

**Betreff:****Gewandhaus, Altstadtmarkt 1, 38100 Braunschweig -  
Brandschutzsanierung im Bereich des Restaurants "Monkey Rosé  
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss****Organisationseinheit:**Dezernat VIII  
0650 Referat Hochbau**Datum:**

01.06.2021

**Beratungsfolge**

Bauausschuss (Entscheidung)

**Sitzungstermin**

01.06.2021

**Status**

Ö

**Beschluss:**

„Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 23.03.2021 bzw. 25.03.2021 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referats Hochbau und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 28.05.2021 auf 574.500 € (brutto) festgestellt. Da es sich um einen Betrieb gewerblicher Art handelt, belaufen sich die Netto-Baukosten auf 482.800 €“

**Sachverhalt:****1. Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Bauausschusses 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 Investitionsvorhabens**

Das Gebäudeensemble am Altstadtmarkt besteht aus Gewandhaus mit Fachwerkhaus und der IHK. Im Zusammenhang mit der bereits laufenden Brandschutzsanierung in der IHK musste seitens des Brandschutzes aufgrund der verzahnten Gebäude- und Nutzungsstruktur das Ensemble ganzheitlich betrachtet werden. Hierbei wurden Brandschutzmängel festgestellt, so dass die derzeitige Nutzung nicht der seinerzeit genehmigten Nutzung als Gaststätte entspricht.

Vor dem Hintergrund, dass ein Weiterbetrieb des „Monkey Rosé“ auf jeden Fall ermöglicht werden soll, sind hochbauliche sowie anlagentechnische Sanierungsmaßnahmen im Restaurant (EG) und Küchenbereich (UG) erforderlich. Es ist geplant, die Maßnahmen in der Schließzeit des Restaurants in den Sommerferien durchzuführen. Unter Umständen werden jedoch auch Arbeiten während des laufenden Betriebs erforderlich. Dies wird sich im Laufe der Umsetzung in der Detailabstimmung mit dem Pächter ergeben. Kosten hierfür sind nicht berücksichtigt.

### 3. Angaben zum Raumprogramm

Da es sich bei den Baumaßnahmen um reine Sanierungsarbeiten handelt, bleibt das Raumprogramm im Restaurant unverändert bestehen. Lediglich im Küchenbereich (UG) wird durch Abbruch und Errichtung von Leichtbauwänden die Nutzung neu geordnet und den Brandschutzanforderungen entsprechend angepasst. Eine Veränderung des Bruttogeschoßflächen oder des Raumvolumens ergibt sich dadurch nicht.

### 4. Erläuterungen zur Planung

Die Planungen zur brandschutztechnischen Sanierung erfolgten auf Grundlage des Brandschutzkonzepts. Hieraus ergeben sich nachfolgende Forderungen:

- brandschutztechnische Abtrennung des Restaurants vom restlichen Gebäudebestand (IHK) durch Ertüchtigung von Wänden und Decken (F90)
- Schließen von Wanddurchbrüchen und Schottungen von Versorgungsleitungen in feuerbeständigen Wänden
- Austausch von Bestandtüren gegen Türen mit Brandschutzanforderungen, z. B. T30/RS
- Räumung des Vorraums zum Traforaum der BS-Energy durch Schaffung eines separaten Müllraums
- Schaffung eines separaten Technikraums und eines Lagers im Küchenbereich durch Rückbau der vorhandenen Leichtbauwand
- Installation von Brandmeldern, Brandmeldezentrale und Sicherheitsbeleuchtung inkl. Verkabelung
- Brandschutzverkleidung der Kanäle für die Küchenabluft und Einbau bzw. Austausch von Brandschutzklappen
- Sicherstellung eines ausreichenden Luftvolumens zur Nachströmung für die Küchenabluft durch zusätzliche Öffnungen und Kanäle
- Einbau einer neuen Unterdecke entsprechend der Hygieneanforderungen in der Küche. Aufgrund des notwendigen großflächigen Rückbaus der Bestandsdecke im Rahmen der Leitungsneuverlegungen sind Leitungsschottungen erforderlich.

### 5. Techniken für regenerative Energien

Bei der Baumaßnahme werden keine regenerativen Energien berücksichtigt, weil es sich um eine brandschutztechnische Sanierung handelt, bei der die Weiternutzung des Restaurants sicherzustellen ist. Ein Eingriff in die Energie- oder Wärmeversorgung des Gebäudes ist nicht geplant.

### 6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Bei der Baumaßnahme sind keine Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen vorgesehen bzw. erforderlich.

### 7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 28.05.2021 574.500 € (ohne Zuschläge für Arbeiten im laufenden Betrieb).

Einzelheiten sind aus den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

### 8. Bauzeit

Die Maßnahme soll so schnell wie möglich begonnen werden, damit in der derzeit anhaltenden Schließzeit des Restaurants die Hauptarbeiten, die nicht im laufenden Betrieb durchgeführt werden können, erfolgen können.

## 9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2021 sind bei dem Sammelprojekt 4S.210051 Brandschutzmaßnahmen kassenwirksame Haushaltssmittel i. H. v. 907.600 € veranschlagt.

Das Investitionsprogramm 2020 - 2024 sieht dort folgende Finanzierungsraten vor:

Gesamtkosten in T€	Ausgaben bis 2020 in T€	2021 in T€	2022 in T€	2023 in T€	2024 in T€	Restbedarf ab 2025 in T€
16.238,1	7.653	907,6	1.677,5	3.000	3.000	

Hier von entfallen auf das Gewandhaus:

Gesamtkosten in T€	Ausgaben bis 2020 in T€	2021 in T€	2022 in T€	2023 in T€	2024 in T€	Restbedarf ab 2025 in T€
574,5	43,9	530,6				

Aufgrund der Kostenhöhe der Baumaßnahme sind die Kosten jedoch in einem Einzelprojekt darzustellen. Hierzu sollen die für 2021 erforderlichen Haushaltssmittel außerplanmäßig auf ein neues Einzelprojekt „Gewandhaus, Brandschutzmaßnahmen“ umgesetzt werden.

Herlitschke

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Kostenzusammenstellung

Anlage 2 – Kostenberechnung nach Einzelkostengruppen

Kostenberechnung  
nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018

Objektbezeichnung: Gewandhaus, Brandschutzsanierung im Bereich des Restaurants „Monkey Rosé“

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	136.800	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	265.000	
500 Außenanlagen und Freiflächen	-	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten	120.500	
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)	52.200	
<b>Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung</b>	<b>574.500</b>	
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210362	-

**ERMITTlung DER BAUPREISSTEIGERUNG**

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2022 €	2023 €	2024 €	€
<b>Gesamtkosten ohne Baupreisseigerung:</b>					
2022 vorauss. Index					
2023 vorauss. Index					
2024 vorauss. Index					
<b>Gesamtkosten mit Baupreisseigerung:</b>					

Aufgestellt am 28.05.2021

Stadt Braunschweig  
Referat Hochbau  
0650.40 Ke

I. A.  
gez.  
Franke

Objektbezeichnung: Gewandhaus, Brandschutzausbau im Bereich des Restaurants „Monkey Rosé“

Nummer der Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		
310	Baugruben	8.300	
320	Gründung	7.800	
330	Außenwände	86.200	
340	Innenwände	13.100	
350	Decken		
360	Dächer		
370	Infrastrukturanlagen		
380	Baukonstruktive Einbauten		
390	Sonstige Maßnahmen	21.400	
	<b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		136.800
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	12.400	
420	Wärmeversorgungsanlagen	11.600	
430	Raumluftechische Anlagen	120.400	
440	Elektrische Anlagen	86.200	
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstech. Anlg.	24.200	
460	Förderanlagen		
470	Nutzungsspezifische Anlagen		
480	Gebäude- und Anlagenautomation		
490	Sonstige Maßnahmen	10.200	
	<b>Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>		265.000
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		
510	Erbau		
520	Gründung, Unterbau		
530	Oberbau, Deckschichten		
540	Baukonstruktionen		
550	Technische Anlagen		
560	Einbauten in Außenanl. und Freiflächen		
570	Vegetationsflächen		
590	Sonstige Maßnahmen		
	<b>Summe 500 Außenanlagen</b>		-
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>		
	<b>Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>		-

Objektbezeichnung: Gewandhaus, Brandschutzausbau im Bereich des Restaurants „Monkey Rosé“

<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
700	Pauschale Ansatz 30% aus KG 20 - KG 600	120.500	
710	Bauherrenaufgaben		
720	Vorbereitung der Objektplanung		
730	Objektplanung		
740	Fachplanung		
750	Künstlerische Leistungen		
760	Allgemeine Baunebenkosten		
790	Sonstige Baunebenkosten		
	<b>Summe 700 Baunebenkosten</b>	120.500	
	<b>Zwischensumme bis KG 700</b>	<b>522.300</b>	
	Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - 700	52.200	
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>574.500</b>	

Aufgestellt: 28.05.2021

Stadt Braunschweig  
 Referat Hochbau  
 0650.40 Ke

I. A.  
 gez.  
 Franke