

*Betreff:*

**Kita Rautheim - Ersatzneubau  
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

*Organisationseinheit:*

Dezernat VIII  
0650 Referat Hochbau

*Datum:*

23.02.2023

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

08.03.2023

*Status*

Ö

**Beschluss:**

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 07.12.2022 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referates Hochbau, einer Indexsteigerung und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 12.01.2023 auf 7.359.000 € festgestellt.

**Sachverhalt:****1. Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 4 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

**2. Begründung und Beschreibung des Bauvorhabens**

Im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet „Heinrich der Löwe“ werden weitere Betreuungsbedarfe erwartet, die die Ausweitung des bestehenden Angebotes am Kita-Standort Rautheim um eine weitere Gruppe auf dann insgesamt 4 Gruppen notwendig macht.

Die Möglichkeit einer Sanierung des bestehenden Gebäudes wurde geprüft, jedoch aus wirtschaftlichen Gründen verworfen. Außerdem entspricht das vorhandene Raumangebot nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Bedarfen.

Nach Inbetriebnahme des Ersatz-Neubaus wird das Bestandskitagebäude in der Gemeindestraße 4a abgebrochen und die freiwerdende Fläche als neue Außenspielfläche hergerichtet.

**3. Angaben zum Raumprogramm**

Auf Grundlage des am 24.06.2021 vom Fachausschuss vorberatenden und am 06.07.2021 vom Verwaltungsausschuss beschlossenen Raumprogramms erhält der zweigeschossige Neubau 1 Krippengruppe für 15 Kinder, 1 integrative Kindergartengruppe für 18 Kinder und eine Kindergartengruppe für max. 25 Kinder, sowie die zugehörigen Funktions- und Nebenräume.

Eine bestehende Gruppe verbleibt im Bestandsbau.

**4. Erläuterungen zur Planung**

Die Erschließung der Kita ist von Norden geplant. Den neuen Eingang bildet ein eingeschossiger Verbindungsbaus zwischen der Bestandsgruppe im Gebäude Gemeinestr. 2 und dem zweigeschossigen Neubau.

Vom Eingangsbereich, wo sich das Leitungsbüro befindet, wird der zentrale Erdgeschossflur betreten. Über diesen werden die südlich liegenden Gruppenraumbereiche und die nördlich und westlich liegenden Funktionsräume erschlossen. Die Gruppenbereiche orientieren sich mit ihren vorgesetzten Garderoben zum Flur und öffnen sich südwärts mit großen verglasten Terrassentüren zum Außenspielbereich.

Das Obergeschoss wird durch die zentrale Treppe oder barrierefrei durch den Aufzug erschlossen. Eine Außentreppe dient als direkter Zugang zur Außenspielfläche und als zweiter Rettungsweg im Brandfall.

Der zentrale Spielflur im OG dient als Schlechtwetterspielbereich und kann durch eine Faltwand mit dem Mehrzweckraum zusammengeschlossen werden.

Der zweigeschossige, nicht unterkellerte Neubau wird in Massivbauweise mit hochwärmegedämmtem Mauerwerk und einem gedämmten Stahlbetondach errichtet. Die Aussteifung erfolgt über die horizontalen Bauteile und die innenliegenden Mauerwerkswände. Die Gründung basiert auf einer massiven Stahlbetonsole.

Die Fassade soll in Putz ausgeführt werden. Sie wird durch großflächige Verglasungselemente und gruppierte Einzelfenster gegliedert.

Die Geometrie der Kita ergibt sich aus dem Baufeld und seinen Randbedingungen, wie den Grenzabständen und den schützenswerten Bäumen.

## 5. Techniken für regenerative Energien

Die Kita Rautheim dient als Pilotprojekt für energieeffizientes Bauen.

Im Rahmen einer Klimawirkungsprüfung wurden verschiedene Energievarianten (Effizienzhaus 55, Effizienzhaus 40 und Passivhaus) in der Leistungsphase 2 parallel zur Grundvariante des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) betrachtet.

Aufgrund städtischer Entscheidungen zur Umsetzung zukünftiger Bauprojekte (IKSK 2.0, Braunschweig Klimaneutral 2030) wurde in der Leistungsphase 3 auf die weitere Betrachtung des Passivhauses und des Effizienzhauses 55 verzichtet, so dass sich die Wirtschaftlichkeitsprüfung auf die Grundvariante und das Effizienzhaus 40 bezieht.

Um das Ziel einer CO<sub>2</sub>-neutralen Verwaltung und die beschlossenen Vorgaben für Neu- und Umbauten umzusetzen, wird vorgeschlagen, die EH 40 Variante zu realisieren.

Variante	Gesamtkosten	Verbrauch	Abweichung zur Grundvariante		Förderung möglich **
			Gesamtkosten	Verbrauch	
Grundvariante GEG	7.090.000 €	41.235 kWh/a			
EH 40	7.359.000 €	22.204 kWh/a	+ 3,8 %,	- 46 %	ja
EH 55	7.365.240 €*	30.133 kWh/a*	+ 1,5 %	- 27 %	ja
Passivhaus	7.341.600 €*	12.688 kWh/a*	+ 3,5 %	- 69 %	nein

\* Werte aus ISV II hochgerechnet

\*\* nach Stand 17.01.2021

	EH 40	Passivhaus
Baukosten ges.	7.359.000 €	7.341.600 €
bewilligte Förderung	-280.000 €	0 €
Verbrauchskosten nach 25 J. ***	333.060 €	190.300 €
	7.412.000 €	7.531.900 €

\*\*\* mit 0,60 €/kWh berechnet

Bei der Baumaßnahme wird der Einsatz folgender regenerativer Energien berücksichtigt:  
 Dämmung und Haustechnik werden entsprechend der EH40- Vorgaben der KfW ausgelegt.  
 Die Beheizung erfolgt über eine Erd-Sonden-Wärmepumpe in Kombination mit einer  
 Lüftungsanlage zur kontrollierten Be- und Entlüftung. Eine Photovoltaikanlage wird auf dem  
 geneigten Sheddach vorgesehen und dient der Versorgung der Kindertagesstätte.  
 Überschüssige Energie wird in Modulspeichern gespeichert. Die Flachdächer werden in den  
 nicht zu begehenden Bereichen mit einem Gründach belegt.  
 In Abstimmung mit dem Nutzer wird der Betrieb im ersten Jahr intensiv begleitet.

## **6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen**

Das zweigeschossige Gebäude verfügt über einen barrierefreien ebenerdigen Eingang. Das Obergeschoß wird über einen Aufzug barrierefrei erschlossen.  
 Ein barrierefreies WC ist im Erdgeschoss vorgesehen. Einer der Gruppenräume sowie der zugehörige Sanitärbereich kann inklusiv genutzt werden.

## **7. Kosten**

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 12.01.2023 7.359.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

## **8. Bauzeit**

Die Maßnahme soll in der Zeit vom 2. Halbjahr 2023 bis Ende 2024 durchgeführt werden.

## **9. Finanzierung**

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Der Verwaltungsentwurf zum Haushalt 2023 ff. beinhaltet für das Projekt Kita Rautheim/Ersatzbau (4E.210209) kassenwirksame Haushaltsmittel i. H. v. 2.000.000 € für 2023.

Im Entwurf des Investitionsprogramms (IP) 2022-2027 sind abzüglich der Bereitstellung von Deckungsmitteln für andere Bauprojekte folgende Finanzraten eingeplant:

Gesamtkosten T€	bis 2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	Restbedarf T€
4.000	2.000	2.000					

Die noch erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 3.359.000 € sollen als Ansatzveränderung in die Haushaltslesung 2023 ff. eingebbracht werden. Der Rat wird voraussichtlich im März 2023 über den Haushalt 2023 ff. entscheiden. Folgende Finanzraten sind aktuell vorgesehen:

Gesamtkosten T€	bis 2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	Restbedarf T€
7.359	2.000	2.309	3.050				

Herlitschke

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2 – Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Planunterlagen\_EG 40

Kostenberechnung  
nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018

Objektbezeichnung: Kita Rautheim - Ersatzneubau

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
200 vorbereitende Massnahmen, inkl. Abbruch Bestand	344.200	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	2.590.900	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.130.100	
500 Außenanlagen und Freiflächen, inkl. Ladesäulen	728.400	
600 Ausstattung und Kunstwerke	137.400	
700 Baunebenkosten	1.479.300	6.410.300
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 5 % (KG 200 - 700)		320.500
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung		<b>6.730.800</b>
Einrichtungskostenanteil	-	137.400
Baukostenanteil	Projekt 4E.210209	6.593.400

**ERMITTlung DER BAUPREISSTEIGERUNG**

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2021 €	2022 €	2023 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung:					6.730.800
2023 vorauss. Index 9,33%	6.730.800			628.200	628.200
Gesamtkosten mit Baupreisseigerung:					<b>7.359.000</b>

Aufgestellt am 12.01.2023

Stadt Braunschweig  
Referat Hochbau  
0650.30

i. A.  
gez.  
Franke

Objektbezeichnung: Kita Rauheim - Ersatzneubau

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
<b>200</b>	<b>Vorbereitende Massnahmen</b>		
210	Herrichten	115.000	
210	Abbruch	200.000	
220	öffentl. Erschließung	29.200	
	<b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		344.200
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		
310	Baugrube	17.600	
320	Gründung	180.500	
330	Aussenwände	924.100	
340	Innenwände	372.500	
350	Decken	253.400	
360	Dächer	566.200	
370	Infrastrukturanlagen	-	
380	Baukonstruktive Einbauten	228.800	
390	Sonstige Maßnahmen	47.800	
	<b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		2.590.900
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	271.100	
420	Wärmeversorgungsanlagen	133.100	
430	Raumlufttechnische Anlagen	208.700	
440	Elektrische Anlagen	282.000	
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstechn. Anlg.	37.000	
460	Förderanlagen	83.700	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	53.300	
480	Gebäude- und Anlagenautomation	61.200	
490	Sonstige Maßnahmen	-	
	<b>Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>		1.130.100
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		
510	Erbau	-	
520	Gründung, Unterbau	-	
530	Oberbau, Deckschichten	119.300	
540	Baukonstruktionen	63.100	
550	Technische Anlagen	305.600	
560	Einbauten in Außenanl. und Freiflächen	111.200	
570	Vegetationsflächen	119.000	
590	Sonstige Maßnahmen	10.200	
	<b>Summe 500 Außenanlagen</b>		728.400
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>	137.400	
	<b>Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>		137.400

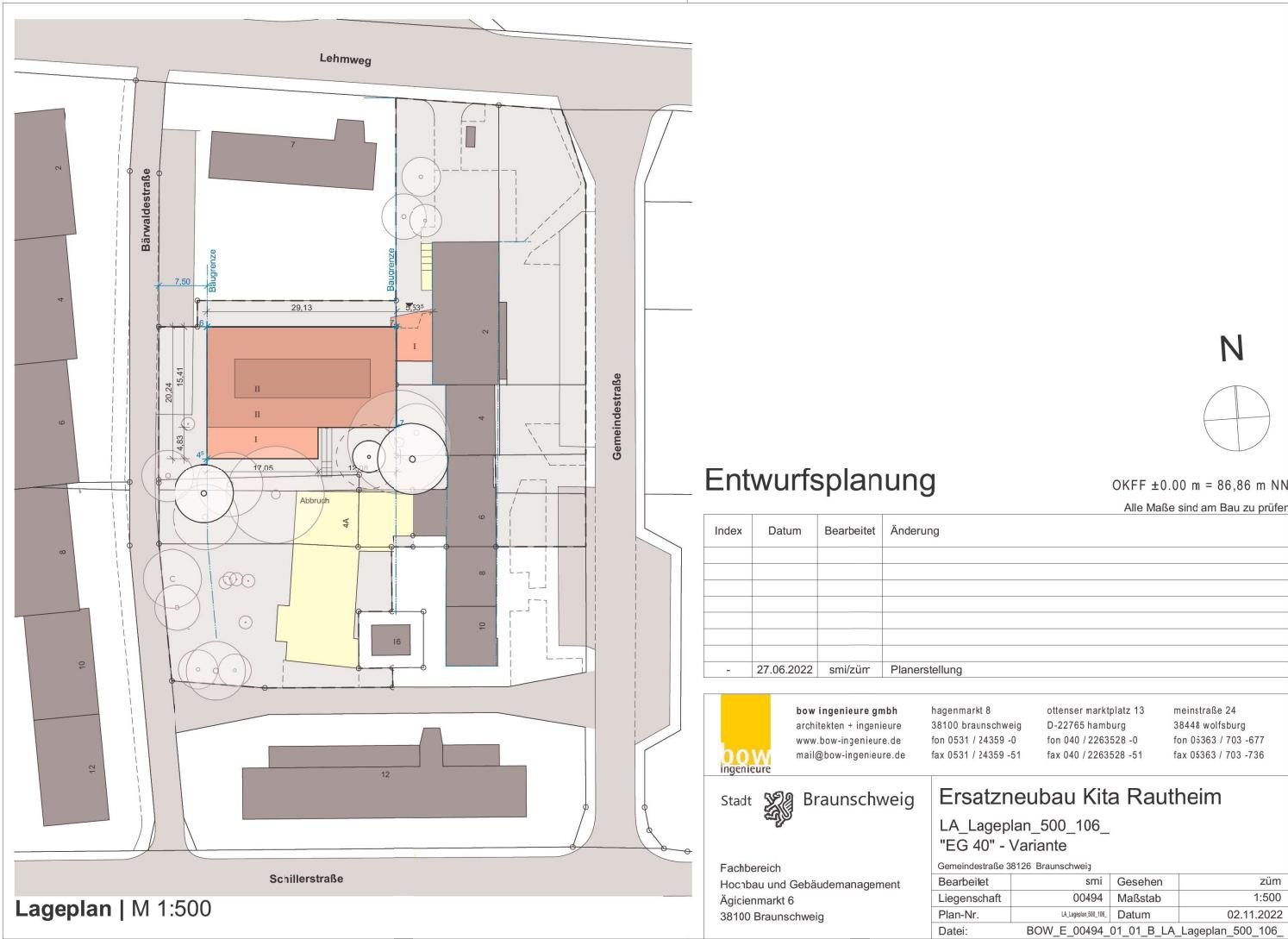
Objektbezeichnung: Kita Rauheim - Ersatzneubau

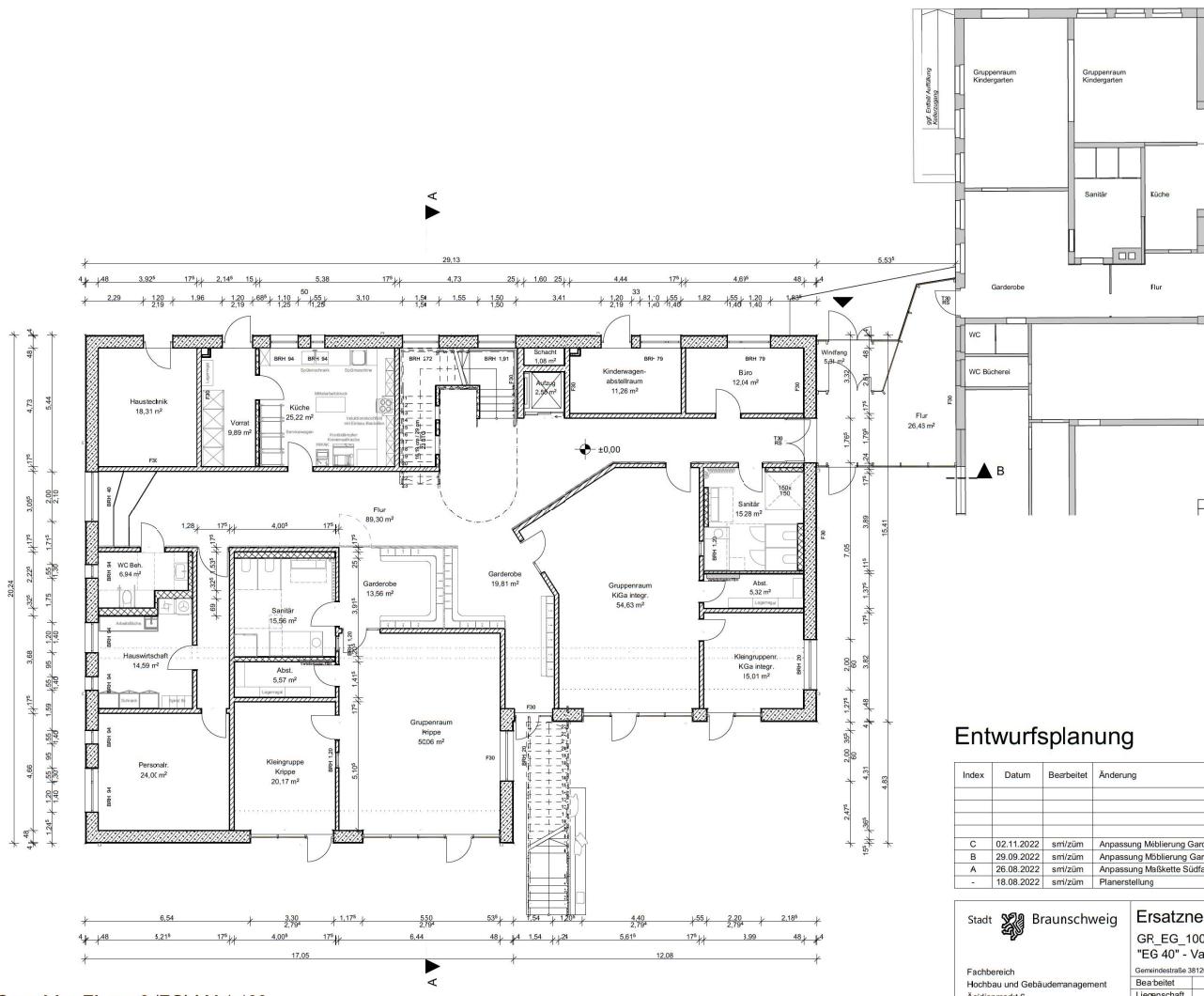
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b> Pauschale Ansatz 30% aus KG 20 - KG 600	1.479.300	
	<b>Summe 700 Baunebenkosten</b>		<b>1.479.300</b>
	<b>Zwischensumme bis KG 700</b>		<b>6.410.300</b>
	Unvorhergesehenes rd. 5 % der KG 200 - 700		320.500
	<b>Gesamtkosten</b>		<b>6.730.800</b>

Aufgestellt am 12.01.2023

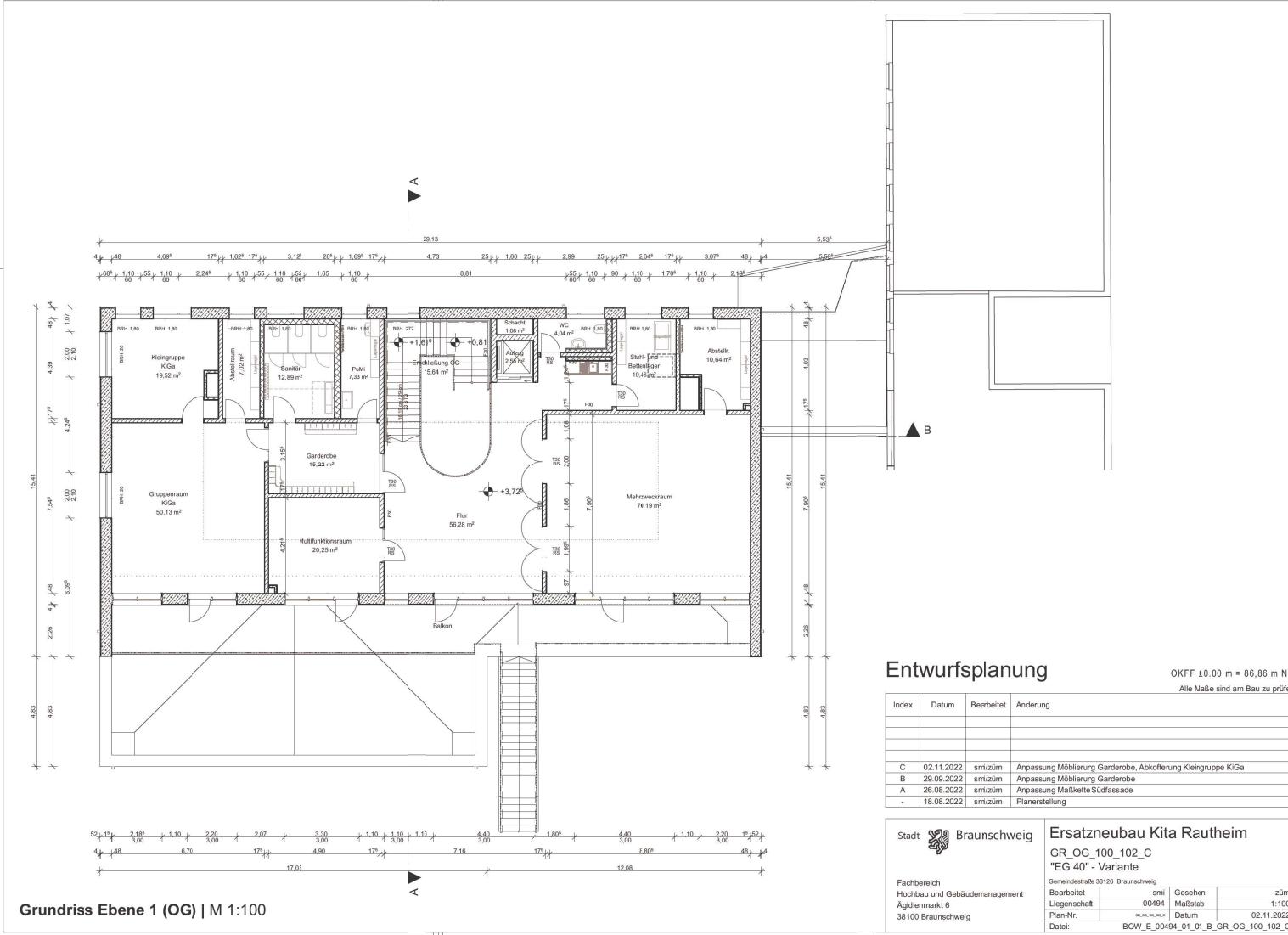
Stadt Braunschweig  
Referat Hochbau  
0650.30

i. A.  
gez.  
Franke



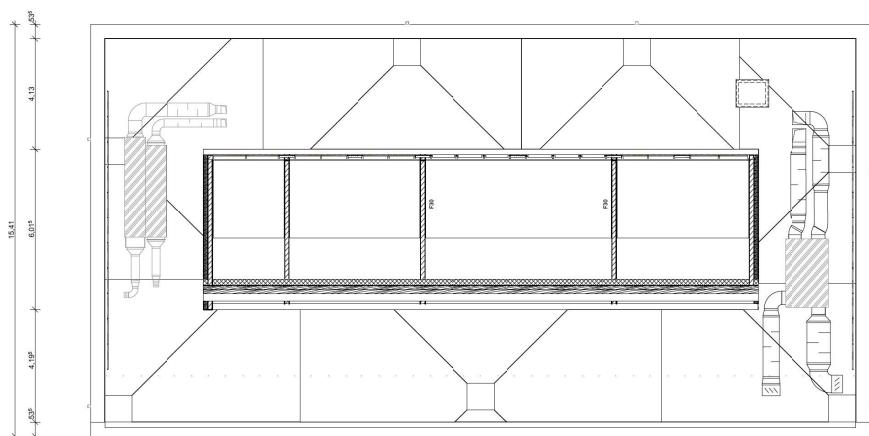


**Grundriss Ebene 0 (EG) | M 1:100**





A



## Entwurfsplanung

OKFF ±0.00 m = 86,86 m NN  
Alle Maße sind am Bau zu prüfen

Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
-	29.09.2022	smt/zum	Planerstellung

Stadt Braunschweig

Ersatzneubau Kita Rautheim

GR\_DA\_100\_103\_

"EG 40" - Variante

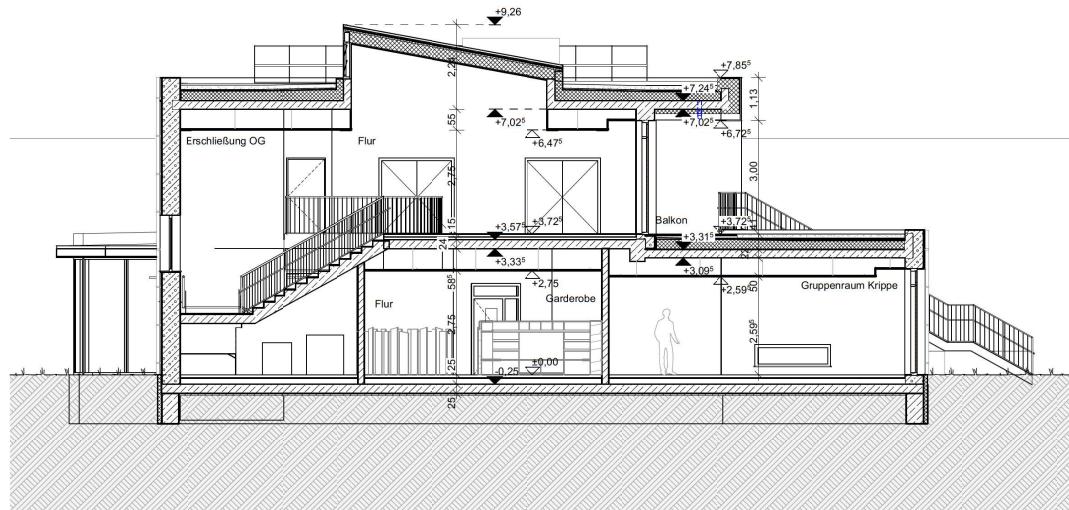
Gemeindestraße 38126 Braunschweig  
Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement  
Aegidiemarkt 6  
38100 Braunschweig

Bearbeitet	smt	Gesehen	zum
Liegenschaft:	60494	Maßstab	1:100
Plan-Nr.	00_00_00_00	Datum	02.11.2022
Datei:	BOW_E_00494_01_01_B_6R_DA_100_103		



A

Grundriss Ebene 2 (DA) | M 1:100



Schnitt A-A | M 1:100

## Entwurfsplanung

OKFF ±0.00 m = 86.86 m NN

Alle Maße sind am Bau zu prüfen

Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
B	02.11.2022	smi <sup>zum</sup>	Anpassung Möbelierung Garderobe
A	29.09.2022	smi <sup>zum</sup>	Anpassung Möbelierung Garderobe, Abhangdecker Fassade
-	18.08.2022	smi <sup>zum</sup>	Planerstellung



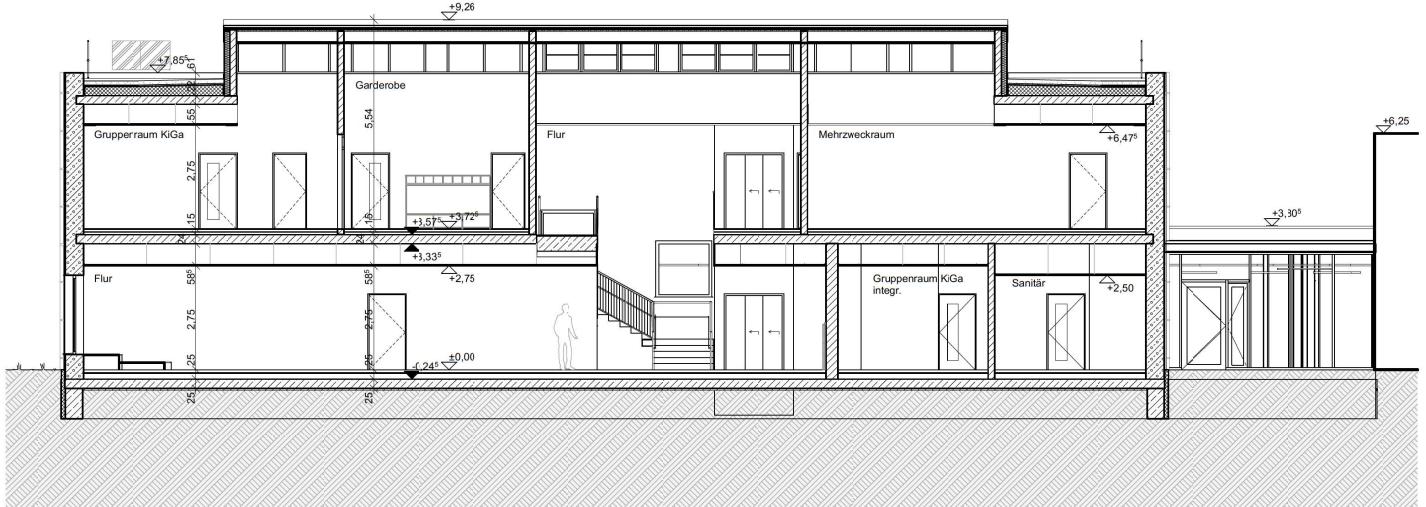
**bow ingenieure gmbh**  
architekten + ingenieure  
[www.bow-ingenieure.de](http://www.bow-ingenieure.de)  
[mail@bow-ingenieure.de](mailto:mail@bow-ingenieure.de)

Ersatzneubau Kita Rautheim

SN\_A\_100\_104\_B  
"EG 40" - Variante

Gemeindestraße 38126 Braunschweig

Bearbeitet	smi	Gesehen	zum
Liegenschaft	00494	Maßstab	1:100
Plan-Nr.	SA_100_104_B	Datum	02.11.2022
Datei:	BOW_E_00494_01_01_B_SN_A_100_104_B		



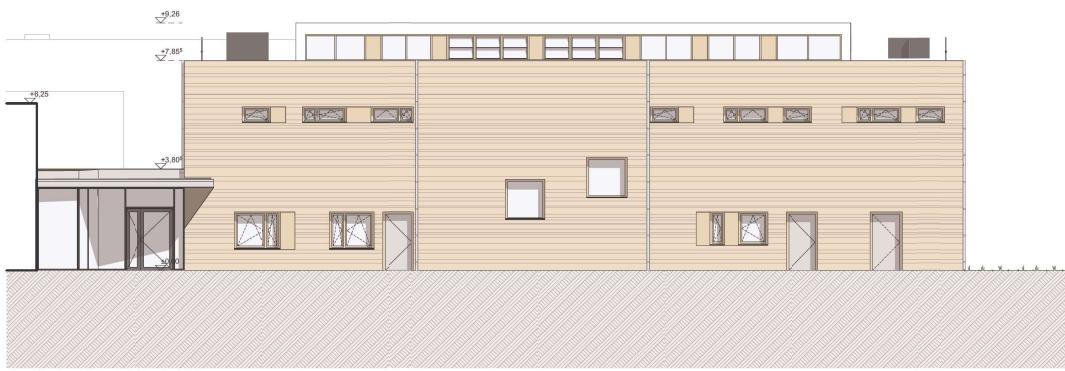
Schnitt B-B | M 1:100

## Entwurfsplanung

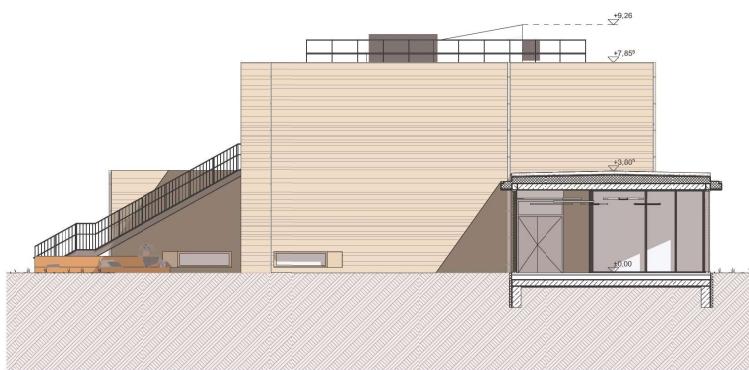
OKFF ±0.00 m = 86,86 m NN

Alle Maße sind am Bau zu prüfen			
Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
B	02.11.2022	smi:züm	Anpassung Möblierung Garderobe
A	29.09.2022	smi:züm	Anpassung Möblierung Garderobe
-	18.08.2022	smi:züm	Planerstellung

 <b>bow ingenieure gmbh</b> architekten + ingenieure <a href="http://www.bow-ingenieure.de">www.bow-ingenieure.de</a> <a href="mailto:mail@bow-ingenieure.de">mail@bow-ingenieure.de</a>	hagenmarkt 8 38100 braunschweig D-22765 hamburg 38448 wolfsburg fon 0531 / 24359 -0 fax 0531 / 24359 -51 fon 040 / 2263528 -0 fax 040 / 2263528 -51 fon 05363 / 703 -677 fax 05363 / 703 -736		
	Stadt <b>Braunschweig</b> Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement Aegidiemarkt 6 38100 Braunschweig	<b>Ersatzneubau Kita Rautheim</b> <b>SN_B_100_105_B</b> <b>"EG 40" - Variante</b> Gemeindestraße 38126 Braunschweig	Bearbeitet      s.m.      Gesehen      z.um Liegenschaft      00494      Maßstab      1:100 Plan-Nr.      SN_B_100_105_B      Datum      02.11.2022 Datei:      BOW_E_00494_01_01_B_SN_B_100_105_B



**Ansicht Nord | M 1:100**



**Ansicht Ost | M 1:100**

### Entwurfsplanung

OKFF ±0.00 m = 86,86 m NN  
Alle Maße sind am Bau zu prüfen

Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
B	02.11.2022	smi/zürm	Anpassung Fensterhöhen
A	29.09.2022	smi/zürm	Anpassung Fenstereinteilung Sheddach
-	18.08.2022	smi/zürm	Planerstellung

Stadt  Braunschweig

Ersatzneubau Kita Rautheim  
AN\_Nord\_Ost\_100\_107\_B  
"EG 40"- Variante

Fachbereich  
Hochbau und Gebäudenmanagement  
Aegidiemarkt 6  
38100 Braunschweig

Gemeindestraße 38126 Braunschweig  
Bearbeitet  sml Gesehen  zum  
Liegenschaft  00494 Maßstab  1:100  
Plan-Nr.  Datum  02.11.2022  
Datei:  BOW\_E\_00494\_01\_01\_B\_AN\_Nord\_Ost\_100\_107\_B



**Ansicht Süd | M 1:100**



**Ansicht West | M 1:100**

### Entwurfsplanung

OKFF ±0.00 m = 86,86 m NN  
Alle Maße sind am Bau zu prüfen

Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
B	02.11.2022	smi/zum	Anpassung Fensterhöhen
A	29.09.2022	smi/zum	Anpassung Türfenster Südfassade
-	18.08.2022	smi/zum	Planerstellung

Stadt Braunschweig

Ersatzneubau Kita Rautheim  
AN\_Süd\_West\_100\_108\_B  
"EG 40"- Variante

Gemeindestrasse 38126 Braunschweig			
Bearbeitet	smi	Gesehen	zum
Liegenschaft	00494	Maßstab	1:100
Plan-Nr.	AN_Süd_West_100_108_B	Datum	02.11.2022
Datei:	BOW_E_00494_01_01_B_AN_Süd_West_100_108_B		