

Betreff:

**Auftragserweiterung Gymnasium Kleine Burg, 2. BA
Brandschutzsanierung durch eine Maßnahmenenerweiterung für eine
bessere Entfluchtung, Barrierefreiheit und Raumnutzung
hier: Kostenerhöhung**

Organisationseinheit:

Dezernat III
65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

05.05.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

14.05.2025

Status

Ö

Beschluss:

Die Maßnahmenenerweiterung durch Integration weiterer Brandschutzmaßnahmen und funktionaler Raumoptimierungen führt zu einer Kostenerhöhung, die sich gegenüber der Kostenberechnung vom 10.02.2025 ergibt. Diese wird mit 662.500 € festgestellt. Die neuen Gesamtkosten betragen somit 1.434.700 €.

Sachverhalt:

Bei der Baumaßnahme GY Kleine Burg –Brandschutzsanierung (2. BA) und funktionale Raumoptimierung werden sich Mehrkosten in Höhe von

662.500 €

ergeben.

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung am 14.03.2025 der eigentlichen Brandschutzsanierung als Baumaßnahme zugestimmt (DS 25-25341) und die Gesamtkosten mit

772.200 €

festgestellt.

Die sich durch die Kostenerhöhung ergebenden Gesamtkosten betragen 1.434.700 €.

1. Gründe für die Kostenerhöhung

Im Rahmen der Brandschutzsanierung am Gymnasium Kleine Burg (2. BA) wurde im weiteren Planungsverlauf die Möglichkeit erkannt, durch eine gezielte Zusammenführung der ursprünglich getrennten Maßnahmen, wesentliche Synergien zu nutzen. Die Maßnahmen umfassen sowohl die brandschutztechnische Ertüchtigung als auch die Umnutzung des Musikraums im Erdgeschoss zur Aula. Dies führt zu einer Neufassung der Gesamtkosten in Höhe von 1.434.700 €.

Ursprünglich hatte der Bauausschuss in seiner Sitzung am 14.03.2025 der Maßnahme mit einem Volumen von 772.200 € zugestimmt (DS 25-25341). Die aktuelle Kostenanpassung ergibt sich aus einer strategischen Erweiterung und Bündelung der baulichen Maßnahmen.

So soll die bereits beschlossene Brandschutzsanierung mit der Verlegung der Aula und Herrichtung eines Fachunterrichtsraums (beides unter Berücksichtigung einer Schadstoff- und Brandschutzsanierung) zusammengefasst werden. Damit wird eine sichere und schadstofffreie Nutzung der Liegenschaft gewährleistet und potenzielle Risiken minimiert. Dies vermeidet nachgelagerte zusätzliche Tätigkeiten mit einhergehenden Betriebseinschränkungen aufgrund erneuter Bauzeiten in den genannten Bereichen. Hieraus ergeben sich die genannten Kosten von 662.500 €.

In der Liegenschaft Gymnasium Kleine Burg sollte ursprünglich ein zusätzlicher Allgemeiner Unterrichtsraum (AUR) geschaffen werden, indem die Aula im 3. Obergeschoss mit dem Musikraum im Erdgeschoss (ehemalige Turnhalle) getauscht werden sollte. Es war geplant, die Fläche der bestehenden Aula in zwei Räume zu unterteilen. Hierfür hatte der Rat der Stadt Braunschweig in seiner Sitzung am 17.09.2024 außerplanmäßigen Aufwendungen i. H. v. 236.000 € zugestimmt – vgl. Vorlage 24-24262.

Während der weiteren Projektentwicklung zeigte sich ein zusätzlicher Bedarf an funktionaler und barrierefreier Raumgestaltung in Bezug auf die Aula. Die geplante Verlegung der Aula vom 3. Obergeschoss in den derzeitigen Musikraum im Erdgeschoss bringt mehrere Vorteile mit sich:

- Verbesserter baulicher Brandschutz durch Einbindung des Erdgeschosses
- Sicherere Entfluchtung durch bessere Erreichbarkeit (zweiten Rettungsweg) im Vergleich zur jetzigen Aula im Obergeschoss
- Barrierefreie Zugänglichkeit der Aula
- Effiziente Raumnutzung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und schulorganisatorischer Anforderungen

Gleichzeitig wurde der vormals vorgesehene Bedarf nach einem zusätzlichen allgemeinen Unterrichtsraum (AUR) durch die Erweiterung der Schule in die Leopoldstraße obsolet. Die Flächen im 3. Obergeschoss werden stattdessen zu didaktisch wertvollen Fachunterrichtsräumen umgewidmet.

Durch die Zusammenführung der Maßnahmen wird nicht nur ein erhöhter baulicher Standard erreicht, sondern auch eine ganzheitliche und wirtschaftliche Umsetzung ermöglicht. Die integrative Planung erlaubt es, technische Anforderungen, schulorganisatorische Bedürfnisse und gesetzliche Vorgaben (z. B. Brandschutz, Entfluchtung, Barrierefreiheit) effizient zu vereinen und somit langfristige Investitionssicherheit zu gewährleisten.

2. Anpassungen des Raumprogramms

Die Baumaßnahme hat folgende Auswirkungen auf das Raumprogramm:

- Erdgeschoss (EG): Der Musikraum wird zu einer Aula umgenutzt.
- 3. Obergeschoss (3. OG): Die Aula wird zu einem Fachunterrichtsraum (FUR).

Der Musikraum wird im Neubau nachgewiesen.

Diese Änderungen werden als Nutzungsänderung bei der Bauordnung eingereicht.

3. Erläuterungen zu den zusätzlichen Maßnahmen

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen sollen zusätzlich geplant und realisiert werden:

Zukünftige Aula

1. Schadstoffsanierung und Abbruchmaßnahmen
 - Abbruch der Wilhelmi-Deckenplatten sowie des Seitenfrieses (Schadstoffsanierung hinsichtlich KMF/ Asbest)
 - Entfernen der Rohrputzträgerdecke
 - Rückbau des vorhandenen Wandprallschutzes aus Teppichbodenbelag

- Entfernen des brennbaren Nadelvlies-Bodenbelags
 - Entfernen der alten Sportgeräte-Halterungen (Decke und Wände)
2. Brandschutzmaßnahmen gemäß Brandschutzkonzept
 - Verkleidung der Bestandsdecke in F90-Qualität
 - Verkleidung der Unterzüge in F90-Qualität
 - Einbau von Türen mit Brandschutzanforderungen
 - Neuer, schwer entflammbarer Bodenbelag in der Aula
 - Herstellung von Schottungen (ELT- und HLS-Leitungen)
 3. Statische Maßnahmen
 - Gegebenenfalls statische Ertüchtigung der vorh. Stahlträger
 - Gegebenenfalls statische Ertüchtigung der vorh. Holzbalken
 4. Akustikmaßnahmen
 - Herstellung und Montage von Akustiksegeln an der Decke
 - Herstellung akustisch wirksamer Flächen an den Wänden inkl. Unterkonstruktion
 5. Elektroinstallation
 - Neue Raumbelichtung
 - Vorinstallation einer ELT-Infrastruktur für die Bühnentechnik
 6. Sonstiges
 - Neue, schwer entflammbare Vorhänge
 - Neuer, schwer entflammbarer Bühnenvorhang
 - Neues Traversensystem einschließlich Stützen
 - Verkleidung der Wände im Sockelbereich mit HPL-Platten
 - Herstellung eines Geländers im Bereich der Eingangstreppe
 - Herstellung einer Treppenanlage und eines Podestes mit Sitzstufen
 - Deckenfries zur Verkleidung der vorh. Heizungsrohre und Installationen
 - Aufarbeitung der Heizungen/ Heizungsverkleidungen (Gitter)
 - Malerarbeiten

Nebenräume

Die derzeit als Lagerflächen genutzten Nebenräume einschließlich der stillgelegten Sanitärbereiche (der ehemaligen Turnhalle) sollen baulich angepasst werden, um die notwendigen Funktionsräume für die Aula zu schaffen. Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen sind geplant und sollen umgesetzt werden:

1. Schadstoffsanierung und Abbruchmaßnahmen
 - Entkernung und Nutzungsoptimierung (Abbruch von MW-Wänden, teilweise mit Fliesenbelag, Rückbau alter, nicht genutzter Sanitäranlagen und Duschen)
 - Abbruch der Wilhelmi-Deckenplatten in den Nebenräumen
 - Abbruch des Kunststoffbodens im Durchgangsraum (Schadstoffsanierung hinsichtlich Asbest)
 - Abbruch von GK-Wänden (Schadstoffsanierung hinsichtlich KMF)
 - Rückbau der Flurzwischenwand zur Aufweitung des Vorraums
2. Brandschutzmaßnahmen gemäß Brandschutzkonzept
 - Einbau von Türen mit Brandschutzanforderungen
 - Schließen alter Türöffnungen in entsprechender brandschutztechnischer Wandqualität
3. Herstellung eines barrierefreien WCs
 - Neue GK-Wände sowie Vorsatzschalen
 - Fliesenarbeiten
 - Malerarbeiten
 - Installation barrierefreier Sanitärobjekte

4. Optimierung der Nebenräume
 - Schaffung eines Stuhllagers, Garderobe, offener Flurbereich
 - Malerarbeiten
 - Neuer Bodenbelag im Flurbereich
 - Boden-Ausbesserungsarbeiten in den Nebenräumen
 - Ergänzung der historischen Holzverkleidungen im Flur (Wandbereiche)

Die Maßnahme wird in Abstimmung mit der Denkmalpflege durchgeführt. Die dort besprochenen Aspekte sind im Entwurf und in der Kostenberechnung berücksichtigt.

4. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Im Zuge der Baumaßnahme sollen folgende Maßnahmen zur Unterstützung von Menschen mit Behinderungen realisiert werden:

1. Verbesserte Erreichbarkeit:

Durch den barrierefreien Zugang über den Schulhof und die Cafeteria wird die Erreichbarkeit der Aula deutlich verbessert (eine Erreichbarkeit der Aula im 3.OG war bisher für RollstuhlfahrerInnen sowie gehbehinderte Menschen nicht gegeben).

2. Barrierefreier Zugang in die Aula:

Der Zugang in die Aula erfolgt über eine Hebebühne.

3. Barrierefreies WC: Es wird ein barrierefreies WC in den angrenzenden Nebenräumen der Aula errichtet.

5. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenerhöhung 1.434.700 €.

Einzelheiten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

6. Bauzeit

Die Maßnahme soll in den Jahren 2025/ 2026 durchgeführt werden.

7. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Für die Brandschutzmaßnahmen GY Kleine Burg – 2. BA (4E.21 Neu) stehen im Haushaltsjahr 2025 Haushaltsmittel in Höhe von 772.200 € zur Verfügung. Die zusätzlich erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 662.500 € sollen überplanmäßig beantragt werden. Dem Rat wird in einer der nächsten Sitzungen der Antrag vorgelegt.

Die sachliche und zeitliche Unabweisbarkeit der Maßnahme ergibt sich aus den erforderlichen Brandschutzmaßnahmen, die schnellstmöglich umgesetzt werden müssen, und aus der Hebung von Synergieeffekten durch Zusammenlegung von Maßnahmen.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1_Kostengegenüberstellung

Anlage 2_Planunterlagen

Kostengegenüberstellung zur Ermittlung der Mehrkosten nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018	
Objektbezeichnung:	Gymnasium Kleine Burg, Brandschutzsanierung 2. BA

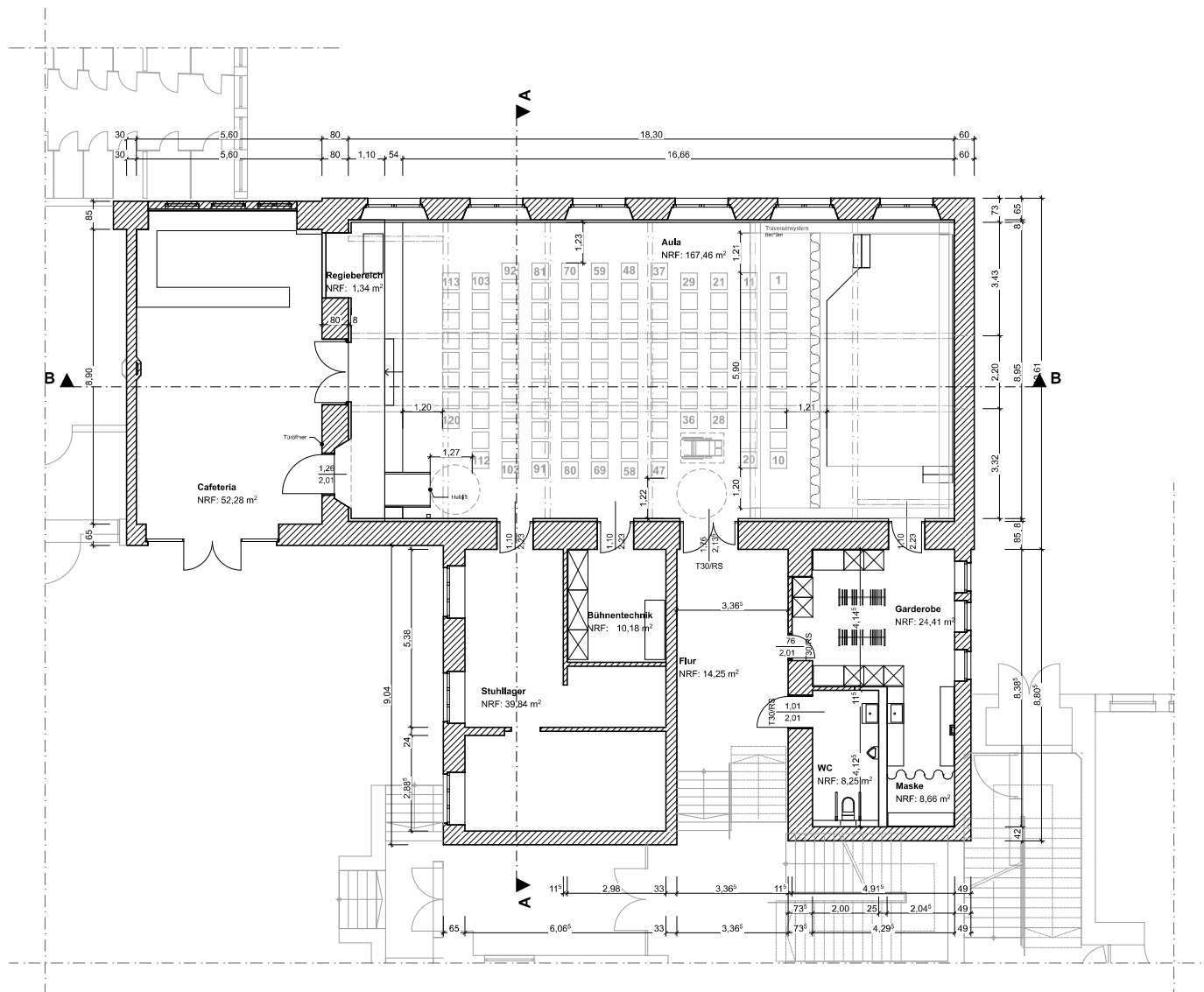
ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	gem. Kostenberechnung vom 10.02.2025 alt	Kostenberechnung vom: 17.04.2025 neu	Mehr- Minder- kosten (+) (-)
100 Grundstück	0	0	0
200 Herrichten + Erschließen	0	0	0
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	319.200	681.500	+ 362.300
400 Bauwerk, Technische Anlagen	223.000	324.200	+ 101.200
500 Außenanlagen	0	0	0
600 Ausstattung + Kunstwerke	0	0	0
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistungen des Fachbereichs Gebäudemanagement	160.000	299.000	+139.000
Unvorhergesehenes (5 bzw. 10 % KG 200 - 700)	70.000	130.000	+ 60.000
Indizierung			
Gesamtkosten	772.200	1.434.700	+ 662.500
Einrichtungskostenanteil Projekt			
Baukostenanteil Projekt 4E.neu	772.200	1.434.700	+ 662.500

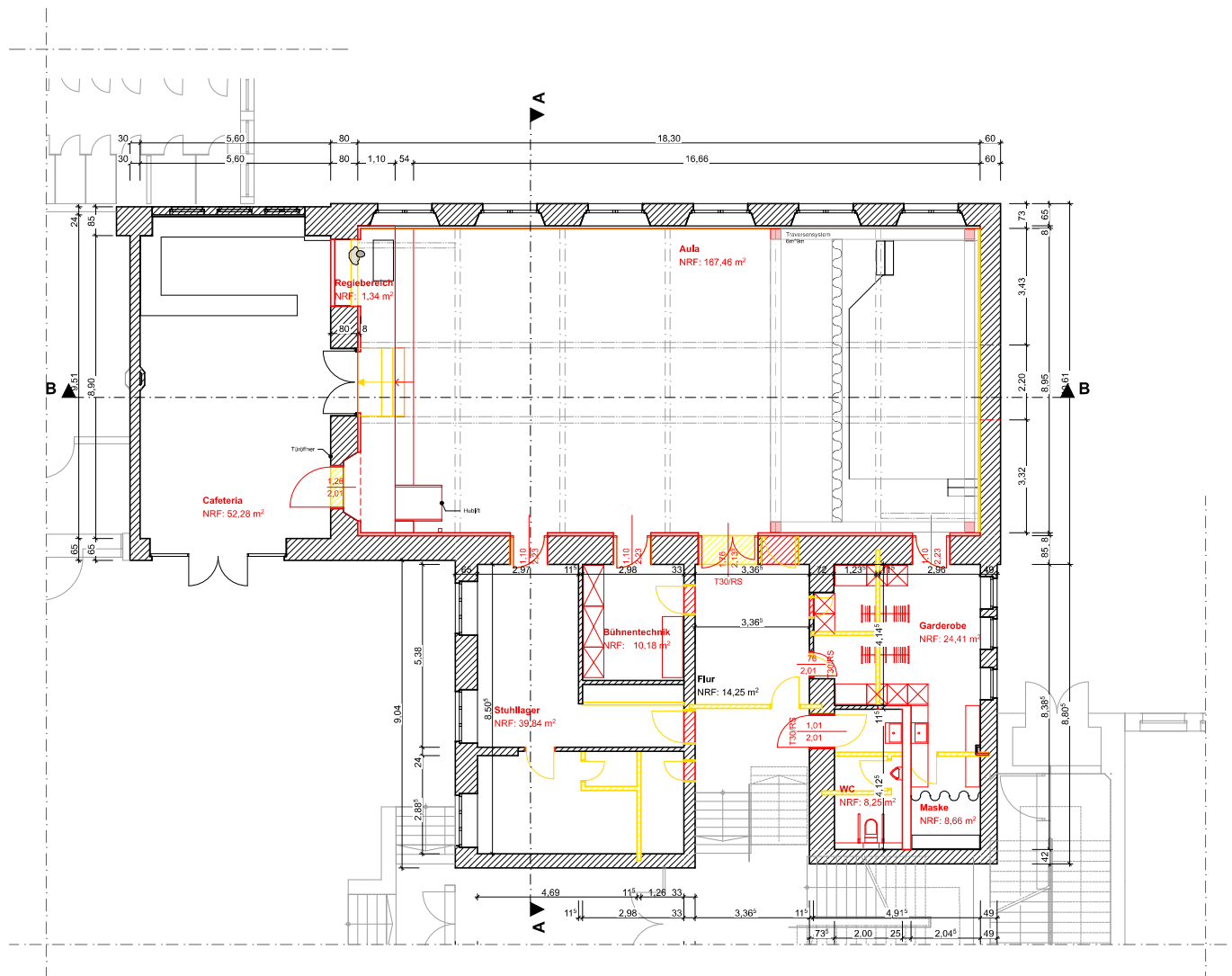
Aufgestellt am 17.04.2025

Stadt Braunschweig
Fachbereich Gebäudemanagement
65.21 Hu

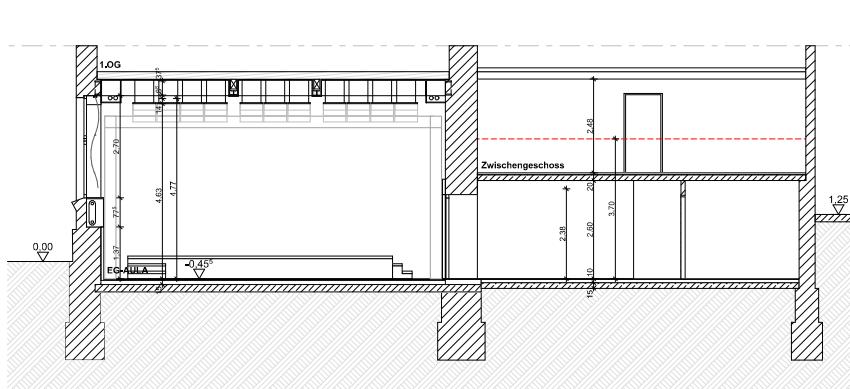
i.A.
Franke



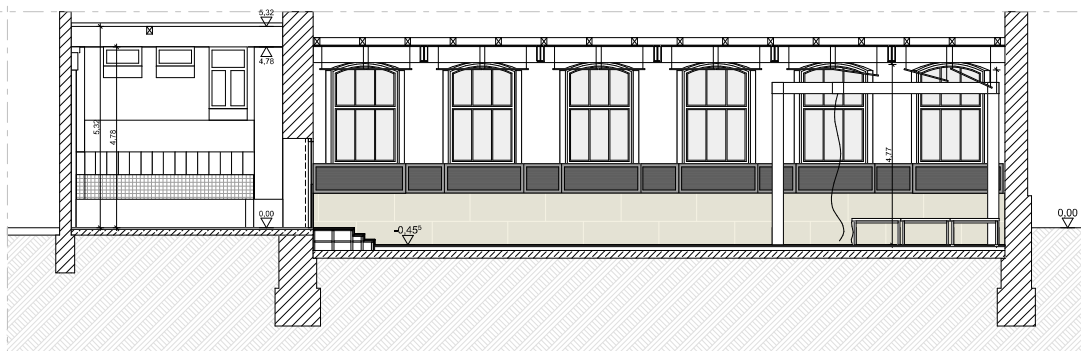
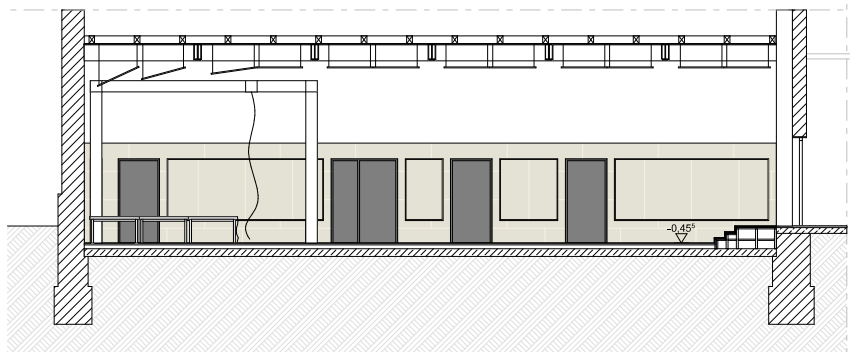
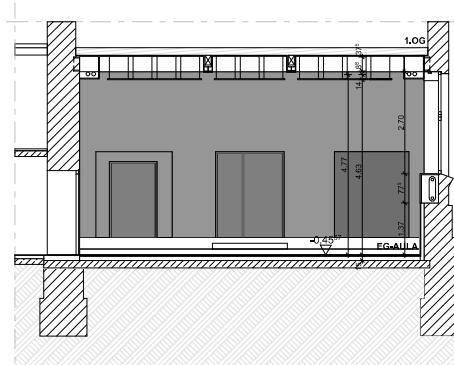
Plannummer	100-01_AR-M100	Index
Vorhaben	RAUMTAUSCH KLEINE BURG	Projektnummer X_130
Alle Maße sind dem Bau vor Ort zu entnehmen. Diese Zeichnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.		
Bauherr	Stadt Braunschweig	Sichtvermerk Bauherr
Willy-Brandt-Platz 13 38102 Braunschweig		
Datum		
Architekt	SABI Architekten PartGmbH Aslan Beck	Sichtvermerk Architekt
Ölschlagern 29 38100 Braunschweig tel: 0531 2257317 fax: 0531 2257334 info@sabi-architekten.de www.sabi-architekten.de		
Datum		
Planinhalt	Grundriss Endzustand	Datum 11.02.25
Leistungsphase ENTWURF		Bearb.
Maßstab 1:100		Format 594 x 420
Plannummer 100-01_AR-M100		Index



Plannummer	101-01_AR-M100	Index
Vorhaben	RAUMTAUSCH KLEINE BURG	Projektnummer
		X_130
Alle Maße sind dem Bau vor Ort zu entnehmen. Diese Zeichnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.		
Bauherr	Stadt Braunschweig	Sichtvermerk Bauherr
	Willy-Brandt-Platz 13 38102 Braunschweig	
		Datum
Architekt	SABI Architekten PartGmbH Aslan Beck	Sichtvermerk Architekt
	Ölschlägen 29 38100 Braunschweig tel: 0531 2257317 fax: 0531 2257334 info@sabi-architekten.de www.sabi-architekten.de	Datum
Planinhalt	Grundriss Rot-Gelb	Datum
		Bearb.
		Maßstab
		Format
		1:100
		594 x 420
		Plannummer
		101-01_AR-M100
Leistungsphase	ENTWURF	Index



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Plannummer	300-01_AR-M100	Index
Vorhaben	RAUMTAUSCH KLEINE BURG	Projektnummer
		X_130
Alle Maße sind dem Bau vor Ort zu entnehmen. Diese Zeichnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.		
Bauherr	Stadt Braunschweig	Sichtvermerk Bauherr
	Willy-Brandt-Platz 13 38102 Braunschweig	
		Datum
Architekt	SABI Architekten PartGmbB Aslan Beck	Sichtvermerk Architekt
	Ölschlägern 29 38100 Braunschweig tel: 0531 2257317 fax: 0531 2257334 info@sabi-architekten.de www.sabi-architekten.de	Datum
Planinhalt	Schnitte Endzustand	Datum
		Bearb.
		11.02.25
		Maßstab
		1:100
		Format
		594 x 420
		Plannummer
		300-01_AR-M100
		Index

Leistungsphase
ENTWURF