

Betreff:**Energetische Sanierung des städtischen Sportfunktionsgebäudes
Rautheim
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit:	Datum:
Dezernat VIII 65 Fachbereich Gebäudemanagement	01.09.2025

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)	03.09.2025	Ö

Beschluss:

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 25.07.2025 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 05.08.2025 auf 686.000 € 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

Das städtische Sportfunktionsgebäude in Rautheim ist in die Jahre gekommen und weist erhebliche bauliche und technische Mängel auf. Die energetische Qualität des Gebäudes als auch seine Nutzbarkeit und Sicherheit sind dadurch eingeschränkt. Die vorhandene Bausubstanz ist abgängig und entspricht in vielen Bereichen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz, Bauwerksabdichtung sowie Brandschutz.

Vor diesem Hintergrund ist die Sanierung des städtischen Sportfunktionsgebäudes in Rautheim geplant. Die Maßnahme erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und verfolgt mehrere Zielsetzungen:

- Verbesserung der Energieeffizienz: Durch die energetische Sanierung sollen Wärmeverluste reduziert, die Heizkosten gesenkt und die energetische Gesamtbilanz des Gebäudes deutlich verbessert werden.
- Erfüllung aktueller Brandschutzanforderungen: Durch die Sanierung der Gebäudehülle sollen Feuchtigkeitsschäden beseitigt und die langfristige Erhaltung der Bausubstanz gesichert werden.
- Erfüllung aktueller Brandschutzanforderungen: Im Zuge der Sanierung werden auch brandschutztechnische Maßnahmen umgesetzt, um den heutigen Sicherheitsstandards zu entsprechen und die Nutzer des Gebäudes zu schützen.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen wird ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der städtischen Infrastruktur geleistet. Zudem wird die langfristige Nutzung des städtischen Sportfunktionsgebäudes für die nutzenden Sportvereine gesichert.

3. Angaben zum Raumprogramm

Gegenstand der Maßnahme ist die energetische Sanierung der Außenhülle des städtischen Sportfunktionsgebäudes. Dazu gehört die Dämmung von Fassade und Dach sowie der Austausch von Fenstern und Außentüren. Die Raumstruktur im Inneren bleibt unverändert.

4. Erläuterungen zur Planung

Die energetische Sanierung umfasst folgende Maßnahmen:

Fassadensanierung:

Im Zuge der Fassadensanierung wird im erdberührten Bereich bis ca. 30 cm über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) eine feuchteresistente XPS-Sockeldämmung mit Bauwerksabdichtung ausgeführt. Oberhalb dieses Bereichs erfolgt die Herstellung eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) aus Lamellen-Steinwolle mit abschließender Putzoberfläche.

Fenstersanierung:

Austausch der alten Fenster durch energieeffiziente Modelle gemäß GEG zur Verbesserung der Wärmedämmung und des Raumkomforts.

Dachsanierung:

Erneuerung der Dachdämmung sowie Installation einer neuen Trapezblech-Bedachung mit geplanter Photovoltaikanlage zur Reduzierung von Wärmeverlusten und Energieerzeugung.

Brandschutz:

Alle Maßnahmen werden unter Einhaltung der geltenden Brandschutzberechnungen umgesetzt, insbesondere bei Materialwahl und baulicher Ausführung.

GEG-konforme Umsetzung:

Eine Energieberatung nach DIN 18599 für Nichtwohngebäude hat stattgefunden.

Gefahrstoffuntersuchung:

Eine Untersuchung auf PAK-belastete Materialien in Fassade und Dach verlief negativ. Ein entsprechendes Gutachten liegt vor.

5. Techniken für regenerative Energien

Zur Nutzung regenerativer Energie wird auf der Südseite der Dachfläche eine Photovoltaikanlage mit einer geschätzten Leistung von 10 kWp installiert. Die Anlage soll einen Beitrag zur Eigenstromversorgung leisten und die Betriebskosten nachhaltig senken.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Bei der Planung wurden Maßnahmen für Menschen mit Behinderung grundsätzlich berücksichtigt. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist die Barrierefreiheit jedoch eingeschränkt. Verbesserungen werden im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten geprüft.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 05.08.2025 686.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll 2026 durchgeführt werden.

9. Finanzierung

Im Haushalt 2025 ff. / IP 2024-2029 sind unter dem Projekt „Geb. Braunschweiger Str. 9 Rauth. /San. (4E.210481“ kassenwirksame Haushaltsmittel in Höhe von 320.000 € für 2025 eingeplant.

Die mittelfristig eingeplanten Finanzraten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt-kosten in T €	bis 2024 in T €	2025 In T €	2026 in T €	2027 in T €	2028 in T €	2029 in T €	Restbedarf in T €
Globalinstandhaltung Sportfunktionsgeb. (4S.210109 - Vorplanung)	46	46	-	-	-	-	-	-
Geb. Braunschweiger Str. 9 Rauth. / San. (4E.210481)	640	-	320	320	-	-	-	-

Zur Umsetzung der Maßnahme stehen ausreichend Haushaltsmittel zur Verfügung.

Hanusch

Anlage/n:

Anlage 1 – Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2 – Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Anlage 3 – Planunterlagen Rautheim

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018	
Objektbezeichnung:	städtisches Sportfunktionsgebäude Rautheim, Energetische Sanierung, Braunschweiger Str. 9, 38126 Rautheim

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	464.600	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	25.500	
500 Außenanlagen und Freiflächen	12.400	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten (pauschaler Ansatz 30 % (KG 200 - KG 600)	150.700	653.200
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 5 % (KG 200 - KG 700)		32.800
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		686.000
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.	-

Ermittlung der Baupreissteigerung

Preissteige- rungsrate	bisher finanziert €	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:						686.000
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:						

Aufgestellt am: 05.08.2025

Stadt Braunschweig
FB Gebäudemanagement
65.21 Dreykluft

i. A.
gez.
Franke

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

Objektbezeichnung: städtisches Sportfunktionsgebäude Rautheim, Energetische Sanierung

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube/Erbbau	30.000	
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	250.000	
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	5.000	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	30.000	
360	Dächer	124.000	
380	Baukonstruktive Einbauten	5.000	
390	sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	20.600	
Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen			464.600
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		
420	Wärmeversorgungsanlagen		
430	Raumluftechnische Anlagen		
440	Elektrische Anlagen	25.500	
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen		
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		
Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen			25.500
500	Außenanlagen und Freiflächen		
540	Baukonstruktionen	12.400	
Summe 500 Außenanlagen			12.400
600	Ausstattung und Kunstwerke		
Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke			-
700	Baunebenkosten		
700	Pauschale Ansatz 30 % aus KG 200 - KG 600	150.700	
Summe 700 Baunebenkosten			150.700
Zwischensumme bis KG 700			653.200
Unvorhergesehenes rd. 5 % bzw. 10 % der KG 200 - KG 700			32.800
Gesamtkosten			686.000

Aufgestellt: 05.08.2025

Stadt Braunschweig
 FB Gebäudemanagement
 65.21 Dreykluft

i. A.
 gez.
 Franke



Ausgabe FRISBI

Angefertigt: 05.08.2025

Maßstab: 1:1 000

Erstellt für Maßstab



Nur für den
Dienstgebrauch

0 5 10 20 30
Meter

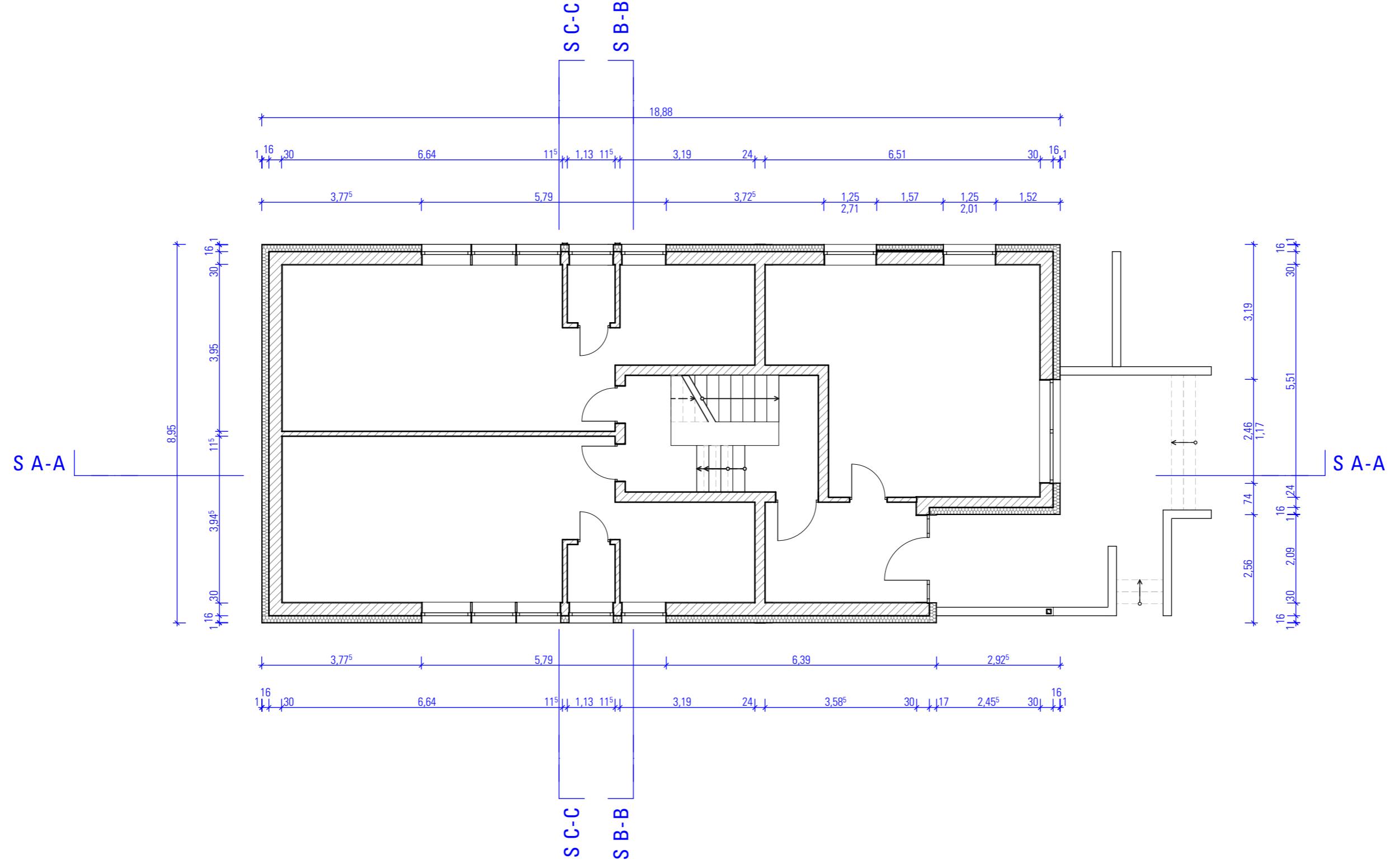
Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen



Stadt



Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation,
Abteilung Geoinformation



Jensen und Hultsch Architekten PartGm
Ziegenmarkt 3
38100 Braunschweig

fon 0531 - 61834333

www.juhu.pro
post@juhu.pro

Unterschrift Archiv

Stadt Braunschweig Hochbau und Gebäudem
Willy-Brandt-Platz 13
38102 Braunschweig

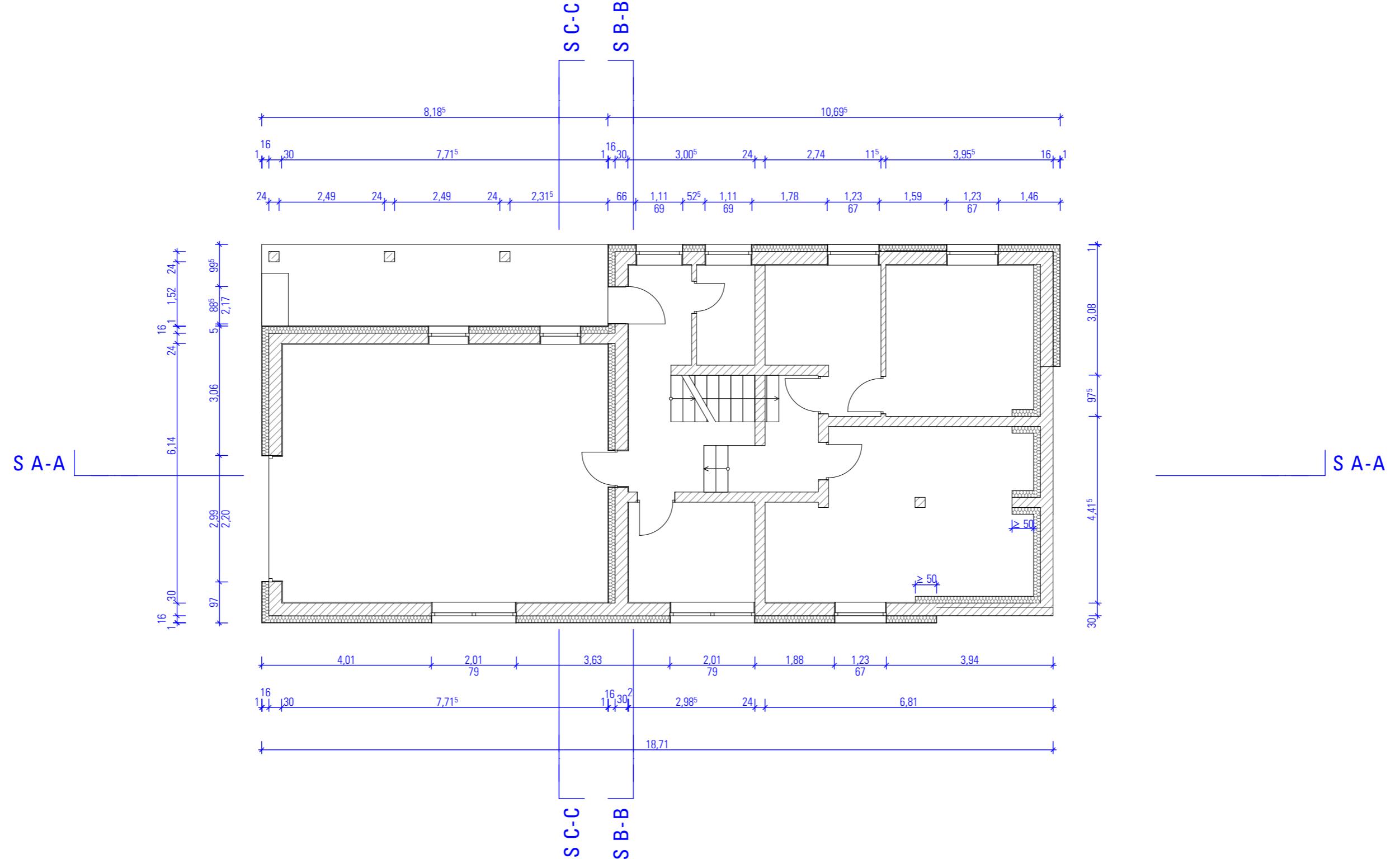
Unterschrift Bauherr*in

BAU

SHR
Sanierung Sportheim Rautheim
Braunschweiger Str. 9
39126 Braunschweig

Grundriss EG

Entwurfsplanung



Jensen und Hultsch Architekten PartGmbh
Ziegenmarkt 3
38100 Braunschweig

fon 0531 - 61834333

www.juhu.pro
post@juhu.pro

Universität Augsburg

Stadt Braunschweig Hochbau und Gebäudemanagement
Willy-Brandt-Platz 13
38102 Braunschweig

Unterschrift Rechtsanwältin

BAUHERR*1

SHR

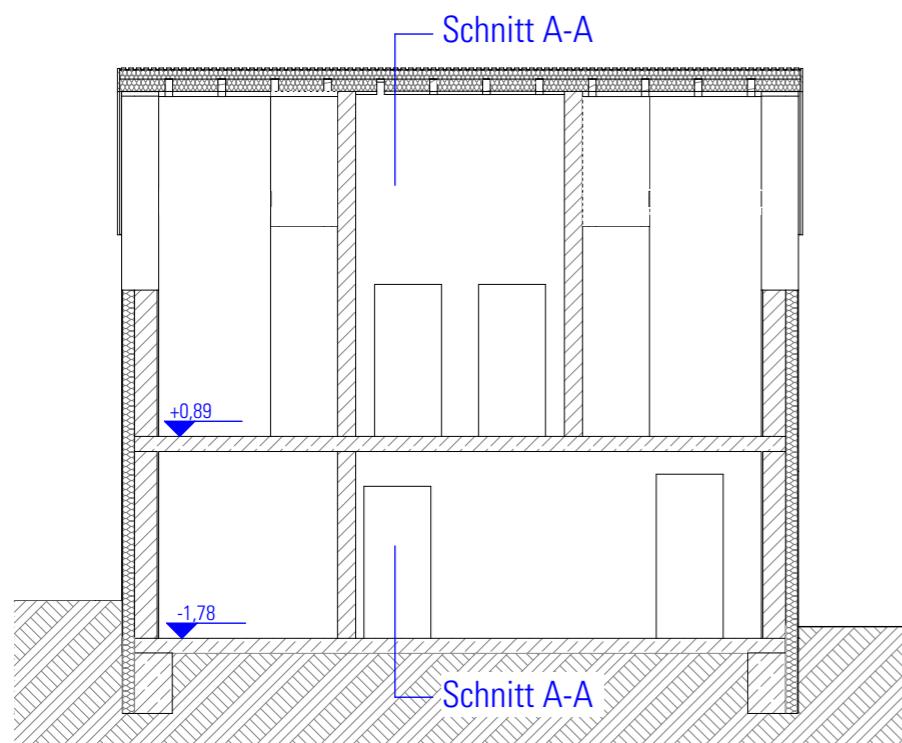
Sanierung Sportheim Rautheim

Braunschweiger Str. 9
38126 Braunschweig

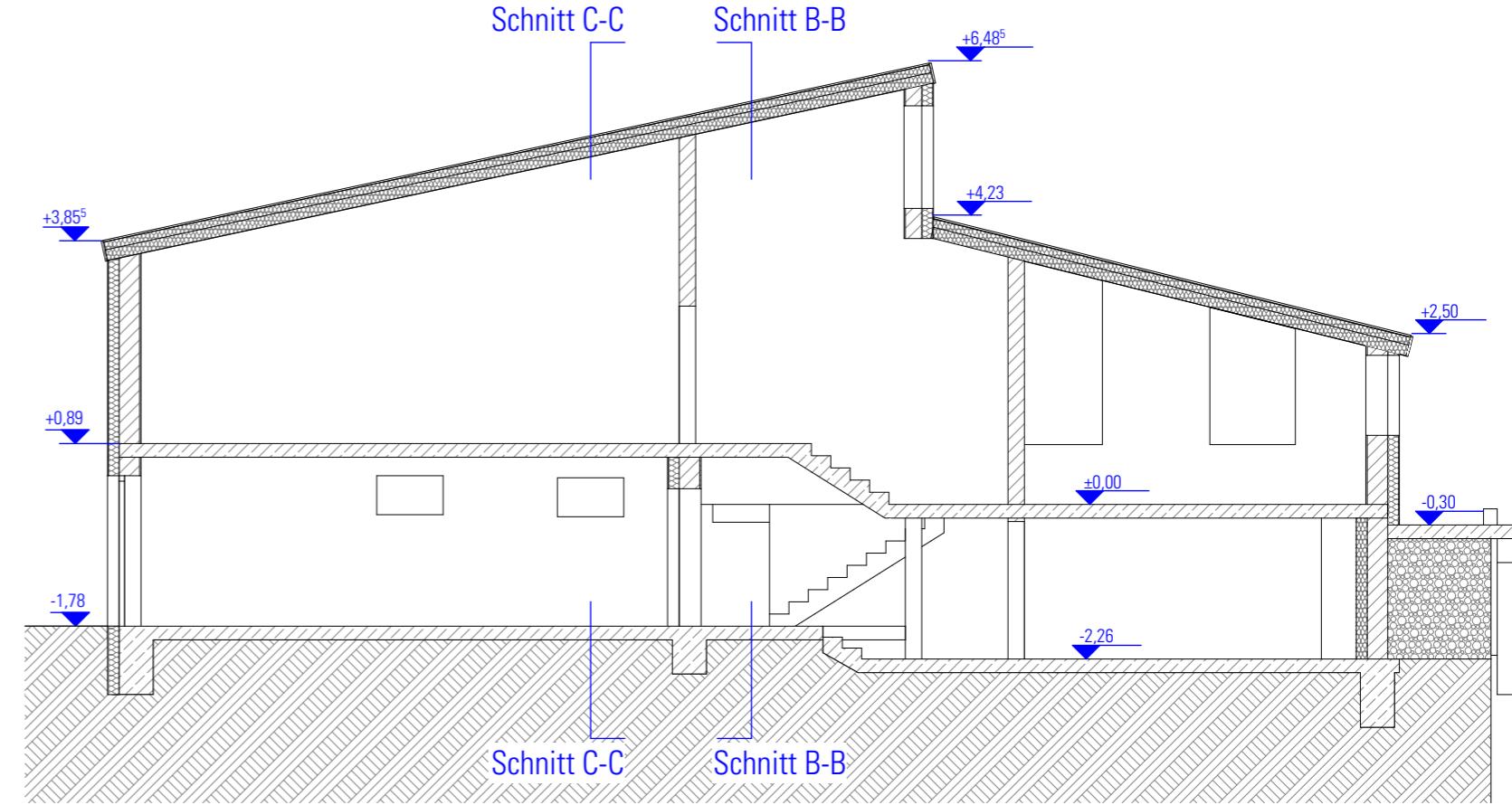
Grundriss UG

Entwurfsplanung

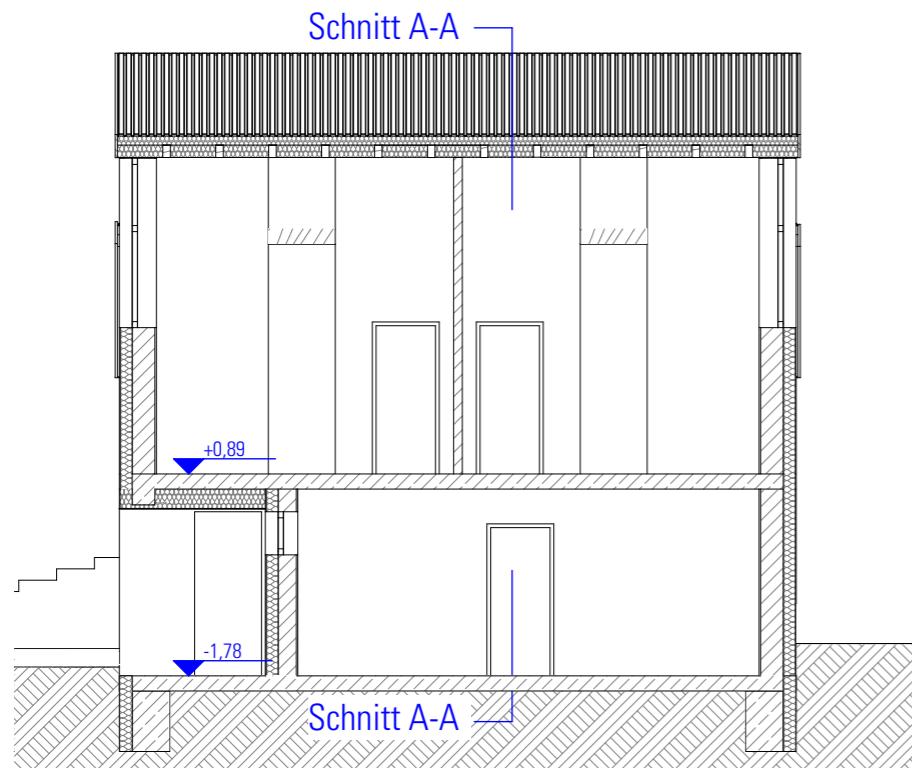
Schnitt B-B



Schnitt A-A



Schnitt C-C



Jensen und Hultsch Architekten PartGmbB
Ziegenmarkt 3
38100 Braunschweig
fon 0531 - 61834333
www.juhu.pro
post@juhu.pro

Unterschrift Architekt*in

PLANNUNG

Stadt Braunschweig Hochbau und Gebäudemanagement
Willy-Brandt-Platz 13
38102 Braunschweig

Unterschrift Bauherr*in

BAUHERR*IN

IDX	DATUM	GEZEICHNET	ÄNDERUNG
00	25.07.2025	LK	Ursprung

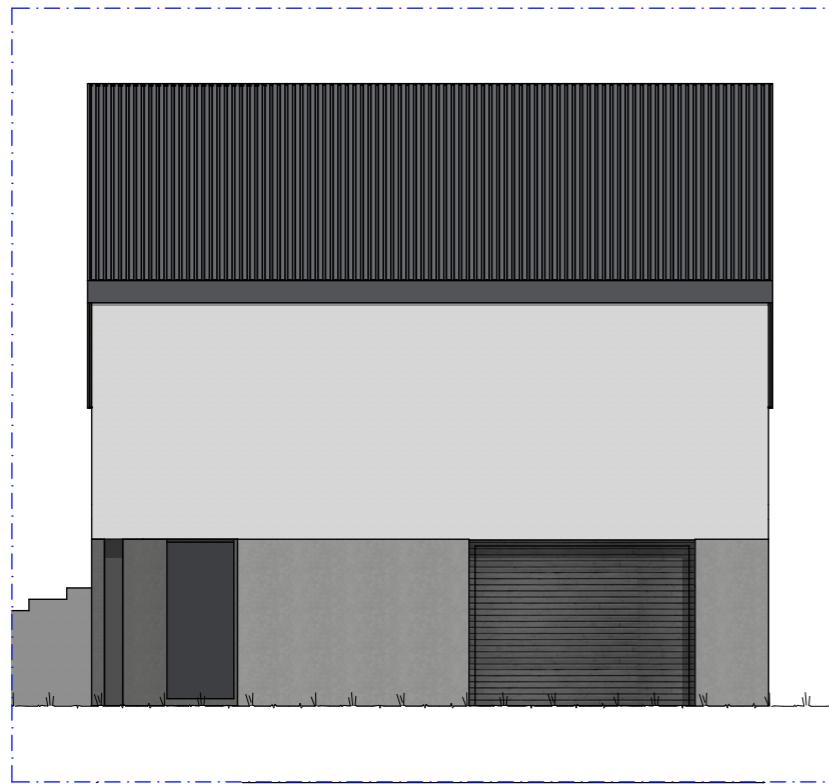
SHR
Sanierung Sportheim Rautheim
Braunschweiger Str. 9
38126 Braunschweig

Schnitte
Projekt SHR
Titel Schnitte
Datum 25.07.2025
Blattgröße LP3-A3 420 x 297
Maßstab 1:100

PROJEKT

Entwurfsplanung

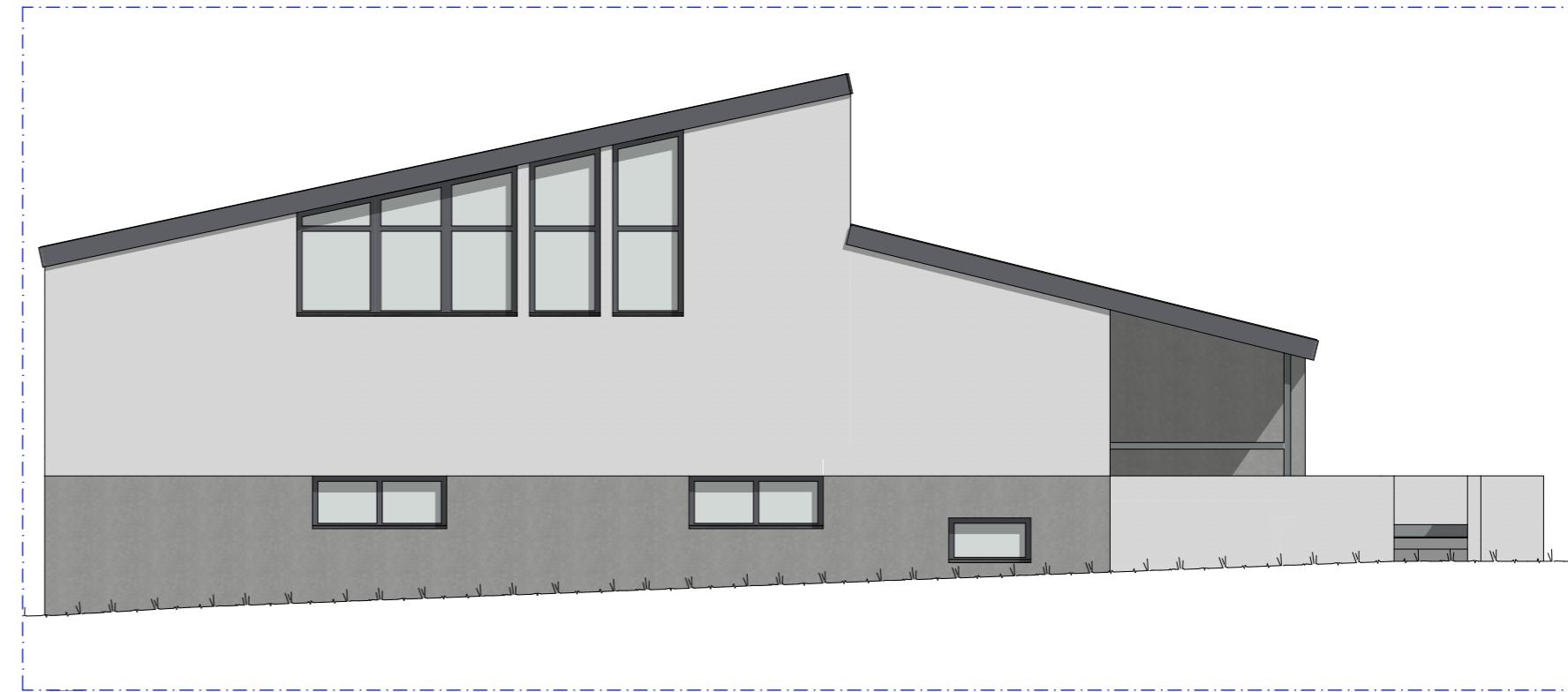
Ansicht Nord



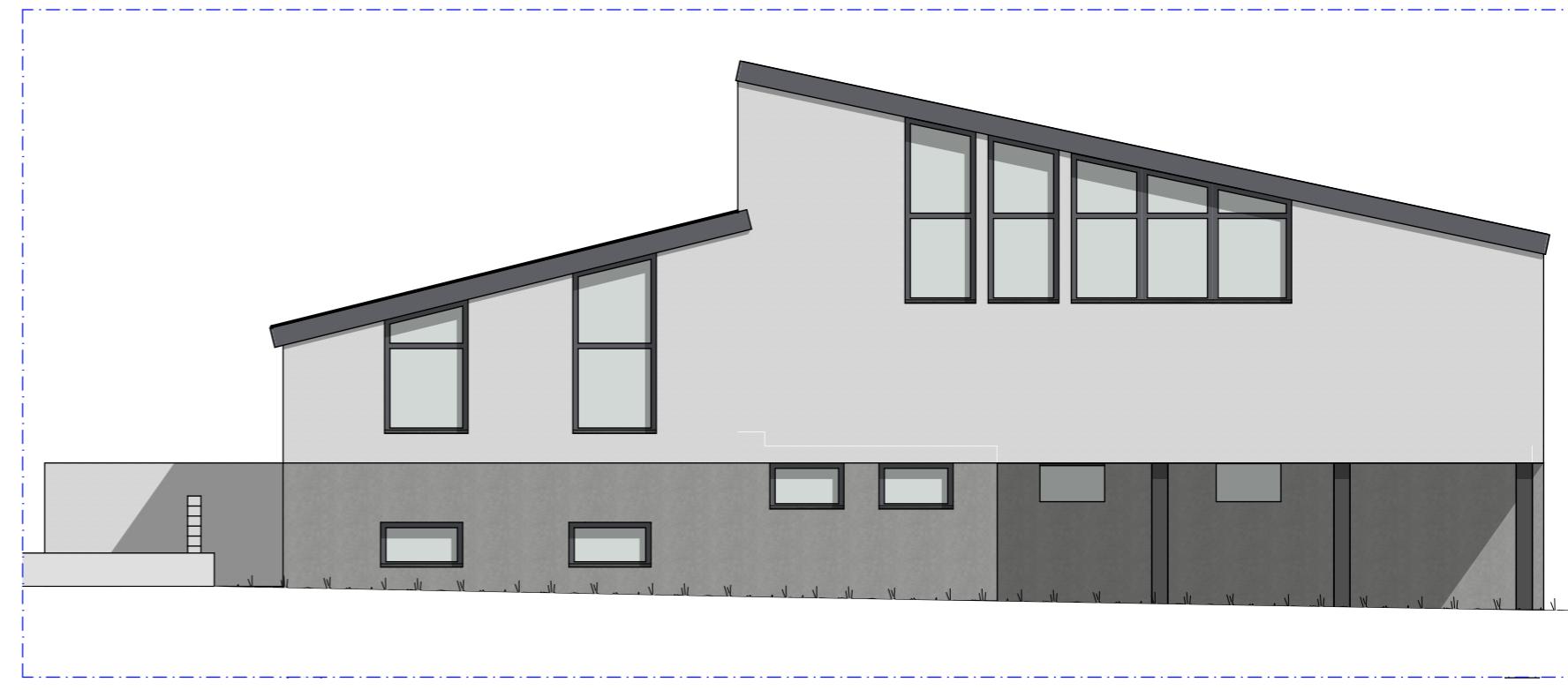
Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Ost



Jensen und Hultsch Architekten PartGmbH
Ziegenmarkt 3
38100 Braunschweig

fon 0531 - 61834333

www.juhu.pro
post@juhu.pro

| Unterschrift Architekt

Stadt Braunschweig Hochbau und Gebäudemanagement
Willy-Brandt-Platz 13
38102 Braunschweig

Unterschrift Bauberry

SHR
Sanierung Sportheim Rautheim
Braunschweiger Str. 9
38126 Braunschweig

Ansichten Var 1	
Projekt	SHR
Titel	Ansichten
Datum	25.07.2025
Blattgröße	LP3-A3 420 x 297
M. Seite	1/100

Entwurfsplanung





