

Betreff:

Schützenhaus Heidberg - Dachsanierung
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss

Organisationseinheit:

Dezernat VI
65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

04.06.2026

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

10.06.2026

Status

Ö

Beschluss:

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 19.05.2025 zugestimmt.

Die Gesamtkosten einschließlich der Eigenleistung und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes werden aufgrund der Kostenberechnung vom 07.04.2026 auf **838.000 €** 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 Gebäude des Schützenhauses wurde im Jahr 1980 als Systembau mit Stahlbetonbodenplatte und tragender Stahlrahmenkonstruktion errichtet. Die Dach- und Fassadenflächen wurden mit Trapezblech geschlossen.

Aufgrund von gehäuften Wassereintrüben ins Gebäude muss das Dach dringend saniert werden. Eine provisorische Dacheindeckung war nur teilweise erfolgreich, sodass aktuell dauerhaft Trocknungsgeräte im Gebäude laufen müssen.

Die Dachkonstruktion besteht aus z-förmig gekanteten Sparren im Abstand von ca. 2,00 m und Eindeckung aus geeigneten Stehfalzblechen. Unterhalb der Dachhaut wurde als Dachdämmung eine ca. 5,00 cm starke KMF-haltige Wärmedämmung angebracht. Die Wärmedämmung ist durch eine netzartige Struktur verstärkt, so dass sie frei zwischen die Sparren gespannt werden kann.

Üblicherweise wurden diese Konstruktionen als Satteldach ausgeführt, aber beim Schützenhaus erfolgte eine Ausführung als Graben- oder Trogdach mit innenliegender Rinne.

In mehreren Begehungen des Objektes wurde festgestellt, dass die Undichtigkeiten des Daches auf eine Kombination mehrerer Ursachen zurückzuführen sind:

- Die innenliegenden Fall- und Grundleitungen für die Dachentwässerung sind zu gering dimensioniert. Anfallendes Regenwasser kann nicht im erforderlichen Umfang

abgeführt werden.

- Die innenliegende Rinne weist eine zu geringe Höhe auf, sodass bei Starkregen die Stehfalzbleche unterlaufen werden.
- Bei Sturm oder Orkan kann Wasser auf Grund der geringen Dachneigung den Attikabereich hinterlaufen.
- Die vorgesehene elementierte Bauweise des Daches führt dazu, dass der zwischen den Stehfalzblechen und der innenliegenden Rinne vorhandene Spalt nicht geschlossen werden kann und dauerhaft bei anstauendem Wasser unterlaufen wird.

3. Angaben zum Raumprogramm

Das Raumprogramm des Schützenhauses wird durch die Dachsanierung nicht verändert. Es beherbergt weiterhin Sanitär- und Umkleieräume, Schützenräume (Luftgewehr, Kurz- und Langwaffen und KK), sowie Büros, Lagerräume, eine Küche, Besprechungs- und Aufenthaltsräume und auch einen Gymnastikraum des ansässigen Sportvereins.

4. Erläuterungen zur Planung

Das vorhandene Dach mit Stehfalzdeckung und der darunterliegenden Dämmung wird abgebrochen. Dann folgt die Wiederherstellung in Form eines leichten Warmdachaufbaus.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die Rinnenhöhe bzw. deren Fassungsvermögen deutlich erhöht. Daneben wird durch die Folienabdichtung von Attikabereich, Dachfläche und Rinne eine durchgängige Abdichtungsebene geschaffen, die dauerhaft den Wassereintrag auch bei anstehendem Wasser verhindert.

Die Regenwassergrundleitungen werden bis zum Anschlussschacht erneuert und an die neuen Regenspender angepasst, sodass die Leitungen die anfallenden Regenmengen problemlos ableiten können.

5. Techniken für regenerative Energien

Da die Tragfähigkeit der Gebäudestruktur durch das neue Dach schon ausgereizt wird, sind weitere Aufbauten wie beispielsweise eine PV-Anlage statisch nicht umsetzbar.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen sind in dieser Maßnahme nicht vorgesehen, da es sich um eine Dachsanierung handelt.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 07.04.2026 838.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll ab Frühjahr 2027 (je nach Witterung) ausgeführt werden.

Start des Vergabeverfahrens ist ab Herbst 2026 vorgesehen.

9. Finanzierung

Im aktuellen Haushalt 2025 ff. / IP 2024-2029 sind keine separaten Haushaltsmittel für diese Maßnahme eingeplant worden.

Aufgrund von gehäuften Wassereintrüben ins Gebäude besteht ein dringender Bedarf, das Dach zu sanieren. Eine provisorische Dacheindeckung war – wie bereits oben dargestellt –

nur teilweise erfolgreich. Um weiteren Substanzverlust am Gebäude zu vermeiden, besteht die zeitliche und sachliche Unabweisbarkeit der Finanzierung noch in diesem Jahr.

Es ist geplant, dem Rat in einer seiner nächsten Sitzungen den Antrag auf Bereitstellung außerplanmäßiger Haushaltsmittel in Höhe von 838.000 € mit einem haushaltsneutralen Vorschlag zur Kompensation zur Entscheidung vorzulegen.

Hanusch

Anlage/n:

- 1 - Zusammenstellung der Gesamtkosten (öffentlich)
- 2 - Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen (öffentlich)
- 3 - Planunterlagen SH Heidelberg (öffentlich)

Kostenberechnung	nach
DIN 276, Ausgabe 2018	
Objektbezeichnung:	WE01245-Schützenhaus Heidberg/ Braunschweig, Salzdahlumer Str. 129 Dachsanierung SH Heidberg einschl. Nebentrakt (Technikräume+Behinderten-WC)

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	484.600	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	84.000	
500 Außenanlagen und Freiflächen	45.000	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten (pauschaler Ansatz 30 % (KG 200 - KG 600))	184.100	797.700
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr rd. 5 % (KG 200 - KG 700)		40.300
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		838.000
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4S.210109.00.505	-

Ermittlung der Baupreissteigerung

Preissteige- rungsrate	bisher finanziert €	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:						838.000
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:						

Aufgestellt am 07.04.2026
Ca
65.22

Stadt Braunschweig
FB Gebäudemanagement
65.22

I. A.
gez.
Franke

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

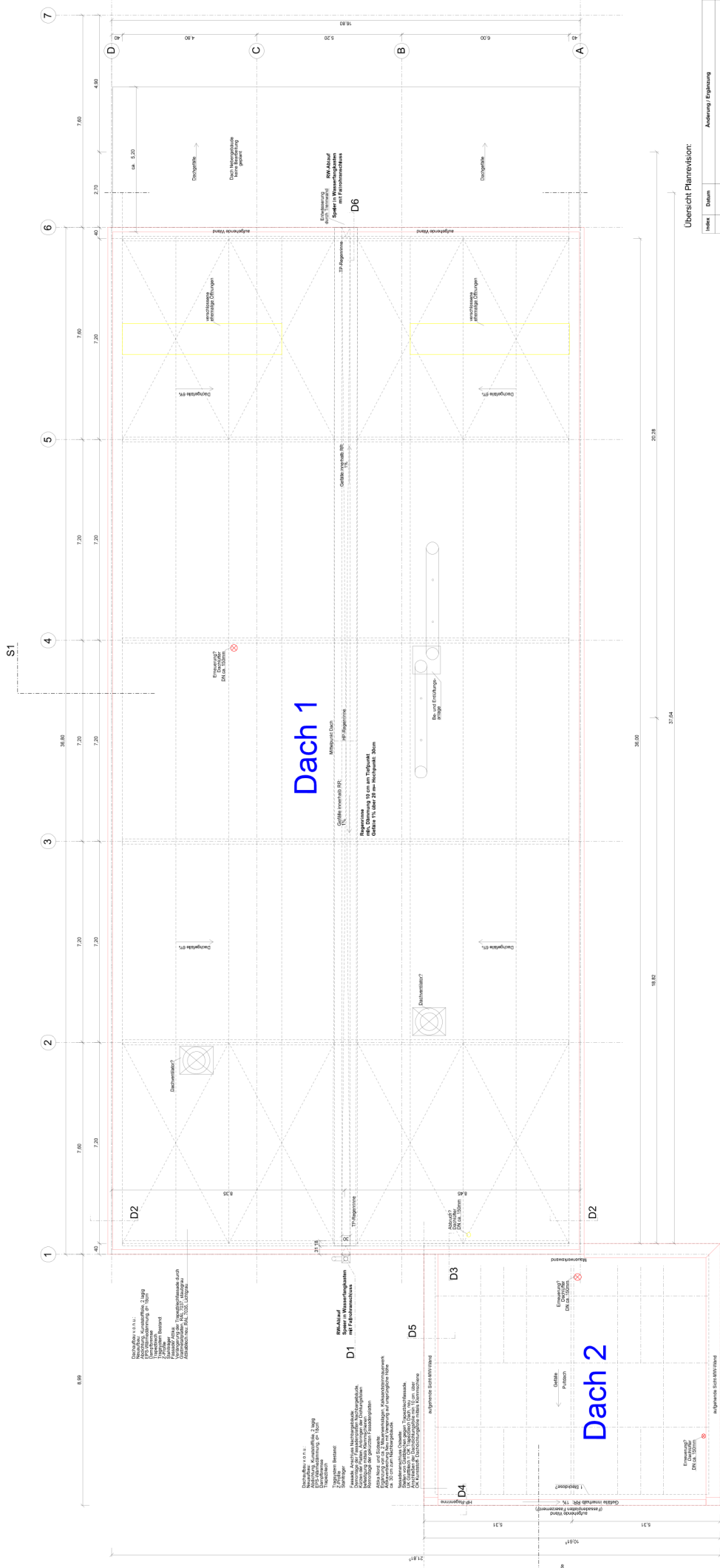
Objektbezeichnung: WE01245_Schützenhaus Heidberg, BS, Salzdahlumer Str. 129

Dachsanierung SH Heidberg einschl. Nebentrakt (Technikräume+Behinderten-WC)

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen		
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen		
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen		
360	Dächer	419.600	
370	Infrastrukturanlagen		
390	sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	65.000	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		484.600
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	4.000	
420	Wärmeversorgungsanlagen		
430	Raumlufttechnische Anlagen	18.000	
440	Elektrische Anlagen	62.000	
450	Kommunikations-,sicherheits- und informationstechnische Anlagen		
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		84.000
500	Außenanlagen und Freiflächen		
551	Technische Anlagen-Außenbereich (Abwasser/ RW)	45.000	
	Summe 500 Außenanlagen		45.000
600	Ausstattung und Kunstwerke		
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		-
700	Baunebenkosten		
700	Pauschale Ansatz 30 % aus KG 200 - KG 600	184.080	
	Summe 700 Baunebenkosten		184.100
	Zwischensumme bis KG 700		797.700
	Unvorhergesehenes rd. 5 % der KG 200 - KG 700		40.300
	Gesamtkosten		838.000

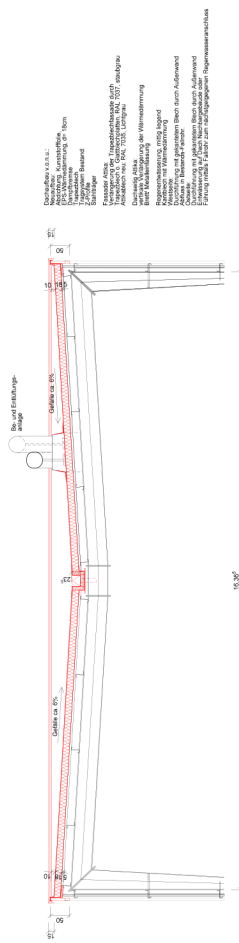
Aufgestellt: 07.04.2026 Ca

Stadt Braunschweig
FB Gebäudemanagement
65.22 CaI. A.
gez.
Franke

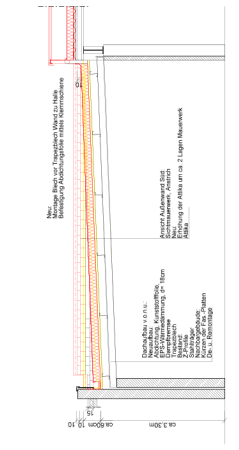


7 von 8 in Zusammenstellung

GRUNDRISS DACHAUFSICHT M 1:50



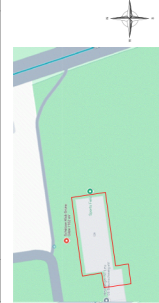
Schnitt 1-1 Dach 1 M 1:50



Schnitt 2-2 Dach 2 M 1:50

Übersicht Planrevision:

Index	Datum	Anwendung / Erläuterung	Name
01	02.02.2025	Dokumentationsblätter erstellt	ml



ENTWURFSPLANUNG

BRUNNSCHWEIG Stadt Braunschweig Schulzehaus Heideberg 38119 Braunschweig		Datum: 02.02.2025 Blatt: 1 von 8
BRUNNSCHWEIG Robert Hochhaus Wilhelm-Strandplatz 13 38102 Braunschweig		Auftraggeber: Robert Hochhaus
lpf Lutz Peter GmbH 38104 Braunschweig Tel: 0531 2206 110 Fax: 0531 2206 118		Architekt: Lutz Peter
BRUNNSCHWEIG A. J. H. Heideberg, DA-OP		Baugewerk: A. J. H. Heideberg, DA-OP
Wille-Brandenburg 38102 Braunschweig		Baugewerk: Wille-Brandenburg
Braunschweig		Baugewerk: Braunschweig
Grundbesitz: Dachaufsicht, Schnitt 1.1		Blatt: 1 von 8
LUF_A_01_Hoheberg_B_Dm_01_S2_00		Datum: 19.09.2025



Bezirkssportanlage Heideberg