

Betreff:

**Sanierungsgebiet "Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet" -
Ersatzgebäude Westbahnhof 1
Mütterzentrum
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
0650 Referat Hochbau

Datum:

12.05.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

14.05.2025

Status

Ö

Beschluss:

Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 25.03.2025 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referats Hochbau und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 17.04.2025 auf 3,2 Mio. EUR festgestellt. Davon werden 3,0 Mio. EUR aus Städtebaufördermitteln finanziert, gefördert zu zwei Dritteln vom Bund und Land Niedersachsen, ein Drittel verbleibt als städtischer Eigenanteil (1 Mio. EUR). Die Stadt beteiligt sich zusätzlich mit 200.000 EUR, so dass der städtische Anteil an den Gesamtkosten insgesamt 1,2 Mio. EUR beträgt.

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 Investitionsvorhabens

Bereits im Jahr 2016 hat die Stadt das ehemalige Bahnhofsgebäude, Westbahnhof 1, erworben. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein wichtiges städtisches Schlüsselgrundstück zur weiteren Entwicklung des Areals am Westbahnhof und des Ringgleises. Geplant ist eine Umnutzung der Fläche als Einrichtung einer halböffentlichen Nutzung bzw. als Gemeinbedarfseinrichtung für kulturelle und soziale Zwecke (siehe auch Beschlussvorlage 23-21245, Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ – Herstellung Ersatzgebäude Westbahnhof 1“). Zukünftig soll das städtische Gebäude Westbahnhof 1 vom Mütterzentrum Braunschweig e. V. / Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Hierbei sollen auch öffentlich zugängliche Toiletten den Nutzern des Ringgleises und des Jugendplatzes zur Verfügung gestellt werden. Diese Maßnahme entspricht dem Entwicklungskonzept. Eine Umnutzung des Gebäudes hatte sich als nicht wirtschaftlich herausgestellt. Daher wird ein Ersatzgebäude umgesetzt, in dem das gewünschte Raumprogramm untergebracht werden kann.

3. Angaben zum Raumprogramm

Das Mütterzentrum hat folgenden Raumbedarf angemeldet:

Eltern-Kind-Café mit Spielecke, eine professionelle Küche mit Speisenausgabe zum Café hin und Verkaufsmöglichkeit nach außen (Kiosk), großer Multifunktionsraum (Saal). Das

aufgestellte Raumprogramm umfasste 185 m² NUF. Es beinhaltet einen Multifunktionsraum mit 50 m², ein Café mit Spielecke (ca. 50 m²), eine Küche mit Ausgabe und Kiosk (25 m²), ein, ein zugehöriges Lager (17 m²), eine Spülküche (6 m²), ein Büro (12 m²), die öffentlichen WCs, einen Wickelraum sowie zugehörige WC- und Technikflächen (ca. 25m²).

Aufgrund der Hygieneanforderungen an die Küche sind während der Planung weitere Nebenräumlichkeiten (Müllraum 3m², Umkleide für das Küchenpersonal 6m², Personal-WC 3m² sowie ein Putzmittelraum 4m²) erforderlich geworden. Auch die notwendigen Flächen für die Gebäudetechnik mussten vergrößert werden. Dafür wurde u.a. die Größe des Lagerraums verringert und am Standardraumprogramm für Küchen in Ganztagsbetrieben orientiert.

4. Erläuterungen zur Planung

Der aktuelle Standort des Mütterzentrums befindet sich im westlichen Ringgebiet, Hugo-Luther-Straße 60A, 38118 Braunschweig im Fördergebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ in unmittelbarer Nähe zum geplanten Neubaustandort. Dieser wird nach Fertigstellung weiterhin genutzt. Der geplante Neubau wird zentral auf dem zu bebauenden Flurstück positioniert. Nordöstlich befindet sich die Anbindung an das Ringgleis. Südwestlich grenzt die Straße Westbahnhof mit einem einseitig ausgebildeten Fußweg an. Im näheren Umfeld befinden sich gewerbliche und halböffentliche Nutzungen sowie Wohnbebauungen. Zum Anschluss der technischen Infrastruktur an das Gebäude sind Erschließungs- und Umverlegungsarbeiten erforderlich, da die alten Hausanschlüsse nicht mehr genutzt werden können. In der Erschließungsstraße bzw. am Wendehammer sind alle erforderlichen Medien vorhanden.

Das Bauvorhaben umfasst den Neubau eines weitestgehend eingeschossigen, nicht unterkellerten Baukörpers. Das Gesamtgebäude stellt sich als längliche Rechteckform dar. In Richtung des Ringgleises schiebt sich gestalterisch der Küchenbereich aus dem Gebäude heraus, so dass sich angrenzend ein Terrassenbereich ausbildet. Die Abmessungen des Baukörpers liegen insgesamt bei ca. 35 x 11m. Die Gebäudehöhe beträgt oberhalb des Geländes etwa 6,50m. Die lichten Raumhöhen betragen im Erdgeschoss in den Nebenräumen etwa 2,50m, im repräsentativ genutzten Café und Mehrzweckraum ca. 4m ansteigend bis ca. 5m. Oberhalb des Küchenbereiches ist eine Technikebene mit maximal 2m lichter Höhe vorgesehen. Der Haupteingang des Neubaus befindet sich an der Südwestseite des Gebäudes und orientiert sich zur Straße Westbahnhof und dem gegenüberliegenden Kletterzentrum. Das Gebäude kann ebenso von der Ringgleisseite erschlossen werden, so gibt es einen zweiten Eingang an der Nordostseite und auch über den geplanten Café-Bereich gibt es einen Zugang in das Gebäude. In Richtung der Erschließungsstraße werden sich hauptsächlich Nebenräume wie die erforderlichen WC-Anlagen sowie das Mitarbeiterbüro befinden. Die beiden großen Räume Café und Mehrzweckraum befinden sich im südlich ausgerichteten Teil des Gebäudes. Gegenüber der WC-Anlagen und getrennt durch den Flur befindet sich der Küchenbereich mit seinen Nebenräumen und auch die beiden öffentlichen WCs, welche ebenfalls zum Ringgleis ausgerichtet sind. Gleiches gilt für den vorgesehenen Kiosk.

Die Außen- und Innenwände sind als umweltverträglicher Holzrahmenbau geplant. Das Gebäude ist flach gegründet und nicht unterkellert. Das Tragwerk besteht daher aus massiven Holzstützen und -sparren innerhalb der Wände bzw. des Daches. Ausnahme bildet die große Öffnung zwischen Café und Mehrzweckraum. Zur Überbrückung der Öffnung und das Abfangen der Lasten ist ein Stahlträger erforderlich. Für das Satteldach ist, mit Ausnahme von zwei Gauben, welche die technischen Anlagen aufnehmen und gestalterisch einbinden, eine große PV-Anlage vorgesehen. Die Außenwände werden gestalterisch unterschieden wobei sich der herausgeschobene Küchenteil mit großformatigeren HPL-Platten von der horizontalen Holzverschalung des übrigen Gebäudes absetzt. Die Geschossdecken und das Dach sind ebenfalls als Holzkonstruktion ausgeführt. Die Bodenplatte besteht aus Stahlbeton als Flachgründung ohne Unterkellerung.

5. Techniken für regenerative Energien

Auf den Dachflächen ist jeweils eine große PV-Anlage eingeplant. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Luft-Wärme-Pumpen. Die hygienische Luftversorgung im Küchenbereich wird über ein Lüftungsgerät sichergestellt. Die Zu- und Abluft ist hierbei jeweils mit Wärmetauschern versehen. Gleiches gilt für die Belüftung der Nebenräume.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Für den erforderlichen Feuchteschutz befindet sich die Erdgeschossenebene etwa 0,30m oberhalb des Geländes. Der Höhenunterschied wird über Gefälle in den Außenflächen ausgeglichen und das Gebäude somit barrierefrei erschlossen. Innerhalb des eingeschossigen Gebäudes befindet sich keine Höhenversätze. Ein barrierefreies WC für die Nutzer wird im Erdgeschoss eingerichtet. Weiterhin gibt es ein barrierefreies öffentliches WC, welches sich zum Ringgleis orientiert.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 17.04.2025 inkl. Zuschlag für Bauherrenrisiko und Indexierung 3,2 Mio. EUR. Die Kosten haben sich gegenüber des Grundsatzbeschlusses der Vorlage 23-21245 aus November 2023 mit 2,23 Mio. EUR (grobe Kostenschätzung) um 970.000 EUR erhöht. Begründet wird die Kostensteigerung mit der Ausarbeitung und der planerischen Umsetzung des angepassten Raumprogramms, sowie der Außenanlagen und der Nutzerwünsche an die Küchenausstattung. Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Finanzierung

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referats Hochbau und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - belaufen sich aufgrund der Kostenberechnung vom 17.04.2025 auf 3,2 Mio. EUR. Die nicht förderfähigen Kosten werden auf 200.000 EUR geschätzt (z. B. Erschließung, Eigenleistungen). Die zuwendungsfähigen Kosten betragen voraussichtlich 3,0 Mio. EUR, gefördert zu zwei Dritteln mit Städtebaufördermitteln vom Bund und Land Niedersachsen, ein Drittel verbleibt als städtischer Eigenanteil (1 Mio. EUR). Der städtische Anteil an den Gesamtkosten beträgt insgesamt 1,2 Mio. EUR.

Im Projekt „FB 61: Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet (4S.610009)“ sind für die ursprünglich veranschlagten Kosten in Höhe von 2,23 Mio. EUR (Haushalt 2025 ff. / IP 2024-2029) ausreichend Haushaltsmittel eingeplant worden. Die Kostensteigerung um 970.000 EUR wird aus zusätzlichen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen finanziert und kann nicht durch zusätzliche Projekte ausgeweitet werden und nachveranschlagt werden.

Voraussetzung für die Umsetzung des Projektes ist es, dass die bisher eingeplanten Haushaltsmittel im Jahr 2025 zur Verfügung stehen. Darauf aufbauend soll die Differenz zu der festzustellenden Gesamtkosten in Höhe von 970.000 EUR überplanmäßig in 2026 beantragt werden. Der Antrag wird dem Rat in einer seiner nächsten Sitzungen unter Berücksichtigung der Deckungsvorschläge zur Entscheidung vorgelegt.

9. Folgekosten

Die Folgekosten für den Betrieb wurden in der Beschlussvorlage 23-21245, Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ – Herstellung Ersatzgebäude Westbahnhof 1 ausführlich dargestellt und deren Finanzierung ab dem Jahr 2027 beschlossen.

10. Bauzeit

Die Maßnahme soll bis Ende 2026 abgeschlossen werden.

11. Beteiligungen

Der Sanierungsbeirat wird in seiner Sitzung am 22. Mai 2025 einbezogen. Der Ausschuss für Soziales und Gesundheit und der Stadtbezirksrat 310 erhalten diese Vorlage zur Kenntnis. Das Vorgehen ist mit dem Stadtbezirksrat 310 vorab abgestimmt worden.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1_Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2_Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Anlage 3_Planunterlagen

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018	
Objektbezeichnung:	Neubau Mütterzentrum, Westbahnhof 1, 38118 Braunschweig

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200 Vorbereitende Maßnahmen	196.800	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.012.700	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	465.900	
500 Außenanlagen und Freiflächen	481.900	
600 Ausstattung und Kunstwerke	68.000	
700 Baunebenkosten (pauschaler Ansatz 30 % (KG 200 - KG 600))	667.600	2.892.900
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 5 % (KG 200 - KG 700)		144.600
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		3.037.500
Einrichtungskostenanteil	-	68.000
Baukostenanteil	Projekt 4E.	2.969.500

Ermittlung der Baupreissteigerung

Preissteige- rungsrate	bisher finanziert €	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:						3.037.500
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
2026 vorauss. Index 5,35%					162.500,00	162.500
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:						3.200.000

Aufgestellt am 17.04.2025

Stadt Braunschweig
Referat Hochbau
0650.40 Pm

i. A.
gez.
Langer

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

Objektbezeichnung: Neubau Mütterzentrum, Westbahnhof 1, 38118 Braunschweig

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200	Vorbereitende Maßnahmen		
210	Herrichten	166.300	
220	öffentliche Erschließung	30.500	
	Summe 200 Herrichten		196.800
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube / Erdbau	30.200	
320	Gründung / Unterbau	123.600	
330	Außenwände	300.100	
340	Innenwände	176.200	
350	Decken	45.200	
360	Dächer	255.600	
380	Baukonstruktive Einbauten		
390	sonstige Maßnahmen	81.800	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		1.012.700
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	81.100	
420	Wärmeversorgungsanlagen	105.000	
430	Raumluftechnische Anlagen	87.700	
440	Elektrische Anlagen	80.400	
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	15.700	
460	Förderanlagen	-	
470	Nutzerspezifische Anlagen	94.000	
490	Gebäude- und Anlagenautomation	-	
490	Sonstige Maßnahmen	2.000	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		465.900
500	Außenanlagen und Freiflächen		
510	Erdbau	27.200	
520	Gründung, Unterbau	14.200	
530	Oberbau, Deckschichten	50.900	
540	Baukonstruktionen	38.200	
550	Technische Anlagen	191.100	
560	Einbauten in Außenanlagen	82.400	
570	Vegetationsflächen	33.300	
580	Wasserflächen	-	
590	Sonstige Maßnahmen	44.600	
	Summe 500 Außenanlagen		481.900
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Allgemeine Ausstattung	68.000	
620	Besondere Ausstattung	-	
630	Informationstechnische Ausstattung	-	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		68.000
700	Baunebenkosten		
700	Pauschale, Ansatz 30 % aus KG 200 - KG 600	667.590	
	Summe 700 Baunebenkosten		667.600
	Zwischensumme bis KG 700		2.892.900
	Unvorhergesehenes rd. 5 % bzw. 10 % der KG 200 - KG 700	144.645	144.600
	Gesamtkosten		3.037.500

Aufgestellt: 17.04.2025

Stadt Braunschweig

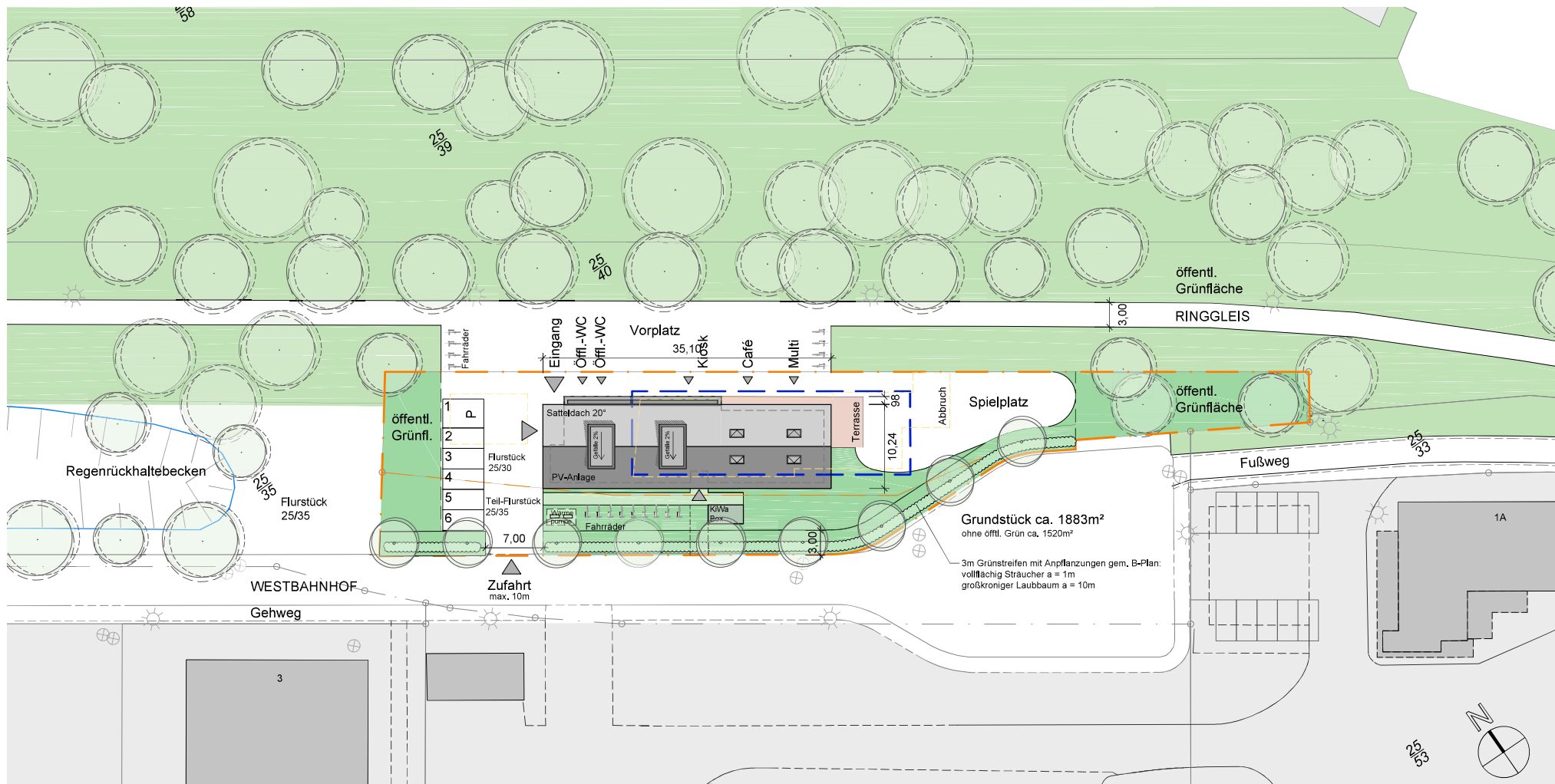
Referat Hochbau

0650.40 Pm

i. A.

gez.

Langer



B-Plan Angaben:

GE 4 (Gewerbegebiet)
GRZ 0,3
GFZ 0,3
Höhe max. 6,0m
Lärmpegelbereich III
tags/nachts 60/46
3m Grünstreifen Büsche e=1m

Grundstück

Flur 6, Flurstück 25/30
Fläche 1,343m²
Nach Grundstücks-Vereinigung
ca. 1.883m²

Entwurf

BGF 316m² ohne Veranda

--- Baugrenze, ca.

Stadt  Braunschweig

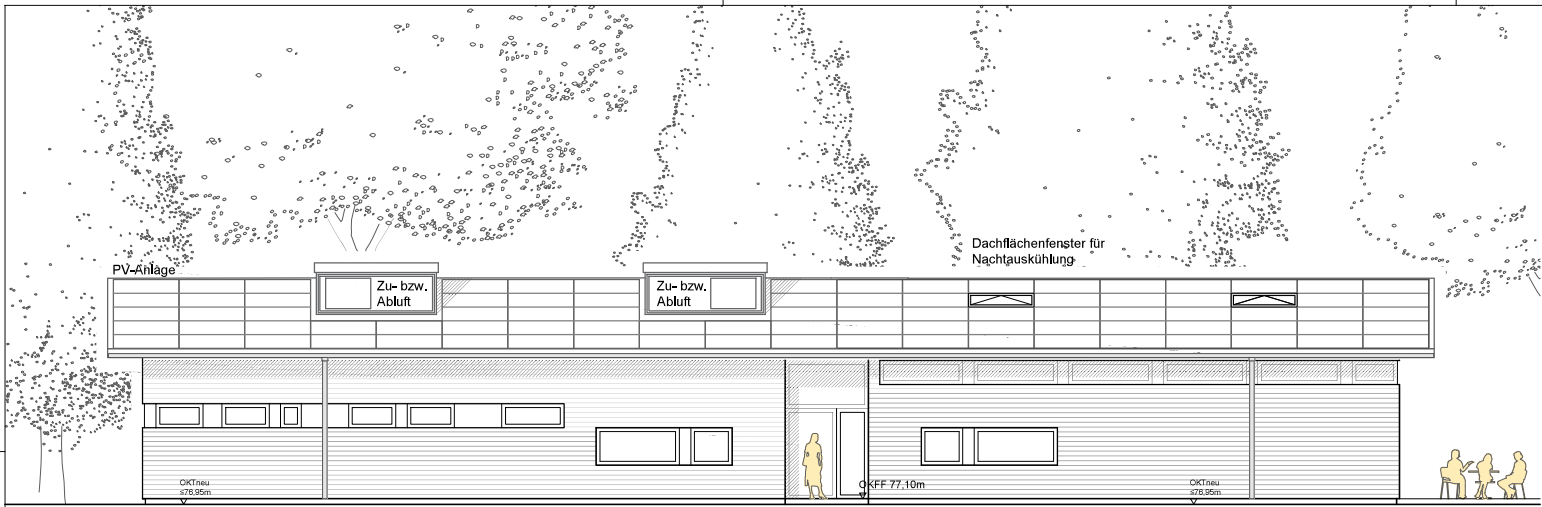
Referat 0650 Hochbau
Willy-Brandt-Platz 13
38102 Braunschweig

Neubau Mütterzentrum

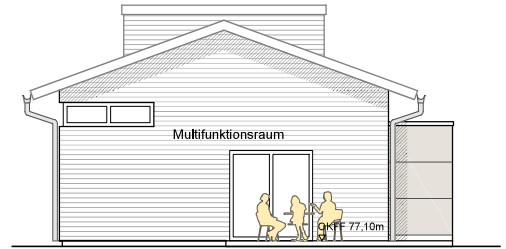
Vorentwurf
Lageplan

Westbahnhof 1, 38118 Braunschweig

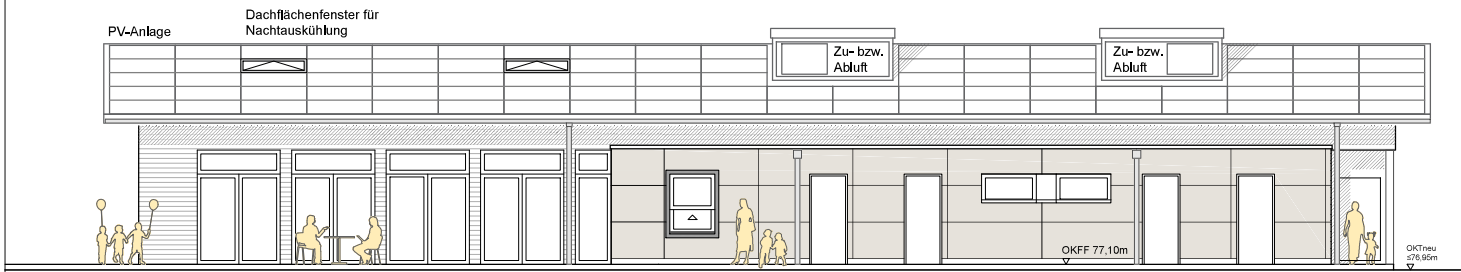
Bearbeitet	0650.40 Pm	Gesehen	
Liegenschaft	01276	Maßstab	DIN A3 1:500
Plan-Nr.	1	Datum	13.03.2025
Datei:	0650_V_1276_B_LA_500.DWG		



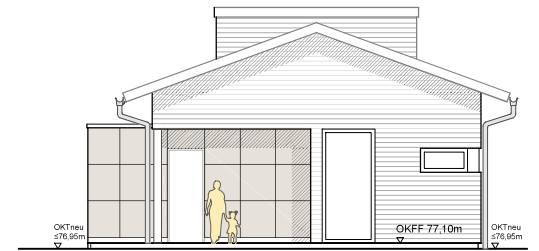
Ansicht Süd-West



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Ringgleis



Ansicht Nord-West

Stadt



Braunschweig

Referat 0650 Hochbau

Willy-Brandt-Platz 13

38102 Braunschweig

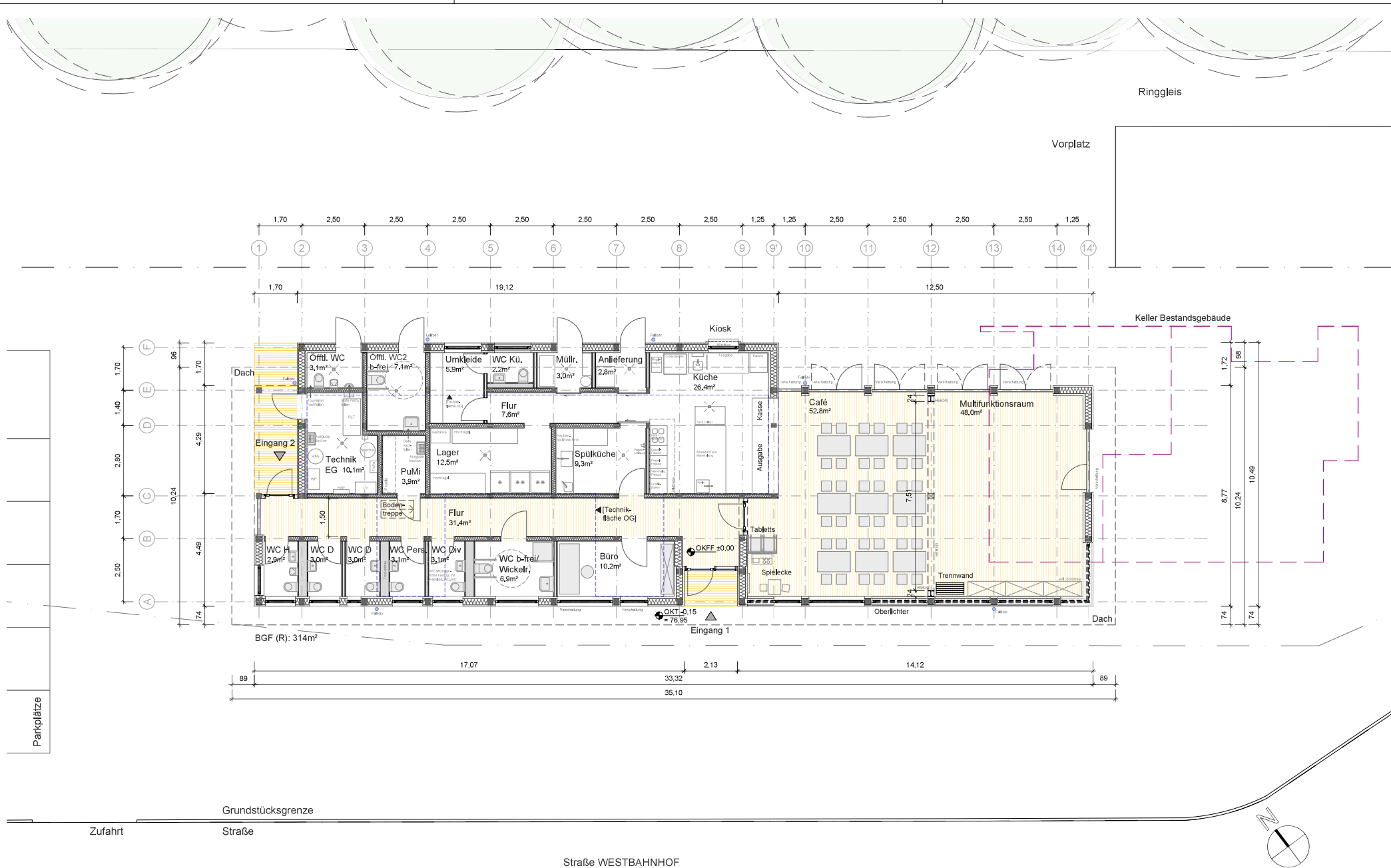
Neubau Mütterzentrum

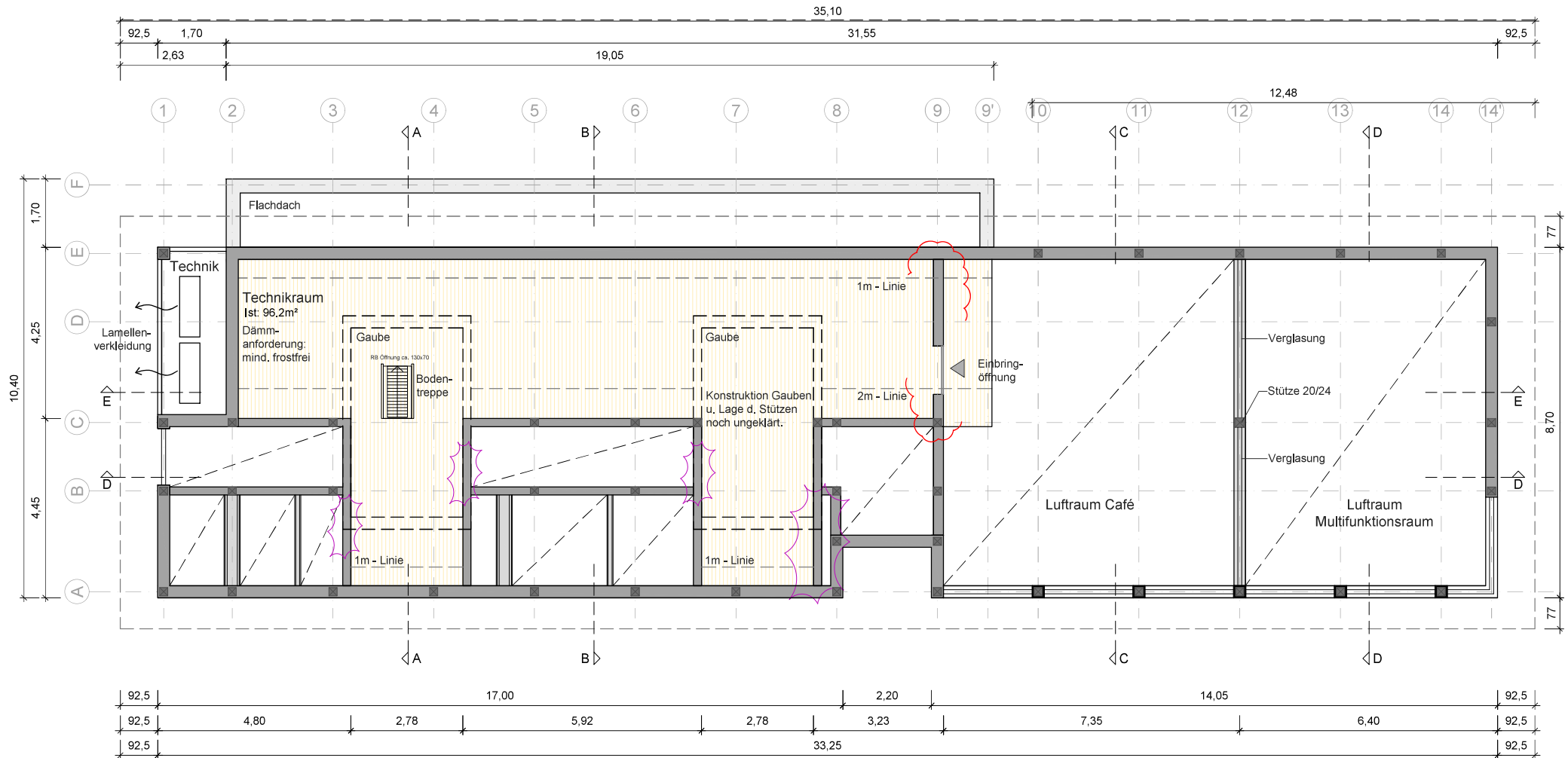
Vorentwurf

Ansichten

Westbahnhof 1, 38118 Braunschweig

Bearbeitet	Bet/Pm	Gesehen	
Liegenschaft	01276	Maßstab	DinA2 1:100
Plan-Nr.	20	Datum	24.03.2025
Datei:	0650_V_1276_B_AN_100_20.DWG		





Stadt  Braunschweig

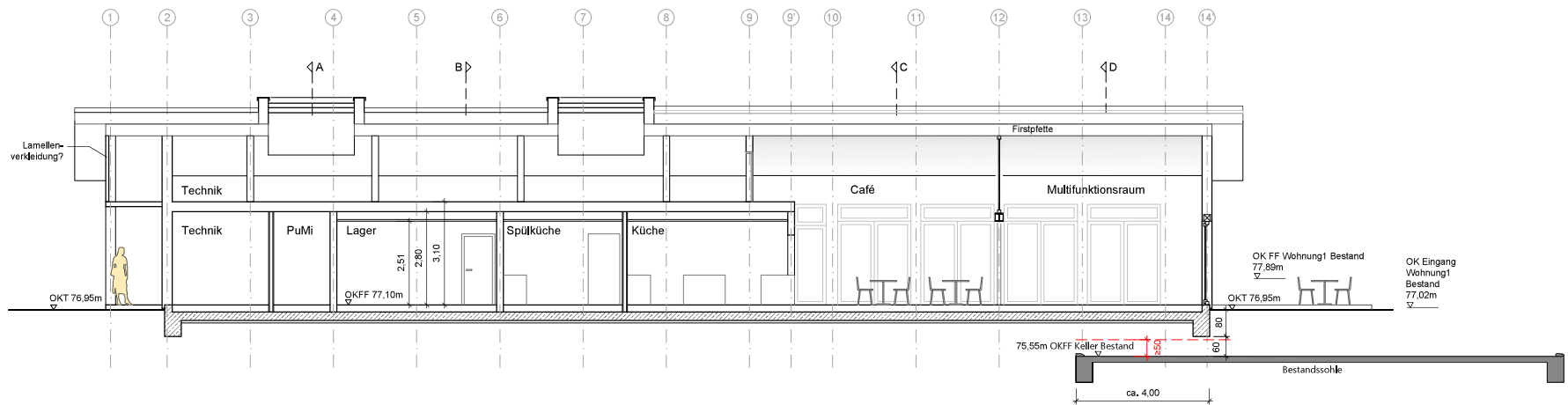
Referat 0650 Hochbau
Willy-Brandt-Platz 13
38102 Braunschweig

Neubau Mütterzentrum

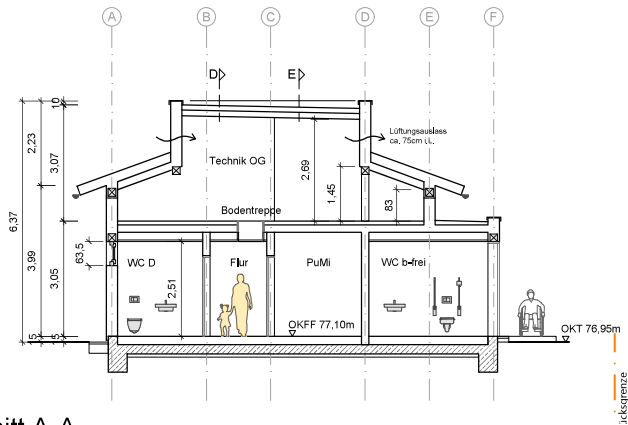
Vorentwurf
Grundriss Obergeschoss (Technikebene)

Westbahnhof 1, 38118 Braunschweig

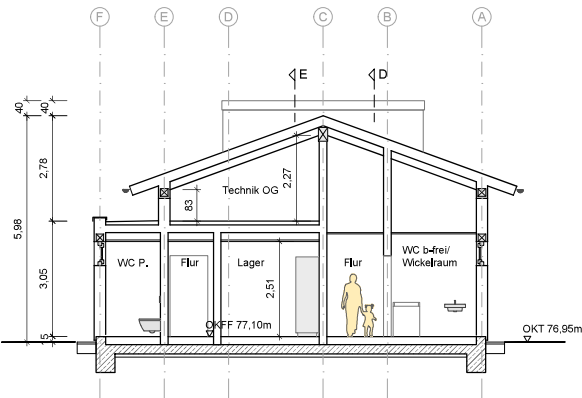
Bearbeitet	Bet/Pm	Gesehen	
Liegenschaft	01276	Maßstab	DinA3 1:100
Plan-Nr.	11	Datum	16.01.2025
Datei:	0650_V_1276_B_GR_OG_100_11.DWG		



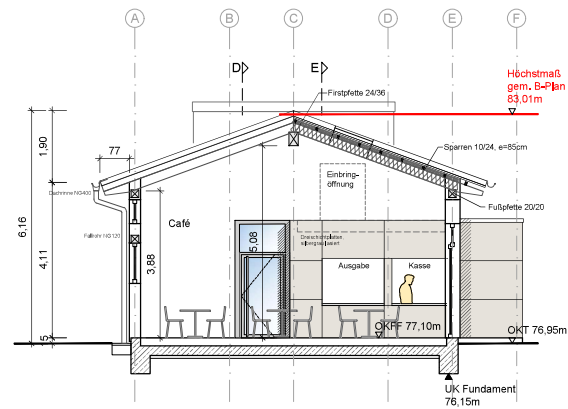
Schnitt E-E



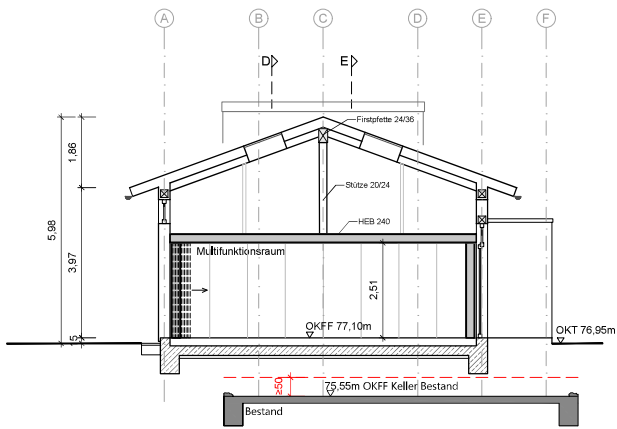
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D

Stadt



Braunschweig

Neubau Mütterzentrum

Vorentwurf

Schnitte

Westbahnhof 1, 38118 Braunschweig

Vorabzug

Referat 0650 Hochbau

Willy-Brandt-Platz 13

38102 Braunschweig

Bearbeitet	Bet/Pm	Gesehen	
Liegenschaft	01276	Maßstab	DinA2 1:100
Plan-Nr.	30	Datum	25.03.2025
Datei:	0650_V_1276_B_SN_100_30.DWG		