

Betreff:

Kulturpunkt West - Sanierung
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

Datum:

30.11.2020

Beratungsfolge

Bauausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

01.12.2020

Status

Ö

Beschluss:

„Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 10.11.2020 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Hochbau und Gebäudemanagement, eines Zuschlags für Unvorhergesehenes sowie einer geschätzten Preissteigerung - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 10.11.2020 auf 3.781.300 € 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 übergreifenden Gesamtprojektes ist als ein Einzelprojekt die Sanierung des Bestandsgebäudes in der Ludwig-Winter-Straße 4, 38120 Braunschweig, vorgesehen. Nach Auszug des KTK aus dem Untergeschoss sollen für den Kulturpunkt West weitere Räumlichkeiten entstehen um mit dieser Erweiterung die Möglichkeit zu haben, ergänzende bereits geplante Aktivitäten und Angebote zu realisieren.

Die Zuwendungen aus dem Förderungsprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ betragen 2.268.000 € lt. vorläufigem Zuwendungsbescheid vom 10.12.2019.

3. Angaben zum Raumprogramm

Die Nutzung der Räumlichkeiten bleiben mit Ausnahme der Einrichtung von rollstuhlge- rechten WC-Anlagen und Umnutzung einer Küche mit Lagerbereich im Obergeschoss in ein Büro weitestgehend gleich. Die freiwerdenden Räume des KTK im Untergeschoss werden in vergleichbarer Form als Gruppenräume durch den Kulturpunkt West weitergenutzt.

4. Erläuterungen zur Planung

Das zweigeschossige, unterkellerte Bestandsgebäude ist aus Mauerwerk errichtet und mit Massivdecken ausgeführt. An der Nordwestseite grenzt direkt eine Liegenschaft des Landes an, in welcher sich zurzeit das Gewerbeaufsichtsamt befindet.

Die tragenden Außenwände bestehen aus verputztem Mauerwerk und erhalten einen neuen Anstrich. Das Flachdach ist mit Bitumenbahnen eingedeckt.

Im Erdgeschoss wird sich als zentrales Element des Gebäudes weiterhin der große Saal mit dem zugehörigen Foyer, angeschlossenem kleinen Gruppenraum und die zugehörigen (Miet-)Küchen, befinden. Ebenfalls befindet sich ein Großteil der erforderlichen WC's (inkl. neuem rollstuhlgerechten WC) und ein Teil der nötigen Technikräume in diesem Geschoss. Die Räume im Unter- und Obergeschoss verbleiben weitestgehend in der bisherigen Nutzung und werden durch eine erneuerte WC-Anlage ergänzt. Die bisherige Treppenverbindung aus dem Untergeschoss ins Erdgeschoss wird wieder freigelegt und nutzbar gemacht. Im Rahmen der Sanierung werden die Flure so angelegt, dass in Teilen Nutzungseinheiten gebildet werden, so dass die Flurflächen multifunktional, zum Beispiel auch für Garderoben, genutzt werden können. Das Gesamtgebäude wird als Versammlungsstätte ausgebildet und beantragt.

Im Rahmen der Sanierung ist daher eine Ausbesserung bzw. ein Austausch der Bodenbeläge, der abgehängten Decken inkl. der Beleuchtung, der Trink- und Schmutzwasserinstallation und der veralteten elektrischen Leitungen und Unterverteilungen im gesamten Bestandsgebäude vorgesehen. Weiterhin werden die feuchten Außenwände im Kellerbereich saniert und trockengelegt, damit die angrenzenden Räumlichkeiten genutzt werden können.

5. Techniken für regenerative Energien

Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz angeschlossen. Da es sich bei dem Vorhaben um die Sanierung eines Bestandsgebäudes handelt, werden bei der Baumaßnahme keine weiteren Techniken für regenerative Energien berücksichtigt.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Der Einbau von barrierefreien WC's sowie die Ergänzung einer Rampe zur unteren Terrasse ist vorgesehen. Der Aufzug zur inneren vertikalen Erschließung wird ertüchtigt.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen 3.781.300 € (ohne den Integrationsmanager i.H.v. 65.000 €). Einzelheiten sind aus den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

Der zugehörige vorläufige Zuwendungsbescheid sieht Fördermittel in einer Gesamthöhe von 2.268.000 € (inkl. Integrationsmanager) vor. Der Eigenanteil der Stadt liegt bei 1.578.300 €.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll im Jahr 2022 begonnen werden und wird nach Auszug des KTK „Weiße Rose“ bis Mitte 2024 fertiggestellt werden.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2020 sind auf 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 die Sanierung des Kulturpunkts West (KPW) inkl. Kosten des Integrationsmanagers in Höhe von 65.000 €:

Gesamtkosten T€	bis 2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	Rest ab 2024 T€
2.625			125	1.740	760	

Die Differenz zu den festzustellenden Gesamtkosten in Höhe von 1.221.300 € wird im Rahmen der zwingenden Ansatzveränderungen der Verwaltung zum Haushaltsentwurf 2021 haushaltsneutral eingeplant. Für die Sanierung des KPW ergibt sich unter Berücksichtigung des Integrationsmanagers i.H.v. 65.000 € folgende Finanzierung:

Gesamtkosten T€	bis 2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	Rest ab 2025 T€
3.846,3		125	1.203,3	760	1.500	259

Die Verwaltung wird im Laufe der weiteren Planung Einsparmöglichkeiten zur Reduzierung des zusätzlichen Mittelbedarfs unter Berücksichtigung der Förderanforderungen prüfen.

Herlitschke

Anlagen:

Anlage 1 – Gesamt-Zusammenstellung der Kosten

Anlage 2 – Kostenberechnung nach Einzelkostengruppen