Landeshauptstadt Hannover
FB Gebäudemanagement, OE 19.23

Hannover, 28.07.2025

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **OBJEKT** | Jugendzentrum Stenhusenstraße | | | **Anlage 1** |
| **PROJEKT** | Neubau WC, Budgeterhöhung | | | |
| PROJEKTNR.: | K.1920.02097 | LAGERBUCHNR.: | 017-0051 | |

**Maßnahmenbeschreibung Budgeterhöhung**

Der Beschlussdrucksache 15-1278/2023 zum Neubau der WCs im Jugendzentrum Kleefeld/ Stenhusenstraße wurde im Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld am 17.05.2023 zugestimmt.

Die Drucksache belief sich über einen Betrag von 198.000 € zzgl. 15 % Sicherheit für die Baukosten-Indexsteigerung und nicht vorhersehbaren Kosten, also insgesamt 230.000 €.

Nach Beschluss der Drucksache hat sich im Rahmen der Ausführungsplanung und aufgrund vorgefundener Begebenheiten im Außenbereich gezeigt, dass die Arbeiten im Leitungsbereich weiteren Anforderungen seitens der Stadtentwässerung unterliegen und Anpassungen erforderlich sind. Daraus und aus den zum Teilen erheblich gestiegenen Baupreisen ergibt sich das Erfordernis, das Budget zu erhöhen. Bisher ging die Verwaltung davon aus, dass die mit der Drucksache 15-1278/2023 beschlossenen Haushaltsmittel zuzüglich der gemäß Anhang zum Haushaltsplan ermöglichten Budgetausweitung von bis zu 30% mit Zustimmung des Finanzdezernates für den Abschluss der Baumaßnahme ausreichend sein werden. Zur Fertigstellung der Baumaßnahme werden jedoch darüber hinausgehende Finanzmittel benötigt.

Die Baumaßnahme hat zum Ferienstart begonnen. Die Kinder und Betreuer sind momentan bis zum Ende der Ferien in einer anderen Einrichtung untergebracht. Während dieser Auslagerungszeit finden im Außenbereich Tiefbau- und Leitungsarbeiten statt. Im Inneren des Gebäudes werden Abrissarbeiten sowie die Schadstoffsanierung durchgeführt. Ohne zusätzliche finanzielle Mittel können derzeit nicht die weiteren notwendigen Sanitärarbeiten und die Arbeiten des Garten- und Landschaftsbauers beauftragt werden, so dass der geplante Bauablauf gefährdet ist, die Baumaßnahmen ohne eine Budgeterhöhung nicht abgeschlossen und das Gebäude nicht wieder in Betrieb genommen werden könnte.

Die zusätzlichen Kosten werden im Wesentlichen durch folgende Aspekte verursacht:

**Hochbau (Kostengruppe 300)**
Die Ergebnisse der Ausschreibungen im Hochbau zu den Vergaben Rohbau/ Innentüren/ Fliesen und Trockenbau vom April und Mai 2025 liegen deutlich höher als die veranschlagten Summen der ursprünglichen Kostenberechnung.
Außerdem sind zusätzliche Metallbauarbeiten im Bereich Haupteingang/ Baustellenzufahrt notwendig, um eine Baustellenzufahrt herzustellen. Das Metalltor inklusive Zackenleiste muss während der Bauzeit aus dem historischen Torbogen entfernt und anschließend wieder fachgerecht eingebaut werden. Eine andere Zufahrt auf das Grundstück ist nicht möglich, da ansonsten Bäume beschädigt werden würden.
Zusätzlich ergeben sich Kosten durch die Auslagerung der Kinder- und Jugendlichen während der Schadstoffsanierung in den Sommerferien vom 21.07. bis zum 25.07.2025 im Bürgerverein Hölderlin Eins.
**Kosten: rund 46.000 €**



2.260 c

**Heizung/Lüftung und Elektro (Kostengruppe 400)**
Die Arbeiten für Heizung, Lüftung und Elektro erhöhen sich aufgrund von Baupreissteigerungen zu den veranschlagten Summen.
**Kosten: rund 4.000 €**

**Sanitär/Tiefbau (Kostengruppen 400 und 500)**
Nach Vorgaben der Stadtentwässerung sind zwei zusätzliche Schächte zu erstellen. Ursprünglich wurde geplant, an den Bestandschacht anschließen zu können, was nach aktuellen Richtlinien nicht zulässig ist.
Der Boden wurde mit der Einstufung Z2 als entsorgungspflichtig beprobt und muss dementsprechend fachgerecht entsorgt werden.
Weitere Mehrkosten ergeben sich für den neuen Hausanschluss über enercity.
Zur Genehmigung des Entwässerungsantrages ist eine Dichtheitsprüfung notwendig. Nach der Befahrung der Leitungen stellte sich heraus, dass die Schmutzwasserleitungen nicht dicht sind und durch ein „Inliner-Verfahren“ geschlossen werden müssen. Da ohnehin Arbeiten an den Leitungen stattfinden und der Boden geöffnet wird, ist es sinnvoll, dies im Zuge der Maßnahme mitzuverarbeiten.
**Kosten: rund 68.000 €**

**Außenanlagen und Freiflächen (Kostengruppe 500)**
Flächenversickerung
Nach Beginn des Projektes wurde festgestellt, dass die Regenwasserentwässerung ebenfalls neu geplant werden muss. Bisher wurde das Regenwasser des JZs über den Schmutzwasserkanal abgeführt. Dies ist nicht mehr zulässig. Daher wird nun eine Flächenversickerung auf dem Grundstück des Jugendzentrums geplant.

Herstellen einer dauerhaft geschlossenen Rasendecke
Der Bolzplatz soll eine dauerhaft geschlossene Rasendecke erhalten.

Weitere Arbeiten im Außenbereich:
- Barrierefreie Erschließung / Rampe
- Wassergebundene Wegedecke
- Entwässerungsrinnen
- Anarbeiten / Herstellen Bestand

**Kosten: rund 26.000 €**

**Baunebenkosten (Kostengruppe 700)**
Durch die Verlängerung der Projektlaufzeit und durch weitere Mehraufgaben, welche sich im Rahmen der Ausführungsplanung ergaben, erhöhen sich für die Honorarkosten für das Architekturbüro, das externe Planungsbüro für Sanitärarbeiten und Gutachter.
**Kosten rund 63.000 €**

Baubeschreibung
In dem eingeschossigen vermutlich in den 50er Jahren errichteten und in den 70er Jahren erweiterten ca. 167 m² großen Gebäude sind der Kinder- und Jugendtreff Camelot der Arbeiterwohlfahrt Region Hannover e.V. (AWO), sowie eine Hortgruppe als Außenstelle der Kita Schweriner Straße (ebenfalls in Trägerschaft der AWO) untergebracht.

Baukonstruktion:
Das Gebäude besitzt ein flaches Sparrendach. Die Dachkonstruktion besteht aus einer Holzschalung (die unterseitig teilweise mit asbesthaltigen Kitten verkittet wurde). Sparren und Holzschalung sind unterseitig sichtbar. Die Wände wurden in verputztem Mauerwerk hergestellt. Die ursprünglichen Holzfenster wurden teilweise durch Kunststofffenster ersetzt. Die Türen bestehen aus Holz.

Maßnahmen Hochbau:
- Abbruch der zwei vorhandenen WCs
- Einbau von insgesamt 3 neuen WCs nach Arbeitsstättenrichtlinie für Sanitärräume (ASR A4.1) und der Verordnung über Arbeitsstätten (ArbStättV)
- Abbruch der zweiten Eingangstür und Einsetzen von zwei neuen Fenstern
- Abbruch der zwei alten WC-Fenstern und Einbau von zwei neuen Fenstern
- Versetzen einer Tür im Innenbereich
- Einbau einer zusätzlichen Tür zum Abtrennen des WC-Bereiches und dem Flur (Neu-Vorgabe vom Gesundheitsamt 2025)
- Einbau eines neuen Garderobenschrankes im Flur

Maßnahmen Technische Gebäudeausrüstung:
- Erneuerung der sanitären Frisch- und Abwasserleitungen
- Erneuerung Regenwasserentwässerung
- Erneuerung des vorhandenen Stromanschlusses und der Versorgungsleitungen (führt derzeit via Freiluft über ein nicht städtisches Nachbargebäude ins Jugendzentrum)

Barrierefreiheit
Im Zuge der Wiederherstellung der Außenfläche nach den Arbeiten für die Versorgungsleitungen, wird ein neuer barrierefreier Zugang zum Haupteingang des Gebäudes mit einer Rampe geschaffen.

Terminplanung
Die Baumaßnahme ist am 18.07.2025 gestartet. Während der Auslagerungszeit bis zum 13.08.2025 werden die Abrissarbeiten und Schadstoffsanierungsarbeiten im Gebäude vorgenommen. Im Außenbereich finden Grabungsarbeiten für die Leitungen und die neue Hebeanlage statt.
In der Zeit nach den Sommerferien, wird das Gebäude wieder von den Hortkindern und den Jugendlichen genutzt. Allerdings nur der linke Gebäudeflügel mit zwei Aufenthaltsräumen, der Küche und das Büro. Ab dem WC-Bereich bis zum Hausaufgabenraum ist die Baustelle abgetrennt. Im Außenbereich wird für die Nutzer ein WC-Container für die Bauzeit aufgestellt. Aus Sicherheitsgründen erfolgt der Zugang zum Jugendzentrum für die Nutzer während der Arbeiten rückseitig über das Nachbargrundstück.
Geplante Baufertigstellung ist Ende September 2025, sofern die Budgeterhöhung im August 2025 beschlossen wird.