

Betreff:

**Sanierung/Erweiterung des Gemeinschaftshauses Rautheim;
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
0650 Referat Hochbau

Datum:

02.12.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.12.2021

Status

Ö

Beschluss:

„Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 28.09.2021 zugestimmt.

Die Gesamtkosten – einschl. der Eigenleistung des Referates Hochbau – und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes werden aufgrund der Kostenberechnung vom 28.09.2021 auf 992.000 € festgestellt.“

Sachverhalt:

1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Objekt- und Kostenbeschlüsse bei Hochbaumaßnahmen ergibt sich aus § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG i. V. m. § 6 Nr. 4 a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig.

2. Begründung und Beschreibung des Investitionsvorhabens

Um den durch das neue Wohnquartier ausgelösten Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen zu decken, wurde durch den Bezirksrat 213 am 27. August 2019 der Beschluss gefasst, das Gemeinschaftshaus zu erweitern und zu sanieren.

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 beteiligt.

Nach einer abgestimmten Planung zwischen Erweiterung, Sanierung und Umbau des Gebäudes durch die Verwaltung wurde ein Raumprogramm mit einer Grobkostenschätzung im Juli 2019 vorgelegt.

Mit Vorberatung im Bauausschuss am 30.06.2020 und der Entscheidung im Verwaltungsausschuss am 07.07.2020 wurde das Raumprogramm verabschiedet.

3. Angaben zum Raumprogramm

Auf der Grundlage des am 07.07.2020 vom Verwaltungsausschuss beschlossenen Raumprogramms erhält das Gemeinschaftshaus einen Anbau zur Erweiterung des Veranstaltungsraumes im Erdgeschoss.

Das Raumprogramm im EG umfasst nach aktueller Planung somit:

1 Gemeinschaftsraum 34,63 m²
1 Funktionsraum 9,08 m²
1 Veranstaltungsraum 72,19 m² (davon 49,79 m² Neubau)
1 Küche 10,15 m²
1 Behinderten WC 6,93 m²
1 WC-Damen 3,53 m²
1 WC-Herren 3,71 m²
1 Eingangsflur 4,46 m²
1 Foyer/Flur 6,69 m²

4. Erläuterungen zur Planung

Die Gesamtmaßnahme gliedert sich in drei bauthematische Abschnitte.

1. Erweiterung des Veranstaltungsraumes im Erdgeschoss mit Umbau des Küchen- und Sanitärbereichs sowie Modernisierungsmaßnahmen
2. Maßnahmen zur Barrierefreiheit (Zugang, Behinderten-WC)
3. Maßnahmen zum Brandschutz (Sicherstellung von 2. Flucht- und Rettungswegen im UG, EG, 1. OG)

Hinweis:

Neben den oben genannten Bauabschnitten haben sich im Zuge der weiteren Planung neue Sachverhalte hinsichtlich des ursprünglich geplanten Umfangs ergeben:

Im Zusammenhang mit der Erweiterungsmaßnahme sollen auch die WC-Anlagen im Untergeschoss saniert werden.

- Im Rahmen der Voruntersuchung wurde festgestellt, dass die Geschossdecke entgegen der ersten Annahmen als Holzbalkendecke ausgeführt wurde und somit der erforderliche Brandschutz nicht erreicht wird. Die Decke ist somit vollflächig zu ertüchtigen, um die geforderte feuerhemmende Anforderung (F30) zu erfüllen. Hier entstehen zusätzliche Kosten, die bislang nicht berücksichtigt waren.

- Im Übergang zwischen ursprünglichem Altbau und der bestehenden Erweiterung wurden Undichtigkeiten an der Fassade festgestellt, was zu Wassereintritt ins Gebäude mit Schimmelbildung geführt hat. Die Schadensbeseitigung in den betroffenen Bereichen muss im Rahmen der Gesamtsanierung erfolgen.

- Um die geltenden Wärmeschutzanforderungen zu erfüllen, erhält der geplante Anbau dickere Wände als der Bestandsbau. Um einen Versatz in den Fassadenflächen zu vermeiden und um bauphysikalisch die unterschiedlichen Außenwände zumindest einander anzugleichen, muss der Bestandsanbau nachträglich gedämmt werden.

Der hierfür zusätzliche Aufwand ist in der aktuellen Kostenberechnung berücksichtigt.

5. Techniken für regenerative Energien

Bei der Baumaßnahme werden keine regenerativen Energien berücksichtigt, weil sich die Sanierung auf die o. g. Maßnahmen beschränkt und ein Eingriff in die Haustechnik bis auf kleinere Anpassungen nicht erforderlich und nicht geplant ist.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Wichtiger Bestandteil der Sanierung ist die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Erdgeschoss des Gebäudes für Rollstuhl- und Rollator-Benutzer. Hierzu ist die Errichtung einer Rampeanlage geplant.

Um die Beweglichkeit für Rollstuhlnutzende im Erdgeschoss zu verbessern, sind im Flur- und Foyer-Bereich Umbauten vorgesehen. Durch den Einbau eines behindertengerechten WC soll die Situation für Rollstuhlnutzende zusätzlich verbessert werden.

Die Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem Behindertenbeirat.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 28.09.2021 992.000 €.

Einzelheiten sind aus den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll in der Zeit von Frühjahr 2022 bis Frühjahr 2023 durchgeführt werden.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2021 sind unter Projekt „GH Rautheim/Erweiterung (4E.21314)“ kassenwirksame Haushaltsmittel in Höhe von 200.000 € veranschlagt.

Das Investitionsprogramm (IP) 2020 – 2024 beinhaltet folgende Finanzraten:

Gesamtkosten T€	bis 2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	Restbedarf ab 2025 T€
520	320	200	0	0	0	0

Im Verwaltungsentwurf zum IP 2021 – 2025 sind aufgrund der sich im Juni 2021 abzeichnenden höheren Kosten weitere Mittel in Höhe von 130.000 € sowie die erwarteten Einzahlungen aus dem Erschließungsgebiet in Höhe von 400.000 € eingeplant worden.

Gesamtkosten T€	bis 2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	Restbedarf ab 2026 T€
650	520	130	0	0	0	0

Gesamt- einnahmen T€	bis 2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	Restbedarf ab 2026 T€
400	0	400	0	0	0	0

Die Differenz zu den festzustellenden Gesamtkosten (342.000 €) soll im Rahmen der Ansatzveränderungen haushaltsneutral eingeplant werden.

Herlitschke

Anlagen:

Anlage 1 – Zusammenstellung der Kosten

Anlage 2 – Kostenberechnung nach Kostengruppen

Entwurfsplanung

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018
Objektbezeichnung: GH Rautheim - Erweiterung und Sanierung

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	488.600	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	108.400	
500 Außenanlagen und Freiflächen	80.800	
600 Ausstattung und Kunstwerke	16.300	
700 Baunebenkosten	208.200	902.300
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)		90.200
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		992.500
Einrichtungskostenanteil	-	16.300
Baukostenanteil	Projekt 4E.210314	976.200

ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2022 €	2023 €	2024 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:					992.500
2022 vorauss. Index 4,11%	992.500	40.792			40.792
2023 vorauss. Index 4,11%					
2024 vorauss. Index 4,11%					-
Gesamtkosten mit prognostizierter Baupreissteigerung:					1.033.292

Aufgestellt am 28.9.2021

Stadt Braunschweig
Referat 0650 Hochbau
0650.40

I. A.
gez.
Franke

Objektbezeichnung: GH Rautheim - Erweiterung und Sanierung

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	29.000	
320	Gründung	11.200	
330	Aussenwände	175.500	
340	Innenwände	74.100	
350	Decken	122.000	
360	Dächer	15.800	
370	Infrastrukturanlagen		
380	Baukonstruktive Einbauten		
390	Sonstige Maßnahmen	61.000	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		488.600
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	27.300	
420	Wärmeversorgungsanlagen	18.900	
430	Raumlufthtechnische Anlagen		
440	Elektrische Anlagen	45.100	
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstech. Anlg.	7.500	
460	Förderanlagen		
470	Nutzungsspezifische Anlagen		
480	Gebäude- und Anlagenautomation		
490	Sonstige Maßnahmen	9.600	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		108.400
500	Außenanlagen		
510	Erdbau	19.600	
520	Gründung, Unterbau		
530	Oberbau, Deckschichten	16.600	
540	Baukonstruktionen	34.200	
550	Technische Anlagen	3.500	
560	Einbauten in Außenanl. und Freiflächen		
570	Vegetationsflächen	5.500	
590	Sonstige Maßnahmen	1.400	
	Summe 500 Außenanlagen		80.800
600	Ausstattung und Kunstwerke	16.300	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		16.300

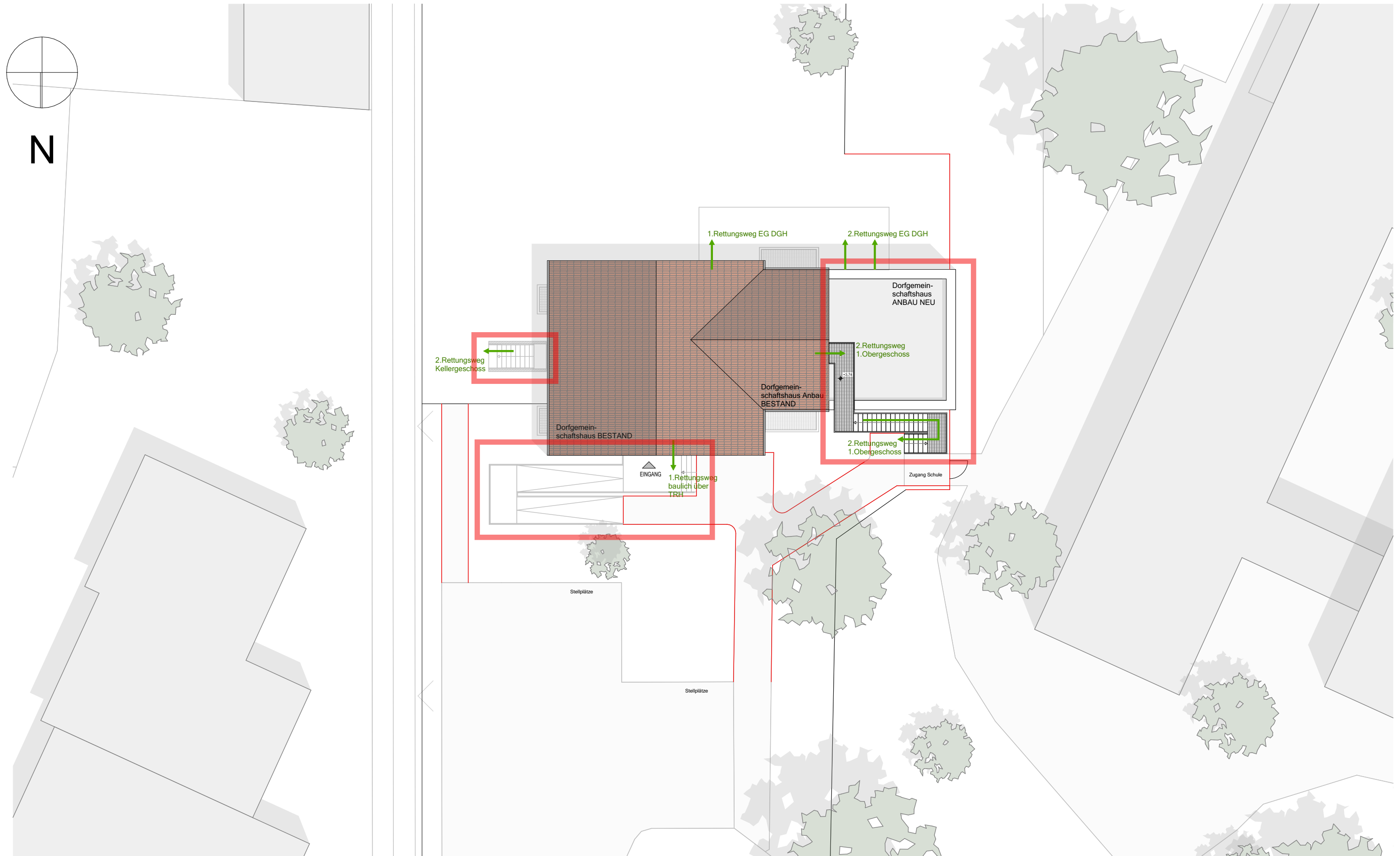
Objektbezeichnung: GH Rautheim - Erweiterung und Sanierung

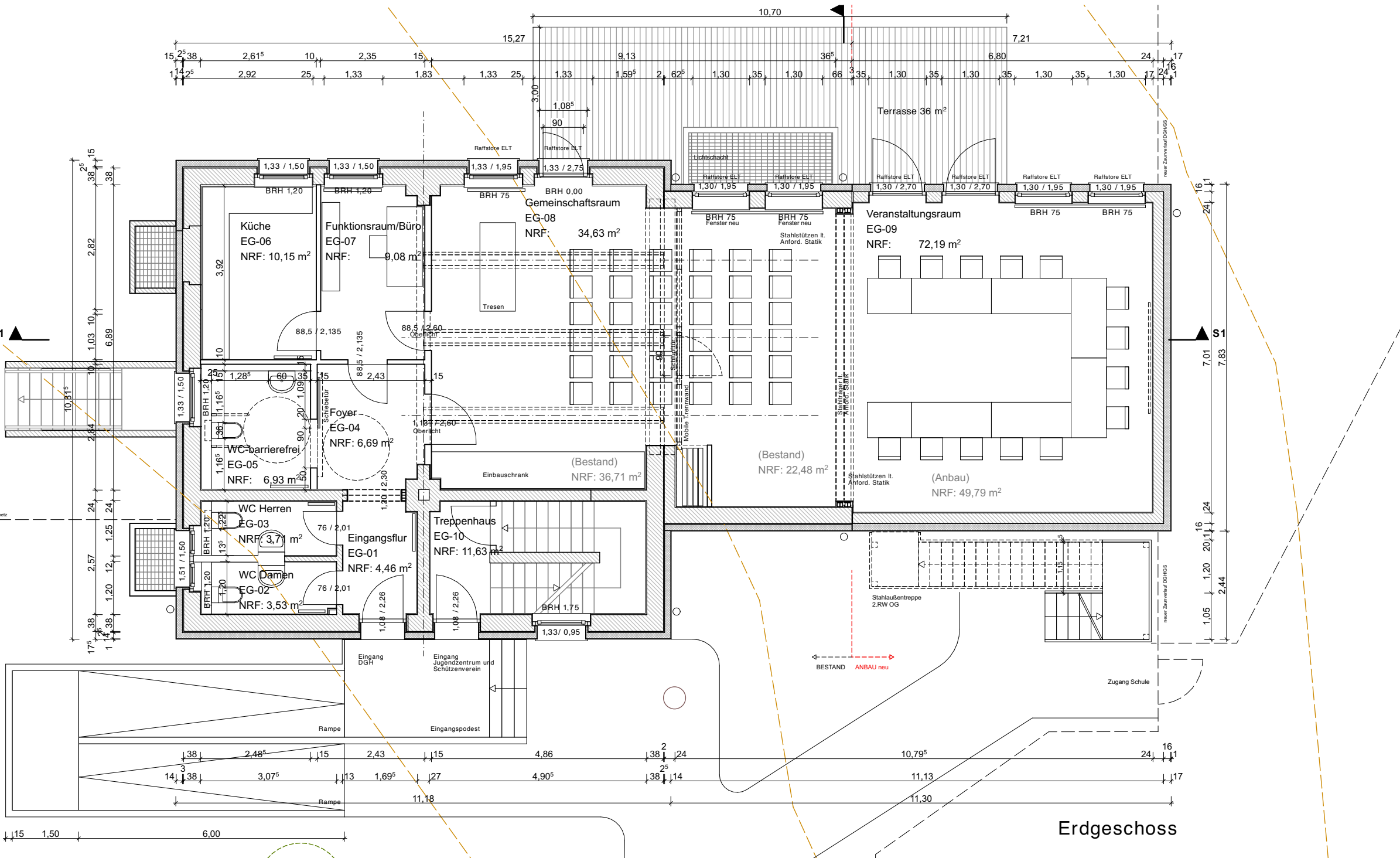
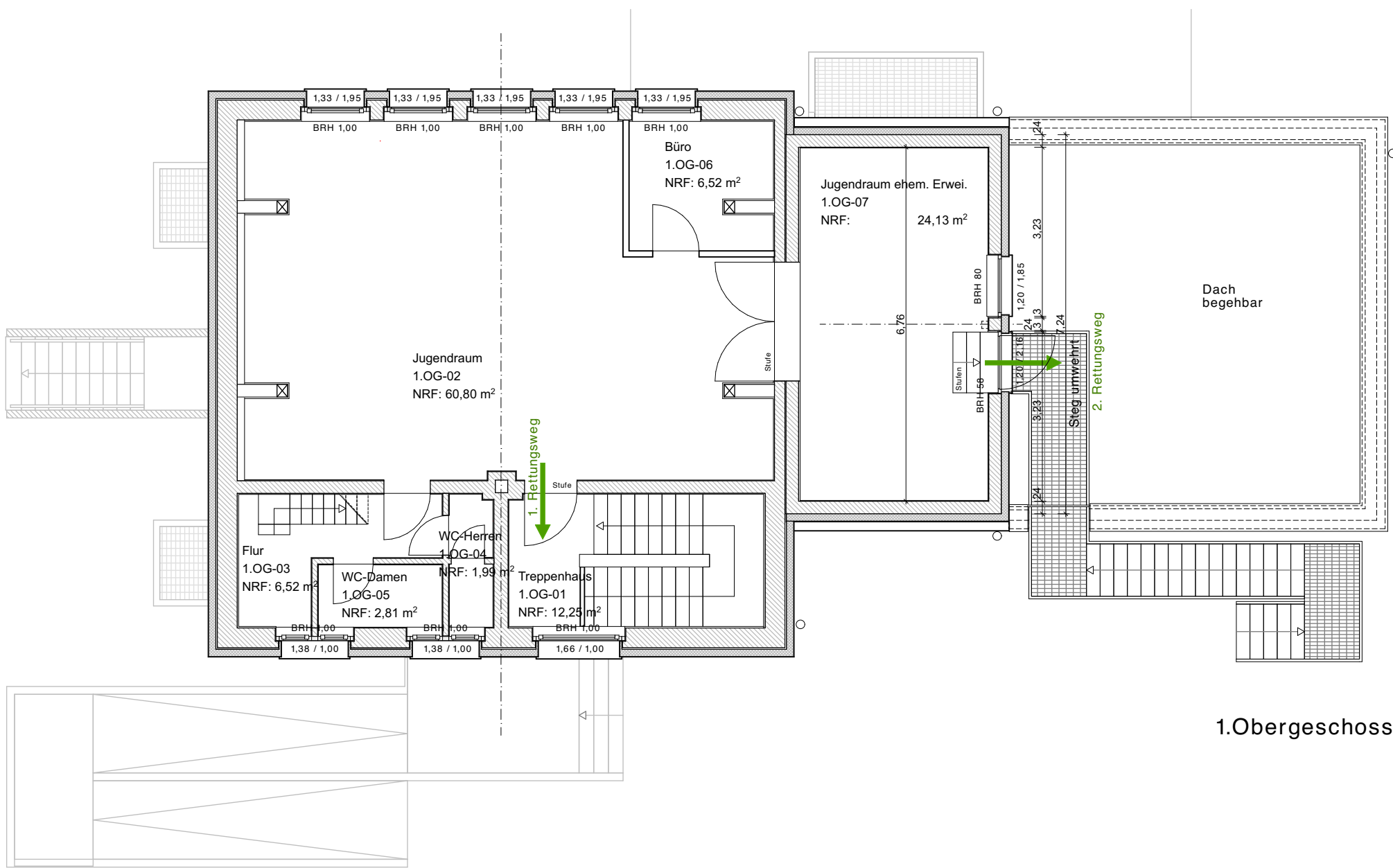
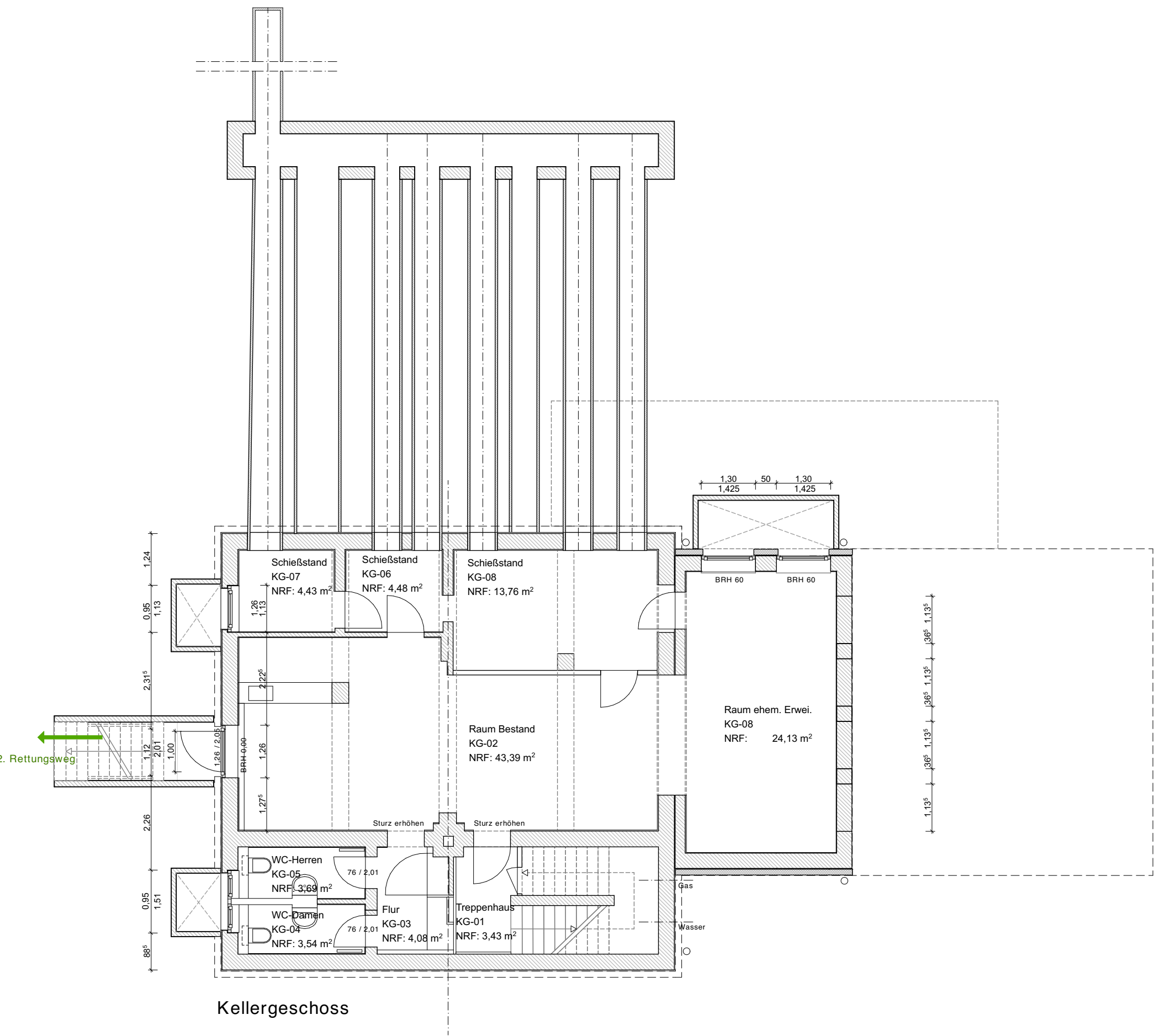
700	Baunebenkosten		
700	Pauschale Ansatz 30% aus KG 20 - KG 600	208.200	
710	Bauherrenaufgaben		
720	Vorbereitung der Objektplanung		
730	Objektplanung		
740	Fachplanung		
750	Künstlerische Leistungen		
760	Allgemeine Baunebenkosten		
790	Sonstige Baunebenkosten		
	Summe 700 Baunebenkosten		208.200
	Zwischensumme bis KG 700		902.300
	Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - 700		90.200
	Gesamtkosten		992.500

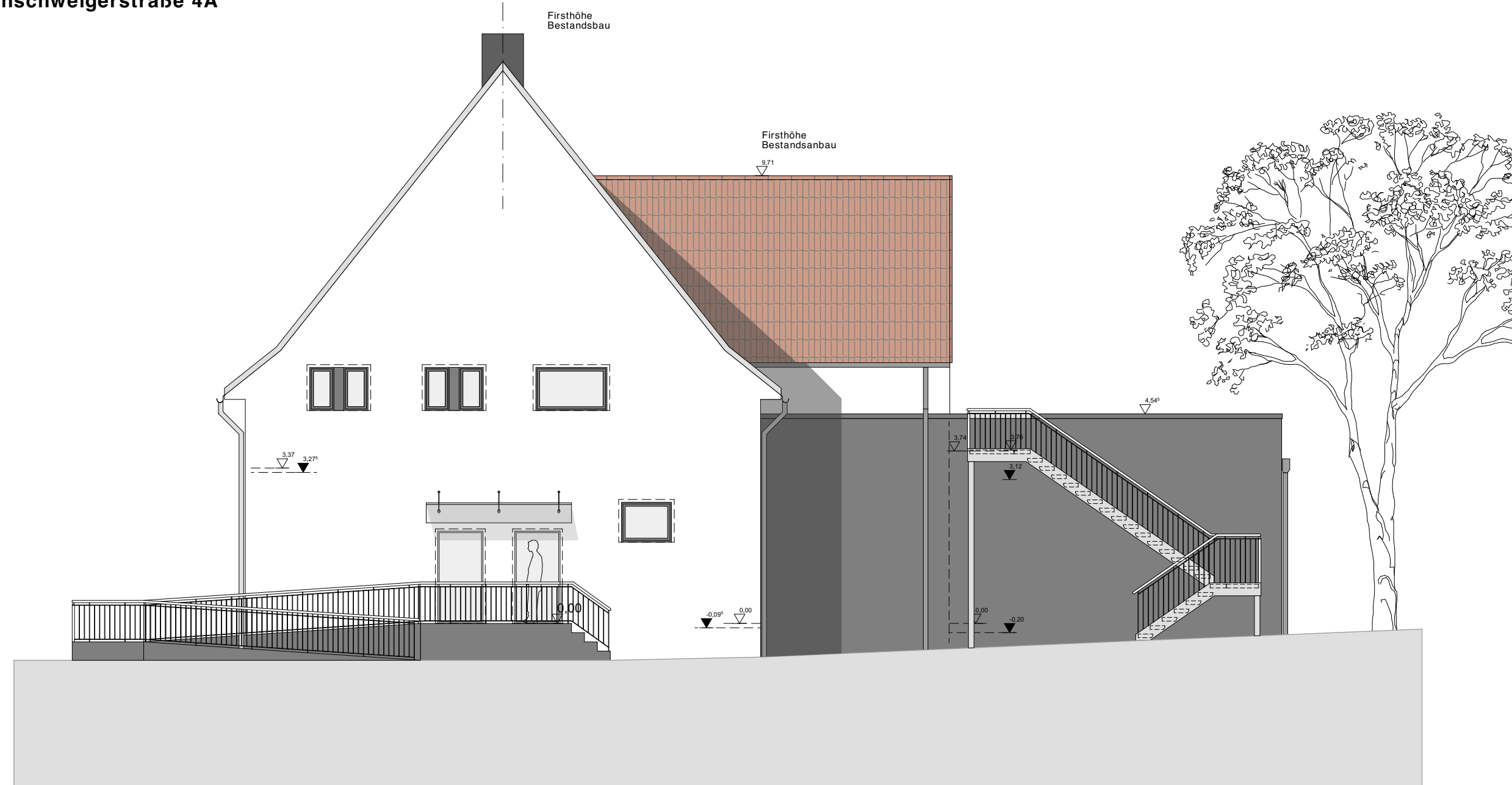
Aufgestellt: 28.09.2021

Stadt Braunschweig
Referat 0650 Hochbau
0650.40

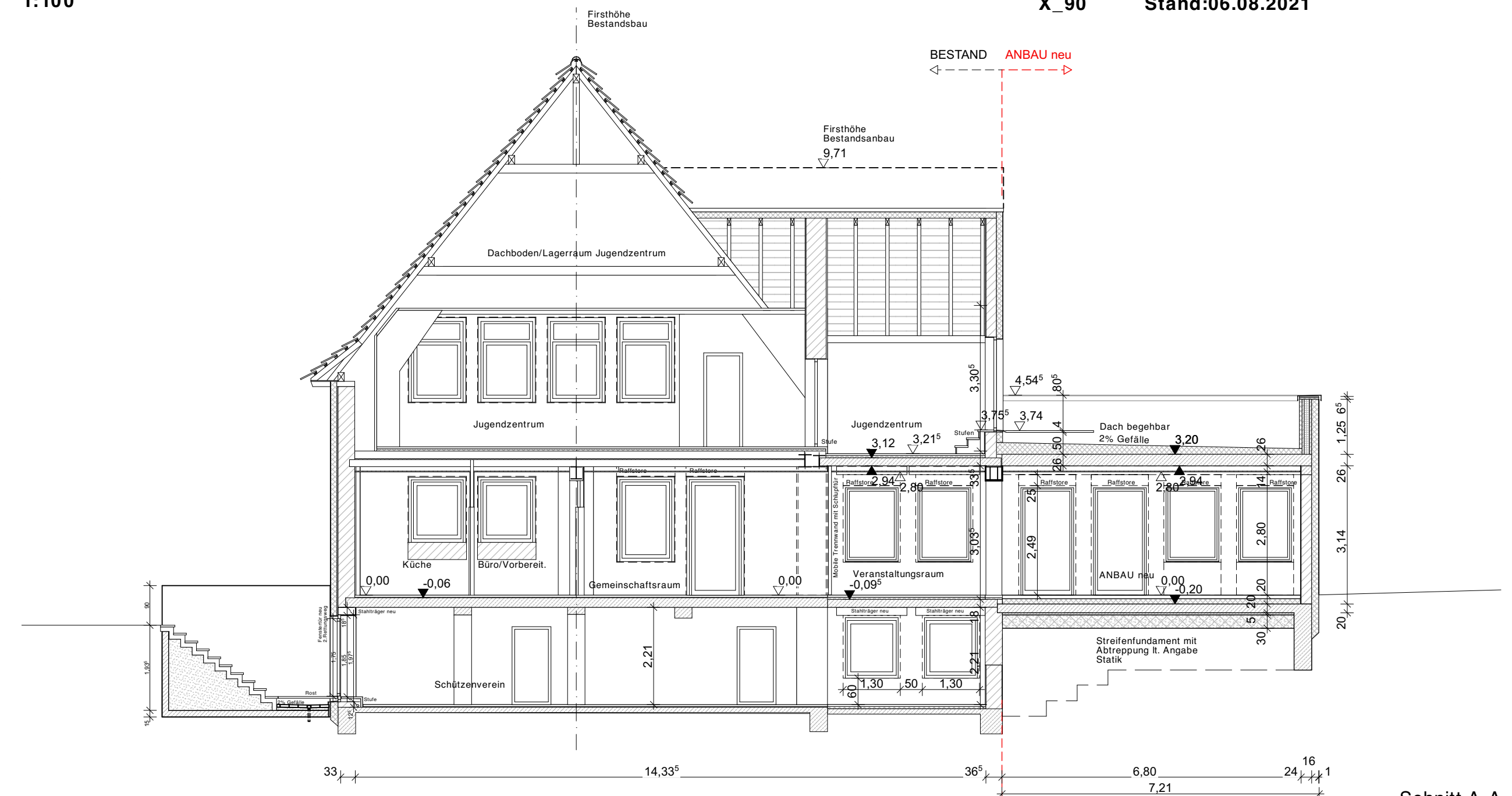
I. A.
gez.
Franke



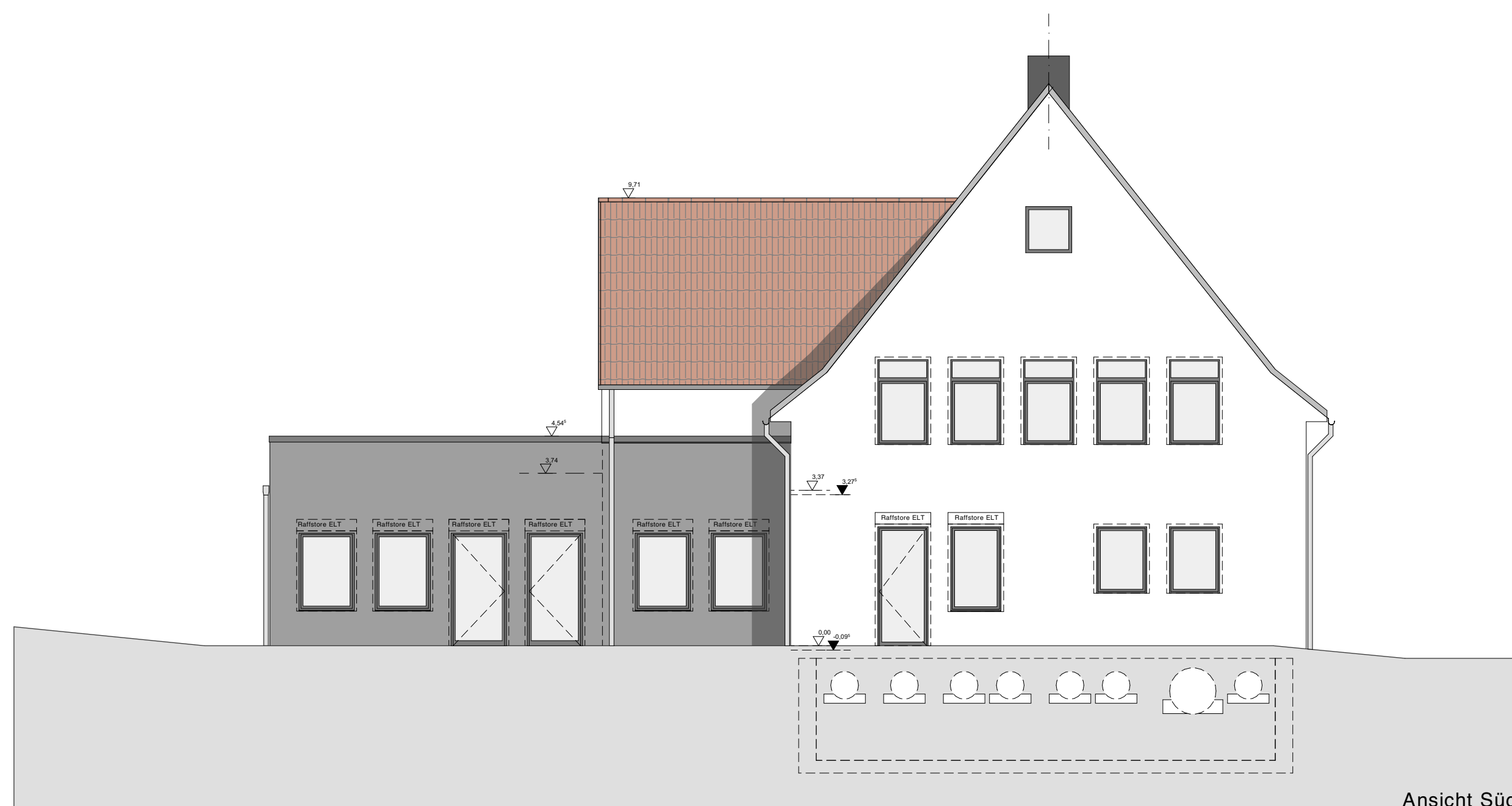




Ansicht Nord



Schnitt A-A



Ansicht Süd



Ansicht Ost

Ansicht West