

Betreff:

**Vereinsgebäude Sportanlage Meverode, Teilsanierung
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

08.05.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

14.05.2025

Status

Ö

Beschluss:

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 16.04.2025 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 16.04.2025 auf 1.049.500 € festgestellt (1. BA: Trockenlegung des Kellers; 2. BA: Sanierungsmaßnahmen im Erdgeschoss).

Sachverhalt:

1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 2 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

2. Begründung und Beschreibung des geänderten Bauvorhabens

Mit dem Beschluss der Vorlage 22-19240 vom 14.09.2022 sind die Vorbereitungen für die Sanierungsarbeiten des Sportgebäudes gestartet worden. In diesem Zuge wurden zwingend notwendige Bestands- und Baugrunduntersuchungen zur Erkundung der Feuchtigkeitsschäden veranlasst. Das Ergebnis ist, dass der "Einbau einer vollumlaufenden Ringdrainage einschließlich Herrichtung eines Pumpenschachtes mit Einleitung in das öffentliche Versorgungsnetz" notwendig wird. Des Weiteren sind zusätzliche Maßnahmen wie das Verschließen des Außenwandbereiches des Kleinkaliberschießstandes (KK-Standes) erforderlich, um die fachgerechte Abdichtung des Kelleraußenmauerwerkes herstellen zu können.

Der KK-Stand wurde vor acht Jahren mit dem VA-Beschluss 17-03995 vom 21.03.2017 teilentwidmet und ist seit 2018 außer Betrieb genommen worden. Seitens der Unteren Waffenbehörde wurde 2019 keine Zulassung mehr erteilt und eine vollständige Sperrung veranlasst.

Für die qualifizierte Umsetzung der o. g. baulichen Maßnahmen im Außenbereich ist ein Teilrückbau der vier Erdröhren unumgänglich.

Eine Wiederinbetriebnahme des KK-Standes wird auf Grund der erforderlichen o. g. Baumaßnahmen im Außenbereich unter wirtschaftlichen Aspekten nicht möglich.

3. Angaben zum Raumprogramm

Da es sich nur um die Sanierung des Gebäudes handelt, ändert sich an dem vorhandenen Raumprogramm nichts.

4. Erläuterungen zur Planung

Für die zukünftige Nutzung des Sportgebäudes für den Vereinssport (Fußball und Schützen) sind nachfolgend beschriebene Teilmaßnahmen geplant und zur Umsetzung vorgesehen:

Gebäude (außen)

- Außenmauerwerk im Bereich des KK-Standes mit Mauerwerk schließen
- Rückbau der Erd- bzw. Schießröhren (ca. 5m) für die Gewährleistung der geplanten Herstellung der umlaufenden Ringdrainageleitung
- Schließen der im Erdreich verbleibenden Erdröhren
- Außenwand des Kellermauerwerkes vorbereiten und herrichten für die umlaufende Abdichtung sowie Ringdrainageleitung gemäß Entwässerungsgenehmigung
- Außengelände vollständig wieder herrichten

Gebäude (innen)

- Umbauarbeiten - Rückbau des KK-Standes einschl. der technischen Anlagen
- Schimmel und Feuchtigkeitsschäden in den betroffenen Kellerräumen beseitigen
- Erneuerung der Elektrotechnik - Anpassung der elektrotechnischen Anlage im Vereinsgebäude auf den aktuellen Stand der Technik
- Anpassungsarbeiten in den Sanitärbereichen
- Rückbau abgängiger Innendecken und Einbau von Akustikdecken im EG (Umkleiden und Flur/ EG)
- Erneuerung der abgängigen Außentürelemente (Anzahl: 3 Stk.)
- Erneuerung Vordach im Eingangsbereich/ Nordseite des Sportgebäudes
- Schönheitsreparaturen (Malerarbeiten im KG und EG sowie teilweise Bodenbelagsarbeiten im EG)

5. Techniken für regenerative Energien

Bei der Baumaßnahme werden keine regenerativen Energien berücksichtigt, weil es sich nur um eine notwendige Sanierung von Feuchteschäden am Mauerwerk und den daraus resultierenden Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen handelt.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Bei der Baumaßnahme ist keine Maßnahme für Menschen mit Behinderungen vorgesehen.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme in zwei Bauabschnitten (BA) betragen:

1.049.500,00 €.

Im 1. BA soll die Trockenlegung des Kellers erfolgen. Anschließend ist die Sanierung des Erdgeschosses im Rahmen des 2. BA vorgesehen.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll in der Zeit von Mitte 2025 bis Ende 2027 durchgeführt werden.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushalt 2025 ff. / IP 2024-2029 stehen für das Projekt „FB 20: BSA Melverode/Gebäudesanierung (4E.210438)“ folgende Haushaltsmittel zur Verfügung:

Gesamtkosten T €	bis 2024 T €	2025 T €	2026 T €	2027 T €	2028 T €	2029 T €	Restbedarf ab 2030 T €
531,9	46,9	485					

Es besteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf in Höhe von 517.600 €.

Für den 1. BA werden noch rd. 200.000 € bereits in 2025 benötigt, damit es zu keiner weiteren Schädigung der Bausubstanz aufgrund eindringenden Wassers im Kellergeschoß kommt. Die Finanzierung in 2025 ist aus dem genannten Grund sachlich und zeitlich unabweisbar. Zur Finanzierung sollen entsprechende Haushaltsmittel überplanmäßig beantragt werden. Der Antrag wird dem Rat in einer seiner nächsten Sitzungen unter Berücksichtigung der Deckungsvorschläge zur Entscheidung vorgelegt.

Die darüber hinaus fehlenden Haushaltsmittel in Höhe von 317.600 € sind erst ab 2027 erforderlich und 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

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018
Objektbezeichnung:

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	405.000	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	145.000	
500 Außenanlagen und Freiflächen	183.000	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten (pauschaler Ansatz 30 % (KG 200 - KG 600))	220.500	953.500
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - KG 700)		96.000
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		1.049.500
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210438	-

Ermittlung der Baupreissteigerung

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

Aufgestellt am 16.04.2025

Stadt Braunschweig
 FB Gebäudemanagement
 65.22 Bla

i. A.
 gez.
 Franke

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

Objektbezeichnung: WE 00227_Sanierungsmaßnahmen Vereinsgebäude Melverode

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
330	Außenwände und vertikale Baukonstruktionen (außen)	102.200	
340	Innenwände und vertikale Abdichtungen	74.000	
350	Decken/ horizontale Baukonstruktionen	70.000	
380	Baukonstruktive Einbauten	130.000	
390	Sonstige Maßnahmen	28.800	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	405.000	405.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		
420	Wärmeversorgungsanlagen		
430	Raumluftechnische Anlagen	15.000	
440	Elektrische Anlagen	110.000	
450	Kommunikations-,sicherheits- und informationstechnische Anlagen	20.000	
460	Förderanlagen		
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		145.000
500	Außenanlagen und Freiflächen		
540	Baukonstruktionen-Umlaufende Ringdrainage	183.000	
	Summe 500 Außenanlagen		183.000
600	Ausstattung und Kunstwerke	-	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		-
	Gesamtsumme KG 300 bis 500		733.000
700	Baunebenkosten		
700	Pauschale Ansatz 30 % aus KG 200 - KG 600	220.500	
	Summe 700 Baunebenkosten	220.500	220.500
	Zwischensumme bis KG 700		953.500
	Unvorhergesehenes rd. 5 % bzw. 10 % der KG 200 - KG 700	96.000	96.000
	Gesamtkosten		1.049.500

Aufgestellt: 16.04.2025

Stadt Braunschweig
 FB Gebäudemanagement
 65.22 Bla

i. A.
 gez.
 Franke

