

*Betreff:***Altstadtrathaus, Starkregenprävention und Brandschutz  
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

65 Fachbereich Gebäudemanagement

*Datum:*

10.03.2025

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

14.03.2025

*Status*

Ö

**Beschluss:**

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 17.02.2025 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 18.02.2025 auf 681.500 € festgestellt.

**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 Bauvorhabens**

Das Altstadtrathaus am Altstadtmarkt weist bei Starkregenereignissen etliche bautechnische Probleme auf, so dass es in der Vergangenheit mitunter zu erheblichem Wassereinbruch an verschiedenen Gebäudestellen gekommen ist. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und beherbergt neben der historischen „Dornse“ und dem Bürgermeistersaal auch einen Bereich des Städtischen Museums.

Nach einer Bestandsuntersuchung im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sollen die Problemstellen jetzt beseitigt werden.

Neben der Starkregenprävention sollen parallel Brandschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern durchgeführt werden.

Neben diesem Projekt wurden in einem eigenen Projekt Fassadensanierungsarbeiten und der Einbau einer Sicherheitsbeleuchtungsanlage ausgeführt.

**3. Angaben zum Raumprogramm**

Im Rahmen der Maßnahme wird das Raumprogramm nicht verändert.

**4. Erläuterungen zur Planung**

Die Präventionsmaßnahmen gliedern sich in folgende Bereiche:

- Glasdach und Dachterrasse sind undicht und müssen abgedichtet werden.
- Die Dachrinnensituation über dem Glasdach des Treppenhauses und an der Breiten

- Straße müssen überarbeitet werden.
- Entwässerung der Zwerggiebel im Arkadenbalkon fassen mitunter die Regenmengen nicht.
  - In beiden Treppenhäusern dringt Wasser an den Wänden und Decken ein. Dies ist abzustellen und die Schadstellen sind zu sanieren.
  - Die Gewölbe unter dem Vorplatz des Altstadtrathauses weisen Wassereindringungen auf, die abgestellt und deren Schäden saniert werden müssen.
  - In Kellerräumen sollen wasserdruckdichte Fenster und Außentüren verbaut werden. Die nassen Bauteile müssen saniert werden.
  - Im gesamten Gebäude gibt es einige brandschutztechnische Mängel. Es sollen Türen und Fenster im Innenraum brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

## **5. Techniken für regenerative Energien**

Bei der Maßnahme werden keine regenerativen Energien berücksichtigt, da es sich um eine Sanierung und Brandschutzmaßnahme handelt.

## **6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen**

Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen sind nicht vorgesehen, da es sich um eine Präventionsmaßnahme gegen Starkregen und eine Brandschutzsanierung handelt.

## **7. Kosten**

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 18.02.2025 681.500 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

## **8. Bauzeit**

Die Maßnahme soll im Jahr 2025 durchgeführt werden.

## **9. Finanzierung**

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Für das Vorhaben sind keine Haushaltsmittel eingeplant.

Die Sanierungsarbeiten müssen jedoch in diesem Jahr durchgeführt werden, weil sonst ein erheblicher Substanzverlust am historischen Altstadtrathaus droht. Daher wird die Verwaltung dem Rat zu einer seiner nächsten Sitzungen einen Antrag auf Genehmigung außerplanmäßiger Aufwandsmittel zur Entscheidung vorlegen.

Leuer

## **Anlage/n:**

Anlage 1\_Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2\_Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Anlage 3\_Planunterlagen Entwässerung\_Glasdach\_Autohof\_Altstadtmarkt

Anlage 4\_Grundrisse

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018	
Objektbezeichnung:	00024 Altstadtrathaus Starkregenprävention und Brandschutz

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	456.200	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.200	
500 Außenanlagen und Freiflächen	21.500	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten (pauschaler Ansatz 30 % (KG 200 - KG 600))	140.600	619.500
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - KG 700)		62.000
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		<b>681.500</b>
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.neu	-

**Ermittlung der Baupreissteigerung**

Preissteige- rungsrate	bisher finanziert €	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:						
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:						

Aufgestellt am 18.02.2025

Stadt Braunschweig  
 FB Gebäudemanagement  
 65.22 Gö

i. A.  
 gez.  
 Franke

## Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

Objektbezeichnung: 00024 Altstadttrathaus Starkregenprävention und Brandschutz

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	50.200	
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	86.700	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	30.300	
360	Dächer	103.600	
390	sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	185.400	
	<b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		456.200
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
440	Elektrische Anlagen	1.200	
	<b>Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>		1.200
<b>500</b>	<b>Außenanlagen und Freiflächen</b>		
510	Außenanlagen Erdbau	1.800	
530	Außenanlagen Deckschichten	9.500	
590	Außenanlagen Sonstiges	10.200	
	<b>Summe 500 Außenanlagen</b>		21.500
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>		
	<b>Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>		-
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
700	Pauschale Ansatz 30 % aus KG 200 - KG 600	140.600	
	<b>Summe 700 Baunebenkosten</b>		140.600
	<b>Zwischensumme bis KG 700</b>		<b>619.500</b>
	Unvorhergesehenes 10 % der KG 200 - KG 700		62.000
	<b>Gesamtkosten</b>		<b>681.500</b>

Aufgestellt: 18.02.2025

Stadt Braunschweig

FB Gebäudemanagement

65.22 Gö

i. A.

gez.

Franke

**Copyright und andere Rechte**  
The entire content of this plan is the intellectual property of jensenundhultsch architektenpartgmbh. It is not to be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without prior written permission from jensenundhultsch architektenpartgmbh. The use of registered trademarks, even if they are not explicitly identified as such, is permitted.

**Urheberrecht und andere Rechte**  
Das gesamte Inhalt dieser Zeichnung ist geistiges Eigentum von jensenundhultsch architektenpartgmbh und darf ohne schriftliche Genehmigung nicht kopiert, verbreitet oder in irgendeiner Weise öffentlich zugänglich gemacht werden. Die Vervielfältigung oder die Verbreitung dieser Zeichnung ist ohne schriftliche Genehmigung von jensenundhultsch architektenpartgmbh strafbar. Die Vervielfältigung oder die Verbreitung dieser Zeichnung ist ohne schriftliche Genehmigung von jensenundhultsch architektenpartgmbh strafbar.



Vertikale Leitungen  
DN 100 geschlossen  
Horizontale Leitungen  
DN 100 geschlossen  
2% Gefälle

FOYER

Entwässerung Arkaden Altstadtmarkt  
Visualisierung Neu



**jensenundhultsch  
architektenpartgmbh**

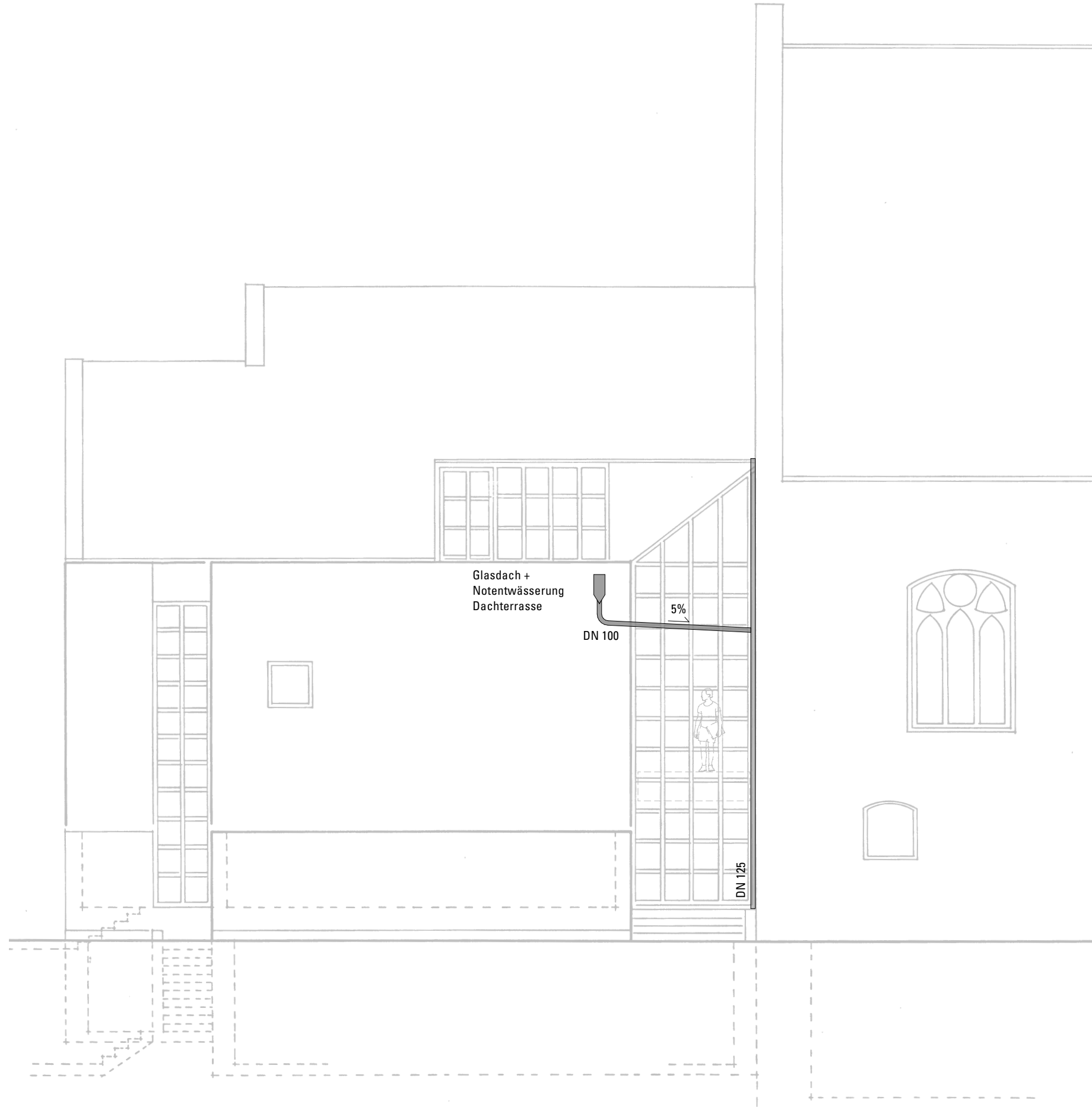
Ziegenmarkt 3  
38118 Braunschweig

fon +49 531 618 34 333  
fax +49 531 618 34 335

www.juhu.pro  
post@juhu.pro

Projekt  
RAT

M 1:100  
17.02.2025



Entwässerung Autorhof  
Visualisierung Neu



**jensenundhultsch**  
**architektenpartgmbh**

Ziegenmarkt 3  
38118 Braunschweig

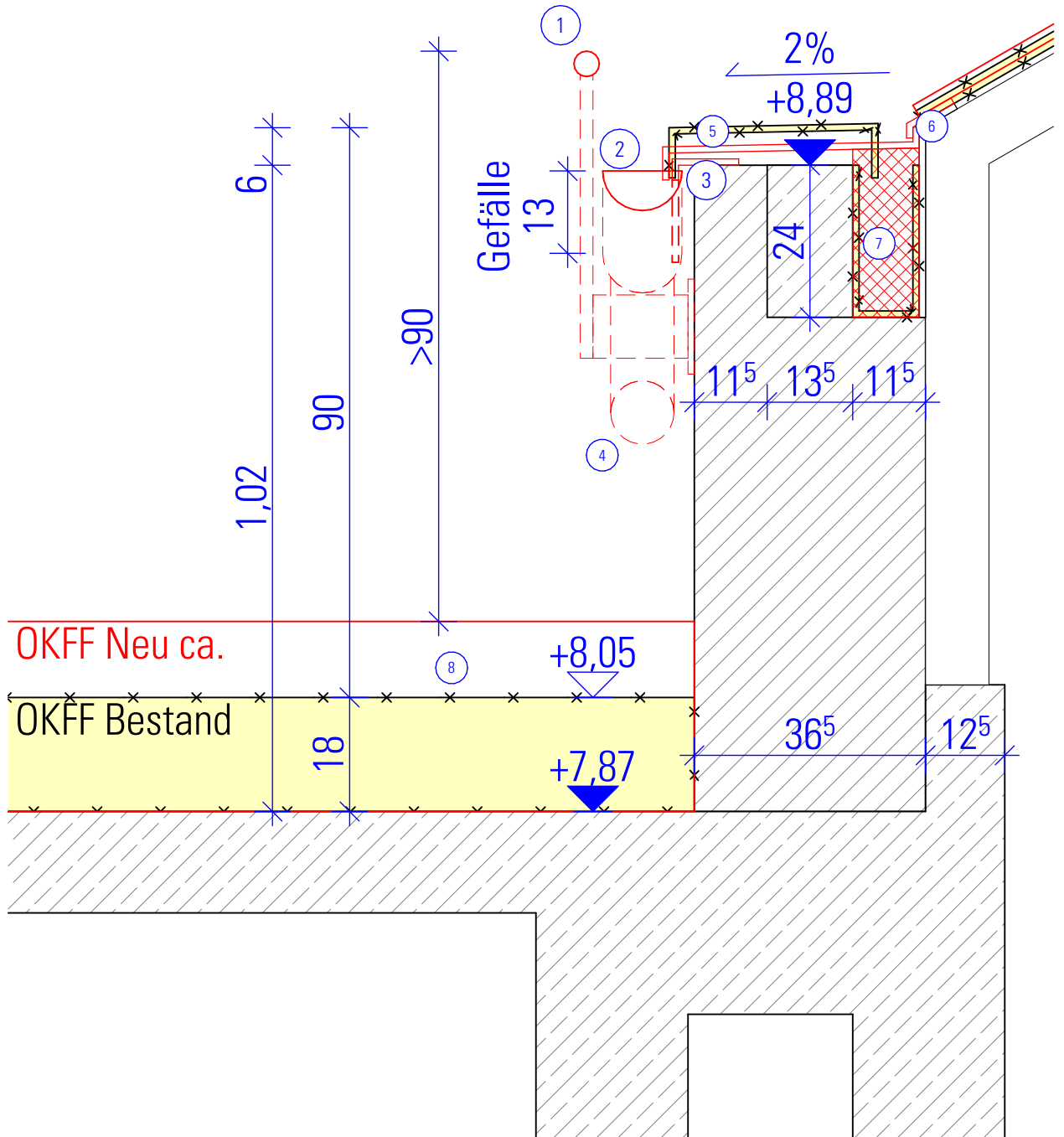
fon +49 531 618 34 333  
fax +49 531 618 34 335

www.juhu.pro  
post@juhu.pro

Projekt  
RAT

M 1:100  
17.02.2025

- 1 Handlauf  
an der Inneseite der Brüstung verankert, um Durchdringung zu vermeiden, >90cm über neuem Terrassenbelag
- 2 Rinne  
im Gefälle 2%, ca. 13cm
- 3 Rinneneinhangblech  
Vermittlung zwischen Attikablech und Rinne im Gefälle
- 4 Fallrohr  
Attikadurchführung unterhalb des Ringbalkens in Richtung Skulpturenhof
- 5 Attikablech  
2% Gefälle, als Z-Blech, um Wasserbeanspruchungen am Anschluss zu verhindern, zusätzliche Abdichtung auf Brüstung
- 6 Klemmleiste  
Anschluss zwischen Glasdach und Attikablech
- 7 Dämmung  
Dämmung der alten Rinne zur Reduzierung von Kältebrücken
- 8 Fußbodenaufbau  
Aufbau unbekannt, voraussichtlich höher aufgrund der Stelzlager UK



Entwurf  
Entwässerung Glasdach



**jensenundhultsch**  
architektenpartgmbh

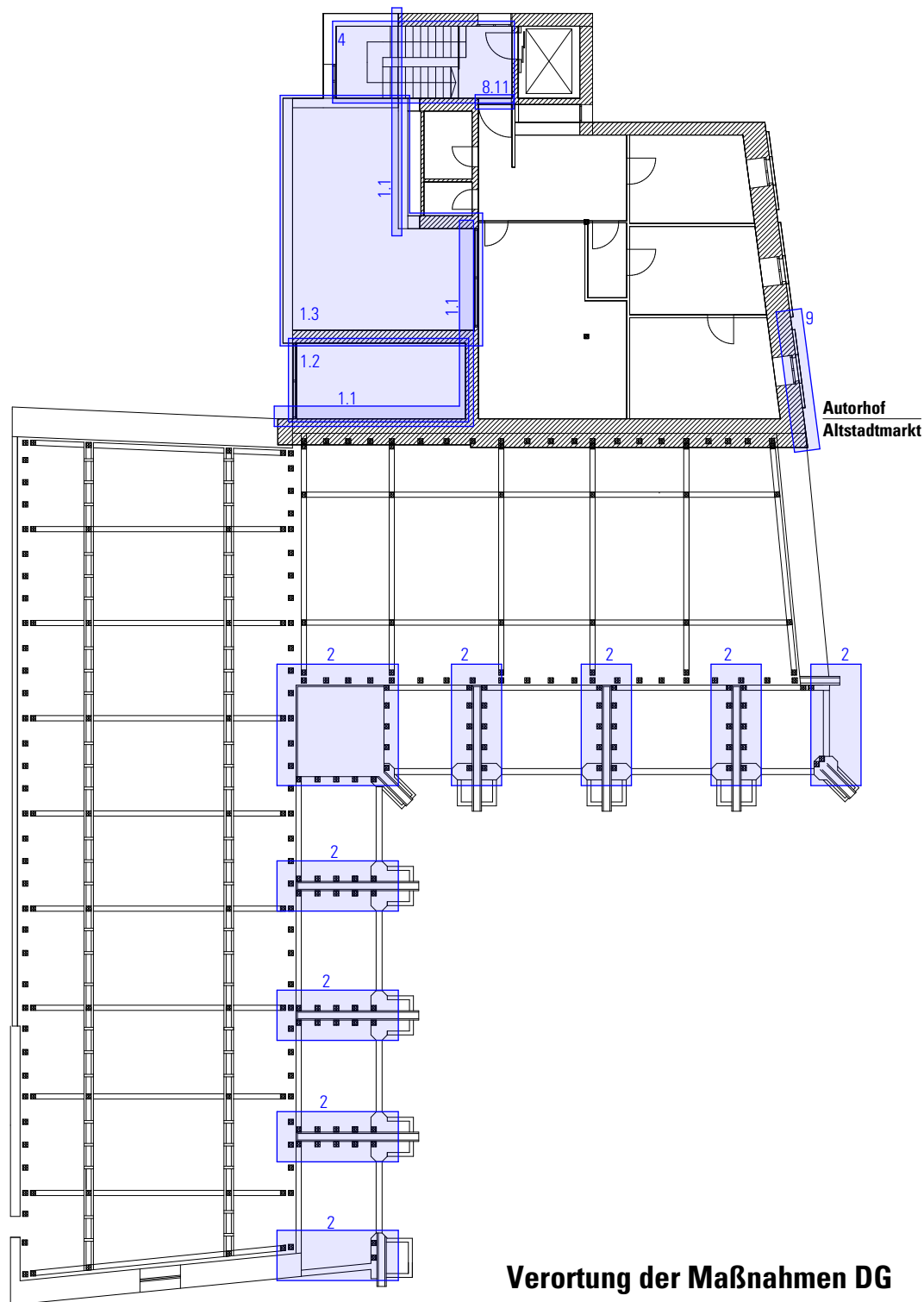
Ziegenmarkt 3  
38118 Braunschweig

fon +49 531 618 34 333  
fax +49 531 618 34 335

www.juhu.pro  
post@juhu.pro

Projekt  
RAT

M 1:10  
18.02.2025



## Verortung der Maßnahmen DG



**jensenundhultsch  
architektenpartgmbh**

Ziegenmarkt 3  
38118 Braunschweig

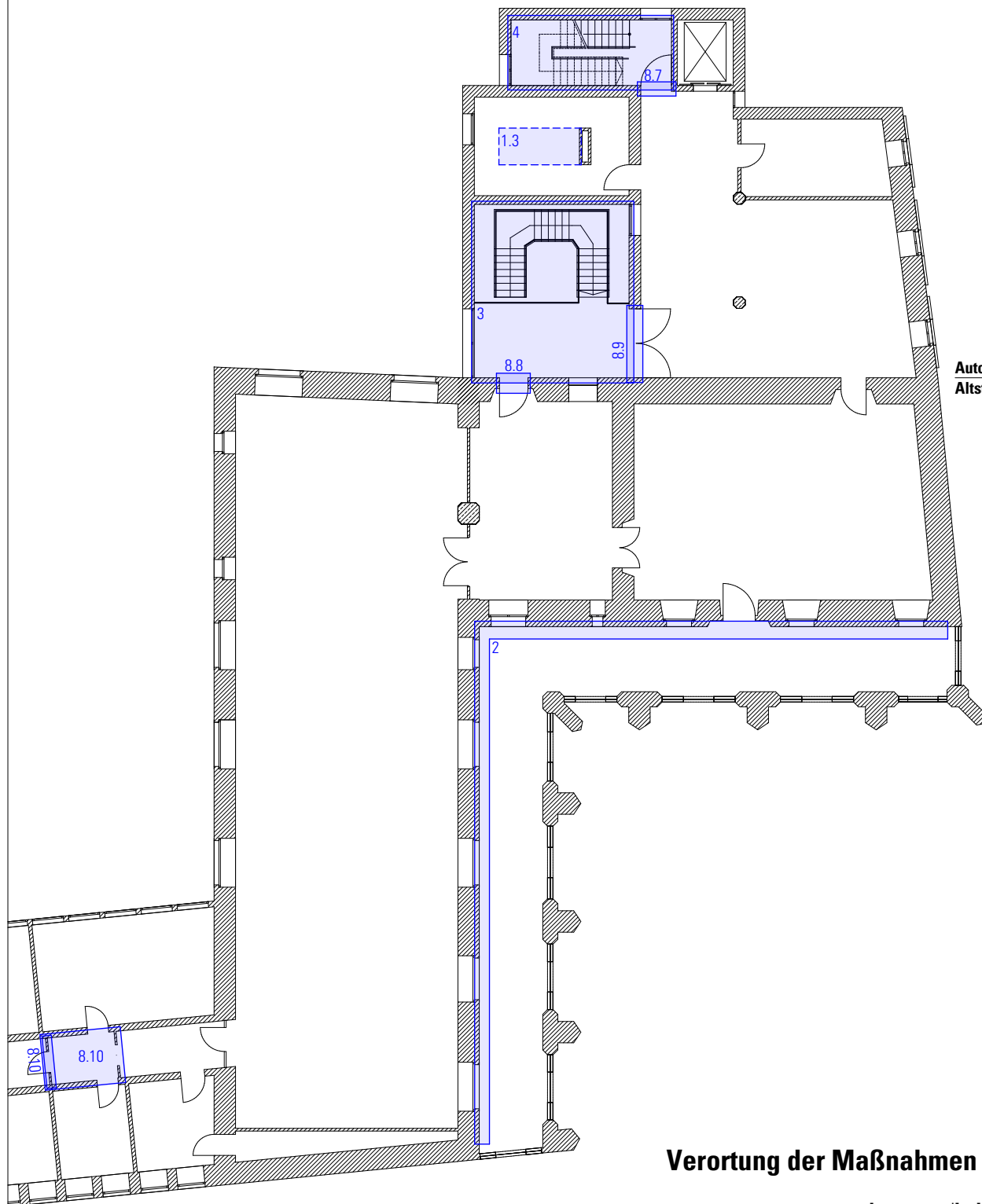
fon +49 531 618 34 333  
fax +49 531 618 34 335

www.juhu.pro  
post@juhu.pro

Projekt  
RAT

03.03.2025





## Verortung der Maßnahmen OG



**jensenundhultsch  
architektenpartgmbb**

Ziegenmarkt 3  
38118 Braunschweig

fon +49.531.618 34 333  
fax +49.531.618 34 335

www.juhu.pro  
post@juhu.pro

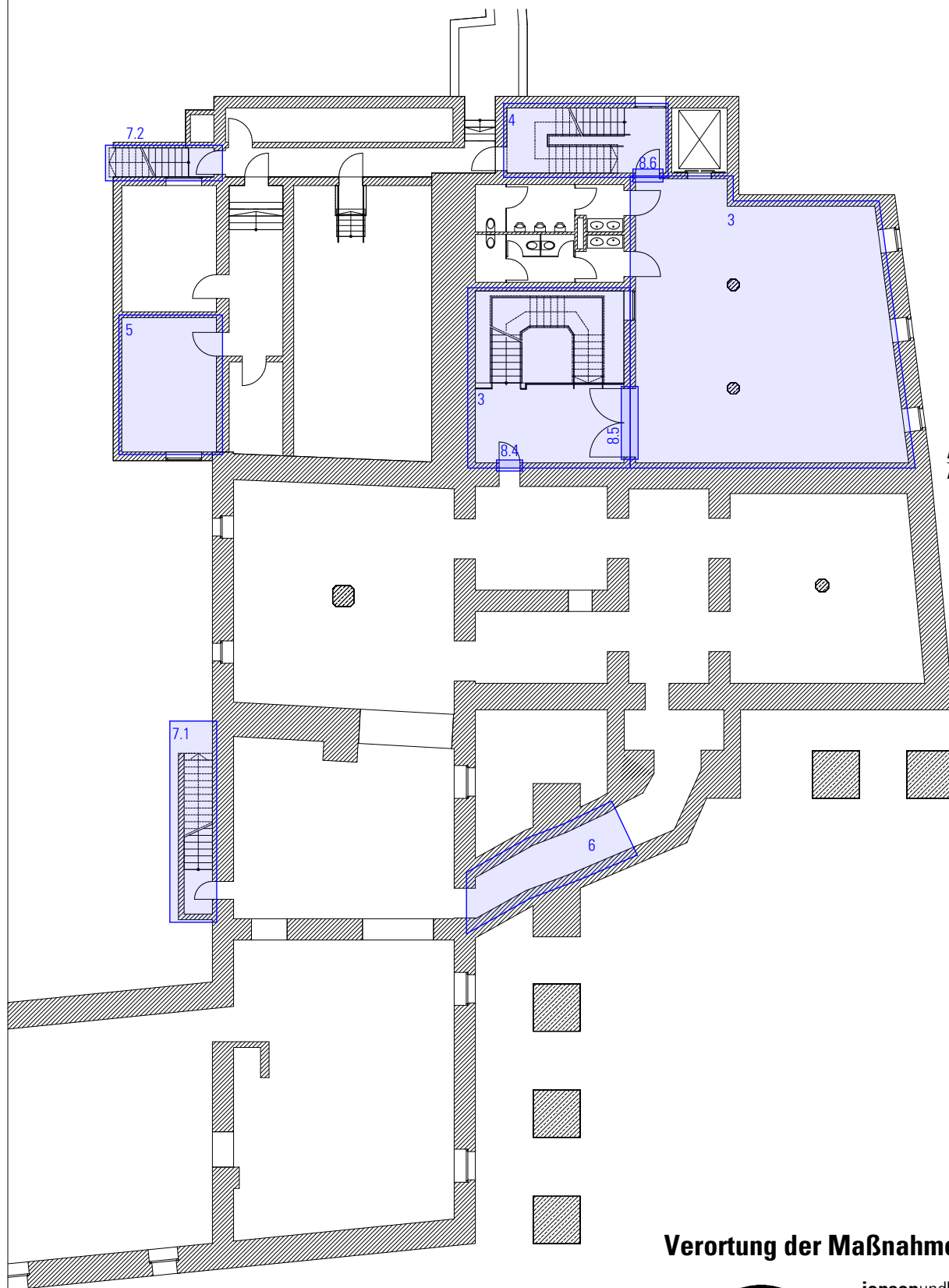
Projekt  
RAT

03.03.2025



**JUHU!**  
ARCHITEKTUR

03.03.2025



**Autorhof  
Altstadtmarkt**

## Verortung der Maßnahmen UG



**jensenundhultsch  
architektenpartgmbh**

Ziegenmarkt 3  
38118 Braunschweig

fon +49 531 618 34 333  
fax +49 531 618 34 335

www.juhu.pro  
post@juhu.pro

Projekt  
RAT

03.03.2025