

Betreff:

**Sachstand Pilotprojekt "Hochbau Sport"**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII  
67 Fachbereich Stadtgrün und Sport

Datum:

27.05.2021

Beratungsfolge

Sportausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

28.05.2021

Status

Ö

**Sachverhalt:**

**1. Sportfunktionsgebäude/Vereinsheim, Erweiterung, Sportanlage Lamme**

Nach Vorlage der Baugenehmigung (Ende 1. Quartal 2018) für den Erweiterungsbau mit Umkleide- und Sanitärbereich einschließlich Büro zur Nutzung einer Geschäftsstelle für den TSV Lamme konnten die erforderlichen Vergabeverfahren im Frühjahr 2018 gestartet und zum 3. Quartal 2018 größtenteils abgeschlossen werden.

Die anschließend beauftragten Firmen nahmen im September 2018 die Arbeiten auf. Dies bedeutete, das bestehende Obergeschoss um einen Umkleidebereich und ein Büro zu ergänzen sowie den vorhandenen Treppenaufgang mit einem Laubengang als Stahlbau zur Erschließung der neuen Funktionsbereiche zu erweitern.

Diese auszuführenden und beauftragten Arbeiten wurden im 1. Quartal 2020 fertiggestellt.

Danach erfolgte umgehend die Übergabe der Räumlichkeiten an den nutzenden Sportverein.

Im laufenden Bauprozess gab es Änderungen in den geplanten Ausführungen der Technischen Gebäudeausrüstung (Lüftung sowie Heizung und Sanitär). Vor allem kam es zu Änderungen hinsichtlich des Lüftungskonzeptes und dessen Ausführung einschließlich Standortänderung für die Lüftungsanlage über das Dach. Dieses beinhaltete die zusätzliche Montage einer am Gebäude befestigten Fassadenleiter (Notaufstieg) mit Aufstiegschutz zur Wartung der Lüftungsanlage auf dem Dach.

Notwendigerweise sind in Abstimmung mit dem Verein diverse Zuarbeiten und Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand bis Ende 2020 / Anfang 2021 erfolgt.

Diese umfassen die Erneuerung der Terrassentür im Clubraum des Erdgeschosses, die Instandsetzung der bestehenden Holzfassade einschließlich Holzanstrich sowie die Erneuerung der Außentür des Umkleidetraktes im Obergeschoss und die Sanierung der Wärmedämmverbundsystem (WDVS)-Fassade am Bestandsgebäude sowie deren Sockelbereich und dazugehörige Steinsetzarbeiten.

Eine gemäß den Brandschutzauflagen erforderliche Anpassung der WDVS-Fassade im bestehenden Treppenaufgangsbereich ist für 2021 geplant. Das Vergabeverfahren wird voraussichtlich Ende des 2. Quartals 2021 gestartet und soll bis zum 31.10.2021 abgeschlossen sein.

Das Sportfunktionsgebäude auf der Sportanlage in Lamme ist mit Abschluss dieser Arbeiten für die kommenden Jahre ein vollnutzungsfähiges und gemäß den technischen Anforderungen für den Vereinsbetrieb ausgestattetes Sportgebäude.

## **2. Sportfunktionsgebäude/Vereinsheim, Gymnastikraum Bezirkssportanlage Rünigen**

Die hierfür erforderliche Baugenehmigung für die Nutzungsänderung (Wechsel von Gastronomiebereich in Gymnastikraum, Sanitäranlagen, Waffenkammer und Küche) wurde in zwei Bauabschnitten geplant und aufgegliedert.

Im ersten Bauabschnitt erfolgte die Integration einer Waffenkammer gemäß den gesetzlichen Vorgaben in dem Gebäudebestand. Hier wurde zusätzlich eine Teeküche eingerichtet.

Der 1. Bauabschnitt wurde 2019 an den Verein zur Nutzung übergeben.

Im zweiten Bauabschnitt war die Umwandlung von Teilen der ehemaligen Vereinsgaststätte in einen Gymnastikraum vorgesehen. Das bedeutete den Umbau der ehemaligen Küche mit Nebenräumen zu einem Umkleide- und Sanitärbereich und die Nutzungsänderung des Gaststättenbereiches zu einem Gymnastikraum mit Sportbodenbelag. Ferner wurden Räumlichkeiten für den Stammnutzer TSV Rünigen in Form von zwei Räumen für eine Geschäftsstelle und einem Aufenthaltsraum mit einer integrierten Küchenzeile hergestellt.

Im Bauprozess wurden erhebliche Mängel im Bestandsgebäude speziell im Dachbereich des Gymnastikraumes und im Geschäftsbereich des TSV Rünigen festgestellt. Großflächige Dachundichtigkeiten erforderten die Sanierung des Daches in diesem Gebäudeteil, um einen Gebäudesubstanzverlust mit Folgeschäden zu vermeiden.

Die Maßnahmen des 2. Bauabschnittes, d.h. Gymnastikraum und Umkleide-/ Sanitärbereich einschließlich neuer Geschäftsbereich des TSV Rünigen sowie Dachsanierung konnten vollständig bis Mitte 2020 abgeschlossen und an die Nutzer übergeben werden.

## **3. Sportfunktionsgebäude Sportanlage Bienroder Weg 51, Gymnastikraum**

Die hierfür erforderliche Baugenehmigung für die Nutzungsänderung (Wechsel von Gastronomiebereich in Gymnastikraum und Sanitäranlagen/Duschenanlagen) war Grundlage für die Umwandlung eines Teilbereiches der ehemaligen Vereinsgaststätte in einen Gymnastikraum sowie die vorhandenen Duschanlagen im Bestand zu sanieren und zu erweitern.

Die Baumaßnahme wurde im Spätsommer 2019 begonnen.

Im Bauprozess wurden erhebliche Mängel im Bestand, d.h. Teilbereiche der Bausubstanz Dach festgestellt. Dachundichtigkeiten erforderten die Instandsetzung des Bereiches über dem Gymnastikraum, um einen Gebäudesubstanzverlust mit Folgeschäden zu vermeiden. Des Weiteren sind in der Elektroausstattung für den Verein Modernisierungen und Instandhaltungen erfolgt.

Die vollständige Fertigstellung und die Übergabe des Projektes an die nutzenden Sportvereine erfolgte im 3.Quartal 2020.

## **4. Sportanlage Illerstraße 44, Modernisierung Vereinsheim, Sportfunktionsgebäude**

Das Bauvorhaben Sportanlage Illerstraße 44, "Umbau Vereinsheim SC Victoria", umfasst eine Modernisierung im Bestandsgebäude (Teil-Erneuerungen der Fenster und Türen, Schaffung eines Schiedsrichterkleidebereichs mit Dusche für weibliche und männliche

Schiedsrichter (Trockenbau,- Fliesen,- Maler,- Elektro- und Heizung-Lüftung-Sanitär-Arbeiten).

Die Fertigstellung der Arbeiten und die Übergabe des Projektes an die nutzenden Sportvereine (SC Victoria, TSV Timmerlah und SV Broitzem) erfolgte im Dezember 2019, mit Ausnahme der Modernisierung/des Austauschs der Fenster, weil aktuell weiterer dringender Handlungsbedarf am Funktionsgebäude der Sportanlage Illerstraße besteht.

Nach Auskunft der beauftragten Fachfirmen ist ohne eine umgehende Dachsanierung die Fortführung von weiteren hochbaulichen Maßnahmen wie Fenstereinbau etc. anscheinend nicht zielführend, zweckmäßig oder sogar nicht möglich.

FB 65 wurde mit der Ausführung der Arbeiten für die Dachsanierung beauftragt.

Des Weiteren macht es der Zustand der bestehenden Abhangdecken im Inneren und der Dachrandbekleidung außen erforderlich, dass beides für eine fachgerechte Montage der neuen Fenster erneuert wird. Die beauftragten Arbeiten werden ebenfalls durch den FB 65 ausgeführt.

Insgesamt sollen diese Arbeiten sowie der Austausch der Fenster voraussichtlich im IV. Quartal 2021 abgeschlossen sein.

#### **5. Machbarkeitsstudie für eine 4-fach Halle (im Stadtgebiet)**

Mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie wurden eine unter anderem auf vergaberechtliche Fragen spezialisierte Kanzlei und eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt.

Die Kanzlei Rechtsanwälte Kapellmann bietet in ihrem Leistungsspektrum eine umfassende rechtliche Beratung, das zusätzlich beauftragte Unternehmen PSPC (Public Sector Project Consultants GmbH) eine umfassende wirtschaftliche Beratung zum Zwecke der Lokalisierung des wirtschaftlichsten und rechtssichersten Modells an, mit welchem sich das o. g. Projekt auf einem städtischen Grundstück für die Stadt Braunschweig realisieren ließe.

Hierbei sind die wesentlichen in Betracht kommenden Modelle miteinander verglichen und auf ihre Machbarkeit bewertet worden.

Anschließend sind praxisgerechte Vorschläge zur Umsetzung des favorisierten Modells abgeleitet worden.

Abschließend wurde ein ausführliches Gutachten erstellt das der Verwaltung seit dem vergangenen Jahr vorliegt.

#### **6. Schützenhaus Heidberg**

Die Baumaßnahme Schützenhaus Heidberg umfasst die Sanierung der außer Betrieb genommenen Schießsportanlage sowie den Umbau bzw. die Teilmodernisierung des Vereinsheimes.

Die hierfür erforderliche Baugenehmigung für die Nutzungsänderung (Wechsel von Aufenthaltsraum inklusive mobiler Schießanlage in einen Schützenraum mit fest eingebautem Luftdruckschießstand) wurde im Juni 2019 beantragt und lag der Sportfachverwaltung im März 2020 vor.

Mit der Sanierung wurden der vorhandene Aufenthaltsraum inkl. mobiler Schießanlage (288,61m<sup>2</sup>) in drei Räume aufgeteilt und die Nutzungen dementsprechend neu gegliedert.

Ein Aufenthaltsraum bleibt weiterhin als kleinerer Vereinsraum (82,99m<sup>2</sup>) bestehen. Zusätzlich wird ein Gymnastikraum (60,28m<sup>2</sup>) realisiert und die mobile Schießanlage wurde in einen Schützenraum mit fest eingebautem Luftdruckschießstand (143,39m<sup>2</sup>) umgebaut. Hierzu wurde ferner geplant, die Faltwand zwischen dem jetzigen Aufenthaltsraum und der mobilen Schießanlage zu entfernen und mit einer Mauerwerkswand zu schließen. Ebenso wurde im jetzigen Aufenthaltsraum eine neue Trockenbauwand eingebaut, um den Vereinsraum vom Gymnastikraum des HSC Leu zu trennen.

Der Gymnastikraum wird künftig bei Sportnutzungen von max. 10 Personen genutzt. Es finden keine Ballsportarten statt. Im Schützenraum werden sich max. 8 Schützen (2 inklusive Schießstände für Rollstuhlfahrer) und max. 2 Trainer aufhalten. Der Vereinsraum und der Besprechungsraum können insgesamt von max. 30 Personen genutzt werden. Somit werden sich max. 50 Personen gleichzeitig in den Räumlichkeiten aufhalten.

Die Räume werden ausschließlich von Vereinsmitgliedern, Trainern, Besuchern des künftigen Schießsportzentrums und der benachbarten städtischen Sportanlage und Gästen der Sportanlagennutzer genutzt.

Die Fertigstellung der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgte bis Ende 2020. Eine Übergabe an die Nutzer ist coronabedingt noch nicht erfolgt, soll aber nach derzeitigem Stand bis voraussichtlich Ende des 2. Quartals 2021 erfolgen.

Im Bauprozess wurden erhebliche Mängel im Bestand, insbesondere im Dachbereich über dem Vereinsraum/ Gymnastikraum und dem LG-Schießstand festgestellt. Diese Dachundichtigkeiten erfordern die Instandsetzung/ Sanierung des Bereiches, um einen Gebäudesubstanzverlust mit Folgeschäden zu vermeiden. Dafür ist ab Mitte 2021 die Umsetzung der erforderlichen Dachsanierung geplant. Die Ausführung und Fertigstellung soll bis zum 31.03.2022 erfolgen.

## **7. Sporthalle Schapen, Anbau Gymnastikraum**

Nachdem das Raumprogramm für den Anbau eines Gymnastikraumes an der Sporthalle Schapen im Sportausschuss am 12.09.2019 beschlossen wurde, konnte das Architekturbüro die Genehmigungsplanung fertigstellen und im Juni 2020 einreichen.

Anfang 2020 musste die bislang geplante Ausführung seitens des FB 67 auf Grund der im Januar 2020 erfolgten Sperrung der Sporthalle Schapen durch den FB 65 erst einmal zurückgestellt werden. Um zeitlich nicht zu große Verzögerungen zu erreichen und dem Vereinssport in Schapen so schnell wie möglich Nutzflächen zur Verfügung stellen zu können, wurde eine überarbeitete Planung erstellt und in vorheriger Abstimmung mit dem Verein zur Genehmigungsplanung im Juni 2020 eingereicht.

Die Baugenehmigung liegt seit Mitte Febr. 2021 vor.

Es wird ein Gebäude mit einer nutzbaren Sportfunktionsfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> entstehen. Der geplante Bau der Gymnastikhalle erfolgt in abgerückter Bauweise von der Sporthalle und soll eine gesonderte Nutzung ermöglichen.

Das Umkleiden und Duschen wird in den vor wenigen Jahren für die Fußballabteilung des TSV Schapen neu errichtete Sanitär- und Umkleidegebäude sowie ggfs. in der Sporthalle erfolgen können.

Die Maßnahmen zur Umsetzung sind noch nicht gestartet, da es im Zusammenhang mit der zu sanierenden Sporthalle (FB 65) erneute Verzögerungen in der Umsetzung gibt. Für den Bau der Gymnastikhalle sind die Vorgaben der geplanten neuen Entwässerung für die Sporthalle und der gesamten Nebenflächen seitens des FB 65 notwendig.

Der FB 65 hat Anfang des 2. Quartal 2021 ein Büro mit den Planungen der zu sanierenden Entwässerungsleitungen beauftragt. Die Ergebnisse dieser Planungen sind Grundlage für die Fortsetzung der Ausführungsplanungen sowie der Vorbereitungen der Vergabeverfahren der Maßnahme Gymnastikhalle Schapen.

Nach aktuellem Stand ist voraussichtlich mit einer Fertigstellung Mitte des 2. Quartales 2022 zu rechnen, sofern die erforderlichen Vergabeverfahren bis Ende Juli 2021 gestartet werden können.

### **8. Entwicklung einer Kalthalle an der Friedrich-Seele-Straße 15, Aloha-Halle**

Die ehemalige Tennishalle in Braunschweig, Friedrich-Seele-Straße 15, ist unter der Bezeichnung „Aloha Sportclub“ bekannt. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und dem Erbbauberechtigten wurde 1977 geschlossen und endet am 4. Mai 2028. Im Frühjahr 2017 hat der Erbbauberechtigte seine Bereitschaft gegenüber der Stadt signalisiert, das Erbbaurecht vor Vertragsende aufzulösen. Eine mögliche vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes und somit die anstehende Rückführung des Grundstückes in das Eigentum der Stadt Braunschweig waren Anlass zur Ermittlung und Bewertung des Grundstückes mit dem Ziel, ggfs. das Gebäude in eine Kalthalle für den Fußballsport umzuwandeln und im Außenbereich einen Kunstrasenplatz anzulegen.

Um eine Grundlage für die Kaufverhandlungen zu erlangen, wurde die Bewertung des Grundstückes durch den Fachbereich 61 veranlasst. Der aus dem Ertragswert zu ermittelnde Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt wurde mit 200.000,00 € festgesetzt. Die finanziellen Vorstellungen des Veräußerers des Erbbaurechtes lagen deutlich darüber.

Hinsichtlich der Bausubstanz ist im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Ermittlung des Modernisierungsaufwandes für einen möglichen Umbau in eine Kalthalle beauftragt worden.

Zur Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde ein externes Architekturbüro eingeschaltet. Gemeinsam mit weiteren Planungsbeteiligten wie Fachingenieuren der Technischen Gebäudeausrüstung und Tragwerksplanung erfolgten Ortsbesichtigungen und Bestandsuntersuchungen. Die Auswertung dieser Studie ergab, dass für die erforderliche Sanierung Kosten hinsichtlich der Baukonstruktion sowie der technischen Gebäudeausrüstung in Höhe von rund 4 Mio. Euro zuzüglich von Baunebenkosten sowie eines Ablösebetrages von mehreren hunderttausend Euro zu erwarten wären. Um ein tragfähiges Sanierungskonzept entwickeln zu können, wären zudem weitere detaillierte Untersuchungen, bspw. zum Brandschutz, notwendig.

Die Verwaltung hat aus wirtschaftlichen Gründen dieses Projekt nicht weiterverfolgt und stattdessen ein Konzept für den Bau von 4 Kalthallen mit einer Nutzfläche von jeweils ca. 800 m<sup>2</sup> an mehreren Standorten im Stadtgebiet zu entwickeln, dass nach der Sommerpause am 12.09.2019 dem Sportausschuss anhand eines Kalthallenprototyps vorstellt und beschlossen wurde.

Die Arbeiten an den vier Kalthallen, deren Dächer begrünt werden, wurden im IV. Quartal 2020 aufgenommen und werden voraussichtlich Anfang des III. Quartals 2021 abgeschlossen sein.

### **9. Sportfunktionsgebäude Sportanlage Rote Wiese, Sanierung/Neubau**

Auf Grundlage von mehreren aufeinanderfolgenden Gesprächen mit einem Architekturbüro und einem Büro für die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) wurde der Kostenrahmen auf Grundlage der Bruttogeschossflächen der vorliegenden Grundrisse für eine Sanierung im Bestandsgebäude und einem möglichen Neubau (im Verhältnis 1:1) ermittelt.

Die Bruttoherstellkosten einschließlich Baunebenkosten für eine Sanierung im Bestand belaufen sich auf rund 1.3 Mio. € für kurzfristige und mittelfristige Maßnahmen (Brandschutzertüchtigung Flure und Treppenhäuser, Fenstererneuerungen, Fassadendämmung, Innenraummodernisierung, Heizung-Lüftung-Sanitär)

Die Bruttoherstellkosten einschließlich Baunebenkosten für einen Neubau des Sportfunktionsgebäudes betragen laut Kostenschätzung nach DIN 276-1:2018-12 (Kostengruppen 200 – 500, KG 700) rund 6,5 Mio. €.

Die Verwaltung beabsichtigt aus wirtschaftlichen Gründen, einen Neubau nicht weiterverfolgen.

Um ein tragfähiges Sanierungs- und Nutzungskonzept entwickeln zu können, ist die Sportfachverwaltung in der Phase der Abstimmung mit den Vereinen. Diese beinhaltet die Erfassung und Entwicklung von verschiedenen Nutzungsvarianten.

Auf Grund der Corona-Pandemie ist eine Fortsetzung der Bearbeitung/ Besprechungen/ Abstimmungen in den vergangenen Monaten nicht vollumfänglich möglich gewesen.

Die Fortsetzung der Bearbeitung wird frühestens nach Aufhebung der Pandemieauflagen erfolgen können und soll voraussichtlich bis Ende des 3. Quartals 2021 abgeschlossen sein.

#### **10. Sportfunktionsgebäude Sportanlage Waggum, Teil-Modernisierung/-Sanierung**

Das bestehende Funktionsgebäude der städtischen Sportanlage Waggum ist in seiner hochbaulichen und technischen Substanz in Teilen stark beeinträchtigt. Um weiterhin den uneingeschränkten Sportbetrieb zu gewährleisten, ist eine Modernisierung/Sanierung zur Wiederherstellung eines funktionstüchtigen und verkehrssicheren Funktionsgebäudes erforderlich.

Die Verwaltung hat das Raumprogramm für die Modernisierung des Vereinsgebäudes erstellt und mit dem bisherigen Stammnutzer und Pächter der Sportanlage, dem SV Grün Weiß Waggum von 1954 e.V. abgestimmt. Der SV Grün Weiß Waggum von 1954 e.V. hat den bestehenden Pachtvertrag vorzeitig beendet und die Sportanlage an die Stadt zurückzugeben.

Nachdem das Raumprogramm für eine Modernisierung / Sanierung des Sportfunktionsgebäudes im Sportausschuss am 12.09.2019 beschlossen wurde, hat das Architekturbüro umgehend die Genehmigungsplanung erstellt und im Juni 2020 eingereicht.

Die Baugenehmigung liegt seit Februar 2021 vor.

Die Maßnahmen zur Umsetzung sind in Bearbeitung, d.h. die Vergabeverfahren sind weitestgehend abgeschlossen.

Der Beginn der Bauausführung erfolgte vor kurzem.

Als Fertigstellungstermin wird zum jetzigen Zeitpunkt Ende Dezember 2021 angestrebt.

#### **11. Vereinsheim VfB Rot Weiß, Gymnastikraum, Sportanlage Madamenweg 70**

Die Sportanlage war bis zum 31.12.2013 langjährig an den Sportverein VfB Rot-Weiß 04 Braunschweig e. V. verpachtet und wurde mit Wirkung ab 1. Januar 2014 an die Stadt zurückgegeben. Während des Pachtzeitraums hatte der VfB Rot Weiß im Vereinsheimgebäude u. a. eine Gaststätte betrieben.

Der Gaststättenbetrieb wurde zum Zeitpunkt der Rückgabe der Sportanlage an die Stadt eingestellt.

Die Stadt plante, den ehemaligen Gastraum der ehemaligen Gaststätte und die dazugehörigen Nebenräume zu einem multifunktional nutzbaren Gymnastikbereich, einem Kraftsportraum und einem Vereinsraum umzubauen. Es sollte damit ein Gymnastikbereich mit einer Größe von ca. 80 qm und ein Vereinsraum entstehen, der den ehrenamtlich tätigen Vorstands- und Vereinsmitgliedern die Abwicklung der Vereinsgeschäfte ermöglichen würde.

Den Gymnastikbereich könnten bei Sportnutzung in der Regel max. 20 Personen zeitgleich nutzen.

Der Vereinsraum wird derzeit von Vereinsmitgliedern und als Raum für Versammlungen genutzt. Dieser Bereich wird in der Regel zeitgleich von max. 20 Personen genutzt.

Die Räume werden ausschließlich von Mitgliedern, Trainern, Besuchern der Sportanlage und Gästen der Sportanlagennutzer genutzt.

Nach einem Wechsel im Vorstand des Sportvereins VfB Rot Weiß wurde die Maßnahme bisher nicht durchgeführt.

Das Vereinsheim wurde keinem Verein zur dauerhaften Nutzung überlassen.

Die Sportfachverwaltung beabsichtigt, mit dem neuen Vorstand des Sportvereins demnächst erneut ins Gespräch zu kommen, um gemeinsam verschiedene mögliche Nutzungsvarianten zu entwickeln, da auf Grund der Corona-Pandemie, Kapazitätsengpässen sowie anderer prioritär zu bearbeitender Aufgaben eine Fortführung der Besprechungen und Abstimmungen in den vergangenen Monaten nicht möglich war.

Herlitschke

**Anlage/n:**  
keine