

Betreff:**Sanierung/Erweiterung des Gemeinschaftshauses Rautheim;
Raumprogramm****Organisationseinheit:**Dezernat I
0103 Referat Bezirksgeschäftsstellen**Datum:**

17.06.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Anhörung)	29.06.2020	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	30.06.2020	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	07.07.2020	N

Beschluss:

Dem im Sachverhalt beschriebenen und im beigefügten Plan visualisierten Raumprogramm im Zusammenhang mit der Sanierung/der Erweiterung des Gemeinschaftshauses Rautheim, Braunschweiger Straße 4a (Erdgeschoss), wird zugestimmt.

Sachverhalt:**Ausgangslage:**

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ AW 100, geschlossen im Dezember 2016, wurde festgelegt, dass sich die Erschließungsträgerin mit 400.000 € an den tatsächlich entstandenen Kosten für den durch das Wohnquartier ausgelösten Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen beteiligt. Die Kostenbeteiligung erfolgt unter der Voraussetzung, dass der ausgelöste Bedarf innerhalb von zehn Jahren nach Erschließungsbeginn gedeckt wird. Eine Festschreibung für die möglichen Varianten Neu-, Aus- oder Umbau erfolgte nicht.

Der Stadtbezirksrat 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode hat mehrfach auf die Notwendigkeit der Vorhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen im dortigen Bezirk hingewiesen und die Verwaltung aufgefordert, Vorschläge zur Bedarfsdeckung zu entwickeln. Nachdem die Verwaltung auf Anregung des Stadtbezirksrates im Juli 2019 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung die Ergebnisse präsentiert hatte, fasste der Stadtbezirksrat am 27. August 2019 folgenden Beschluss:

„Der Stadtbezirksrat spricht sich grundsätzlich für die Sanierung und Erweiterung des Gemeinschaftshauses an der Braunschweiger Straße 4a aus. Wir bitten die Verwaltung um eine abgestimmte Planung zwischen Erweiterung, Sanierung und Umbau des Hauses Braunschweiger Str. 4a. Die aktuellen Nutzer sind hierbei einzubeziehen, ebenso sollten neue Nutzungswünsche in die Planungen einfließen. Davon unbenommen setzt sich der Stadtbezirksrat für ein Nachbarschaftszentrum in seinem Bereich ein“.

Raumbedarf:

Die Verwaltung hat auf Basis der bereits im Juli 2019 summarisch vorgestellten Pläne in Abstimmung mit den Nutzerinnen/Nutzern ein Raumprogramm zur Ertüchtigung und Erweiterung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss, die als Gemeinschaftseinrichtung genutzt werden, entwickelt. Die weiteren im Haus angesiedelten Nutzungen (Kinder- und Jugendtreff im 1. OG sowie eine Schießsportanlage des Schützenvereins „Freischütz“ im KG sind lediglich hinsichtlich der Errichtung des zweiten baulichen Rettungsweges betroffen. Beide Nutzer präferieren im Übrigen einen Verbleib am jetzigen Standort. Die geplante räumliche Sanierung im Bestand einschl. der gebotenen Ertüchtigungen insbesondere im Sanitär- und Zugangsbereich und die Erweiterung schöpfen sowohl die tatsächlichen wie auch rechtlichen Möglichkeiten aus. Allein durch die Lage des Grundstücks zwischen Schul- und Wohngebäuden ist eine größer dimensionierte Erweiterung nicht möglich, zudem musste aufgrund von Lärmemissionen, die bis 2015 bei einzelnen Veranstaltungen im EG des Gebäudes ausgingen, die Benutzungsordnung geändert werden. Seitdem sind nur noch geräuscharm verlaufende Veranstaltungen bis maximal 21 Uhr möglich.

Der anzunehmende Bedarf an Räumen für kulturelle, soziale, sonstige öffentliche und gesellschaftliche Zwecke kann durch die beabsichtigte Erweiterung gedeckt werden.

Raumprogramm:

Im Gemeinschaftshaus Rautheim sollen künftig folgende Räume einschl. der Verkehrsflächen zur Verfügung stehen:

1 Gemeinschaftsraum	34,8m ²
1 Funktionsraum	9,3m ²
1 Veranstaltungsraum	72,9m ² (davon 48m ² Neubau)
1 Küche	9,4m ²
1 Behinderten WC	6,8m ²
1 WC-Damen	3,4m ²
1 WC-Herren	3,4m ²
1 Windfang	4,4m ²
1 Foyer/Flur	5,6m ²

Neben der Erweiterung des Veranstaltungsraumes um 48 m² umfasst die Maßnahme aufgrund der Notwendigkeit, ein barrierefreies WC vorzuhalten, die Sanierung der WC-Anlagen sowie brandschutztechnische Ertüchtigungen des zweiten baulichen Rettungsweges aus dem KG und OG. Das Gebäude erhält einen barrierefreien Zugang. Die detaillierte Abstimmung mit dem Behindertenbeirat erfolgt im Rahmen der weiteren Planung. Zudem ist durch die räumliche Erweiterung eine Optimierung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten verbunden. Durch die Sanierungsarbeiten auch im Innenbereich wird das Gemeinschaftshaus optisch deutlich aufgewertet.

Ein Übersichtsplan ist zur Verdeutlichung beigefügt.

Kosten und Finanzierung

Für die Umsetzung der Umbauten und die bauliche Erweiterung des Gemeinschaftshauses sind nach grobem Kostenrahmen Haushaltssmittel in Höhe von 595.000 € erforderlich.

Im Haushaltsplan 2019 waren bei dem Projekt 3E.210017 Mittel für die Vorplanung in Höhe von 75.000 € veranschlagt. Diese Mittel stehen als übertragener und freigegebener Haushaltsrest zur Verfügung.

Für die Bauausführung sind im Haushaltsplan 2020 bei dem Projekt 4E.210314 Mittel in Höhe von 320.000 m€ veranschlagt, im Investitionsprogramm 2019 – 2023 sind weitere 200.000 € im Finanzierungsjahr 2021 eingeplant.

Mit der der Bauausführung vorgesetzten detaillierten Planung kann frühestens nach Genehmigung der Haushaltssatzung 2020 durch das Nds. Innenministerium begonnen werden.

Markurth

Anlage/n:

Lageplan