

Betreff:**Brandschutzsanierung Gewandhaus/IHK****Organisationseinheit:**Dezernat VIII
65 Fachbereich Gebäudemanagement**Datum:**

04.12.2023

BeratungsfolgeAusschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)**Sitzungstermin**

05.12.2023

Status

Ö

12.12.2023

N

Beschluss:

Die auf die Stadt Braunschweig entfallenden Kosten der Baumaßnahme werden festgestellt auf 1,5 Mio. Euro. Die Durchführung der Baumaßnahme wird der IHK übertragen.

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 2, Satz 1 NKomVG.

Hintergrund

IHK und Gewandhaus sind ein Gebäudeensemble, das sich über Grundstücksteile der Stadt BS und der IHK erstreckt.

Zwischen der Stadt und der Kammer bestand bereits 1908 ein Vertrag, der auf ewige Zeit die Nutzung des Gewandhauses durch die IHK einräumt. Nach 1945 wurde das durch Kriegseinwirkung stark beschädigte Gebäude von Stadt und Kammer gemeinsam wiederaufgebaut. Auf Grundlage des Vertrages von 1949 zum Wiederaufbau und Betrieb im Inneren und Äußeren gilt seit dem Jahr 1992 ein Vertrag (unentgeltliche und unbefristete Nutzung), der alle vorherigen Verträge ersetzt.

Die durch die IHK genutzten Gebäudeteile sind Teil eines denkmalgeschützten Ensembles aus 3 Gebäuden:

- IHK Gebäude Jüdel (1907-1909 erbaut)
- IHK Gebäude Knobbesches Haus (18. Jhd.)
- Stadt BS Gewandhaus (nach dem Krieg 1948-50 wiederaufgebaut)

(das ebenso zum Ensemble gehörende städtische Fachwerkgebäude BJ 1643 ist in dieser Aufstellung unberücksichtigt).

Bereits 2013 wurden der IHK (einschl. der Bereiche im Gewandhaus) erhebliche brandschutztechnische Defizite aufgezeigt. Wesentliche brandschutztechnische Anforderungen an die bestehenden Nutzungen wurden in einer brandschutztechnischen Stellungnahme zusammengefasst und durch Architekten und Planer 2017 zur Genehmigung bei der Bauordnung eingereicht und 2018 genehmigt.

2019 fand auf Grund dessen eine Kontaktaufnahme zwischen Stadt und IHK unter Einbindung der Feuerwehr statt.

Aufgrund der Mischnutzung des Gebäudes und der verzahnten Gebäudestruktur müssen alle Gebäude brandschutztechnisch ganzheitlich betrachtet werden. Zielführend ist die Erstellung eines genehmigungsfähigen Brandschutzkonzeptes für das gesamte Ensemble einschl. der erforderlichen Planunterlagen, die einheitlich den aktuellen Bestand abbilden.

Begründung und Beschreibung des Bauvorhabens

In den durch die IHK genutzten Gebäudeteilen sind brandschutztechnische Sanierungen dringend erforderlich.

Es fanden verschiedene Begehungen und Termine mit Gutachtern, Architekten und Planern statt, um die Rahmenbedingungen für die brandschutztechnische Ertüchtigung abzustimmen.

Der Sanierungsbedarf und die Kosten für die Bereiche Gewandhaus und IHK wurden im Rahmen der Entwurfsplanung (im Auftrag der IHK) separat ermittelt. Grundlage hierfür bildete ein genehmigungsfähiges Brandschutzkonzept.

Erforderliche brandschutztechnische Maßnahmen sind:

- Brandschutztüren und Brandschutzfenster
- Ertüchtigung von Wänden
- Ertüchtigung von partiell vorhandenen Holzbalkendecken
- Brandschutztechnische Schottung nach weiteren Sondierungen bzw. nach Erfordernis
- Installation einer flächendeckenden gemeinsamen (Stadt und IHK) Brandmeldeanlage
- Einbau einer gemeinsamen Schließanlage
- Installation einer Sicherheitsbeleuchtung
- Installation einer Sprachalarmierungsanlage in den Versammlungsräumen des Gewandhauses
- Elektrosanierung; ausgenommen hiervon ist die Erneuerung der Beleuchtungsanlage, einschl. der Leuchten und Sicherheitsleuchten
- Blitzschutz
- Ausführung einer Trockensteigleitung
- Demontage nicht genutzter Lüftungsanlagen
- Ergänzung von Brandschutzklappen
- Verschluss der vertikalen Schächte in den massiven Wänden des Gewandhauses

Aufgrund der Dringlichkeit wurde von der Stadt BS und der IHK einvernehmlich entschieden, dass die Planungen durch die IHK weiter vorangetrieben werden.

Neben dem Brandschutz besteht auch Sanierungsbedarf bei der veralteten Heizungs- und Sanitärtechnik. Auf Grund des bestehenden Pachtvertrages ist eine Kostenbeteiligung der Stadt für diese Bereiche nicht vorgesehen.

Zur Vermeidung von Schnittstellen und zur Erzielung von Synergieeffekten wird es für sinnvoll erachtet, dass alle erforderlichen Maßnahmen federführend durch die IHK umgesetzt werden. Die IHK hat diesem Vorgehen zugestimmt.

Die Umsetzung erfolgt in 4 Bauabschnitten. Folgende Umsetzungstermine sind derzeit vorgesehen:

- 1. BA, 16.04.2024- 04.11.2024 (Gebäude der IHK)
- 2. BA, 15.11.2024- 30.05.2025 (Gebäude der IHK, untergeordnete Bürofl. im Gewandhaus)
- 3. BA, 02.06.2025- 05.01.2026 (VersStätt im Gewandhaus)
- 4. BA, 06.01.2026- 11.09.2026 (VersStätt im Gewandhaus)

Kosten

Im Ergebnis der Kostenberechnung (09/2022) betragen die vorläufigen Kosten der Gesamtsanierung (inkl. Heizungs- sowie Sanitärtechnik, Fußböden, Teeküchen etc.) in den

durch die IHK genutzten Bereichen in Gebäudeteilen des Gewandhauses (städtisch), inkl. 10% Sicherheit, NK und 10% Kostensteigerung, rd. 3.400 T€ brutto.

Für eine Kostenbeteiligung durch die Stadt BS, an den notwendigen brandschutztechnischen Sanierungen, wurde eine Entscheidungsvorlage erstellt.

Im Ergebnis betragen die anteiligen Kosten auf dem Gebiet des Brandschutzes für die Stadt Braunschweig, inkl. Nebenkosten, 10 % Sicherheit und 10 % Kostensteigerung, vorläufig rd. 1.500 T€ brutto.

Da die baulichen Eingriffe erheblich sind, ist mit u. U: weiteren Kosten zu rechnen, die noch nicht zu beziffern sind. Sollte es zu weiteren, unvorhergesehenen Kostensteigerungen bei Maßnahmen der IHK in Gebäudeteilen der Stadt Braunschweig kommen, muss eine weitere Kostenbeteiligung durch die Stadt Braunschweig erfolgen, die dem APH vor Zusage an die IHK zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Sollte sich herausstellen, dass die Baumaßnahme kostengünstiger durchgeführt werden kann als angenommen, wird die Kostenbeteiligung entsprechend reduziert.

Finanzierung

Die Brandschutzmaßnahme erstreckt sich nicht auf den Betrieb gewerblicher Art des Gewandhauses.

Die Stadt beteiligt sich nach kurSORISCHER Prüfung der Leistungserbringung auf dem Gebiet des Brandschutzes an den Baukosten mit einem Betrag in Höhe von 1,5 Mio. €. Die Aufteilung der Kosten ergibt sich aus der anliegenden Kostenberechnung.

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2023 ff. sind bei dem Projekt „Gewandhaus IHK / Brandschutzmaßnahmen (4E.210407)“ kassenwirksame Haushaltsmittel in Höhe von 300.000 € veranschlagt. Die Finanzraten im IP 2022-2027 stellen sich wie folgt dar:

Gesamtkosten T€	bis 2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	Restbedarf T€
500	-	300	200	-	-	-	-

Weiterhin sind im IP 2022-2027 bei dem Sammelprojekt „FB 20: Brandschutzmaßnahmen (4S.210051)“ folgende Finanzraten eingeplant:

Gesamtkosten T€	bis 2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	Restbedarf T€
22.367,4	7.517,4	2.850	3.000	3.000	3.000	3.000	-

Es ist vorgesehen, im Jahr des Eingehens der Finanzierungsvereinbarung mit der IHK die Haushaltsmittel aus dem Sammelprojekt für den Brandschutz auf das Einzelprojekt der Brandschutzsanierung „Gewandhaus IHK“ umzusetzen.“

Herlitschke

Anlage/n:

Anlage 1 - Kostenberechnung