

Betreff:

Projektrealisierungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag zum schlüsselfertigen Neubau der Erweiterung des Gymnasiums Kleine Burg

Organisationseinheit:

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

Datum:

20.09.2024

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. eingebracht (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 beigefügt. 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 Erweiterungsbaus 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)“ Haushaltsmittel 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