

Betreff:

Projekt Sanierung Stadthalle

Organisationseinheit:

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

Datum:

17.11.2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Vorberatung)	22.11.2017	Ö
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	30.11.2017	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	05.12.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	12.12.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	19.12.2017	Ö

Beschluss:

„Die Ausschreibung eines partnerschaftlichen Modells zur Sanierung der Stadthalle ist auf Basis der nachstehenden Begründung vorzubereiten. Eine Vergabeentscheidung erfolgt nur, wenn die erzielten Ausschreibungsergebnisse der dann im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelten Kosten der Eigenerledigung entsprechen oder günstiger sind.“

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Die Stadt Braunschweig ist Eigentümerin des Grundstücks am Leonhardplatz 12 mit dem Stadthallengebäude und dem Parkdeck. Das Stadthallengebäude wird seit 1. Januar 2008 und das Parkdeck seit 1. Januar 2013 an die Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH im Rahmen eines Betriebes gewerblicher Art (BgA) verpachtet. Für den BgA „Verpachtung Stadthalle“ ist ein jährliches Entgelt in Höhe von 35.000 Euro zuzüglich Umsatzsteuer, für den BgA „Verpachtung Tiefgaragen“ ein jährliches Entgelt in Höhe von 10.000 Euro zuzüglich Umsatzsteuer im Jahr zu zahlen. Mit verbindlicher Zusage des Finanzamtes-Wilhelmstraße vom 12. Mai 2015 wurde bestätigt, dass die Stadt Braunschweig mit dem BgA „Verpachtung Stadthalle“ unternehmerisch tätig und damit auch vorsteuerabzugsberechtigt ist. Daher werden nachfolgend sämtliche Kostenpositionen als Nettobeträge ausgewiesen.

Betreiberin des Stadthallengebäudes ist seit 4. September 1965 die Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH. Nach dem zuletzt im Jahr 2014 geänderten Pachtvertrag ist die GmbH berechtigt, die Stadthalle im eigenen Namen und für eigene Rechnung als multifunktionale Veranstaltungshalle zu nutzen und zu betreiben. Gleichzeitig besteht die Verpflichtung, die Halle ordnungsgemäß zu bewirtschaften und die laufende Instandhaltung vorzunehmen.

Die im Jahr 1965 errichtete Stadthalle bedarf hinsichtlich der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) sowie der Fassade einer umfangreichen Sanierung. Dies wurde durch Voruntersuchungen (NEK, Assmann, W+S) festgestellt.

Am 21. Juli 2015 hat der Rat den Verkauf des neben der Stadthalle liegenden Grundstücks zur Errichtung eines Kongresshotels sowie den Abriss und den Neubau der Parkpalette beschlossen. Der Neubau des Kongresshotels, einschließlich der Neuerrichtung des Parkdecks, soll auf Wunsch des Investors mit der Sanierung der Stadthalle harmonisiert werden, da eine längere Schließung der Stadthalle für einen Hotelbetreiber nicht darstellbar sei. Mit der Hoteleröffnung müsse auch die Stadthalle für Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

Es war zunächst angedacht, die Sanierung der Stadthalle in drei vorgegebenen Abschnitten, unter Berücksichtigung der Spielpausen, in den Jahren 2016 bis 2018 durchführen zu lassen. Der große Bauabschnitt sollte von April 2018 bis Oktober 2018 erfolgen, da die Stadthalle in diesem Zeitraum hätte geschlossen werden können. Zudem gab es Überlegungen, auch einige Sanierungsarbeiten möglicherweise während des laufenden Betriebes umzusetzen.

Bei der weiteren Bearbeitung der Zeitplanung und Bewertung der erforderlichen Baumaßnahmen und Bauabläufe wurde sehr deutlich, dass eine Sanierung der technischen Anlagen aufgrund der wechselseitigen Abhängigkeiten der Nutzungsbereiche der Stadthalle in einem zusammenhängenden Bauabschnitt durchgeführt werden muss. Dafür ist eine geschätzte Bauzeit von rund 18 Monaten erforderlich, innerhalb der die Stadthalle geschlossen werden muss.

2. Bedeutung der Stadthalle

2.1 Zeitgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung der Stadthalle

Die Stadthalle ist zeitgeschichtlich ein für die Stadt Braunschweig wichtiges Bauwerk. Ende der 1950er Jahre fiel die Entscheidung des damaligen Rates, eine neue Stadthalle als „moderne Mehrzweckhalle für Kongresse, Tagungen, kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen“ zu errichten. Der Bau der Stadthalle war damit wichtiges Signal einer Aufbruchsstimmung in der noch von Krieg und deutscher Teilung gezeichneten Stadt. Für viele Braunschweiger Bürgerinnen und Bürger ist die Stadthalle seitdem ein Ort, mit dem sich viele emotionale Erinnerungen an Feste oder Veranstaltungen verbinden.

Aus dem ausgelobten Architektenwettbewerb ging 1961 der Entwurf der Architekten Peter Voigtländer und Heiko Stumpf aus Duisburg siegreich hervor. Der Entwurf sah in Korrespondenz zum nahegelegenen Hauptbahnhof einen städtebaulichen Solitär in einer „aufgelockerten Stadtlandschaft“ vor. Man wollte damals weg von der dichten blockhaften Enge der „Vorkriegsstadt“. Diese städtebauliche Grundhaltung der frühen 1960er Jahre ist noch heute im Umfeld der Stadthalle gut nachvollziehbar ([Anlage 1](#), Fotos der Stadthalle aus den 1970er Jahren).

Wie die Fotos zeigen ist die Stadthalle auch architektonisch ein markanter, zeittypischer Bau der 1960er Jahre. Die den Bau nach Außen prägende rautenförmige Schrägstellung setzt sich im Inneren konsequent fort und bestimmt fast alle Räume von den Sälen bis zu den einzelnen Kongressräumen. Bis ins Detail (unter anderem Gestaltung der Türen, Wandverkleidung, Kunst am Bau) ist die Stadthalle zeittypisch bewusst gestaltet.

2.2 Veranstaltungsort Stadthalle

Im Jahr 2015 feierte die Stadthalle ihr 50jähriges Jubiläum. Seit der Eröffnung fanden über 50.000 Veranstaltungen mit mehr als 15 Millionen Besuchern statt. Das Haus galt lange Zeit als eine der technisch besten Veranstaltungsstätten Deutschlands. Die multifunktionale Anlage ermöglicht durch flexible Kombinierbarkeit der parallel nutzbaren Räume die Durchführung unterschiedlichster Veranstaltungsformate. Ob Show, klassisches Konzert, rauschende Ballnacht, internationaler Kongress oder kleinere Messen, stattgefunden hat hier schon fast jede denkbare Veranstaltungsvariante.

Mit insgesamt über 1.000 Sinfoniekonzerten des Staatsorchesters, jährlich um die 100 Shows und Konzerte mit über 100.000 Besuchern, ist die Stadthalle für die Stadt Braunschweig eine zentrale Säule des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens. Als Ort für Unterhaltung, Wissenstransfer und große gesellschaftliche Ereignisse diente das Haus große TV Shows, PKW-Präsentationen, im Braunschweiger Karneval und unzähligen weiteren festlichen Veranstaltungen (Anlage 2, Fotos zu Veranstaltungen).

2.3 Standort und Funktionalität des Gebäudes

Moderne Veranstaltungs- und Kongresszentren benötigen einen Standort mit sehr guter ÖPNV-Anbindung, aber auch guter überregionaler Verkehrsanbindung wie der Nähe zum ICE-Bahnhof und zur Autobahn. Diese Voraussetzungen sind am Standort Leonhardplatz in nahezu idealer Weise gegeben.

Im Stadtgebiet ist kein anderer Standort vorhanden, der besser oder mindestens gleichwertig geeignet wäre. Der geplante Bau eines Hotels und die damit verbundene Neuordnung der Parksituation wird den Standort und das Quartier wesentlich aufwerten und speziell für das Kongressgeschäft attraktiver werden lassen, welches für Braunschweig als Stadt der Wissenschaft und Forschung von zentraler Bedeutung ist.

Die Umnutzung einiger Gebäudebereiche in flexible Veranstaltungsflächen bzw. sogenannte Break-Out Räume erhöht die Funktionalität für die Besucher genauso wie die geplanten Maßnahmen, die dem demographischen Wandel Rechnung tragen. Barrierefreiheit, Optimierung interner Abläufe und Digitalisierung sind in diesem Zusammenhang die wesentlichen Stichworte. Auch wird der allgemeine Komfort für die Besucherinnen und Besucher durch die umfassende Modernisierung der technischen Anlagen wesentlich erhöht (beispielsweise durch eine vollständige Erneuerung der Klimatisierung und Lüftung).

3. Machbarkeitsstudie für ein partnerschaftliches Modell

Da verwaltungsintern und insbesondere im Fachbereich 65 die benötigten Kapazitäten für die Planung und Durchführung der Sanierung in den kommenden Jahren bereits durch andere, keinen Aufschub duldende Vorhaben gebunden sind, wurde zur Umsetzung des Sanierungsprojektes auch ein langfristig ausgelegtes Partnerschaftsmodell näher betrachtet. Zu diesem Zweck hat die Partnerschaft Deutschland – Berater der öffentlichen Hand GmbH (PD) im Rahmen eines durch das Bundesministerium der Finanzen (BMF) geförderten Beratungsangebotes eine Machbarkeitsanalyse zur Umsetzung alternativer Beschaffungsvarianten erstellt.

Es wurden grundsätzlich folgende vier Realisierungsvarianten mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen betrachtet, wobei der Betrieb der Stadthalle bei allen Varianten auch weiterhin bei der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH verbleibt:

a. Eigenrealisierung durch den BgA

TGA-Leistungen (Technische Gebäudeausrüstung) werden nach Gewerken vergeben, Brandschutzmaßnahmen, Fassadensanierung und ggf. weitere bauliche Instandhaltungsmaßnahmen werden durch Einzelverträge vergeben. Auftraggeber ist der BgA.

b. Contracting-Modell (Leistungspaket TGA-Leistungen)

Übertragung aller TGA-Leistungen und Brandschutzmaßnahmen auf einen Auftragnehmer, der Controlling-Aufwand verbleibt beim BgA. Ein solches Modell wäre auf 5 – 7 Jahre ausgelegt. Der Auftragnehmer (Contractor) zieht seinen Vorteil insbesondere aus der erzielten Energieeinsparung. Für einen solchen Contractor wäre primär das komplette Energiemanagement interessant, die Fassadensanierung und weitere bauliche Sanierungsmaßnahmen müssten dann ggf. bei der Stadt verbleiben.

c. Totalunternehmer (TU) -Modell (Leistungspaket TGA-Leistungen und Fassadensanierung)

Übertragung aller TGA-Leistungen, Brandschutzmaßnahmen und Leistungen der Fassadensanierung auf einen Auftragnehmer („Totalunternehmer“), das Controlling erfolgt durch die Stadt/Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH (Stadthalle). Weitere im Rahmen der Sanierung erforderlichen baulichen Instandsetzungsmaßnahmen werden durch den BgA gewerkeweise in Einzelleistungen vergeben. Der Vorteil dieses Modells läge in der Baukosten- und Terminsicherheit. Die Schnittstellen würden aus einer Hand geplant.

d. Erweitertes TU-Modell (Leistungspaket TGA-Leistungen, Fassadensanierung und weitere bauliche Instandhaltungsmaßnahmen)

Übertragung aller TGA-Leistungen, Brandschutzmaßnahmen, Leistungen der Fassadensanierung, weiterer im Rahmen der Sanierung erforderlicher baulicher Instandsetzungsmaßnahmen sowie der damit zusammenhängenden langfristigen Instandhaltungsleistungen in einem Gesamtpaket auf einen Auftragnehmer. Hierdurch wird über das einfache TU-Modell hinaus ein zusätzlicher Anreiz für den Auftragnehmer geschaffen, die längerfristige störungsfreie Funktionsfähigkeit der erbrachten baulichen Leistungen sicherzustellen. Um das Modell wirtschaftlich auszulegen, wird empfohlen, die Laufzeit für die baulichen Instandhaltungsmaßnahmen auf 20 Jahre festzusetzen. Das Controlling erfolgt durch die Stadt/Stadthalle.

Die PD empfahl in der Machbarkeitsanalyse aufgrund der deutlichen qualitativen Vorteile eines erweiterten TU-Modells gegenüber der Umsetzung von Einzelmaßnahmen durch verschiedene Auftragnehmer, die Modelle a. und d. im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung über einen langfristigen Betrachtungszeitraum rechnerisch gegenüberzustellen.

Mit dem erweiterten TU-Modell würde die Stadt in die Lage versetzt, bei hoher Kosten- und Terminsicherheit ein ganzheitliches Sanierungskonzept umsetzen zu können, bei dem die Einzelmaßnahmen aufeinander abgestimmt und auf die Anforderungen des zukünftigen Veranstaltungsbetriebs abgestellt sowie die Verantwortungen zwischen den Partnern klar verteilt sind. Zudem sollte im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ein Konzept entwickelt werden, in dem Verantwortlichkeiten zwischen der Eigentümerin Stadt (BgA), dem Nutzer (Stadthallen GmbH) und dem zukünftigen Auftragnehmer für bauliche Leistungen klar zugeordnet werden. Das Konzept sollte auf eine Optimierung des Veranstaltungsbetriebs (z. B. Abrechnungsmöglichkeiten für veranstaltungsspezifischen Verbrauch) ausgerichtet werden.

Hinsichtlich der Fassadensanierung besteht zeitnaher Handlungsbedarf, da nach einer bautechnischen Stellungnahme der Firma W+S Westphal ein Austausch der Fassade bis 2020 dringend empfohlen wird.

Die PD empfahl zudem, den Bedarf durch eine umfassende Bestandsanalyse sowie ein Raum- und Funktionskonzept der zukünftigen Stadthalle zu konkretisieren. Auf dieser Grundlage könnten alle notwendigen baulichen Maßnahmen zur Sanierung sowie deren Kosten- auswirkungen abgeleitet werden.

4. Raum- und Funktionskonzept am Standort Stadthalle

Die Stadthalle mit ihrer besonderen Architektur ist trotz ihres Alters ein funktionales Gebäude und wird von den Nutzern für diverse Veranstaltungsarten (unter anderem kulturelle Veranstaltungen, Kongresse, Tagungen) gut angenommen.

In der im Hinblick auf das erforderliche Raum- und Funktionskonzept geführten Bedarfsdiskussion wurde jedoch deutlich, dass insbesondere für ein zukunftsfähiges Tagungs- und Kongressgeschäft in der Stadthalle weitere Kapazitäten in diesem Segment erforderlich sind.

4.1 Zusätzliche Break-Out Räume

Für das Kongress- und Tagungsgeschäft werden zusätzliche variable Räume (sogenannte Break-Out Räume) benötigt. Der Tagungs- und Kongressmarkt befindet sich aktuell in einem starken Veränderungsprozess. Veranstaltungen werden seit einiger Zeit viel häufiger mehrzünftig durchgeführt, indem sich die Teilnehmer zeitweise in verschiedene Gruppen aufteilen, für die Räume und Flächen benötigt werden. Aufgrund der voranschreitenden Digitalisierung werden zudem technisch gut ausgestattete Bereiche (Arbeitsmöglichkeiten, Strom- und Datenversorgung für Besucher-Devices) benötigt. Im Ergebnis bedarf es einer räumlichen Ergänzung. Künftig würde das für Veranstaltungen nutzbare Raumprogramm um bis zu sechs variable Räume mit insgesamt 500 bis 600 m² ergänzt. Die Break-Out Räume sollen flexibel gestaltet werden, um - je nach Bedarf - variable Raumgrößen nutzen zu können. Die Realisierung soll im Rahmen der Sanierung der Stadthalle erfolgen.

4.2 Optionaler dritter Saal

Um das Kongressgeschäft auch auf Veranstaltungen größeren Umfanges ausdehnen zu können, wäre darüber hinaus optional die zukünftige Errichtung eines weiteren Saals (für 800 Personen, in Reihenbestuhlung, mit Verkehrs- und Foyerflächen) in einer Größenordnung von rund 1.300 m² wünschenswert. Neben der Kongressnutzung könnte ein solcher Saal die Belegung des Großen Saals entlasten. Proben des Staatsorchesters, Musikschulaufführungen oder kleinere Kammerkonzerte könnten hier durchgeführt werden. Auch aufstrebenden Künstlern könnte damit eine Auftrittsmöglichkeit geschaffen werden. Derzeit wird der zukünftige Bedarf für einen zusätzlichen Raum dieser Größenordnung am Standort Stadthalle oder einem anderen Standort im Stadtgebiet durch eine externe Analyse in Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung (Kulturbereich) sowie der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH und der Braunschweig Stadtmarketing GmbH (für das Kongressgeschäft) weiter untersucht.

5. Ergebnis der Städtebaulichen Machbarkeitsstudie

Da grundlegende Veränderungen des Umfelds der Stadthalle zunächst eine tiefergreifende städtebauliche Betrachtung verlangten, wurden 2016 im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsuntersuchung die möglichen Erweiterungen der Stadthalle, einschließlich des geplanten Hotelneubaus, eines optionalen weiteren Saals sowie die daraus resultierenden Stellplatzlösungen auf ihre Realisierbarkeit auf dem Stadthallengrundstück hin untersucht. Diese Untersuchung beinhaltete Volumenstudien zur künftigen Lage von Baukörpern und deren Abständen untereinander.

Vier Architekturbüros hatten dazu Vorschläge eingereicht, die in einer Jurysitzung am 16. Dezember 2016 bewertet wurden. Als bester Entwurf wurde der Vorschlag des Hannoveraner Architekturbüros Kellner Schleich Wunderling (KSW) bestimmt (s. Anlage 3).

Der Entwurf von KSW sieht einen separaten Hotelbaukörper entlang der Leonhardstraße vor. Dieser Baukörper ist zweigeteilt in ein Eckgebäude zur Kreuzung, das in der Höhe dominieren soll, und einen gewinkelten etwas niedrigeren Baukörper. Parallel zu der Friedhofsmauer soll sich Richtung Stadthalle zusätzlich ein weiterer niedrigerer Baukörper erstrecken. Eine funktionale Erweiterung der Stadthalle durch einen dritten Saal bzw. durch zusätzliche Break-Out Räume wird durch eine Umplanung im Inneren (z.B. wird die Gastronomie in das Hotelgebäude verlagert) und einen Anbau an die Stadthalle nach Süden Richtung Viewegs Garten vorgeschlagen.

Besonders positiv an diesem Vorschlag wurde die Fassung eines Straßenraums zur Leonhardstraße und die Ausbildung eines angemessenen Platzraumes an Stelle des gestalterisch unbefriedigenden oberirdischen Parkdecks zur Stadthalle hin bewertet. An Stelle des bisherigen Parkdecks wird eine unterirdische Stellplatzanlage vorgeschlagen.

Der Entwurf nimmt Bezug zu dem aktuell im Bau befindlichen Quartier St. Leonhard; auch bei diesem Entwurf wird ein südlicher Straßenraum an der Leonhardstraße mit einem markanten Eckgebäude ausgebildet. Funktional wurde insbesondere die Möglichkeit gelobt, die zusätzlichen Funktionen für die Stadthalle (die Break-Out-Räume und der optionale weitere Saal) getrennt vom Hotel zu entwickeln.

Hinsichtlich ausführlicherer Informationen zu den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie wird auf die an die politischen Gremien bereits im Februar 2017 übersandte Mitteilung (Drucksache 17-03812) verwiesen. Auf Grundlage des siegreichen Entwurfes wird das Projekt von einem externen Investor aktuell weiterverfolgt.

6. Bestandsaufnahme und Ermittlung des Sanierungsumfanges

Um das beabsichtigte Leistungssoll (Umfang, Qualität, Tiefe der Sanierung und Kostenanahme) auf Grundlage des abgestimmten Raum- und Funktionskonzepts zu konkretisieren, wurde ein Ingenieurbüro mit der umfassenden Bestandsaufnahme einschließlich eines zusammenhängenden Brandschutzkonzeptes und Berücksichtigung der aktuellen Energieeinspar-Verordnung beauftragt.

6.1 Inhalt der Bestandsanalyse und des Sanierungskonzepts

Bei der Erstellung der Bestandsanalyse und des Sanierungskonzepts wurden insbesondere folgende Punkte berücksichtigt:

- Die Sanierung der Stadthalle steht im Zusammenhang mit dem Investorenmodell zum Neubau eines Kongresshotels im nördlichen Bereich des derzeitigen Betriebsgrundstückes der Stadthalle in unmittelbarer Anbindung an die Stadthalle. Beide Maßnahmen sollen in zeitlicher Abhängigkeit voneinander umgesetzt werden.
- Bedingt durch die Nutzung als Veranstaltungszentrum und die hohe Auslastung der Stadthalle bestehen enge zeitliche Vorgaben für die Durchführung der Sanierung. Auswirkungen auf den Veranstaltungsbetrieb müssen mit den Nutzern und Kunden frühzeitig kommuniziert werden. Da die Monate im Winterhalbjahr der umsatzstärkste Zeitraum im Jahr sind, müssen Schließzeiten in diesem Zeitraum auf ein Minimum reduziert werden. Der Beginn einer Sanierung ist vor diesem Hintergrund frühestens ab dem Frühjahr des Jahres 2020 möglich.
- Die Stadthalle Braunschweig soll unter weitest gehender Erhaltung der baulichen Substanz und der Raumstruktur (KGR 300) sowie der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) - sofern dies technisch und wirtschaftlich vertretbar ist - saniert werden.
- Eine Unterbringung von zusätzlichen Break-Out Räumen im Gebäudebestand oder im Rahmen anderer Maßnahmen, z. B. als An- oder Aufbau, ist aufzuzeigen.
- Die technischen Voraussetzungen für eine optionale Errichtung eines dritten Saales sind zu prüfen.
- Neben den Anforderungen der Bauphysik sind auch die notwendigen akustischen Anforderungen, die an ein größeres Veranstaltungsgebäude für groß- bis kleinteilige Veranstaltungen gestellt werden, zu berücksichtigen.
- Das Sanierungskonzept soll insgesamt die bestmögliche Leistung bei größter Wirtschaftlichkeit berücksichtigen.

Gesondert zur Bestandsanalyse des Ingenieurbüros erfolgte bauherrenseits eine begleitende Untersuchung des Kanalnetzes auf dem Grundstück, um frühzeitig diese Risikoposition zu minimieren. Die Ergebnisse hierzu sind in die Bestandsanalyse eingeflossen.

6.2 Ergebnisse der Bestandsanalyse und des Sanierungskonzepts

Die Bestandsanalyse und das darauf aufbauende Sanierungskonzept wurden im Zeitraum von Oktober 2016 bis August 2017 durch das Ingenieurbüro aufgestellt und abgestimmt.

Als Ergebnis kann Folgendes festgehalten werden:

Die Ermittlung des Sanierungsbedarfs betrachtet die wesentlichen Gewerke eines Stadthallen-/Kongressbaus: Architektur, Tragwerk, Brandschutz, Technische Gebäudeausrüstung (u. a. Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrotechnik), Veranstaltungstechnik, Akustik/Schallschutz und thermische Bauphysik.

Bis zum Jahr 2016 wurden immer wieder lokal begrenzte Sanierungsmaßnahmen und Modernisierungen durchgeführt. Durch das dauerhafte Engagement der Eigentümerin und der Betreiberin befindet sich das Gebäude augenscheinlich in einem gepflegten Zustand, man spürt immer noch den großzügigen Geist der Entstehungszeit und die gute Qualität in Gebäudestruktur, Gestaltung und Material.

Jedoch stammen eine Vielzahl von Bauteilen und ein wesentlicher Teil der Technischen Gebäudeausrüstung und Veranstaltungstechnik noch aus der damaligen Errichtungszeit des Hauses, sind also älter als 50 Jahre. Schon allein daraus entsteht aufgrund fortschreitender technischer Entwicklungen und heutiger Energiestandards ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Das Ingenieurbüro hat unter Einbindung zahlreicher Fachplaner und eines auf Veranstaltungsstätten spezialisierten Architekten hieraus folgende Sanierungsinhalte und Sanierungsschwerpunkte definiert:

6.2.1 Energetische Anforderungen

Im Zuge der Untersuchungen des Sanierungsbedarfs erfolgte eine Bestandsaufnahme der Bausubstanz/Gebäudehülle hinsichtlich deren wärmetechnischer Eigenschaften. Aus der Analyse der einzelnen Bauteile und der Anlagentechnik hat das Ingenieurbüro die im Folgenden dargestellten Energieeinsparungsmaßnahmen abgeleitet und unter energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten bewertet und nachfolgende Empfehlungen ausgesprochen:

Um die Sanierungsmaßnahmen

- baulich optimal aufeinander abstimmen zu können,
- konstruktive Wärmebrücken und Leckageflächen in Anschlussdetails vermeiden zu können und
- die Investitionskosten für das Gesamtprojekt der empfohlenen Maßnahmen so gering wie möglich zu halten,

wird die Durchführung aller Maßnahmen in einem Zug empfohlen, bestehend aus Wärmedämmung der Flachdächer, der Außenwände (einschließlich Erneuerung der Fassade), der Kellerwände und der Balkone sowie Austausch der Außenfenster und Erneuerung der Anlagentechnik.

6.2.2 Brandschutzanforderungen

Mit der Sanierung ist eine bauordnungsrechtliche Bewertung des Gebäudes auf Basis der heute geltenden Bauvorschriften erforderlich. Dabei kann – auch bei unveränderter Nutzung – eine Anpassung der Bausubstanz hinsichtlich des Brandschutzes im Umfang von 20% der Bausummen gem. § 85 NBauO verlangt werden.

Das vom Gesetzgeber geforderte Sicherheitsniveau in Versammlungsstätten wurde durch die mehrfache Novellierung der Versammlungsstättenverordnung (NVStättVO 2012 bzw. MVStättVO 2014) dokumentiert. Eine sachgerechte und schutzorientierte Bewertung muss daher die geltenden gesetzlichen Vorgaben berücksichtigen. Daraus abgeleitet werden nach derzeitiger Einschätzung folgende Maßnahmen erforderlich:

Anlagentechnischer Brandschutz

- Sprinkleranlage
- Rauchabzug
- Rauchableitung von Treppenhäusern
- Rauchableitung aus dem Kellergeschoss
- Austausch der sicherheitstechnischen Anlagen

Rettungswege

- Erstellen von zwei neuen Außentreppen an die bestehenden Foyertreppenhäuser (Hauptfoyer Großer Saal).
- Im EG-Foyer werden die Foyerhaupttreppen vom Garderobenfoyer und Haupteingang getrennt.
- Zwei Treppen im Bereich des Kongresssaals und Kongressbereich werden als geschlossene Treppenhäuser ausgebildet.
- Konferenzraum: Vor der Fassade ist eine Außentreppe vorzusehen, die von beiden Konferenzräumen erreicht wird.
- Vortragssaal: In der Fassade ist eine Tür direkt ins Freie zu führen.

6.2.3 Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Die Technische Gebäudeausrüstung mit seiner Vielzahl von Bauteilen und Einrichtungen stammt aus der damaligen Errichtungszeit (Inbetriebnahme 1965) des Hauses. Eine Kompletterneuerung ist erforderlich. Nahezu das gesamte Leitungsnetz aller Haustechnischen Anlagen ist hinter Wand- und Deckenbekleidungen (Ausnahme TGA-Zentralen und an den Decken im Kellergeschoss) und teilweise in den Fußböden eingebaut. Insoweit ist erforderlich, dass alle Wandbekleidungen und Abhangdecken geöffnet, ausgebaut, zwischengelagert oder erneuert werden müssen.

6.2.4 Gebäudeentwässerung

Da auch die Entwässerungsleitungen (Schmutz- und Regenwasser) seit über fünf Jahrzehnten in Betrieb sind und bisher keine Sanierungen vorgenommen wurden, erfolgte eine Befahrung dieses Leitungsnetzes. Es stellte sich heraus, dass die Schmutz- und Regenwasserleitungen voll umfänglich in die Sanierung mit einbezogen werden müssen und zu erneuern sind. Kostengünstigere Reparaturmaßnahmen, die aber in der Regel einem kürzeren Lebenszyklus unterliegen, werden unter Berücksichtigung des besonderen Betriebsrisikos der Stadthalle als ungünstig beurteilt. Da alle diese Leitungen unterhalb der Kellersohle verlaufen, stellt der Austausch dieser Leitungen eine besondere Herausforderung dar.

6.2.5 Optimierung des Veranstaltungsbetriebs und der Funktionalität

Bei der Sanierungsplanung wurden folgende Bereiche berücksichtigt, die die Nutzung des Gebäudes erhöhen und Betriebsabläufe verbessern:

Break-Out-Räume

Bei der Sanierungsplanung wurden entsprechend der Bedarfsplanung Räume und Flächen, die im Wesentlichen dem Kongress-, Tagungs- und Seminar-Geschäft dienen, berücksichtigt. Diese Break-Out-Räume können zudem auch als Einzelräume für kleinere gesellschaftliche Veranstaltungen (Familien-, Firmenfeiern) genutzt werden.

Die Break-Out-Räume sind flexibel gestaltbar. Das heißt, dass die Räume modulare Wände erhalten, die akustisch und optisch Räume oder Raumbereiche schaffen und sich ständig neu kombinieren lassen. Das Bestandsrestaurant „Löwenkrone“ gehört in seiner kompletten Ausdehnung zum Bereich der zu überplanenden Fläche. Der neue WC-Bereich wird in den bisherigen Personal-WC-Bereich verschoben, der Personal-WC-Bereich wird in derzeit vorhandenen Lager- und Kühlräume verlegt. Die Küche in diesem Bereich wird aufgegeben. Die Saal-Küche im 1. OG bleibt für das Veranstaltungsgeschäft erhalten.

Lastenaufzug und Anlieferung

Der bestehende Lastenaufzug an der Nordwestseite liefert nur eine unzureichende Transporthilfe für das tägliche Be- und Entladen der Bereiche Foyer und Großer Saal, da dieser nicht direkt von LKWs angefahren werden kann und keine Verbindung zu den Lagerräumen im EG und UG besitzt. Nur das Bühnenpodium und der dreieckige im Bestand befindliche Lastenaufzug haben Verbindung zu diesen Lagerräumen.

Zur Verbesserung dieser Situation wurde folgender Lösungsvorschlag unterbreitet: Der bestehende Lastenaufzug wird durch einen neuen Lastenaufzug ersetzt, dieser wird so angeordnet, dass LKWs direkt an die Aufzugstür fahren können und mittels Laderampe beschickt werden können.

Bühnenmaschinerie, Bühnenbeleuchtung, Audio-/Videotechnik, Medientechnik

Im Rahmen der vorgelegten Planung sind acht Räume mit der notwendigen Technik auszustatten. Die vorhandene Beleuchtungs-/Audio-/Video und Medientechnik in den Sälen muss auf den Stand der Technik gebracht werden. Die Abstimmung der technischen Grundlagen ist mit der Stadthalle erfolgt und ist im nächsten Schritt zu konkretisieren. Basis der Umsetzung ist die komplette Umstellung der Steuerungstechnik aller Medien auf eine zeitgemäße Netzwerktechnologie.

Alle Anlagen der Bühnenmaschinerie (Kettenzüge, Prospektzüge, Vorhanganlagen, Fall-/Schiebewände, Podien) werden demontiert, überarbeitet und sofern notwendig den gesetzlichen Anforderungen entsprechend erneuert.

6.3 Zusammenfassung

Aus Sicht der an der Ermittlung des Sanierungsbedarfs über das Ingenieurbüro beteiligten Fachplaner ist aufgrund der Synergieeffekte, die sich aus der gleichzeitigen Sanierung aller Bauteile und Anlagentechnik ergeben, das zuvor dargestellte Maßnahmenpaket als Vorzugspaket zu empfehlen, bestehend aus der Sanierung der kompletten Gebäudehülle und der Anlagentechnik.

7. Kostenschätzung für die Sanierung

Aus dem unter Ziff. 6 genannten Sanierungskonzept ergeben sich nach derzeitigem Planungsstand auf Preisbasis 2017 und interner Plausibilisierung Sanierungskosten von rund 58,4 Mio. EUR (ohne Projektsteuerungskosten und Bauherrenleistungen).

8. Variantenbetrachtung für einen Neubau

Aufgrund der Höhe der zu erwartenden Sanierungskosten wurden nach Vorliegen des Sanierungskonzepts und der sich daraus ergebenden Kostenschätzung zusätzlich die Kosten eines Neubaus in Größe des Bestandsgebäudes betrachtet, um die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung zu prüfen. Diese Vergleichsberechnung wurde ebenfalls durch das mit der Erstellung des Sanierungskonzepts beauftragte Ingenieurbüro auf Basis von Erfahrungswerten und Kennzahlen vergleichbarer Objekte einschließlich der Schätzung der langfristigen Instandhaltungskosten erstellt. Ziel war keine komplette Planung eines Neubaus, sondern ein Vergleichswert, um die möglichen Sanierungskosten bewerten zu können.

Im Ergebnis ergeben sich auf dieser Grundlage Investitionskosten auf Preisbasis 2017 (einschließlich der Abrisskosten) von ca. 69,5 Mio. EUR für einen Neubau in gleicher Größe. Ein solcher Neubau wäre somit rund 11 Mio. EUR teurer als eine Sanierung. Der Vergleich ist in Anlage 4 beigefügt. Dabei nicht betrachtet sind die Herrichtungs- und Erschließungskosten, die Kosten der Außenanlagen sowie mögliche Grunderwerbskosten.

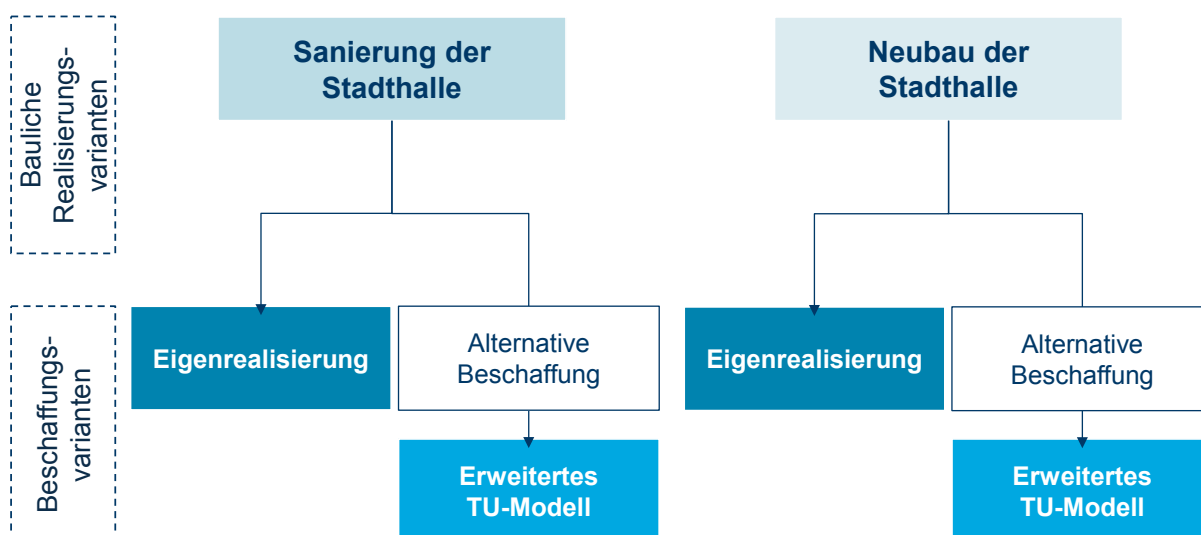
9. Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Die PD hat in Fortsetzung der durch das Bundesfinanzministerium geförderten Erstellung der Machbarkeitsstudie (siehe Ziff. 3) parallel zur Bestandsanalyse das Rechenmodell für die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) erarbeitet.

9.1 Inhalte der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie wurden für die Sanierung (Ziff. 7) sowie einen Neubau in gleicher Größe (Ziff. 8) zwei Basisvarianten betrachtet: Die konventionelle Eigenrealisierung als gewerkeweise Vergabe und das erweiterte TU-Modell inkl. langfristiger Instandhaltung als alternatives Beschaffungsmodell. Diese beiden Beschaffungsvarianten wurden sowohl für die Sanierungs- als auch für die Neubauvariante vergleichend gemäß bundeseinheitlicher Methodik für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen gegenübergestellt. Bei allen Varianten verbleibt das Eigentum beim BgA Stadthalle, der Veranstaltungsbetrieb verbleibt bei der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH. Es wurde ein Leistungsspektrum von Planung, Bau, Bauzeitfinanzierung und Instandhaltung über einen Zeitraum von 22 Jahren inkl. zweijähriger Planungs- und Bauphase betrachtet.

Die PD hat alle dafür relevanten Daten der Stadthalle sowie aus der Bestandsanalyse zusammengestellt und analysiert. Die Schnittstellen zwischen der Stadt als Eigentümerin bzw. dem Betrieb gewerblicher Art (BgA), der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH (Stadthalle) und einem privaten Dritten wurden definiert. Ferner wurden die Maßnahmen sowie der Leistungsumfang, die in ein alternatives Modell einfließen könnten, betrachtet. Zudem erfolgten eine Risikoanalyse und die Beschreibung eines Finanzierungs- und Sicherheitenmodells. Die kalkulatorischen Annahmen zum erweiterten TU-Modell basieren auf von der PD ausgewerteten Projekten, die in vergleichbarer Beschaffungsform umgesetzt worden sind.



Untersuchte Varianten in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Bei einem erweiterten TU-Modell erfolgt ein ganzheitlicher Ansatz der Leistungserbringung. Der zentrale Auftragnehmer übernimmt die konzeptionelle Verzahnung und Integration von Planungs-, Bau, Finanzierungs- und Instandhaltungsleistungen. Um die Marktfähigkeit des Modells zu erhöhen und unangemessen hohe Angebotskosten sowie Risikozuschläge des Totalunternehmers zu vermeiden, empfiehlt die PD gemeinsam mit dem Ingenieurbüro, eine genehmigungsfähige Planung (Leistungsphase 4 HOAI) vorzugeben.

Die WU weist im Ergebnis einen sogenannten Barwert der einzelnen Beschaffungsvarianten aus. Der Barwert spiegelt den heutigen Zeitwert aller zukünftigen Kosten für Planung, Bau, Finanzierung und Instandhaltung der Stadthalle über eine Laufzeit von 22 Jahren (Bauphase und 20 Jahre Betreib) wider. Diese Summe wäre demnach heute zu finanzieren, um alle zukünftigen Forderungen des Vorhabens zu jedem Zeitpunkt der Vertragslaufzeit begleichen zu können. Insofern beinhaltet der Barwert neben den Investitionen und deren Finanzierung (Zins und Tilgung) auch die für die Nutzung der Stadthalle langfristig erforderlichen Instandhaltungsleistungen sowie alle für die Umsetzung notwendigen Transaktions- und Verwaltungskosten auf Seiten der Stadt. Zur Absicherung der Preisentwicklungen sind alle Zahlungsströme anhand der jeweiligen Zeitreihen des statistischen Bundesamtes fortgeschrieben und indexiert worden.

In den betrachteten Kosten für eine Sanierung oder den Neubau sind darüber hinaus Risikokosten enthalten, um die unterschiedliche Risikoteilung in den Beschaffungsvarianten bewerten zu können. Typische Risiken, die in der WU berücksichtigt wurden, sind Baukostensteigerungen bzw. Bauzeitverlängerungen aufgrund der Komplexität des Gebäudes, Risiko durch Mängel nach Ablauf der Gewährleistung und Risiko der unterlassenen Instandhaltung. Das Risiko der Insolvenz des Auftragnehmers im Falle des langfristigen TU-Vertrages wurde im Rahmen von Bürgschaftskosten berücksichtigt. Im erweiterten TU-Modell wurde unterstellt, dass die Risikoteilung nach dem Grundsatz erfolgt, dass jeder Vertragspartner das Risiko trägt, das er am besten steuern kann. Dadurch können Risiken sachgerecht verteilt und die Eintrittswahrscheinlichkeit bzw. die Kostenwirkung eines eingetretenen Risikos reduziert werden.

Bei der Risikobewertung orientiert sich die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung methodisch an den bundesweit anerkannten Leitfäden (u. a. Leitfaden der Finanzministerkonferenz zu Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen). Die Gegenüberstellung der Varianten ist mit einem von der PD entwickelten und auditierten Rechenmodell durchgeführt worden. In die Analyse sind Auswertungsergebnisse der PD zu Effizienzpotenzialen eines TU-Modells gegenüber der Eigenrealisierung eingeflossen. In dieser Auswertung wurden Planungs- und Baukosten zahlreicher umgesetzter und abgerechneter TU- oder vergleichbarer Vertrags-Modelle mit Kostenkennwerten konventioneller Bauvorhaben der Öffentlichen Hand (BKI-Kennwerte) gegenübergestellt. Darüber hinaus sind Erfahrungswerte der PD und des beteiligten Ingenieurbüros in enger Abstimmung mit den Fachbereichen in die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung eingeflossen.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden für die Sanierungs- und Neubauvarianten zu Vergleichszwecken derselbe Zeitablauf und dieselben Vorbereitungs- und Umsetzungszeiträume angesetzt. Bei der Umsetzung einer Neubauvariante wäre darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die Grundstücksfrage geklärt, evtl. Planungsrecht geschaffen und das Raumprogramm festgelegt werden müsste.

	Eigenrealisierung	Erweitertes TU-Modell
Eigentum an Grundstück und Gebäude	BgA	BgA
Planungs- und Bauleistungen	Stadt / BgA	Auftragnehmer (Sanierung: ab LPH 5 / Neubau: ab LPH 2)
Finanzierungsleistungen	Stadt / BgA	Bauzeitfinanzierung: Auftragnehmer Langfristfinanzierung: Forfaitierung
Gebäudebezogene Betriebsleistungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Objektmanagement ▪ Medienversorgung ▪ Reinigung ▪ Bedienung, Inspektion und Wartung ▪ Sicherheits- und Überwachungsdienste ▪ Abgaben und Versicherungsbeiträge 	Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH	Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH
Instandsetzung und Ersatzerneuerungen	Stadt / BgA bzw. Betriebsgesellschaft	Auftragnehmer (bei der Stadt / BgA bzw. Betriebsgesellschaft verbleiben die Leistungen der Vertragskontrolle)
Veranstaltungsbezogener Betrieb, Vermarktung der Flächen	Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH	Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH

Übersicht des Leistungsspektrums in den Beschaffungsvarianten

Die Eigenrealisierung stellt den Vergleichswert für die alternative Beschaffungsvariante dar.

9.2 Ergebnisse für die Sanierungsvariante

Der Vergleich der Beschaffungsvarianten (inkl. Risikokosten) für die Sanierungsvariante hat ergeben, dass die Umsetzung im Rahmen eines erweiterten TU-Modells mit langfristiger Instandhaltung wirtschaftliche Vorteile gegenüber der Eigenrealisierung erwarten lässt. Der Barwert des TU-Modells liegt im Basisfall etwa 3,28 Mio. EUR unterhalb des Vergleichswertes der Eigenrealisierung. Prozentual liegt der Wirtschaftlichkeitsvorteil dieser Variante bei etwa 4,01 %.

	Sanierung	
	Eigenrealisierung	Erweitertes TU-Modell
Gesamtbarwert	81.746.000 EUR	78.469.000 EUR
Differenz barwertig ggü. Eigenrealisierung	-	- 3.277.000 EUR
Relativer Vor-/Nachteil ggü. Eigenrealisierung	-	- 4,01 %

Ergebnisübersicht der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Sanierung)

9.3 Ergebnisse für die Neubauvariante

Der Vergleich der Beschaffungsvarianten (inkl. Risikokosten) für die Neubauvariante hat ergeben, dass die Umsetzung im Rahmen eines erweiterten TU-Modells mit langfristiger Instandhaltung wirtschaftliche Vorteile gegenüber der Eigenrealisierung erwarten lässt.

Der Barwert des TU-Modells liegt etwa 6 Mio. EUR unterhalb der Obergrenze der Eigenrealisierung. Prozentual liegt der Wirtschaftlichkeitsvorteil dieser Variante bei etwa 6,8 %.

	Neubau	
	Eigenrealisierung	Erweitertes TU-Modell
Gesamtbarwert	88.959.000 EUR	82.914.000 EUR
Differenz barwertig ggü. Eigenrealisierung	-	- 6.044.000 EUR
Relativer Vor-/Nachteil ggü. Eigenrealisierung	-	- 6,79 %

Ergebnisübersicht der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Neubau)

9.4 Bewertung

Die beiden untersuchten Sanierungsvarianten (Eigenrealisierung und erweitertes TU-Modell) stellen sich gegenüber den beiden Neubauvarianten als vorteilig dar. Barwertig liegt der Vorteil bei ca. 1,17 Mio. EUR bis 10,49 Mio. EUR.

Der Neubau der Stadthalle in Eigenrealisierung ist im Vergleich zu den anderen Varianten über den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren (zzgl. 2-jähriger Planungs- und Bauzeit) mit dem höchsten Investitionsaufwand verbunden. Die Neubauvariante würde zudem aufgrund der deutlich längeren Bauzeit (Abbruch der bestehenden Stadthalle und anschließender Neubau auf demselben Grundstück) zu einer längeren Schließzeit der Stadthalle als bisher angenommen führen.

Rang	Variante	Gesamtbarwert
1	Sanierung im (erweiterten) TU-Modell	78.469.000 EUR
2	Sanierung in Eigenrealisierung	81.746.000 EUR
3	Neubau im (erweiterten) TU-Modell	82.914.000 EUR
4	Neubau in Eigenrealisierung	88.959.000 EUR

Übersicht der Varianten

Das erweiterte TU-Modell für die Sanierungsvariante stellt sich auch bei abgewandelten Annahmen zu den Eingangsdaten als wirtschaftlichste Beschaffungsvariante dar.

Die wirtschaftlichen Vorteile des erweiterten TU-Modells liegen vor allem in der vertraglich geregelten Kosten- und Terminsicherheit sowie in der Übertragung des Schnittstellenrisikos zwischen den einzelnen Gewerken bzw. Auftragnehmern. Die Vorteile können wie folgt zusammengefasst werden:

- Entlastung der Verwaltungskapazitäten durch Bündelung der wesentlichen gebäudebezogenen Leistungen für die Sanierung der Stadthalle in einem Vertragspaket
- Planungssicherheit im Haushalt durch vertragliche Fixierung von Bau- und langfristigen Instandhaltungskosten
- Planungssicherheit für die Vermarktung der Stadthalle durch vertragliche Fixierung der Bauzeit

Aus diesen Gründen wird im Rahmen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung die Sanierung der Stadthalle in einem erweiterten TU-Modell zur Umsetzung empfohlen.

10. Denkmalschutz

Derzeit wird von Seiten des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege (NLD) die Denkmalschutzwürdigkeit der Stadthalle geprüft. Das NLD ist die zuständige Behörde in Niedersachsen, die über die Schutzwürdigkeit von Objekten nach den Kriterien des Denkmalschutzgesetzes entscheidet.

Da das NLD die Stadthalle in ihrer architektonisch städtebaulichen Bedeutung als Kulturgebäude der frühen 60er Jahre in einen größeren bundesweiten Zusammenhang stellen wird, ist es schwer vorauszusagen, ob es zu einer Denkmalausweisung kommen wird und wenn ja, auf welche Bestandteile des Gebäudes (nur Äußeres oder äußere Gestalt und Teile des Innenausbaus) sich eine solche Ausweisung erstrecken wird.

Die derzeitige Analysearbeit des NLD wird von der Stadt Braunschweig im Rahmen der Amtshilfe durch die Untere Denkmalschutzbehörde unterstützt. Sollte das NLD eine Denkmaleigenschaft feststellen, würde vor einer formellen Eintragung in das Denkmalverzeichnis die Stadt Braunschweig als Eigentümerin und als Gemeinde (Trägerin der Planungshoheit) angehört. Das bedeutet, dass die Stadt auch Bedenken gegen eine sehr weitgehende und ggf. einengende Denkmalausweisung geltend machen kann. Das NLD will seine fachliche Bewertung noch in diesem Jahr abschließen.

Falls die Stadthalle formell als Denkmal eingetragen würde, bestünde grundsätzlich eine Erhaltungspflicht der Stadt Braunschweig als Eigentümerin. Jede Veränderung, Instandsetzung oder gar Zerstörung von denkmalgeschützten Gebäudebestandteilen würde dann einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen, für die fachlich das Referat Stadtbild und Denkmalpflege der Stadt Braunschweig als Untere Denkmalschutzbehörde zuständig wäre.

11. Nächste Schritte und Zeitplan

Für die Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens (europaweites Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) ist die Einbindung von wirtschaftlichem, technischem und juristischem Know-how erforderlich. Die notwendigen wirtschaftlichen, technischen und Projektsteuerungsleistungen sollen über die PD im Zuge der Inhouse-Vergabe beauftragt werden.

11.1 Beratung in der nächsten Projektphase

Für die Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens (europaweites Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) ist die Einbindung von wirtschaftlichem, technischem und juristischem Know-how erforderlich.

Ein entsprechendes Angebot für die wirtschaftlichen und technischen Beratungsleistungen liegt vor, das sich in folgende Stufen gliedert:

Leistungspaket 1 „Vorbereitung Vergabeverfahren“

- Wirtschaftliche Beratungsleistungen zur Vorbereitung des Vergabeverfahrens
- Technische Leistungen zur Vorbereitung des Vergabeverfahrens
- Projektsteuerungsleistungen

Leistungspaket 2 „Durchführung Vergabeverfahren TU-Modell“

- Wirtschaftliche Beratungsleistungen im Vergabeverfahren (Vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb, Angebots- und Verhandlungsphase, abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Abschluss des Verfahrens)

- Technische Beratungsleistungen im Vergabeverfahren (Vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb, Angebots- und Verhandlungsphase, abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Abschluss des Verfahrens)
- Projektsteuerung während des Vergabeverfahrens

Leistungspaket 3 „Projektsteuerung während der Umsetzungsphase“

- Projektsteuerung mit Projektleitungsfunktion (Leistungen zur Organisation, Information und Koordination, Leistungen zur Bewertung der Qualitäten und Quantitäten, Leistungen zur Bewertung der Kosten, Leistungen zur Bewertung der Termine und Kapazitäten)

Die wirtschaftliche Beratung einschließlich der Projektleitung und Steuerung erfolgt durch die PD. Für die technischen Beratungsleistungen wird durch die PD ein Ingenieurbüro eingebunden.

Parallel wird die Stadt einen juristischen Berater beauftragen, das Vergabeverfahren vorzubereiten

und zu begleiten sowie das Vertragscontrolling in der Umsetzungsphase zu übernehmen. Die Schnittstelle zum juristischen Berater wird ebenfalls durch die PD gesteuert.

Die Vergabe der Beraterleistungen wird in der nicht-öffentlichen Gremienvorlage (Drucksache 17-05844) vorgeschlagen.

11.2 Zeitplan

Derzeit ist für die Sanierung der Stadthalle von folgenden zeitlichen und inhaltlichen Meilensteinen nach einer Beschlussfassung am 19. Dezember 2017 auszugehen:

- Ratsentscheidung am 19. Dezember 2017 (Stadtbezirksrat 132 Ende November 2017, FPA am 30. November 2017, VA am 12. Dezember 2017)
- Vorbereitung Vergabeverfahren (inkl. Planung bis LPH 4): Dezember 2017 – Dezember 2018
- Vergabeverfahren: Dezember 2018 – Oktober 2019
- Entscheidung des Rates über die Vergabe: Oktober 2019
- Planungszeitraum (ab LPH 5): Oktober 2019 – März 2020
- Bauzeit (Schließzeit der Stadthalle): April 2020 – September 2021
- Inbetriebnahme-Phase: ab Juli 2021 – März 2022
- Start Veranstaltungsbetrieb Stadthalle: Oktober 2021

Bezugnehmend auf den Beschlussvorschlag würde eine Beauftragung eines Unternehmens nach dem durchgeführten Vergabeverfahren nur dann erfolgen, wenn die erzielten Ausschreibungsergebnisse mindestens den für die Eigenerledigung ermittelten Kosten entsprechen. Die Entscheidung zur Auftragsvergabe wird dem Rat nach Abschluss des Vergabeverfahrens voraussichtlich im Oktober 2019 vorgelegt.

12. Zusammenfassung

Aus den in dieser Vorlage genannten Gründen wird vorgeschlagen, eine Sanierung der Stadthalle Braunschweig in einem erweiterten TU-Modell vorzunehmen und die weiteren, hierfür erforderlichen Schritte umzusetzen.

Geiger

Anlage/n:

Anlage 1 zu Punkt 2.1

Anlage 2 zu Punkt 2.2

Anlage 3 zu Punkt 5

Anlage 4 zu Punkt 8