

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

Dezernat VIII

65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

01.09.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

03.09.2025

Status

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.
- Ertüchtigung der Bauwerksabdichtung: 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 Brandschutzvorgaben 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:

	Gesamtkosten 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 Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube/Erdbau	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



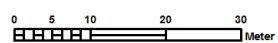
Nur für den
Dienstgebrauch

Ausgabe FRISBI

Angefertigt: 05.08.2025

Maßstab: 1:1 000

Erstellt für Maßstab



Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen



Stadt



Braunschweig

Fachbereich Stadtplanung
und Geoinformation,
Abteilung Geoinformation

Copyright and other related rights
The content of this document is the property of Jensen und Hultsch Architekten partGmbH and is protected by copyright law. The reproduction, distribution, or use of this document without prior written permission is prohibited. The use of registered trademarks, even if they are not explicitly identified as such,

Urheberrechte und andere verwandte Rechte
Der gesamte Inhalt dieses Dokuments ist Eigentum von Jensen und Hultsch Architekten partGmbH und ist durch das Urheberrecht geschützt. Die Vervielfältigung, Verbreitung oder die Verwendung in anderen Medien ohne schriftliche Genehmigung ist untersagt. Die Vervielfältigung oder die Verwendung in anderen Medien ohne schriftliche Genehmigung ist untersagt. Die Vervielfältigung oder die Verwendung in anderen Medien ohne schriftliche Genehmigung ist untersagt.



Jensen und Hultsch Architekten PartGmbH
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

PLANSTAND

SHR
Sanierung Sportheim Rautheim
Braunschweiger Str. 9
38126 Braunschweig

PROJEKT

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

Entwurfsplanung

S A-A

S A-A

S C-C

S B-B

S C-C

S B-B

Copyright and other related rights
The content of this document is the property of the author and is protected by copyright law. The author grants a non-exclusive license to the user to use the content for personal or internal business purposes only. The user is not allowed to reproduce, distribute, or otherwise make the content available to the public. The user is also not allowed to use the content for any other purpose without the written permission of the author. The use of registered trademarks, even if they are not explicitly identified as such, is permitted.

Urheberrechte und andere verwandte Rechte
Der gesamte Inhalt dieses Dokuments ist Eigentum des Verfassers und ist durch das Urheberrecht geschützt. Der Verfasser erteilt dem Nutzer eine nicht-exklusive Lizenz zur Nutzung des Inhalts für persönliche oder interne geschäftliche Zwecke. Der Nutzer ist nicht berechtigt, den Inhalt zu reproduzieren, zu verbreiten oder auf andere Weise öffentlich zugänglich zu machen. Die Verwendung des Inhalts für andere Zwecke ist ohne schriftliche Genehmigung des Verfassers nicht zulässig. Die Nutzung von eingetragenen Marken, auch wenn diese nicht ausdrücklich als solche gekennzeichnet sind, ist zulässig.



Jensen und Hultsch Architekten PartGmbH
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

PLANSTAND

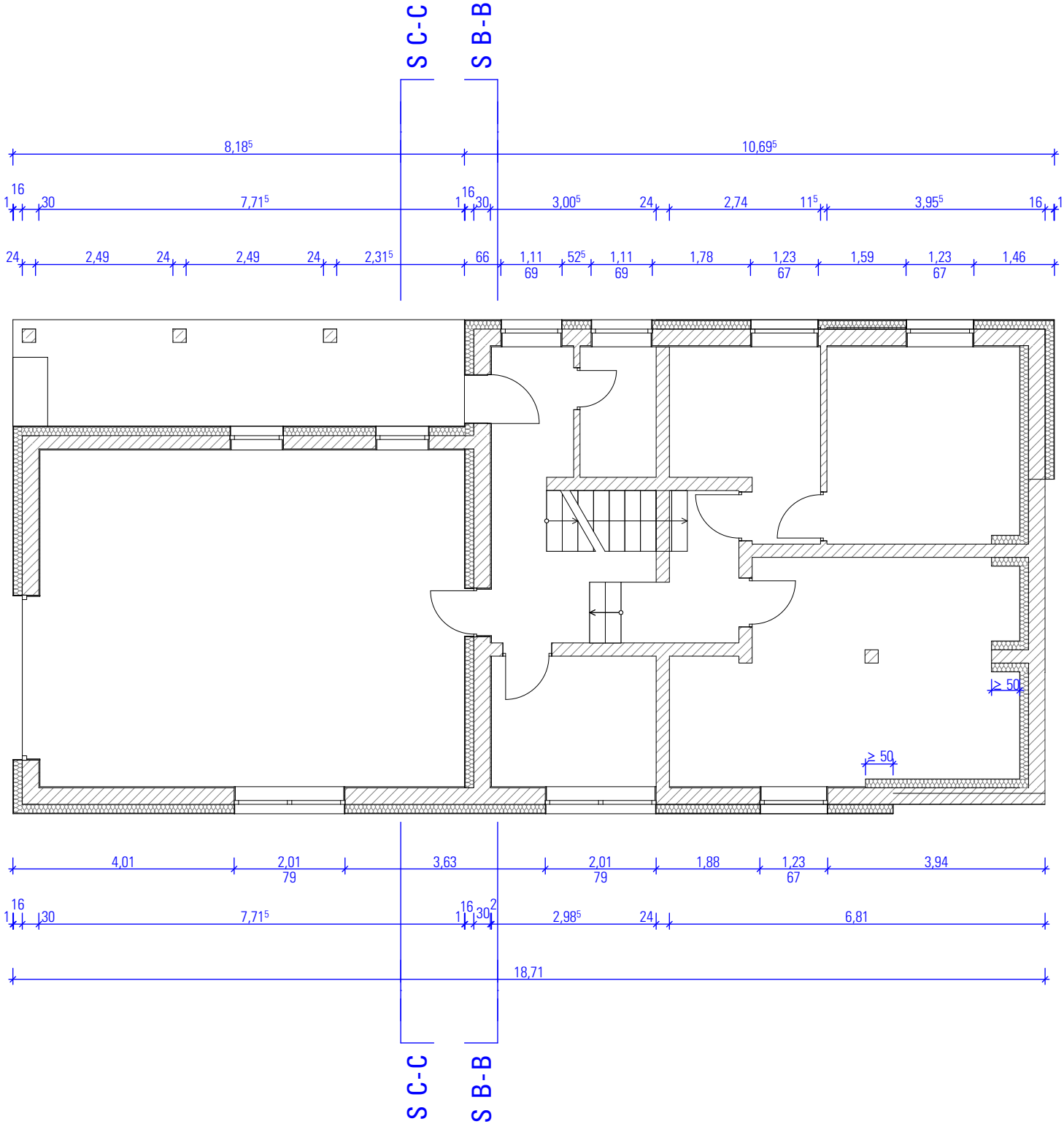
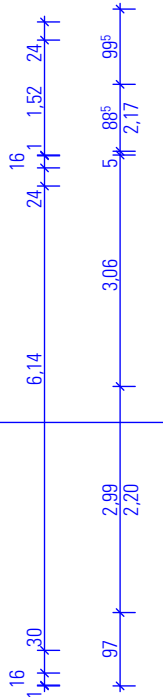
SHR
Sanierung Sportheim Rautheim
Braunschweiger Str. 9
38126 Braunschweig

PROJEKT

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

Entwurfsplanung

S A-A



S A-A

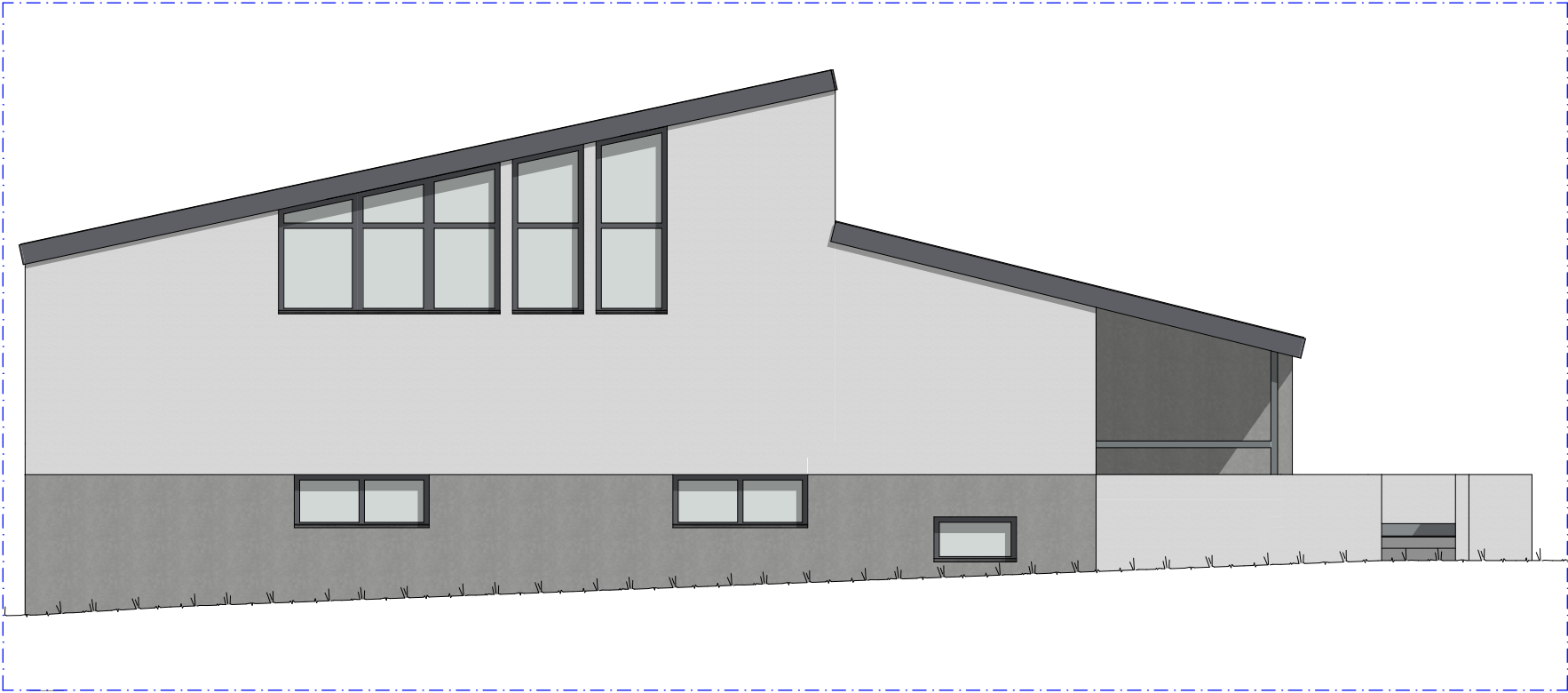


Copyright und Urheberrechte
Die hier veröffentlichten Zeichnungen sind Eigentum der Architekten und dürfen ohne schriftliche Genehmigung nicht weitergegeben, kopiert, reproduziert oder in irgendeiner Weise öffentlich oder privat in irgendeiner Form veröffentlicht werden. Die Verwendung der Zeichnungen ist ausschließlich für den Zweck der Planung und Ausführung des Projekts bestimmt. Die Zeichnungen sind als Entwurf zu verstehen und können ohne weiteres Änderungen unterliegen. Die Zeichnungen sind als Entwurf zu verstehen und können ohne weiteres Änderungen unterliegen. Die Zeichnungen sind als Entwurf zu verstehen und können ohne weiteres Änderungen unterliegen.

Ansicht Nord



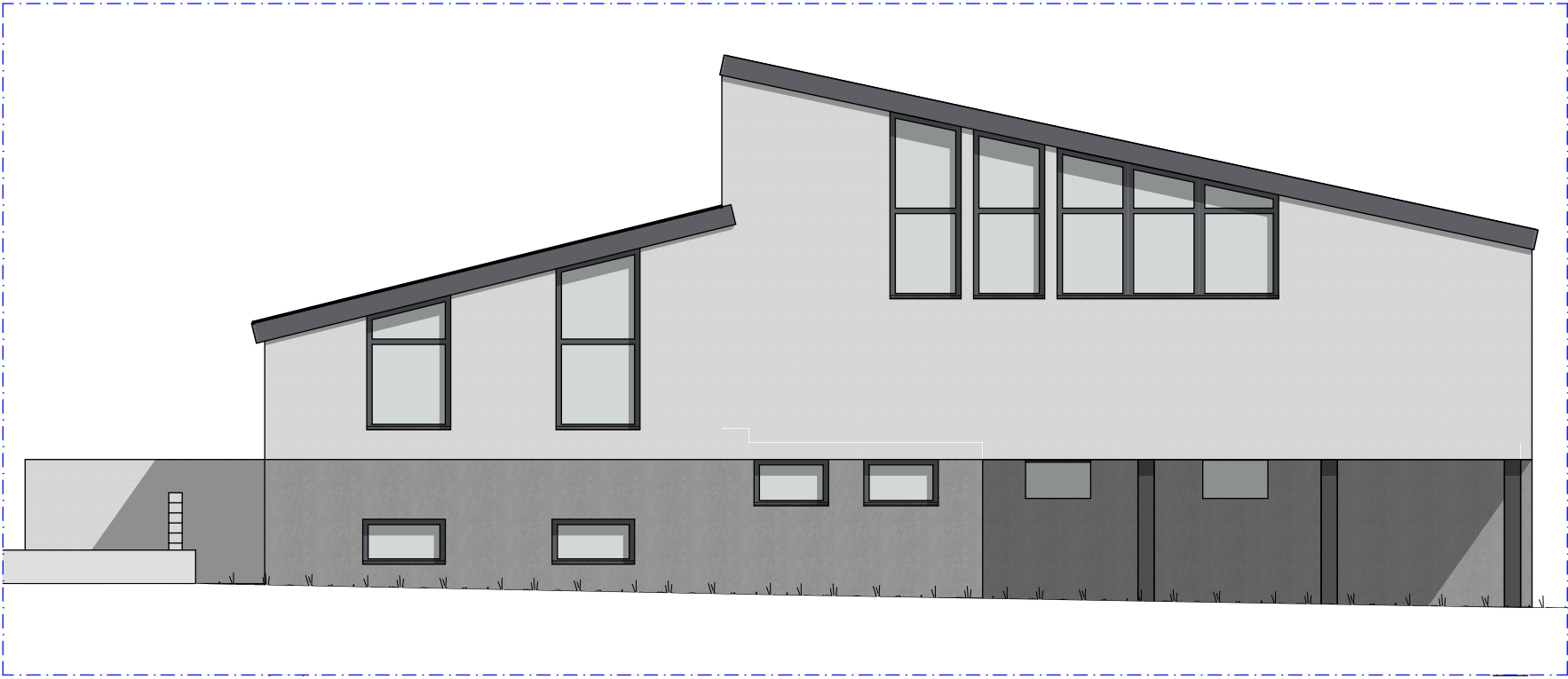
Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Urheberrechte und andere Rechte
Die hier veröffentlichten Zeichnungen sind Eigentum der Architekten und dürfen ohne schriftliche Genehmigung nicht weitergegeben, kopiert, reproduziert oder in irgendeiner Weise öffentlich oder privat in irgendeiner Form veröffentlicht werden. Die Verwendung der Zeichnungen ist ausschließlich für den Zweck der Planung und Ausführung des Projekts bestimmt. Die Zeichnungen sind als Entwurf zu verstehen und können ohne weiteres Änderungen unterliegen. Die Zeichnungen sind als Entwurf zu verstehen und können ohne weiteres Änderungen unterliegen. Die Zeichnungen sind als Entwurf zu verstehen und können ohne weiteres Änderungen unterliegen.



Jensen und Hultsch Architekten PartGmbH
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

PLANSTAND

SHR
Sanierung Sportheim Rautheim
Braunschweiger Str. 9
38126 Braunschweig

PROJEKT

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

Entwurfsplanung





