

Betreff:

**Sanierungsgebiet "Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet" -
Ersatzgebäude Westbahnhof 1
Mütterzentrum
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
0650 Referat Hochbau

Datum:

12.05.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

14.05.2025

Status

Ö

Beschluss:

Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 25.03.2025 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referats Hochbau und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 17.04.2025 auf 3,2 Mio. EUR festgestellt. Davon werden 3,0 Mio. EUR aus Städtebaufördermitteln finanziert, gefördert zu zwei Dritteln vom Bund und Land Niedersachsen, ein Drittel verbleibt als städtischer Eigenanteil (1 Mio. EUR). Die Stadt beteiligt sich zusätzlich mit 200.000 EUR, so dass der städtische Anteil an den Gesamtkosten insgesamt 1,2 Mio. EUR beträgt.

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 Investitionsvorhabens

Bereits im Jahr 2016 hat die Stadt das ehemalige Bahnhofsgebäude, Westbahnhof 1, erworben. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein wichtiges städtisches Schlüsselgrundstück zur weiteren Entwicklung des Areals am Westbahnhof und des Ringgleises. Geplant ist eine Umnutzung der Fläche als Einrichtung einer halböffentlichen Nutzung bzw. als Gemeinbedarfseinrichtung für kulturelle und soziale Zwecke (siehe auch Beschlussvorlage 23-21245, Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ – Herstellung Ersatzgebäude Westbahnhof 1“). Zukünftig soll das städtische Gebäude Westbahnhof 1 vom Mütterzentrum Braunschweig e. V. / Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Hierbei sollen auch öffentlich zugängliche Toiletten den Nutzern des Ringgleises und des Jugendplatzes zur Verfügung gestellt werden. Diese Maßnahme entspricht dem Entwicklungskonzept. Eine Umnutzung des Gebäudes hatte sich als nicht wirtschaftlich herausgestellt. Daher wird ein Ersatzgebäude umgesetzt, in dem das gewünschte Raumprogramm untergebracht werden kann.

3. Angaben zum Raumprogramm

Das Mütterzentrum hat folgenden Raumbedarf angemeldet:

Eltern-Kind-Café mit Spielecke, eine professionelle Küche mit Speisenausgabe zum Café hin und Verkaufsmöglichkeit nach außen (Kiosk), großer Multifunktionsraum (Saal). Das

aufgestellte Raumprogramm umfasste 185 m² NUF. Es beinhaltet einen Multifunktionsraum mit 50 m², ein Café mit Spielecke (ca. 50 m²), eine Küche mit Ausgabe und Kiosk (25 m²), ein, ein zugehöriges Lager (17 m²), eine Spülküche (6 m²), ein Büro (12 m²), die öffentlichen WCs, einen Wickelraum sowie zugehörige WC- und Technikflächen (ca. 25m²).

Aufgrund der Hygieneanforderungen an die Küche sind während der Planung weitere Nebenräumlichkeiten (Müllraum 3m², Umkleide für das Küchenpersonal 6m², Personal-WC 3m² sowie ein Putzmittelraum 4m²) erforderlich geworden. Auch die notwendigen Flächen für die Gebäudetechnik mussten vergrößert werden. Dafür wurde u.a. die Größe des Lagerraums verringert und am Standardraumprogramm für Küchen in Ganztagsbetrieben orientiert.

4. Erläuterungen zur Planung

Der aktuelle Standort des Mütterzentrums befindet sich im westlichen Ringgebiet, Hugo-Luther-Straße 60A, 38118 Braunschweig im Fördergebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ in unmittelbarer Nähe zum geplanten Neubaustandort. Dieser wird nach Fertigstellung weiterhin genutzt. Der geplante Neubau wird zentral auf dem zu bebauenden Flurstück positioniert. Nordöstlich befindet sich die Anbindung an das Ringgleis. Südwestlich grenzt die Straße Westbahnhof mit einem einseitig ausgebildeten Fußweg an. Im näheren Umfeld befinden sich gewerbliche und halböffentliche Nutzungen sowie Wohnbebauungen. Zum Anschluss der technischen Infrastruktur an das Gebäude sind Erschließungs- und Umverlegungsarbeiten erforderlich, da die alten Hausanschlüsse nicht mehr genutzt werden können. In der Erschließungsstraße bzw. am Wendehammer sind alle erforderlichen Medien vorhanden.

Das Bauvorhaben umfasst den Neubau eines weitestgehend eingeschossigen, nicht unterkellerten Baukörpers. Das Gesamtgebäude stellt sich als längliche Rechteckform dar. In Richtung des Ringgleises schiebt sich gestalterisch der Küchenbereich aus dem Gebäude heraus, so dass sich angrenzend ein Terrassenbereich ausbildet. Die Abmessungen des Baukörpers liegen insgesamt bei ca. 35 x 11m. Die Gebäudehöhe beträgt oberhalb des Geländes etwa 6,50m. Die lichten Raumhöhen betragen im Erdgeschoss in den Nebenräumen etwa 2,50m, im repräsentativ genutzten Café und Mehrzweckraum ca. 4m ansteigend bis ca. 5m. Oberhalb des Küchenbereiches ist eine Technikebene mit maximal 2m lichter Höhe vorgesehen. Der Haupteingang des Neubaus befindet sich an der Südwestseite des Gebäudes und orientiert sich zur Straße Westbahnhof und dem gegenüberliegenden Kletterzentrum. Das Gebäude kann ebenso von der Ringgleisseite erschlossen werden, so gibt es einen zweiten Eingang an der Nordostseite und auch über den geplanten Café-Bereich gibt es einen Zugang in das Gebäude. In Richtung der Erschließungsstraße werden sich hauptsächlich Nebenräume wie die erforderlichen WC-Anlagen sowie das Mitarbeiterbüro befinden. Die beiden großen Räume Café und Mehrzweckraum befinden sich im südlich ausgerichteten Teil des Gebäudes. Gegenüber der WC-Anlagen und getrennt durch den Flur befindet sich der Küchenbereich mit seinen Nebenräumen und auch die beiden öffentlichen WCs, welche ebenfalls zum Ringgleis ausgerichtet sind. Gleiches gilt für den vorgesehenen Kiosk.

Die Außen- und Innenwände sind als umweltverträglicher Holzrahmenbau geplant. Das Gebäude ist flach gegründet und nicht unterkellert. Das Tragwerk besteht daher aus massiven Holzstützen und -sparren innerhalb der Wände bzw. des Daches. Ausnahme bildet die große Öffnung zwischen Café und Mehrzweckraum. Zur Überbrückung der Öffnung und das Abfangen der Lasten ist ein Stahlträger erforderlich. Für das Satteldach ist, mit Ausnahme von zwei Gauben, welche die technischen Anlagen aufnehmen und gestalterisch einbinden, eine große PV-Anlage vorgesehen. Die Außenwände werden gestalterisch unterschieden wobei sich der herausgeschobene Küchenteil mit großformatigeren HPL-Platten von der horizontalen Holzverschalung des übrigen Gebäudes absetzt. Die Geschossdecken und das Dach sind ebenfalls als Holzkonstruktion ausgeführt. Die Bodenplatte besteht aus Stahlbeton als Flachgründung ohne Unterkellerung.

5. Techniken für regenerative Energien

Auf den Dachflächen ist jeweils eine große PV-Anlage eingeplant. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Luft-Wärme-Pumpen. Die hygienische Luftversorgung im Küchenbereich wird über ein Lüftungsgerät sichergestellt. Die Zu- und Abluft ist hierbei jeweils mit Wärmetauschern versehen. Gleiches gilt für die Belüftung der Nebenräume.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Für den erforderlichen Feuchteschutz befindet sich die Erdgeschossenebene etwa 0,30m oberhalb des Geländes. Der Höhenunterschied wird über Gefälle in den Außenflächen ausgeglichen und das Gebäude somit barrierefrei erschlossen. Innerhalb des eingeschossigen Gebäudes befindet sich keine Höhenversätze. Ein barrierefreies WC für die Nutzer wird im Erdgeschoss eingerichtet. Weiterhin gibt es ein barrierefreies öffentliches WC, welches sich zum Ringgleis orientiert.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 17.04.2025 inkl. Zuschlag für Bauherrenrisiko und Indexierung 3,2 Mio. EUR. Die Kosten haben sich gegenüber des Grundsatzbeschlusses der Vorlage 23-21245 aus November 2023 mit 2,23 Mio. EUR (grobe Kostenschätzung) um 970.000 EUR erhöht. Begründet wird die Kostensteigerung mit der Ausarbeitung und der planerischen Umsetzung des angepassten Raumprogramms, sowie der Außenanlagen und der Nutzerwünsche an die Küchenausstattung. Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Finanzierung

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referats Hochbau und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - belaufen sich aufgrund der Kostenberechnung vom 17.04.2025 auf 3,2 Mio. EUR. Die nicht förderfähigen Kosten werden auf 200.000 EUR geschätzt (z. B. Erschließung, Eigenleistungen). Die zuwendungsfähigen Kosten betragen voraussichtlich 3,0 Mio. EUR, gefördert zu zwei Dritteln mit Städtebaufördermitteln vom Bund und Land Niedersachsen, ein Drittel verbleibt als städtischer Eigenanteil (1 Mio. EUR). Der städtische Anteil an den Gesamtkosten beträgt insgesamt 1,2 Mio. EUR.

Im Projekt „FB 61: Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet (4S.610009)“ sind für die ursprünglich veranschlagten Kosten in Höhe von 2,23 Mio. EUR (Haushalt 2025 ff. / IP 2024-2029) ausreichend Haushaltsmittel eingeplant worden. Die Kostensteigerung um 970.000 EUR wird aus zusätzlichen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen finanziert und kann nicht durch zusätzliche Projekte ausgeweitet werden und nachveranschlagt werden.

Voraussetzung für die Umsetzung des Projektes ist es, dass die bisher eingeplanten Haushaltsmittel im Jahr 2025 zur Verfügung stehen. Darauf aufbauend soll die Differenz zu der festzustellenden Gesamtkosten in Höhe von 970.000 EUR überplanmäßig in 2026 beantragt werden. Der Antrag wird dem Rat in einer seiner nächsten Sitzungen unter Berücksichtigung der Deckungsvorschläge zur Entscheidung vorgelegt.

9. Folgekosten

Die Folgekosten für den Betrieb wurden in der Beschlussvorlage 23-21245, Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ – Herstellung Ersatzgebäude Westbahnhof 1 ausführlich dargestellt und deren Finanzierung ab dem Jahr 2027 beschlossen.

10. Bauzeit

Die Maßnahme soll bis Ende 2026 abgeschlossen werden.

11. Beteiligungen

Der Sanierungsbeirat wird in seiner Sitzung am 22. Mai 2025 einbezogen. Der Ausschuss für Soziales und Gesundheit und der Stadtbezirksrat 310 erhalten diese Vorlage zur Kenntnis. Das Vorgehen ist mit dem Stadtbezirksrat 310 vorab abgestimmt worden.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1_Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2_Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Anlage 3_Planunterlagen