Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

24-22995
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
1. BA - Ad-hoc-Maßnahmen zur Nutzbarmachung und Herrichtung des Vienna House Easy Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat VIII 0650 Referat Hochbau	01.02.2024

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)	07.02.2024	Ö

Beschluss:

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 15.01.2024 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referat Hochbau und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 17.01.2024 auf 1.450.000 € 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
Ende Dezember 2023 ist der Kaufvertrag zum Ankauf des „Vienna House“, Salzdahlumer Straße 137, 38126 Braunschweig unterzeichnet worden. Ein Besitzübergang ist am 02.01.2024 erfolgt. Für die Gesamtliegenschaft ist ein Gesamtkonzept mit Raumprogramm nach den Bedarfen der Sozial-, der Jugend- sowie der Sportstättenverwaltung zu erstellen. Im Rahmen der Gesamtmaßnahme ist aktuell vorgesehen, in den ehemaligen Hotelgebäuden Unterbringungsmöglichkeiten für Aufgabenstellungen der Jugend-, Sportstätten- und Sozialverwaltung zu schaffen.

Die mittlere Halle mit zugeordneten Funktionsräumen des ebenfalls auf dem Gelände liegenden Sportareals soll nach derzeitigem Stand für den Trainingsbetrieb der Basketball Löwen hergerichtet werden.

Durch die Errichtung der 6. IGS wird die Tunica-Sporthalle in 2025 abgerissen. Dadurch verlieren die Basketball Löwen Braunschweig ihre Stammtrainingsstätte sowie die Räume der Geschäftsstelle. Für den Erhalt des Basketball-Bundesligastandorts in Braunschweig ist die Bereitstellung optimaler Trainingsbedingungen jedoch unerlässlich. Ein anderer Trainingsort konnte aufgrund des hohen Trainingsbedarfs und der zwingenden Ausstattung mit Parkettboden nicht gefunden werden. Die VW Halle steht regelmäßig nur für Punktspiele zur Verfügung.

Für die Herrichtung des Gesamtkomplexes wird mit Gesamtkosten von rd. 22 Mio. €

gerechnet. Entsprechende Haushaltsmittel werden zum Haushalt 2025 ff. haushaltsneutral angemeldet.

Um das erworbene und an die Stadt bereits übergebene Grundstück mit Aufbauten in seiner Substanz zu erhalten, den Verkehrssicherheitspflichten nachzukommen und eine erste Nutzung in die Wege zu leiten, sind ad-hoc-Maßnahmen erforderlich (1. BA). Es müssen Maßnahmen mit einem Kostenvolumen von rd. 1,45 Mio. € vorgezogen werden. Im Rahmen der ad-hoc-Maßnahmen sollen auch Teile des Sportareals so hergerichtet werden (u.a. Reaktivierung vorhandener Umkleide-, Dusch- und WC-Bereiche), dass bereits schon in 2024 eine Nutzung durch den Trainingsbetrieb der Basketball Löwen möglich erscheint.

3. Angaben zum Raumprogramm
Ein Raumprogrammbeschluss zur ad-hoc-Maßnahme liegt nicht vor, da es sich um Instandsetzungsmaßnahmen handelt. Für die Gesamtliegenschaft ist ein Gesamtkonzept mit Raumprogramm zu erstellen.

4. Erläuterungen zur Planung
Für den Substanzerhalt, die Verkehrssicherheit und erste Nutzungen sind folgende Arbeiten durchzuführen:

- Brandschutzmaßnahmen zur Herstellung von Nutzungseinheiten und Brandabschnitten auf Grundlage der Brandschutztechnischen Stellungnahme

- Dachabdichtungsarbeiten zur Behebung von Undichtigkeiten im Bereich der zwischen den Hallen liegenden Rinnen sowie der Hauptdachflächen

- Austausch der abgängigen Fassadenkonstruktion an den Giebelseiten der Halle. Die im Bestand vorhandenen Kunststoff-Stegplatten sind zurückzubauen und durch eine gedämmte und den technischen Regeln entsprechende Konstruktion zu ersetzen.

- Reaktivierung der vorhandenen Umluftheizung als Übergangslösung bis zur ganzheitlichen Sanierung des Gebäudebestands

- Instandsetzung der sanitären Anlagen sowie der Duschbereiche für die Nutzung während des Trainingsbetriebs

- Einbau einer Hallenbeleuchtung, um die für den Trainingsbetrieb erforderliche Lichtstärke von 750 Lux zu gewährleisten

- Instandsetzung und Erweiterung der vorhandenen Brandmeldeanlage

- Einbau des derzeit eingelagerten Trainingsparketts.

5. Techniken für regenerative Energien
Der Einbau bzw. die Installation von technischen Anlagen für regenerative Energien ist im Rahmen der ad-hoc Maßnahme nicht geplant.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen
Innerhalb der ad-hoc-Maßnahme sind keine Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen vorgesehen.

7. Kosten
Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 17.01.2024 1.450.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Mit der Maßnahme soll umgehend gestartet werden, um die Arbeiten bis Ende 2024 abschließen zu können.

9. Finanzierung
Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Zur Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel wird dem Rat zu seiner Sitzung am 20.02.2024 ein Antrag auf Genehmigung eines außerplanmäßigen Aufwands zur Entscheidung vorgelegt werden. Die sachliche und zeitliche Unabweisbarkeit der Finanzierung wird damit begründet, dass für die Erhaltung der Verkehrssicherheit und der Substanzerhaltung ad-hoc-Maßnahmen erforderlich sind. Zur Deckung des außerplanmäßigen Aufwands stehen freie Haushaltsmittel aus dem Projekt Flüchtlingsunterkünfte II/Neubau (4E.210420) zur Verfügung. Derzeit wird die Kocherstraße 2 für 142 Flüchtlinge umgebaut. Es liegt aktuell kein Bedarf für vier neue Unterkünfte vor.

Herlitschke

Anlage/n:
Anlage 1_Zusammenstellung der Gesamtkosten
Anlage 2_Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen
Planunterlagen_Vienna House_Grundrisse Nutzung_Grundrisse Brandschutz

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018
Objektbezeichnung: Nutzbarmachung und Herrichtung des Vienna House Easy

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	686.600	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	310.000	
500 Außenanlagen und Freiflächen	25.000	
600 Ausstattung und Kunstwerke	60.000	
700 Baunebenkosten (pauschaler Ansatz 20 % (KG 200 - KG 600)	216.300	1.297.900
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - KG 700)		152.100
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		**1.450.000**
Einrichtungskostenanteil -		60.000
Baukostenanteil Projekt 4E.		1.390.000

Ermittlung der Baupreissteigerung

Preissteige-rungsrate	bisher finanziert €	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	€
					Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:	1.450.000
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
					Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:	

Aufgestellt am 17.01.2024

Stadt Braunschweig
Referat Hochbau
0650.20

I. A.
gez.
Langer

Anlage 2

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

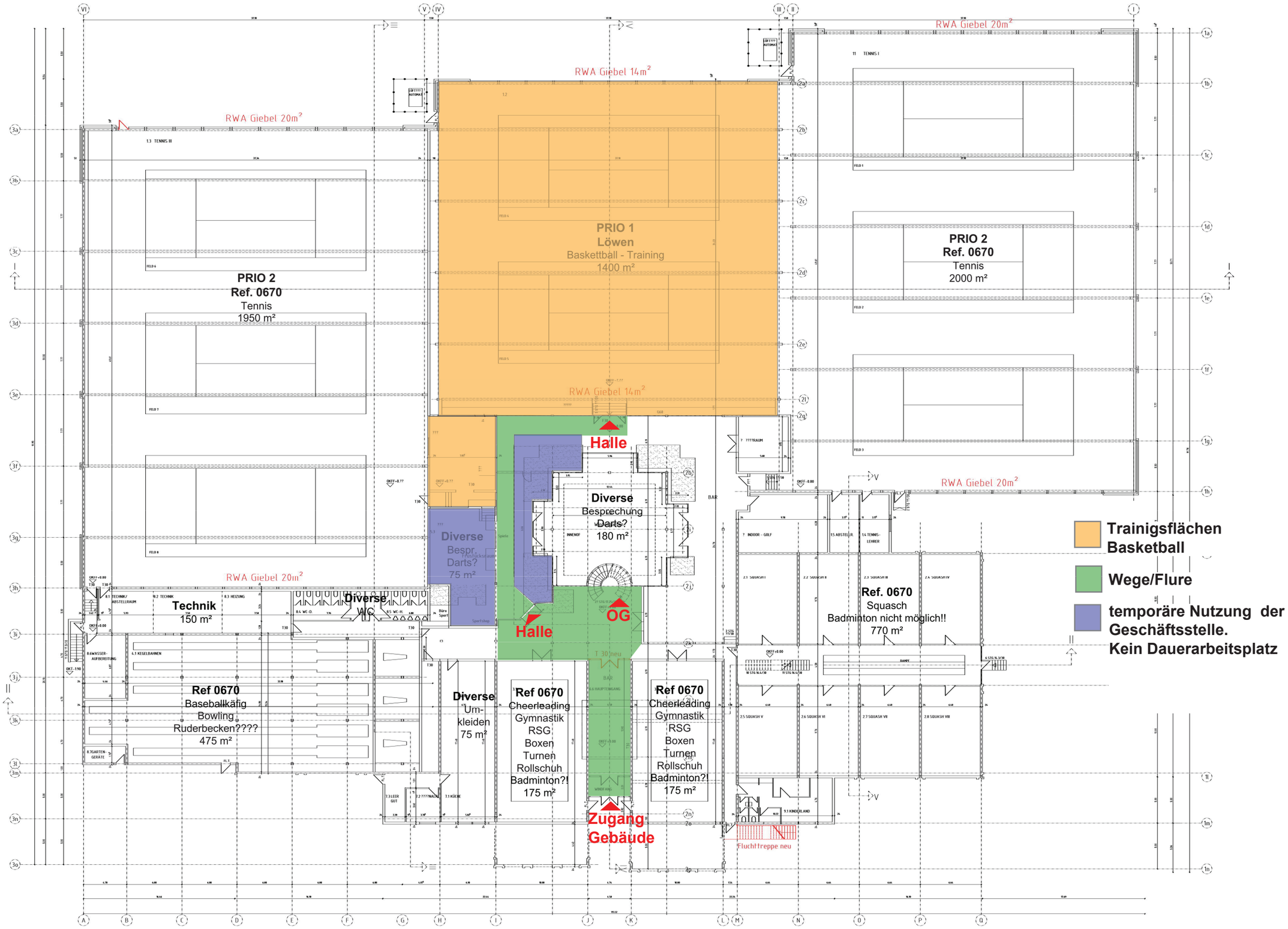
Objektbezeichnung:

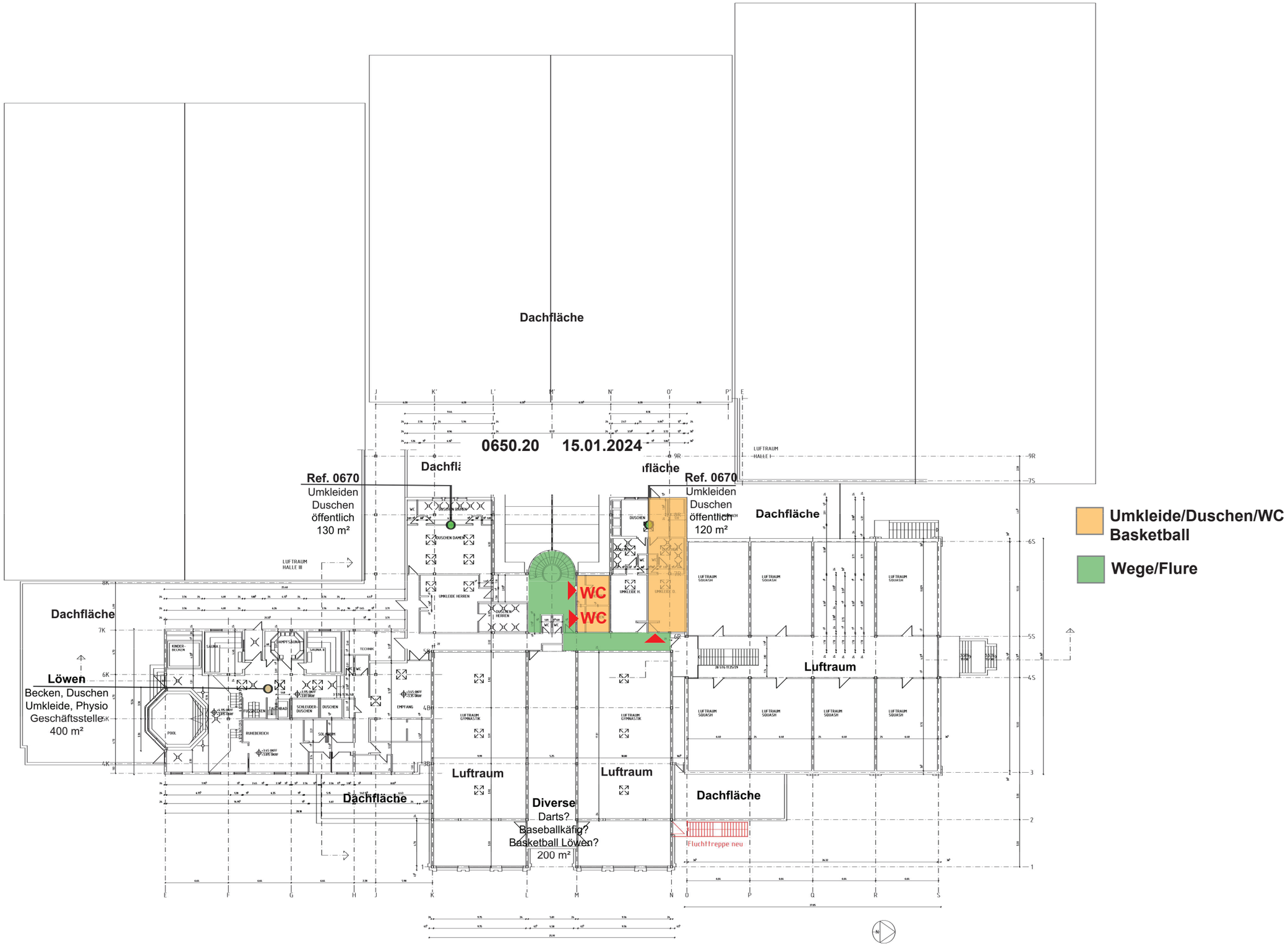
Nummer der Kosten-gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**		
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	310.000	
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	149.600	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	100.000	
360	Dächer	127.000	
370	Infrastrukturanlagen		
390	sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen		
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		686.600
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	60.000	
420	Wärmeversorgungsanlagen	25.000	
430	Raumlufttechnische Anlagen	30.000	
440	Elektrische Anlagen	170.000	
450	Kommunikations-,sicherheits- und informationstechnische Anlagen	25.000	
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		310.000
500	**Außenanlagen und Freiflächen**		
540	Baukonstruktionen	25.000	
	Summe 500 Außenanlagen		25.000
600	**Ausstattung und Kunstwerke**	60.000	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		60.000
700	**Baunebenkosten**		
700	Pauschale Ansatz 20 % aus KG 200 - KG 600	216.300	
	Summe 700 Baunebenkosten		216.300
	Zwischensumme bis KG 700		**1.297.900**
	Unvorhergesehenes rd 10 % der KG 200 - KG 700	152.100	152.100
	Gesamtkosten		**1.450.000**

Aufgestellt: 17.01.2024

Stadt Braunschweig
Referat Hochbau
0650.20

I. A.
gez.
Langer

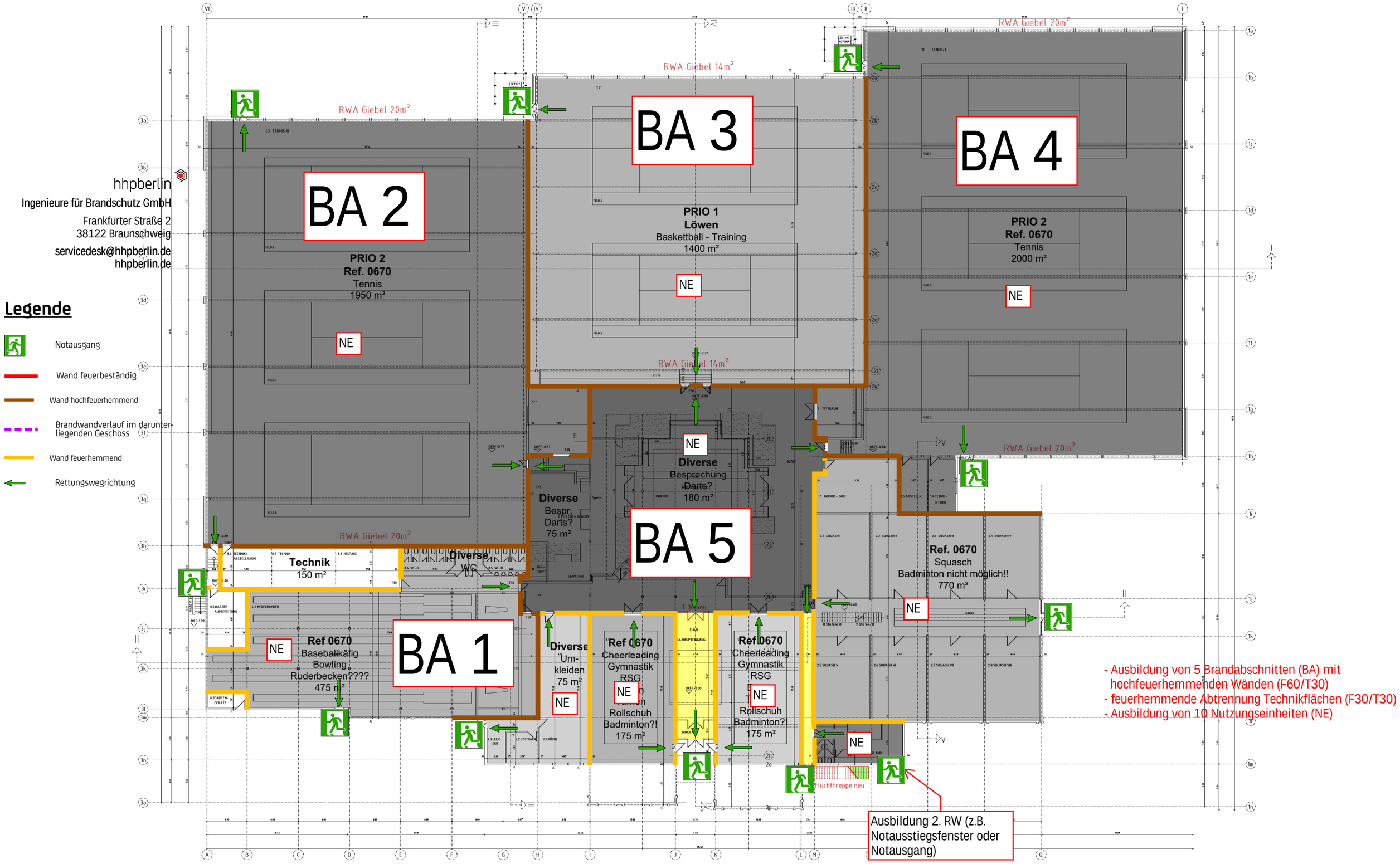

RWA Giebel 20m²
RWA Giebel 14m²
PRIO 1
Löwen
Baskettball - Training
1400 m²
PRIO 2
Ref. 0670
Tennis
1950 m²
PRIO 2
Ref. 0670
Tennis
2000 m²
Halle
Diverse
Besprechung
Darts?
180 m²
Diverse
Bespr.
Darts?
75 m²
Diverse
WC
Technik
150 m²
OG
Halle
Ref 0670
Baseballkäfig
Bowling
Ruderbecken????
475 m²
Diverse
Um-
kleiden
75 m²
Ref 0670
Cheerleading
Gymnastik
RSG
Boxen
Turnen
Rollschuh
Badminton?!
175 m²
Ref 0670
Cheerleading
Gymnastik
RSG
Boxen
Turnen
Rollschuh
Badminton?!
175 m²
Ref. 0670
Squasch
Badminton nicht möglich!!
770 m²
Zugang
Gebäude
Fluchttreppe neu
Trainigsflächen
Basketball
Wege/Flure
temporäre Nutzung der
Geschäftsstelle.
Kein Dauerarbeitsplatz



GRUNDRISS OBERSCHOSS

0650.20 15.01.2024

VIENNA HOUSE GEBÄUDE 3 FLÄCHENMANAGEMENT



hhpberlin
Ingenieure für Brandschutz GmbH
Frankfurter Straße 2
38122 Braunschweig
servicedesk@hhpberlin.de
hhpberlin.de

Legende

- Notausgang
- Wand feuerbeständig
- Wand hochfeuerhemmend
- Brandwandverlauf im darunterliegenden Geschoss
- Wand feuerhemmend
- Rettungswegrichtung

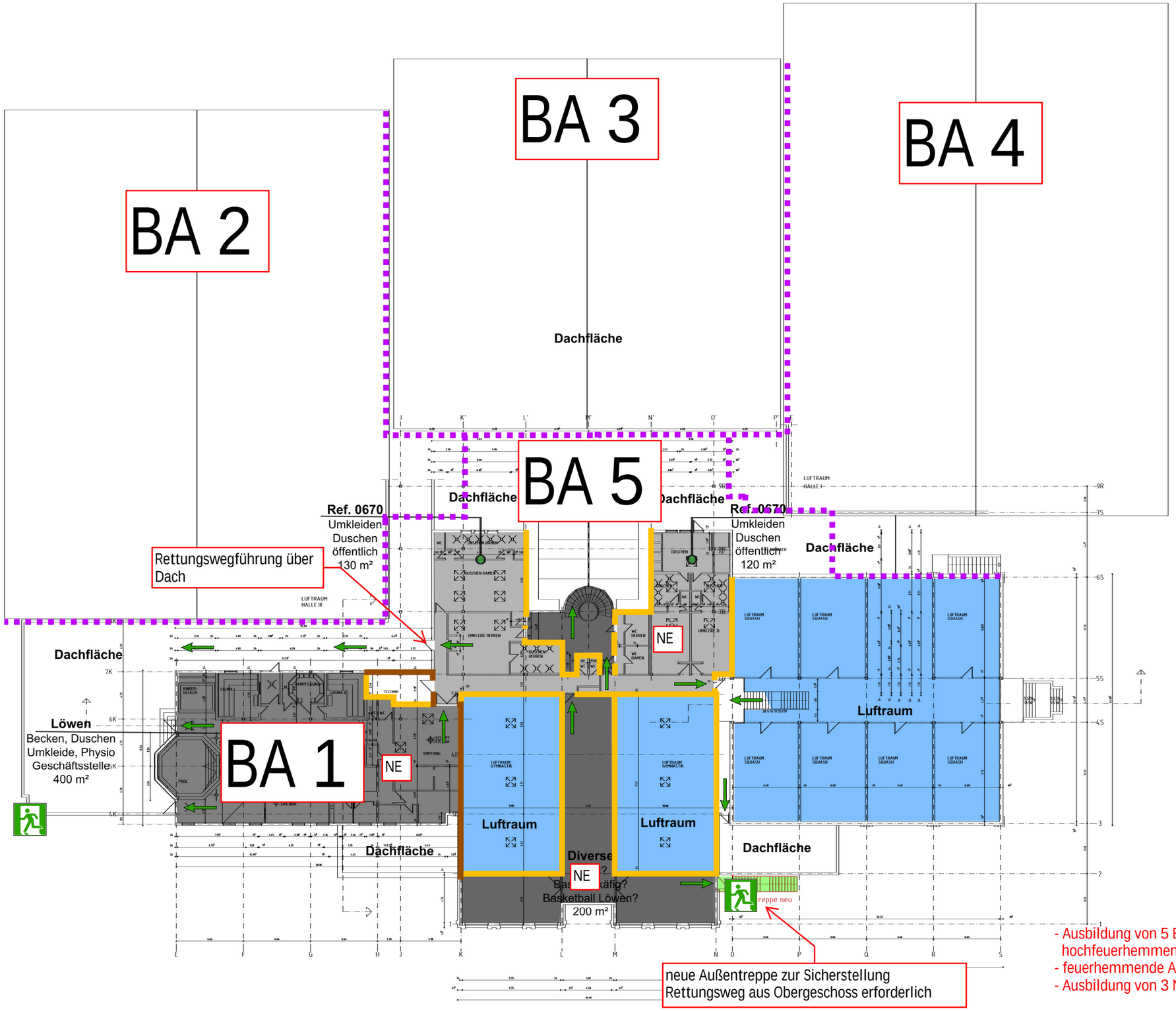
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

LpS plus 08.12.2023

hhpberlin
Ingenieure für Brandschutz GmbH
Frankfurter Straße 2
38122 Braunschweig
servicedesk@hhpberlin.de
hhpberlin.de

Legende

- Notausgang
- Wand feuerbeständig
- Wand hochfeuerhemmend
- Brandwandverlauf im darunterliegenden Geschoss
- Wand feuerhemmend
- Rettungswegrichtung



- Ausbildung von 5 Brandabschnitten (BA) mit hochfeuerhemmenden Wänden (F60/T30)
- feuerhemmende Abtrennung Technikflächen (F30/T30)
- Ausbildung von 3 Nutzungseinheiten (NE)

neue Außentreppe zur Sicherstellung Rettungsweg aus Obergeschoss erforderlich

GRUNDRISS OBERSCHOSS