

*Betreff:***Sporthalle Watenbüttel
Erweiterung des Umkleidegebäudes, Dachsanierung der Sporthalle,
Anpassung Fluchtwege
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III
65 Fachbereich Gebäudemanagement*Datum:*

17.06.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

18.06.2025

Status

Ö

Beschluss:

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 17.04.2025 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 05.06.2025 auf 2.155.000 € 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

Der Bedarf für einen Umkleidetrakt mit Sanitär- und Schiedsrichterräumen ist ursprünglich von einem Wasserschaden ausgegangen, der die bestehenden Flächen im Gebäude „Sportheim“ in der Bundesallee 70 beschädigt hat. Die Flächen im Bestandsgebäude sind wirtschaftlich nicht wiederherstellbar und bilden nicht das benötigte Raumprogramm ab. Es soll stattdessen ein Anbau an der Sporthalle in der Bundesallee 72 umgesetzt werden. Vom Sportausschuss wurde der Bedarf inhaltlich und quantitativ geprüft und am 08.09.2022 in einem Raumprogramm beschlossen (Ds. 22-18763).

Im Verlauf der Planung sind zusätzliche, notwendige Maßnahmen am Bestandsgebäude Sporthalle sichtbar geworden, welche im Zuge der Baumaßnahme mit umgesetzt werden müssen um die weitere Nutzbarkeit und den Substanzerhalt zu gewährleisten.

Es handelt sich hierbei um

- die Sanierung der Dachflächen des Sporthallentraktes (regelmäßiger Feuchteeintrag),
- die Nachrüstung einer Fluchttreppe aus dem 1. OG des Sporthallengebäudes vom Tribünenbereich ins Freie (Anforderungen Brandschutz) und
- die Sanierung der Regenwasserversickerung auf dem Gelände (nicht mehr funktionsfähig).

Neben der Sporthalle Watenbüttel befindet sich der Sportplatz mit dem abgängigen Umkleidegebäude. Dieses soll abgerissen werden und als Ersatz dafür soll ein neuer Umkleidebereich in der Verlängerung des Sporthallenumkleidetraktes errichtet werden. Der

Anbau soll optisch in der gleichen Bauweise wie der bestehende Trakt errichtet werden: massives Mauerwerk mit Stahlbetondecke.

Da die vorhandenen Rigolen zur Regenentwässerung der Sporthalle funktionsunfähig geworden sind, müssen derzeit die Schächte regelmäßig abgepumpt werden. Die Versickerungsanlage des gesamten Geländes muss daher erneuert und erweitert werden. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist an dem Standort nicht möglich.

Als 2. Fluchtweg für den Zuschauerbereich der Sporthalle auf der Westseite des Umkleidebereiches der Sporthalle wird eine einläufige Stahltreppe angebaut.

Das sanierungsbedürftige Flachdach der Sporthalle wird ebenfalls erneuert. Aus statischen Gründen kann kein Gründach und keine PV-Anlage auf dem Dach der Sporthalle errichtet werden.

3. Angaben zum Raumprogramm

In dem neuen ebenerdigen Anbau befinden sich zwei Umkleidebereiche mit jeweils einem Duschraum und WC und Schiedsrichterraum. Man erreicht die Räumlichkeiten, unabhängig vom Zugang zur Sporthalle, durch einen überdachten Eingangsbereich.

4. Erläuterungen zur Planung

Der Bau der neuen Umkleiden als Verlängerung des Umkleidetraktes der Sporthalle hat den Vorteil, dass vorhandene Anschlüsse genutzt werden können und die öffentliche Erschließung mit Strom und Schmutzwasser entfällt. Weiterhin können die zusätzlichen Umkleiden sowohl von Fußballspielern, die auf dem angrenzenden Platz trainieren, genutzt werden, als auch als zusätzliche Kapazität für die Nutzer der Sporthalle zur Verfügung stehen. Die Sporthalle selbst wird mit einem Gaskessel beheizt, der aus einem Flüssiggastank versorgt wird. Auch ein Gasanschluss ist in der Liegenschaft nicht vorhanden. Der Anbau soll über eine Wärmepumpe beheizt werden. Die Warmwasserbereitung erfolgt nicht separat, sondern wird an die der Sporthalle angebunden.

5. Techniken für regenerative Energien

Der Anbau soll mit einer Wärmepumpe beheizt werden. Aufgrund der geplanten Technik auf dem Anbaudach (Lüftung und Wärmepumpe) stehen keine Flächen für Photovoltaik zur Verfügung. Das Hauptdach der Sporthalle wurde statisch überprüft mit dem Ergebnis, dass eine zusätzliche Last durch eine PV-Anlage oder ein Gründach nicht aufgebracht werden kann.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Das Gebäude ist ebenerdig zugänglich. Ein Behinderten-WC ist nicht vorgesehen. Im Bestandsumkleidegebäude, an das angebaut wird, ist im Erdgeschoss ein Behinderten-WC vorhanden, das Sportlern und Besuchern zur Verfügung steht.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme (inkl. Abbruchkosten Sportheim Bundesallee 70) betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 05.06.2025 2.155.000 €.

Hiervon entfallen 1.254.900 € auf die Sanierungsarbeiten an der Sporthalle und 900.100 € auf die Erweiterung des Umkleidegebäudes.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme wird in zwei Bauabschnitten durchgeführt (1. BA: Sanierung der Sporthalle und Nebenanlagen; 2. BA: Erweiterung des Umkleidegebäudes). Ab Herbst 2025 sollen die Sanierungsarbeiten (Anbau der Fluchttreppe sowie Erneuerung des Bestandsdaches der Sporthalle) beginnen und 2026 beendet werden. Der 2. BA (Erweiterung des Umkleidegebäudes) startet ab 2026 und ist zur Fertigstellung für 2027 vorgesehen.

Die Maßnahmen des 1. und 2. BA können nicht gleichzeitig erfolgen, da die Zugänglichkeit zur Sporthalle möglichst immer gewährt werden soll.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2025 ff. / IP 2024-2029 stehen unter dem Projekt „Sporthalle Watenbüttel / Anbau (4E.210412) ausreichend Haushaltsmittel zur Verfügung:

Gesamtkosten T €	bis 2024 T €	2025 T €	2026 T €	2027 T €	2028 T €	2029 T €	Restbedarf ab 2030 T €
1.800	600	600	600				

Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahme ist, dass die Haushaltsmittel bis einschließlich 2024 als Haushaltsrest in das Jahr 2025 übertragen werden. Die noch fehlenden Haushaltsmittel in Höhe von aktuell 355.000 € sollen haushaltsneutral in den Haushalt 2027 /IP 2026-2030 eingebracht werden.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1_Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2_Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Anlage 3_Planunterlagen