

Betreff:

Projektrealisierungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag zum schlüsselfertigen Umbau und Modernisierung der Stadthalle

Organisationseinheit:

DEZERNAT VIII -Umwelt-, Stadtgrün-, Sport- und Hochbaudezernat

Datum:

28.04.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	03.05.2023	Ö
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	04.05.2023	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)	08.05.2023	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	09.05.2023	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	16.05.2023	Ö

Beschluss:

I. Dem als Anlage 1 beigefügten Projektrealisierungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Stadt und der Strukturförderung Braunschweig GmbH (SFB) zum schlüsselfertigen Umbau und zur Modernisierung der Stadthalle Braunschweig mit einem Kostenvolumen von 140 Mio. EUR netto wird vorbehaltlich der Finanzierungsmöglichkeiten der Stadt (Beschlusspunkt II.) zugestimmt.

II. In den Haushalt 2023 ff. sind bereits 63 Mio. € netto für die Projektrealisierung und Geschäftsbesorgung unter dem Vorbehalt der haushaltsrechtlichen Genehmigung eingeplant worden. Die noch fehlenden Haushaltsmittel in Höhe von 77 Mio. € werden unter dem Vorbehalt der haushaltsrechtlichen Genehmigungen in den Haushalt 2025 ff. eingebracht (Vorfestlegung des Rates zum Haushalt 2025 ff.). Mögliche Kostenanpassungen können sich im Rahmen der Vorlage der Kostenberechnungen und aufgrund der Anpassung der vertraglichen Regelungen ergeben.

Sachverhalt:

Erstmals wurde mit Beschluss des Rates vom 19.12.2017 (Vorlage 17-05842) grundsätzlich zur Sanierung der Stadthalle entschieden. Seit 2018 steht der Bau unter Denkmalschutz, aus diesem Grund muss eine Modernisierung des Baus den entsprechenden Anforderungen entsprechen. Die Verwaltung hat über eine Projektgruppe ein Konzept zur weiteren Umsetzung des Umbaus und der Modernisierung der Stadthalle entwickelt. Eine Umsetzung des Beschlusses war letztlich nicht möglich, da eine Vergabe nicht erfolgen konnte. Gleichwohl hat der Rat am 15. Februar 2022 beschlossen, an der Sanierung der Stadthalle festzuhalten (Vorlage 22-17744-03) und eine Umsetzung über eine eigene Projektgesellschaft zu prüfen.

Die hierfür eingerichtete Projektgruppe hat in kurzer Zeit ein Konzept erarbeitet und dem Rat vorgeschlagen, innerhalb der SFB eine neue eigenständige Hochbauparte zu schaffen, um die Realisierung zusätzlicher Hochbauprojekte sowie die Sanierung vorhandener städtischer Objekte außerhalb des Standardportfolios der städtischen Bauverwaltung nachhaltig, kostengünstig, zeiteffizient und flexibel zu ermöglichen. Insbesondere die Stadt-

halle stand bei den Überlegungen im Vordergrund. Der Rat ist dem Vorschlag mit Beschluss vom 24.05.2022 (Vorlage 22-18499) gefolgt.

In der Folge wurde die Hochbausparte unter dem Dach der SFB gegründet und eine Geschäftsführung bestellt. Es ist zügig gelungen, weiteres qualifiziertes Personal für die Aufgabe zu gewinnen, so dass der Projektbeginn in den Startlöchern steht. Mit ersten Arbeitsschritten zur Aktualisierung von Planung, Terminplänen und Kostenschätzungen wurde bereits begonnen.

Die Umsetzung des Projektvorhabens setzt noch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und der SFB voraus, die mit dieser Vorlage für die Stadt beschlossen werden soll.

Projektrealisierungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag

Um den Umbau und die Modernisierung in ein vertraglich gesichertes Projekt zu überführen, in dem die SFB im Namen und im Auftrag der Stadt agieren kann, ist ein Projektvertrag zwischen der Verwaltung und der SFB zu schließen, der die derzeit bekannten Eckpunkte einer Sanierung definiert (Anlage 1).

Der im Rahmen der Beauftragung abzuschließende Vertrag umfasst dabei zum einen die Geschäftsbesorgung namens und in Vollmacht der Verwaltung der Stadt Braunschweig für alle anfallenden Leistungen, die im Zusammenhang mit dem Umbau und der Modernisierung stehen. Es werden also sämtliche Verträge mit Planer*innen, Gutachter*innen und ausführenden Firmen von der SFB ausgeschrieben, verhandelt und beauftragt sowie abschließend kontrolliert und abgerechnet. Das gesamte Projektvolumen der Sanierung wird demnach über die Hochbau-Sparte der SFB abgewickelt, ähnlich einer „Totalübernahme“. Die SFB wird nicht selber bauen, sondern Nachunternehmer einsetzen.

Die SFB wird dabei für die Verwaltung alle im Zusammenhang mit dem Umbau und der Modernisierung der Stadthalle Braunschweig erforderlichen Leistungen übernehmen.

Ergebnis wird der schlüsselfertige Umbau und die Modernisierung der Stadthalle Braunschweig auf der Grundlage von derzeit geschätzten Umsetzungskosten von 133,25 Mio. € netto sowie Geschäftsbesorgungskosten von netto 6,75 Mio. € sein. Die SFB GmbH, Hochbausparte, erbringt alle hierfür erforderlichen Planungsleistungen, Projektsteuerungsleistungen und Bauleistungen. Die Baumaßnahme soll zu einer schlüsselfertigen Übernahme und Inbetriebnahme durch den Betreiber, die Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH, führen. Die Fertigstellung ist nach heutigem Kenntnisstand für das 4. Quartal 2028 vorgesehen (Anlagen 2 und 3)

Die SFB, Hochbausparte, verwaltet das zur Verfügung stehende Budget und weist der Verwaltung regelmäßig die Verwendung der Mittel nach (Kostencontrolling). Das Budget für das Projekt liegt vorbehaltlich der Vorlage einer Kostenberechnung bei rund 140 Mio. € netto (inkl. Geschäftsbesorgungskosten), Ausstattungskosten (Kostengruppe 600) sind dabei noch nicht berücksichtigt. Diese fallen unter Umständen zu Lasten der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH zusätzlich an.

Die SFB, Hochbausparte, hat insbesondere Leistungen wie die Gesamtplanung mit allen für die Baumaßnahme erforderlichen Planungsdisziplinen wie Objektplanung, Tragwerksplanung, Planung der technischen Gebäudeausstattung, energetische Planung, Brandschutzplanung und alle weiteren erforderlichen Fachplanungen, Gutachten etc. zu erbringen. Darüber hinaus hat die SFB die Projektleitung, Baubetreuung und technisches Projektmanagement mit juristischer Betreuung sicherzustellen.

Für die Geschäftsbesorgung der SFB sind Kosten in Höhe von 6,75 Mio. EUR netto vorgesehen.

Finanzierung:

Zum Haushalt 2023 ff. sind vorbehaltlich der haushaltsrechtlichen Genehmigung Haushaltsmittel in Höhe von 63 Mio. € für die Jahre 2023-2025 eingeplant worden. Zu den noch fehlenden Haushaltsmitteln in Höhe von 77 Mio. € ist eine Vorfestlegung des Rates zum Haushalt 2025 ff. erforderlich, die mit dieser Vorlage eingeholt werden soll. Die Vorfestlegung des Rates ist Voraussetzung dafür, dass der Projektrealisierungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen werden kann.

Zur Konkretisierung der erforderlichen Haushaltsmittel sollte im 4. Quartal 2024 eine Terminplanung und eine Kostenermittlung für die Weiterführung der Maßnahmen vorliegen, auf deren Grundlage sich die Verwaltung und die SFB GmbH, Hochbausparte bezüglich der ergänzenden Haushaltseinplanungen ab dem Jahr 2025 für die Folgejahre abstimmen.

Herlitschke

Anlage/n:

1. Projektrealisierungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag
2. Termine-Projektbeginn in 2023
3. Termine-Übersicht gesamte Projektlaufzeit