

Tagesordnung öffentlicher Teil

Sitzung des Finanz- und Personalausschusses

Sitzung: Dienstag, 12.12.2017, 14:00 Uhr

Raum, Ort: Rathaus, Großer Sitzungssaal, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Eröffnung des öffentlichen Teils (Finanzen)
3. Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls der Sitzung vom 26.10.2017
4. Mitteilungen (Finanzen)
5. Anträge (Finanzen)
6. 17-05829-04 Haushaltsvollzug 2017 hier: Zustimmung zu über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen bzw. Verpflichtungsermächtigungen gemäß §§117 und 119 Abs. 5 NKomVG
7. Projekt Sanierung Stadthalle
- 7.1. Projekt Sanierung Stadthalle
8. Anfragen (Finanzen)

17-05842

17-05842-01

Betreff:

Haushaltsvollzug 2017
hier: Zustimmung zu über- und außerplanmäßigen Aufwendungen
und Auszahlungen bzw. Verpflichtungsermächtigungen gemäß
§§117 und 119 Abs. 5 NKomVG

Organisationseinheit:

Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen

Datum:

07.12.2017

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)

Sitzungstermin

12.12.2017

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

12.12.2017

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

19.12.2017

Ö

Beschluss:

„Den in der Vorlage aufgeführten über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen bzw. Verpflichtungsermächtigungen gemäß §§ 117 und 119 Abs. 5 NKomVG wird unter Inanspruchnahme der aufgezeigten Deckungsmittel zugestimmt.“

Sachverhalt:

Ergebnishaushalt

1. Teilhaushalt Fachbereich Finanzen

Zeile 15 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

Projekt 4E.210213 Städt. Stadion. Erneuerung Flutlicht

Sachkonto 421110 Grundstücke und bauliche Anlagen - Instandhaltungen

Bei dem o.g. Projekt wird ein außerplanmäßiger Aufwand in Höhe von **282.500,00 €** beantragt.

Haushaltsansatz 2017:

0,00 €

außerplanmäßig bereits bereitgestellt:

894.000,00 €

außerplanmäßig beantragt:

282.500,00 €

(neu) zur Verfügung stehende Haushaltsmittel:

1.176.500,00 €

Die Deutsche Fußball Liga (DFL) hat gemäß der aktuellen Medienrichtlinie die Anforderungen an das Flutlicht geändert. Gemäß Lizenzierungsordnung muss die Beleuchtungsstärke bei Spielen der 2. Bundesliga mindestens 1.200 Lux betragen, bei Spielen der 1. Bundesliga mindestens 1.400 Lux. Ab der Spielzeit 2019/2020 (01.07.2019) erhöht sich die Anforderung für den Erstligabetrieb auf 1.600 Lux. Aktuell hat das Flutlicht im Eintracht-Stadion nur eine Lichtstärke von durchschnittlich 850 Lux. Allerdings weisen die Flutlichtstrahler inzwischen deutliche Einbußen bei der Lichtleistung (derzeit 600 Lux) aufgrund des Alters auf. Die Bereitstellung der geforderten Beleuchtungsstärken ist lizenzrelevant.

Die Flutlichtanlage im Eintracht-Stadion muss daher dringend erneuert werden. Nunmehr ist vorgesehen, die Erweiterung der Flutlichtanlage um 27 Strahler an den Tribünenendächern in LED-Technik und die Erneuerung der Strahler an den Masten in klassischer Metaldampftechnik durchführen zu lassen.

Da eine stufenweise Erhöhung von der derzeit notwendigen 1.200 (Zweitligabetrieb) auf 1.600 Lux (Erstligabetrieb) sowohl technisch als auch wirtschaftlich nicht darstellbar ist, ist es vorgesehen, die Erstligaanforderungen zu berücksichtigen. Daneben bietet diese Lösung die Sicherheit bezüglich möglicher Forderungen der DFL zu Anhebungen der Beleuchtungsstärke im Zweitligabetrieb.

Durch die Durchführung dieser Maßnahmen ergibt sich insgesamt eine Lichtleistung von 1.600 Lux, welche die Anforderung an den Erstligabetrieb erfüllt.

Der Rat in seiner Sitzung am 26. September 2017 bereits einer außerplanmäßigen Mittelbereitstellung in Höhe von 894.000 € zugestimmt - vgl. Vorlage 17-05282.

Damit die Maßnahme bis zur Saison 2018/2019 bereits abgeschlossen werden kann, wurde bereits mit den Vorarbeiten begonnen. Ein externes Büro ist mit der Planung beauftragt. Gemäß aktualisierter Kostenberechnung vom 17. November 2017, welche die o. g. Maßnahmen für die Lizenz für den Erstligabetrieb berücksichtigt, belaufen sich die Gesamtkosten auf 1.176.470 € (1.400.000 € brutto).

Der Differenzbetrag von 282.470 € (336.140 € brutto) muss außerplanmäßig bereitgestellt werden, da eine Anmeldung erst zur Haushaltslesung 2018 einen rechtzeitigen Abschluss der Maßnahmen nicht mehr sicherstellen würde.

Eine Mitteleinplanung der anfallenden Mehrwertsteuer ist nicht notwendig, da diese durch das Finanzamt erstattet wird und sich daher für die Stadt als neutral darstellt.

Das Bauvorhaben wurde dem Bauausschuss am 05. Dezember 2017 zur Objekt- und Kostenfeststellung vorgestellt und beschlossen.

Als Deckungsmittel stehen Mehrerträge aus der Gewerbesteuer zur Verfügung.

Deckung:

Art der Deckung	PSP-Element / Kostenart	Bezeichnung	Betrag
Mehrerträge	1.61.6110.01 301310	Steuern, allgemeine Zuweisungen/Umlagen/ Gewerbesteuer	282.500,00 €

2. Teilhaushalt Fachbereich Bürgerservice, Öffentl. Sicherheit

Zeile 15	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen
Kostenstelle	320-9841 Gebäudekosten – 32.4
Kostenart	427110 Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufw.

Bei der o. g. Kostenstelle wird ein außerplanmäßiger Aufwand in Höhe von **115.000,00 €** (30.000 € Umzugskosten, 85.000 € Makler) beantragt.

Haushaltsansatz 2017:	0,00 €
außerplanmäßig beantragt:	<u>115.000,00 €</u>
(neu) zur Verfügung stehende Haushaltsmittel:	115.000,00 €

Zeile 19	Sonstige ordentliche Aufwendungen
Kostenstelle	320-9841 Gebäudekosten – 32.4
Kostenart	445512 Erst. an Gebäudemän. - Miete

Bei der o. g. Kostenstelle wird ein außerplanmäßiger Aufwand in Höhe von **204.300,00 €** (204.300 € Miete) beantragt.

Haushaltsansatz 2017:	115.100,00 €
außerplanmäßig beantragt:	<u>204.300,00 €</u>
(neu) zur Verfügung stehende Haushaltsmittel:	319.400,00 €

Wie in der Ratsvorlage 17-05858 ausgeführt, ist das städtisch von der Abteilung Bürgerangelegenheiten genutzte Dienstgebäude in erheblichem Umfang sanierungsbedürftig. Wenn der Rat der beabsichtigten Eigentumsübertragung an das Niedersächsische Studieninstitut (NSI) zugestimmt hat, soll kurzfristig mit der Sanierung begonnen werden. Während der geplanten Bauzeit von rund zwei Jahren ist eine vorübergehende Auslagerung der Abteilung erforderlich.

Derzeit befinden sich Vertragsverhandlungen zur möglichen Anmietung von ausreichend großen Büroflächen (rd. 2.200 m²) im 3. Obergeschoss des Gebäudes Friedrich-Seele-Str. 7 in der Endabstimmung, so dass hier von einer Realisierung noch in diesem Jahr, vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Gremien ausgegangen wird.

Die Kosten für den Umzug, die voraussichtliche Jahresmiete und die Nebenkosten des Vertragsabschlusses sind unabweisbar, da eine Aufrechterhaltung des Dienstbetriebes während des Umbaus in dem Gebäude nicht möglich ist und freie städtische Büroflächen in der benötigten Größe nicht vorhanden sind. Alternative Büroflächen in zentralerer Lage konnten trotz intensiver Suche nicht akquiriert werden, eine Verschiebung der Sanierung kommt ebenfalls nicht in Betracht. Eine kurzfristige Realisierung der Anmietentscheidung ist zwingend erforderlich, um diese derzeit letzten verfügbaren Mietflächen zu sichern und dem NSI zeitgerecht eine Planung und Umsetzung der Sanierung zu ermöglichen.

Die benötigten Haushaltsmittel konnten weder für 2017 noch für 2018 eingeplant werden, da zunächst Klarheit über den Umfang der Sanierungsarbeiten erzielt werden musste und dann alternative Unterbringungen geprüft und bewertet werden mussten. Ohne eine haushaltsrechtliche Ermächtigung können die notwendigen weiteren Verfahrensschritte zur Vorbereitung des Umzugs nicht erfolgen.

Als Deckungsmittel dienen Minderaufwendungen im Bereich der Aufwendungen für aktives Personal.

Deckung:

Art der Deckung	PSP-Element / Kostenart	Bezeichnung	Betrag
Minderaufwendungen	Diverse	Diverse /	319.300,00 €
	Diverse	Diverse	

Geiger

Anlage/n:

Keine

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 Stadtlanschaft“ 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.

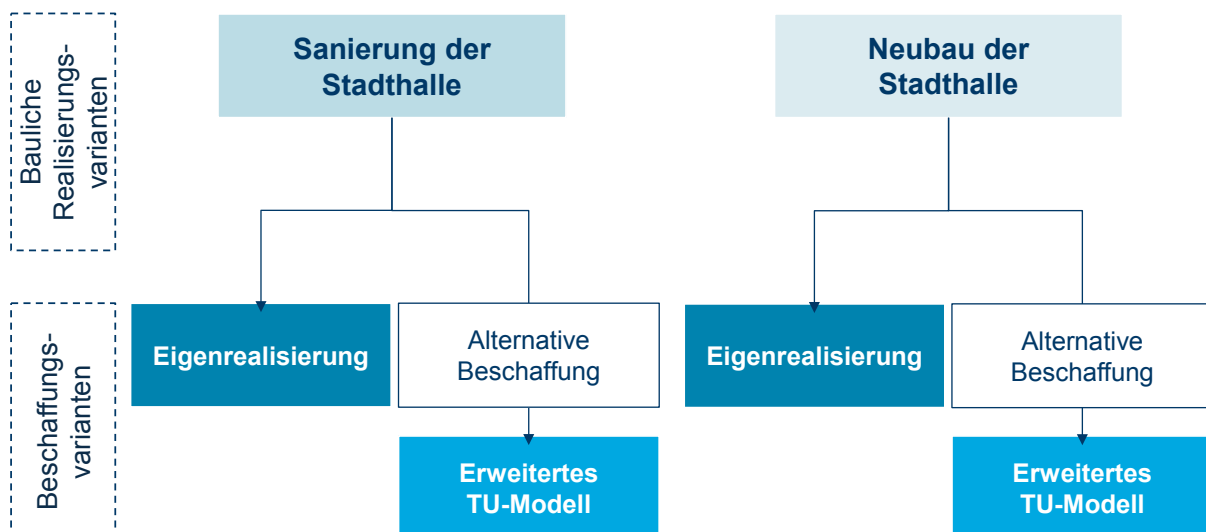
9. Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

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



Stadthalle Braunschweig, Südostseite, Foto 1976



Stadthalle Braunschweig, Nordostseite, Foto 1976

Anlage 2 Seite 1

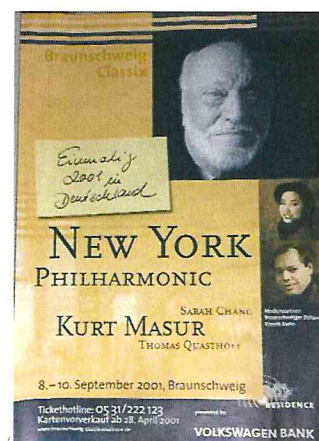
Auszug aus 52 Jahren Shows und Konzerten in der Stadthalle Braunschweig



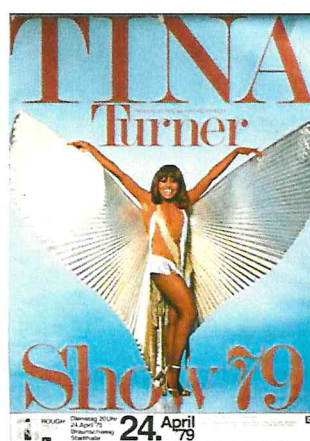
KVR - Kunde seit 1966



Erste Tanz WM in BS 1994

Klassik 2001
einen Tag vor 9/1152. Debütball 2017
Kunde seit Eröffnung

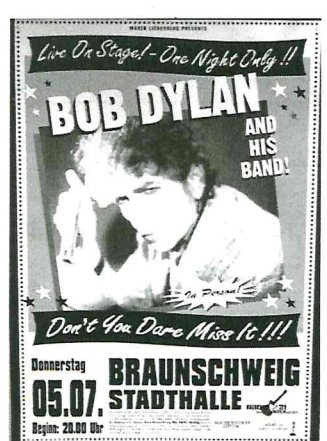
Erstes Steh-Konzert 1985



Vor Ihrem Durchbruch



Alle Jahrzehnte im Haus



Konzert 1998 des Nobelpreisträger 2016

Alle ist möglich! Verschiedene Konfigurationen des Großen Saals



<=
Kongresse/Tagungen
z.B. 31 x
Braunschweiger
Brandschutztag

=>
Holiday on Ice
kleinste Eisfläche in der Tour
1990 bis 1999



<=
Präsentation
Golf III – 1991
Volkswagen AG

=>
Karneval
Bälle/Galas



Ergebnisse der städtebaulichen Machbarkeitsstudie für das Grundstück der Stadthalle, Siegerentwurf des Büros KSW



Sanierung		€(netto)	€/m2BGF
KGR 100	Grundstück	0,00 €	0,00 €
KGR 200	Herrichten und Erschließen	211.850,00 €	9,63 €
KGR 300	Bauwerk-Baukonstruktion	25.036.926,00 €	1.138,04 €
KGR 400	Bauwerk-Technische Anlagen	21.415.564,00 €	973,43 €
KGR 500	Außenanlagen	361.000,00 €	16,41 €
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerk	0,00 €	0,00 €
KGR 700	Baunebenkosten	11.357.609,00 €	516,25 €
Summe		58.382.949,00 €	2.653,77 €

Tabelle 1: Kostenschätzung auf Basis der ermittelten Bruttogeschossfläche der Stadt Braunschweig
22.000,00 m2 BGF

Kostenkennwert Bauwerk 300 + 400 2.111,48 € /m2 BGF

Neubau		€(netto)	€/m2BGF
KGR 100	Grundstück	0,00 €	0,00 €
KGR 200	Herrichten und Erschließen	211.850,00 €	9,63 €
KGR 300	Bauwerk-Baukonstruktion	33.277.310,00 €	1.512,61 €
KGR 400	Bauwerk-Technische Anlagen	20.330.380,00 €	924,11 €
KGR 500	Außenanlagen	361.000,00 €	16,41 €
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerk	0,00 €	0,00 €
KGR 700	Baunebenkosten	13.084.600,00 €	594,75 €
Summe		67.265.140,00 €	3.057,51 €
	Abrisskosten	2.255.558,00 €	
Summe		69.520.698,00 €	

Tabelle 1: Kostenschätzung auf Basis der ermittelten Bruttogrundrissfläche der Stadt Braunschweig
22.000,00 m2 BGF
109.482,00 m3 Umbauter Raum

Kostenkennwert Bauwerk 300 + 400 2.436,71 € /m2 BGF
Kostenkennwert Abrisskosten 17,00 € /m3

Betreff:

Projekt Sanierung Stadthalle

Organisationseinheit:

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

Datum:

04.12.2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Bauausschuss (Vorberatung)	05.12.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	12.12.2017	N
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	12.12.2017	Ö
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	19.12.2017	Ö

Beschluss:

„Die Ausschreibung eines partnerschaftlichen Modells (erweitertes TU-Modell) 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:

Im Rahmen der Beratung der Beschlussvorlage am 30. November 2017 im Finanz- und Personalausschuss wurde darum gebeten, den Beschlussvorschlag zu konkretisieren. Hierdurch ergeben sich jedoch keine inhaltlichen Änderungen.

Geiger

Anlage/n:

keine

<i>Betreff:</i> Projekt Sanierung Stadthalle
--

<i>Organisationseinheit:</i> DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat	<i>Datum:</i> 08.12.2017
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	12.12.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	12.12.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	19.12.2017	Ö

Beschluss:

- „1. Die Ausschreibung eines partnerschaftlichen Modells (erweitertes TU-Modell) 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.
2. Die Verwaltung wird eine Stellungnahme in Richtung des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege (NLD) formulieren und übersenden, die neben einer grundsätzlichen Akzeptanz eines Denkmalstatus für das Gebäude der Stadthalle auch kritische Punkte benennt, insbesondere die geplante Ausweisung des Parkdecks, und Hinweise gibt zur Notwendigkeit einer flexiblen Nutzung im Inneren.“

Sachverhalt:

In der Vorlage 17-05842 wird unter Punkt 10. „Denkmalschutz“ das Verfahren einer Unterschutzstellung der Stadthalle beschrieben. Die darin angekündigte Feststellung einer Denkmaleigenschaft durch das NLD liegt der Stadt seit dem 30. November 2017 vor (siehe Anlage).

Die Stadthalle soll zusammen mit dem Parkdeck (das NLD spricht von Parkhaus) nach Auffassung des NLD als Einzeldenkmal nach § 3 (2) NDSchG ausgewiesen werden und zwar aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen.

Die Denkmalbegründung ist sehr umfassend und betrifft sowohl den städtebaulichen/architektonischen äußeren Wert als auch die innere Struktur und innere Ausstattungselemente. Sogar dem Parkdeck wird als Teil der denkmalwerten Einheit ein Schutzstatus zugewiesen.

Die Stadt Braunschweig ist nun bis zum 27. Dezember 2017 als Kommune, auf deren Gebiet das potenzielle Denkmal liegt (also als Trägerin der Planungshoheit) sowie als Eigentümerin des Objekts aufgefordert, zu der beabsichtigten Denkmalausweisung und zu der Denkmalbegründung des NLD Stellung zu beziehen, bevor dann ggf. eine formelle Aufnahme in die Denkmalliste durch das NLD erfolgt.

Bewertung der beabsichtigten Ausweisung und der Denkmalbegründung:

Zunächst ist festzustellen, dass eine Unterschutzstellung der Stadthalle für die Verwaltung nicht unerwartet kommt und in wesentlichen Teilen aus denkmalfachlicher Sicht nachvollziehbar ist. Wie der Vorlage 17-05842 unter dem *Punkt 2.1 Zeitgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung der Stadthalle* zu entnehmen ist, erkennt auch die Verwaltung die zeitgeschichtliche und baugeschichtliche Besonderheit der Stadthalle Braunschweig an. Dem entspricht auch, dass die Verwaltung schon bisher trotz hoher Kosten eine Sanierung der Stadthalle mit einer behutsamen Nutzungserweiterung und nicht einen Abbruch mit anschließendem Neubau favorisiert hat. Insofern beabsichtigt die Verwaltung keine grundsätzliche Absage im Hinblick auf die Feststellung der Denkmaleigenschaft in Richtung NLD zu erwidern.

Die Verwaltung möchte aber im Vorfeld einer formellen Eintragung auf einzelne aus Sicht der Verwaltung zu weitgehende Feststellungen in der Denkmalbegründung eingehen:

Parkdeck als Denkmal

Überraschend aus Sicht der Verwaltung ist der Umfang der geplanten Denkmalausweisung. Hier ist vor allem die Einbeziehung des gestalterisch und städtebaulich völlig unbefriedigenden Parkdecks zu nennen, dem offenbar eine dem Stadthallengebäude gleichrangige Bedeutung und Qualität beigemessen wird.

In diesem Punkt beabsichtigt die Verwaltung eine deutlich kritische Erwiderung zu formulieren. Aus Sicht der Verwaltung ist das erst nach Eröffnung der Stadthalle 1965 ausgeplante und gebaute Parkdeck kein denkmalwerter notwendiger (sog. konstituierender) Bestandteil der Stadthalle. Die Stadthalle war und ist auch ohne das Parkdeck ein markanter eigenständiger Bau dieser Zeit. Aus Sicht der Verwaltung verhindert das Parkdeck sogar einen qualitätvollen Außenraum, der der Stadthalle eigentlich von ihrer Bedeutung her stadträumlich zukommen müsste.

Dies belegt auch das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Errichtung eines Kongresshotels, deren Ergebnisse den Gremien zur Kenntnis gegeben (17-03812) und veröffentlicht wurden. Der erfolgreiche Entwurf hatte sich vor allem deswegen durchgesetzt, weil er die Stadthalle als Baukörper weitgehend ungestört belässt, dafür aber qualitätvolle Außenräume schafft. Hierfür ist es jedoch notwendig, das Parkdeck zurückzubauen.

Es wäre aus Sicht der Verwaltung nicht zu verantworten, in eine nach erfolgtem Denkmalstatus für das Parkdeck dann notwendig werdende denkmalgerechte und somit auf eine Bestandserhaltung ausgerichtete Sanierung hohe Beträge zu investieren. Damit würde man einen städtebaulichen Missstand zementieren und vor allem eine sinnvolle in die Zukunft gerichtete Aufwertung des Standorts Stadthalle verhindern.

Flexibilität hinsichtlich geplanter Umnutzungen

Aus Sicht der Verwaltung bezieht sich die Denkmalbegründung des NLD in erster Linie auf die zeitgeschichtliche und die städtebauliche Bedeutung der Stadthalle, also auf ein ideelles bzw. äußeres Schutzgut. Allerdings findet auch die innere Struktur der Stadthalle Erwähnung in der Denkmalbegründung. Für die Verwaltung ist es wichtig, dass sich durch eine Eintragung der Stadthalle in das Denkmalverzeichnis keine funktionalen Einschränkungen für notwendige Umnutzungen im Inneren ergeben.

Die Verwaltung beabsichtigt, im Inneren der Stadthalle im Rahmen der geplanten Sanierung bei grundsätzlichem Erhalt der vorhandenen Raumstruktur funktionale Veränderungen in einzelnen Bereichen vorzunehmen. So soll z.B. der Restaurantbereich überplant und sogenannte Break-Out Räume für das Tagungs- und Kongressgeschäft ergänzt werden, auch ein dritter zusätzlicher Saal ist eine Option (s. Vorlage 17-05842 unter 4. *Raum- und Funktionskonzept am Standort Stadthalle*).

Diese Entwicklungsmöglichkeiten sieht die Verwaltung als zwingend notwendig an, um die Stadthalle zukunftsfähig auszurichten. Darauf soll das NLD im Vorfeld einer formellen Eintragung deutlich hingewiesen werden.

Es darf nicht dazu kommen, dass sich durch eine sehr umfassende Denkmalbeschreibung im Inneren Restriktionen für notwendige funktionale Umnutzungen ergeben. Zumal in der Denkmalbegründung des NLD immer wieder auf die bestehende Variabilität des Grundrissgefüges der Stadthalle hingewiesen wird. Diese vorhandene Variabilität muss erhalten und erweitert werden.

Die Denkmalbedeutung der Stadthalle begründet sich laut Aussage des NLD in C) Öffentliches Erhaltungsinteresse für die Stadthalle „...*wesentlich aus kultur- und sozialgeschichtlichen, stadtbaugeschichtlichen oder wirtschaftsgeschichtlichen Aspekten.*“ Und weiter „*Diese Bedeutungsebenen werden durch die erfolgten innenräumlichen Veränderungen nicht tangiert.*“ Auf diese Aussage wird die Verwaltung zustimmend verweisen, da sie der Meinung ist, dass auch ihre geplanten zukünftigen Veränderungen die beschriebenen Bedeutungsebenen nicht tangieren.

Die Verwaltung hält die Umsetzung der beschriebenen Veränderungen bezogen auf das Stadthallengebäude sowie auf den Standort insgesamt für notwendig, um eine Zukunftsfähigkeit der Stadthalle als multifunktionalem Veranstaltungsort sicherzustellen. Als solcher ist die Stadthalle ursprünglich geplant worden.

Diese Zukunftsfähigkeit muss nach Ansicht der Verwaltung auch ein primäres Ziel der Denkmalpflege sein. Daher geht die Verwaltung davon aus, dass ihre Argumente beim NLD Gehör finden und eine anstehende endgültige Schutzausweisung entsprechende notwendige Spielräume für die Stadt weiterhin eröffnet.

Geiger

Anlage/n:

Schreiben des NLD vom 27.11.2017 Denkmalausweisung- und -begründung Stadthalle Braunschweig



Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover

**Niedersächsisches Landesamt
für Denkmalpflege**

Stadt Braunschweig
Referat Stadtbild und Denkmalpflege
Herrn Kudalla
Postfach 3309
38023 Braunschweig

Bearbeitet von
Frau Zwinge

E-Mail
Ellen.Zwinge@nld.niedersachsen.de



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

B 1 57723-2977, 2980

Durchwahl (05 11) 925-5318

Hannover
27.11.2017

Sie erhalten: Kopie Stellungnahme an die Stadt Braunschweig
hier: Neuaufnahme in das Verzeichnis der Kulturdenkmale der Stadthalle zusammen mit dem Parkhaus, Leonhardplatz 14

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> als Rechnungsbeleg | <input type="checkbox"/> auf Ihre Anforderung | <input type="checkbox"/> in Erledigung meines Schreibens |
| <input checked="" type="checkbox"/> zum Verbleib | <input type="checkbox"/> mit Dank zurück | <input type="checkbox"/> Termin |

mit der Bitte um

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> weitere Veranlassung | <input type="checkbox"/> Bescheinigung der Richtigkeit |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme | <input type="checkbox"/> Stellungnahme |
| | <input type="checkbox"/> Rückgabe |

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

E. Zwinge



Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover

**Niedersächsisches Landesamt
für Denkmalpflege**

Stadt Braunschweig
Postfach 3309
38100 Braunschweig

Bearbeitet von
Ellen Zwinge

E-Mail
Ellen.Zwinge@nld.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
B 1-57723-2977, 2980
101000.01896M001

Durchwahl (05 11) 925-5318

Hannover
27.11.2017

**Eintragung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale
hier: Stadt Braunschweig, Leonhardplatz 14, Stadthalle zusammen mit dem Parkhaus
Anlage: Denkmalbegründung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Stadthalle zusammen mit dem Parkhaus, Leonhardplatz, nach dem gegenwärtigen Stand der Erkenntnis und Bewertung ein Baudenkmal im Sinne von § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist.

Die Einschätzung als Baudenkmal stützt sich im Wesentlichen auf die in der Anlage beigefügte Denkmalbegründung.

Das Landesamt für Denkmalpflege beabsichtigt die o.g. Gebäude nach § 4 NDSchG einzutragen. Die Eintragung von Baudenkmalen in das Denkmalverzeichnis hat den Zweck, diese dauerhaft zu erhalten. Der gesetzliche Schutz, unter dem diese Objekte als Kulturdenkmale stehen, ist von der Eintragung nicht abhängig.

Gem. § 4 (4) NDSchG geben wir Ihnen als der Stadt, auf deren Gebiet das Denkmal liegt, von der beabsichtigten Eintragung Kenntnis. Sie erhalten die Gelegenheit, dazu **bis zum 27.12.2017 schriftlich Stellung** zu nehmen.

Da Sie gleichzeitig auch Eigentümer dieser Gebäude sind, bitten wir Sie dieses Schreiben als Stellungnahme an den Eigentümer anzusehen.

Für eine alsbaldige Mitteilung, spätestens bis zu dem vorstehend genannten Termin, wären wir Ihnen dankbar. Ihre Stellungnahme können Sie uns auch gern als E-Mail übersenden.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus und verbleibe

mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
(gez. C. Reulecke)


Ellen Zwinge

Dienstgebäude
Scharnhorststraße 1
30175 Hannover

Besuchszeiten
Mo. - Fr. 9 - 12 Uhr
Besuche bitte
möglichst vereinbaren

Telefon
(05 11) 9 25 50
Telefax
(05 11) 9 25-5402

Bankverbindung
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 032 543
IBAN: DE16 2505 0000 0106 032 543
SWIFT-BIC: NOLA DE 2 H



Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Bau- und Kunstdenkmalpflege (S. Thulke M.A./Dr. J. Lubitz)

Braunschweig, 14.11.2017

Betreff: Stadthalle Braunschweig mit Parkhaus

hier: Denkmalbegründung

Nach § 3 NDSchG sind Baudenkmale bauliche Anlagen, Teile baulicher Anlagen, Gruppen baulicher Anlagen, Grün- oder Friedhofsanlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Sie sind nach § 4 (1) in ein Verzeichnis aufzunehmen, das vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege geführt wird. Pflanzen, Frei- und Wasserflächen in der Umgebung sowie Zubehör eines Baudenkmals gelten als Teile des Baudenkmals, wenn sie mit diesem eine Einheit von Denkmalwert bilden.

Schutzzumfang:

Stadt Braunschweig: Stadthalle Braunschweig mit Parkhaus

Leonhardplatz 14

Objektkennziffer: 101000.01896M001/ 101000.01896F002

Flurstück: 035333-003-00486/0000

Stadthalle: Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG mit Parkhaus: TdE

Grundinformationen zu Baugeschichte und Objekttyp:

Bereits 1954 wurde über den Neubau einer Stadthalle für die Stadt Braunschweig nachgedacht. 1959 fiel die Entscheidung gegen eine Restaurierung des alten Stadtschlusses. Das Schloss sollte abgerissen werden und in der Nähe des 1960 neu errichteten Bahnhofes eine moderne Mehrzweckhalle für kulturelle Veranstaltungen errichtet werden. Zwei Jahre später wurde ein Architekturwettbewerb von der Stadt Braunschweig für die neue Bauaufgabe ausgeschrieben. Die Duisburger Architekten Heido Stumpf & Peter Voigtländer gewannen mit ihrem Modell. In den Jahren 1962 –1965 wurde die neue Stadthalle erbaut.

Baubeschreibung:

Die Braunschweiger Stadthalle ist ein multifunktionaler Hallenbau mit Standort am Leonhardplatz 1, unweit des 1960 eröffneten Hauptbahnhofs und in Nachbarschaft der Parkanlage „Viewegs Garten“ südöstlich vom Stadtzentrum gelegen.

Außen:

Es handelt sich um einen Stahlbetonbau mit Sichtbeton für tragende Elemente, Beton-Fertigteile für Brüstungen und einer Verkleidung mit Waschbetonplatten. Die Grundrissstruktur basiert auf einem Raster aus gleichseitigen Dreiecken mit einer Seitenlänge von 5,5m sowie mit einem immer wiederkehrenden Muster aus Dreiecken und Sechsecken zu Waben. Für das Dach wurde eine Stahlkonstruktion gewählt. Die Dachverkleidung und der Stadthallenschriftzug bestehen aus Kupfer.

Innen:

Sowohl die Grundstruktur als auch der Grundriss aller Räumlichkeiten basieren wiederum auf dem Raster der Drei- und Sechsecke. Aus diesen beiden Grundrissen resultieren mehrere unterschiedlich große Säle und Aufenthaltsbereiche. Neben den Foyers, dem Verwaltungsbereich, den Technik- und Lagerräumen und einem Restaurant bilden der große Saal mit Hochparkett (für ca. 2200 Personen), der kleine Saal, heute Kongresssaal (für 200-500 Personen), ein Vortragssaal (für 150 Personen) sowie ein Konferenzraum die Haupträumlichkeiten der Stadthalle. Diese Haupträumlichkeiten sind hauptsächlich mit dunklen Holzoberflächen an Wänden und Böden mit

Teakholzparkett, furnierten Wandverkleidungen und Treppenhandläufen ausgestattet. Zudem verfügt die Stadthalle über eine hochmoderne technische Ausstattung.

Veränderungen:

Bis heute sind an der Stadthalle bereits einige Modernisierungs- und Umbauphasen zu verzeichnen.

Das äußere Erscheinungsbild des ursprünglichen Baus aus den 1960er Jahren ist weitgehend erhalten. Der Anbau eines behindertengerechten Aufzuges auf der zum „Vieweg's Garten“ gewandte Seite im Jahr 1989, der Anstrich des Sichtbetons an Teilen der Außenfassade sowie die neue Türfront am Haupteingang aus dem Jahre 2009 stellen einige Veränderungen im äußeren Erscheinungsbild dar. Die neue Überdachung vor dem Haupteingang wurde abgerückt vom Stadthallenbau 1999 errichtet und stellt nur eine geringfügige Beeinträchtigung im Erscheinungsbild dar.

Im Inneren wurden 2009 im Haupteingangsbereich die Kassen sowie der Foyerbereich umgestaltet bzw. mit neuen Materialeien verkleidet, der Sichtbeton erhielt einen Anstrich, die Decken im Erd- und Obergeschoss wurden größtenteils erneuert. Im großen Saal wurde das Furnier im unteren Bereich bereits ausgewechselt, die Kamerabalkone wurden neu angebracht. Der Haupteingang der Verwaltung, der Eingang des Empfangsbereiches im hinteren Teil der Stadthalle sowie die Bereiche für Künstler und Personal wurden 2014 teilweise modernisiert.

Parkhaus:

Im Februar des Jahres 1965 kam der Beschluss, das zugehörige Parkhaus zur Stadthalle zu bauen. Zur Eröffnung der Stadthalle lag das Projekt noch in der Planungsphase. Das auf 2 Ebenen konzipierte Parkhaus wurde auf dem nördlichen Teil des Leonhardplatzes zwischen der Stadthalle und einem geplanten, aber nicht realisierten Wohnhaus erbaut.

Im Äußeren zeigt sich das Parkhaus als einheitlich gestalteter flacher und langgestreckter Bau in gleicher Grundform auf dem Raster der Drei- und Sechsecke wie die Stadthalle. Das aus Stahlbetonrundstützen, Wandscheiben und Stützwänden aus Stahlbeton (Sichtbeton) mit Stahlbetondecke erbaute Parkhaus bietet auf den zwei Ebenen Platz für ca. 300 Parkplätze, einigen Nebenräumen für Streugut und den Wärterraum. Das Parkhaus stellt sich heute noch in seinem originalen Zustand dar.

Außenraumgestaltung:

Im Zuge der EXPO 2000 wurde die Freiflächengestaltung der Stadthalle stark verändert. Heute weisen nur noch wenige Elemente auf die ursprüngliche zur Stadthalle konzipierte Außenraumgestaltung hin.

A) Denkmaleigenschaften der Stadthalle Braunschweig

1) Geschichtliche Bedeutung im Rahmen von:

1.01 Ortsgeschichte &

1.02 Landesgeschichte:

In der Phase der Nachkriegsarchitektur, die mit dem Bauen von kommunalen Veranstaltungsorten seine Hochkonjunktur hatte (Stadthallen v.a. Ende 1950 bis Anfang der 1970er Jahre), wurde das aus dem Braunschweiger Wettbewerb hervorgegangene Modell der Duisburger Architekten Stumpf & Voigtländer zwischen 1962 und 1995 realisiert. Der Bedarf an großen Veranstaltungssälen war auch im stark kriegszerstörten Braunschweig groß. Die Stadthalle Braunschweig wurde neben den Veranstaltungsbauten in Wolfsburg (1957-58: eine Mehrzweckhalle mit einem großen Saal, ab 1962 diverse Anbauten) und Hannover (HCC 1911-1914) zu einem überregional bedeutenden Veranstaltungsort. Neben Messen, Kongressen, Konzerten und anderen Veranstaltungen diente die Stadthalle auch als Konzertsaal für das eigene Staatsorchester der Stadt Braunschweig.

Die Stadthalle war und ist sowohl für die Stadt Braunschweig als auch über ihre Grenzen hinaus ein überregional bedeutender Veranstaltungsort und besitzt somit eine Bedeutung sowohl für die Orts- als auch für die Landesgeschichte.

1.04 Kultur- und Geistesgeschichte:

Die Stadthalle sollte den Bürgerinnen und Bürgern Braunschweigs und der Umgebung als Veranstaltungs- und Versammlungsort, als Stätte für Kultur, Tagung und Geselligkeit und als Ort politischer Auseinandersetzungen dienen. Der Bau der Stadthalle fällt nicht nur in die Zeit des wirtschaftlichen, sondern auch sozialen und kulturellen Wiederaufbaus. Diese Phase wirtschaftlicher wie gesellschaftlicher Prosperität infolge des Wirtschaftswunders ist durch den Begriff der Wohlstandsgesellschaft gekennzeichnet.¹ Sie steht damals wie heute für Kultur, Modernität und Funktionalität, für Offenheit und Vielfalt. Die unterschiedlich möglichen Veranstaltungsformate bieten Raum für ein breites Publikum. Dazu bietet die Stadthalle einen Ort für alle gesellschaftlichen Schichten. In zeitgenössischen Publikationen wird sie darum als ein „Forum der Bürgerschaft“² bezeichnet.

Als Produkt des sowohl wirtschaftlichen und baulichen aber auch sozialen Wiederaufbaus besitzt die Stadthalle auch eine geschichtliche Bedeutung aufgrund ihres Zeugnis- und Schauwertes für die Kultur- und Geistesgeschichte.

1.05 Bau- und Kunstgeschichte:

Die Stadthalle Braunschweig wurde als multifunktionale Veranstaltungshalle konzipiert, deren Charakteristik sich von Bautypen der vorangegangenen Theater- und Konzertbauten, Fest- und Ausstellungshallen dadurch unterscheidet, dass Säle verschiedener Größen für unterschiedliche Arten kultureller und gesellschaftlicher Nutzungen geboten und kombiniert werden.

Der zunächst nach 1945 am häufigsten auftretende Typ von klein- und mittelstädtischen Hallen gestaltete sich in Form eines einzigen Saals mit entsprechenden Foyers und Nebenräumen. Der neue Stadthallentypus, bestehend aus mehreren unterschiedlich großen Sälen und in Gestalt eines gruppierten Baukörperensembles mit mehr oder weniger stark akzentuiertem Hauptsaal erlaubte eine neue Nutzungsform aufgrund seiner daraus resultierenden Multifunktionalität. Diese Multifunktionalität ist charakteristisches Merkmal, woraus sich wiederum die unterschiedlich umfangreichen Raumprogramme und Gestaltungsformen ableiten. Die für die Stadthalle Braunschweig so charakteristische Grundrisskonzeption, das Raster aus Dreiecken und die daraus abgeleitete Sechseckstruktur, sind für die 1960er Jahre typisch und wurden im Verwaltungsbau entwickelt, um die hierarchisch und monoton wirkenden Raumstrukturen zu überwinden. Die Stadthalle Braunschweig stellt hierfür einen frühen Typ in seiner Baugattung dar.

Während in den 1950er Jahren noch die Leichtigkeit und Helligkeit mit großzügig verglasten Foyers und schlanken Stützen prägend waren, kam es ab 1960 zu einem Wandel hin zu schwereren Formen und neuen Materialien, die die moderne aber gediegene Bürgerlichkeit repräsentierten sollten. Die Stadthalle Braunschweig ist ein frühes Beispiel diesen Wandels. Als Stahlbetonbau mit Sichtbeton, Waschbetonplatten und Betonfertigteilen zeigt das Äußere neben neuen Formen auch neue Materialien. Im Inneren dominieren dunkle Holzoberflächen an Wänden und Böden. Die Materialien sind außen wie innen beständig, die Ausstattungselemente hochwertig.

Als neuer Typus einer multifunktionalen Veranstaltungshalle auf innovativem Dreiecksgrundriss und als Vertreter der brutalistischen Architektur mit neuen Materialien und Formen besitzt die Stadthalle eine Bedeutung im Sinne des Zeugnis- und Schauwertes für die Bau- und Kunstgeschichte.

1.06 durch beispielhafte Ausprägung eines Stils und/oder Gebäudetypus

Der zuvor angesprochene neue Gebäudetypus auf Rastern von Dreiecken und Waben bietet eine offene Raumstruktur und ist damit auf Multifunktionalität und Flexibilität ausgerichtet. Dabei entsteht die Möglichkeit, dass die Ebenen ineinander verschmelzen und miteinander kommunizieren können. So kann der Anspruch von Versammlung, Unterhaltung und Kultur nicht nur für einen

¹ „Wohlstandsgesellschaft“ ist eine in den 1960er Jahren entstandene Bezeichnung für eine Gesellschaft, die dem überwiegenden Teil der Bevölkerung die Befriedigung materieller Bedürfnisse weit über dem Existenzminimum sowie umfassende Möglichkeiten des Konsums ermöglicht. Vgl. Duden der Wirtschaft von A bis Z, 6. Auflage, Mannheim 2016

² Städteforum Braunschweig. Braunschweig 1973, S. 86

kleinen Kreis, sondern für die gesamte (Stadt-) Bevölkerung ermöglicht werden. Die Sichtbarmachung der verschiedenen Räumlichkeiten, auch nach außen hin, prägt die Architektur maßgeblich. Dabei handelt es sich um eine freie aber an ein konstruktives Raster gebundene Grundrissform mit dennoch großer Variabilität. Als multifunktionale Anlage bietet dieses Gebäudekonzept ein vielseitig und parallel nutzbares Raumangebot und ermöglicht unterschiedliche Veranstaltungskonzepte.

Die Dreiecksstruktur ist sowohl Grundlage für den Grundriss als auch für Detailformen von Ausstattungselementen. Treppen und Treppenläufe, Deckengestaltung und Wandverkleidung im Vortragssaal sind nur wenige Beispiele des immer wiederkehrenden und charakteristischen Motivs.

Die innovativen Grundrissstrukturen, die den Bau von außen nach innen bis ins Detail beherrschen, ihm die Flexibilität und Multifunktionalität für die unterschiedlichsten Veranstaltungskonzepte und Bedürfnisse der Bürgerschaft bieten, geben der Stadthalle eine geschichtliche Bedeutung aufgrund ihrer beispielhaften Ausprägung dieses Gebäudetypus.

1.09 Siedlungs- und Stadtbaugeschichte

Die stadthalle ist mit ihrer Positionierung nahe dem 1960 eingeweihten neuen Bahnhof ein zentraler Bestandteil des Wiederaufbaus der Stadt nach dem Zweiten Weltkrieg. Ihre Bauzeit fällt in eine Phase des Ausbaus und der Weiterentwicklung der städtischen Infrastruktur, nachdem der eigentliche Wiederaufbau bereits Ende der 1950er Jahre abgeschlossen werden konnte. Die Stadthalle stellt einen wichtigen Baustein im Rahmen der im Wiederaufbau konzipierten neuen städtebaulichen Struktur mit Traditioninseln im Stadtkern sowie leistungsfähigen Ringstraßen und Tangenten außerhalb des Wallrings dar, weil durch die Platzierung des Gebäudes am Kerntangentenring, nahe dem Bahnhof, Autoverkehr aus der Innenstadt ferngehalten werden konnte.³ Somit ist die Stadthalle in ihrer städtebaulichen Positionierung beispielhaft für die Ideale der „autogerechten Stadt“, dessen Begriff 1959 vom vormaligen Braunschweiger Stadtbaurats Hans Bernhard Reichow postuliert worden war.

Als zentraler Baustein innerhalb des Wiederaufbaukonzepts der Stadt Braunschweig und der beginnenden Expansion der Stadt in den 1960er Jahren, geprägt vom zeitgenössischen Ideal der „autogerechten Stadt“ als einer Weiterentwicklung der städtebaulichen Prinzipien einer gegliederten und aufgelockerten Stadt, besitzt die Stadthalle eine Bedeutung aufgrund ihres Zeugnis- und Schauwertes für die Siedlungs- und Stadtbaugeschichte.

1.11 Wirtschafts- und Technikgeschichte

Das einsetzende Wirtschaftswunder in den 1950er Jahren ist auch in Braunschweig und in seiner Region vor allem durch Volkswagen und die Stahlwerke Salzgitter gekennzeichnet. Der Bau der Stadthalle fällt in eine historisch einmalige Phase der Vollbeschäftigung.⁴ Der Bedarf an Ausstellung- und Versammlungsräumen stieg stark an. Den damit verbundenen Wohlstand der Gesellschaft sollte die Stadthalle repräsentieren.

Vier fahrbare Bühnenpodien, die sich in ihrer Höhe dreifach abgestuft herausfahren lassen sowie moderne und technisch auf dem höchsten Stand ausgestattete drahtlose Simultan-Dolmetscher-Anlagen zählen zu einigen der technischen Ausführungen.

Resultierend aus dem wirtschaftlichen Aufschwung durch die erstarkten Industriezentren Wolfsburg und Salzgitter, von denen auch Braunschweig maßgeblich profitierte und einen erhöhten Bedarf an Ausstellungs- und Versammlungsorten beanspruchte, als Zeichen der aufkommenden Modernität

³ Dazu heißt es in einer Informationsschrift der Stadt Braunschweig 1968: „Ein wichtiges Anliegen der Stadtplanung ist das Freihalten des Geschäftszentrums vom Fahrverkehr“. Zitiert nach: Bauinformation. Zeitschrift über Bauplanung, -tätigkeit und -leistung, Nr. 1/1968. Braunschweig 1968, S. 126.

⁴ Die Bundeszentrale für politische Bildung schreibt dazu: „Eine derartig glückliche Konstellation auf dem Arbeitsmarkt wie im Golden Age der 1960er Jahre der Bundesrepublik mit einer Vollausslastung des Erwerbspotenzials hat es zuvor niemals in der Wirtschaftsgeschichte des Landes gegeben und wird es wohl in absehbarer Zukunft nicht mehr geben.“ Zitiert nach: Toni Pierenkemper: Kurze Geschichte der „Vollbeschäftigung“ in Deutschland. In: Aus Politik und Zeitgeschichte 14-15/2012, S. 39

und des Wohlstandes der Gesellschaft besitzt die Stadthalle auch eine Bedeutung aufgrund ihres Zeugnis- und Schauwertes für die Wirtschaftsgeschichte.

2) Künstlerische Bedeutung:

2.01 regional/ überregional nicht alltägliche künstlerische/ handwerkliche Gestaltwerte

Von Peter Voigtländer beauftragt, schuf der Künstler und Bildhauer Friedrich Werthmann aus Düsseldorf-Kaiserswerth ein Betonrelief am Haupteingang sowie Reliefs aus Chrom-Nickelstahl. Beim ersten handelt es sich um integrierte Kunst am Haupteingang, eine Gußbetonwand die Außen und Innen miteinander verbindet. Die Chrom-Nickelstahl Kunstwerke befinden sich am Eingang zum Kleinen Saal. Werthmann wurde Ende der 1950er Jahre vor allem mit seinen Skulpturen im öffentlichen Raum und zahlreichen Ausstellungen überregional bekannt.

Durch die in den Bau integrierte und am Bau inszenierte Kunst eines für die abstrakte Kunst bekannten Bildhauers und Künstlers besitzt die Stadthalle eine künstlerische Bedeutung durch regional und überregional nicht alltägliche künstlerische und handwerkliche Gestaltwerte.

4) Städtebauliche Bedeutung wie prägender Einfluss auf:

4.01 Straßenbild

4.02 Ortsbild

Mit ihrer markanten Großform, der freien Positionierung im Stadtzentrum ohne Bezugnahme auf benachbarte Straßen- oder Blockkanten sowie den auch außenräumlich in Erscheinung tretenden Dreiecksstrukturen nimmt die Stadthalle eine straßen- und ortsbildprägende Stellung ein. Ihre großmaßstäblichen Dimensionen korrespondieren mit weiteren Großbauten rund um Viewegs Garten, vor allem dem Hauptbahnhof, den Iduna-Hochhäusern und dem nicht mehr im Originalzustand erhaltenen Gebäudekomplex der Oberpostdirektion. Auch die umgebenden Freiräume und Verkehrsflächen korrespondieren maßstäblich mit den Dimensionen der Stadthalle, sodass die Stadthalle aufgrund ihrer freigestellten Position erst räumlich zur Geltung gelangen kann. Als städtischer Bau mit kultureller Nutzung stellt sie ein wichtiges Verbindungsglied zwischen der Innenstadt und der Ringstraße mit dem neuen Hauptbahnhof von 1960 dar.

Als Solitär mit markanten, von Dreiecksstrukturen beherrschten Gebäudeumrissen, platziert in einer Umgebung aus weiten Grünflächen und großzügig dimensionierten Straßenräumen sowie als funktionales Bindeglied zwischen der von geschlossenen Blockkanten geprägten innerstädtischen Bebauung als auch den frei positionierten Großbauten rund um den Hauptbahnhof, besitzt die Stadthalle eine städtebauliche Bedeutung mit prägendem Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild.

B) Vergleichsbeispiele

Bei der Bauaufgabe „Stadthalle“ handelt es sich um eine multifunktionale Veranstaltungshalle für kulturelle, gesellschaftliche und kommerzielle Veranstaltungen, die Säle unterschiedlicher Größen umfasst und architektonisch anspruchsvoll gestaltet als auch städtebaulich prominent platziert ist.⁵ Zu unterscheiden ist die „Stadthalle“ sowohl von den Bautypen „Festhalle“ (mit nur einem, ausgesprochen groß dimensionierten Saal) und „Mehrzweckhalle“ (die keine mit der Stadthalle vergleichbaren architektonischen und städtebaulichen Ansprüche aufweist), als auch von spezifisch konzipierten Kulturbauten wie Musikhallen oder Theaterhäusern.

Im Planungs- und Bauzeitraum der Braunschweiger Stadthalle in der ersten Hälfte der 1960er Jahre wurden in der Bundesrepublik nur wenige typologisch vergleichbare Stadthallen errichtet: die Rhein-Mosel-Halle in Koblenz (1959-62), die Mercatorhalle in Duisburg (1959-62), die Stadthalle in Sindelfingen (1960-62), die Stadthalle in Oberhausen (1959-62) und die Stadthalle in Bremen

⁵ Vgl.: Ernst Seidl: Lexikon der Bautypen. Stuttgart 2006, S. 464-466

(1961-64). Weitere vergleichbare Fest- oder Mehrzweckhallen sind die Jahrhunderthalle in Frankfurt (1961-63), die Meistersingerhalle in Nürnberg (1960-63) oder die Stadthalle in Göttingen (1962-64). Während die meisten dieser Bauten noch klassische orthogonale Grundrissstrukturen aufweisen, zeichnet sich die Braunschweiger Stadthalle bereits durch ihr raum- und stadtbildprägendes Dreiecksraster aus. Dieses Motiv findet sich auch in einigen typologisch vergleichbaren, zeitlich nachfolgenden Bauten wieder, wie der Stadthalle in Böblingen (1964-69) oder dem Kulturzentrum in Leverkusen (1965-69). „Die Stadthalle Braunschweig kann mit der in Oberhausen als ein Vorreiter für die Verbreitung des konsequent durchgehaltenen Dreiecks- bzw. Wabenrasters im Hallenbau gelten, das in derselben Zeit auch im Bürobau und bei öffentlichen Verwaltungsbauten immer häufiger zur Anwendung kam“.⁶

Etliche Bauten dieser Epoche wurden inzwischen unter Denkmalschutz gestellt. So sind von den hier angeführten Referenzbauten unter anderem schon die Frankfurter Jahrhunderthalle (seit 1998), die Meistersingerhalle in Nürnberg (seit 2007) oder das Kulturzentrum Leverkusen (seit 2009) ins Denkmalverzeichnis der jeweiligen Bundesländer eingetragen.

C) Öffentliches Erhaltungsinteresse für die Stadthalle

Von Bedeutung für die Denkmalwürdigkeit ist der Seltenheitswert eines Objektes. Im Vergleich zu anderen Stadthallen dieser Zeit handelt es sich bei der Stadthalle Braunschweig um eines der wenigen Gebäude seiner Baugattung, welches sich heute noch in fast unversehrtem Zustand darstellt. Viele Stadthallen der Bundesrepublik sind bereits stark überformt und ihr Originalzustand nicht mehr überliefert.

Wichtig ist ferner auch neben dem Seltenheitswert auch der Erhaltungszustand eines Gebäudes. Je höher der Anteil noch vorhandener Originalsubstanz ist, desto eher ist das Objekt denkmalwürdig und demnach sein Erhalt im öffentlichen Interesse begründet.

Daher stellt sich hier die Frage, ob bei der Stadthalle der Denkmalwert durch die o.g. Veränderungen im Äußeren und Inneren so stark geschmälert wäre, sodass das öffentliche Interesse am Erhalt nicht gegeben ist. Die Veränderungen wiegen im Vergleich zu denkmalwerten Ausstattungsgegenständen nicht so schwer, zumal es sich bei den Modernisierungsmaßnahmen oftmals um reversible Umgestaltungen handelt. Die originalen Bauteile sind demnach noch vorhanden. Ein Beispiel hierfür sind die im Hauptfoyer verkleideten Betonstützen und die Verkleidung des Haupttreppenhauses. Die für die Stadthalle charakteristischen ursprünglichen Decken sind zwar entfernt worden, jedoch schmälern diese im Verhältnis stehenden wenigen Verluste nicht den Denkmalwert der Stadthalle. Mehrheitlich überwiegen die prägenden Elemente, die noch vorhanden sind.

Zudem konstituiert sich die Denkmalbedeutung der Stadthalle wesentlich aus kultur- und sozialgeschichtlichen, stadtbaugeschichtlichen oder wirtschaftsgeschichtlichen Aspekten. Diese Bedeutungsebenen werden durch die erfolgten innenräumlichen Veränderungen nicht tangiert. Wichtiger ist der architektonische und städtebauliche Charakter des Gebäudes, der sich fast unverändert zeigt. Der Verlust der ursprünglichen Freiflächengestaltung wiegt dabei nicht schwer, weil die stadträumliche Wirkung des großformatigen Baukomplexes weiterhin besteht.

Die Denkmalwürdigkeit setzt zudem ein sogenanntes gesteigertes öffentliches Interesse voraus. Dieses gesteigerte Interesse drückte sich bereits mit der Verleihung des Joseph-Peter-Krahe-Preises im Jahre 1966 aus.⁷ Des Weiteren wurde die Stadthalle in der 2. Staffel „Achtung

⁶ Ulrich Knufinke: Kurzgutachten zur bundesweiten Bedeutung der Stadthalle in Braunschweig. Wolfsburg 2017, S. 8

⁷ Die Stadt Braunschweig stiftete den verliehenen Architekturpreis „in Anerkennung und zur Förderung baukünstlerischer Leistungen in der Stadt Braunschweig und im Gedenken an den Baumeister Peter Joseph Krahe“. Zitiert aus: https://m.braunschweig.de/leben/stadtplanung_bauen/denkmalschutz/Broschuere_6_Internet.pdf

modern! Architektur zwischen 1960 und 1980“ behandelt und zusammen mit den Bauten der 1. Staffel publiziert.⁸

FAZIT:

Die Denkmalfähigkeit begründet sich auf die oben erläuterten schutzbegründeten geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutungen.

In Summe und Relation zu den baulichen Veränderungen überwiegt die originale Bausubstanz. Trotz baulicher Eingriffe ist die 1962 und 1965 errichtete Stadthalle von Braunschweig ein wichtiges Zeugnis für den Wiederaufschwung des kulturellen und sozialen Lebens in der Stadt. Der Erhalt der Außenform, der Grundrisse, der Materialien sowie der große Teil der Innenausstattung begründen ihre Denkmaleigenschaft. Der Charakter des Baus und seiner Räume wurden trotz Veränderungen und Modernisierung gewahrt.

Daher kann nach gründlicher Betrachtung und Auswertung aller bis dato verfügbaren Informationen und Untersuchungen der Stadthalle Braunschweig eine Einzeldenkmaleigenschaft gem. § 3.2 NDSchG mit dem Parkhaus als Teil einer denkmalwerten Einheit (TdE) zugesprochen werden.

⁸ ACHTUNG modern! ist eine Initiative der Arbeitsgruppe Denkmalpflege in der Braunschweigischen Landschaft, des Forums Architektur der Stadt Wolfsburg, und des Netzwerks Braunschweiger Schule e.V., die sich mit den Bauwerken der 1960er bis 1980er Jahre im Braunschweiger Land widmet.

Betreff:

Änderungsantrag zu 17-05842, Projekt Sanierung Stadthalle

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

08.12.2017

Beratungsfolge:

		Status
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	12.12.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	12.12.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	19.12.2017	Ö

Beschlussvorschlag:

1. In einem europaweiten Realisierungswettbewerb mit einem vorgeschalteten Bewerber-Auswahlverfahren wird ermittelt, wie die Stadthalle Braunschweig am geeignetsten saniert und zu einem modernen Kulturzentrum der Braunschweiger Region umgestaltet werden kann.
2. Auf Basis des Siegerentwurfes ist dem Rat zeitnah eine Vorlage zur Umsetzung vorzulegen.
3. Bei den in der Vorlage 17-05963 (Organisationsuntersuchung der Grundstücks- und Gebäudewirtschaft) angekündigten Stellenschaffungen beim FB 65 sind neue Stellen für eine Beteiligung der Hochbauverwaltung an diesem Sanierungsprojekt zu berücksichtigen.
4. Zusätzlich wird auf Basis des Siegerentwurfes die Projektsteuerung sowie die technische und wirtschaftliche Beratung mit einem Ausschreibungsverfahren an ein leistungsstarkes und mit entsprechenden Referenzen versehenes Unternehmen vergeben.
5. Im Anschluss wird von der gestärkten Hochbauverwaltung und dem Projektsteuerer ermittelt, ob die Eigenerledigung (Vergabe nach Gewerken) oder die Vergabe an einen Totalunternehmer am wirtschaftlichsten ist. Eine Vergabe von Sanierungsmaßnahmen über 20 Jahre erfolgt nicht ("erweitertes Totalunternehmer Modell").
6. Nach Durchführung dieser Schritte ist dem Rat eine Gesamtvorlage zuzuleiten und mit der Sanierung zu beginnen.
7. Parallel zu diesem Verfahren wird die Verwaltung gebeten, alle Möglichkeiten zu nutzen, die zu einer finanziellen Förderung der Sanierung und Modernisierung der Stadthalle Braunschweig führen können.

Sachverhalt:

Wie bei einer notwendigen und zukunftsfähigen Sanierung einer Stadthalle vorgegangen werden kann, lässt sich am Beispiel der Stadt Bayreuth ablesen. Während dort alle Schritte gegangen wurden und werden, um eine bestmögliche Lösung zu erreichen, soll in Braunschweig nur den Empfehlungen einer Lobby-Organisation für Privatisierungen gefolgt werden, die zudem wirtschaftsschwach ist und über keine Erfahrungen bei vergleichbaren Projekten verfügt.

Zu den einzelnen Punkten:

Zu 1. Ein millionenschwerer Modernisierungsprozess muss zwingend damit beginnen, dass die bestmögliche Modernisierungsvariante ermittelt wird. Dies muss natürlich in einem

europaweiten Verfahren durchgeführt werden, damit eine hohe Beteiligung erreicht werden kann. Es ist gänzlich unverständlich, warum die Verwaltung auf diesen Schritt – und damit auf jede Vergleichsmöglichkeit – verzichten will. Auch für das Problem des Denkmalschutzes für Stadthalle und Parkdeck sollten gute Lösungsmöglichkeiten gefunden werden.

Zu 2. Die in dem europaweiten Verfahren ermittelte und somit bestmögliche Sanierungsvariante ist dann die Basis für alle weiteren Schritte.

Zu 3. In der Vorlage zur Sanierung der Stadthalle (17-05842) heißt es, dass in der Hochbauverwaltung „*in den kommenden Jahren*“ keine Kapazitäten für die Stadthallensanierung vorhanden sind. Dies ist insofern erstaunlich, weil in der Vorlage 17-05963 davon gesprochen wird, dass noch zu den laufenden Haushaltsberatungen der Stellenmehrbedarf für den FB 65 mitgeteilt wird. Zum Bauausschuss wurde bereits mitgeteilt, dass 38 neue Stellen (oder mehr) notwendig sind. Also ist es auch möglich, den Stellenmehrbedarf durch die Stadthallensanierung im Haushalt 2018 abzubilden. Zumindest Kontrollaufgaben müssen durch die Stadt selber erledigt werden.

Zu 4. Zusätzlich und weil unwahrscheinlich ist, dass die neuen Stellen auch rechtzeitig besetzt werden können, soll ein Projektsteuerer beauftragt werden. Dies soll aber gerade kein Lobbyist für PPP-Projekte sein, sondern ein Unternehmen, das über entsprechende Erfahrungen bei der Sanierung und Modernisierung von Kultureinrichtungen verfügt und ausschließlich die Interessen der Stadt Braunschweig im Sanierungsprozess vertritt.

Zu 5. Es muss natürlich ermittelt werden, mit welchem Verfahren die größte Wirtschaftlichkeit erreicht werden kann. Dies bezieht sich allerdings ausschließlich auf die Sanierung und Modernisierung und nicht auf die Übertragung der Instandhaltungsmaßnahmen, die auf 20 Jahre angelegt sind und nur dazu dienen, dass die Finanzierung des vorgeschlagenen PPP-Projektes realisiert werden kann.

Zu 6. Erst am Ende dieses Prozesses wird über die konkrete Sanierung entschieden. Auf die bestmögliche Lösung zu verzichten, nur weil jetzt großer Zeitdruck besteht, ist kein Argument, schon gar keins der Verwaltung, die zu verantworten hat, dass die Suche nach der bestmöglichen Lösung nicht erfolgt ist. Schließlich soll die Stadthalle für Jahre und Jahrzehnte zukunftsfähig aufgestellt werden.

Zu 7. Derzeit ist unklar, ob es Fördermöglichkeiten gibt. In jedem Fall sollten alle Fördermöglichkeiten geprüft und Gespräche mit der Landesregierung geführt werden.

Anlagen: keine

Betreff:

Projekt Sanierung Stadthalle**Änderungsantrag zur Vorlage 17-05842-02**

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

12.12.2017

Beratungsfolge:

Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)

12.12.2017

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

12.12.2017

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

19.12.2017

Ö

Beschlussvorschlag:

„1. Die Ausschreibung eines partnerschaftlichen Modells (erweitertes TU-Modell) 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.

2. Die Verwaltung wird eine Stellungnahme in Richtung des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege (NLD) formulieren und übersenden, die neben einer grundsätzlichen Akzeptanz eines Denkmalstatus für das Gebäude der Stadthalle auch Hinweise zur Notwendigkeit einer flexiblen Nutzung im Inneren gibt. **Einen möglichen Denkmalstatus für das Parkdeck lehnt die Stadt Braunschweig entschieden ab und die Verwaltung unternimmt alle Schritte, um diesen zu verhindern.**“

Dieser Änderungsantrag bezieht sich auf folgende Vorlage: Projekt Sanierung Stadthalle

<https://ratsinfo.braunschweig.de/ri/vo020.asp?VOLFDNR=1008178&noCache=1>

Sachverhalt:

Die Begründung erfolgt mündlich.

Anlagen:

keine