

*Betreff:***Altstadtrathaus, Altstadtmarkt 7; 38100 BS; Sanierung Sicherheitsbeleuchtung
Kostenerhöhung***Organisationseinheit:*Dezernat VI
65 Fachbereich Gebäudemanagement*Datum:*

04.06.2026

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

10.06.2026

Status

Ö

Beschluss:

Die Kostenerhöhung, die sich gegenüber der Kostenberechnung vom 06.07.2022 ergibt, wird mit 150.000 € festgestellt.

Die neuen Gesamtkosten betragen somit 545.700 €.

Sachverhalt:

Bei der Baumaßnahme Altstadtrathaus, Altstadtmarkt 7, 38100 BS, Sanierung Sicherheitsbeleuchtung werden sich Mehrkosten in Höhe von

150.000 €

ergeben.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau hatte in seiner Sitzung am 14.09.2022 (Ds. 22-19242) der Baumaßnahme zugestimmt und die Gesamtkosten mit

395.700 €

festgestellt.

Die sich durch die Kostenerhöhung ergebenden Gesamtkosten betragen

545.700 €

Die Kostenerhöhung wird wie folgt begründet:

Die ursprüngliche Kostenberechnung aus dem Jahr 2022 wurde aufgrund unvorhersehbarer technischer und denkmalpflegerischer Anforderungen sowie externer Planungsänderungen im Hochbau (Anpassung der Flucht- und Rettungswege) einer notwendigen Revision unterzogen.

Schutzzielorientierte Sicherheitsbeleuchtung und Betreiberverantwortung:

Obwohl der historische Festsaal Dornse mit 199 Sitzplätzen formal unter der Kapazitätsgrenze der Niedersächsischen Versammlungsstättenverordnung (NVStättVO) liegt, ergibt sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht des Oberbürgermeisters eine zwingende Notwendigkeit für ein erhöhtes Schutzniveau

In Abstimmung mit dem DEKRA-Sachverständigen wurden die Anforderungen an die Sicherheitsbeleuchtung aufgrund der komplexen Wegeführung im historischen

Bestand konkretisiert. Ein Verzicht auf diese Standards würde ein unkalkulierbares Haftungsrisiko im Falle einer Räumung darstellen.

Konkretisierung der Mehrkosten:

- Bauliche Anpassung der Infrastruktur: Notwendige Versetzung der Unterverteilungen im Treppenhaus zur Einhaltung der Rettungswegbreiten infolge neuer Brandschutztüren.
- Normative Anpassung: Vollständige Ausleuchtung des geänderten zweiten Rettungswegs gemäß aktuellem Stand der Technik.
- Denkmalgerechte Sonderkonstruktionen: Umsetzung reversibler Montagetechniken in sensiblen Mauerwerksbereichen zur Erhaltung des historischen Erbes.
- Systemintegration Garderobe / Gaußsaal: Minimalinvasive Integration der Notbeleuchtung in das architektonische Lichtsystem zur Vermeidung sichtbarer Neuverkabelungen.
- HOAI-Honoraranpassung: Mehraufwand in der Planung und Objektüberwachung durch erhöhte Koordinationsbedarfe und Lichtplanung.

Die genannten Sachverhalte konnten zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planung und Kostenberechnung nicht vorhergesehen werden. Sie stellen jedoch wesentliche Faktoren dar, die zu den entstandenen Mehrkosten geführt haben.

Die Arbeiten sind in großen Teilen bereits abgeschlossen. Für die offenen Bereiche ist eine Ausführung für den Sommer und Herbst geplant. Die Fertigstellung inklusive der Abnahmen ist für Ende Januar 2027 vorgesehen,

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Zur Finanzierung der Mehrkosten in Höhe von 150.000 € ist die Bereitstellung von überplanmäßigen / außerplanmäßigen Haushaltsmitteln auf dem Projekt "Altstadtrathaus / San. Sicherheitsbeleucht. (4E.210437)" erforderlich.

Viele der Mängel sind als wesentliche Mängel einzustufen. Von daher ist dringender Handlungsbedarf in Bezug auf die Erneuerung der Anlage gegeben.

Die bestehende alte Sicherheitsbeleuchtung ist daher umgehend auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen. Hieraus ergibt sich die sachliche und zeitliche Unabweisbarkeit der Finanzierung noch in 2026. Es ist vorgesehen, dem Rat in einer seiner nächsten Sitzungen den Antrag auf Bereitstellung überplanmäßiger / außerplanmäßiger Haushaltsmittel zur Entscheidung vorzulegen.

Die Aufgliederung und Begründung der zu erwartenden Mehrkosten sind aus den beigefügten Anlagen 1 und 2 ersichtlich.

Hanusch

Anlage/n:

- 1 - Zusammenstellung der Kosten (öffentlich)
- 2 - Begründung der Mehrkosten (öffentlich)
- 3 - Planunterlagen Altstadtrathaus (öffentlich)

Kostengegenüberstellung zur Ermittlung der Mehrkosten nach DIN 276, Ausgabe Dez 2018
Objektbezeichnung: Altstadtrathaus, Sanierung Sicherheitsbeleuchtung

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	Kostenberechn. vom: 06.07.2022 alt	Kostenberechn. vom: 06.02.2026 neu	Mehr- Minder- kosten (+) (-)
100 Grundstück			
200 Vorbereitende Maßnahmen			
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	39.900	51.400	+11.500
400 Bauwerk - Technische Anlagen	236.800	368.900	+132.100
500 Außenanlagen und Freiflächen			
600 Ausstattung und Kunstwerke			
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistungen des Fachbereichs Gebäudemanagement	83.000	89.400	+6.400
Gesamtkosten	395.700	545.700	+150.000
Einrichtungskostenanteil HH-Stelle .935000.			
Baukostenanteil HH-Stelle .940000.			
Baukostenanteil HH-Stelle .965000.			

Aufgestellt am 11.05.2026

Stadt Braunschweig
 Fachbereich Gebäudemanagement
 65.22 Ru

I. A.

Franke

Begründung der Mehrkosten/Minderkosten

Anlage 2

Objektbezeichnung: 00024_Altstadtrathaus

Sanierung Sicherheitsbeleuchtung

(Für jede der in Anlage 1 aufgeführten Kostengruppen, die Mehr- oder Minderkosten aufweisen, ist eine gesonderte Begründung, wie nachfolgend beschrieben, aufzustellen.)

KG 390: Baukonstruktion: Denkmalgerechte Holzvertäfelung der UV (2 Stk. / Anpassung an Bestand).

KG 340: Brandschutztechnische Trockenumbauung (F90 inkl. Revisionsklappen)

KG 440: Versetzung Unterverteilungen (rein elektrotechnische Montage & Anschluss)

KG 445: Anpassung der Sicherheitsbeleuchtung (neuer Stand der Technik / DIN EN 1838)

KG 445: Denkmalgerechte Sonderkonstruktionen Beleuchtung (U-Schienen / Reversibilität)

KG 445: Minimalinvasives Lichtsystem (Garderobe / Gaußsaal / Kasse)

KG 730:Anpassung Fachhonorar (gem. HOAI)

(Detaillierte Aufführung der in Anlage 1 aufgeführten Mehrkosten/Minderkosten unter Berücksichtigung der im Vorlagetext aufgeführten Gründe.

Mehrkosten sind mit +, Minderkosten mit - auszuwerten.)

Zu Kostengruppe (mit Ziffer und Bezeichnung)

KG 390 Baukonstruktion	+9.000,00€
KG 340 Innenwände	2.500,00€
KG 440 Elektrische Anlage	18.500,00€
KG 445 Beleuchtungsanlage	113.600,00€
KG 730 Objektplanun	6.400,00€

Mehrkosten insgesamt: **+150.000 €**

Aufgestellt: 11.05.2026

Stadt Braunschweig
Fachbereich Gebäudemanagement
65.22 Ru
I. A.

Franke

S-Profil Pendelsystem V2 Kassenbereich



Ansicht Profil im Kassenbereich aus Raum R.02



Ansicht Profil im Kassenbereich aus Raum R.04



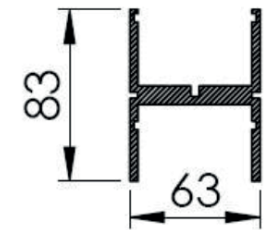
Ansicht S-Profil als Pendelsystem



Ansicht Profil im Kassenbereich aus Raum R.08



Querschnitt des Profils



Das S-Profil ist ein kompaktes Profil mit den Außenmaßen 83 mm x 63 mm. Zur Allgemeinbeleuchtung des Kassen-/Infobereiches und der Garderobe werden LED-Lichteinheiten in verschiedenen Längen mit einer Abdeckung aus mattiertem Echtglas in das Profil integriert. Das Echtglas steht dabei seitlich ca. 1 cm über die Profilbreite hinaus. Zwischen den Leiteinsätzen wird das Profil mit sichtbar verschraubten Blindabdeckungen geschlossen.

Ansicht S-Profil

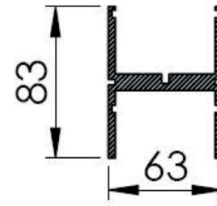
S-Profil Pendelsystem V2 Garderobe



Ansicht Profil vom Garderobenbereich hinter Ausstellungstresen



Querschnitt des Profil



Sonderlösung S-Profil als Beleuchtungssystem, inklusive Transporttrasse für Sicherheitsbeleuchtung und Versorgung extern sitzender Sicherheitsleuchten von Inotech. Das Profil mit den Maßen 83 mm x 63 mm trägt in sich die Allgemeinbeleuchtung und kann gleichzeitig die Leitungsführung der Sicherheitsbeleuchtung führen. Für diese Führung ist im oberen Teil des Profils ein Kabelkanal vorgesehen, in der die 2 x NHXMH 3x2,5 mm² gelegt werden können. An den Positionen der Sicherheitsleuchten wird eine Durchführungen durch das System zu den darunter liegenden Leuchten geplant. Im Kabelkanal wird an dieser Stelle Platz gehalten für die, bauseits, zu installierenden Notlichtbausteine. Um ein übermäßiges Biegen der Kabel und Belastung der Verbindungspunkte zu vermeiden, sind im Profil Abzweigklemmen zur Weiterverdrahtung geplant. Die Weiterleitung der BUS-Leitung im Kassensbereich ist ebenfalls möglich.



Ansicht Profil in Garderobe



Ansicht Profil Garderobe vom Kassensbereich



Ansicht Profil in Garderobe

S-Profil Pendelsystem V2 Kassenbereich



Ansicht Profil im Kassenbereich aus Raum R.02



Ansicht Profil im Kassenbereich aus Raum R.04



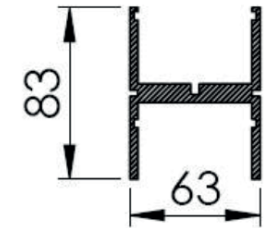
Ansicht S-Profil als Pendelsystem



Ansicht Profil im Kassenbereich aus Raum R.08



Querschnitt des Profils



Das S-Profil ist ein kompaktes Profil mit den Außenmaßen 83 mm x 63 mm. Zur Allgemeinbeleuchtung des Kassen-/Infobereiches und der Garderobe werden LED-Lichteinheiten in verschiedenen Längen mit einer Abdeckung aus mattiertem Echtglas in das Profil integriert. Das Echtglas steht dabei seitlich ca. 1 cm über die Profilbreite hinaus. Zwischen den Lichteinsätzen wird das Profil mit sichtbar verschraubten Blindabdeckungen geschlossen.

Ansicht S-Profil

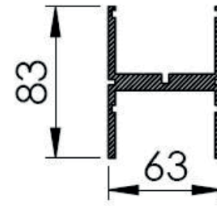
S-Profil Pendelsystem V2 Garderobe



Ansicht Profil vom Garderobenbereich hinter Ausstellungstresen



Querschnitt des Profil



Sonderlösung S-Profil als Beleuchtungssystem, inklusive Transporttrasse für Sicherheitsbeleuchtung und Versorgung extern sitzender Sicherheitsleuchten von Inotech. Das Profil mit den Maßen 83 mm x 63 mm trägt in sich die Allgemeinbeleuchtung und kann gleichzeitig die Leitungsführung der Sicherheitsbeleuchtung führen. Für diese Führung ist im oberen Teil des Profils ein Kabelkanal vorgesehen, in der die 2 x NHXMH 3x2,5 mm² gelegt werden können. An den Positionen der Sicherheitsleuchten wird eine Durchführungen durch das System zu den darunter liegenden Leuchten geplant. Im Kabelkanal wird an dieser Stelle Platz gehalten für die, bauseits, zu installierenden Notlichtbausteine. Um ein übermäßiges Biegen der Kabel und Belastung der Verbindungspunkte zu vermeiden, sind im Profil Abzweigklemmen zur Weiterverdrahtung geplant. Die Weiterleitung der BUS-Leitung im Kassensbereich ist ebenfalls möglich.



Ansicht Profil in Garderobe



Ansicht Profil Garderobe vom Kassensbereich



Ansicht Profil in Garderobe

- Elektrische Leitungen müssen entsprechend der [Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie \(MLAR\)](#) behandelt werden und dürfen keine offenen Leitungen verlegen. Verteiler müssen gemäß den geltenden Vorschriften an geeigneten Stellen platziert werden, beispielsweise nicht über Treppenstufen, und die bauliche Trennung und der Brandschutz müssen gewährleistet sein.
- Wichtige Anforderungen an die Elektroinstallation im Treppenraum
- **Brandschutz:** Die Installationen müssen die Anforderungen an Brandschutz und Rettungswege erfüllen. Die Nutzung des Treppenraums als Fluchtweg darf nicht beeinträchtigt werden.
- **MLAR:** Die Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie (MLAR) legt die spezifischen Anforderungen für die Installation von Leitungen in diesen Bereichen fest.
- **Bauliche Trennung:** Elektrische Anlagen und Verteiler müssen baulich von den Flucht- und Rettungswegen getrennt sein.

Im kleinen Treppenhaus der Liegenschaft befinden sich derzeit in mehreren Etagen bauseits vorhandene Elektroverteilungen welche ganze Bereiche der Liegenschaft versorgen, also nicht allein für die Versorgung des Treppenhauses genutzt sind.

Elt.-Verteilung im Obergeschoß



Elt.-Verteilung im Erdgeschoss



Elt.-Verteilung im Kellergeschoss



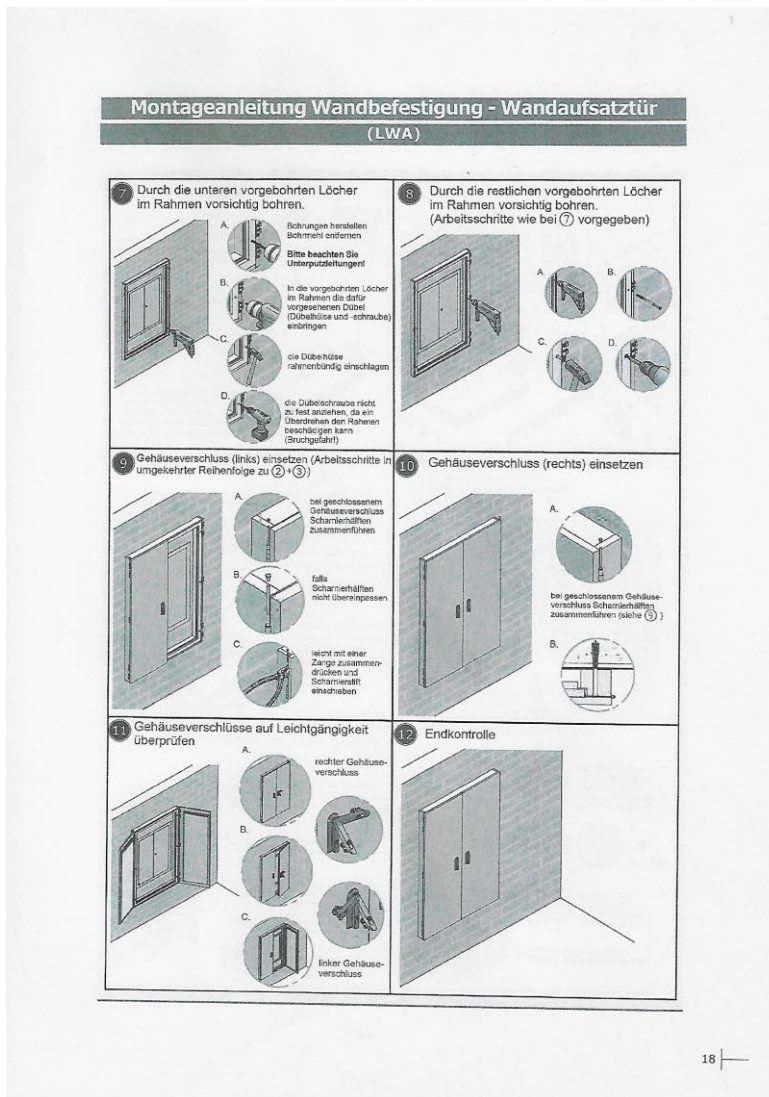
Diese bauseits vorhandenen Verteiler stellen eine hohe Brandlast in dem notwendigen Treppenhaus dar, sind nicht baulich vom Rettungsweg getrennt und beeinträchtigen somit erheblich die Nutzung des Treppenhauses als Rettungsweg im Brandfall.

Somit sind ein eindeutiger Verstoß gegen die NBauO sowie der MLAR festzustellen. Von diesen Verteilungen gehen somit unmittelbare Gefahren aus.

Lösungsansatz 1

Die bisher angedachte Möglichkeit diese bauseits bestehenden Elektroverteilungen gegenüber Flucht- und Rettungswegen gemäß MLAR mittels einer Wandvorsatztür (Feuerwiderstand 30min, Brand von innen 30 min.) abzutrennen ist nach neuen Erkenntnissen aus zweierlei Gründen nicht umsetzbar.

1. Bedingt durch die Aufbauhöhe dieser Wandvorsatztür wird die Mindestbreite des Fluchtweges von 2,5 m um 100 mm unterschritten. Dies würde einen weiteren Verstoß gegenüber der NBauO bedeuten.



2. Die bauseits vorhandenen Verteilungen sind teilweise in einem technisch schlechten Zustand. Viele der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Sicherungen, Schalteinrichtungen etc.) entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Stromkreise (Stromstärken, Abschaltbedingungen etc.). Ein Großteil der Verteilungen verfügt nicht über den normativ geforderten Berührungsschutz.

Die Forderungen nach DIN VDE 0105-100 (Betrieb von elektrischen Anlagen) sind nicht erfüllt. Der Nachweis, dass die Anlagen den Sicherheitsvorschriften und den Errichtungsnormen entsprechen kann nicht mehr erbracht werden.

Lösungsansatz 2

Auch die Möglichkeit die Verteilungen am jetzigen Standort zu erneuern, tiefer zu setzen und mit einer wandbündigen VE30 Vorsatztür zu versehen führt zu keiner Lösung.

Bedingt durch die baulichen Gegebenheiten würde bei dieser Maßnahme die erforderliche Restwandtiefe in diesem Bereich unterschritten, abgesehen von den damit verbundenen statischen Problemen dieser Brandschutzwand.

Lösungsansatz 3

Die einzige zielführende Lösung ist daher das komplette Umsetzen dieser Verteilungen in die dahinterliegenden WC-Bereiche.

Nur somit sind alle bestehenden Probleme zu beseitigen und 1. den Forderungen der NBauO bzw. MLAR zu genügen und das notwendige Treppenhaus von den unzulässigen Brandlasten zu befreien und 2. Die alten Bestandsverteilungen zu ertüchtigen.

aufgestellt: Herr Schmiedgen
Laatzen, 05.11.2025

FLUCHT- UND RETTUNGSPLAN

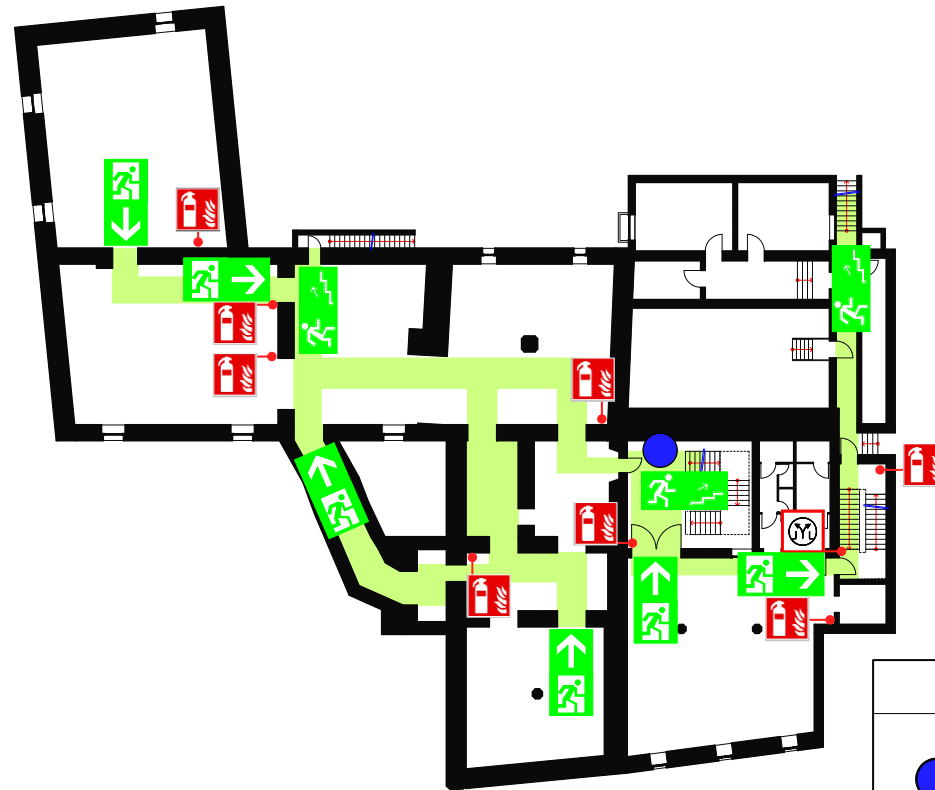
Verhalten im Brandfall Ruhe bewahren

- 1. Brand melden**



Brandmelder betätigen oder
Telefon:... 0-112
Wer meldet?
Was ist passiert?
Wie viele sind betroffen/ verletzt?
Wo ist es passiert?
Warten auf Rückfragen!
- 2. In Sicherheit bringen**



Gefährdete Personen mitnehmen
 Türen schließen
 Gekennzeichneten Rettungswegen folgen
 Aufzug nicht benutzen
 Anweisungen beachten
- 3. Löschversuch unternehmen**


Feuerlöscher, Wandhydrant / Löschschlauch, Mittel und Geräte zur Brandbekämpfung benutzen



Verhalten bei Unfällen Ruhe bewahren

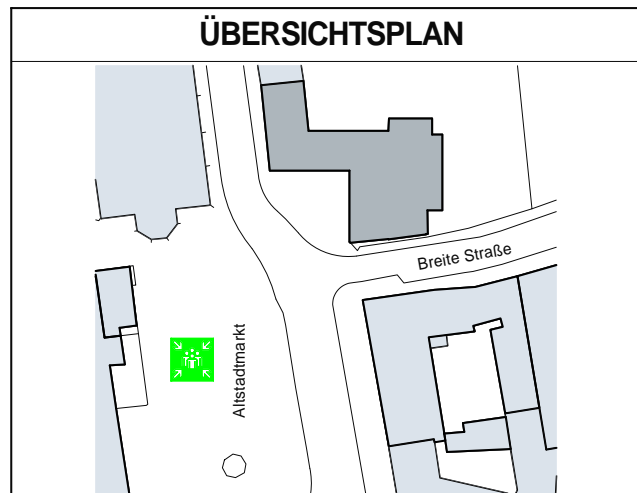
- 1. Unfall melden**


Telefon:... 0-112
Wo geschah es?
Was geschah?
Wie viele Verletzte?
Welche Arten von Verletzungen?
Warten auf Rückfragen!
- 2. Erste Hilfe**










Absicherung des Unfallortes
 Versorgung der Verletzten
 Anweisungen beachten
- 3. Weitere Maßnahmen**

Rettungsdienste einweisen
 Schaulustige entfernen

ÜBERSICHTSPLAN



LEGENDE

- | | | | |
|---|------------------|---|--------------------------|
|  | Standort |  | Rettungsweg / Notausgang |
|  | Feuerlöscher |  | Rettungsweg Treppe hoch |
|  | RWA-Bedienstelle |  | Rettungsweg |
|  | Richtungsangabe |  | Sammelstelle |

Objekt: Altstadttrahaus, Altstadtmarkt 7, 38100 Braunschweig

Gebäude: Verwaltungsgebäude Stockwerk:Kellergeschoss

Stand: Oktober 2015 Plan.Nr.: KG 1

Planersteller: Stadt Braunschweig
 Fachbereich Hochbau
 und Gebäudemanagement

FLUCHT- UND RETTUNGSPLAN

Verhalten im Brandfall



Kein offenes Feuer! Rauchen verboten!

Brände verhüten
Ruhe bewahren!

1. Brand melden

Feuerwehr anrufen
112
Mobil
0-112
WO brennt es?
WAS ist geschehen?
WIEVIELE Verletzte?
WELCHE Gefahren bestehen?
WARTEN auf Rückfragen!



2. In Sicherheit bringen

Gefährdete Personen warnen
Warnsignale beachten
Sich selbst in Sicherheit bringen
Gekennzeichneten Fluchtwegen folgen
Keine Aufzüge benutzen
Türen schließen nicht abschließen



3. Lösversuch unternehmen

mit Feuerlöschern
Anweisung der Feuerwehr beachten!

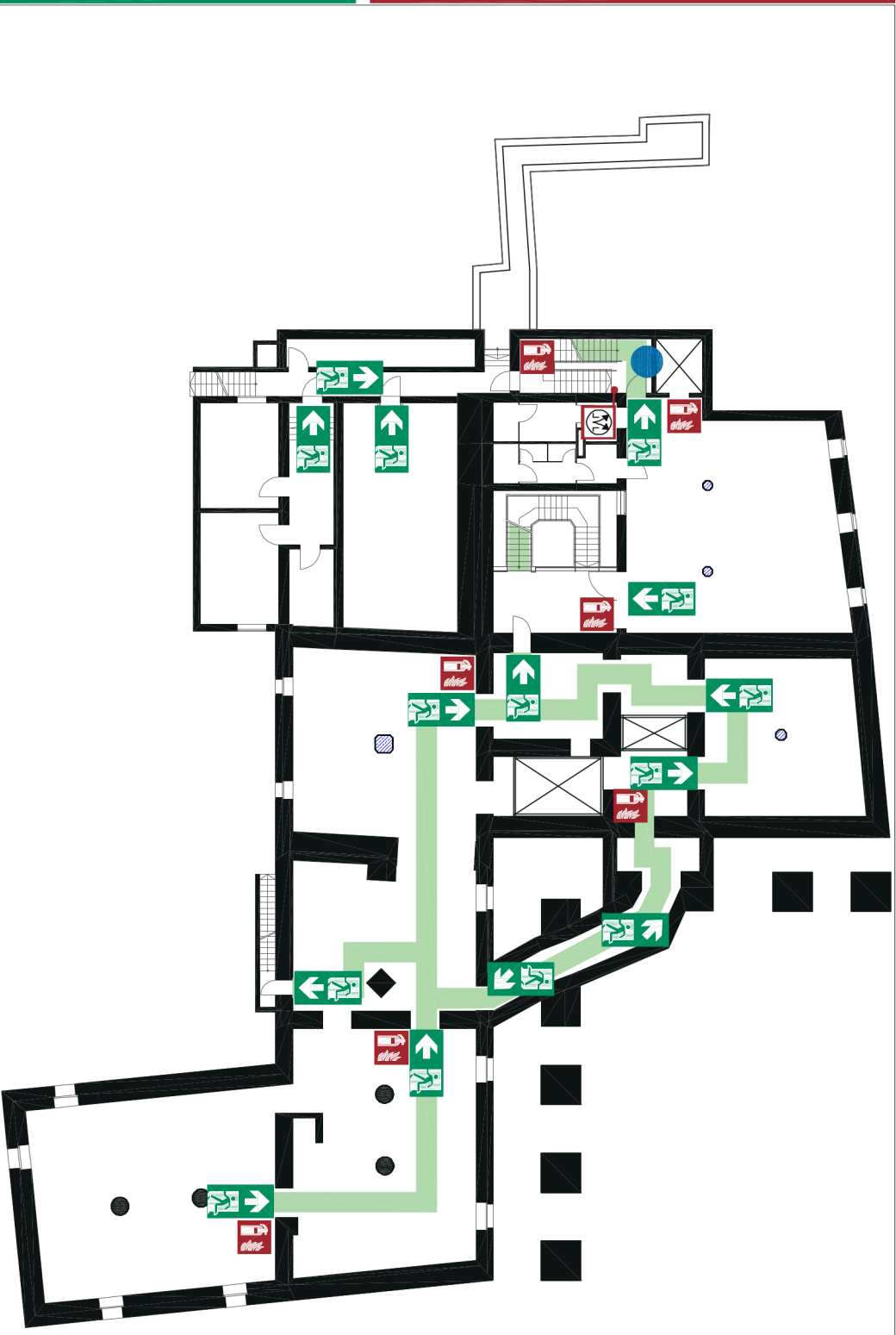
Verhalten bei Unfällen Ruhe bewahren!



1. Unfall melden
Telefon:
112
0-112
WO ist es geschehen?
WAS ist geschehen?
WIEVIELE Verletzte?
WELCHE Verletzungen?
WARTEN auf Rückfragen!



2. Erste Hilfe
Absicherung der Unfallortes
Versorgung der Verletzten
Anweisungen beachten



Legende

- Standort
- Fluchtweg
- Rettungsweg mit Richtungspfeil
- Feuerlöscher
- Erste Hilfe
- Notruftelefon
- Sammelstelle
- Notausstieg
- RWA-Bedienung

Stadt Braunschweig

Altstadtrathaus

Altstadtmarkt 7, 38100 Braunschweig

Fachbereich Gebäudemanagement Willy-Brandt-Platz 13 38102 Braunschweig	
Geschoss	KG
Liegenschaftsnummer	00024
Gebäudennummer	01
Plansteller	65.22/GJ
Stand	09/2025

FB65_B_00024_01_01_F_RW_KG_000_1.DWG