

*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 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 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