

*Betreff:***"Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet" - Sanierungsmaßnahmen der Wohnungslosenunterkunft Sophienstraße 1***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

10.02.2023

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung) 21.02.2023

Sitzungstermin

08.03.2023

Status

Ö

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

08.03.2023

Ö

Beschluss:

„Bei der Wohnungslosenunterkunft Sophienstraße 1 wird den zusätzlichen Maßnahmen „Dachdämmung“, „Innendämmung der südlichen Fassade“, „Fenster austausch“ und „Errichtung einer PV-Anlage“ mit einem Kostenvolumen von 679.000 Euro sowie den Kostenerhöhungen der bereits beschlossenen Maßnahmen „Brandschutz“, „Innensanierung“ und „Fassadensanierung“ mit einem Kostenvolumen von 527.600 Euro zugestimmt. Die schon vorliegenden Objekt- und Kostenfeststellungsbeschlüsse für die Fassadensanierung und die inklusiven Sanierungsmaßnahmen inkl. Brandschutz an der Wohnungslosenunterkunft werden hiermit zusammengefasst und in den aktuellen Beschluss integriert (DS-22-19176 und 21-15987).

Die Gesamtkosten belaufen sich damit unter Berücksichtigung der bereits beschlossenen Kosten in Höhe von 513.400 Euro auf insgesamt 1.720.000 Euro.

Von diesen Gesamtkosten werden 108.000 Euro durch eine Bundesförderung für effiziente Gebäude (BAFA-EN) finanziert. Die Finanzierung der verbleibenden Kosten erfolgt in Höhe von 616.000 Euro aus Städtebaufördermitteln, wobei 1/3 der Kosten (ca. 205.300 Euro) als Eigenanteil bei der Stadt verbleiben, sowie in Höhe von 996.000 Euro aus zusätzlichen städtischen Mitteln.“

Sachverhalt:Beschlusskompetenz

Die Wohnungslosenunterkunft Sophienstraße 1 befindet sich im Sanierungsgebiet "Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt". Für die Sanierung ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln vorgesehen. Die Beschlusskompetenz liegt damit gem. § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 e der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig beim Ausschuss für Planung und Hochbau.

Ausgangslage

Für das Gebäude Sophienstraße 1 wurden bereits in den zwei vorangegangenen Vorlagen die „Innensanierung“ (DS 21-15987) am 22.09.2021 und die „Fassadensanierung“ (DS 22-19176) am 14.09.2022 beschlossen. Mit dem Beschluss der „Fassadensanierung“ äußerten der „Ausschuss für Planung und Hochbau“ sowie die beiden vorangegangenen Gremien „Sanierungsbeirat“ und „Stadtbezirksrat“ den Wunsch, dass auch folgende Maßnahmen am Gebäude durchgeführt werden sollen:

- Dachdämmung

- Innendämmung der südlichen Fassade
- Fensteraustausch
- Errichtung einer PV-Anlage auf der Dachfläche

Baubeschreibung

- **Dachdämmung und PV-Anlage:**
Das bestehende Dach ist nach Inaugenscheinnahme mit Betondachsteinen der späten 1960er oder frühen 1970er Jahre eingedeckt, deren Lebensdauer statistisch überschritten ist, sodass von einer notwendigen Erneuerung in den kommenden Jahren ausgegangen werden muss. Aufgrund eines Ratsbeschlusses (DS 19-12423) muss bei städtischen Neubauten oder großen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen generell eine Photovoltaikanlage vorgesehen werden, weshalb es beabsichtigt ist eine ca. 13 kWp große PV-Anlage auf der Dachfläche zu errichten. Diesbezügliche Untersuchungen haben ergeben, dass eine statische Ertüchtigung des Dachstuhls notwendig ist. Die energetischen Verbesserungen des weitgehend ungedämmten Dachgeschosses sind aufgrund der baulichen Situation der obersten Deckenlage und der Konstruktion des Dachstuhls im Innenbereich durch Wärmedämmmaßnahmen bauphysikalisch und konstruktiv nach heute geltenden technischen Richtlinien nicht umsetzbar. Vor diesem Hintergrund ist es geplant, eine nicht brennbare Aufsparrendämmung (z.B. Steinwolle) einzubauen, da hierdurch auch die größte energetische Effizienz für die Sanierung des Daches erreicht wird.
- **Innendämmung der südlichen Fassade:**
Die ursprüngliche gründerzeitliche Fassadenstruktur des Gebäudes wurde durch Abschlagen der gliedernden horizontalen Geschossbänder, Fenstereinfassungen und dem anschließenden Bekleiden des Mauerwerks mit einem weißgrauen Sparverblender vollständig überformt. Lediglich die seitliche Teilansicht zur Nachbarbebauung wurde von dieser Maßnahme verschont und bezeugt das ursprüngliche Erscheinungsbild des Gebäudes. Hier ist auch die starke Reliefgebung der ursprünglichen Fassadengestaltung erkennbar. Um diesen historischen Charakter zu erhalten, wurde beschlossen, in diesem Bereich statt des Wärmedämmsystems eine Innendämmung mit Kalzium-Silikatplatten auszuführen.
- **Fensteraustausch:**
Untersuchungen zur geplanten Fassadendämmung ergaben, dass bei mehreren Bestandsfenstern die Ansichtsfläche der Blendrahmen zu gering für den Einsatz der notwendigen Mindeststärke einer Leibungsdämmung ist und somit den Austausch dieser Fenster notwendig macht. Da ein Großteil der Bestandsfenster relativ neu ist, besteht aus technischer Sicht keine Notwendigkeit grundlegend alle Fenster auszutauschen. Da sich der Ausschuss für Planung und Hochbau am 14.09.2022 im Rahmen der Vorlage zur Fassadensanierung jedoch für einen kompletten Austausch der Fenster ausgesprochen hat, werden im Zuge dieses Austausches alle Fenster 3-teilig mit einem Oberlicht als Kippflügel zur Lüftung und besseren Reinigungsmöglichkeit sowie mit zwei DK-Öffnungsflügeln (sogenannte Galgenfenster) ausgeführt. Dies trägt zusammen mit den Fassadenprofilen der Fassadensanierung, zu einem historischen Erscheinungsbild des Gebäudes bei. Die Rahmen der neuen Fenster sind aus Gründen der weitestgehend wartungsfreien Eigenschaften wieder als Kunststofffenster vorgesehen. Zur energetischen Optimierung werden hierfür hochwärmedämmende 7-Kammer-Profile gewählt. Entsprechend wird die Verglasung mit einem U-Wert von 0,6 W/(m²K) ausgeführt.
- **Heizung:**
Im Zuge der energetischen Sanierung des Gebäudes fallen außerdem begleitenden Maßnahmen im Bereich der Heizungstechnik (HLS) an, sodass ein Austausch der Thermostatventile und Rücklaufverschraubungen erforderlich ist.

Kosten

Die Kosten für diese zusätzlichen Maßnahmen wurden ermittelt sowie die Kosten der bereits beschlossenen Maßnahmen überprüft und aktualisiert. Wie in der folgenden Tabelle aufgeführt, belaufen sich die Gesamtkosten aller Maßnahmen am Gebäude nun auf 1.720.000 Euro inkl. einer Indizierung von rd. 10,5 % für das Jahr 2023. Es wurden bereits Kosten in Höhe von 513.400 Euro beschlossen (DS 21-15987 und DS 22-19176).

Maßnahme	Brutto-Kosten zum Zeitpunkt des Beschlusses	Aktuelle Brutto-Kosten	Zu beschließende Mehrkosten
<i>Bereits beschlossen:</i>			
Brandschutz	145.500 Euro (22.09.21)	296.500 Euro	151.000 Euro
Innensanierung	169.500 Euro (22.09.21)	378.000 Euro	208.500 Euro
Fassadensanierung (ohne südliche Fassade)	198.400 Euro (14.09.22)	267.500 Euro	69.100 Euro
Zwischensumme	513.400 Euro	942.000 Euro	428.600 Euro
Zzgl. Indizierung 10,5 %		99.000 Euro	99.000 Euro
Gesamt		1.041.000 Euro	527.600 Euro
<i>Noch nicht beschlossen:</i>			
Dachdämmung		192.500 Euro	192.500 Euro
Innendämmung (südliche Fassade)		64.000 Euro	64.000 Euro
Fenster austausch		229.000 Euro	229.000 Euro
PV-Anlage (inkl. Elektroinstallation)		97.000 Euro	97.000 Euro
HLS (Heizung / Lüftung / Sanitär)		32.000 Euro	32.000 Euro
Zwischensumme		614.500 Euro	614.500 Euro
zzgl. Indizierung 10,5 %		64.500 Euro	64.500 Euro
Gesamt		679.000 Euro	679.000 Euro
Gesamtkosten inkl. 10,5 % Indizierung		1.720.000 Euro	1.206.600 Euro

Wie dargestellt, ergeben sich die zusätzlich noch zu beschließenden Kosten in Höhe von 1.206.600 Euro aus den Kostensteigerungen in Höhe von 527.600 Euro bei den bereits beschlossenen Maßnahmen sowie der Kosten der oben genannten zusätzlichen Maßnahmen in Höhe von 679.000 Euro.

Die Mehrkosten bei den bereits beschlossenen Maßnahmen ergeben sich aus folgenden Gründen:

- **Brandschutz:**
Die Mehrkosten resultieren, neben den sich ergebenden Baukostenerhöhungen innerhalb der letzten 12 Monate, aus einigen nötigen Änderungen der Planung. Darunter fallen u.a. die Errichtung eines zweiten Fluchtweges durch eine Dachgaube, das Anlegen einer neuen Öffnung im Außenmauerwerk für den Rauchabzug, die Ausbildung der Treppenhauswände in hochfeuerhemmender, mechanisch beanspruchbarer Ausführung sowie die aus einer ursprünglich nicht vorgesehenen, aber vom Bauordnungsamt mittlerweile geforderten, Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Feuerwehr.
- **Innensanierung:**
Die Mehrkosten ergeben sich aus zusätzlich nötigen Malerarbeiten, dem Rückbau einiger Waschbecken, dem Mehraufwand durch die Erneuerung einiger Böden, einer erforderli-

chen Baureinigung, der Behebung von Kondenswasser im Kellerbereich sowie allgemeinen Preissteigerungen durch Lieferengpässe und Inflation.

- Fassadensanierung:

Die Mehrkosten ergeben sich, neben Baukostensteigerungen aus zusätzlich erforderlichen Maßnahmen wie z. B. den notwendigen Fugensanierungen, den Ausbesserungsarbeiten im bestehenden Wärmedämmverbundsystem, der Aufarbeitung der Sockelzone sowie den ursprünglich nicht erfassten Außenfensterbänken.

Finanzierung

Die Finanzierung der Gesamtkosten gliedert sich, wie in der folgenden Tabelle dargestellt, in:

- den Anteil der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BAFA-EN)
- den Anteil der Städtebauförderung (inkl. 1/3 Eigenanteil der Stadt)
- den zusätzlichen städtischen Anteil, der nicht gefördert wird

	Gesamtkosten	Bereits beschlossene Kosten	Zusatzkosten (noch nicht beschlossen)
Bundesförderung für effiziente Gebäude (BAFA-EN)	108.000 Euro	40.000 Euro	68.000 Euro
Städtebaufördermittel (inkl. städtischem Eigenanteil)	616.000 Euro	327.900 Euro	288.100 Euro
Zusätzliche städtische Mittel (FB 65)	996.000 Euro	145.500 Euro	850.500 Euro
	1.720.000 Euro	513.400 Euro	1.206.600 Euro

Bei den Gesamtkosten in Höhe von 1.720.000 Euro wird von einer Förderung (BAFA-EN) von 108.000 Euro ausgegangen.

Dazu sollen 616.000 Euro aus Städtebaufördermitteln finanziert werden, wovon 1/3 als städtischer Eigenanteil in Höhe von ca. 205.300 Euro verbleibt. Im Projekt „FB 61: Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet (4S.610009)“ stehen nach derzeitigem Planungsstand (Haushalt 2022 / IP 2021-2025) ausreichend Haushaltsmittel durch Kostenanpassungen bei anderen Maßnahmen zur Verfügung.

Der noch verbleibende nicht geförderte Anteil in Höhe von 996.000 Euro soll durch städtische Haushaltsmittel gedeckt werden. Hierfür ist im Rahmen der Ansatzveränderungen zur Haushaltslesung 2023 ff. eine haushaltsneutrale Umsetzung auf das Projekt „FB 61: Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet (4S.610009)“ vorgesehen. Es wird im Laufe des Verfahrens überprüft, ob die Haushaltsbelastung durch einen höheren Anteil an Städtebaufördermitteln noch reduziert werden kann.

Die Maßnahme soll in den Jahren 2023/2024 umgesetzt werden.

Beteiligung

Der Sanierungsbeirat „Westliches Ringgebiet“ wird in die Beratungsfolge mit seiner Sitzung am 16. Februar 2023 einbezogen.

Leuer

Anlage/n:

keine