

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 Bestandstüren 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 Haushaltsmittel 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 Haushaltsmittel außerplanmäßig auf ein neues Einzelprojekt „Gewandhaus, Brandschutzmaßnahmen“ umgesetzt werden.

Herlitschke

Anlagen:

Anlage 1 – Kostenzusammenstellung

Anlage 2 – Kostenberechnung nach Einzelkostengruppen