

Betreff:

Kongresshotel an der Stadthalle

Organisationseinheit:

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

Datum:

23.06.2015

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Vorberatung)	07.07.2015	Ö
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	09.07.2015	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	14.07.2015	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	21.07.2015	Ö

Beschluss:

- „1. Dem Verkauf eines ca. 2.400 m² großen Grundstücks zur Errichtung eines Hotels an eine von der Volksbank BraWo Projekt GmbH noch zu gründende Projektgesellschaft zu den in der Vorlage genannten Konditionen wird zugestimmt.
2. Dem Abriss der derzeit vorhandenen Parkpalette und dem Neubau durch eine von der Volksbank BraWo Projekt GmbH noch zu gründende Projektgesellschaft zu einem Preis von maximal 4.000.000 € netto zu den in der Vorlage genannten Konditionen wird zugestimmt.
3. Die für den Abriss und Neubau der Parkpalette erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von maximal 4.000.000 € netto werden in den Haushalt 2016 eingestellt.
4. Für die gutachterliche Prüfung des Angebotes und gutachterliche Begleitung des Bauprojektes werden Finanzmittel in Höhe von 150.000 € netto notwendig. Dieser außerplanmäßigen Auszahlung (Finanzhaushalt, Teilhaushalt FB 66 Tiefbau und Verkehr) gem. § 117 NKomVG wird unter Inanspruchnahme der in der Begründung aufgezeigten Deckungsmittel zugestimmt.“

Sachverhalt:

1. Mit Beschluss des Rates vom 07.10.2011 (Drucksache Nr. 14615/11) bzw. der Gesellschafterversammlung der Stadthalle vom 18.11.2011 wurde die Geschäftsführung der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH beauftragt, die Projektplanung für die Realisierung eines Hotels am Standort Leonhardplatz durchzuführen, da die Ansiedlung eines Hotels in der Kategorie „Drei-Sterne“ bzw. „Drei-Sterne-Superior“ in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Stadthalle als Ergänzung des bestehenden Hotelangebotes sinnvoll erscheint und hierdurch die Vermarktungsmöglichkeiten der Stadthalle als Tagungs- und Kongresshaus verbessert werden könnten.

Der Verwaltungsausschuss hat auf der Grundlage des Antrages der SPD-Fraktion (Drucksache 2162/12) in seiner Sitzung am 12.06.2012 beschlossen, dass die Verwaltung den städtischen Gremien einen Vorschlag für ein entsprechendes Kongresshotel vorzulegen hat, der dann zur Ausschreibung kommen kann. Die Federführung für die Ausschreibung sollte bei der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH liegen.

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 13.11.2012 (Drucksache Nr. 15705/12) wurde der Ausschreibung des Verkaufes des im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücks zur Errichtung eines Kongresshotels an der Stadthalle zugestimmt. Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig (Niwo) wurde auf der Grundlage desselben VA-Beschlusses beauftragt, ein entsprechendes europaweites Ausschreibungsverfahren durchzuführen.

Die Ausschreibung wurde als Teilnahmewettbewerb im Verhandlungsverfahren nach VOB durchgeführt.

In der Ausschreibung wurden folgende Anforderungen an das Hotel benannt:

- Verpflichtung des Bieters, an dem Standort für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ein Hotel zu betreiben bzw. betreiben zu lassen, das mindestens der Kategorie 3 Sterne nach dem jeweils gültigen Katalog des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes e.V. (Dehoga) entspricht.
- Wenn gegen die Betriebspflicht (10 Jahre Mindestbetriebsdauer) verstoßen wird, kann die Stadt Braunschweig nach Maßgabe der vertraglichen Regelungen die Zahlung einer Vertragsstrafe verlangen.
- Das Hotel soll über mindestens 170 Zimmer verfügen.
- Es sollte ein trendiges Design-Hotel ohne Wellnessbereich sein.
- Das Hotel soll über eingeschränkte Tagungsmöglichkeiten (max. 2 Räume bis je 100 Personen) verfügen.
- Es soll sich für Businesskunden eignen.
- Optional soll eine direkte, überdachte Verbindung zur Stadthalle – möglichst zum Foyer im 1. OG – geschaffen werden.
- Eine gemeinsame gastronomische Versorgung von Hotel und Stadthalle ist vorstellbar.

Im Verfahren wurden zwei Varianten ausgeschrieben.

Variante A – Erhalt der Parkpalette

Diese Variante stellt eine Eckbebauung/Rahmung der Parkpalette im Norden entlang der Leonhardstraße und im Osten entlang des Leonhardplatzes dar. Die Planung würde den städtebaulich richtigen Standort durch die Schließung des Blockrandes zur Leonhardstraße besetzen und die optisch unschöne Ansicht der Parkpalette verdecken. Das hierfür zur Verfügung stehende Grundstück zwischen vorhandener Parkpalette und öffentlichem Gehweg ist allerdings sehr schmal. Daher sollte von den Bewerbern die nachstehend aufgeführte Variante im Verfahren untersucht und in einen Nebenangebot konkretisiert werden.

Variante B- Abriss der Parkpalette

Diese Variante ermöglicht eine Einbeziehung des Grundstücksteils, auf dem sich die Parkpalette befindet. Die hierdurch für den Betrieb der Stadthalle entfallenden, jedoch zwingend notwendigen Stellplätze mussten bei dieser Variante durch den Neubau eines Parkdecks/Parkhauses an anderer Stelle ersetzt oder anderweitig nachgewiesen werden.

2. Auf die Ausschreibung sind mehrere Interessensbekundungen eingegangen. Im Laufe des Verfahrens ist letztendlich jedoch nur ein konkretes Angebot der Volksbank BraWo Projekt GmbH (VoBa) verblieben.

Im Laufe des Verhandlungsverfahrens wurde der von der VoBa zunächst angedachte Entwurf, die Parkpalette im Zuge des Hotelneubaus teilweise abzubrechen, verworfen, da dies statisch problematisch gewesen wäre und sich hierdurch zudem die Anzahl der derzeit vorhandenen Stellplätze bei einem gleichzeitig höheren zukünftigen Bedarf (Hoteleinstellplätze) reduziert hätte.

Es wurden daher die als Anlage beigefügten Planungen vorgelegt, die den Abriss der vorhandenen Parkpalette und den Neubau eines Hotels sowie der Parkpalette beinhalten. Die Entwürfe wurden bereits grundsätzlich von der Bauverwaltung geprüft. Ein positiver Bauvorbescheid liegt der VoBa vor.

Da die neu zu errichtende Parkpalette unmittelbar an das geplante Hotelgebäude grenzt und teilweise auch Überschneidungen der Baukörper entstehen, ist mit der VoBa Einigkeit erzielt worden, dass beide Bauwerke gleichzeitig durch die VoBa errichtet werden sollen, um einen reibungslosen Bauablauf gewährleisten zu können.

3. Käuferin des ca. 2.400 m² großen Hotelgrundstücks soll eine noch zu gründende Projektgesellschaft werden, deren Hauptgesellschafterin die VoBa mit mindestens 50% Anteilen sein wird.

Die Projektgesellschaft verpflichtet sich in dem noch zu schließenden Grundstückskaufvertrag, auf der Kaufläche ein Hotel mit Tagungsbereich zu errichten, das mindestens dem Drei-Sterne-Standard nach der Klassifizierung des Dehoga und den Vorgaben des eingereichten städtebaulichen Grundkonzeptes und der Architektur (s. Anlage) entspricht. Sie verpflichtet sich ferner, dieses Hotel über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren hinweg, gerechnet von der Betriebsaufnahme, zu betreiben bzw. betreiben zu lassen.

Zur Sicherung der dauerhaften Betriebsverpflichtung wird eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen, nach der eine andere Nutzung des Kaufgrundstücks als zum Betrieb eines Hotels zu unterlassen ist.

Die Projektgesellschaft verpflichtet sich ferner, innerhalb von 12 Monaten seit Abschluss des Grundstückskaufvertrages auf der Grundlage des Bauvorbescheides einen vollständigen, genehmigungsfähigen Bauantrag auf der Basis der bisherigen Planungen (s. Anlage) zu stellen.

Spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung muss mit dem Bau begonnen werden.

Das Bauvorhaben ist 24 Monate nach Baubeginn fertig zu stellen.

Der Stadt steht ein Rücktrittsrecht vom Vertrag zu, sofern die Projektgesellschaft die vorstehend in Punkt 3 genannten Pflichten schlecht, nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt. Die Kosten der evtl. Rückabwicklung trägt die Projektgesellschaft. Dieses Recht der Stadt wird durch eine Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert.

Der noch zu schließende Grundstückskaufvertrag soll unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen werden, dass die Projektgesellschaft eine bestandskräftige Baugenehmigung für das Hotel und die neu zu errichtende Parkpalette erhält, und sie der Stadt den beabsichtigten Abschluss eines Pacht- / Betriebsführungs- oder Betreibervertrages mit einem Hotelbetreiber mit einer Laufzeit von mindestens der Mindestbetriebsdauer von 10 Jahren nachweist. Dabei reicht es aus, wenn die Projektgesellschaft der Stadt eine Absichtserklärung im Sinne eines "Letter Of Intent" vorlegt.

4. Die neu zu errichtende Parkpalette soll die bisher der Stadthalle zur Verfügung stehenden rd. 300 Stellplätze sowie etwa 50 für das Hotel erforderliche Stellplätze beinhalten. Geplant ist, dass auf 3 Ebenen geparkt werden kann.

Die VoBa hat auf Grundlage einer funktionalen Leistungsbeschreibung Angebote zur Errichtung der Parkpalette eingeholt. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand werden die Baukosten inklusive Abriss, Baunebenkosten und einer Marge für Risiko und Management voraussichtlich etwa netto 3,7 Mio. € betragen.

Das vorliegende Angebot ist in der bisherigen Form nicht prüffähig, da es nicht auf einem detaillierten Leistungsverzeichnis und konkreten Entwurfsplänen beruht und somit die Angemessenheit des angebotenen Preises derzeit nicht bestätigt werden kann. Inhalt des noch aufzustellenden Leistungsverzeichnisses müssen zudem weitere, ortsspezifische und den Anforderungen der Stadt entsprechende Positionen sein, (Einbau eines Personenaufzuges, sensible Fassadengestaltung auch in Richtung des denkmalgeschützten, benachbarten Friedhofs). Hierdurch könnten sich die bisher geschätzten Baukosten evtl. auch noch erhöhen.

Daher ist mit der VoBa Einigkeit erzielt worden, dass der tatsächliche Preis für den Abriss und den Neubau der Parkpalette im weiteren Verfahrensablauf noch final festgelegt werden muss. Grundlage für die Festlegung soll dabei ein von der VoBa zu erstellendes detailliertes Leistungsverzeichnis sein. Es ist vorgesehen, dass die Angemessenheit der dann angebotenen Preise und die Vollständigkeit des Leistungsverzeichnisses durch ein Ingenieurbüro überprüft werden soll. Daneben soll auch die Bauphase gutachterlich begleitet werden. Nach einer Schätzung der Verwaltung fallen hierfür Kosten in Höhe von bis zu 150.000 € netto an. Da hierfür keine Mittel im Haushalt 2015 eingeplant sind, müssen die Finanzmittel außerplanmäßig zur Verfügung gestellt werden. Deckungsmittel stehen bei der Maßnahme „3S.200001.00.595 – FB 20: Planungskosten allgemein“ für derartige Projekte zur Verfügung.

Da die Erstellung eines detaillierten Leistungsverzeichnisses zeit- und kostenintensiv ist, hat die VoBa darum gebeten, die grundsätzliche Zustimmung zu dem Projekt bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu erhalten. Die VoBa hat deutlich gemacht, dass die weitere Projektentwicklung nur dann fortgeführt werden kann, wenn die Stadt einen Grundsatzbeschluss zum Verkauf des Hotelgrundstückes und dem Neubau der Parkpalette fasst, da ansonsten erhebliche Finanzmittel investiert würden, ohne die Sicherheit zur Realisierung des Projektes zu haben.

Da die VoBa bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine verbindliche Zusage der Stadt bezüglich der Realisierung des Projektes wünscht, gleichzeitig jedoch die Baukosten noch nicht abschließend feststehen, ist eine Kostenobergrenze für den Abriss und die Errichtung der Parkpalette in Höhe von 4 Mio. € netto vereinbart worden, um bereits jetzt eine Entscheidung herbeiführen zu können und etwaige Änderungen in der Ausführung der Parkpalette, insbesondere Einbau eines Personenaufzuges, noch berücksichtigen zu können.

Die abschließend noch zu fixierende Summe wird nach Abschluss der durchzuführenden Prüfungen einvernehmlich festgelegt. Sollte hinsichtlich des Preises keine Einigkeit erzielt werden können oder die Kostenobergrenze nicht eingehalten werden, kommt auch das Grundstückskaufgeschäft nicht zum Tragen, da beide Vorhaben in unmittelbarer Abhängigkeit stehen.

Es ist vorgesehen, dass die Parkpalette zu einem Pauschal festpreis errichtet werden soll, der in mehreren Raten nach Baufortschritt gezahlt wird. Die Projektgesellschaft übernimmt die anteiligen Kosten für die für den Hotelbetrieb notwendigen Stellplätze.

Da nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Abriss der Parkpalette und der Baubeginn in 2016 erfolgen sollen, müssen die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel in den Haushalt 2016 im Haushaltsjahr 2016 eingestellt werden.

Es ist vorgesehen, die Baumaßnahme über einen städtischen Betrieb gewerblicher Art abzuwickeln, sodass die entstehende Umsatzsteuer ergebnisneutral im Haushalt abgebildet werden kann.

Das Eigentum an dem Parkdeck wird bei der Stadt liegen, der Betrieb und die Unterhaltung wie bisher bei der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH.

Der Abriss des vorhandenen Parkdecks führt dazu, dass der bei der Stadt bilanzierte Buchwert in Höhe von rd. 650.000 € ergebniswirksam abgeschrieben werden muss. Daneben entsteht durch das Vorhaben nach derzeitiger Einschätzung eine jährliche Ergebnisbelastung im städtischen Haushalt in Höhe von rd. 50.000 €.

Die Volksbank hat in den zuletzt geführten Gesprächen deutlich gemacht, dass jetzt der richtige Zeitpunkt sei, erfolgreich mit Hotelbetreibern am Standort Braunschweig zu verhandeln, da sich Braunschweig aufgrund verschiedener Veränderungen und diesbezüglicher Aktivitäten (Hotel im Bürgerpark, Intercity Hotel im Brawopark, Eröffnung Fourside/ehem. Mövenpick Hotel) als Hotelstandort gerade neu aufstellt.

Geiger

Anlage/n:

Perspektive Kongresshotel Stadthalle

Grundstückszuschnitt Kongresshotel Stadthalle

Übersichtsplan Kongresshotel Stadthalle