

*Betreff:***Sanierung der Stadthalle - Sachstand***Organisationseinheit:*Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

10.07.2019

Adressat der Mitteilung:

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sachverhalt:

Die zwischen 1962 und 1965 errichtete Stadthalle bedarf insbesondere hinsichtlich der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) sowie der Fassade einer umfangreichen Sanierung. Darüber hinaus sind räumliche Veränderungen erforderlich, um das Gebäude an die Erfordernisse des heutigen Kongressbetriebes anzupassen. Auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses zur Sanierung der Stadthalle in der Ratssitzung am 19. Dezember 2017 (Drucksache 17-05842) haben die Vorbereitungsarbeiten für die Ausschreibung eines partnerschaftlichen Modells begonnen. Mit dieser Mitteilung soll über die seitdem veranlassten Schritte, den aktuellen Sachstand der Planung sowie die nächsten weiteren Schritte informiert werden.

1. Ausgangslage

Grundlage für die Bearbeitung des Projekts bildete der o. g. Grundsatzbeschluss des Rates.

Die Partnerschaft Deutschland – Berater der öffentlichen Hand GmbH (PD) wurde zudem mit der Begleitung des Projektes beauftragt (Drucksache 17-05842).

Wie im Mai 2018 mitgeteilt (Drucksache 18-08117) hat das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege (NLD) die Stadthalle aufgrund der geschichtlichen, städtebaulichen und künstlerischen Bedeutung mit Bescheid vom 22. Februar 2018 als Einzeldenkmal in das Verzeichnis der Kulturdenkmale/Baudenkmale aufgenommen.

Damit besteht für die Stadt als Eigentümerin die Erhaltungsverpflichtung im Rahmen der Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

Die Stadthalle gilt als gelungenes und weitgehend original erhaltenes Beispiel des in der Zeit des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Wiederaufbaus entstandenen Bautyps der multifunktionalen Veranstaltungshallen. Mit diesem war der Anspruch von Versammlung, Unterhaltung und Kultur für die gesamte Bevölkerung verbunden. In der offenen Raumstruktur der ineinander übergehenden Foyers und Treppen über dem für die damalige Zeit neuartigen Dreiecksgrundrissraster fand dies einen besonderen Ausdruck in der Architektur der Braunschweiger Stadthalle.

Für die Sanierung bedeutet die Ausweisung der Stadthalle als Denkmal, dass ein Erhalt der originalen Kubatur, der inneren Struktur und der noch vorhandenen bauzeitlichen Materialien innen und außen zu verfolgen ist. Falls originale Bauteile, z.B. aus technischen Gründen, nicht erhalten werden können, müssen diese möglichst originalgetreu ersetzt werden.

Sanierungsziel war immer eine Erhöhung der Funktionalität und die Verbesserung des Komforts für Besucherinnen und Besucher. Die Anforderung an die Planer bestand darin, Umbau

und Sanierung (insbesondere der umfangreichen Haustechnik) mit den Belangen des Brand- schutzes und des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen. Die Planungsergebnisse sind Grundlage für die vor Sanierungsbeginn erforderliche Baugenehmigung. In der Phase der Vorplanung und Entwurfsplanung waren hieran zeitweise bis zu acht Fachplanungsteams und verschiedene Gutachter beteiligt. Die derzeit vorliegende Entwurfsplanung umfasst inklusive der technischen Gewerke über 600 Pläne.

2. Weitere Untersuchungen während der Planungsphase

Die fortschreitende Planung und die Anforderungen des Denkmalschutzes erforderten einige zusätzliche Untersuchungen.

So wurde als Grundlage für die Planung und spätere Ausführung für die Räume und Fassaden eine fotografische Aufstellung der denkmalwerten Bauteile und Details erstellt, die auch dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) zur Abstimmung übergeben wurde.

Eine Beprobung der zu erhaltenden Waschbetonfassadenplatten durch die Materialprüfungsanstalt (MPA) ergab, dass ein durchweg guter Zustand mit ausreichend langer Restlebensdauer vorliegt.

Der Test verschiedener Reinigungsverfahren zeigte, wie die Verschmutzung dieser Platten nach 54 Jahren Standzeit effektiv, aber auch materialschonend, erfolgen kann. Bei der erforderlichen Erneuerung der Fassadenaufhängung wird eine bisher fehlende Wärmedämmschicht im Zwischenraum ergänzt.

Probebehandlungen am Kupferblech ergaben, dass der fortschreitende Patinierungsprozess über Grau zu Grün nicht durch massive Reinigung bis auf den Kupferton zurückgeführt werden sollte. Materialergänzungen, wo unvermeidbar, sollen daher in vorbewitterter Optik erfolgen.

Für die Glasfassaden wurden Varianten entwickelt, wie Originalrahmentteile und zeittypische Details erhalten werden können, wenn die großflächigen Scheiben gegen Wärmeschutzverglasungen ausgetauscht werden.

Untersuchungen im Inneren ergaben, dass das vorhandene Parkett in sehr guter Holzqualität ist. Im Großen Saal, im Congress-Saal, im Vortragssaal und im Konferenzraum können die Parkettfußböden erhalten und die Oberflächen aufgearbeitet werden. In den Foyers im Saalgeschoss haben die Untersuchungen von Fußbodenaufbauten durch die MPA ergeben, dass der Untergrund unter dem Parkettbelag nicht mehr tragfähig ist und ausgetauscht werden muss. Verbunden mit dem hohen Risiko beim Wiedereinbau des alten Parkettbelages und den hohen Kosten (ca. 0,5 Mio. € Mehrkosten gegenüber einem neuen Holzbelag) wird die Entscheidung über den Erhalt des alten Parketts in der funktionalen Leistungsbeschreibung formuliert und im Wettbewerb durch den TU aufgenommen.

Zur Sicherstellung der Akustik in den Sälen, die für unterschiedliche Anforderungen von Veranstaltungsformaten ausgelegt sind, wurden umfangreiche akustische Messungen für Sprach- und Konzertveranstaltungen durchgeführt. Im Vordergrund stand der Erhalt der Teakholz-Wandbekleidungen. Die jetzt planerisch erarbeitete Variante soll die ohnehin sehr gute Akustik bei unverstärkten, klassischen Konzerten erhalten und eine wesentliche Verbesserung bei Sprachveranstaltungen sicherstellen.

3. Planungsstand

Die Entwurfsplanung wurde in der ersten Januarhälfte 2019 der Stadt als Auftraggeberin zur Prüfung übersandt. Die wesentlichen Inhalte sind:

- Großer Saal und Congress-Saal
Herzstück der Stadthalle sind der Große Saal und der Congress-Saal. Insbesondere hier ergaben sich hohe Anforderungen an die Planung. So mussten technische Maßnahmen zur Verbesserung der Lüftung, zur Erfüllung von Brandschutzbestimmungen und zur Ent- rauchung sowie zur Verbesserung der Akustik mit den Belangen des Denkmalschutzes abgestimmt und planerische Lösungen entwickelt werden. Bei punktuell angepasster Op- tik wird hinter den aufzuarbeitenden Wandverkleidungen eine vollkommen neue Haus- technik installiert. Einbauten aus Mitte der 1990er-Jahre (u. a. nicht mehr benötigte seitli- che Stahlgitter, Metallbänder in der Wandverkleidung) werden zurückgebaut. Die Technik der flexiblen Bühne und der ausfahrbaren Hochparkettreihen sowie die Seitenemporen- Abtrennungen sind zu erneuern.

Eine erste Visualisierung der künftigen Optik (derzeitiger Planungsstand) ist als Anlage 1 beigefügt.

- Foyers im Saalgeschoss:
Die Foyers im Saalgeschoss sind der zentrale Aufenthaltsort neben den Sälen und wer- den auch bei Festen, Kongressen und Messen aktiv bespielt. Während die Weitläufigkeit und Großzügigkeit auch nach über 50 Jahren noch als angenehm empfunden werden, werden die dunklen Decken sowie die fehlende Belichtung als negativ empfunden. Dem soll durch die Sanierung abgeholfen werden. Um das Foyer heller zu machen und licht- technisch aufzuwerten, werden die dunkel wirkenden Metaldecken zurückgebaut und durch neue weiße Akustikdecken ersetzt. Eine erste Visualisierung der derzeit geplanten Raumwirkung ist als Anlage 2 beigefügt.
- Break-Out Räume
Wie bereits in der Vorlage zur Grundsatzentscheidung beschrieben, werden für das Kon- gress- und Tagungsgeschäft zusätzliche variable Räume (sogenannte Break-Out Räu- me) benötigt. Diese räumliche Ergänzung kann wie im Sanierungskonzept vorgesehen innerhalb des vorhandenen Gebäudekörpers umgesetzt werden, da das Restaurant „Lö- wenkrone“ aufgegeben wird. Das für das Kongressgeschäft zur Verfügung stehende Raumprogramm wird um sieben kombinierbare Räume mit rund 680 m² Tagungsfläche ergänzt. Eine erste Visualisierung der derzeit geplanten Raumwirkung ist als Anlage 3 beigefügt

Die Gastronomieversorgung bei Veranstaltungen kann wie bisher über die im Jahr 2003 sanierte Saalküche im 1. OG erfolgen, die erhalten bleibt. Derzeit wird untersucht, inwie- weit eine zusätzliche Gastronomie im Rahmen der geplanten Realisierung des Kongress- hotels genutzt werden könnte, um beispielsweise auch die vorgesehene Platzsituation aufzuwerten.

- Eingangsbereiche/Garderobenhallen im Erdgeschoss
Ziel ist es, das Erscheinungsbild der 2009 durchgeführten Modernisierung der Garderob- enhalle weitestgehend zu erhalten. Eine deutliche Veränderung bedeuten lediglich neue Notausgänge an den Haupttreppen. Hier ist unter Berücksichtigung der Zielstellung des Denkmalschutzes, bauliche Änderungen am derzeitigen Erscheinungsbild der Stadthalle zu vermeiden, eine Umplanung der Entwurfsplanung erforderlich. Anstelle von bislang vorgesehenen zusätzlichen Außentreppenanlagen links und rechts des Haupteingangs sollen die Besucher nun durch neue Notausgänge im EG der vorhandenen Haupttreppen das Gebäude verlassen können.

Hinzu kommt eine zusätzliche Fluchttreppe auf der Rückseite des Gebäudes im Bereich des geplanten Anbaus für Fahrstuhl und Anlieferung. Die hierfür erforderlichen u. a. bauordnungsrelevanten Abstimmungen und Planungsanpassungen verursachen einen komplexen Bearbeitungsaufwand, der terminliche Auswirkungen auf den Gesamtprojektablauf nach sich zieht.

- Untergeschosse
Aufwendige Umbauten, die aber nach der Sanierung nicht für die Besucherinnen und Besucher sichtbar sein werden, sind in den Untergeschossen erforderlich. Der größere Platzbedarf heutiger Lüftungsanlagen sowie andere technische Anforderungen - wie z.B. Traforäume und ein großer Sprinklertank - erfordern deutliche Umbauten und die Umgruppierung anderer Funktionen wie beispielsweise der hausinternen Werkstätten.
- Anbau eines Lastenaufzugs
An der rückseitigen Ecke der Stadthalle zum Parkdeck wird zur Verbesserung der Betriebsabläufe ein neuer, ausreichend dimensionierter Lastenaufzug entstehen. Dieser wird in einem neuen Anbau geführt und reicht bis zur Lagerebene im Untergeschoss hinab. In diesem Bereich soll zudem eine rückwärtige Fluchttreppe in den Planungen ergänzt werden.
- Vorkehrungen für einen möglichen Dritten Saal
Die Frage des Bedarfs für einen dritten Saal wurde zu Beginn des Projektes intensiv diskutiert. Eine abschließende Festlegung für einen Bedarf, der für einen wirtschaftlichen Betrieb der Stadthalle zwingend erforderlich wäre, wurde auch im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Angebots im Stadtgebiet (u. a. Soziokulturelles Zentrum am Westbahnhof, vorgesehene weitere Räume für Kongressgeschäft im Hotelneubau an der Stadthalle, aktuelle Diskussion für eine Verlagerung der Städtischen Musikschule) noch nicht getroffen. Zudem müsste auch die denkmalrechtlich Betrachtung einer Erweiterung des denkmalgeschützten Stadthallengebäudes zur Ottmerstraße hin in die Betrachtung einfließen.

Im Rahmen der Planungen sind wie vorgesehen gleichwohl die technischen Grundvoraussetzungen für eine mögliche spätere Realisierung eines dritten Saals berücksichtigt.

- Außenanlagen und Umfeld
Die Entwurfsplanung berücksichtigt keine Maßnahmen in den Außenanlagen der Stadthalle, da diese im Wesentlichen im Bezug zur geplanten Errichtung des Kongresshotels und der damit einhergehenden Aufwertung des Umfelds der Stadthalle stehen. Die Stadt hat bereits vor Erstellung des Sanierungskonzepts die Entwässerungsleitungen auf dem Stadthallengelände befahren lassen. Hier hat sich herausgestellt, dass technischer Sanierungsbedarf besteht. Die Entwurfsplanung berücksichtigt die Kosten für die Maßnahmen, allerdings nur gebäudebezogen bis zu definierten Übergabepunkten. Die Entwässerungsleitungen auf dem Stadthallengrundstück, die außerhalb dieses Bereiches liegen, sind ebenfalls sanierungsbedürftig und sollen in die Vergabe einbezogen werden. Für diese Maßnahme wird derzeit das Leistungssoll definiert. Es soll dann im Rahmen der Erstellung der Vergabeunterlagen mit einem Budget hinterlegt werden.

Das gestalterisch oft kritisierte Vordach über dem Haupteingang soll aus Kostengründen erhalten bleiben. Eine Rückführung auf die sehr kleine und niedrige Vordachlösung aus der Ursprungsbauzeit wäre zudem funktional nicht ausreichend.

4. Markterkundung

Die Partnerschaft Deutschland – Berater der öffentlichen Hand GmbH (PD) hat Mitte des vergangenen Jahres eine Markterkundung durchgeführt, um die aktuelle Marktfähigkeit der angenommenen Rahmenbedingungen des Projekts (insbesondere in Bezug auf die vorgesehene Bauzeit sowie die Vergabe-, Planungs-, Betriebs- und Finanzierungsparameter sowie die vorgesehenen Schnittstellen) abzufragen.

Es wurden 15 Unternehmen direkt angeschrieben, die Unterlagen zur Markterkundung wurden zudem auf der Homepage der Stadt unter der Rubrik „Vergaben“ veröffentlicht. Die Rücklaufquote lag nach den Erfahrungen der PD unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage in einem niedrigen bis normalen Bereich für Markterkundungsverfahren im Vorfeld eines Vergabeverfahrens für ein partnerschaftliches Modell.

Auf Grundlage der Rückmeldungen gab die PD als Ergebnis des Markterkundungsverfahrens folgende Empfehlungen für die weitere Gestaltung des Verfahrens zur Sanierung der Stadthalle Braunschweig:

- Eine Ausschreibung als erweitertes TU-Modell ist marktgängig und geeignet.
- Eine Ausschreibung auf Grundlage einer funktionalen Leistungsbeschreibung mit einer Entwurfs- und Genehmigungsplanung als Grundlage ist marktgängig und geeignet.
- Die gesamte Instandhaltung des Gebäudes sowie von weiteren Betriebsleistungen in Bezug auf das technische Gebäudemanagement über einen Zeitraum von 20 bis 25 Jahren auf Grundlage marktüblicher Vertragsinhalte mit einer angemessenen Risikoverteilung sollten wie vorgesehen ausgeschrieben werden.
- Ein Finanzierungsmodell mit Übertragung der Bauzwischenfinanzierung und einer Forfaitierung mit Einredeverzicht wird als marktgängig und geeignet bewertet, wobei auch noch eine Bewertung möglicher Alternativen erfolgen soll.
- Die Ausschreibung des Vorhabens sollte wie bislang vorgesehen im Wege eines europaweiten Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb unter Einräumung ausreichender Fristen für Teilnahmewettbewerb und Angebotserstellung erfolgen.
- Für den Auftragnehmer sollte ein Planungsvorlauf von etwa 4 Monaten (u. a. für die Erstellung der ihm obliegenden Ausführungsplanung) vorgesehen werden.
- Der vertraglich vorzusehende Ausführungszeitraum der baulichen Sanierungsarbeiten sollte auf 24 bis 30 Monate verlängert werden.

Aus dem Markterkundungsverfahren wurde insgesamt deutlich, dass es sich bei der Sanierung der Stadthalle um ein sehr anspruchsvolles Bauvorhaben handelt.

5. Zeitplan

Durch die Komplexität des Bauvorhabens und die unter Ziff. 2 genannten zusätzlichen Untersuchungen (einschließlich derzeit laufender Vorbereitungen für das Bau- und Vergabeverfahren) hat sich gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan eine Verzögerung des Vergabeverfahrens von rund 10 Monaten ergeben, die nach derzeitigem Stand nicht wesentlich kompensiert werden kann. Die Markterkundung hat zudem ergeben, dass die ursprünglich vorgesehene Bau- und Inbetriebnahmezeit von 18 Monaten unter den nunmehr gegebenen Rahmenbedingungen nicht mehr als realistisch eingeschätzt werden kann. Die Sanierungszeit mit anschließender Wiederinbetriebnahme der Stadthalle wird sich daher entsprechend auf bis zu 36 Monate erhöhen, so dass derzeit mit einer Wiedereröffnung Ende 2023 gerechnet wird.

Aufgrund der Verschiebung konnte sichergestellt werden, dass der Betrieb der Stadthalle bis mindestens Sommer 2020 fortgeführt werden kann. Erste Veranstaltungen sind bereits verbindlich gebucht. Es wird vom Betreiber der Stadthalle gemeinsam mit den zuständigen städtischen Stellen und dem Planerteam noch geprüft, in welchem Zeitraum und in welchem Umfang der Veranstaltungsbetrieb darüber hinaus fortgeführt werden kann. Im Vordergrund steht dabei die technisch reibungslose Veranstaltungsdurchführung.

6. Kostenberechnung

Die Entwurfsplanung schließt mit einer Kostenberechnung ab. Einschließlich der Baunebenkosten ergibt sich ein derzeitiges Gesamtkostenvolumen von 59,4 Mio. € (Stand Grundsatzbeschluss: 58,4 Mio. €). Dies entspricht einer Erhöhung von 1,7 %. Im Rahmen der Prüfung der Entwurfsplanung haben sich zwar Anpassungen einzelner Positionen der Kostenberechnung ergeben, in der Summe ergaben sich jedoch keine vertretbaren Kostenreduzierungen. Die Umplanung der Flucht- und Rettungswegführung ist derzeit noch nicht Bestandteil der Kostenberechnung. Da es sich bei den hierfür erforderlichen Maßnahmen im Wesentlichen um bauliche Verschiebungen (Leistungsentfall und Zusatzleistungen an anderer Stelle) handelt, wird derzeit von einer Einhaltung des aktuellen Gesamtkostenvolumens ausgegangen.

Durch den Erhalt der vorhandenen Fassade ergaben sich geänderte Planungen für die technischen Anlagen des Gebäudes. Insgesamt muss abgewartet werden, welche Auswirkungen die ohnehin angespannte Marktlage auf die derzeit ermittelten Baukosten hat.

In den o. g. Kosten sind auch aktive Komponenten der Veranstaltungstechnik im Umfang von rund 2 Mio. € enthalten. Die entsprechenden Kostenpositionen sollen zur Finalisierung der Planung jedoch herausgerechnet werden. Investitionen für aktive Veranstaltungstechnik (Ton, Licht Projektion), IT Ausstattung (LAN, W-LAN, DECT, CMS mit entsprechender Hard- und Software) sowie Ausstattung der neuen Break-Out Räume (Möbiliar) sollen als Geschäftsausstattung der Stadthalle Braunschweig Betriebs GmbH über den Wirtschaftsplan der Gesellschaft abgewickelt werden. Hier könnte sich über die o. g. Summe hinaus noch ein Mehrbedarf ergeben.

7. Fördermittel

Die Erlangung möglicher Fördergelder für die Sanierung der Stadthalle wurde in verschiedenen Richtungen umfassend geprüft.

Die NBank hat alle möglichen Förderansätze für das Projekt geprüft. Direkte Fördermöglichkeiten durch die NBank sind für dieses Projekt nicht möglich. Im Bereich der Finanzierung von kommunaler Infrastruktur bietet die NBank (im Gegensatz zur KfW) auch Produkte nicht nur mit langen Laufzeiten, sondern auch entsprechend langen Zinsbindungen. Diese Möglichkeit soll in die weitere Erörterung denkbarer Finanzierungsalternativen miteinbezogen werden.

Neben den Fördermöglichkeiten durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege wurde auch eine Förderung aus zwei Programmkomponenten der Städtebauförderung durch das Amt für regionale Landesentwicklung näher betrachtet. Diese Fördermöglichkeiten kommen für die Sanierung der Stadthalle entweder nicht in Betracht oder wären mit einem sehr hohen Aufwand für die Einwerbung bei einer vergleichsweise geringen Fördersumme verbunden.

Eine weitere Möglichkeit könnte sich aus Förderungen zu Energieeinsparungen (BMU, NBank) ergeben, die im Rahmen der Vergabe an einen Generalunternehmer mit aufgetragen werden soll.

Abschließend ist festzustellen, dass die Förderkulisse für eine denkmalgerechte Sanierung in Niedersachsen leider nicht mit der in Bayern zu vergleichen ist. Die Stadt Bayreuth hat von der Regierung Oberfranken eine Fördersumme in zweistelliger Millionenhöhe für die Sanierung der dortigen Stadthalle erlangen können.

8. Neubau eines Kongresshotels an der Stadthalle

Die Sanierung der Stadthalle ist verzahnt mit der weiteren Entwicklung des Standorts. In diesem Zuge wurde die städtische Projektgruppe „Umfeld Stadthalle“ eingerichtet. Sie koordiniert die weitere Standortentwicklung, insbesondere die Ansiedlung eines Kongresshotels, die Stellplatzthematik sowie eine den Anforderungen der direkten Umgebung der Stadthalle gerecht werdenden Außengestaltung. Darüber hinaus steht die Projektgruppe in direktem Austausch mit der Volksbank BraWo Projekt GmbH, die als Projektentwickler für das Hotel auftritt.

In Konkretisierung an den in der Ausschreibung vorgesehenen Hotelstandard (mindestens 3 ****+) hat ein hierfür von der Volksbank BraWo Projekt GmbH in Auftrag gegebenes Hotelgutachten am Standort ein Hotel mit einer einheitlichen Zimmerkategorisierung von 3, 4 oder mehr Sternen nicht empfohlen. Vielmehr empfiehlt das Gutachten ein differenziertes Angebot in Form eines Hybridmodells aus mittelpreisigen Standardzimmern und höherpreisigen Komfortzimmern. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse steht die Volksbank BraWo Projekt GmbH mit potentiellen Hotelbetreibern in Kontakt. Das geplante Hotel soll über ca. 175 Zimmer verfügen.

In Änderung zum bisherigen Modell einer schmalen Randbebauung und dem dahinterliegenden Neubau einer Parkpalette sieht das städtebauliche Konzept nun eine Platzfläche mit Bebauung im rückwärtigen Bereich am Friedhof und zur Leonhardstraße hin vor. Die neu entstehende Platzfläche erhöht nicht nur die städtebauliche Qualität, sie schafft auch ergänzende Freiflächen, die bei Veranstaltungen in der Stadthalle ergänzend genutzt werden können. Mit der geplanten Errichtung des Platzes und des Kongresshotels soll eine eingeschossige, rund 180 Stellplätze umfassende Tiefgarage entstehen. Der Nachweis weiterer Stellplätze soll auf dem Gelände des BraWo-Parks erfolgen.

Zudem wird eine sich eng an der Gebäudeplanung orientierende Planung der Außenanlagengestaltung (z. B. Platz/Fläche zwischen Hotel und Stadthalle, Übergangsbereich zum angrenzenden Magni-Friedhof) erfolgen. Gegenwärtig wird gemeinsam mit der Volksbank BraWo Projekt GmbH die Beauftragung einer Konzeptstudie abgestimmt. Auf deren Basis soll die künftige Gestaltung festgelegt, im weiteren Verfahren ausgeplant und umgesetzt werden.

Die Maßnahmen im Umfeld sind in den o. g. Projektkosten nicht enthalten. Hierfür sind ab 2020 weitere Haushaltsmittel erforderlich.

Für den Verkauf des Hotelgrundstücks, die Errichtung der Tiefgarage und die Umgestaltung des Außengeländes ist ein Ratsbeschluss erforderlich. Nach Abschluss der Verhandlungen mit der Volksbank BraWo Projekt GmbH soll dem Rat hierzu ein entsprechender Entscheidungsvorschlag vorgelegt werden.

Grundsätzliches Ziel sowohl der Stadt Braunschweig als auch des Hotelinvestors/-betreibers ist die zeitgleiche Fertigstellung der Stadthallensanierung, des Hotel-Neubaus und der Gestaltung der Außenflächen.

9. Auftragsergänzungen

Um die Anforderungen einer denkmalgerechten Sanierungsplanung mit den notwendigen Abstimmungsprozessen und deren planerische Umsetzung zu gewährleisten, sind zusätzliche Leistungen erforderlich.

Der mit der PD auf Basis des Angebotes vom 08. Dezember 2017 geschlossene Vertrag für wirtschaftliche und technische Beratungsleistungen beinhaltet noch keine planerische Umsetzung zur Erhaltung denkmalgeschützter Bauteile, da die Unterschutzstellung der Stadthalle durch das NLD erst später, im Februar 2018, erfolgte.

Weitere Leistungen ergeben sich aus zusätzlichem Nutzerbedarf (Schließenanlage, Messkonzept), der sinnvoller Weise mit der Sanierung realisiert werden soll. Auch für die o. g. Umpfanung der Entfluchtung des Gebäudes sind zusätzliche Planungsmittel erforderlich.

Für die Beauftragung von Ergänzungsleistungen wurden überplanmäßige Mittel in Höhe von 500.000,00 Euro bereitgestellt (Drucksache 19-10738-01).

10. Weiteres Vorgehen

10.1 Genehmigungsplanung

Der umfangreiche Bauantrag für die Sanierungsmaßnahmen wurde eingereicht und wird derzeit geprüft. Die Baugenehmigung muss aus vergaberechtlichen Gründen spätestens im Vergabeverfahren vorliegen.

10.2 Vergabeverfahren

Die Sanierung sowie die gesamte Instandhaltung des Gebäudes mit weiteren Betriebsleistungen in Bezug auf das technische Gebäudemanagement über einen Zeitraum von 25 Jahren (einschließlich Sanierungszeit) sollen auf Grundlage marktüblicher Vertragsinhalte mit einer angemessenen Risikoverteilung ausgeschrieben werden. Als Grundlage für die Ausschreibung wird neben der Genehmigungsplanung eine funktionale Leistungsbeschreibung erstellt, die alle Vertragsinhalte detailliert abbildet. Auf dieser Basis werden Angebote, wie in der Markterkundung erfragt, in den formulierten (auch zeitlichen) Rahmenbedingungen erwartet.

Es ist derzeit vorgesehen, dem Rat die Ausschreibungsinhalte zum Jahresende zur Beschlussfassung vorzulegen.

Geiger

Anlage/n:
Visualisierungen



