

**Betreff:****Errichtung einer Hochbau-Projektgesellschaft der Stadt  
Braunschweig****Organisationseinheit:**

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

**Datum:**

28.04.2022

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	12.05.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	17.05.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	24.05.2022	Ö

**Beschluss:**

„Dem beabsichtigten Vorgehen der Verwaltung, die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB) durch Aufbau und Entwicklung einer Hochbau-Projekt-Sparte als weitere Unternehmensparte wesentlich zu erweitern im Sinne des § 58 Abs. 1 Nr. 11 NKomVG wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, alle hierfür erforderlichen Schritte, insbesondere hinsichtlich einer Nachtragswirtschaftsplanung sowie der notwendigen Anpassungen der Struktur und Governance der SFB, vorzubereiten.“

**Sachverhalt:**1. Ausgangslage

Die Stadt Braunschweig steht wie viele Kommunen in Deutschland vor erheblichen Herausforderungen hinsichtlich der Ermöglichung von Erschließungs-, Infrastruktur- und Hochbauprojekten und der umfangreichen Sanierung städtischer Objekte, die – derzeit und in den nächsten Jahren – zusätzlich und ergänzend zu den zum normalen Geschäftsbetrieb einer Stadtverwaltung anfallenden Aufgaben festzustellen und wahrzunehmen sind.

Beispielhaft zu nennen sind hier der Schul- und KiTa-Bau, der Bau preisgünstiger Wohnungen oder die notwendige Sanierung von Bestandsbauten, in Braunschweig exemplarisch die Stadthalle.

Die (Bau-)Verwaltung leistet hervorragende Arbeit. Die Anzahl der derzeitigen Bauaufgaben übersteigt unter Wahrung des öffentlichen Vergaberechts jedoch die Kapazitäten der (Bau-)Verwaltung. Die Stadt Braunschweig sieht sich daher vor die Aufgabe gestellt, hier ergebnisoffen zusätzliche Möglichkeiten zu eruiieren. Daher wurde mit Verfügung vom 30. Dezember 2021 zunächst eine dezernatsübergreifende Projektgruppe „Projektgesellschaft Hochbau“ eingerichtet. Hier sollen temporäre Möglichkeiten einer außerhalb der Kernverwaltung arbeitenden Projektgesellschaft geprüft werden, um die Realisierung zusätzlicher Hochbauprojekte sowie die Sanierung vorhandener städtischer Objekte nachhaltig, kostengünstig, zeiteffizient und flexibel zu ermöglichen. Es wurde bewusst keine Präjudizierung möglicher Lösungen formuliert. Ziel soll eine für Braunschweig optimale Lösungsvariante einer Hochbau-Projektgesellschaft sein.

Hervorzuheben ist, dass keine Form von Konkurrenz zur eigentlichen Kern-Verwaltung entsteht, sondern eine - auf einen temporären Zeitraum begrenzte - sinnvolle Erweiterung der städtischen Hochbaukapazitäten.

## 2. Vorgehen

Da viele Kommunen in Deutschland vor ähnlichen Anforderungen im Hinblick auf hochbauliche Kapazitäten stehen oder standen, wurde zunächst eine Recherche von Hochbauprojektgesellschaften in anderen Städten vorgenommen, um Erfahrungswerte zu bündeln und sie im Sinne einer Best-Practice-Analyse für die Stadt Braunschweig nutzbar zu machen.

Ferner erfolgte eine Kontaktaufnahme mit Berater\*innen der „PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH“, um sich auch über die theoretisch möglichen Vorteile einer Projektabwicklung von Baumaßnahmen über eine städtische Gesellschaft zu informieren.

Durch diese Recherchen wurden Fragen der Rechtsform, der Schnittstellen zur Verwaltung, der Handlungsstruktur und der Governance dieser Gesellschaft spezifisch für Braunschweig evaluiert.

## 3. Ergebnis

Nach Zusammenstellung, Prüfung und Abwägung der für Braunschweig optimalen Möglichkeiten ist nunmehr folgendes Vorgehen beabsichtigt:

Die Hochbau-Projektgesellschaft soll innerhalb der Organisation der SFB im Rahmen einer weiteren separaten Sparte mit einem zweiten Geschäftsführungsbereich aufgebaut werden.

Die SFB hat in der Vergangenheit zahlreiche Maßnahmen und Projekte seit ihrer Gründung 1989 umgesetzt:

- Bau und Betrieb eines sogenannten „Avionik-Zentrums“ (bis 2001),
- Bau eines „Bio-Tec-Gründerzentrums“ (bis 2006, jetzt Teil des Helmholtz-Zentrums für Infektionsforschung GmbH in Braunschweig-Stöckheim),
- Vorhabenträgerin des Ausbaus des Avionik-Cluster am Forschungsflughafen Braunschweig einschließlich des Ausbaus der Start- und Landebahn (bis 2013),
- Planung und Durchführung der Neugestaltung des Lilienthalplatzes und -quartiers am Forschungsflughafen Braunschweig (dieses Projekt steht derzeit vor seinem Abschluss).

Die SFB ist Eigentümerin mehrerer Flächen am Forschungsflughafen. Darüber hinaus erarbeitet die SFB derzeit – ebenfalls als neue Unternehmenssparte der Gesellschaft – die konzeptionellen Vorarbeiten zur Entwicklung von Bestandsflächen für die gewerbliche Nutzung und baut ihre entsprechenden Aktivitäten hierfür aus. Für diese Aufgaben bzw. diese Sparte ist bei der Gesellschaft schon Geschäftsführungs-Kompetenz vorhanden, die derzeit eigene Strukturen in enger Abstimmung gemeinsam mit der Kernverwaltung aufbaut. Ich verweise hierzu auf die Mitteilung außerhalb von Sitzung für den Rat der Stadt Braunschweig vom 29. Dezember 2021 (DS 21- 17539).

Zur schnellen und effizienten Umsetzung soll innerhalb der vorhandenen Organisation der SFB nun auch eine Hochbau-Projekt-Sparte umgesetzt werden. Die vorhandenen flexiblen Strukturen der SFB können hierdurch schnell und effizient genutzt werden.

Folgende weitere grundsätzlichen Rahmenbedingungen sollen hierbei zur Anwendung kommen:

- Die Arbeitsschwerpunkte und Projekte für die Hochbau-Sparte der SFB sind von der Verwaltung klar zu definieren und stehen nicht in Konkurrenz zu anderen Aufgaben der Verwaltung. Die Hochbau-Sparte der SFB soll vorrangig Sonderprojekte wahrnehmen, die außerhalb des Standardportfolios der städtischen Bauverwaltung liegen.
- Die Gesellschaft handelt eigenverantwortlich auf Grundlage von Beauftragungen der Stadt.
- Nach Fertigstellung erfolgt die Übertragung der von der Gesellschaft geschaffenen Vermögensgegenstände auf die Stadt zur Immobilienbewirtschaftung. Die Gesellschaft erbringt Dienstleistungen für den Hochbau, übernimmt jedoch keine Betriebsleistungen.
- Komplexe langfristige Strukturen sollen vermieden werden, dies auch resultierend aus der Zielrichtung, dass die Hochbau-Sparte nur temporär als Ergänzung der Aufgabenerledigung der Verwaltung dient.

Eine Verzahnung in der Governance mit der (Fach-)Verwaltung sollte entsprechend dem konzerninternen Standard erfolgen. Zur Optimierung der Schnittstellen mit der Hochbauverwaltung soll der/die für den Bereich Hochbau zuständige Dezernent/in in den Aufsichtsrat der SFB entsandt werden.

Wie bisher und wie bei den anderen städtischen Gesellschaften soll es ansonsten bei den Zuständigkeiten für den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung bleiben.

Die operative Verantwortlichkeit wird bei der Geschäftsführung liegen.

#### 4. Weiteres Vorgehen zur Umsetzung

Sofern der Rat den Grundsatzbeschluss trifft, sind folgende weitere Schritte zur Umsetzung vorgesehen:

1. Zeitnah nach Beschlussfassung der o. g. Beschlussempfehlung wird nach erfolgtem Vergabeverfahren ein Personalberatungsunternehmen mit Hochbau-Branchenerfahrung beauftragt, um die SFB und die Gesellschafterin Stadt Braunschweig bei der Suche nach einer qualifizierten Geschäftsführung für die Unternehmenssparte Hochbau zu unterstützen. Dieses Personalberatungsunternehmen soll zeitnah den Findungsprozess durchführen. Die Geschäftsführung wird nach Antritt der Aufgabe die entsprechenden Strukturen aufbauen.
2. Dieser Beschluss ist der Kommunalaufsicht gemäß § 152 Abs. 1 Nr. 1 NKomVG anzuzeigen, da es sich um eine wesentliche Erweiterung der Gesellschaft handelt.
3. Die erforderlichen praktischen Umsetzungen der Governance-Strukturen der SFB, insbesondere bzgl. der Anpassungen des Gesellschaftsvertrages, sind vorzunehmen.
4. Die SFB wird einen Nachtragswirtschaftsplan 2022 aufstellen, der beide neuen Unternehmensparten (Entwicklung von Bestandsflächen; Hochbau) berücksichtigt. Ggf. ist dem Rat ein überplanmäßiger Zuschussbedarf zur Entscheidung vorzuschlagen.

Es ist beabsichtigt, dem Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung zur Sitzung am 23. Juni 2022 die entsprechenden Vorlagen zum Nachtragswirtschaftsplan, zu der Gesellschaftsvertragsänderung etc. zur Entscheidungen vorzulegen (Entscheidungskompetenz gemäß § 6 Ziff. 1 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig i. V. m. § 76 Abs. 2 Satz 1 NKomVG).

Sollte ein überplanmäßiger Aufwand über 100.000,00 € notwendig werden (§ 6 der Haushaltssetzung der Stadt Braunschweig: Höchstgrenze der Unerheblichkeit im Sinne des § 117 Abs. 1 NKomVG bzw. § 119 Abs. 5 NKomVG), so wird ergänzend der Rat in seiner Sitzung am 5. Juli 2022 diesbezüglich entscheiden.

Geiger

**Anlage/n: Keine**