnisch näher zu untersuchen wären sie in beiden Neubauvarianten.

In einer Stadt, die lebenswert sein möchte und die allen Jugendlichen einen Zugang zu einem vielseitigen kulturellen und bildungspädagogischen Angebot machen möchte, gehört ein Jugendzentrum wie das B58 zum festen Bestandteil einer guten Infrastruktur in zentraler Lage.

Bei allen Versionen Neubau sowie Umbau bilden die Anforderungen an konstruktiven Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz viele Synergieeffekte, da die Anforderungen aus den drei Fachplanungsbereichen durch dieselben baulichen Maßnahmen gelöst werden können.

Der Bauherr ist bestrebt, das Angebot des B58 während der Baumaßnahmen aufrecht zu erhalten, um die Nutzer mit ihren generationsweise weiter getragenen Gewohnheiten nicht zu verlieren. Andernfalls würde die pädagogische Arbeit von vorn beginnen und müsste von neuem um die Gunst der Jugendlichen werben. Dies lässt sich bei den Varianten Umbau oder Neubau unterschiedlich realisieren.

Für das Tonstudio Löwenhertz ist nicht entscheidend, ob ein Neubau oder Umbau eher in Frage käme, da wegen des Baulärms bei Maßnahmen am Bültenweg Aufnahmen voraussichtlich nicht möglich sind, obwohl die Räume zugänglich blieben. Hier müsste in eine Übergangslösung gefunden werden, außerdem wäre die versorgungstechnischen Zusammenhänge mit dem B58 zu klären. Bekannt ist, dass die WC-Anlage im Jugendzentrum genutzt werden.

Die zusätzlichen Raumanforderungen durch einen umfangreichen theaterpädagogischen Schwerpunkt in dem Raumprogramm für die Sanierung können flächenmäßig nicht in den zur Verfügung stehenden Bestand integriert werden.

Alternativ schlagen wir an dieser Stelle zwei Optionen zur Sanierung vor, die in dieser Studie nicht weiter dargestellt und untersucht werden: So könnte die Theaterpädagogik entweder in den ehemaligen Garagen (ca.260m²) auf dem Grundstück untergebracht werden, die sich von der Fläche und der Raumhöhe anbieten würden, oder auch in dem gestalterisch hochwertigeren ehemaligen Fliesenlager mit weiteren jugendzentrumsnahen Nutzungen. Tragwerk, Flächen und Raumhöhen würden sich anbieten.

Umbau / Erweiterung

Der Charakter des Altbau, der nicht in allen Belangen perfekt ist, sich aber seit Jahrzehnten bewährt hat, bleibt erhalten. Dadurch mag unter Umständen die emotionale Akzeptanz in der Bevölkerung höher sein, weil eine alte etablierte Institution in den Standards zeitgemäße und notwendige Verbesserungen erfährt, während ein Neubau völlig neu und mit anderen Ansprüchen bewertet würde.

Bei einem Umbau ist die Raumplanung an die Kubatur des Bestandes gebunden, was Kompromisse unumgänglich macht, wie z.B. die Probenräume aus Platzgründen im Dachgeschoss zu lassen, den offenen Bereich zu Gunsten des Veranstaltungsbereichs im Obergeschoss anzuordnen, obwohl ein starker Bezug zum Spielplatz sinnvoll wäre. Bei der Herangehensweise wurde zunächst versucht, möglichst alle Räume aus dem Raumprogramm im Bestand unterzubringen. Folglich sind die Räume im Appendix etwas kleiner als gewünscht ausgefallen. Sie benötigen eine gute Tageslichtversorgung, werden über einen Flur erschlossen und die geringeren Raumhöhen sind ausreichend.

Sofern die Raumgrößen entscheidender sind als die Anzahl der Räume, wären Zusammenlegungen mit entsprechenden Doppelnutzungen denkbar.

Im Laufe einer weiterführenden Planung kann geprüft werden, ob der entfallende zehnte Probenraum durch eine ggf. veränderte Tragstruktur des Daches und trotz des neuen Aufenthaltsbereichs wieder unterzubringen wäre.

Das Tragwerk ist im Bestand statisch noch genauer zu untersuchen und hinsichtlich des konstruktiven Brandschutzes zu prüfen. Um das Risiko von kostenintensiven Ertüchtigungsmaßnahmen frühzeitig kalkulieren zu können, ist eine genauere Analyse bereits vor Beginn der Planung empfehlenswert. Dazu sollte die Erstellung eines Schadenskataster mit der konkreten Beschreibung aller Sanierungsmaßnahmen erstellt werden.

Durch die Optimierung der Anordnung der Nutzungen in Zusammenhang mit baulichen Entkopplungs- und Schallschutzmaßnahmen ist es möglich, ein nach aktuellen Bestimmungen funktionierendes Jugendzentrum zu bauen, das dennoch weitestgehend den Charme des Alten und Gewohnten bewahrt, mit dem die Jugendlichen sich identifizieren.

Für den Umbau in laufendem Betrieb ist eine detaillierte Bauphasenplanung mit allen am Bau Beteiligten und den Nutzern abzustimmen unter Berücksichtigung aller zu planenden räumlichen Interimslösungen und Kompensationsmaßnahmen. Dies erzeugt zusätzliche Planungskosten und längere Bauzeiten.

Dadurch können die Baunebenkosten in der vorliegenden Kostenschätzung ansteigen. Damit könnten die um rund eine Million Euro günstiger geschätzten Umbaukosten die Neubaukosten übersteigen. Als Grundlage einer präziseren Kostenschätzung wäre die Bauphasenplanung mit Interimslösungen ab dem ersten Planungsschritt einzubeziehen und auch vom Bauherrn zu beziffern.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass eine zeitweise Schließung des Jugendzentrums unumgänglich ist, weil z.B. Versorgungsleitungen innerhalb des Gebäudes im Zuge von Rückbaumaßnahmen vor der Erneuerung gekappt werden und sich Interimsmaßnahmen als unverhältnismäßig herausstellen.

Kostenmäßig günstig ist die Weiternutzung des bestehenden Rohbaus, für den dadurch geringere Abbruchkosten anfallen.

Wenn der leerstehende Fliesenhandel keiner Umnutzung zugeführt werden kann, wären u.U. weitere Kosten durch den Abbruch und der daraus folgenden Ertüchtigung der Gebäudetrennwand zur Fassade zu kalkulieren. Wir empfehlen jedoch, konzeptionelle Überlegungen für den ehemaligen Fliesenhandel anzustossen, da die alten Lagerhallen im Kern eine augenscheinlich umnutzbare Substanz haben. An dieser Stelle ließe sich z.B. das städtische Leben mit inhaltlichem Bezug zur Arbeit des B58 erweitern, was auch positive Auswirkungen auf die Infrastruktur der wachsenden Nordstadt und städtebauliche Gestaltung einer wichtigen Verkehrsachse hätte. Mit einem Abbruch des Fliesenhandels würden das B58 und das „Verbindungsgebäude“ mit dem Löwenhertz seinen architektonischen und städtebaulichen Bezug verlieren und als Fragment eines Fabrikgebäudes stehen bleiben.

Neubau am Bültenweg 58

Ein Neubau bietet die Möglichkeit, die Planung optimal auf die Nutzer, Eigentümer, Besucher und auch seine Umgebung abzustimmen. Bereits ab der ersten Planungsphase können die Belange der Nutzer, aber auch der Anlieger, in die äußere Gestaltung und Raumplanung einfließen. Bei dem vorgelegten Entwurfskonzept mit Atrium soll es dazu gehören, Oberflächen im Inneren dem Gestaltungswillen der jugendlichen Nutzer zu überlassen, um sich das Gebäude identitätsstiftend aneignen zu können.

Das Atriumgebäude mit seiner leicht polygonalen Ausformung eignet sich sehr gut für ein Jugendzentrum mit lauten Probenräumen und einem lauten Veranstaltungsbereich, weil alle Besucherströme, inkl. dem Schall zentral gelenkt werden.

Technisch erforderliche Ausbaustandards, was unter anderem den Schallschutz und die Barrierefreiheit betrifft, sind leichter herzustellen als bei einem Umbau.

Für einen reibungslosen Betrieb des alten B58 während der Bauphase spricht ein Neubau, wenn er an Stelle des ehemaligen Fliesenhandels positioniert wird. Es ist von Vorteil, dass bei dieser Variante, abgesehen von den Aufnahmen des Löwenhertz, keine Interimslösungen angeboten werden müssen.

Der Neubau erfolgt nach Abbruch des Fliesenhandels und nach Fertigstellung des Neubaus zieht das B58 in einem Zuge um. Schlussendlich würde das alte B58 abgebrochen werden und das Außengelände könnte gestaltet werden.

Durch den Abbruch des Gesamtkomplexes entfallen die Überlegungen, welcher Nachnutzung die Leerstände zugeführt könnten. Das Jugendzentrum ist als Solitär auf einem naturnahen und großzügigen Spielplatz gesetzt, auf dem sich den jugendlichen aus der offenen Jugendarbeit vielerlei Möglichkeiten zu Aktivitäten bieten. Auf der Fläche des abgebrochenen B58 werden die aus der überschlägigen Bedarfermittlung notwendigen Stellplätze unter Beibehaltung der Zufahrtssituation dargestellt.

Unter Umständen könnte in einem nächsten Schritt alternativ untersucht werden, ob die städtebauliche Situation durch eine Bebauung auf dem Grundstück entlang der Straßenflucht Bültenweg eine Aufwertung erfahren würde, ohne die Qualität des Jugendzentrums zu schmälern.

Neubau auf unbenanntem Grundstück

Für einen Neubau auf einem nicht benannten Grundstück sind zu den geschätzten Baukosten zusätzlich die Kosten zum Erwerb und nicht abschätzbare Kosten für Anpassungen an der umgebenen Infrastruktur einzuplanen. Ein zeitlicher Ausblick für die Umsetzung ist nicht möglich, da die Dauer der Suche nach einem geeigneten Grundstück ungewiss ist, sowie sich wiederholende Prüfungen zur Umsetzbarkeit nach sich zieht.

Außerdem hat das B58 neben seiner übergeordneten gesamtstädtischen Bedeutung durch das Löwenhertz und die Veranstaltungssäle auch einen stadtteilbezogenen Einzugsbereich. Somit wäre das offene Jugendzentrum innerhalb der Nordstadt neu zu schaffen, was doppelte Kosten generiert.

Die Lage sollte mit der bestehenden vergleichbar sein und für die Jugendlichen des gesamten Stadtgebiets aus vielen Richtungen gut aufzufinden sein. Zu bevorzugen wäre die Nähe zum innerstädtischen Ring, damit die Jugendlichen den Ort auch bei Dunkelheit sicher, ohne elterliche Hilfe und ohne Auto erreichen können. Abgeschiedene Gewerbegebiete oder Ortsränder mit nur einer Buslinienanbindung kommen für ein erfolgreiches Konzept aus unserer Sicht nicht in Betracht.

Die Anforderungen an den Schallemissionsschutz insbesondere bei Veranstaltungen sind weniger abhängig vom neuen Grundstück als vielmehr von der jeweiligen Nachbarschaft, was die Suche nach einem geeignetem Grundstück erschweren kann. Die Akzeptanz in der Nachbarschaft ist neu zu erarbeiten. Eine starke Verdichtung der umgebenen Bebauung mit mehr Nähe zum B58, als es auf dem bestehenden Grundstück der Fall wäre, kann zu höheren Lärmschutzanforderungen führen.

Während der Spielplatz am Bültenweg nahezu unangetastet bliebe, wäre dieser auf einem neuen Grundstück neu herzustellen. Wir gehen davon aus, dass ein angemessenes Außengelände geschaffen werden

sollte, um dem Bewegungsdrang der Kinder und Jugendlichen gerecht zu werden und die Bewegung an der frischen Luft mit Freunden trotz des stark medienabhängigen Lebens zu fördern.
Für den Flächenbedarf wird der vollständige Nachweis aller Stellplätze einkalkuliert.

Fazit

Alle drei Varianten sind baulich machbar.

Folgende Aspekte wurden bei der Machbarkeitsstudie in Betracht gezogen, bzw. sind bei einer Bewertung der Varianten zu berücksichtigen:

Flexibilität: Ein Neubau kann flexibel auf Basis eines noch zu verabschiedenden Raumprogramms konzipiert und leicht an die Vorgaben des Raumprogramms angepasst werden.

Lebenszykluskosten: Ein Neubau hat eine höhere zu erwartende Lebensdauer als ein Umbau.

Baukostenrisiken: Die Kostenschätzungen nach DIN 276: 12.2018 wurden darüber hinaus mit den durch den Fachbereich 65 am 25.10.2019 vorgegebenen Sicherheiten und einer Indexierung bis 2024 ergänzt. Die jährliche Indexierung wurde mit 5% vorgegeben, die Sicherheit für die Neubau-Varianten mit 5% und die Sicherheit für die Umbau-Variante mit 10%.

Erhalt Identifikation: Der Charme des Altgebäudes entspricht eher dem Charakter eines jugendkulturellen Veranstaltungsortes.

6 ANLAGEN

6.1 FOTOS BESTAND

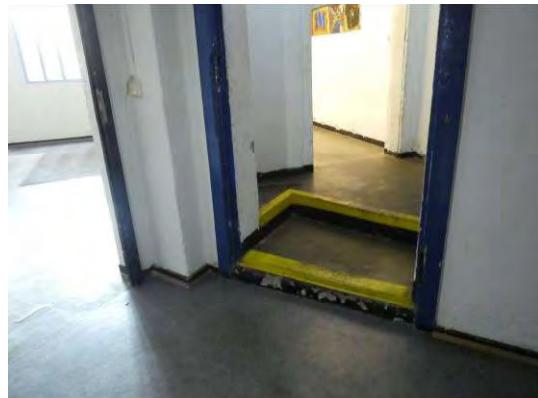
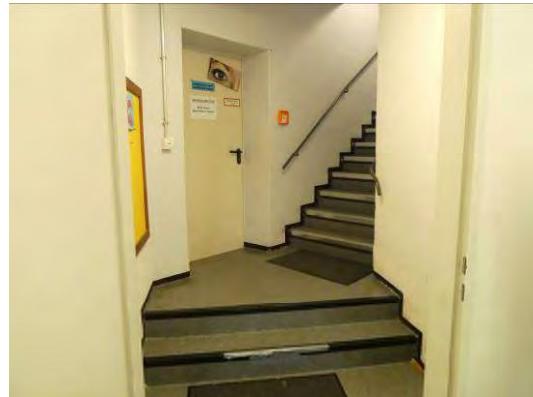


1 Luftbild Aufsicht



2 Luftbild Rückansicht

**3** Luftbild Vorderansicht**4** Vorplatz**5** Hinterhof / Spielplatz**6** Treppe Nebengebäude**7** Fliesenhandel

**8** Haupteingang**9** EG Übergang Riegel zu Hauptgebäude**10** EG Übergang Haupt- zu Nebengebäude**11** OG JUZ Treppe zum Dachboden**12** EG Treppenhaus 2**13** OG Treppenhaus 1**14** EG ehem. Tischlerwerkstatt / Saal (neu)**15** OG JUZ Diskothek



16 Eingangsbereich Umgebung



17 EG ehem. Metallwerkstatt



18 OG JUZ Lüftungsanlage



19 OG Treppenhaus 2 Lichtschacht

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild Aufsicht.....	(https://www.google.de/maps)
Abb. 2: Luftbild Rückansicht.....	(https://www.google.de/maps)
Abb. 3: Luftbild Vorderansicht.....	(https://www.google.de/maps)
Abb. 4: Vorplatz.....	(eigene Aufnahme von VSA)
Abb. 5: Hinterhof / Spielplatz.....	(eigene Aufnahme von VSA)
Abb. 6: Treppe Nebengebäude.....	(eigene Aufnahme von VSA)
Abb. 7: Fliesenhandel.....	(eigene Aufnahme von VSA)
Abb. 8: Haupteingang.....	(eigene Aufnahme von VSA)
Abb. 9: EG Übergang Riegel zu Hauptgebäude.....	(eigene Aufnahme von VSA)
Abb. 10: EG Übergang Haupt- zu Nebengebäude.....	(eigene Aufnahme von VSA)
Abb. 11: OG JUZ Treppe zum Dachboden.....	(eigene Aufnahme von VSA)
Abb. 12: EG Treppenhaus 2.....	(eigene Aufnahme von VSA)
Abb. 13: OG Treppenhaus 1.....	(eigene Aufnahme von VSA)
Abb. 14: EG ehem. Tischlerwerkstatt / Saal (neu).....	(eigene Aufnahme von VSA)
Abb. 15: OG JUZ Diskothek.....	(eigene Aufnahme von VSA)
Abb. 16: Eingangsbereich Umgebung.....	(eigene Aufnahme von VSA)
Abb. 17: EG ehem. Metallwerkstatt.....	(eigene Aufnahme von VSA)
Abb. 18: OG JUZ Lüftungsanlage.....	(eigene Aufnahme von VSA)
Abb. 19: OG Treppenhaus 2 Lichtschacht.....	(eigene Aufnahme von VSA)

*Betreff:***Grundschule Rautheim****Neubau Ganztagsbetrieb und Erweiterung zur Dreizügigkeit***Organisationseinheit:*Dezernat III
65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement*Datum:*

28.11.2019

Beratungsfolge

Bauausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

03.12.2019

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Grundschule Rautheim wird von der bestehenden Zweizügigkeit zur Dreizügigkeit mit der Kapazitätserhöhung bis zu 288 Schüler erweitert werden. Zusätzlich zu diesen erforderlichen Umbauten soll die Schule zugleich mit einem zweigeschossigen Neubau für den Ganztagsbetrieb ausgestattet werden. Die Gesamtprojektkosten liegen gemäß Raumprogrammbeschluss bei 3,223 Mio. €.

Um der bis 2022 schrittweise anwachsenden Schülerzahl Rechnung zu tragen, ist beabsichtigt, drei Allgemeine Unterrichtsräume bereits bis Schuljahresbeginn 2020 fertigzustellen. Diese „vorgezogene Maßnahme“ soll im 1. Halbjahr 2020 stattfinden. Um den Bezugstermin sicherzustellen, müssen Umbauten im Bestand und notwendige Voruntersuchungen zeitnah erfolgen.

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit beabsichtigt die Verwaltung bereits vor der Objekt- und Kostenfeststellung erste vorbereitende Maßnahmen im Umfang von 150.000 € durchzuführen.

Leuer

Anlagen:

keine

Betreff:

**Koppelung der Parkgebühren in der Innenstadt an die Ticketpreise
im ÖPNV**

Empfänger:
Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:
20.11.2019

Beratungsfolge:	Status
Bauausschuss (Vorberatung)	03.12.2019 Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	10.12.2019 N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	17.12.2019 Ö

Beschlussvorschlag:

Die Entwicklung der Parkgebühren für das Parken auf öffentlichen Straßen und Plätzen wird künftig an die Entwicklung der Ticketpreise im ÖPNV gekoppelt. Dabei soll der Grundsatz gelten, dass das Parken in der Parkgebührenzone I mit einer Dauer von 90 Minuten mindestens dem Preis eines Einzelfahrtscheins im Stadttarif für den ÖPNV mit einer Geltungsdauer von ebenfalls 90 Minuten entspricht. Künftige Preissteigerungen bei diesen Fahrscheinen führen automatisch auch zu einer entsprechenden Erhöhung der Parkgebühren. Die Verwaltung wird gebeten, diesen Grundsatz der Koppelung der Parkgebühren an die Ticketpreise im ÖPNV in einer überarbeiteten Fassung der Parkgebührenordnung zu berücksichtigen und diese dem Rat möglichst noch im ersten Halbjahr 2020 zur Beschlussfassung vorzulegen. Dabei sind auch die Gebühren für die anderen Parkzeiten und ggf. für die Parkgebührenzone II zu berücksichtigen.

Sachverhalt:

Die Gebühren für das Parken auf öffentlichen Wegen und Plätzen sind ein wichtiger Faktor bei der Wahl des Verkehrsmittels zum Besuch der Braunschweiger Innenstadt. Wer sich dazu entscheidet, mit dem umweltfreundlichen ÖPNV in die Innenstadt zu fahren sollte keinesfalls schlechter gestellt sein, als jemand, der den eigenen Pkw nutzt und dabei auch noch knappen öffentlichen Verkehrsraum belegt.

Im Moment liegen die Preise für die entsprechende Parkgebühr mit 2,70 € zwar leicht über dem Preis für den Einzelfahrtschein im ÖPNV mit aktuell 2,60 €. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die Ticketpreise für den ÖPNV deutlich schneller steigen als der Verbraucherpreisindex, der bei der Entwicklung der Parkgebührenhöhe im Moment zugrunde gelegt wird.

Eine Senkung der Parkgebühren von 2,70 € auf den aktuellen Preis eines ÖPNV-Einzelfahrtscheins von 2,60 € ist mit diesem Antrag ausdrücklich nicht intendiert. Vielmehr soll der hier vorgeschlagene Grundsatz erst dann gelten, wenn in einer der nächsten Tarifsteigerungen für den ÖPNV der Preis für einen Einzelfahrtschein über der Parkgebühr von 2,70 € liegen würde.

Anlagen: keine

Betreff:

Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf städtischen Dächern

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

12.11.2019

Beratungsfolge:

	Status
Bauausschuss (Vorberatung)	03.12.2019
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	05.12.2019
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	10.12.2019
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	17.12.2019

Beschlussvorschlag:

1. Auf allen gemäß Ausrichtung und Sanierungsstand geeigneten städtischen Dächern (z. B. Mitteilungen der Verwaltung bzw. Beschluss 13359/13), für die keine Begrünung vorgesehen ist, werden innerhalb der nächsten 4 Jahre Photovoltaik-Anlagen installiert.
2. Priorität hat dabei die Variante, dass die Stadt die Anlagen selbst errichtet und betreibt und damit die Eigenstromversorgung des Gebäudes absichert.
3. Ist dies aus Kapazitäts- oder Kostengründen auf absehbare Zeit nicht möglich, wird ein Miet-Modell verfolgt: Die Stadt stellt die Dächer Vereinen oder Genossenschaften aus der Region zur Verfügung, mietet die dann darauf installierten PV-Anlagen wieder zurück und kann somit den Vorteil der Eigenstromnutzung nutzen.
4. Soweit keine technischen oder baulichen Gegebenheiten dem entgegenstehen, wird die Anlagengröße der jeweils zur Verfügung stehende Dachfläche angepasst und nicht einer wenig aussagekräftigen „Grundlast“

Sachverhalt:

Zu 1.: Der Ausbau der erneuerbaren Energien steht ganz weit oben auf der Agenda der Klimaschutzmaßnahmen. In Braunschweig ist das beim Ausbau der Photovoltaik schon sehr lange der Fall. So wurde z. B. 2012 ein Beschluss zur Gründung einer Gesellschaft zum Betrieb von Bürgersolaranlagen gefasst, der auf den SPD-Antrag 1848/11 vom Mai 2011 zurückging. Die Umsetzung scheiterte jedoch, u. a. durch die zwischenzeitlich erfolgte Absenkung der Einspeisevergütungen.

Auch ein später gefasster Beschluss zum Ausbau der Photovoltaik auf städtischen Dächern wurde bislang nicht umgesetzt: Lt. Beschluss des Bauausschusses 13359/13 beabsichtigte die Verwaltung ab **2014 (!)** sukzessive die folgenden Dächer (Neubauten bzw. Sanierungen, insgesamt ca. **7.500 m²** Dachfläche) für PV-Anlagen auszuschreiben. In der Stellungnahme 15-00269-01 wurde dies noch einmal bestätigt:

GS Bebelhof Erweiterung Ganztagsbetrieb
 Kita Mainweg
 Kita Fremersdorfer Str.
 Kita Roseliesstr.
 Kita Heideblick
 GS Klint + Sporthalle
 GS Heidberg
 RS Nibelungenschule

Lessinggymnasium
 Aula Lessinggymnasium
 Jugendzentrum Wenden
 Sporthalle Lessinggymnasium
 GHS Rüningen

Für mindestens 11 dieser Dachflächen wurden **bereits Vorrüstungen zur Installation einer PV-Anlage** getroffen (Mitteilung 14391/15). Dennoch wurde bisher nur das Dach der Kita Heideblick mit einer PV-Anlage versehen, es konnte an einen Verein verpachtet werden. Alle weiteren Ausschreibungen blieben erfolglos. Sie erfolgten unter Maßgabe der Volleinspeisung, was angesichts der derzeit geringen Einspeisevergütungen nicht wirtschaftlich ist. Siehe Begründung zu 2.

Zu 2.: Lt. Mitteilung der Verwaltung 19-10187-01 ist die Variante, dass die Stadt die Anlagen selbst errichtet und betreibt und damit die Eigenstromversorgung des Gebäudes absichert, diejenige, die sich aufgrund der Eigenstromnutzung als die wirtschaftlichste erweist. Sie wurde 2018 und 2019 bereits für **aktuelle städtische Neubauten**, vier Kitas, zwei Schulen und eine Turnhalle, realisiert. Zwei weitere Kitas, zwei Schulen, eine Mensa und die Feuerwehrleitzentrale sollen folgen. Das ist sehr gut, reicht aber nicht aus:

Die bereits 2013 identifizierten neu errichteten bzw. sanierten Dächer müssen jetzt in Angriff genommen werden. Andernfalls liegen eines Tages Bau und Sanierung zu weit zurück und es droht, dass auch dieser Beschluss nicht mehr umgesetzt werden kann.

Zu 3.: Wenn ein Eigenbetrieb auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann, ist das unter 3. genannte das einzig wirtschaftliche Modell. Es wurde in den Jahren 2013/14 vom Verein Umweltwerkstatt e.V. der Stadt und den Fraktionen vorgestellt. Auf eine diesbezügliche Anfrage der SPD 2800/14 hin teilte die Verwaltung mit: „Wie in der Mitteilung Nr. 13588/14 dargestellt, wurde das genannte Modell erst vor kurzem durch Vertreter der AG Energiewende38 gegenüber der Verwaltung in einem mündlichen Gespräch vorgestellt, sodass bislang keine abschließende Bewertung erfolgen konnte. Die Verwaltung wird berichten, sobald die Unterlagen geprüft wurden.“ Das war am 14.3.2014.

Unserer Meinung nach kann dieses Modell noch immer Anwendung finden, wenn die genannten Dächer anderenfalls ungenutzt blieben.

Zu 4.: Die Stadt fordert die Errichtung privater Photovoltaikanlagen, was gut und richtig ist. Angesichts dessen ist unverständlich, dass die Auslegung eigener Anlagen ausschließlich unter gewinnorientierten und nicht vor allem unter am Klimaschutz orientierten Gesichtspunkten erfolgt.

Unabhängig davon gehen wir davon aus, dass sich insbesondere angesichts steigender Strompreise auch größere Anlagen langfristig rechnen werden.

Anlagen: keine

Betreff:**Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf städtischen Dächern**

Organisationseinheit:	Datum:
Dezernat III	02.12.2019
65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Bauausschuss (zur Kenntnis)	03.12.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	05.12.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)	10.12.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)	17.12.2019	Ö

Sachverhalt:

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Alle im Antrag 19-12226 genannten Liegenschaften wurden 2016 unter der Maßgabe einer Direkteinspeisung beschränkt ausgeschrieben. Ergebnis war, dass lediglich eine Anlage auf dem Dach der Kita Heideblick errichtet werden konnte. Maßgeblich hierfür war, dass der Pächter keine Gewinnabsicht verfolgte, sondern ein Nullsummenspiel in Kauf nimmt und den Umweltnutzen in den Vordergrund stellte. Sofern alle unter 1 genannten Liegenschaften durch die Stadt in Eigenregie mit PV nachgerüstet werden (Ausnahme Heideblick), würden so im Sinne einer überschlägigen Abschätzung etwa 400 kWpeak mit Kosten von etwa 750.000 € installiert werden. Entsprechende Mittel sind im Haushalt nicht eingeplant.

Das Mietmodell einer Anmietung extern errichteter PV-Anlagen durch die Stadt ist der Verwaltung bekannt. Hintergrund dieses Modells ist die Vermeidung bzw. Reduzierung der EEG-Umlage auf 40 % auf selbst genutzten Strom. Gemäß einer Städteumfrage bzgl. des geplanten PV-Zubauprojektes der Stadt Braunschweig verfolgt keine der Kommunen dieses Konzept.

Die Verwaltung beabsichtigt deshalb, wie folgt vorzugehen:

1. Bereitstellung von Dachflächen für externen Bau und Betrieb

Die Stadt Braunschweig wird in 2020 einen abschließenden Versuch starten, für eine externe Bewirtschaftung, gut geeignete Liegenschaften unter Ausschluss der 40%-EEG-Regelung am Markt anzubieten und abhängig von der Nachfrage nachsteuern.

2. Städtischer Ausbau von Photovoltaik auf kleinteiligen Bestandflächen

Kleinteilige Dachflächen sind für Investoren nicht interessant. Deshalb wird vorgeschlagen, durch Umschichtung aus bestehenden Globalansätzen des Investitionsplans wird beginnend ab 2020 jährlich ein Budget von 50.000 € bereitzustellen, um auf kleineren städtischen Liegenschaften (z. B. Dorfgemeinschaftshäuser, Ortsfeuerwehren, kleinere Kitas) Photovoltaik bereitstellen zu können. Von genannter Summe könnten bis zu fünf Liegenschaften pro Jahr aufgerüstet werden. Voraussetzung sind eine ausreichende Tragfähigkeit der bestehenden Dachkonstruktion, eine ausreichend lange voraussichtliche Standzeit der Dachhaut von mind. 20 Jahren und eine ungestörte Sonneneinstrahlung. Die Größe der PV-Anlage orientiert sich dabei an der Größe der Dachfläche. Damit liegt trotz der gegenüber dem Eigenverbrauch geringeren Einspeisevergütung das Prinzip unter

ökologischen Aspekten auf der maximalen Stromgewinnung. Die Prüfung, Bewertung und Auswahl in einer Prioritätenliste wird den Gremien mitgeteilt.

3. Realisierung von Photovoltaik bei Dachsanierungen und Neubauten

Generell soll bei allen geeigneten Neubaumaßnahmen sowie umfassenden Sanierungen Photovoltaik durch die Stadt vorgesehen werden. Die Kosten hierfür sollen direkt aus dem Projekt gespeist werden. Entsprechende zusätzliche Mittel sind im Zuge des Investitionssteuerungsverfahrens bereitzustellen. Gemäß geplantem PV-Zubaukonzept sollen PV-Anlagen zukünftig nicht mehr an der Grundlast, sondern gemäß der zur Verfügung stehenden Fläche ausgelegt werden. Flächenorientierte Anlagen sind nicht generell unwirtschaftlich, sondern unwirtschaftlicher als grundlastorientierte Anlagen

Sollten sich die Rahmenbedingungen für externe Investoren in den nächsten Jahren verbessern, muss das Konzept angepasst werden.

Leuer

Anlage/n:

keine

*Betreff:***Neubau der städtischen Kindertagesstätte Stöckheim-Süd
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement	<i>Datum:</i> 21.11.2019
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Bauausschuss (Entscheidung)	03.12.2019	Ö

Beschluss:

„Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 29.11.2018 (Beschlussvorlage 18-09059) zugestimmt.

Die Gesamtkosten – einschl. der Eigenleistung des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes – werden aufgrund der Kostenberechnung vom 02.10.2019 auf 3.427.900 € festgestellt.“

Sachverhalt:**1. Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Bauausschusses für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 2 lit. a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

2. Begründung und Beschreibung des Investitionsvorhabens

Im Süden des Stadtteils Stöckheim wird ein neues Wohnaugebiet für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 300 Wohneinheiten geschaffen. Die Vermarktung der Baugrundstücke ist weitestgehend abgeschlossen.

Unter Inanspruchnahme der im Bebauungsplan „Stöckheim-Süd“ festgesetzten Vorbehaltfläche für eine Kindertagesstätte wird auf dem Grundstück ein Neubau errichtet. Aus dem Neubaugebiet ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Betreuungsplätzen. Zur Sicherstellung des wohnortnahen Bedarfes für zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen sowie der Erfüllung des Rechtsanspruches ist die Errichtung einer Vier-Gruppen-Kita erforderlich.

3. Angaben zum Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde am 11.12.2018 im VA beschlossen.

Insgesamt verfügt die Kindertagesstätte über die im Standardraumprogramm vorgesehenen Räume.

4. Erläuterung zur Planung

In dem Neubau werden zwei Krippengruppen mit je 15 Kindern und zwei Kindergartengruppen mit je 25 Kindern untergebracht.

Die Gruppenräume mit den Sanitärbereichen, Garderoben und der Multifunktionsraum sind nach Südosten zum Außenspielbereich orientiert. Der Mehrzweckraum liegt an der westlichen Seite. Die Verwaltungs-, Personal- und Funktionsräume liegen an der Nordseite des Gebäudes.

Der eingeschossige, nicht unterkellerte Neubau wird in Massivbauweise mit einem gedämmten Flachdach mit extensiver Begrünung ausgeführt. Die Aussteifung erfolgt über die Dachfläche und die Mauerwerkswände; die Gründung basiert auf einer massiven Stahlbetonsole.

Die Außenspielfläche wird naturnah gestaltet und mit Rasen, Bäumen, Sträuchern bepflanzt. Spielgeräte und Möglichkeiten des Spiels mit Wasser und Sand sind im Außenbereich vorgesehen.

Stellplätze für PKW und Fahrräder werden straßenseitig auf dem Grundstück untergebracht.

5. Techniken für regenerative Energien

Dämmung und Haustechnik werden entsprechend der EnEV und dem EEWärmeG ausgelegt. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Eine Photovoltaikanlage wird auf dem Flachdach über dem Mehrzweckraum aufgestellt und dient der Versorgung der Kindertagesstätte. Für einen Großteil des Daches ist ein extensiv begrüntes Flachdach vorgesehen.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Das Gebäude ist ebenerdig und für Menschen mit Behinderungen gut zugänglich. Ein barrierefreies WC ist vorgesehen. Eine Kindergartengruppe wird als 'Integrative Gruppe' eingerichtet. Die Außenanlagen in diesem Bereich werden behindertengerecht geplant.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 02.10.2019 3.427.900 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll in der Zeit von April 2020 bis Dezember 2021 durchgeführt werden.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2019 sind bei dem Projekt „Kita Stöckheim-Süd/Neubau (4E.210252) kas- senwirksame Haushaltsmittel in Höhe von zwei Mio. € veranschlagt.

Im Investitionsprogramm 2019 - 2022 sind folgende Finanzierungsraten eingeplant:

Gesamtkosten in T€	2019 in T€	2020 in T€	2021 in T€	2022 in T€	2023 in T€	Restbedarf in T€
3.500	2.000	1.500				

Der bisherige Haushaltsansatz 2019 wurde ausnahmsweise bereits in Höhe von 370.000 € zur Deckung von überplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen herangezogen.

Aufgrund der erforderlichen Nachveranschlagung der Deckungsmittel sind im Haushaltsentwurf 2020/IP 2019 - 2023 folgende Finanzraten vorgesehen:

Gesamtkosten in T€	bis 2019 in T€	2020 in T€	2021 in T€	2022 in T€	2023 in T€	Restbedarf in T€
3.500	1.630	800	570	500		

Zur Haushaltslesung 2020 werden die Haushaltsmittel auf das notwendige Maß von 3.427.900 € reduziert.

Das Vorhaben ist Teil eines Städtebaulichen Vertrages. Daher sind Einzahlungen in Höhe von 2.625.000 € für 2022 als Zahlung durch den Investor eingeplant worden.

Leuer

Anlagen:

Anlage 1 und 2 Kostenberechnung und Kostenzusammenstellung

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008
Objektbezeichnung: Kindertagesstätte Stöckheim Süd Schiefer Berg 100, 38124 Braunschweig

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

	Gesamtbetrag €
100 Grundstück	
200 Herrichten und Erschließen	35.000
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.440.100
400 Bauwerk - Technische Anlagen	476.000
500 Außenanlagen	412.600
600 Ausstattung und Kunstwerke	120.000
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung d. FB 65	781.000
Unvorhergesehenes (ca. 5 %)	163.200
	3.427.900
Einrichtungskostenanteil	Projekt 4E.210252
Baukostenanteil	Projekt 4E.210252

ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG

Preissteige- rungsrate	bisherige Kosten €	2018 €	2019 €	2020 €	2021 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:						
2018 vorauss. Index %						
2019 vorauss. Index %						
2020 vorauss. Index %						
2021 vorauss. Index %						

Aufgestellt: Braunschweig am 02.10.2019

Stadt Braunschweig
 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement
 65.31 Schle
 I. A.
 Gez. Eckermann

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008

Objektbezeichnung: **Kindertagesstätte Stöckheim Süd,
Schiefer Berg 100, 38124 Braunschweig**

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten	13.700	
220	Öffentliche Erschließung	21.300	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		35.000
300	Bauwerk – Baukonstruktion		
310	Baugrube	8.000	
320	Gründung	310.200	
330	Außenwände	393.600	
340	Innenwände	206.200	
360	Dächer	381.000	
370	Baukonstr. Einbauten	94.000	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	47.100	
	Summe 300 Bauwerk – Baukonstruktion		1.440.100
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	134.800	
420	Wärmeversorgungsanlagen	137.100	
430	Lufttechnische Anlagen	14.000	
440	Starkstromanlagen	135.800	
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	27.000	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	25.000	
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	2.300	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		476.000
500	Außenanlagen		
510	Geländeflächen	39.000	
520	Befestigte Flächen	80.000	
530	Baukonstruktion in Außenflächen	35.000	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	118.400	
550	Einbauten in Außenanlagen	90.000	
570	Pflanz- und Saatflächen	41.200	
590	Sonstige Außenanlagen	9.000	
	Summe 500 - Außenanlagen		412.600
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Ausstattung	120.000	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		120.000
700	Baunebenkosten		
710	Bauherrenaufgaben Eigenleistung FB 65	156.200	
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	624.800	
770	Allgemeine Baunebenkosten		
	Summe 700 Baunebenkosten		781.000
	Unvorhergesehenes 5%		163.200
	Gesamtkosten		3.427.900

Aufgestellt: Braunschweig, 02.10.2019

Stadt Braunschweig
 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement
 65.31 Schle
 I. A.
 Gez. Eckermann

Betreff:

**Sporthalle Nibelungen-Realschule, Arminiusstr. 4, 38112
Braunschweig
Oberlicht-/Dachsanierung
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit: Dezernat III 65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement	Datum: 29.11.2019
--	-----------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Bauausschuss (Entscheidung)	03.12.2019	Ö

Beschluss:

„Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 26.04.2019 zugestimmt.

Die Gesamtkosten – einschl. der Eigenleistung des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes – werden aufgrund der Kostenberechnung vom 29.09.2019 auf 610.000 € festgestellt.“

Sachverhalt:**1. Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Bauausschusses für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 2 lit. a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

2. Begründung und Beschreibung des Investitionsvorhabens

Die Schulsportsporthalle ist wettkampffähig und normgerecht für eine multifunktionale Trainings-, Punktspiel- und Wettkampfnutzung ausgestattet. Außerhalb der schulsportlichen Nutzung, die von Montag bis Freitag im Regelfall im Zeitraum von 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr erfolgt, wird die Sporthalle vom Braunschweiger Vereinssport von Montag bis Freitag von 16:00 Uhr bis 22:00 Uhr für den Trainingsbetrieb durchgängig genutzt und an den Wochenenden für den Punktspiel- und Wettkampfbetrieb verschiedener im leistungsorientierten Ligabetrieb spielender Vereinsmannschaften. In letzter Zeit war der Sportbetrieb immer häufiger erheblich durch Feuchtigkeits- und Nässeeintritte im Sportbereich beeinträchtigt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit musste die Sporthalle häufiger gesperrt werden. Auf Grund nicht vorhandener freier Kapazitäten in den anderen städtischen Sporthallen konnte der damit verbundene Ausfall des Sportbetriebes nicht kompensiert werden. Die Stadt ist zur Aufrechterhaltung eines geeigneten Sportbetriebes für die schulsportliche Nutzung sowie den außerschulischen Vereinssport auf die durchgängige Funktionstüchtigkeit dieser Sporthalle zwingend angewiesen.

3. Angaben zum Raumprogramm

Das Raumprogramm bleibt unverändert.

4. Erläuterungen zur Planung

Die Wasserschäden im Hallenbereich sind auf Undichtigkeiten in der Flachdachabdichtung zurückzuführen. Die Schäden an der Dachabdichtung bzw. an den Lichtbändern sind aus der Instandhaltung langfristig nicht mehr zu reparieren und müssen daher komplett saniert werden.

Das komplette Flachdach wird neu abgedichtet, die Attikaabdeckung erneuert. In diesem Zuge werden die Dachoberlichter inkl. RWA-/Lüftungsklappen demontiert, entsorgt und durch Oberlichter aus mehrschaligen Hohlkammerprofilen, $U_g = 1,2 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ ersetzt. Die RWA-Lüftungsklappen werden erneuert. Die Dachsanierung wird um eine neue Blitzschutzanlage und Sekuranten inkl. Seilsicherungssystem ergänzt. Die Außenanlagen und die Stellplatzsituation bleiben unberührt.

Es soll ein Antrag für Förderung aus dem Sportstättensanierungsprogramm des Landes Niedersachsen gestellt werden, das eine Zuwendung von 40,00 v.H. der zuwendungsfähigen Ausgaben, höchstens jedoch 400.000 € vorsieht.

5. Techniken für regenerative Energien

Durch den Austausch der Oberlichter aus mehrschaligen Hohlkammerprofilen, $U_g = 1,2 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ verbessert sich der Dämmwert des Bauteils und die Luftdichtigkeit.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Bei der Baumaßnahme sind keine Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen vorgesehen bzw. erforderlich.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 19.09.2019 610.000 €.

Einzelheiten sind aus den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll in der Zeit von Mai 2020 bis September 2020 durchgeführt werden.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 17.09.2019 einer außerplanmäßigen Mittelbereitstellung auf dem Projekt „SpH RS Nibelungenschule/Dachsanierung“ (4E.210310) für das Jahr 2019 in Höhe von 610.000 € zugestimmt.

Leuer

Anlagen:

Anlage 1 - Kostenberechnung

Anlage 2 - Kostenzusammenstellung

Anlage 3 - Grundriss

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008
Objektbezeichnung: Sporthalle RS Nibelungenschule Arminiusstraße 4, 38112 Braunschweig Oberlicht-/Dachsanierung

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	408.000	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	30.500	
500 Außenanlagen		
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten (Pauschale Ansatz rd. 30 % KG 200-KG 600)	125.000	563.500
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)		46.500
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		610.000
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210310	-

Aufgestellt am 19.09.2019

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.41 Gr

I. A.
gez.
Eckermann

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008

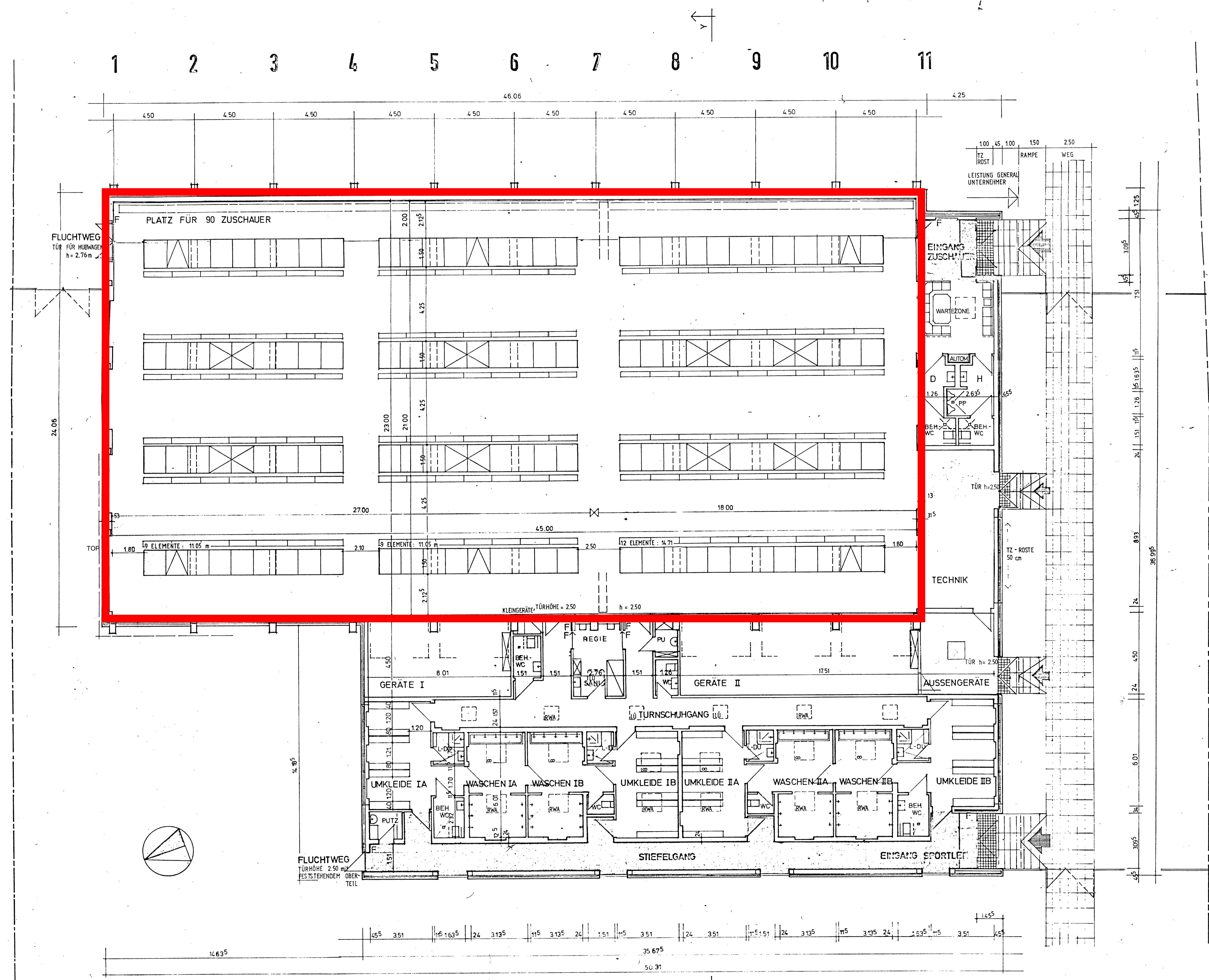
Objektbezeichnung: Sporthalle RS Nibelungenschule Arminiusstraße 4, 38112 Braunschweig
Oberlicht-/Dachsanierung

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
330	Außenwände, -fenster, -türen		
340	Innenwände, -fenster, -türen		
350	Decken, -beläge, -bekleidung	26.000	
360	Dächer, Eindeckungen	382.000	
370	Baukonstruktive Einbauten		
390	sonstige Maßnahmen - Treppe 2. BA		
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		408.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		
420	Wärmeversorgungsanlagen		
430	Lufttechnische Anlagen		
440	Starkstromanlagen	30.500	
450	Alarmierung u. BMA		
490	Sonstige Maßnahmen		
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		30.500
500	Außenanlagen		
540	Techn. Anlagen in Außenanlagen		
	Summe 500 Außenanlagen		-
600	Ausstattung und Kunstwerke		
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		-
700	Baunebenkosten		
700	Pauschale Ansatz rd. 30% aus KG 20 - KG 600		125.000
	Summe 700 Baunebenkosten		-
	Zwischensumme bis KG 700		563.500
	Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - 700		46.500
	Gesamtkosten		610.000

Aufgestellt: 19.09.2019

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.41 Gr

I. A.
gez.
Eckermann



ERGÄNZT AM 12.06.78
TECHNIK / AUSSENGERÄTE

LICHTBÄNDER BESTEHEND AUS 9 bzw.
12 EINZEELEMENTEN.

LÜFTERKLAPPEN

RAUCHABZÜGE RWA

AUSLÖSETASTE RWA

LICHTKUPPELN

90-90

120-120

SCHULSPORTHALLE NIBELUNGENSCHULE

BLATT 1a GRUNDRISS M 1:100
BRAUNSCHWEIG 12.06 / 25.05.1978
27.01.1980

BAUHERR: STADT BRAUNSCHWEIG

00484/03/01/6/G

ARBEITS GEMEINSCHAFT
DR-ING. LASSEN DIPL-ING. SCHNEPP
ARCHITEKTEN BDA • 3300 BRAUNSCHWEIG
HAGENRING 89 • TELEFON 0531-33245
J. Lassen E. Schnepp

Betreff:

**Kita Neue Knochenhauerstr. 5, Umbau für zwei weitere
Krippengruppen
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement	<i>Datum:</i> 25.11.2019
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Bauausschuss (Entscheidung)	03.12.2019	Ö

Beschluss:

„Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 21.08.2019 zugestimmt. Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Hochbau und Gebäudemanagement - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 08.10.2019 auf 340.000 € festgestellt.“

Sachverhalt:1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Bauausschusses für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 2 lit. a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

2. Begründung und Beschreibung des Investitionsvorhabens

Die Liegenschaft Neue Knochenhauerstraße 5, in unmittelbarer Nachbarschaft des städtischen Familienzentrums Neue Knochenhauerstraße 10, wurde aufgrund zwingender Mehrbedarfe für die Kindertagesbetreuung im U3-Bereich für zwei Gruppen hergerichtet. Da es in dem Gebäude weiteren Leerstand gibt, sollen dort zwei weitere Krippengruppen untergebracht werden.

Das Gebäude wurde von der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) für die Nutzung als Kindertagesstätte angemietet. Die Realisierung von zwei weiteren, also insgesamt 4 Betreuungsgruppen für 0- bis 3-jährige Kinder ist nach eingehender Prüfung unter entsprechender Einbeziehung weiterer Bereiche möglich.

Die noch zur Verfügung stehende Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt rd. 700 m², die bei der Einrichtung von zwei Krippengruppen voll ausgenutzt wird. Die weiteren notwendigen Räume wie Personalraum, Personal-WC, Büro und Büro für KiFaZ können in den freien Räumen im Obergeschoss untergebracht werden.

Für den Betrieb der Krippengruppen ist eine Betriebserlaubnis des Landes erforderlich, die nach mündlicher Erörterung durch die Aufsichtsbehörde in Aussicht gestellt worden ist.

3. Angaben zum Raumprogramm

Für die Erweiterung der Kindertagesstätte Neue Knochenhauerstraße um zwei Krippengruppen wird folgendes Raumprogramm zu Grunde gelegt:

bereits vorhanden:

1 Gruppenraum 70,5 m²
 1 Gruppenraum 62,8 m²
 1 Schlafraum 17 m²
 1 Schlafraum 17,5 m²
 2 Sanitärräume je 13,9 m²
 2 Garderobenbereiche /Flur 76,8 m²
 1 Abstellraum 17,5 m²
 1 Büro 17,1 m²
 1 Multifunktionsraum/Familienzentrum 51,7 m²
 1 Küche 17 m²
 1 Vorratsraum 17m²
 1 Hauswirtschaftsraum 17m²
 1 Kinderwagenabstellraum 17 m²
 1 Personalraum 34,6 m²
 1 Lager 17,2 m²
 1 Stuhllager 17 m²
 1 Putzmittelraum 3 m²
 1 Herren-WC 9,7 m²
 1 Damen-WC 8 m²
 Technikräume insg. 21,5 m²

neu dazu:

1 Gruppenraum 53,6 m²
 1 Gruppenraum 51,4 m²
 1 Schlafraum 17,7 m²
 1 Schlafraum 17,7 m²
 2 Sanitärräume je 11 m²

sowie im OG:

1 Teeküche 6,2 m²
 1 Dusche 3,8 m²
 1 WC-H 3 m²
 1 WC-D 3 m²
 1 Pumi 3,1 m²
 1 Büro 16,7 m²
 1 Personal 25,5 m²
 1 Büro KiFaZ 23,2 m²

Die Abweichungen der Raumgrößen zum allgemeinen Raumkonzept für den Neubau und die Sanierung von Kindertagesstätten ergeben sich durch die räumlichen Vorgaben im Bestand.

4. Erläuterungen zur Planung

Es werden zwei weitere Krippengruppen mit je 15 Kindern in dem Gebäude untergebracht.

Das Bestandsgebäude ist dann für die Nutzung von vier Krippengruppen umgebaut. Die großen und kleinen Gruppenräume liegen nach Nordosten mit direkten Zugängen zur Außen-spielfläche, die an das benachbarte Grundstück der Kita Neue Knochenhauerstraße 10 grenzt. Die Außen-spielflächen werden mit einem direkten Zugang verbunden.

5. Techniken für regenerative Energien

Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt.

Die vorhandene Technik des Bestandsgebäudes wird weiterhin genutzt und nur in kleinen Teilen umgebaut und ergänzt. Umrüstungs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Die genutzten Flächen im Erdgeschoss des Gebäudes sind ebenerdig und für Behinderte gut zugänglich.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme belaufen sich gemäß Kostenberechnung vom 08.10.2019 auf 340.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Es ist geplant, Ende Januar 2020 mit dem Umbau zu beginnen und die hergerichteten Räume im Juni 2020 an den Nutzer zu übergeben.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Bei der Schaffung der ersten beiden Krippengruppen können aufgrund günstiger Ausschreibungsergebnisse voraussichtlich 190.000 € eingespart werden.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 einer überplanmäßigen Mittelbereitstellung auf dem Projekt „Knochenhauerstr. 5/Eintr. Kippengruppen“ (4E.210246) für das Jahr 2019 in Höhe von 150.000 € zugestimmt.

Für die Einrichtung der 15 zusätzlichen Krippenplätze hat die Verwaltung beim Land bereits vorsorglich Fördermittel nach der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für den weiteren Ausbau der Tagesbetreuung für Kinder unter drei Jahren (RAT) beantragt. Je nach Höhe der Ausgaben zur Schaffung der Plätze sind Einnahmen von bis zu 180.000 Euro (15 x 12.000 Euro) zu erwarten. Eine Bewilligung liegt noch nicht vor.

Für die Schaffung weiterer Kindergartenplätze beabsichtigt das Land, ebenso Fördermittel zur Verfügung zu stellen. Die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für Investitionen in der Tagesbetreuung für Kinder im Alter von drei Jahren bis zur Einschulung (RIT), befindet sich derzeit im Abstimmungsverfahren mit den Verbänden. Der aktuelle Richtlinienentwurf sieht eine maximale Förderung von 7.200 Euro je neu geschaffenen Kindergartenplatz vor. Bei entsprechenden Ausgaben zur Umsetzung dieser Maßnahme ist auch hier eine Förderung von bis zu 180.000 Euro (25 x 7.200 Euro) möglich. Nach Inkrafttreten der Richtlinie wird die Verwaltung die Fördermittel umgehend beantragen.

Leuer

Anlagen:

Anlage 1 - Kostenberechnung

Anlage 2 - Kostenzusammenstellung

Anlage 3 - Grundriss Erdgeschoss

Anlage 4 - Grundriss Obergeschoss

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008
Objektbezeichnung: Einrichtung von zwei zusätzlichen Krippengruppen Neue Knochenhauerstr. 5

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	88.500	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	42.700	
500 Außenanlagen	74.800	
600 Ausstattung und Kunstwerke	61.300	
700 Baunebenkosten (Pauschale Ansatz 30% KG 200-KG 600)	72.700	340.000
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)		
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		340.000
Einrichtungskostenanteil	-	61.300
Baukostenanteil	Projekt 4E.210246	278.700

Aufgestellt am 08.10.2019

Stadt Braunschweig
 FB Hochbau und Gebäudemanagement
 65.42

I. A.
 gez.
 Eckermann

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008

Objektbezeichnung: Einrichtung von zwei zusätzlichen Krippengruppen
Neue Knochenhauerstr. 5

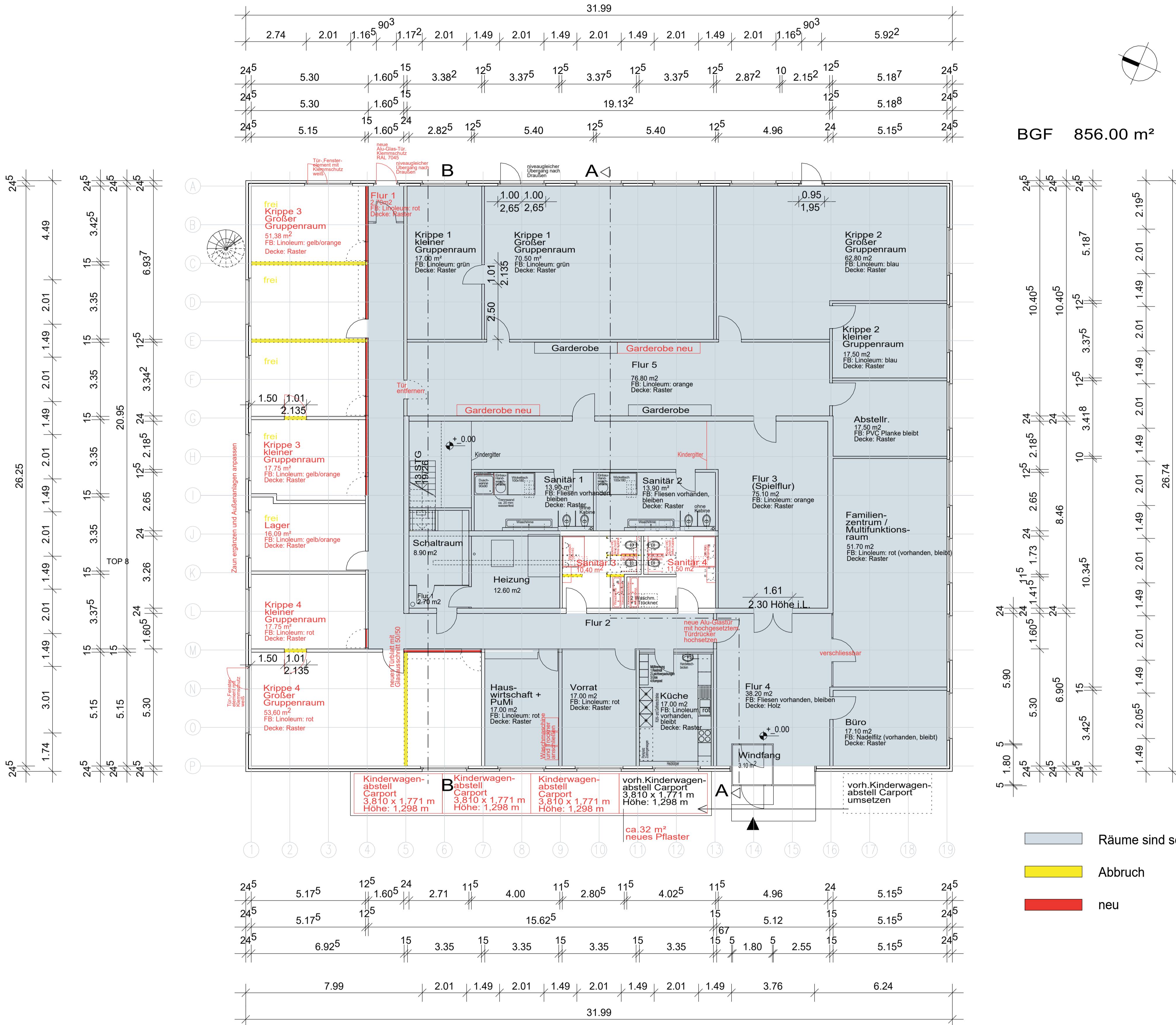
Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
320	Gründung	31.500	
330	Außenwände, -fenster, -türen	22.000	
340	Innenwände, -fenster, -türen	30.900	
350	Decken, -beläge, -bekleidung	800	
390	sonstige Maßnahmen	3.300	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		88.500
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	16.800	
420	Wärmeversorgungsanlagen		
430	Lufttechnische Anlagen		
440	Starkstromanlagen	22.400	
450	Alarmierung u. BMA	3.500	
490	Sonstige Maßnahmen		
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		42.700
500	Außenanlagen		
520	Befestigte Flächen	40.000	
540	Techn. Anlagen in Außenanlagen	34.800	
	Summe 500 Außenanlagen		74.800
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Ausstattung	61.300	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		61.300
700	Baunebenkosten		
710	Bauherrenaufgaben Eigenleistung FB 65	61.000	
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	7.700	
770	Allgemeine Baunebenkosten	4.000	
	Summe 700 Baunebenkosten		72.700
	Zwischensumme bis KG 700		340.000
	Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - 700		
	Gesamtkosten		340.000

Aufgestellt: 08.10.2019

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.42

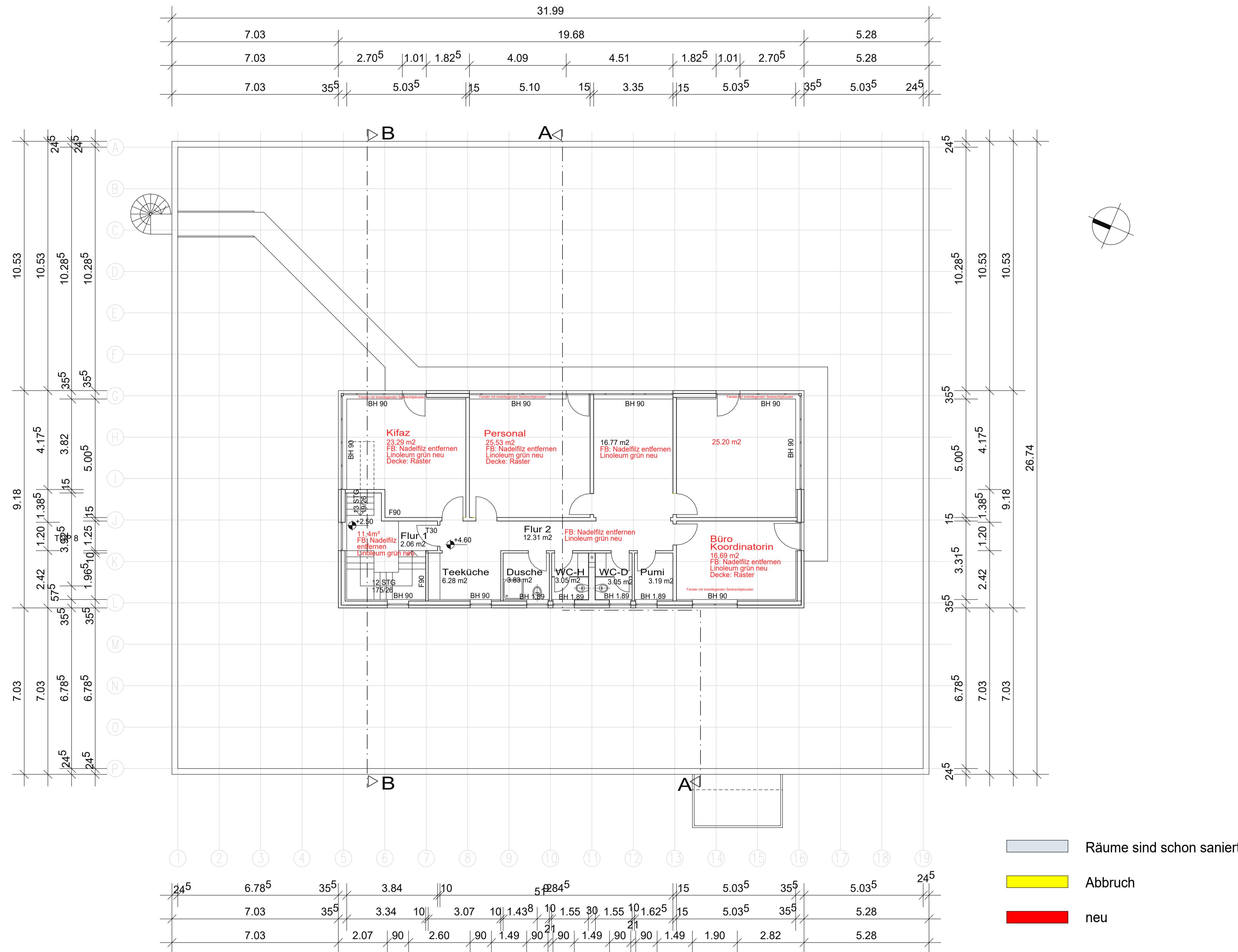
I. A.
gez.
Eckermann

Umbau der Liegenschaft Neue Knochenhauerstraße 5 zur Kindertagesstätte für 4 Krippengruppen



Erdgeschoss

Umbau der Liegenschaft Neue Knochenhauerstraße 5 zur Kindertagesstätte für 4 Krippengruppen



Obergeschoß

Betreff:**Abrechnung von Straßenbaumaßnahmen
- Aufwandsspaltung und Abschnittsbildung -**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	<i>Datum:</i> 14.11.2019
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (Anhörung)	01.10.2019	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 120 Östliches Ringgebiet (Anhörung)	23.10.2019	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 222 Timmerlah-Geitelde-Stiddien (Anhörung)	24.10.2019	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 212 Heidberg-Melverode (Anhörung)	28.10.2019	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 224 Rüningen (Anhörung)	05.11.2019	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)	28.11.2019	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	03.12.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	10.12.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	17.12.2019	Ö

Beschluss:

„Gemäß § 3 Abs. 2 und § 9 der Straßenausbaubeitragssatzung (ABS) der Stadt Braunschweig vom 11. Mai 2010 in der jetzt geltenden Fassung wird für den Ausbau der nachfolgend unter Ziffer I aufgeführten Straßen die Aufwandsspaltung und für die unter Ziffer II aufgeführten Straßen die Aufwandsspaltung und Abschnittsbildung beschlossen.

I. Aufwandsspaltung1.1 Steintorwall

Erneuerung der Fahrbahn der Verkehrsanlage „Steintorwall“ zwischen Leonhardstraße und Museumstraße

1.2 Westerbergstraße

Erneuerung der Fahrbahn der Verkehrsanlage „Westerbergstraße“ zwischen der Ortsdurchfahrtsgrenze der K 24 und Thiedestraße (innerorts Rüningen)

1.3 Timmerlahstraße

Erneuerung der Fahrbahn der Verkehrsanlage „Timmerlahstraße“ (L 473, Abschnitt 110, zwischen den Stationen 1,540 und 0,371 - innerorts Timmerlah -)

1.4 Hagenring

Erneuerung der Fahrbahn westlich der Mittelinsel der Verkehrsanlage „Hagenring“ zwischen Griesmaroder Straße und Rebennring

1.5 Neue Straße

Erneuerung der Fahrbahn und der Parkflächen südlich der Mittelinsel der öffentlichen Verkehrsanlage „Neue Straße“ zwischen Schützenstraße und Gördelingerstraße

1.6 John-F.-Kennedy-Platz

Erneuerung der Fahrbahn, des Radweges, des Gehweges und der Straßenoberflächenentwässerung auf der Westseite der Verkehrsanlage „John-F.-Kennedy-Platz“ zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Augusttorwall

1.7 Glogaustraße

Erneuerung der Fahrbahn der Verkehrsanlage „Glogaustraße“ zwischen Leipziger Straße und Waldenburgstraße sowie zwischen Görlitzstraße und Schlesiendamm (Teilstreckenausbau)

II. Aufwandsspaltung und Abschnittsbildung

2.1 Geiteldestraße

Erneuerung der Fahrbahn der Verkehrsanlage „Geiteldestraße/Rüningenstraße“ zwischen der Straße Am Friedhof und Steinbergstraße

2.2 John-F.-Kennedy-Platz/Lessingplatz

Erneuerung der Fahrbahn der Verkehrsanlage „John-F.-Kennedy-Platz/Lessingplatz/Bruchtorwall/Kalenwall“ zwischen Auguststraße und Lessingplatz (Verlängerung Hinter Ägidien).“

Sachverhalt:

Die Beschlusskompetenz des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Nr. 7 NKomVG i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 3 der Straßenausbaubeitragssatzung. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnormen handelt es sich bei der Vorlage über die Aufwandsspaltung und Abschnittsbildung um einen Beschluss, für den der Rat zuständig ist.

Aufwandsspaltung:

Bei den o. g. Erneuerungen von einzelnen Teilanlagen verschiedener Straßen handelt es sich um straßenausbaubeitragspflichtige Maßnahmen.

Von der Möglichkeit der Vorfinanzierung der Straßenausbaubeiträge über einen Aufwandsspaltungsbeschluss war in der Vergangenheit abgesehen worden, da grundsätzlich ohne einen entsprechenden Aufwandsspaltungsbeschluss auch keine Verjährungsfristen für die Straßenausbaumaßnahmen zu laufen begannen. Einnahmeverluste konnten damit nicht entstehen.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 5. März 2013 – 1 BvR 2457/08 – entschieden, dass Abgaben zum Vorteilsausgleich nicht zeitlich unbegrenzt nach Erlangen des Vorteils festgesetzt werden können. Dem Gesetzgeber obliegt es, einen Ausgleich zu schaffen zwischen dem Interesse der Allgemeinheit an Beiträgen für solche Vorteile einerseits und dem Interesse des Beitragsschuldners andererseits, irgendwann Klarheit zu erlangen, ob und in welchem Umfang er zu einem Beitrag herangezogen werden kann.

Der niedersächsische Landesgesetzgeber hat das Niedersächsische Kommunalabgabengesetz (NKAG) vom 20. April 2017 daher durch § 11 Absatz 3 Nr. 1 NKAG ergänzt. Hiernach ist die Festsetzung eines Beitrages auch dann nicht mehr zulässig, wenn das Entstehen der Vorteilslage (Zeitpunkt der technischen Herstellung) mindestens 20 Jahre zurückliegt. Liegt der Zeitpunkt der Vorteilslage mehr als 20 Jahre zurück, können die Beiträge nicht mehr erhoben werden, selbst wenn die eigentlichen Verjährungsfristen aufgrund fehlender Ratsbeschlüsse über die Aufwandsspaltung und Abschnittsbildung noch nicht laufen.

Aufgrund dieser niedersächsischen gesetzlichen Regelung wird zeitnah die Erhebung der Straßenausbaubeiträge erfolgen und die erforderlichen Voraussetzungen für die rechtmäßige Beitragserhebung (hier: Aufwandsspaltungsbeschluss bzw. Aufwandsspaltungs- und Abschnittsbildungsbeschluss) geschaffen.

Bei der Glogaustraße handelt es sich um einen Teilstreckenausbau. Der Bereich der Glogaustraße zwischen Waldenburgstraße und Görlitzstraße ist in einem guten Zustand und war nicht erneuerungsbedürftig.

Aufwandsspaltung und Abschnittsbildung:

Zusätzlich zum erforderlichen Aufwandsspaltungsbeschluss ist in der Verkehrsanlage „Geiteldestraße/Rüningenstraße“ und der Verkehrsanlage „John-F.-Kennedy-Platz/Lessingplatz/Bruchtorwall/Kalenwall“ ein Abschnittsbildungsbeschluss nötig.

Die Verkehrsanlage „Geiteldestraße“ beginnt aus beitragsrechtlicher Sicht bei der Straße Am Friedhof und geht dann in die Rüningenstraße über und endet dann an der Ortsdurchfahrtsgrenze der Rüningenstraße. Innerhalb dieser Verkehrsanlage wurde nur die Fahrbahn zwischen der Straße Am Friedhof und der Steinbergstraße erneuert.

Die Verkehrsanlage „John-F.-Kennedy-Platz/Lessingplatz/Bruchtorwall/Kalenwall“ beginnt aus beitragsrechtlicher Sicht als John-F.-Kennedy-Platz an der Auguststraße und geht dann in die Straßen „Lessingplatz“, „Bruchtorwall“ und „Kalenwall“. Sie endet an der Kreuzung Europaplatz/Gieseler. Hier wurde bzw. wird nur der Bereich zwischen Lessingplatz (Verlängerung Hinter Ägidien) und Auguststraße erneuert.

Die Realisierung der Fahrbahnerneuerung auf der gesamten Länge der o. g. Verkehrsanlagen erfolgt kurz- bzw. mittelfristig abschnittsweise, sodass auch eine abschnittsweise Abrechnung der Straßenausbaubeiträge sinnvoll und erforderlich ist.

Der Fachbereich Tiefbau und Verkehr hat Informationsveranstaltungen über die Straßenausbaubeitragspflicht und die zu erwartenden Beitragshöhen durchgeführt.

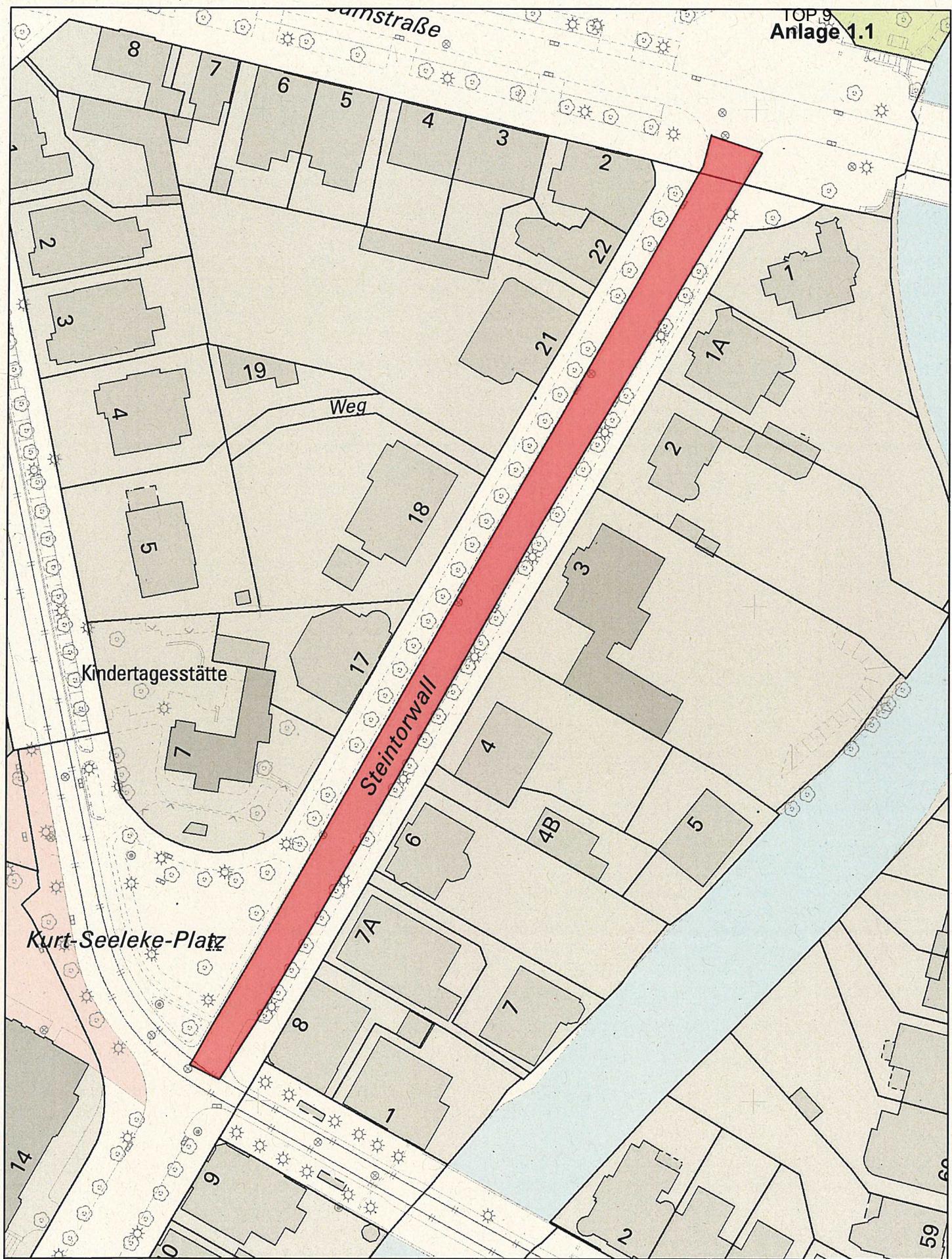
Für die beitragspflichtigen Eigentümer ergeben sich durch diesen formellen Ratsbeschluss keine Veränderungen gegenüber den in den Informationsveranstaltungen vorgestellten Berechnungen der Straßenausbaubeiträge.

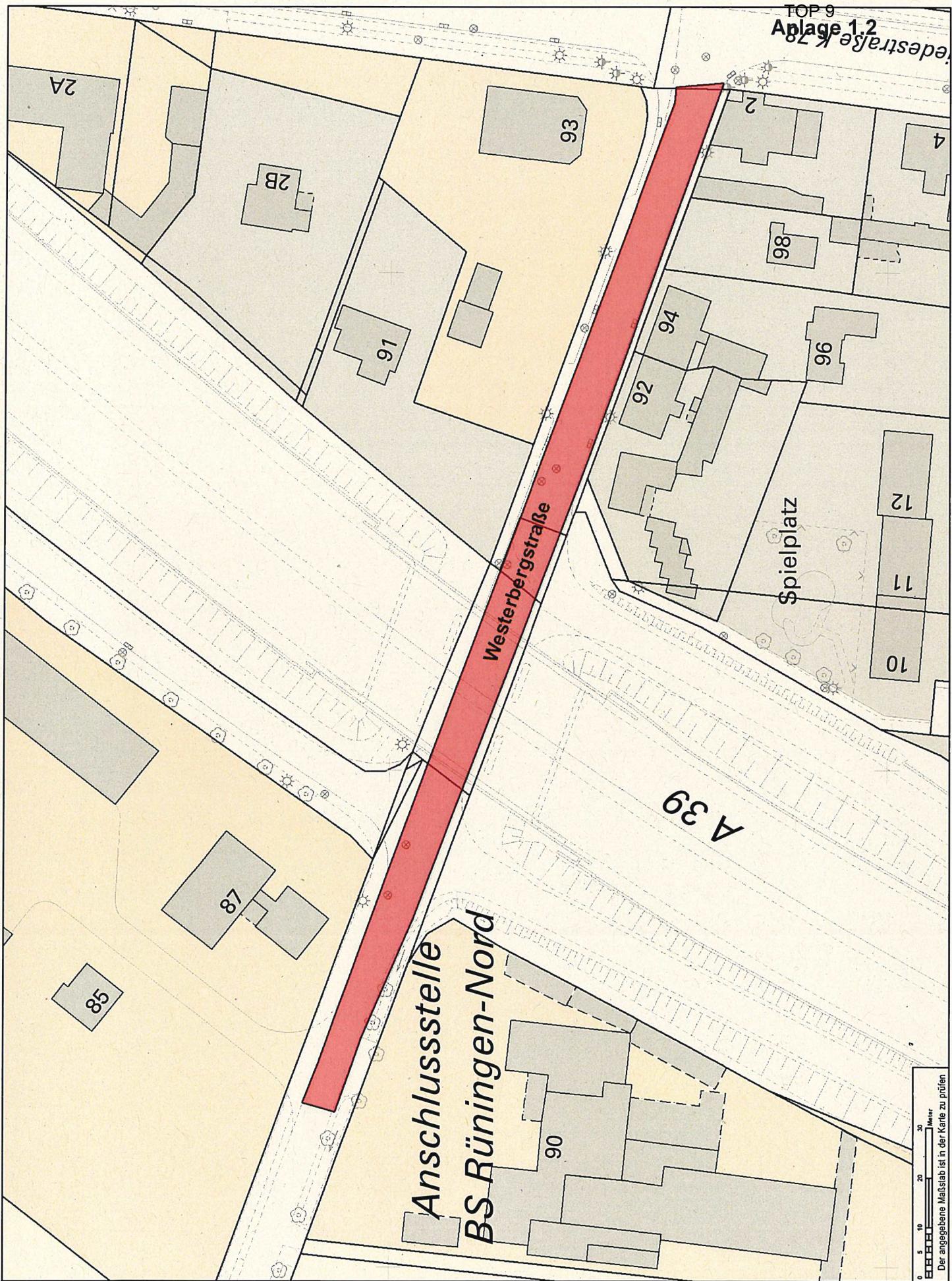
Leuer

Anlage/n:

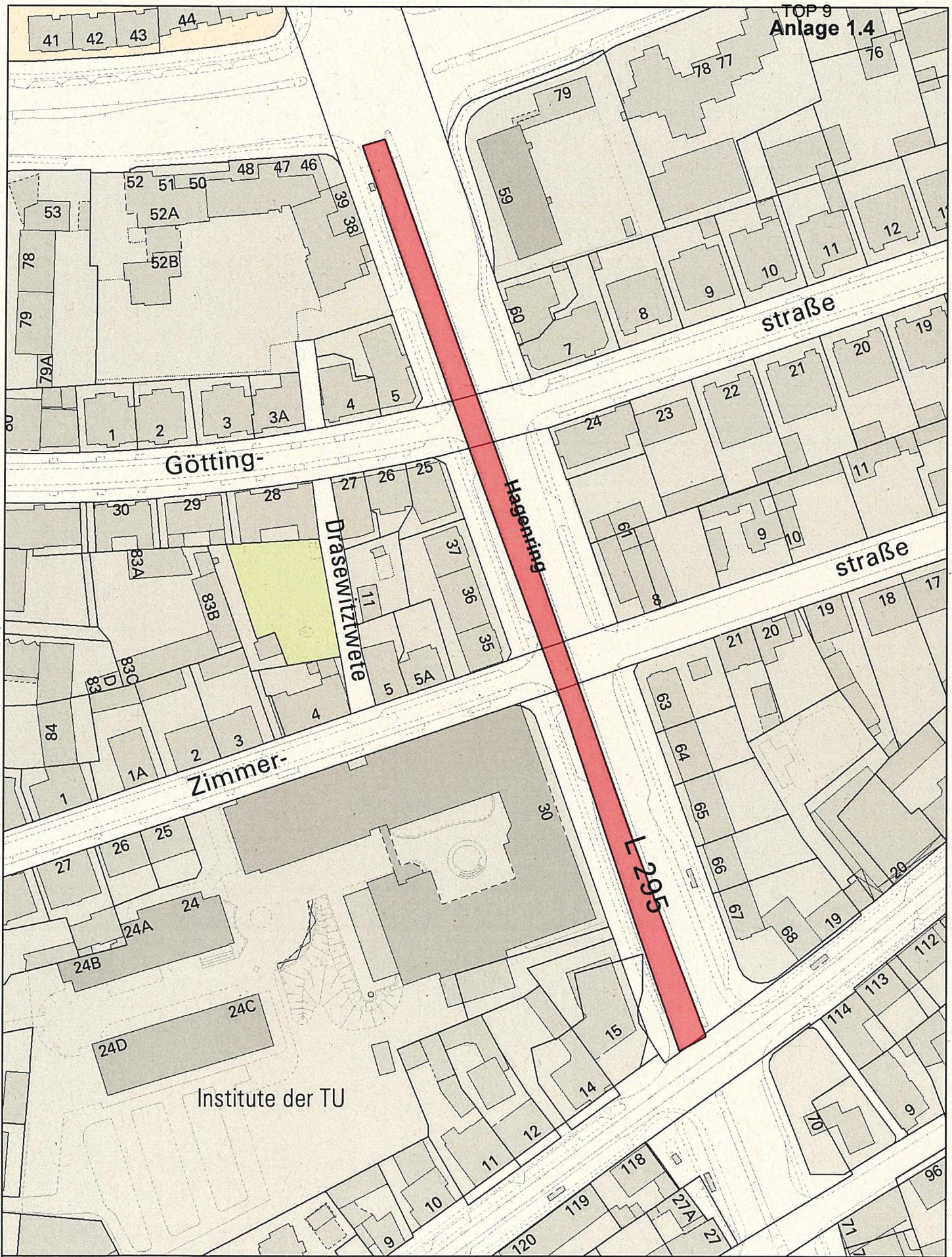
Anlagen 1.1 bis 1.7: Aufwandsspaltung

Anlagen 2.1 und 2.2: Aufwandsspaltung und Abschnittsbildung









Nur für den
Dienstgebrauch

Angefertigt: 28.03.2019

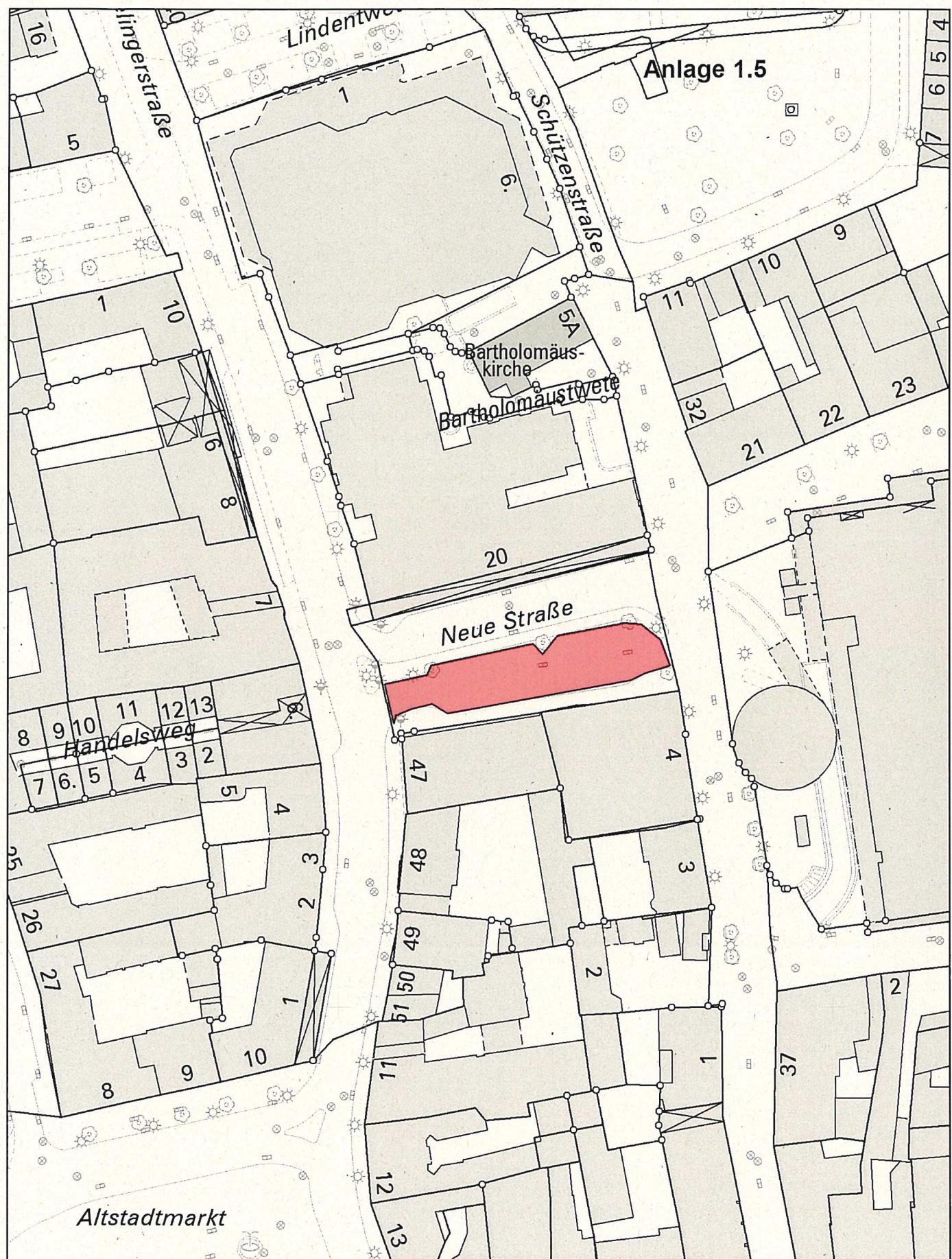
Maßstab: 1:1.500

Erstellt für Maßstab

0 5 10 20 30
Meter

Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen

Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung
und Umweltschutz,
Abteilung Geoinformation



Nur für den
Dienstgebrauch

Angefertigt: 13.09.2019

Maßstab: 1:1.000

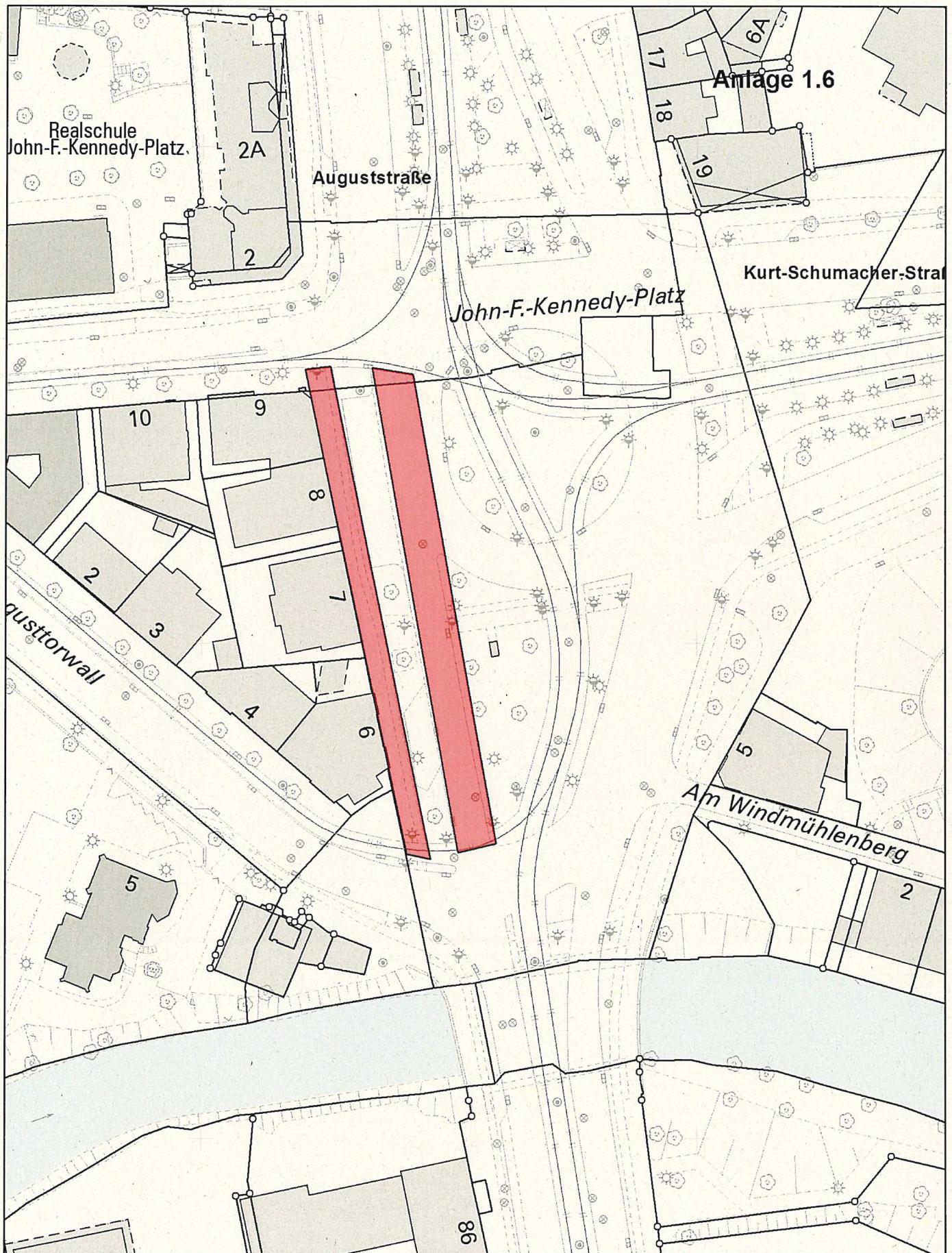
Erstellt für Maßstab

0 5 10 20 30 Meter

Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen



Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung
und Umweltschutz,
Abteilung Geoinformation



Nur für den
Dienstgebrauch

Angefertigt: 13.09.2019

Maßstab: 1:1.000

Erstellt für Maßstab

0 6 10 20 30 Meter

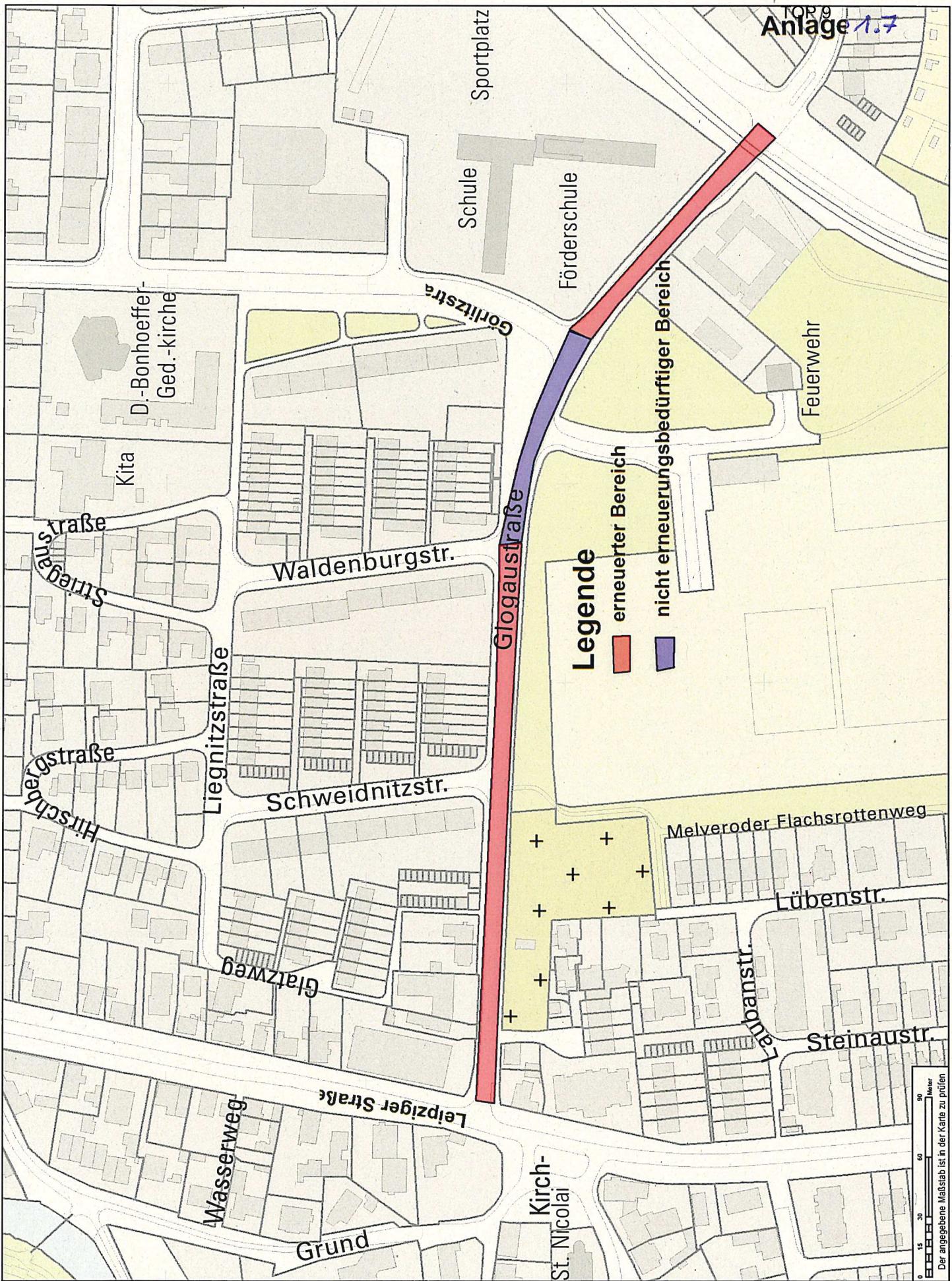
Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen

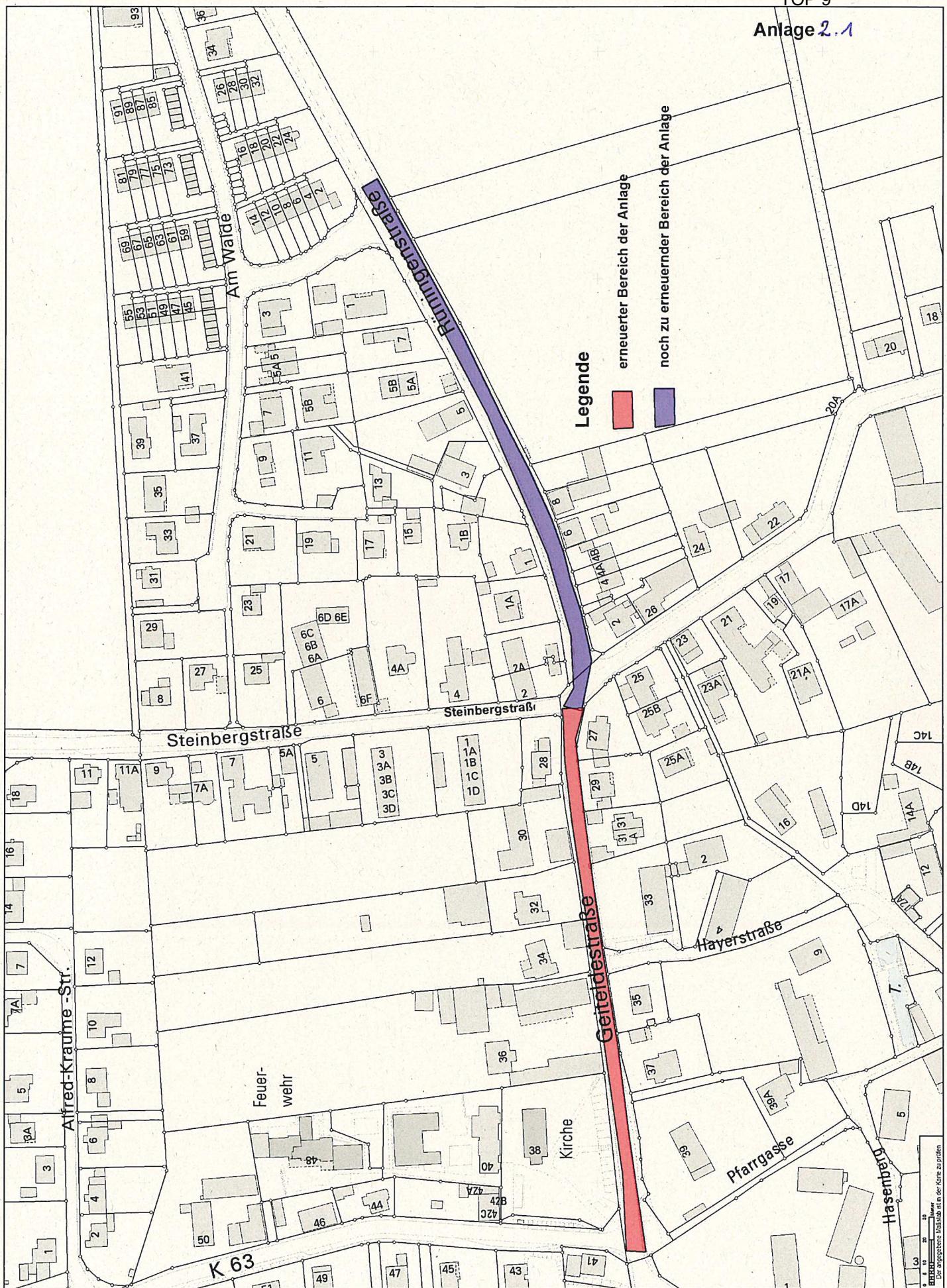


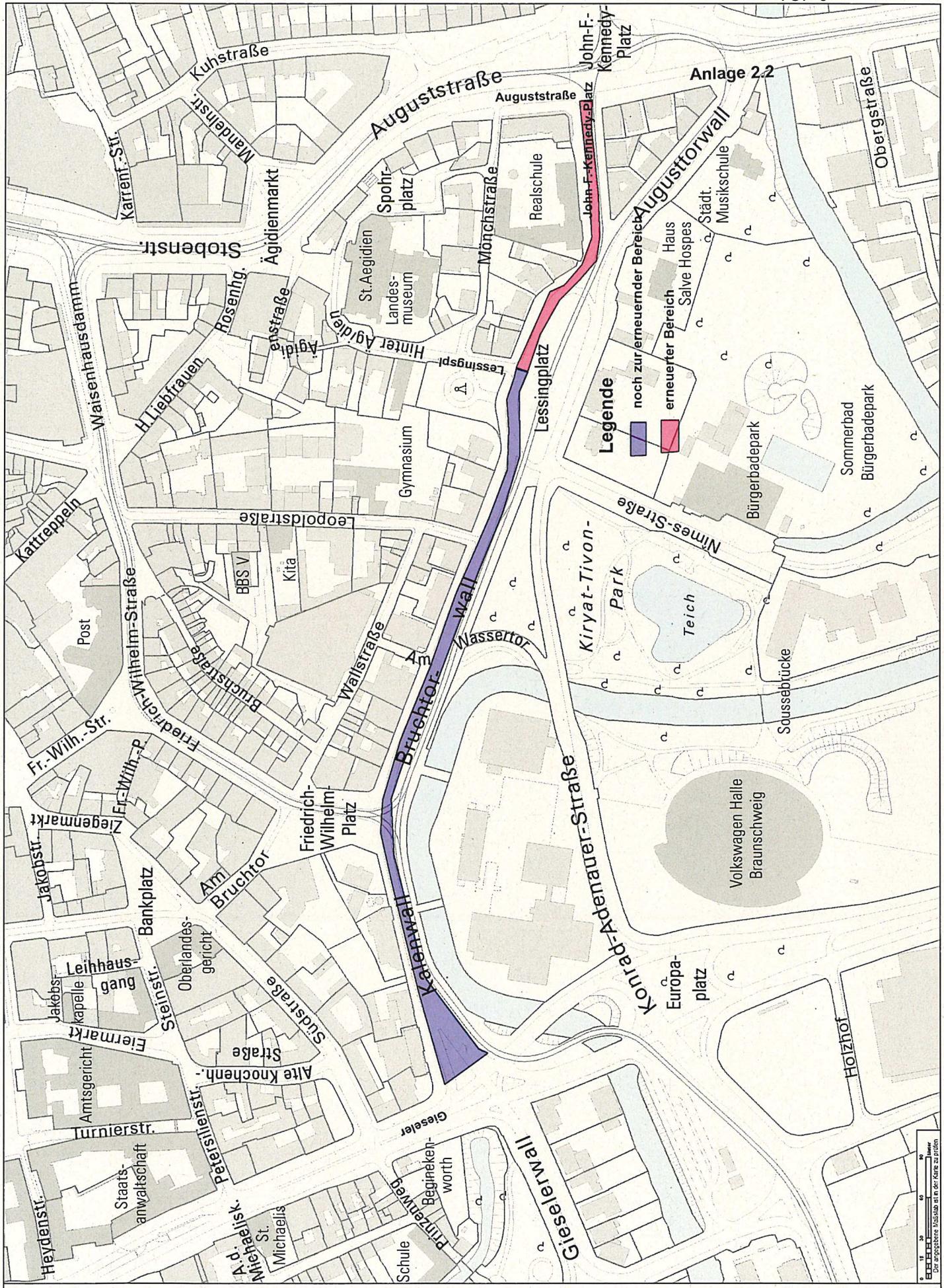
Stadt



Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung
und Umweltschutz,
Abteilung Geoinformation







Absender:

**Rosenbaum, Peter / Fraktion BIBS im
Rat der Stadt**

19-12299

Anfrage (öffentlich)

Betreff:

Fehlbefüllung / Sonderleerung der gelben Wertstofftonnen

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

20.11.2019

Beratungsfolge:

Bauausschuss (zur Beantwortung)

Status

03.12.2019

Ö

Sachverhalt:

Der BIBS-Fraktion wurde von Fällen berichtet, in denen die gelben Tonnen aufgrund einer Fehlbefüllung mehrfach nicht geleert worden seien. Die betroffenen Nutzer eines Braunschweiger Mehrparteien-Mietshauses konnten selbst nur in zwei Fällen Anzeichen einer Fehlbefüllung entdecken. Einmal habe ein halbes Butterbrot obenauf gelegen, das - so die Mutmaßung - vielleicht von einem Passanten hineingeworfen worden sei. Auch auf telefonische Anfrage seien Ihnen die Fehlbefüllung nie erläutert worden. Jedes Mal hätten um die 70 Euro oder etwas mehr für die Sonderlehrung bezahlt werden müssen, wobei auch auf der Rechnung nicht erläutert worden sei, worin denn die Fehlbefüllung(en) bestanden hätten.

Für Park- oder Geschwindigkeitsvergehen werden die Tatvorwürfe regelmäßig präzis erläutert und dann auch bildlich/fotografisch belegt. Eigentlich ist das auch gute Sitte in einem zivilisierten Rechtsstaat.

Nun kann man einem Müllwerker kaum zumuten, dass er zwischendurch die Handschuhe auszieht, um Beweisfotos zu machen und dadurch den Ablauf der Leerungen ins Stocken zu bringen. Aber die Fehlbefüllungen könnten gemeldet und im Anschluss an die (nicht vollzogene) Leerung auch dokumentiert und erläutert werden.

Dies vorausgeschickt unsere Fragen:

- 1.) Wie häufig sind Fehlbefüllungen der gelben Tonnen und wie viele Sonderleerungen werden (jährlich oder monatlich) durchgeführt?
- 2.) Werden die Fehlbefüllungen - spätestens mit der Rechnung für die Sonderleerung - erläutert und dokumentiert?
- 3.) Wenn nein, warum werden sie nicht erläutert und dokumentiert?

Anlagen: keine

Absender:

Die Fraktion P² im Rat der Stadt

TOP 10.2

19-12297

Anfrage (öffentlich)

Betreff:

WC-Anlage Kultviertel - Sachstandsanfrage

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

20.11.2019

Beratungsfolge:

Bauausschuss (zur Beantwortung)

Status

03.12.2019

Ö

Sachverhalt:

Die finanziellen Mittel für den Neubau der WC-Anlage im Kultviertel sind im diesjährigen Haushalt eingestellt. Das Jahr ist fast vorbei und zu sehen ist leider noch nichts von der öffentlichen Toilette.

Daher fragen wir an:

Wie ist der derzeitige Sachstand zur Umsetzung des Vorhabens?

Bitte teilen Sie auch den zukünftigen Standort sowie Baubeginn und Baudauer mit.

Anlagen:

keine