

*Betreff:***Neubau Kinder- und Teenyclub "Weiße Rose" (KTK), Campus
Donauviertel
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat VIII

65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

Datum:

27.11.2020

Beratungsfolge

Bauausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

01.12.2020

Status

Ö

Beschluss:

„Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 18.09.2018 zugestimmt.

Die Gesamtkosten – einschl. der Eigenleistung des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement, eines Zuschlags für Unvorhergesehenes und einer Indizierung in das Jahr der Vergabe 2021 von 4,11 % - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 11.11.2020 auf 3.062.700 € 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 Rahmen des Förderprojektes „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ sollen Kinderbetreuung, kulturelle Arbeit und ehrenamtliches Engagement generationsübergreifend und inklusiv zusammengeführt werden.

Im Zuge dieses Projektes ist ein Neubau für den Kinder- und Teeny-Klub (KTK) „Weiße Rose“ geplant. Es sollen für den KTK neue adäquate Räumlichkeiten entstehen, die den Anforderungen der Betreuungseinrichtung entsprechen.

Zurzeit befindet sich der KTK im Keller des Gebäudes Ludwig-Winter-Str. 4. Es ist geplant, die dort freiwerdenden Räume durch den „Kulturpunkt West“ (KPW) einer neuen Nutzung zuzuführen. Für den KPW besteht mit dieser Erweiterung die Möglichkeit, weitere bereits geplante Aktivitäten und Angebote zu realisieren.

Die Zuwendungen aus dem Förderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ betragen 2.187.000 € lt. Zuwendungsbescheid vom 11.12.2019.

3. Angaben zum Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde am 12.04.2018 im JHA und am 17.04.2018 im VA beschlossen und ist Grundlage der jetzt vorliegenden Planung.

4. Erläuterungen zur Planung

Standort und Erschließung

Der Standort des Ersatzneubaus befindet sich auf dem Nachbargrundstück südöstlich des "Kulturpunkt West" (KPW), in dessen Gebäude sich z. Z. im KG und 1. OG die Räumlichkeiten des Kinder- und Teenie-Klubs "Weiße Rose" befinden.

Entlang der südöstlichen Grenze des KPW Grundstückes wird eine neue Zufahrtstraße für die Erschließung des Neubaus erstellt.

Der Haupteingang des Neubaus befindet sich in der optischen Verlängerung der Terrassenanlage des KPW. An dieser Stelle entsteht ein neuer öffentlicher Platz als Verbindungs- und Ausgangspunkt für die Wege entlang des eingezäunten Außenbereiches des KTK und weiter südlich in die anderen Teile der Weststadt.

Grundstück

Auf der Brachfläche, auf der der KTK errichtet werden soll, ist in den vergangenen Jahrzehnten ein Sukzessionswald aufgewachsen. Entsprechend werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch die einschlägigen waldrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geprüft und gewährleistet. Die Klärung eines geeigneten Standorts für die erforderlichen Ersatzaufforstungen sind bereits angelaufen. Zur Sicherstellung des notwendigen Termins zum Baubeginn ist eine Baufeldfreimachung bis einschließlich 28.02.2021 vorgesehen (Beginn der Brut- und Setzzeit).

Anfallende Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht in den Projektkosten enthalten.

Die Außenanlagen des KTKs werden größtenteils als Grünanlage ausgeführt.

Gebäude- und Materialkonzept

Das Gebäude präsentiert sich als eingeschossiger Bau mit flachem Gründach. Er besteht aus vier funktionellen Bereichen, die U-förmig um einen Innenhof organisiert sind. Im Eingangsbereich sind der Empfang für Nachbarschaftskinder, die das Spielangebot nutzen, Abstellraum, Garderobe und die Aufbewahrung der Spielsachen angeordnet. Rechts vom Eingang ist das Büro der KTK Leitung und die mit einem separaten Flur angeschlossenen Gruppenräume für die Hausaufgabenbetreuung zu finden.

Die Spielräume (Werkstatt, Bewegungsraum und ein Gender-Raum), sowie das Zimmer für Elterngespräche liegen rechts vom Innenhof; links davon das Mitarbeiterbüro mit Wertsachenraum und ein Flur, der Nebenräume erschließt.

Der Nebeneingang mit dem Gäste-WC dient der separaten Nutzung der Cafeteria und der Besucherküche. Eine Küche mit dazugehörigem Lager und den Nebenräumen (Umkleide, WC und Pumi) befindet sich direkt am Nebeneingang. Die Cafeteria als sozialer Mittelpunkt verbindet den Vorplatz mit dem Innenbereich des KTK.

Das Gebäude ist als Massivbau mit hinterlüfteter vorgehängter Fassade geplant. Alle Gebäudeteile haben Flachdächer mit einer Neigung von 2,5 %, die als Gründächer konzipiert

sind. Einige innen liegende Bereiche werden mit Dachkuppeln belichtet.

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 aufgestellt und dient der Versorgung der Einrichtung.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Das Gebäude ist ebenerdig und barrierefrei gut zugänglich. Ein barrierefreies Gäste-WC ist vorgesehen.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 11.11.2020 3.062.700 €.

Einzelheiten sind aus den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll in der Zeit von 2021 bis 04/2022 durchgeführt werden.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2020 sind bei dem Projekt 4S.610043 Investitionspakt Donauviertel KTK und KPW folgende Jahresraten eingeplant:

Gesamtkosten T€	bis 2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	Rest ab 2024 T€
5.150	1.427,4	810	412,6	1.740	760	

Hiervon entfallen auf den Neubau des Kinder- und Teeny-Klubs „Weiße Rose“

Gesamtkosten T€	bis 2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	Rest ab 2024 T€
2.525	1.427,4	810	287,6			

In den derzeit eingeplanten Gesamtkosten sind 141.000 € für einen Integrationsmanager enthalten, so dass an Baukosten derzeit 2.384.000 € veranschlagt sind.

Somit entstehen Mehrkosten in Höhe von 678.700 €. Die Mehrkosten werden im Rahmen der Ansatzveränderungen zum Haushaltsplan 2021 haushaltsneutral von den FB 65, 61 und 51 veranschlagt.

Der städtische Eigenanteil beträgt 1.016.700 € (Gesamtkosten inkl. Integrationsmanager von 3.203.700 € abzüglich Fördersumme von 2.187.000 €).

Herlitschke

Anlagen:

Anlage 1 –Gesamtzusammenstellung der Kosten

Anlage 2 –Kostenzusammenstellung nach Kostengruppen

Lageplan

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018
Objektbezeichnung: Neubau Kinder- und Teeny-Klub „Weiße Rose“ (KTK), Campus Donauviertel

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
200 Herrichten und Erschließen	88.400	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.277.300	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	522.800	
500 Außenanlagen und Freiflächen	210.800	
600 Ausstattung und Kunstwerke	55.800	
700 Baunebenkosten	646.600	
		2.801.700
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 5 % (KG 200 - 700)		140.100
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		2.941.800
Baukostenanteil	Projekt 4S.610043	-

ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2021 €	2022 €	2023 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:					2.941.800
2021 Indizierung Index 4,11%	2.941.800	120.900			120.900
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:					3.062.700

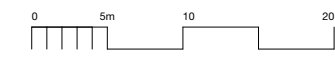
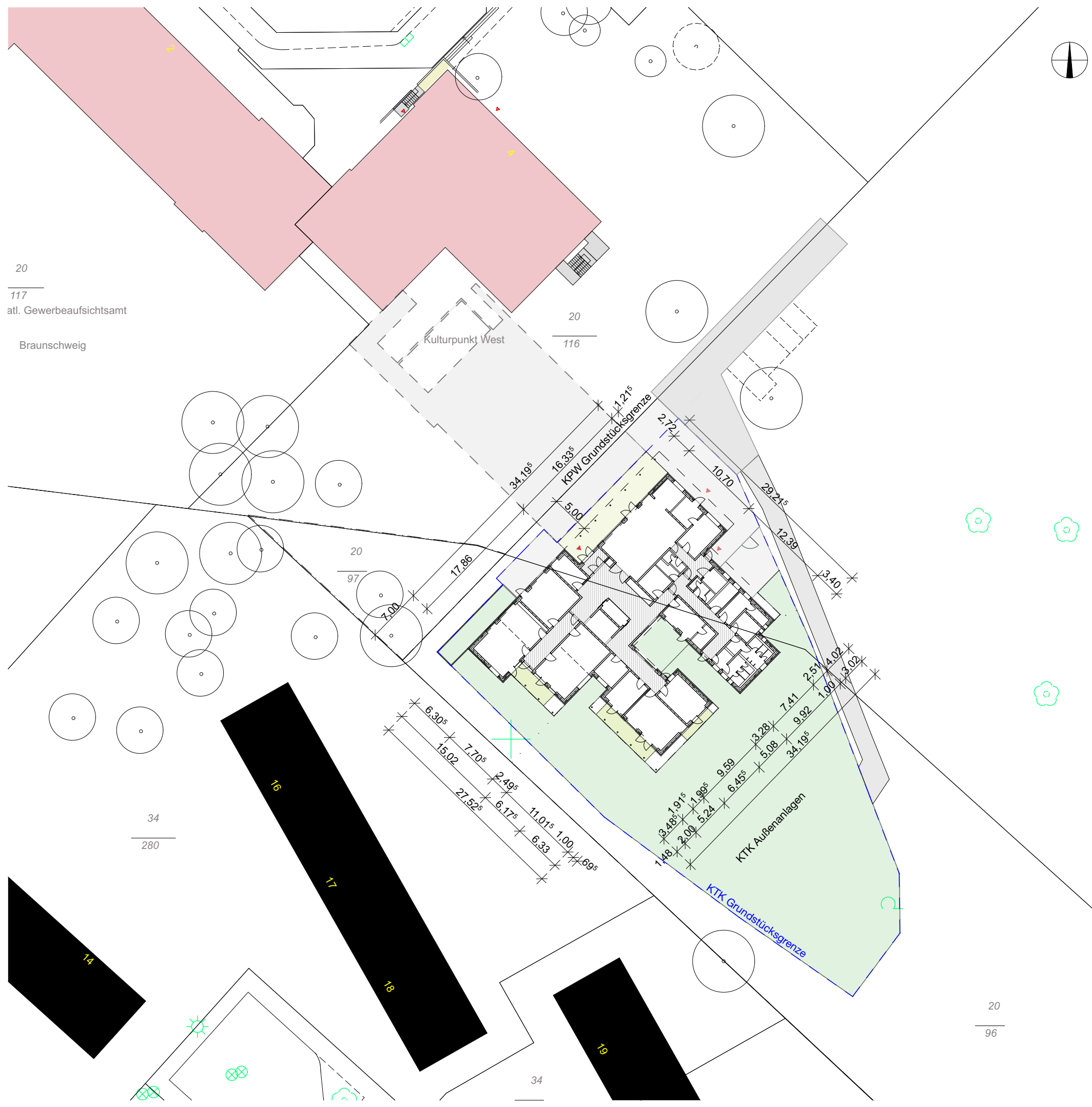
Aufgestellt am 11.11.2020

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.31

I. A.
gez.
Eckermann

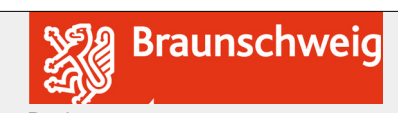
Spalte1	Spalte2	Spalte3	Spalte4
Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018			Anlage 2
Neubau Kinder- und Teeny-Klub „Weiße Rose“ (KTK), Campus Donauviertel			
Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200	Herrichten und Erschließen	88.400	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		88.400
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	40.600	
320	Gründung	196.100	
330	Aussenwände	360.600	
340	Innenwände	255.900	
350	Decken		
360	Dächer	382.200	
370	Infrastrukturanlagen		
380	Baukonstruktive Einbauten	41.900	
390	Sonstige Maßnahmen		
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		1.277.300
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	77.300	
420	Wärmeversorgungsanlagen	87.200	
430	Raumlufthtechnische Anlagen	85.900	
440	Elektrische Anlagen	133.400	
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstech. Anlg.	27.900	
460	Förderanlagen		
470	Nutzungsspezifische Anlagen	50.500	
480	Gebäude- und Anlagenautomation	36.800	
490	Sonstige Maßnahmen	23.800	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		522.800
500	Außenanlagen		
510	Erdbau	6.900	
520	Gründung, Unterbau	48.900	
530	Oberbau, Deckschichten	9.800	
540	Baukonstruktionen	94.900	
550	Technische Anlagen	15.000	
560	Einbauten in Außenanl. und Freiflächen	13.200	
570	Vegetationsflächen	22.100	
590	Sonstige Maßnahmen		
	Summe 500 Außenanlagen		210.800
600	Ausstattung und Kunstwerke	55.800	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		55.800

Spalte1	Spalte2	Spalte3	Spalte4
Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018			Anlage 2
Neubau Kinder- und Teeny-Klub „Weiße Rose“ (KTK), Campus Donauviertel			
700	Baunebenkosten	646.600	
	Summe 700 Baunebenkosten		646.600
	Zwischensumme bis KG 700		2.801.700
	Unvorhergesehenes 5 % der KG 200 - 700		140.100
	Gesamtkosten		2.941.800
Aufgestellt: 11.11.2020			
Stadt Braunschweig			
FB Hochbau und Gebäudemanagement			
65.31			
I. A.			
gez.			
Eckermann			



WELP von KLITZING

Architekten und Stadtplaner
Kurt-Schumacher-Str. 25
38102 Braunschweig
Tel: 0531 220050
office@welpvonklitzing.de



Bauherr:
Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Abteilung Stadtplanung
Stadterneuerung
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

Liegenschaft

Ersatzneubau
Kinder- und Teenyklub
"Weiße Rose"
Ludwig-Winter-Straße 4
38120 Braunschweig

Lageplan 1:500

Datum:	25.11.2020	gez.:	WvK
Plan-Nr.:			
Index:	00		
Maßstab:	1:500	gepr.:	
Blatt-Gr.:	gedruckt DIN A3		