

Betreff:**Projektrealisierungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag zum schlüsselfertigen Neubau der Erweiterung des Gymnasiums Kleine Burg****Organisationseinheit:****Datum:**

20.09.2024

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

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)	24.09.2024	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	23.10.2024	Ö
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	24.10.2024	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	29.10.2024	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.11.2024	Ö

Beschluss:

1. Dem als Anlage 2 beigefügten Projektrealisierungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Stadt und der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB) zum Neubau der Erweiterung des Gymnasiums Kleine Burg wird zugestimmt.
2. Die Gesamtkosten für die Erweiterung des Schulsektors GY Kleine Burg betragen rund 35,77 Mio. € (31,10 Mio. € brutto Baukosten zzgl. rd. 4,67 Mio. € Grundstückskosten). Die notwendigen Haushaltsmittel werden unter dem Vorbehalt der haushaltsrechtlichen Genehmigungen in den Haushalt 2025 ff. eingebbracht (Vorfestlegung des Rates zum Haushalt 2025 ff.).

Sachverhalt:

Mit dem Erwerb der ehemaligen Burgpassage hat die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB) die Planungen für die Entwicklung des Grundstücks begonnen. Inzwischen hat die SFB-Hochbausparte eine ausgearbeitete Konzeption zur Entwicklung des Grundstücks vorgelegt. Vorgesehen sind die Unterbringung eines Hotels, einer Wohnanlage sowie die Schulerweiterung des angrenzenden Gymnasiums Kleine Burg. Zum weiteren Hintergrund wird auf die Vorlagen 24-23379 und 24-23380 verwiesen.

Die Verwaltung plant hinsichtlich des Erweiterungsbaus des Gymnasiums Kleine Burg einen Projektrealisierungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag mit der SFB im Vorgriff auf die Ratsentscheidung über den Haushalt 2025 ff. / IP 2024-2029 zu schließen, die für Dezember 2024 vorgesehen ist. Daher ist eine Vorfestlegung des Rates zum Haushalt 2025 ff. erforderlich.

Der Vertragsentwurf ist als Anlage 2 beigelegt. Die Struktur des Vertrages ist vergleichbar mit dem Vertrag, den die Stadt und die SFB zur Sanierung der Stadthalle abgeschlossen haben.

Der abgestimmte Vertragsentwurf umfasst dabei die Geschäftsbesorgung namens und in Vollmacht der Stadt für alle anfallenden Leistungen, die im Zusammenhang mit dem Neubau stehen. Es werden also sämtliche Verträge mit Planern, Gutachtern und ausführenden

Firmen von der SFB ausgeschrieben, verhandelt und beauftragt sowie abschließend kontrolliert und abgerechnet. Das gesamte Projektvolumen des Neubaus wird demnach über die Hochbau-Sparte der SFB abgewickelt, ähnlich einer „Totalübernahme“. Die SFB wird nicht selber bauen, sondern Nachunternehmer einsetzen. Von der Weitergabe der in § 1 Ziffer 2 genannten Anlage „Planungsunterlagen“ wird hier in der Vorlage abgesehen.

Der Budgetrahmen sieht Kosten in Höhe von rd. 31,1 Mio. € für die Erstellung des Erweiterungsbau vor. Darin enthalten sind Kosten für die entsprechende Baufeldfreiräumung. Die Finanzierung des Hochbaus ist im Haushaltsplanentwurf 2025 ff. / IP 2024-2029 unter dem Projekt „GY Kleine Burg / Erw. Burgpassage (4E.210471)“ eingeplant worden und kann vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts in Anspruch genommen werden. Die Finanzierungsmodalitäten sind in dem beigefügten Projektrealisierungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag dargestellt. Die Liquidität der SFB wird über eine entsprechende Cashpoolvereinbarung mit der Stadt Braunschweig sichergestellt.

Das (Teil-) Grundstück, auf dem der Erweiterungsbau des Gymnasiums errichtet werden soll, wird nach erfolgter Baufeldfreimachung an die Stadt übertragen. Die Grundstückskosten können erst nach der Vorplanungsphase genau definiert werden. Damit ist bis zum 4. Quartal 2024 zu rechnen. Im Haushaltsplanentwurf 2025 ff. / IP 2024-2029 sind unter dem Projekt „FB 20: Global - Ankauf von Grundst. (5S.210008)“ Haushaltssmittel in Höhe von rd. 4,67 für den Grundstückskauf für das Jahr 2025 eingeplant worden.

In Folge des Erweiterungsneubaus ist auch eine sich anschließende Sanierung des Bestandsgebäudes vorzunehmen. Der Umfang wird derzeit verwaltungsseitig verifiziert. Der Projektrealisierungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag mit der SFB lässt dabei eine Weiterbeauftragung für die nachgelagerte Sanierung zu wenn sich aufgrund der später durchzuführenden Wirtschaftlichkeitsprüfung eine Vergabe an die SFB anbietet. Falls eine Weiterbeauftragung der SFB die wirtschaftlichste Variante ist, wird den Gremien zum geeigneten Zeitpunkt eine Vertragserweiterung durch die Verwaltung vorgelegt.

Der Raumprogrammbeschluss erfolgt mit einer separaten Vorlage.

Herlitschke

Anlage/n:

- Anlage 1: Präsentation Erweiterung Kleine Burg
- Anlage 2: Projektrealisierungsvertrag
- Anlage 3: Zahlungsplan
- Anlage 4: Budgetannahmen
- Anlage 5: Honorarangebot
- Anlage 6: Timeline

Stiftshöfe Braunschweig

Erweiterung Gymnasium Kleine Burg

Stand 12.09.2024



Braunschweig
Struktur-Förderung

Sparte Hochbau

Raumprogramm Neubau & Schnittstelle Bestand
Flächenaufteilung & Status ISV

01

Gesamtgrobkostenschätzung
Kostenaufteilung & Status ISV

02

Grundstücksteilung
Prozess & Kostenzusammensetzung

03

Terminplanung
Voraussichtliche Termschiene Neubau
Gremienlauf

04

Geschäftsbesorgung- & Realisierungsvertrag SFB
Vertragsherleitung

05

Stiftshöfe Braunschweig

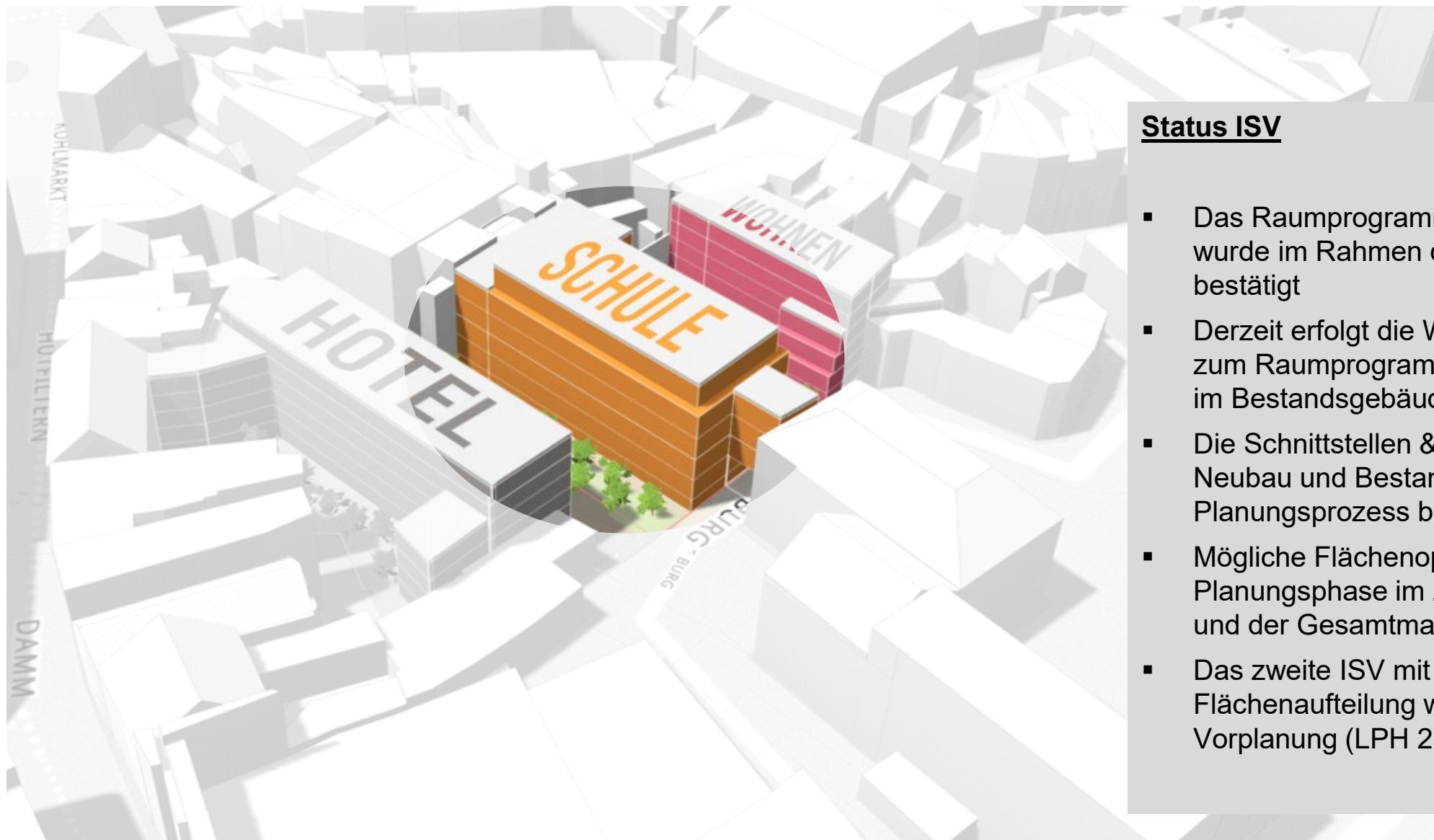
Erweiterung Gymnasium Kleine Burg



Erweiterung Gymnasium Kleine Burg

01

Raumprogramm Neubau & Schnittstelle Bestand
Flächenaufteilung & Status ISV



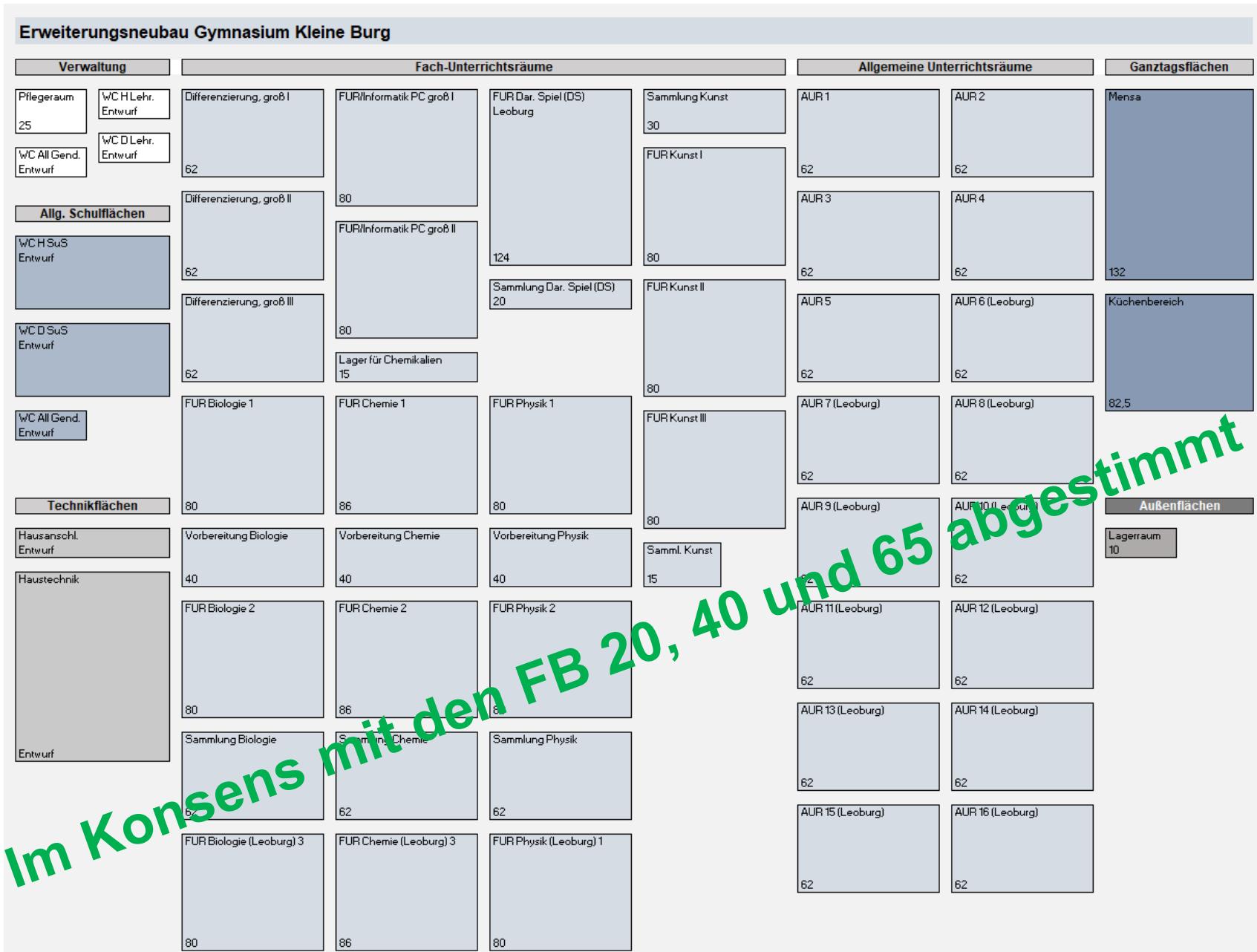
Status ISV

- Das Raumprogramm des Erweiterungsbau wurde im Rahmen des ersten ISV durch FB 20 bestätigt
- Derzeit erfolgt die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum Raumprogrammentwurf der Umbauflächen im Bestandsgebäude
- Die Schnittstellen & Flächenaufteilung zwischen Neubau und Bestand wird im weiteren Planungsprozess betrachtet
- Mögliche Flächenoptimierungen werden in der Planungsphase im Zusammenhang des Bestands und der Gesamtmaßnahme der Stiftshöfe geprüft
- Das zweite ISV mit finalen Ergebnissen der Flächenaufteilung wird mit FB 20 im Rahmen der Vorplanung (LPH 2, Q.2/2025) durchgeführt

Erweiterung Gymnasium Kleine Burg

01

Raumprogramm Neubau & Schnittstelle Bestand
Flächenaufteilung & Status ISV



	Fläche m ²
Verwaltung / Pflegeraum	25
Fach-Unterrichtsräume	1.648
	186 + 992
Allg. Unterrichtsräume	= 1178
	214,50
Ganztagsflächen	~ 215
Summe Nutzflächen	3.065,50
	~ 3.066
Technikflächen (anteilig berechnet)	ca. 160
Verkehrsflächen (anteilig berechnet)	ca. 1.000
Gesamtfläche	ca. 4.200
BGF	ca. 4.900
Mögliche Flächenoptimierungen werden in der Planungsphase im Zusammenhang des Bestands und der weiteren Teilprojekte – Hotel & Wohnen – innerhalb der Gesamtmaßnahme der Stiftshöfe geprüft	

Erweiterung Gymnasium Kleine Burg

02

Gesamtgrobkostenschätzung Kostenaufteilung & Status ISV

KG 100 – Grundstück	0 €
KG 200 – Vorbereitende Maßnahmen inkl. Baufeldfreimachung	1.000.000 €
KG 300 – Baukonstruktion	9.500.000 €
KG 400 – Technische Anlagen	5.500.000 €
KG 500 – Außenanlagen	1.000.000 €
KG 600 – Ausstattung	1.300.000 €
KG 700 – Baunebenkosten	6.500.000 €
Gesamt (netto) indiziert auf die Projektlaufzeit	24.800.000 €
Gesamtsumme (netto) inkl. 5% Risikorückstellung	26.100.000 €
Gesamtsumme (brutto) inkl. 5% Risikorückstellung	31.100.000 €

Status ISV

- Die Grob-Kostenschätzung wurden im Rahmen des ersten ISV durch FB 20 bestätigt
- Mögliche Kostenoptimierungen werden in der Planungsphase im Zusammenhang des Bestands und der Gesamtmaßnahme der Stiftshöfe geprüft
- Das zweite ISV mit finalen Ergebnissen der Kostenschätzung wird mit FB 20 im Rahmen der Vorplanung (LPH 2, Q.2/2025) durchgeführt

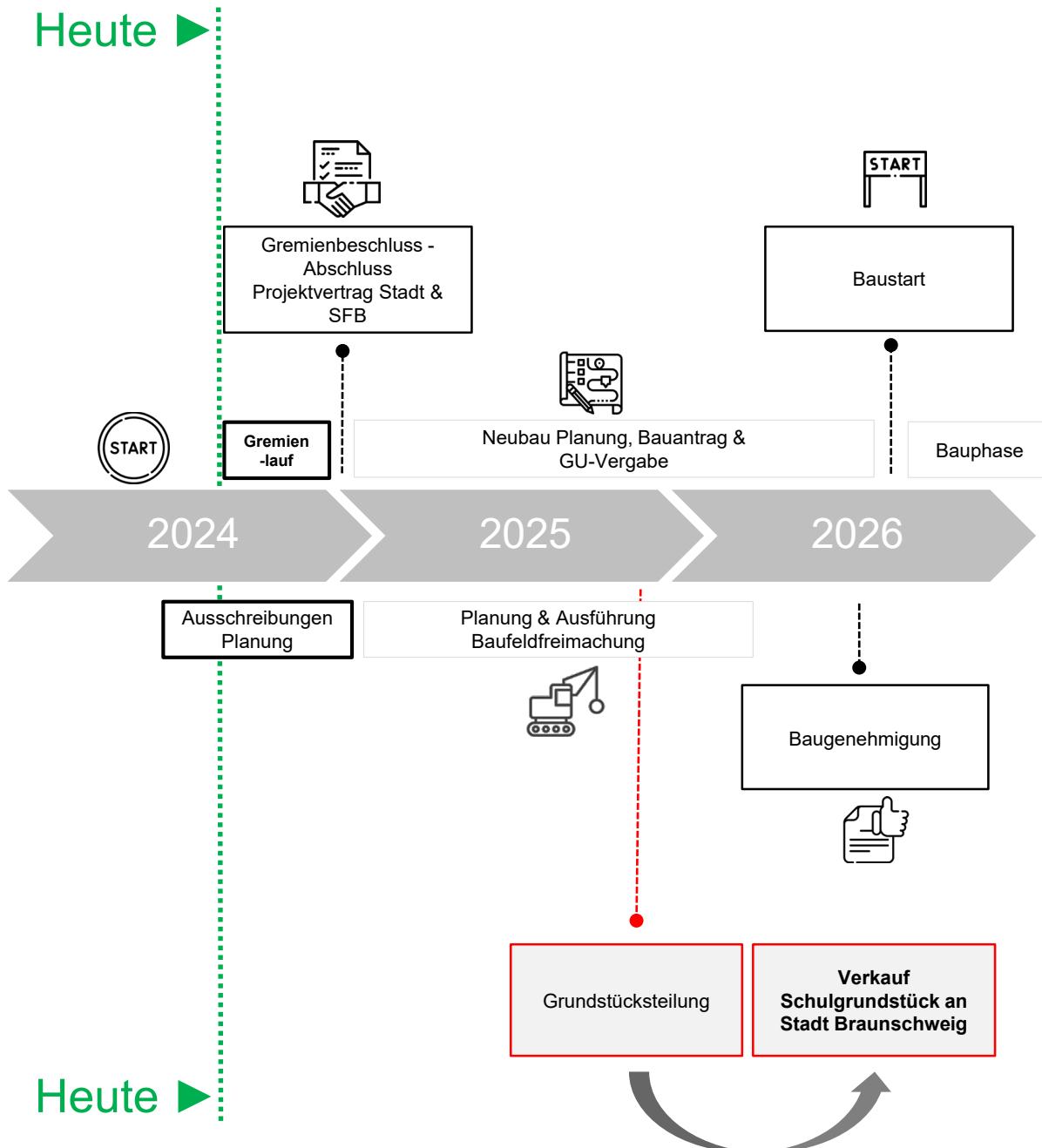
Hinweise:

- Als Kostengrundlage dienen die Raumtypen- und Qualitätsstandards für den Neubau von Gymnasien der Stadt Braunschweig
- Vorgaben des FB 20 bzgl. Preissteigerungsraten und Rückstellungen sind berücksichtigt
- Die voraussichtliche Höhe der anteiligen Grundstückskosten liegt am Ende der Vorplanungsphase vor und hängt unmittelbar von der erforderlichen Grundstücksgröße ab
- Die Realteilung des Gesamtgrundstückes in drei Grundstücke für die Teilprojekte – Hotel | Schule | Wohnen – erfolgt nach Festlegung der erforderlichen Flächen nach der Entwurfsphase, voraussichtlich Q.4/2024
- Nach der Realteilung wird das Schul-Grundstücks an die Organisationseinheit – Liegenschaften der Stadtverwaltung Braunschweig – verkauft

Erweiterung Gymnasium Kleine Burg

03

Grundstücksteilung Prozess & Kostenzusammensetzung



- Das Grundstück der Stiftshöfe besteht derzeit aus 8 Flurstücken
- Die Grundstücksgrößen für die spätere Grundstücksteilung werden anhand des vorliegenden Entwurfes im Planungsverlauf der Entwurfsplanung (LPH 3) definiert
- Verkauf des Grundstücks an die Organisationseinheit – Liegenschaften der Stadtverwaltung Braunschweig
- Vorbereitung Grundstückskaufvertrag ► ab Mitte 2025
- Voraussichtliche Grundstücksteilung ► Ende 2025 | Anf. 2026
- Erst mit Kostenfeststellung der Neubauplanung bis zur Genehmigungsreife und der Baufeldfreimachung können die endgültigen Grundstückskosten festgelegt werden

Voraussichtliche Zusammensetzung Grundstückskosten

- Anteiliger Kaufpreis und dazugehörige Nebenkosten der ehemaligen Burgpassage
- Anteilige Kosten Objektsicherung während der Übernahme der ehemaligen Burgpassage und Planungsphase
- Anteilige Kosten der Baufeldfreimachung
- Anteilige Zinsen des Kredites für das Grundstück bis zum Verkauf des Grundstückes
- Anteilige Zinsen des Kredites für die Planungskosten und die Baufeldfreimachung
- Verkauf nach marktüblichen Konditionen und vorausgegangener gutachterlicher Bewertung

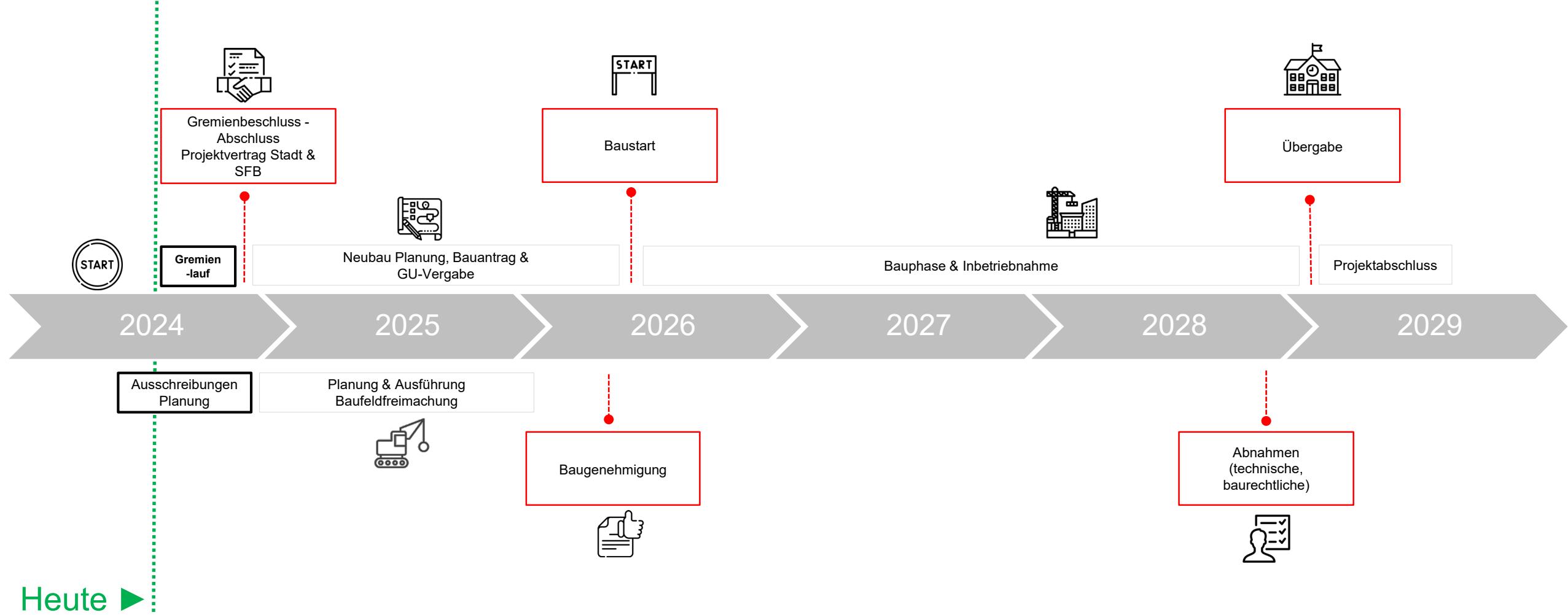
Erweiterung Gymnasium Kleine Burg

04

Terminplanung

Voraussichtliche Termschiene Neubau

Heute ►



Erweiterung Gymnasium Kleine Burg

04

Terminplanung Gremienlauf

Inhalt	Verantwortlich	Mitwirkung	Zieltermin	Status
ISV				
1. ISV Weiterführung & Abschluss	SFB/FB 20		23.08.2024	erledigt
Gremienlauf Stadt Braunschweig				
Vorbereitung Gremievorlage (für alle Gremien gleich!)	Dez. V	SFB, FB 40	04.09.2024	erledigt
Versand Gremievorlage DezKo zur Mitzeichnung	Dez. V		05.09.2024	erledigt
► DezKo	Dez. V		20.09.2024	erledigt
Stadtbezirksrat	Dez. V	FB40	24.09.2024	offen
Schulausschuss	Dez. V	FB40	27.09.2024	offen
Finanzausschuss	Dez. VIII	FB40	24.10.2024	offen
► Verwaltungsausschuss	Dez. V	FB40	29.10.2024	offen
► Sitzung des Rates der Stadt	Dez. VIII	FB40	05.11.2024	offen
Gremienlauf SFB				
Vorbereitung & Versand AR-Vorlage SFB	SFB		14.08.2024	erledigt
AR-Sitzung SFB (Beschluss Vertragsunterzeichnung)	SFB		29.08.2024	erledigt
Vertragsherleitung SFB				
Übergabe Raumprogramm/Qualitätshandbuch etc an SFB	FB65	FB40	01.07.2024	erledigt
Prüfung Qualitäten & Kostenplanung	SFB	FB65	02.08.2024	erledigt
Bedarfsabstimmung Erweiterung Kleine Burg (Sonderausstattung etc.)	FB65	FB40/SFB	20.08.2024	erledigt
Erstellung Vertragsanlagen	SFB	FB65	16.08.2024	erledigt
► Abstimmung Vertragsentwurf auf Basis Kosten/Qualitäten/Termine	FB65/SFB	Pust/Göhmann	23.08.2024	erledigt
► Vertragsunterzeichnung	SFB/Dez. VIII	FB65	05.11.2024	offen
Vergabeprozesse Planung				
Vergabeprozess Gesamtprojekt Stiftshöfe & Teilprojekt Schule	SFB		Jan 25	in Bearbeitung
► Beauftragung & Start Planung Baufeldfreimachung	SFB		06.11.2024	in Bearbeitung
► Beauftragung & Start Planung Neubau Schule	SFB		11.11.2024	in Bearbeitung
Beauftragung & Start Planung Neubau Hotel	SFB		18.11.2024	in Bearbeitung
Beauftragung & Start Planung Neubau Wohnen	SFB		25.11.2024	in Bearbeitung
Beauftragung & Start Planung TGA Stiftshöfe gesamt	SFB		02.12.2024	in Bearbeitung
Beauftragung & Start Planung Statik Stiftshöfe gesamt	SFB		09.12.2024	in Bearbeitung
Beauftragung & Start Planung Brandschutz Stiftshöfe gesamt	SFB		16.12.2024	in Bearbeitung
Beauftragung & Start Planung Vermesser Stiftshöfe gesamt	SFB		16.12.2024	in Bearbeitung

Beschluss des Rates erforderlich, um den fristgerechten Planungsstart zu gewährleisten

Erweiterung Gymnasium Kleine Burg

05

Geschäftsbesorgungs- und Realisierungsvertrag SFB
Vertragsherleitung

März 2024

- ▶ Gremienbeschluss Stadt Braunschweig zum Kauf der Burgpassage durch die SFB

Mai

- ▶ Abschluss Finanzierungverträge Grundstück zwischen SFB und Stadt Braunschweig

Juni

- ▶ Abschluss Kaufvertrag ehemalige Burgpassage

Juli | August

- ▶ Erstellung Geschäftsbesorgungs- und Realisierungsvertrag zwischen SFB | Kanzlei Göhmann, und der Stadt Braunschweig | Rechtsreferat

August

- ▶ Abstimmung Finanzierungsvertrag Planungsphase/Baufeldfreimachung zwischen SFB und Stadt Braunschweig

September

- ▶ Vorlage abgestimmter Geschäftsbesorgungs- und Realisierungsvertrag für die Gremienläufe

Sep. | Okt.

- ▶ Gremienläufe Projektumsetzung: Beschluss Raumprogramm und Vertrag SFB

05.11.2024

- ▶ Gremienbeschluss | Sitzung des Rates

05.11.2024

- ▶ Beschluss Aufsichtsrat SFB

05.11.2024

- ▶ **Vertragsabschluss SFB und Stadt Braunschweig**

Stiftshöfe Braunschweig



Braunschweig
Struktur-Förderung

Sparte Hochbau



Projektrealisierungsvertrag und Geschäftsbesorgungsvertrag

Zwischen

der **Stadt Braunschweig –Umwelt-, Stadtgrün-, Sport- und Hochbaudezernat**, Willy-Brandt-Platz 13, 38102 Braunschweig

- nachfolgend **Auftraggeberin** genannt –

und

der **Struktur-Förderung Braunschweig GmbH - Sparte Hochbau**, vertreten durch die Geschäftsführerin Natascha Wessling, Hintern Brüdern 23, 38100 Braunschweig

- nachfolgend **Auftragnehmerin** genannt –

wird folgender Vertrag über Leistungen der Projektrealisierung zur schlüsselfertigen Errichtung mit Geschäftsbesorgung geschlossen:

Präambel

Die Auftragnehmerin ist Eigentümerin einer zentral in der Stadt Braunschweig gelegenen Liegenschaft, die vormals Burgpassage genannt wurde. Es handelt sich um eine ehemalige mehrstöckige Einkaufspassage mit verschiedenen nicht mehr genutzten Gewerbeeinheiten. Die vormalige Eigentümerin und Betreiberin ist insolvent und die Auftragnehmerin hat die Liegenschaft aus der Insolvenzmasse käuflich erworben. Die Liegenschaft hat von der Auftragnehmerin nunmehr den Namen „Stiftshöfe“ erhalten.

Die Auftragnehmerin wird die dort vorhandene Bebauung zurückbauen/abreißen.

Die anschließende neue Bebauung der Liegenschaft erfolgt im Rahmen folgender Teilprojekte:

1. Errichtung und Vermietung und Inbetriebnahme eines Hotels und Verkauf an einen institutionellen Investor auf Grundlage einer vertraglichen Bindung vor Maßnahmenbeginn

2. Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes an Hutfiltern mit Anbauten (Nutzung ist noch nicht abschließend definiert)
3. Errichtung und Verkauf eines Wohngebäudes.
4. Abbruch oder Sanierung des Bestandsgebäudes an der Schuhstraße (mögliche Nutzung ist noch nicht definiert)
5. Errichtung eines Erweiterungsneubaus mit baulichem Anschluss an das benachbarte Gymnasium Kleine Burg

Das unter Punkt 5 genannte Teilprojekt, die Errichtung eines Erweiterungsneubaus für das Gymnasium Kleine Burg, ist Gegenstand dieses Vertrages.

Die Realisierung aller Teilprojekte insgesamt ist als übergeordnete ganzheitliche Realisierung geplant, die von der Auftragnehmerin gesteuert wird. Hierdurch können Synergien im Planungs- und Bauprozess zur Optimierung aller Bauprojekte genutzt werden.

§ 1 Gegenstand und Ziele des Vertrages

1. Das derzeit noch aus acht Flurstücken bestehende Grundstück der jetzigen Burgpassage soll als eines der Ergebnisse des Planungsprozesses in drei für die Teilprojekte Neubau Hotel – Neubau Gymnasium Kleine Burg - Neubau Wohnen passgenau zugeschnittenen Grundstücke geteilt werden.

Im Anschluss erwirbt die Auftraggeberin von der Auftragnehmerin das Grundstück, auf dem die Schulerweiterung realisiert werden soll.

2. Um die Realisierung und die Grundstücksteilung vorzubereiten, wird die Auftragnehmerin auf der Basis der von der Auftraggeberin übergebenen Unterlagen (Anlage xxx) **die Planung des Neubaus** für den Erweiterungsbau der Schule ausschreiben, vergeben und steuern. Die Auftragnehmerin wird als Gesamtverantwortliche für alle Teilprojekte der Stiftshöfe die übergeordneten Schnittstellen und Synergien optimal koordinieren. Mit Abschluss der LPH 3 ist die Teilung des Grundstücks möglich.

3. Auf Basis der abgeschlossenen LPH 3 sowie des Verkaufs des noch zu definierenden Grundstücks für den Erweiterungsbau der Schule wird die Auftragnehmerin den **Bauantrag für den Neubau** einreichen.

Parallel zu allen laufenden Prozessen wird die Auftragnehmerin die Realisierung durch einen Generalunternehmer vorbereiten und ausschreiben. Bestenfalls kann mit der Erteilung der Baugenehmigung der Bau des Erweiterungsneubaus beginnen.

§ 2 Grundlagen des Vertragsverhältnisses

Dem Vertrag liegen neben den im Anlagenverzeichnis aufgeführten Unterlagen folgende Dokumente zugrunde:

- Honorarangebot für die Geschäftsbesorgung der Auftragnehmerin vom 22.07.2024
- Zahlungsplan der Vergütung der Auftragnehmerin vom 26.08.2024
- Kostenprognose ISV vom 09.08.2024
- Timeline vom xx.xx.xxxx

§ 3 Leistungsumfang

I. Schlüsselfertiger Neubau:

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich im Auftrag der Auftraggeberin den Erweiterungsneubau des Gymnasiums Kleine Burg mit Anbindung an das Bestandsgebäude bis zur schlüsselfertigen Übergabe an die Stadt zu planen und auszuführen.

Die Auftragnehmerin hat insbesondere folgende Leistungen zu erbringen:

- 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.
- Projektleitung, Baubetreuung und technisches Projektmanagement mit juristischer Betreuung
- schlüsselfertige Herstellung der Bauleistungen nach den Grundlagen gemäß § 2 dieses Vertrages

Die Auftragnehmerin wird die erforderlichen Leistungen wie ein Totalübernehmer durch Dritte ausführen lassen.

Als voraussichtlicher Fertigstellungstermin des neuen Erweiterungsbau des Gymnasiums Kleine Burg mit baulicher Verbindung ist das Jahr 2029 vorgesehen.

Die Terminabläufe für das Projekt sind zwischen Auftraggeberin und Auftragnehmerin abzustimmen.

II. Geschäftsbesorgung

Die Auftragnehmerin wird von der Auftraggeberin als Geschäftsbesorger ermächtigt und bevollmächtigt, das vorläufig zur Verfügung stehende Budget gemäß § 4 dieses Vertrages für die Durchführung der Baumaßnahme zu verwenden.

Die Verwendung ist der Auftraggeberin nachzuweisen.

§ 4 Kosten des Projekts und Kostenobergrenze; Liquidität der Auftraggeberin

Der Auftragnehmerin ist von der Auftraggeberin ein Projektbudget zur Umsetzung des Neubaus mit Anbindung an das Bestandsgebäude des Gymnasiums Kleine Burg zur Verfügung zu stellen.

Zur Umsetzung des Neubaus mit baulicher Verbindung stellt die Auftraggeberin der Auftragnehmerin ein vorläufiges **Projektbudget in Höhe von 26 Mio. Euro netto** zur Verfügung.

Die Auftragnehmerin verwaltet das vorgenannte vorläufige Projektbudget und weist der Auftraggeberin die Verwendung der Mittel nach.

Kostenkontrolle und Liquidität

1. Mit den Baubeteiligten sind entsprechende Kostenobergrenzen in den abzuschließenden Verträgen zu vereinbaren.

Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, bei der Erbringung ihrer Leistungen und bei der Steuerung der anderen Projektbeteiligten auf die Einhaltung dieser Kostenobergrenze hinzuwirken. Die Übernahme einer Baukostengarantie oder Kostenobergrenze ist damit nicht verbunden.

Kann die Auftragnehmerin das vorgegebene Projektbudget oder einzelne der aus Kostenentwicklung ersichtlichen Budgets auch bei strikter Beachtung des Gebots der Wirtschaftlichkeit nicht einhalten, hat die Auftragnehmerin die Auftraggeberin unverzüglich in Textform zu unterrichten und in Zusammenarbeit mit den anderen Projektbeteiligten Vorschläge zu unterbreiten, wie das Projektbudget eingehalten werden kann. Dabei ist zu erläutern, wie sich die Verwirklichung der Vorschläge auf Qualitäten, Quantitäten, Termine und Fristen auswirken würde.

2. Zur Sicherstellung der ausreichenden Liquidität der Auftragnehmerin und zur Zwischenfinanzierung der jeweils anfallenden Projektkosten richtet die Auftraggeberin der Auftragnehmerin eine jährliche Cashpool-Linie ein. Dazu werden die Parteien einen weiteren Ergänzungsvertrag zum Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzierungsmitteln abschließen.

Die Auftragnehmerin beantragt schriftlich bis zum 30.11. eines jeden Jahres der Projektlaufzeit für das Folgejahr auf der Grundlage eines aktualisierten Zahlungsplans bei der Auftraggeberin die voraussichtlich erforderliche Cashpool-Linie zur Zwischenfinanzierung von Projektkosten. Die Prüfung und Einrichtung der Cashpool-Linie erfolgt durch die Auftraggeberin bis zum 01.01. des Folgejahres. Sollte sich im Laufe eines Jahres aufgrund von Veränderungen des Zahlungsplanes ein höherer Zwischenfinanzierungsbedarf abzeichnen, stellt die Auftragnehmerin einen Antrag auf eine entsprechende Anpassung der Cashpool-Linie zur Zwischenfinanzierung von Projektkosten. In diesen Fällen erfolgt die Prüfung und Einrichtung der Cashpool-Linie durch die Auftragnehmerin innerhalb von vier Wochen nach Antragstellung. Dazu werden die Parteien den bestehenden Ergänzungsvertrag zum Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzierungsmitteln entsprechend anpassen.

Der Auftragnehmerin wird unabhängig von der vorstehenden Regelung zu Ziffer 2. nach der Rechtskraft der Haushaltssatzung 2025 aus dem Projektbudget einmalig ein Teilbudget in Höhe von 2 Millionen € von der Auftraggeberin zur zweckentsprechenden Verwendung zur Verfügung gestellt.

§ 5 Vertragstermine, Meilensteine und Vertragsanpassung

Die Übergabe des schlüsselfertig hergestellten Erweiterungsneubaus soll bis zum Schulhalbjahreswechsel im Februar 2029 erfolgen.

Ein Meilenstein für die Leistungserbringung soll das Quartal I/2026 sein. Im Quartal I/2026 soll der Grundstückskauf durch die Auftraggeberin auf der Basis der Planung der LPH 1-3 vollzogen werden. Der Bauantrag kann eingereicht und die Kosten für die Realisierung können präzisiert werden. Es liegt eine Terminplanung und eine Kostenermittlung für die Weiterführung der Maßnahmen vor. Die Parteien werden zu diesem Zeitpunkt die Projektentwicklung analysieren und erforderliche Anpassungen in dem Projekt, dem Projekt-budget bei der Vergütung der Auftragnehmerin und allen erforderlichen Parametern neu verhandeln. Auf dieser Grundlage stimmen sich die Auftraggeberin und die Auftragnehmerin bezüglich der ergänzenden Haushaltseinplanungen ab dem Jahr 2027 für die Folgejahre ab.

§ 6 Berichtswesen

Die Auftragnehmerin hat der Auftraggeberin und von ihr benannten zuständige Stelle der Stadt Braunschweig regelmäßig – wenigstens monatlich - unaufgefordert und darüber hinaus auf entsprechendes Verlangen hin über den Projektfortschritt des Erweiterungsneubaus und insbesondere etwaige Abweichungen von den Projektzielen zu unterrichten. Die Auftragnehmerin hat das Ergebnis von Besprechungen mit der Auftraggeberin, zuständige Stelle der Stadt Braunschweig, mit anderen Projektbeteiligten und mit Behörden in Textform niederzulegen und der Auftraggeberin innerhalb angemessener Frist zuzuleiten (Berichtswesen und Protokolle). Die Auftragnehmerin hat der Auftraggeberin in dem von der Auftraggeberin gewünschten Umfang Korrespondenz durch Übersendung von Kopien zur Verfügung zu stellen.

Es erfolgt ein regelmäßiges Reporting über den Zahlungsfluss des dem Geschäftsbesorgungsvertrages zugrundeliegenden Projektbudgets gegenüber der Auftraggeberin.

Zusätzlich erfolgt ein regelmäßiges Reporting gegenüber der Auftraggeberin über die Fortschritte im Projekt und die relevanten Vorkommnisse und Entwicklungen.

§ 7 Allgemeine Pflichten der Auftragnehmerin

1. Beschaffenheit:

Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, die ihr nach diesem Vertrag übertragenen Leistungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Bautechnik, sowie nach den behördlichen Vorschriften zu erbringen. Die Auftragnehmerin hat auf die Optimierung des Projekts im Hinblick auf die Projektziele hinzuwirken und dabei insbesondere Rationalisierungs- und Sparmaßnahmen zu berücksichtigen.

2. Vollmacht, Entscheidungsbefugnisse:

Die Auftragnehmerin hat die Rechte und Interessen der Auftraggeberin im Rahmen der ihr übertragenen Leistungen zu wahren. Sie darf Interessen Dritter nicht vertreten. Die Auftragnehmerin ist berechtigt im eigenen Namen Verträge abzuschließen, aufzuheben oder zu ändern.

3. Projektteam:

Die Auftragnehmerin erbringt ihre originären Leistungen durch eigene Mitarbeiter, die bei der Auftragnehmerin angestellt sind. Die Mitarbeiter müssen die für die Erbringung der Leistung notwendigen Qualifikationen aufweisen.

4. Herausgabe von Unterlagen und Dateien:

Die Auftragnehmerin hat die von ihr zur Erfüllung dieses Vertrages erstellten Unterlagen und Dateien sowie die ihr von der Auftraggeberin und von Dritten im Zusammenhang mit dem Projekt übergebenen Unterlagen und Dateien der Auftraggeberin auf dessen Verlangen oder nach Beendigung ihrer Leistungen unaufgefordert herauszugeben.

5. Geheimhaltung:

Die Auftragnehmerin hat alle Informationen, die das Projekt betreffen, geheim gegenüber Dritten zu halten, sofern sie nicht aufgrund von Presseveröffentlichungen, öffentlichen Verwaltungsverfahren oder ähnlichem allgemein bekannt sind oder die Offenlegung zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag erforderlich ist.

§ 8 Haftpflichtversicherung

Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Dabei handelt es sich um eine sogenannte Multi-Risk-Versicherung, die die versicherbaren Schäden der Baumaßnahme in Höhen üblicher Deckungssummen abdecken muss. Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, den Bestand der Versicherung nachzuweisen.

Mit den Projektbeteiligten ist im Auftragsfalle zu vereinbaren, dass sie ebenfalls über einen ausreichenden Versicherungsschutz verfügen.

§ 9 Vergütung

Für Ihre Tätigkeit erhält die Auftragnehmerin eine Vergütung in Höhe von 1,5 Mio. € netto -(26.785,71 €/Monat netto x 56 Monate für den Neubau gemäß Angebot und Zahlungsplan vom 26.08.2024, Anlage 1.

Abgeltungsumfang der Vergütung

1. Die Vergütung erhält die Auftragnehmerin für die nach diesem Vertrag zu erbringende Geschäftsbesorgung für die Errichtung des Erweiterungsneubaus.

2. Soweit die Auftragnehmerin Mängelansprüche gegen die Baubeteiligten für die Auftraggeberin gemäß § 12 geltend macht, erstattet die Auftraggeberin der Auftragnehmerin alle damit verbundenen Kosten wie Gerichtskosten, Rechtsanwaltskosten, Sachverständigenkosten etc. Die Kosten der damit verbundenen Leistungen der Auftragnehmerin wird nach den vereinbarten Stundensätzen nach Aufwand in dieser Regelung unter § 10.2 vergütet.
3. Zeichnet sich eine Verlängerung/Veränderung der Projektlaufzeit ab, verhandeln die Parteien über eine Anpassung der Vergütung für die noch zu erbringenden Leistungen.

§ 10 Leistungsänderungen, Stundensätze, Umsatzsteuer, Preisgleitklausur, Zahlungen

1. Leistungsänderungen:

Macht die Auftraggeberin in zulässiger Weise von ihrem Recht Gebrauch, Änderungen und Erweiterungen des Leistungsumfangs anzurufen gilt Folgendes:

- Es ist eine schriftliche Nachtragsvereinbarung über die von der Auftraggeberin verlangten Leistungsänderungen abzuschließen. Die Nachtragsvereinbarungen sollen eine Vereinbarung über die Auswirkungen der Leistungsänderungen auf die Vergütung enthalten.

Erhöht sich infolge der Änderung der Aufwand der Auftragnehmerin, hat die Auftragnehmerin Anspruch auf eine zusätzliche vertragliche Vergütung.

- Sofern eine Nachtragsvereinbarung mit einer Vergütungsvereinbarung nicht zu stande kommt und sich die Parteien über die Höhe der zusätzlichen Vergütung für die geänderte Leistung vor deren Ausführung nicht einig werden, ist die Auftragnehmerin zur Erbringung der geänderten Leistung verpflichtet. Die Höhe der zusätzlichen Vergütung ist im Nachhinein zu ermitteln. Sollten sich die Parteien nicht

auf die Art und Weise der zusätzlichen Vergütung verständigen, erfolgt die Vergütung auf der Grundlage der vereinbarten Stundensätze.

2. Stundensätze:

Wenn die Parteien für bestimmte Leistungen eine Vergütung nach Zeitaufwand vereinbaren, gelten folgende Stundensätze:

- Geschäftsführer € 220,00 €
- Projektleiter/Controlling € 180,00 €
- Ingenieure und Architekten € 125,00 €
- sonstige Mitarbeiter € 85,00 €

3. Umsatzsteuer:

Zusätzlich zu der Vergütung und den Nebenkosten ist die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu berechnen und zu zahlen.

4. Preisgleitklausel:

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt (www.distates.de) festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn um mehr als 5 %, so ändert sich die Nettovergütung entsprechend. Einer dahingehenden Erklärung bedarf es nicht. Die Vergütung der Geschäftsbesorgung verändert sich vom Beginn des nächsten auf die erstmalige Erreichung der prozentualen Veränderung folgenden Monats. Werden wegen einer Umstellung des Indexes auf eine neue Basis bereits veröffentlichte Indexzahlen nachträglich geändert, so gilt die Vergütung, die sich aufgrund der alten Indexreihe ergibt bis zum Kalendermonat nach der ersten amtlichen Veröffentlichung der neuen Indexreihe. Ab diesem Zeitpunkt richtet sich die Vergütung der Geschäftsbesorgung nach der neuen Indexreihe.

5. Zahlungen

1. Die Auftragnehmerin hat Anspruch auf Abschlagszahlungen für die jeweils nachgewiesenen Leistungen. Die Auftragnehmerin hat die Leistungen in Abschlagsrechnungen mit Nettobetrag, Nebenkosten und Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen.

Die Zahlungen erfolgen nach dem Zahlungsplan vom 26.08.2024, **Anlage XX**.

Die Zahlungen werden bis zur Wirksamkeit der Haushaltssatzung für den Doppelhaushalt 2025/2026 ausgesetzt. Im Anschluss erhält die AN die ausgesetzten Zahlungen in einer Summe.

Grundsätzlich gilt, dass bei der Auftraggeberin monatliche Abschlagsrechnungen für die Planungs- und Baukosten und die Geschäftsbesorgung eingereicht werden.

2. Die Schlusszahlung wird fällig, wenn die Auftragnehmerin sämtliche ihr übertragenen Leistungen erbracht hat und der Auftraggeberin eine prüffähige Schlussrechnung überreicht hat.
3. Rechnungen der Auftragnehmerin werden innerhalb von 10 Werktagen fällig.

§ 11 Allgemeine Pflichten der Auftraggeberin

Die Auftraggeberin fordert die Projektrealisierung nach besten Kräften. Die Auftraggeberin hat anstehende Entscheidungen auf Projektebene innerhalb einer Frist von längstens 15 Tagen zu treffen. Die Auftraggeberin hat die für die Planung und Ausführung des Projekts erforderliche Finanzierung zur Verfügung zu stellen.

Die Auftraggeberin hat der Auftragnehmerin auf Verlangen eine schriftliche Urkunde über die Vollmacht zu übergeben. Die Auftraggeberin hat sicherzustellen, dass die Auftragnehmerin ihre Pflichten nach diesem Vertrag ohne Schwierigkeiten erfüllen kann.

Die Auftraggeberin ist verpflichtet, der Auftragnehmerin alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Die Auftraggeberin wird Weisungen an andere Projektbeteiligte nur in Abstimmung mit der Auftragnehmerin erteilen.

Die Auftragnehmerin nimmt die Leistungen der anderen Projektbeteiligten bei wesentlichen Planungsdisziplinen und Gewerken nach entsprechender Beratung mit der Auftraggeberin ab.

§ 12 Abnahme

Alle Leistungen der Auftragnehmerin sind förmlich abzunehmen.

Die Auftragnehmerin hat die Fertigstellung der Vertragsleistung vor Inbetriebnahme schriftlich anzugeben und die Abnahme zu beantragen. Eine Abnahme erfolgt 12 Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Auftraggeberin.

Die Auftragnehmerin übergibt der Auftraggeberin vor der Abnahme alle erforderlichen Unterlagen zur Inbetriebnahme des Gebäudes.

§ 13 Ansprüche wegen Mängeln der Planungen und Bauleistungen

1. Eine Mängelhaftung der Auftragnehmerin für Planungs- und Bauleistungen wird ausgeschlossen.

Die Auftragnehmerin tritt dafür sämtliche ihr zustehenden Gewährleistungsansprüche gegen die baubeteiligten Unternehmer, Planer etc. bereits hiermit an die Auftraggeberin ab. Die Auftraggeberin nimmt die Abtretung an.

Die Auftragnehmerin übernimmt für die ausgeführten Planungsleistungen und Bauleistungen keine eigene Gewährleistung. Sie übernimmt jedoch im Rahmen ihrer Leistungen die Gewährleistungsverfolgung gegenüber den ausführenden Firmen und Plännern innerhalb der bestehenden Gewährleistungsfristen.

Die Auftragnehmerin wird mit den ausführenden Unternehmen die Geltung der VOB/B vereinbaren und mit diesen und allen Projektbeteiligten soweit gesetzlich zulässig eine 5-jährige Gewährleistungsfrist vereinbaren.

2. Verletzt die Auftragnehmerin eine eigene Pflicht aus dem Vertragsverhältnis, so kann die Auftraggeberin Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen, es sei denn, die Auftragnehmerin hat die Pflichtverletzung nicht zu vertreten. Die Haftung der Auftragnehmerin für fahrlässige Pflichtverletzungen ist der Höhe nach auf die in diesem Vertrag genannten Deckungssummen der Haftpflichtversicherung beschränkt.

Wird die Auftragnehmerin von der Auftraggeberin wegen eines Schadens in Anspruch genommen, für den auch ein Dritter verantwortlich ist, kann die Auftragnehmerin verlangen, dass sich die Auftraggeberin gemeinsam mit ihr außergerichtlich erst bei dem Dritten ernsthaft um die Durchsetzung ihrer Ansprüche bemüht.

§ 14 Kündigung

Die Auftragnehmerin kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Die Auftraggeberin kann den Vertrag jederzeit kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Wird der Vertrag aus einem Grund gekündigt, den die Auftragnehmerin zu vertreten hat, steht der Auftragnehmerin eine Vergütung nur für die Beauftragten und bis zur Kündigung mangelfrei erbrachten und für die Auftraggeberin verwertbaren Leistungen zu.

Wird der Vertrag aus einem sonstigen Grund gekündigt, ist die Auftragnehmerin berechtigt, die für die beauftragten Leistungen vereinbarte Vergütung zu verlangen. Sie muss sich dasjenige anrechnen lassen, was sie infolge der Beendigung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder

zu erwerben böswillig unterlässt. Die Parteien vereinbaren, dass die ersparten Aufwendungen mit 40 % in Ansatz gebracht werden. Beiden Parteien ist es nachgelassen, höhere oder niedrigere ersparte Aufwendungen nachzuweisen.

Für den Fall einer Beendigung des Vertrages sind die Parteien verpflichtet, unverzüglich, spätestens 20 Werktagen nach Beendigung des Vertrages den von der Auftragnehmerin erreichten Leistungsstand festzustellen und zu dokumentieren.

§ 15 Urheber-, Verwertungsschutz- und Nutzungsrechte

Die Auftragnehmerin räumt der Auftraggeberin das ausschließliche, unwiderrufliche und unbeschränkte Recht ein, Planungen und Unterlagen sowie sämtliche sonstigen Leistungen, die die Auftragnehmerin bei der Ausführung der Vertragsleistung für das Bauvorhaben erbringt, ganz oder teilweise ohne Mitwirkung der Auftragnehmerin zu nutzen, zu ändern und zu verwerten. Dies gilt auch bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertrages. Das eingeräumte Recht kann von der Auftraggeberin auf Dritte übertragen werden und umfasst insbesondere die Befugnis zur Änderung, Nutzung oder Verwertung des nach den Plänen der Auftragnehmerin errichteten Bauwerks sowie zu seiner Veröffentlichung und der Unterlagen oder Modelle unter Namensangabe der Auftragnehmerin oder eines von ihr beauftragten Subunternehmers.

Soweit die Auftragnehmerin die Ausführung von Vertragsleistungen oder Teilen auf andere Baubeteiligte überträgt, überträgt sie der Auftraggeberin auch insoweit die Nutzungs-, Verwertungs- und Änderungsrechte.

§ 16 Vertragsänderungen

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden haben schriftlich zu erfolgen.

§ 17 Gerichtsstand

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Braunschweig.

Ort, Datum

Ort, Datum

Holger Herlitschke
Umwelt-, Stadtgrün-, Sport- und
Hochbaudezernat

Natascha Wessling
Struktur-Förderung Braunschweig GmbH

Sanierung des Bestandsgebäudes Gymnasium Kleine Burg

Stand 26.08.2024

Zahlungsplan Vergütung Projektrealisierung und Geschäftsbesorgung durch die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH

Vergütung Projektsteuerung gem. Angebot (netto)

Projektphase	Vergütung	Anteil
Projektvorbereitung	285.000,00 €	19%
Planung	315.000,00 €	21%
Ausführungs vorbereitung	330.000,00 €	22%
Ausführungs vorbereitung	450.000,00 €	30%
Projektab schluss	120.000,00 €	8%
Gesamtsumme	1.500.000,00 €	100%

Anzahl Monate Projektbearbeitung

56 Monate

Ifo. Nr.	Jahr	Monat	Abschlagszahlung netto	Gesamtsumme netto pro Jahr	Gesamtsumme netto kumuliert	Anmerkung
1	2024	Juni	- €			
2		Juli	- €			
3		August	26.785,71 €			
4		September	26.785,71 €			
5		Oktober	26.785,71 €			
6		November	26.785,71 €			
7		Dezember	26.785,71 €	133.928,57 €	133.928,57 €	
8	2025	Januar	26.785,71 €			
9		Februar	26.785,71 €			
10		März	26.785,71 €			
11		April	26.785,71 €			
12		Mai	26.785,71 €			
13		Juni	26.785,71 €			
14		Juli	26.785,71 €			
15		August	26.785,71 €			
16		September	26.785,71 €			
17		Oktober	26.785,71 €			
18		November	26.785,71 €			
19		Dezember	26.785,71 €	321.428,57 €	455.357,14 €	
20	2026	Januar	26.785,71 €			
21		Februar	26.785,71 €			
22		März	26.785,71 €			
23		April	26.785,71 €			
24		Mai	26.785,71 €			
25		Juni	26.785,71 €			
26		Juli	26.785,71 €			
27		August	26.785,71 €			
28		September	26.785,71 €			
29		Oktober	26.785,71 €			
30		November	26.785,71 €			
31		Dezember	26.785,71 €	321.428,57 €	776.785,71 €	
32	2027	Januar	26.785,71 €			
33		Februar	26.785,71 €			
34		März	26.785,71 €			
35		April	26.785,71 €			
36		Mai	26.785,71 €			
37		Juni	26.785,71 €			
38		Juli	26.785,71 €			
39		August	26.785,71 €			
40		September	26.785,71 €			
41		Oktober	26.785,71 €			
42		November	26.785,71 €			
43		Dezember	26.785,71 €	321.428,57 €	1.098.214,29 €	
44	2028	Januar	26.785,71 €			
45		Februar	26.785,71 €			
46		März	26.785,71 €			
47		April	26.785,71 €			
48		Mai	26.785,71 €			
49		Juni	26.785,71 €			
50		Juli	26.785,71 €			
51		August	26.785,71 €			
52		September	26.785,71 €			
53		Oktober	26.785,71 €			
54		November	26.785,71 €			
55		Dezember	26.785,71 €	321.428,57 €	1.419.642,86 €	
56	2029	Januar	26.785,71 €			
57		Februar	26.785,71 €			
58		März	26.785,71 €			
59		April	- €			
60		Mai	- €			
61		Juni	- €			
62		Juli	- €			
63		August	- €			
64		September	- €			
65		Oktober	- €			
66		November	- €			
67		Dezember	- €	80.357,14 €	1.500.000,00 €	

Annahme: Inbetriebnahme Neubau

HOF - Budgetannahmen zum Investitionssteuerungsverfahren Erweiterung Gymnasium Kleine Burg

Stand: 09.08.2024

BGF aus Wirtschaftlichkeitsberechnung SFB in m²	4.789	<u>Grundlagen</u> - Massenermittlung Szenarioanalyse SFB vom 21.02.2024 - Raumprogramm FB65 und FB40 vom 20.06.2024
Nutzfläche Raumprogramm Stand 06/2024	3.066	
Grundstücksfläche in m²	1.380	<u>Grundlagen</u> - Annahme SFB aus Szenarioanalyse - Finale Grundstücksgröße abhängig der Planungsergebnisse bis LP 03
Angaben FB20		
- 9,61% Index Preissteigerung pro Jahr		
- 5% Risikorückstellungen		
- 30% Nebenkosten		

Kostenansatz pro m² BGF (netto)

Kostengruppen	Flächenkennwert €/m ² (ohne Preissteigerung, Basis WB)
KG 200	641 €
KG 300	1.762 €
KG 400	908 €
KG 500	139 €
KG 600	228 €
KG 700	1.317 €

%-Anteil Kostengruppen an Gesamtbudget	Flächenkennwert €/m ² (inkl. Preissteigerung)	Kosten	Bemerkung
KG 100	0%	- €	- € Kein Ansatz
KG 200	12%	703 €	969.588 € Basis BKI 2023 1 Jahr à 9,61 % Zuschlag p.a. (Indizes bis möglicher Baubeginn 2025)
KG 300	37%	2.117 €	10.139.123 € Basis BKI 2023 2 Jahre à 9,61% Zuschlag p.a. (Indizes bis möglicher Baubeginn 2026)
KG 400	19%	1.091 €	5.223.185 € Basis BKI 2023 2 Jahre à 9,61% Zuschlag p.a. (Indizes bis möglicher Baubeginn 2026)
KG 500	3%	167 €	798.487 € Basis BKI 2023 2 Jahre à 9,61% Zuschlag p.a. (Indizes bis möglicher Baubeginn 2026)
KG 600	5%	300 €	1.435.789 € Basis Raumtypenbuch inkl. 9,61 % Zuschlag p.a (Indizes bis mögliche Bestellung 2027)
KG 700	23%	1.317 €	6.307.113 € Nebenkosten und Totalübernahme SFB, kein Index eingerechnet, da KG 700 Vergaben in 2024
KG 800	0%	- €	- € Kein Ansatz
Gesamtsumme netto	100%	5.694 €	24.873.284 €
Gesamtsumme netto inkl. 5% Risikorückstellungen			26.116.948 €
Gesamtsumme brutto inkl. 5% Risikorückstellungen			31.079.168 €

Honorarangebot

vom 22.07.2024



Projekt	Erweiterungsneubau Gymnasium Kleine Burg
Aufgaben	Projektrealisierung und Geschäftsbesorgung
Besondere Hinweise	

Kostenaufstellung und Honorare - Euro NETTO

Zusammenstellung der anrechenbaren Kosten

Kostengruppe gem. DIN 276	anrechenbare Kosten	
100 - Grundstück	- €	
200 - Vorbereitende Maßnahmen	1.000.000,00 €	
300 - Baukonstruktion	15.000.000,00 €	
400 - Technische Anlagen		
500 - Außenanlagen	1.000.000,00 €	
600 - Ausstattung und Kunstwerke	1.300.000,00 €	
700 - Baunebenkosten	6.500.000,00 €	
sonstige Kosten		
Gesamt	24.800.000,00 €	

Ermittlung Grundhonorar für Projektsteuerungsleistungen nach § 6 AHO Heft 9

Ermittlung Honorarzone

	Punktevergabe	
Komplexität der Projektorganisation	10	von 1= sehr geringe Anforderungen bis 10 = sehr hohe Anforderungen
spezifische Auftraggeberroutine	5	von 1= sehr geringe Anforderungen bis 10 = sehr hohe Anforderungen
Besonderheiten in den Projektinhalten	8	von 1= sehr geringe Anforderungen bis 10 = sehr hohe Anforderungen
Risiko der Projektrealisierung	7	von 1= sehr geringe Anforderungen bis 10 = sehr hohe Anforderungen
Terminanforderungen	5	von 1= sehr geringe Anforderungen bis 5 = sehr hohe Anforderungen
Kostenvorgaben	5	von 1= sehr geringe Anforderungen bis 5 = sehr hohe Anforderungen
Gesamtsumme der Punkte nach AHO § 6 (2), Heft 9	40	0-10 Punkte = Zone I 11-20 Punkt = Zone II 21 - 30 Punkte = Zone III 31 - 40 Punkt = Zone IV 41 - 50 Punkt = Zone V

Honorar - Zone	IV	I, II, III, IV oder V
Honorar - Satz	Oben	Unten, Viertel, Mitte, Dreiviertel, Oben

Grundhonorar nach Kostenrahmen

	anrechenbare Kosten	Honorar
Mindestsatz	24.500.000,00 €	749.593,00 €
Maximalsatz	25.000.000,00 €	845.231,00 €
Ansatz für Angebot	24.800.000,00 €	806.975,80 €

Bei Leistungen im Bestand wird gem. §6 (2) eine Honorarerhöhung um 25% angesetzt.

Honorarangebot

vom 22.07.2024

Projekt	Erweiterungsneubau Gymnasium Kleine Burg	
Aufgaben	Projektrealisierung und Geschäftsbesorgung	
Besondere Hinweise		

Kostenaufstellung und Honorare - Euro NETTO

Grundhonorar nach Kostenrahmen

	anrechenbare Kosten	Honorar
Mindestsatz	24.500.000,00 €	749.593,00 €
Maximalsatz	25.000.000,00 €	845.231,00 €
Ansatz für Angebot	24.800.000,00 €	806.975,80 €

AHO Leistungsphase	HOAI Phase	Prozentansätze		Gesamthonorar	
		gem. AHO § 6 Heft 9	Angebot	gem. AHO § 6 Heft 9	Angebot
Projektvorbereitung	PE+1	19%	19%	153.325,40 €	153.325,40 €
Planung	2, 3 und 4	21%	21%	169.464,92 €	169.464,92 €
Ausführungsvorbereitung	5, 6 und 7	22%	22%	177.534,68 €	177.534,68 €
Ausführung	8	30%	30%	242.092,74 €	242.092,74 €
Projektabchluss	9	8%	8%	64.558,06 €	64.558,06 €
Summe		100%		806.975,80 €	806.975,80 €

Honorarerhöhung für Bauvorhaben im Bestand	25% - 50%	0%	- €
besondere Leistungen nach Prozentpunkten Basis AHO		20%	161.395,16 €
besondere Leistungen nach Zeitaufwand		- €	- €
Aufschlag pauschal für Leistungen i.Z.m. Realisierungsverpflichtung		30%	242.092,74 €
Projektleitung		30%	242.092,74 €

Summe besondere Leistungen	645.580,64 €
-----------------------------------	---------------------

Gesamtsumme Honorar	1.452.556,44 €
Nebenkosten	3% - 8% 5% 72.627,82 €

Gesamtsumme netto	1.525.184,26 €
--------------------------	-----------------------

Gesamtsumme netto pauschaliert	1.500.000,00 €
---------------------------------------	-----------------------

Mehrwertsteuer	19%	285.000,00 €
Gesamtsumme brutto		1.785.000,00 €

ANRECHENBARE KOSTEN	Euro	HONORARE IN EURO						
		Zone I		Zone II		Zone III		
		Mindestsatz	Euro	Mindestsatz	Euro	Mindestsatz	Euro	
- €	0	0	19.872 €	24.380 €	31.073 €	37.358 €	41.933 €	48.490 €
500.000 €	500.000 €	500.000 €	35.686 €	43.666 €	55.636 €	66.790 €	74.997 €	86.695 €
1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	49.969 €	61.028 €	77.741 €	93.231 €	104.713 €	121.019 €
1.500.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	63.258 €	77.141 €	98.251 €	117.729 €	132.255 €	152.822 €
2.000.000 €	2.500.000 €	2.500.000 €	75.807 €	92.325 €	117.575 €	140.781 €	158.181 €	182.750 €
2.500.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €	87.766 €	106.170 €	135.952 €	162.683 €	182.819 €	211.184 €
3.000.000 €	3.500.000 €	3.500.000 €	99.235 €	120.600 €	153.244 €	183.629 €	206.955 €	230.376 €
3.500.000 €	4.000.000 €	4.000.000 €	110.285 €	133.301 €	170.460 €	203.753 €	229.034 €	264.505 €
4.000.000 €	4.500.000 €	4.500.000 €	120.968 €	146.743 €	186.790 €	223.163 €	250.881 €	289.704 €
4.500.000 €	5.000.000 €	5.000.000 €	131.326 €	159.176 €	202.597 €	241.934 €	272.016 €	314.076 €
5.000.000 €	5.500.000 €	5.500.000 €	141.391 €	171.239 €	217.933 €	260.134 €	292.510 €	337.706 €
5.500.000 €	6.000.000 €	6.000.000 €	151.188 €	182.970 €	232.841 €	277.813 €	312.422 €	360.660 €
6.000.000 €	6.500.000 €	6.500.000 €	160.742 €	194.392 €	247.358 €	295.015 €	331.800 €	382.996 €
6.500.000 €	7.000.000 €	7.000.000 €	170.070 €	205.532 €	261.513 €	311.776 €	350.684 €	404.759 €
7.000.000 €	7.500.000 €	7.500.000 €	179.189 €	216.410 €	275.332 €	328.129 €	369.113 €	425.993 €
7.500.000 €	8.000.000 €	8.000.000 €	188.113 €	227.041 €	288.838 €	344.101 €	387.113 €	446.732 €
8.000.000 €	8.500.000 €	8.500.000 €	196.854 €	237.444 €	302.050 €	359.714 €	404.714 €	467.006 €
8.500.000 €	9.000.000 €	9.000.000 €	205.422 €	247.630 €	314.986 €	374.992 €	421.938 €	486.845 €
9.000.000 €	9.500.000 €	9.500.000 €	213.828 €	257.611 €	327.661 €	389.952 €	438.807 €	506.271 €
9.500.000 €	10.000.000 €	10.000.000 €	222.079 €	267.399 €	340.088 €	404.611 €	455.338 €	525.306 €
10.000.000 €	10.500.000 €	10.500.000 €	230.185 €	277.003 €	352.282 €	418.393 €	471.550 €	543.970 €
10.500.000 €	11.000.000 €	11.000.000 €	238.151 €	286.432 €	364.250 €	433.083 €	487.457 €	562.280 €
11.000.000 €	11.500.000 €	11.500.000 €	245.983 €	295.694 €	376.005 €	446.923 €	503.073 €	580.253 €
11.500.000 €	12.000.000 €	12.000.000 €	253.689 €	304.797 €	387.556 €	460.515 €	518.411 €	597.904 €
12.000.000 €	12.500.000 €	12.500.000 €	261.273 €	313.745 €	398.912 €	473.869 €	533.482 €	615.245 €
12.500.000 €	13.000.000 €	13.000.000 €	268.739 €	322.548 €	410.079 €	486.993 €	548.297 €	632.290 €
13.000.000 €	14.000.000 €	14.000.000 €	276.093 €	331.208 €	421.066 €	499.898 €	562.867 €	649.050 €
14.000.000 €	14.500.000 €	14.500.000 €	283.338 €	339.732 €	431.879 €	512.591 €	577.190 €	665.533 €
14.500.000 €	15.000.000 €	15.000.000 €	290.479 €	348.125 €	442.523 €	525.080 €	591.302 €	681.753 €
15.000.000 €	15.500.000 €	15.500.000 €	304.461 €	364.536 €	463.333 €	549.472 €	618.855 €	713.433 €
15.500.000 €	16.000.000 €	16.000.000 €	311.310 €	372.560 €	473.508 €	561.388 €	632.317 €	728.910 €
16.000.000 €	16.500.000 €	16.500.000 €	318.066 €	380.470 €	483.537 €	573.126 €	645.580 €	744.154 €
16.500.000 €	17.000.000 €	17.000.000 €	324.733 €	388.269 €	493.423 €	584.691 €	658.649 €	759.174 €
17.000.000 €	17.500.000 €	17.500.000 €	331.316 €	395.960 €	503.170 €	596.087 €	671.530 €	773.975 €
17.500.000 €	18.000.000 €	18.000.000 €	337.813 €	403.546 €	512.784 €	607.320 €	684.229 €	788.566 €
18.000.000 €	18.500.000 €	18.500.000 €	344.231 €	411.030 €	522.267 €	618.394 €	696.740 €	802.949 €
18.500.000 €	19.000.000 €	19.000.000 €	350.568 €	418.415 €	531.623 €	629.313 €	709.096 €	817.133 €
19.000.000 €	19.500.000 €	19.500.000 €	356.829 €	425.702 €	540.856 €	640.082 €	721.276 €	831.120 €
19.500.000 €	20.000.000 €	20.000.000 €	363.014 €	432.895 €	549.967 €	650.705 €	733.291 €	844.918 €
20.000.000 €	20.500.000 €	20.500.000 €	369.126 €	439.997 €	558.962 €	661.185 €	745.146 €	854.530 €
20.500.000 €	21.000.000 €	21.000.000 €	375.167 €	447.008 €	567.842 €	671.525 €	756.845 €	871.961 €
21.000.000 €	21.500.000 €	21.500.000 €	381.139 €	453.933 €	576.610 €	681.728 €	768.392 €	885.216 €
21.500.000 €	22.000.000 €	22.000.000 €	387.042 €	460.771 €	585.269 €	691.799 €	779.789 €	896.297 €
22.000.000 €	22.500.000 €	22.500.000 €	392.878 €	467.526 €	593.822 €	701.741 €	791.042 €	911.211 €
22.500.000 €	23.000.000 €	23.000.000 €	398.650 €	474.200 €	602.270 €	711.554 €	802.152 €	923.959 €
23.000.000 €	24.000.000 €	24.000.000 €	404.358 €	480.794 €	610.616 €	721.244 €	813.123 €	936.547 €
24.000.000 €	24.500.000 €	24.500.000 €	410.004 €	487.309 €	618.861 €	730.811 €	823.958 €	948.977 €
24.500.000 €	25.000.000 €	25.000.000 €	415.589 €	493.748 €	627.010 €	740.260 €	834.660 €	961.252 €
25.000.000 €	25.500.000 €	25.500.000 €	421.114 €	500.112 €	635.062 €	749.593 €	845.231 €	973.375 €
25.500.000 €	26.000.000 €	26.000.000 €	426.580 €	506.403 €	643.020 €	758.811 €	855.675 €	985.349 €
26.000.000 €	26.500.000 €	26.500.000 €	432.342 €	518.769 €	658.662 €	767.917 €	865.990 €	997.179 €
26.500.000 €	27.000.000 €	27.000.000 €	442.640 €	524.846 €	666.349 €	785.800 €	886.261 €	1.020.413 €
27.000.000 €	27.500.000 €	27.500.000 €	447.884 €	530.857 €	673.949 €	794.582 €	896.216 €	1.031.822 €
27.500.000 €	28.000.000 €	28.000.000 €	453.074 €	536.800 €	681.464 €	803.260 €	906.056 €	1.043.097 €
28.000.000 €	28.500.000 €	28.500.000 €	458.212 €	542.677 €	688.896 €	811.836 €	915.780 €	1.054.239 €
28.500.000 €	29.000.000 €	29.000.000 €	463.298 €	548.491 €	696.244 €	820.312 €	925.393 €	1.065.251 €
29.000.000 €	29.500.000 €	29.500.000 €	468.334 €	554.241 €	703.512 €	828.688 €	934.896 €	1.076.134 €
29.500.000 €	30.000.000 €	30.000.000 €	473.321 €	559.929 €	710.700 €	836.969 €	944.290 €	1.086.892 €
30.000.000 €	30.500.000 €	30.500.000 €	478.117 €	565.355 €	717.809 €	845.153 €	953.577 €	1.097.577 €
30.500.000 €	31.000.000 €	31.000.000 €	483.149 €	571.121 €	724.843 €	853.245 €	962.759 €	1.108.040 €
31.000.000 €	31.500.000 €	31.500.000 €	487.991 €	576.628 €	731.799 €	861.244 €	971.838 €	1.118.434 €
31.500.000 €	32.000.000 €	32.000.000 €	492.787 €	582.076 €	738.682 €	869.152 €	980.815 €	1.128.709 €
32.000.000 €	32.500.000 €	32.500.000 €	497.538 €	587.467 €	745.491 €	876.971 €	989.693 €	1.138.869 €
32.500.000 €	33.000.000 €	33.000.000 €	502.242 €	592.801 €	752.227 €	884.701 €	998.472 €	1.148.915 €
33.000.000 €	33.500.000 €	33.500.000 €	506.904 €	598.080 €	758.893 €	892.345 €	1.007.155 €	1.158.848 €
33.500.000 €	34.000.000 €	34.000.000 €	511.521 €	603.304 €	765.489 €	899.905 €	1.015.741 €	1.168.670 €
34.000.000 €	34.500.000 €	34.500.000 €	516.095 €	608.474 €	772.015 €	907.379 €	1.024.234 €	1.178.383 €
34.500.000 €	35.000.000 €	35.000.000 €	520.627 €	613.591 €	778.474 €	914.771 €	1.032.634 €	1.187.989 €
35.000.000 €	35.500.000 €	35.500.000 €	525.117 €	618.654 €	784.865 €	922.082 €	1.040.942 €	1.197.489 €
35.500.000 €	36.000.000 €	36.000.000 €	529.566 €	623.667 €	791.190 €	929.311 €	1.049.161 €	1.206.884 €
36.000.000 €	36.500.000 €	36.500.000 €	533.974 €	628.628 €	797.451 €	936.462 €	1.057.290 €	1.216.175 €
36.500.000 €	37.000.000 €	37.000.000 €	538.342 €	633.540 €	803.646 €	943.534 €	1.065.321 €	1.225.366 €
37.000.000 €	37.500.000 €	37.500.000 €	542.671 €	638.400 €	809.778 €	950.529 €	1.073.288 €	1.234.456 €
37.500.000 €	38.000.000 €	38.000.000 €	546.961 €	643.213 €	815.849 €	957.447 €	1.081.158 €	1.243.448 €
38.000.000 €	38.500.000 €	38.500.000 €	551.211 €	647.977 €	821.856 €	964.290 €	1.088.944 €	1.252.341 €
38.500.000 €	39.000.000 €	39.000.000 €	556.424 €	652.693 €	827.803 €	971.059 €	1.096.647 €	1.261.139 €
39.000.000 €	39.500.000 €	39.500.000 €	560.600 €	657.361 €	833.689 €	977.755 €	1.104.268 €	1.269.841 €
39.500.000 €	40.000.000 €	40.000.000 €	563.738 €	661.394 €	839.516 €	984.378 €	1.111.807 €	1.278.450 €
40.000.000 €	40.500.000 €	40.500.000 €	567.940 €	666.550 €	845.284 €	990.930 €	1.119.268 €	1.288.596 €
40.500.000 €	41.000.000 €	41.000.000 €	571.905 €	671.092 €	905.058 €	1.058.522 €	1.196.315 €	1.374.825 €
41.000.000 €	41.500.000 €	41.500.000 €	575.936 €	675.578 €	915.240 €	1.064.280 €	1.202.885 €	1.382.311 €
41.500.000 €	42.000.000 €	42.000.000 €	579					

ENTWURF

Stand 17.09.2024, erstellt SH/TRNW

Projektphasen	Status																																														
	Bedarfsermittlung Schule - Raumprogramm, Qualitätshandbuch, Ausstattung, Sonderausstattung Kostenplanung & Erstellung Geschäftsbesorgungs- & Realisierungsvertrag				1. ISV Weiterführung/Abschluss & AR SFB & Erstellung Geschäftsbesorgungs- & Realisierungsvertrag				Zusammenführung & Vorbereitung Gremienlauf		Gremienlauf & Abschluss Geschäftsbesorgungs- und Realisierungsvertrag SFB				Beauftragung Planungsteams Baufeldfreimachung, Neubauplanung & START PLANUNG																																
10. Juni bis 31. Dezember 2024																																															
Monat:																																															
Kalenderwoche																																															
Inhalt	Verantwortlich	Mitwirkung	Deadline	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	S2	S3																	
Vorbereitung Gremienteilnahme - Verantwortung Dezernat V, VIII mit SFB																																															
Übergabe Raumprogramm/Qualitätshandbuch etc. an SFB	SFB	F805	01.07.2024																																												
Prüfung Qualitäten & Kostenplanung	SFB	F805	02.08.2024																																												
Bedarfsermittlung Erweiterung Kleine Burg (Sonderausstattung etc.)	SFB	F805/SFB	20.08.2024																																												
Erstellung Vertragsanlagen	SFB	F805	16.08.2024																																												
Abstimmung Vertragsentwurf auf Basis Kosten/Qualitäten/Termeine	F805/SFB	Pust/Göhmann	23.08.2024																																												
Vertragsunterzeichnung	SFB/Dec. VIII	F805	05.11.2024																																												
ISV	SFB/F805	20	23.08.2024																																												
1. ISV Weiterführung & Abschluss	SFB/F805	20	23.08.2024																																												
Gremienlauf Stadt Braunschweig																																															
Vorbereitung Gremienteilnahme (für alle Gremien gleich)	Dez. V	SFB, FB 40	04.09.2024																																												
Versand Gremienteilnahme Dokument zur Mitzeichnung	Dez. V	05.09.2024																																													
DezKo	Dez. V	20.09.2024																																													
Stadtdekanat	Dez. V	F840	24.09.2024																																												
Schulausschuss	Dez. VIII	F840	27.09.2024																																												
Finanzausschuss	Dez. VIII	F840	24.10.2024																																												
Verwaltungsausschuss	Dez. V	F840	29.10.2024																																												
Sitzung des Rates der Stadt	Dez. VIII	F840	05.11.2024																																												
Gremienlauf SFB																																															
Vorbereitung & Versand AR-Vorlage SFB	SFB	14.08.2024																																													
AR-Sitzung SFB (Ankündigung Umtauf/Beschluss Vertragsunterzeichnung)	SFB	29.08.2024																																													
Vorbereitung Prozesse Planung																																															
Vorbereitung Gesamtprojekt Stiftshöfe & Teilprojekt Schule	SFB	Jan 25																																													
Beauftragung & Start Planung Baufeldfreimachung	SFB	06.11.2024																																													
Beauftragung & Start Planung Neubau Schule	SFB	11.11.2024																																													
Beauftragung & Start Planung Neubau Hotel	SFB	18.11.2024																																													
Beauftragung & Start Planung Neubau Wohnen	SFB	25.11.2024																																													
Beauftragung & Start Planung TGA Stiftshöfe																																															