

**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 Veranstaltungsräumes im Erdgeschoss.

Das Raumprogramm im EG umfasst nach aktueller Planung somit:

1 Gemeinschaftsraum 34,63 m<sup>2</sup>  
1 Funktionsraum 9,08 m<sup>2</sup>  
1 Veranstaltungsraum 72,19 m<sup>2</sup> (davon 49,79 m<sup>2</sup> Neubau)  
1 Küche 10,15 m<sup>2</sup>  
1 Behinderten WC 6,93 m<sup>2</sup>  
1 WC-Damen 3,53 m<sup>2</sup>  
1 WC-Herren 3,71 m<sup>2</sup>  
1 Eingangsflur 4,46 m<sup>2</sup>  
1 Foyer/Flur 6,69 m<sup>2</sup>

#### **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 anzulegen, 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 Rampenanlage 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 Rauheim/Erweiterung (4E.21314)“ kassenwirksame Haushaltssmittel 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
<b>Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung</b>		<b>992.500</b>
Einrichtungskostenanteil	-	16.300
Baukostenanteil	Projekt 4E.210314	976.200

**ERMITTlung DER BAUPREISSTEIGERUNG**

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2022 €	2023 €	2024 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung:					992.500
2022 vorauss. Index 4,11%	992.500	40.792			40.792
2023 vorauss. Index 4,11%					
2024 vorauss. Index 4,11%					-
<b>Gesamtkosten mit prognostizierter Baupreisseigerung:</b>					<b>1.033.292</b>

Aufgestellt am 28.9.2021

Stadt Braunschweig  
Referat 0650 Hochbau  
0650.40

I. A.  
gez.  
Franke

Objektbezeichnung: GH Rauheim - Erweiterung und Sanierung

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		
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	
	<b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		488.600
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	27.300	
420	Wärmeversorgungsanlagen	18.900	
430	Raumluftechische 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	
	<b>Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>		108.400
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		
510	Erbau	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	
	<b>Summe 500 Außenanlagen</b>		80.800
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>	16.300	
	<b>Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>		16.300

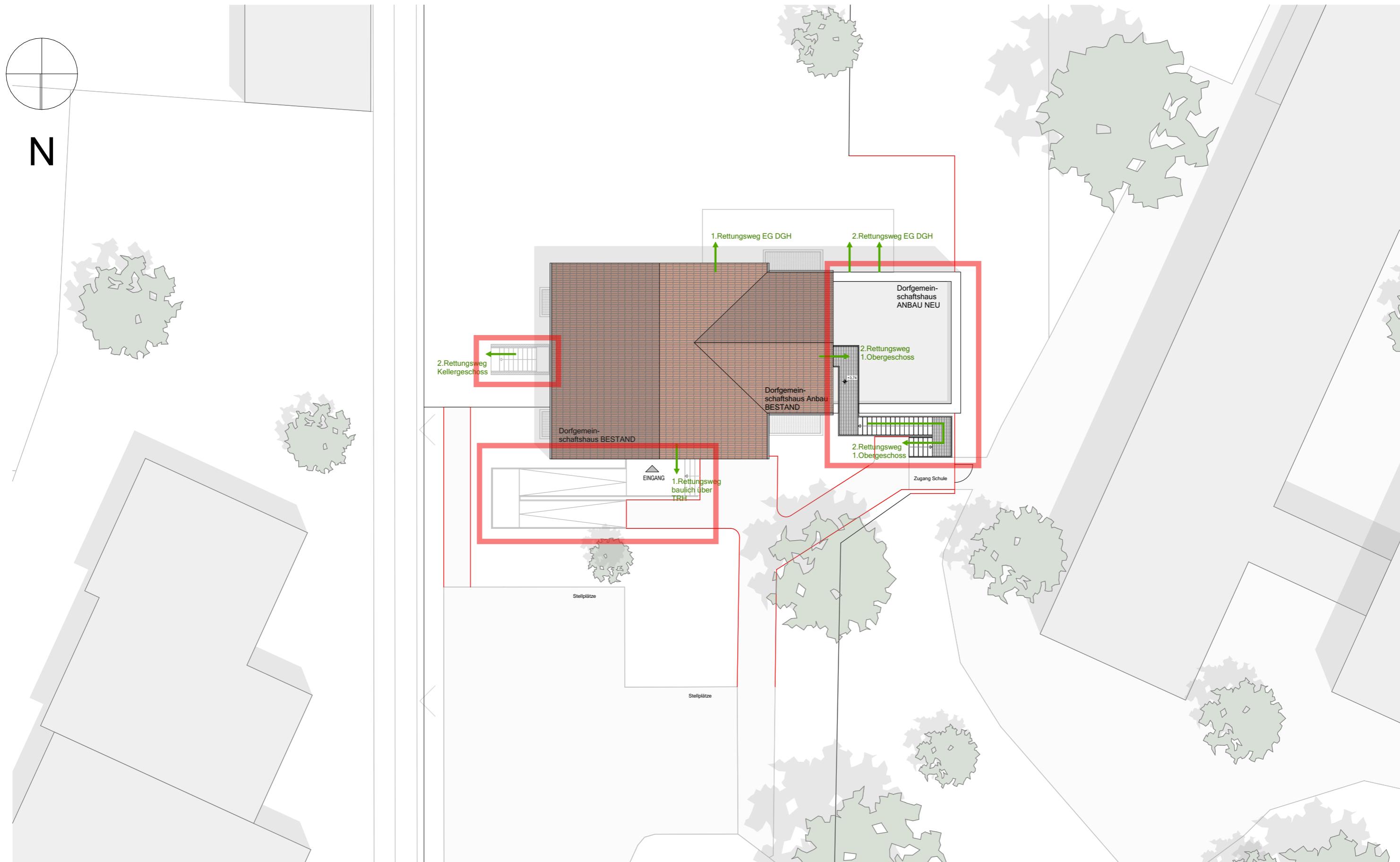
Objektbezeichnung: GH Rauheim - Erweiterung und Sanierung

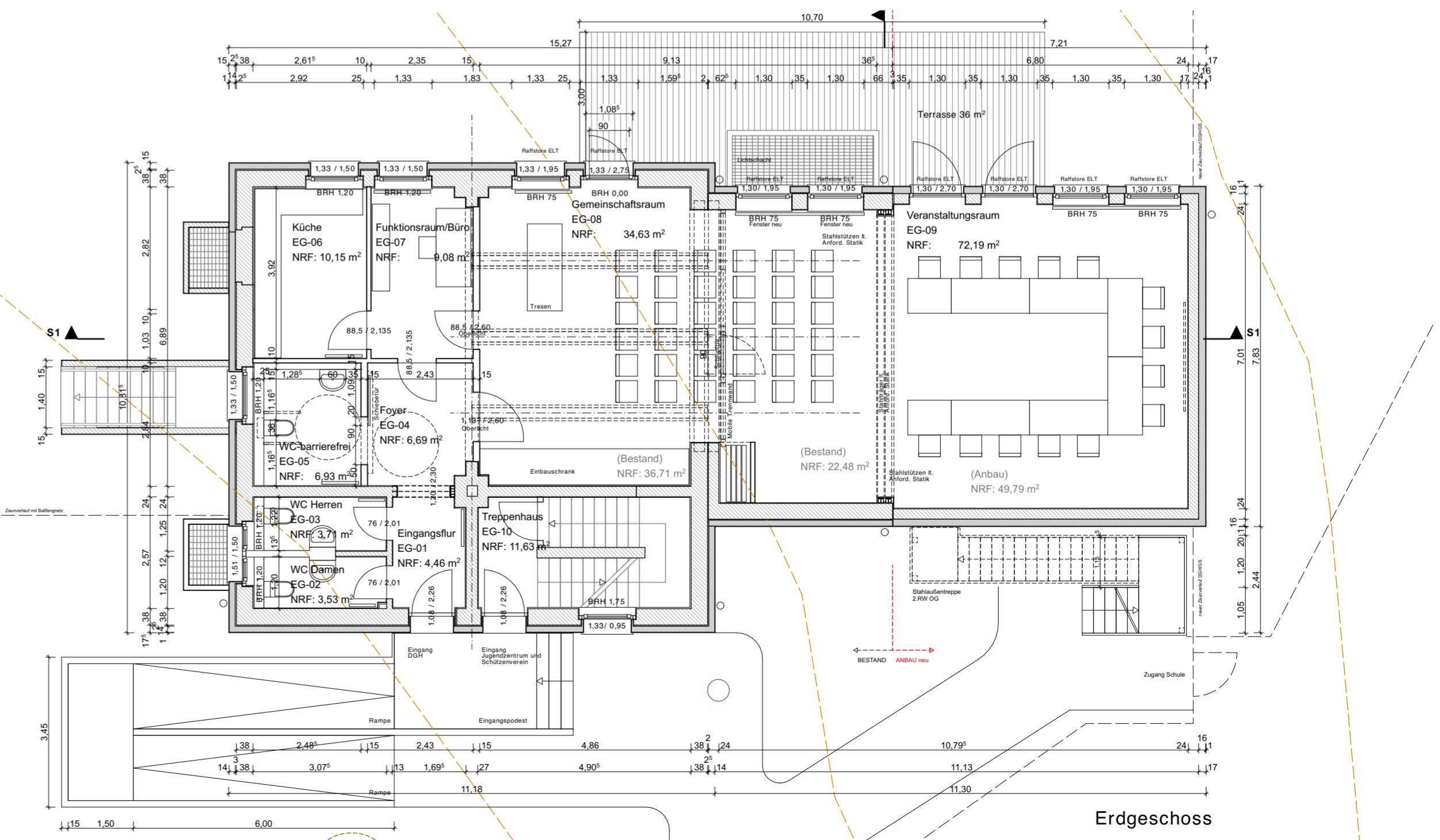
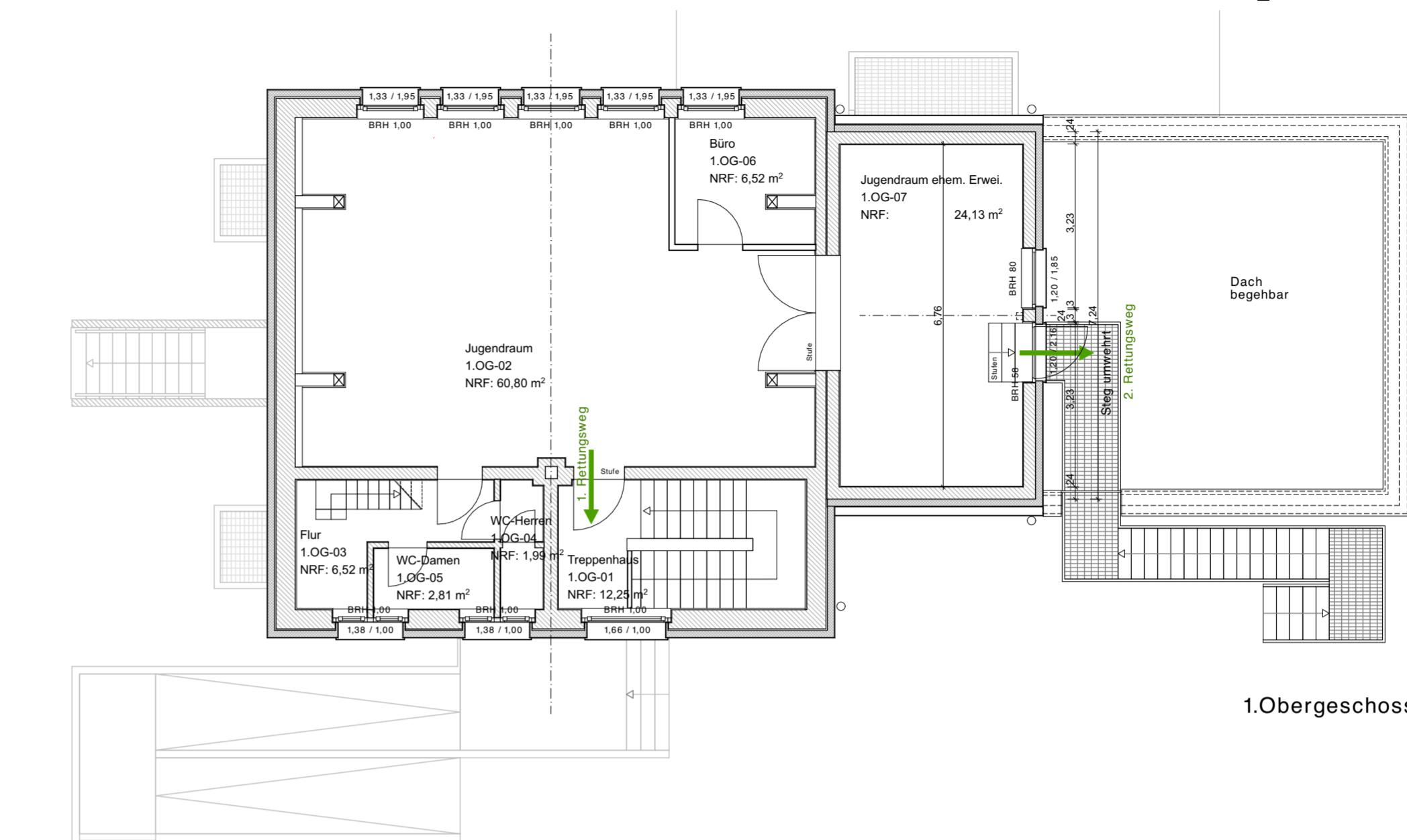
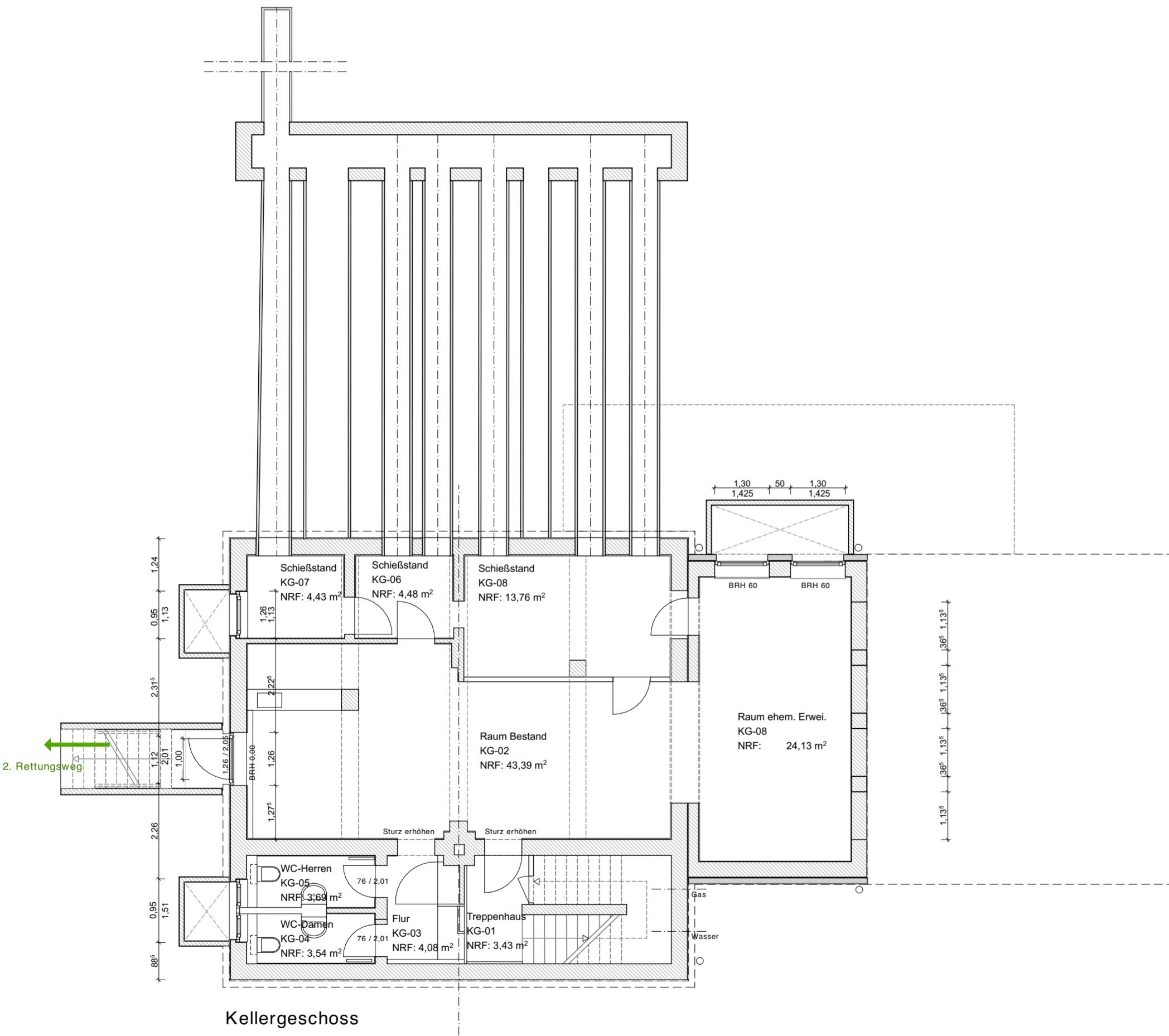
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
700	Pauschale Ansatz 30% aus KG 20 - KG 600	208.200	
710	Bauherrenaufgaben		
720	Vorbereitung der Objektplanung		
730	Objektplanung		
740	Fachplanung		
750	Künstlerische Leistungen		
760	Allgemeine Baunebenkosten		
790	Sonstige Baunebenkosten		
	<b>Summe 700 Baunebenkosten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

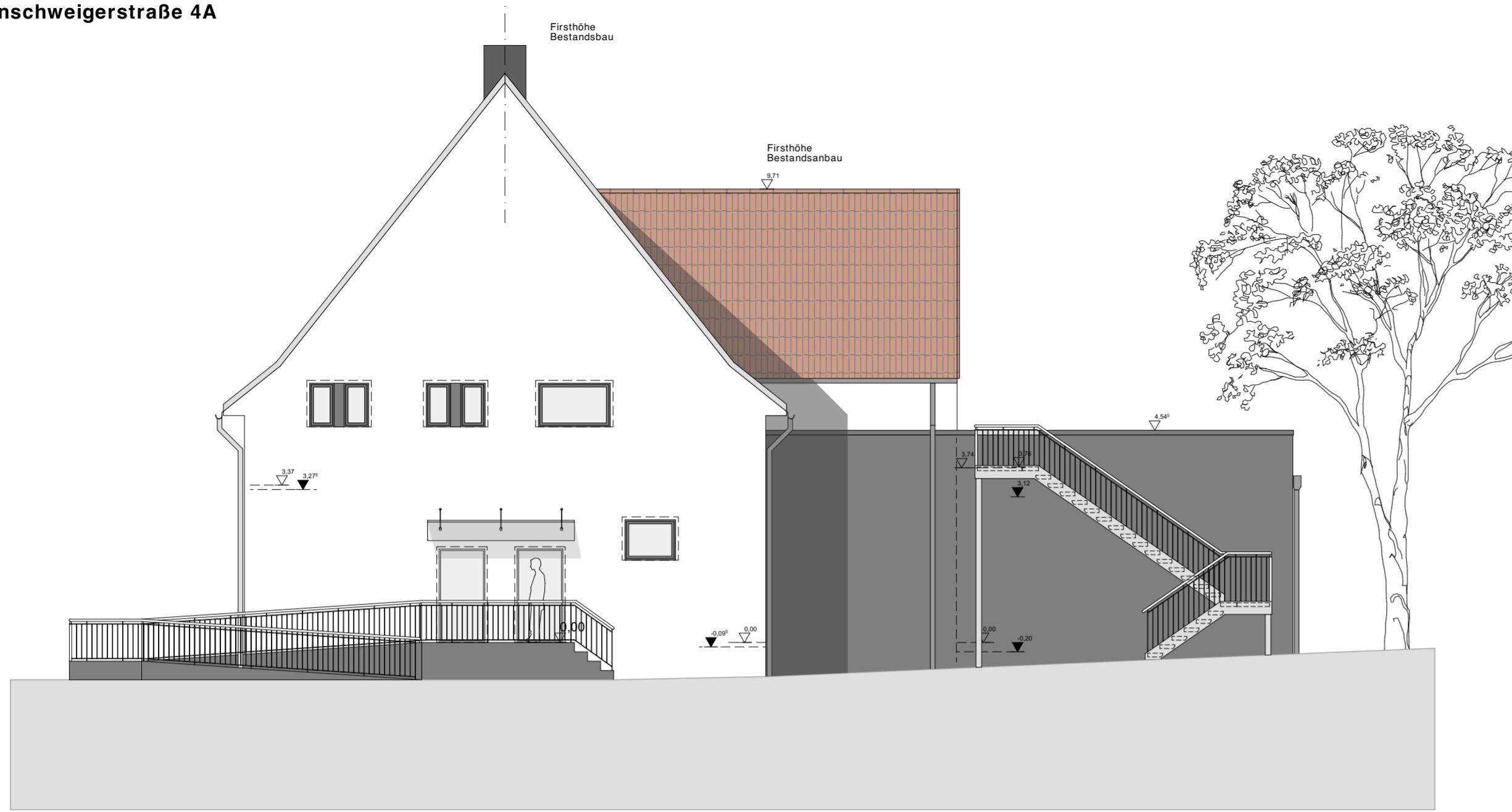
Aufgestellt: 28.09.2021

Stadt Braunschweig  
Referat 0650 Hochbau  
0650.40

I. A.  
gez.  
Franke



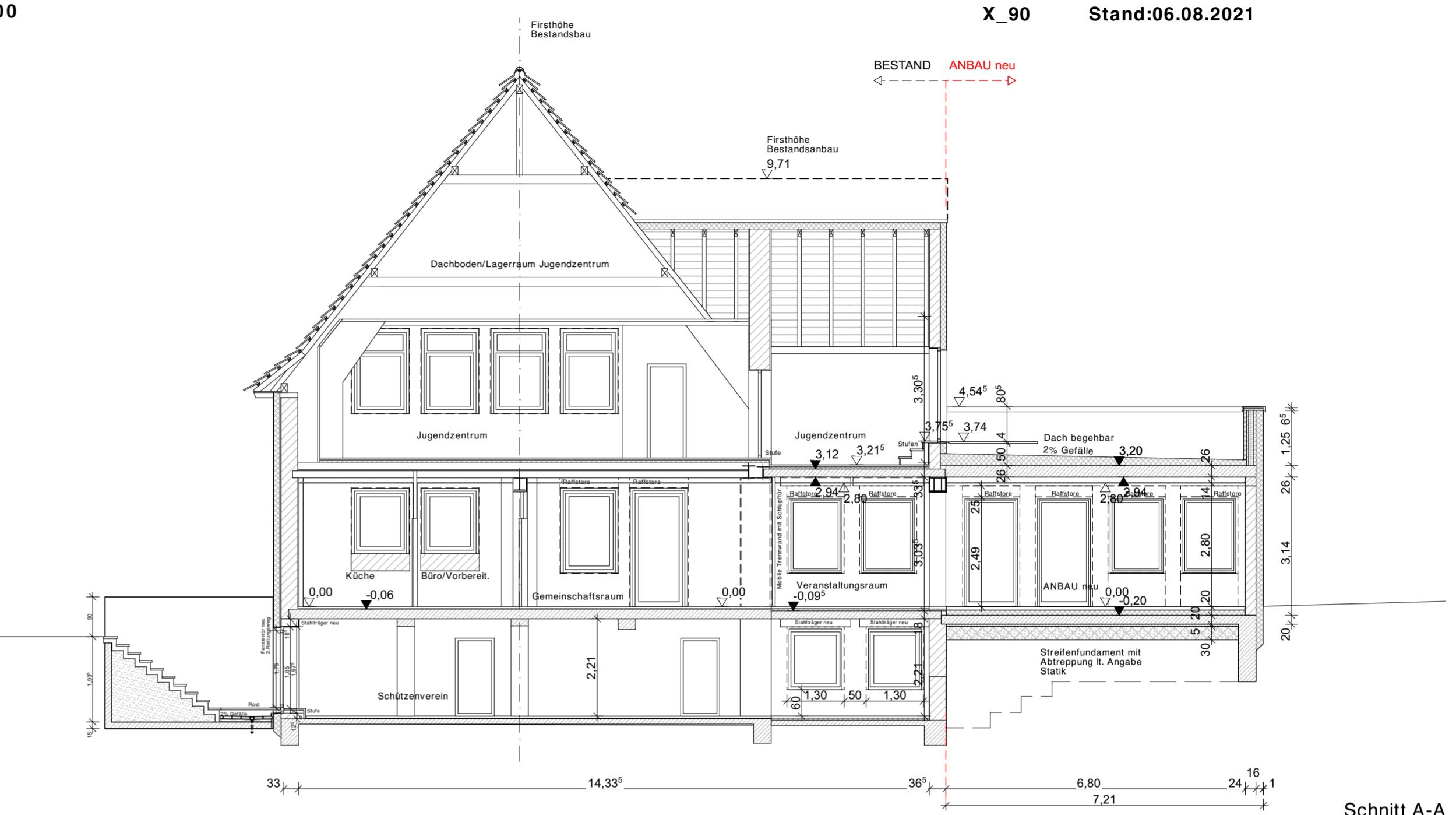




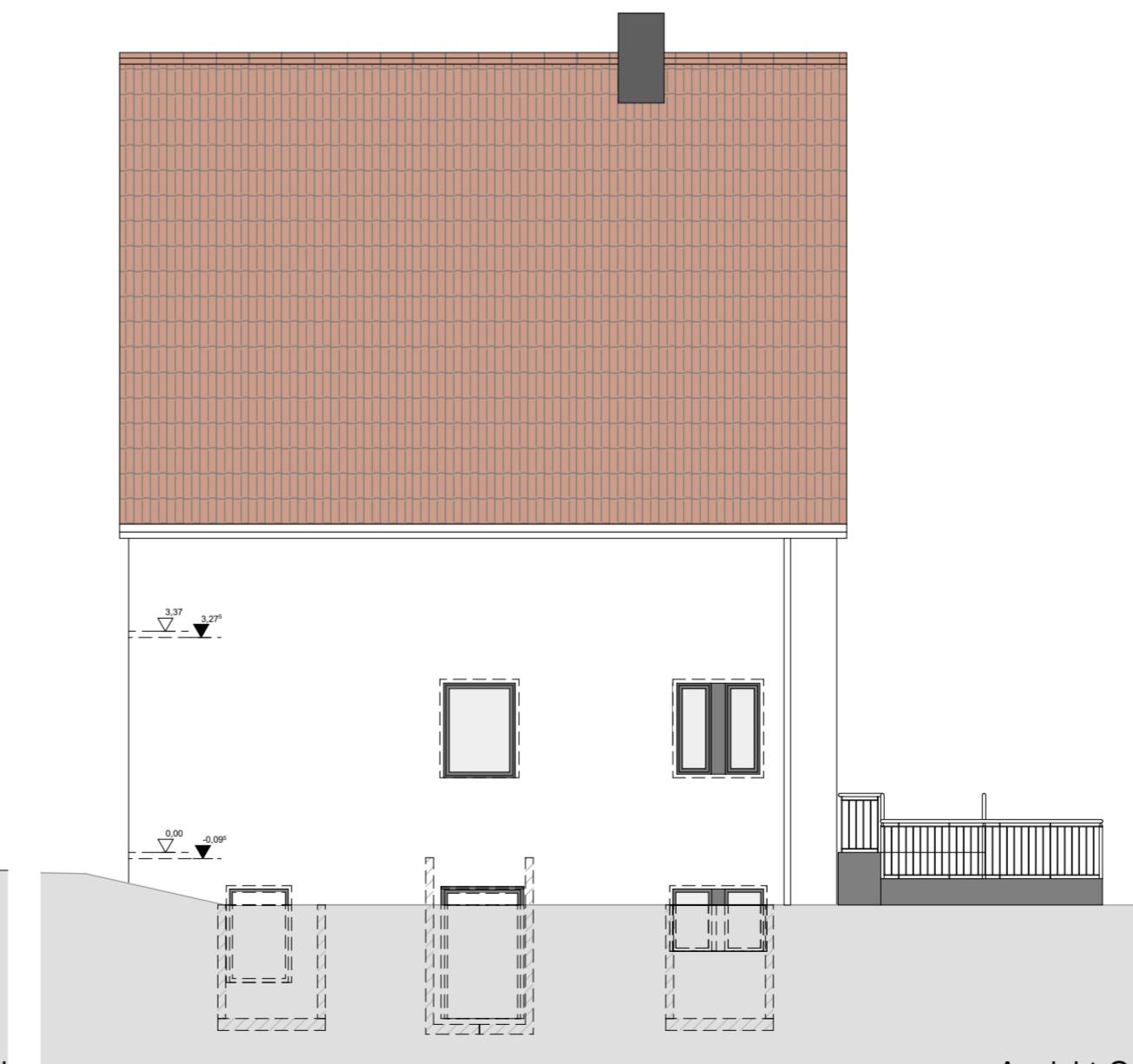
Ansicht Nord



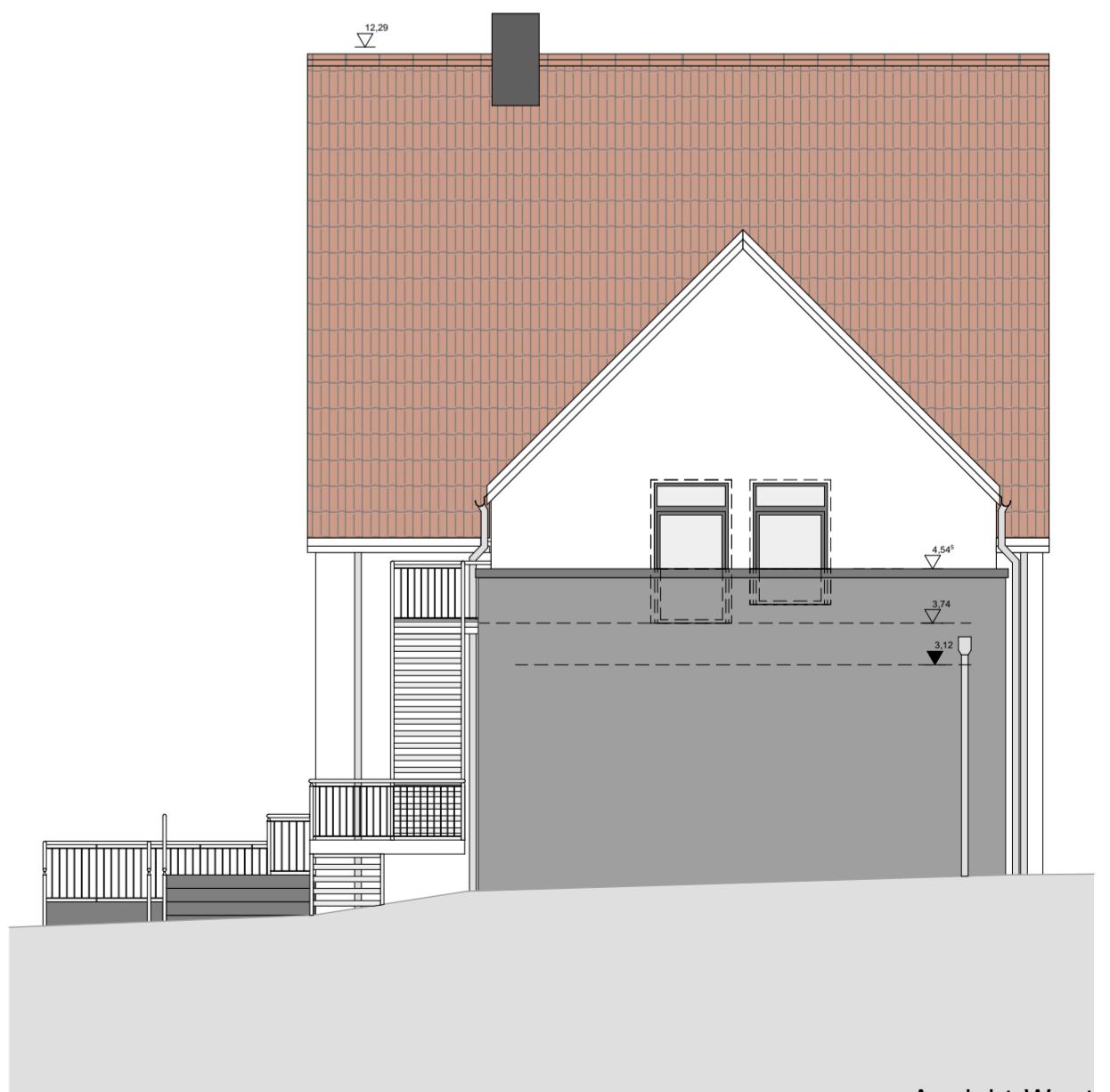
Ansicht Süd



Schnitt A-A



Ansicht Ost



Ansicht West