

Stadt Braunschweig

TOP
Datum 25.11.2013

Der Oberbürgermeister FB Hochbau und Gebäudemanagement (FB65) Betrieb gewerblicher Art "Verpachtung Stadion"	Drucksache 16514/13
--	------------------------

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	angenommen	abgelehnt	geändert	pas-siert
Bauausschuss	03.12.2013	X					
Verwaltungsausschuss	10.12.2013		X				
Rat	17.12.2013	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen Fachbereich 20	Beteiligung des Referates 0140 <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
--	--	---	---

Überschrift, Beschlussvorschlag

**Stadion-Umbau Westtribüne,
zusätzliche Maßnahmen des Betreibers
vor dem Hintergrund der aktuellen Kostensituation**

- Kein Beschlussvorschlag -

Aktuelle Kostensituation

Auf Basis der kontrollierenden Kostenberechnung vom August 2012 (vgl. DS 12537/12) wurden im städtischen Haushalt 2013 bzw. im Investitionsprogramm weitere Budgetmittel für das Projekt „Stadion: Umbau und Sanierung der Westtribüne“ in Höhe von 1.600.000 € netto bereitgestellt. Somit beträgt das verfügbare Projektbudget 16.539.600 € netto.

Die von den Architekten und Fachingenieuren geschätzte Schlussrechnungssumme wird voraussichtlich bei rd. 17.429.600 € liegen, so dass die Mehrkosten gegenüber der kontrollierenden Kostenberechnung nach derzeitigem Kenntnisstand bei rd. 890.000 € liegen werden. Hierzu zählen u. a. die Standarderhöhung bei der Bestuhlung im Businessbereich rd. 215.000 € (vgl. DS 12909/13), Zusatzaufwand nach Kündigung einer Sanitärfirma rd. 280.000 €, Beschleunigungsmaßnahmen rd. 114.000 € und zusätzliche Arbeiten an Rettungswegen ca. 90.000 €.

Das Projekt befindet sich derzeit in der Phase der Schlussrechnungserstellung. Seitens der Firmen sind bislang lediglich 6 % der Bauleistungen Schluss gerechnet. Angesichts der bisherigen Erfahrungen mit den extern beauftragten Ingenieurbüros sind die o. g. Prognosen nur bedingt belastbar. Die Bauverwaltung setzt daher eine weitere Rückstellung für Mehrkosten und Risiken u. a. aus dem geringen Abrechnungsstand i. H. 300.000 € an.

Die Stadt beabsichtigt, Schäden i. H. von 400.000 € gegenüber einzelnen projektbeteiligten Unternehmen wegen mangelhaften (Planungs-)Leistungen geltend zu machen, was das Kostenergebnis wiederum verbessern kann.

Zusätzliche Maßnahmen auf Vorschlag der Betreiberin

Die Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft GmbH schlägt als Betreiberin des Stadions einige zusätzliche Maßnahmen vor (siehe Anlage), die über das Projekt Westtribüne hinausgehen. Diese Maßnahmen sind nicht durch die bisherige Planung bzw. einen Objekt- und Kostenbeschluss gedeckt, so dass zur Verwirklichung eine Beschlussfassung erforderlich wäre.

Die Maßnahmen summieren sich, wie von der Betreiberin zutreffend dargestellt, auf 784.000 €. Der Betrieb der Westtribüne ist ohne die Umsetzung dieser Maßnahmen nicht gefährdet. Aus Betreibersicht erscheint es allerdings sinnvoll, die Maßnahmen begleitend zum Projekt Westtribüne durchzuführen, um im Stadion zusätzliche Flächen nutzbar zu machen (A1), optische Mängel zu beheben (A3 und A4) bzw. letztlich die Betriebskosten der Betreiberin zu senken (B1, B2, C1, C2). Auch die Realisierung der Wünsche, die von der Eintracht an die Betreiberin herangetragen worden sind (D1-D4), erweisen sich nach Auffassung der Verwaltung als zwar sinnvoll, jedoch nicht als zwingend erforderlich.

Insbesondere die Dämmung der Wände in den Abseitenräumen, die Reduzierung der Ausstattungsqualität (Stühle, Tresen, Hussen usw.) und die Taubenvergrämung waren im November 2011 Bestandteile der gemeinsamen Vorschläge von Verwaltung und Betreiberin zur Kostenreduzierung (vgl. DS 14836/11).

Zur Umsetzung zusätzlicher Maßnahmen wäre ein Beschluss der Gremien erforderlich. Im Haushaltsplanentwurf 2014 sind hierfür bisher keine Mittel enthalten.

Im Einzelnen kommentiert die Verwaltung die vorgeschlagenen Maßnahmen wie folgt:

zu A1 – Dämmung an Wänden (Abseiten)

Der Bereich liegt außerhalb vom Umbaubereich der Westtribüne. Es besteht eine Kältebrücke. Damit besteht ein Wärmeverlust für die angrenzenden Bereiche sowie die Gefahr der Schwitzwasserbildung. Bisher sind keine akuten Probleme bekannt. Die Ausführung ist wünschenswert, aber nicht zwingend erforderlich.

zu A2 - Wegeleitsystem

Die Kosten für die Beschilderung des Stadions würden für die Westtribüne anteilig nur ca. 30.000 € betragen. Die Ausführung für das gesamte Stadion - auch außerhalb der Westtribüne - ist sinnvoll, da bisher kein umfassendes Konzept erarbeitet wurde.

zu A3 – Pflasterarbeiten Marathontor

Der Bereich liegt außerhalb vom Umbaubereich der Westtribüne. Im Zuge der Maßnahme sind die angrenzenden Flächen vor der Südkurve ebenfalls zu erneuern. Der Zugang zu den Behinderten WCs ist hergestellt. Es bleibt ein optischer Mangel sowie eine nicht optimal gestaltete Fläche im Bereich des Marathontors. Die Ausführung ist wünschenswert, aber nicht zwingend erforderlich.

zu A4 – Betonsanierung (Bestand)

Die baulichen Maßnahmen an der Westtribüne sind abgeschlossen. Ein Anstrich der nicht direkt betroffenen aber angrenzenden Flächen ist nicht mit der Maßnahme vorgesehen. Es bleibt ein optischer Mangel, da die Oberflächen farblich von den angrenzenden, neu gestrichenen Flächen abweichen. Die Ausführung ist wünschenswert, aber nicht zwingend erforderlich.

zu B1 – Ausstattung Westtribüne

Tische und Stühle wurden in Abhängigkeit zum Budget beschafft. Garderobenanlagen, Aschenbecher etc. (lose Einrichtungen) sind nicht Gegenstand der Baumaßnahme. Derzeit wird die Möblierung (Tische und Stühle) von der Stadthalle mit dem vorhandenen Mobiliar der Stadthalle und VW-Halle ergänzt bzw. zusätzlich angemietet. Falls die Möblierung von der Stadthalle nicht langfristig zur Verfügung gestellt werden kann, wäre die Einrichtungen zukünftig überwiegend zu leihen. Mittelfristig ist nach Aussage der Stadthalle die Beschaffung wirtschaftlicher. Die Ausführung ist (für die Stadthalle) sinnvoll, aber nicht zwingend erforderlich.

zu B2 – Abdeckhussen (Business-Sitze)

Die Abdeckhussen waren mit der kontrollierenden Kostenberechnung und der Planungsanpassung nicht berücksichtigt. Ohne Abdeckung sind die Sitze intensiver zu reinigen. Andererseits sind die Abdeckungen zu jedem Spiel zu entfernen, eventuell zu reinigen und irgendwann ihrerseits zu ersetzen. Insgesamt erscheint die zusätzliche Beschaffung sinnvoll, ist aber nicht zwingend erforderlich.

zu C1 - Taubenvergrämung

Die Taubenvergrämung wurde als Einsparmaßnahme nicht zur Ausführung freigeben. Die aktuellen Erkenntnisse lassen augenscheinlich zusätzliche Maßnahmen sinnvoll erscheinen (Reinigungsaufwand).

zu C2 – Beschichtung Außenbereich (Logen)

Entsprechend der vorhandenen Tribüne wurden auch die neuen Betonflächen im Bereich der Tribünenplätze vor den Logen nicht beschichtet. Im Laufe der Zeit wird sich der Anteil der Auswüchsen aus der Betonoberfläche reduzieren. Für den Bereich der vorhandenen Tribüne ist keine Beschichtung erforderlich. Für die neu hergestellten Betonflächen wäre eine Beschichtung sinnvoll, aber nicht erforderlich. Dauerhaft wäre die Beschichtung auch zu erhalten und bedarfsweise zu erneuern.

zu D1 – Kabelkanal (Unterfahrt)

Über der Durchfahrt wurden gemäß Abstimmung mit den Beteiligten Wandhaken für die Aufnahme der Übertragungskabel zum Spieltag montiert. Die Funktion ist grundsätzlich (wie im bisherigen Spielbetrieb durchgeführt) gegeben. Die zusätzliche Beschaffung wäre nach Aussage von Eintracht/Stadthalle sinnvoll. Die Verbesserung in der Handhabung als eine zwingende Voraussetzung ist aber nicht dargestellt.

zu D2 – Windschutz (Logen 1 + 20)

Eine Einhausung bzw. ein besonderer baulicher Abschluss ist entsprechend der vorhandenen Tribünen nicht vorgesehen. Nach der Fertigstellung der Tribüne wurde festgestellt, dass in Abhängigkeit zur Windstärke die oberen Besucherreihen der Logen 1 und 20 besonders dem Windzug ausgesetzt sind. Langfristig wäre eine zusätzliche Einhausung wünschenswert.

zu D3 - Ablagebretter

Der Wunsch wurde erst mit der Inbetriebnahme geäußert. Für die Besucher ist eine Abstellmöglichkeit im Bereich der Innenwände sinnvoll, aber nicht zwingend erforderlich.

zu D4 - Tresenanlagen

Die Tresen sind als lose aufgestellte Anlagen vorhanden. Die hochwertige Ausführung ist wünschenswert, aber für den Betrieb nicht zwingend erforderlich.

i. V.

gez.

Leuer

Anlagen

- Anschreiben der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH vom 19.11.2013
- Anlage zum Anschreiben vom 19.11.2013



Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH · Postfach 45 36 · D-38035 Braunschweig

Stadt Braunschweig
Dezernat III
Herrn Heinz Georg Leuer
Platz der Deutschen Einheit
38100 Braunschweig

Kontakt

Postfach 4536
D-38035 Braunschweig
Fon +49 (0) 531 - 70 77-0
Fax +49 (0) 531 - 70 77-222
Email: info@
stadthalle-braunschweig.de

Stadthalle Braunschweig
Leonhardplatz
D-38102 Braunschweig
www.
stadthalle-braunschweig.de

**Volkswagen Halle
Braunschweig**
Europaplatz 1
D-38100 Braunschweig
www.volkswagenhalle-
braunschweig.de

Eintracht-Stadion
Hamburger Straße 210
D-38112 Braunschweig
www.eintracht-stadion.com

Member of
EVVC
Europäischer Verband der
Veranstaltungs-Centren e.V.
GCB
German Convention Bureau

19.11.2013
Stephan Lemke, Fon: 0531-7077-100

Zusätzlich notwendige Maßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten im Rahmen der Modernisierung der Westtribüne im Eintracht Stadion.

Sehr geehrter Herr Leuer,

per 31.10.2013 haben wir nun die Westtribüne im Eintracht Stadion vom BgA Verpachtung Stadion (FB 65) in unseren Betrieb übernommen. Neben dem ersten Fußballspiel am 02.11. konnten bereits drei weitere Veranstaltungen zwischen 80 und 1.000 Teilnehmern erfolgreich im neuen Businessbereich durchgeführt werden.

Bezugnehmend auf die zwischen uns, der Fachbereichsleitung Gebäudemanagement und der als Projektleitung eingesetzten Firma Assmann beraten und planen geführten Gespräche, möchte ich die Gelegenheit nutzen und nochmals dringend auf Maßnahmen hinweisen, die aus Sicht des Betreibers zur Sicherstellung eines geregelten Betriebsablaufs, zur Eingrenzung der Betriebskosten und zur Optimierung der optischen Wahrnehmung des Gebäudes unerlässlich sind.

Im Anhang finden Sie dazu eine in 12 Unterpunkte gegliederte Aufstellung der Maßnahmen. Wir möchten deutlich darauf hinweisen, dass bei Nicht-Umsetzung der offenen Punkte, der grundsätzlich Betrieb zwar nicht gefährdet ist, es aber nicht unerhebliche kurz- und mittelfristige Auswirkungen auf die Betriebskosten des Stadions geben wird.

Die unter Punkt A zusammengefassten Maßnahmen beziehen sich auf optische und energetische Dinge, die außerhalb des beplanten Bereiches der Westtribüne liegen, also durch die Modernisierungsmaßnahme Westtribüne nicht erfasst wurden. Wesentlicher Punkt ist hier das Wegeleitsystem, welches u.a. eine Forderung der DFL ist.

Über die Notwendigkeit von Malerarbeiten und Betonkosmetik kann man zwar trefflich streiten, es ist aus unserer Sicht jedoch unerlässlich ein einheitliches Gesamtbild zu schaffen, welches den allgemeinen Ansprüchen entspricht.

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Manfred Pesditschek

Geschäftsführer:
Stephan Lemke

RG Braunschweig HRB 246
USt-Id.Nr. DE 114878753

NORD/LB
2 150 647
BLZ 250 500 00

Deutsche Bank AG
06/97 110
BLZ 270 700 30

Postbank Hannover
862 74-301
BLZ 250 100 30

Unter Punkt B haben wir fehlende Ausstattungen zusammengefasst, also keine Bauleistungen sondern reine Lieferleistungen.

Im Rahmen der Einsparmaßnahmen 2011 wurde dieser Ansatz mehr als halbiert.

Um den Betrieb im Stadion sicherzustellen, unterstützt die Stadthallen GmbH aktuell mit Tischen und Stühlen aus der Stadthalle bzw. Volkswagen Halle, dies verursacht hohe Transportkosten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Überschneidungen kommt und in Summe nicht hinreichend Tische und Stühle zur Verfügung stehen werden. Ausstattungen von Kleinmöbeln (Mülleimer, Garderobenhaken usw.) sind bisher überhaupt nicht vorhanden. Die auf der Tribüne installierten Business Seats wurden auf Grund der gewollten Qualitätserhöhung nur zu einem kleinen Teil mit Abdeckhussen versehen. Der Hersteller wird witterungsbedingte Schäden nicht als Gewährleistungsschäden anerkennen, dies führt zu einer geringeren Lebensdauer der Stühle und damit hohen Folgekosten.

Punkt C umfasst lediglich zwei Ansätze: Die Taubenvergrämung, die mehr als sinnvoll ist, da schon jetzt erkennbar ist, dass es durch Taubenkot nicht nur zu erheblichen Verschmutzungen kommt, sondern Oberflächen durch die Aggressivität des Kots angegriffen und beschädigt werden.

Der zweite Ansatz bezieht sich die Beschichtung des Außenbereichs Logenbalkone in der Ebene 30. Die Oberfläche ist bauseits nicht zufriedenstellend hergestellt, der Boden sandet aus, sodass sowohl in die Logen, als auch in die Flure der Ebene 30 ständig Betonstaub getragen wird. Dies schädigt nicht nur die Oberflächen, sondern bedingt auch einen hohen Reinigungsaufwand.

Der Block unter Punkt D fasst Anmerkungen und Wünsche des Mieters Eintracht Braunschweig zusammen. Ohne die einzelnen Punkte hier bewerten zu wollen, kann aus Betreibersicht festgestellt werden, dass alle Maßnahmen durchaus als sehr sinnvoll zu betrachten sind.

Wir bitten um intensive Prüfung der einzelnen Maßnahmen und Bereitstellung der entsprechenden Finanzmittel.

Wir danken für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadthalle Braunschweig
Betriebsgesellschaft mbH



Stephan Lemke
Geschäftsführer

**Eintracht Stadion -
zusätzliche Maßnahmen gemäß Anforderungen des Betreibers.**
Maßnahmen, Begründung und Kostenbewertung durch die Stadthalle

Pkt. Maßnahme	Begründung Stadthalle	Priorität	Kosten T€
A	Zusätzliche Maßnahmen außerhalb des beplanten Bereiches, Optische Mängel		
A1	Dämmung an Wänden in Abseiten-Räumen Ebenen 10 und 00 sowie Nutzbarmachung eines Raumes in Ebene 00	1	64,0
A2	Wegeleitsystem gesamtes Stadion	1	
A3	Pflasterarbeiten Marathon-Tor, Anschluss Süd	2	90,0
A4	Betonsanierung an Bestandswänden, Malerarbeiten West (Säulen, Stahlträger usw.)	2	42,0
	Summe A:		254,0

**Eintracht Stadion -
zusätzliche Maßnahmen gemäß Anforderungen des Betreibers.**
Maßnahmen, Begründung und Kostenbewertung durch die Stadthalle

Pkt. Maßnahme	Begründung Stadthalle	Priorität	Kosten T€
B	Ausstattungen (Leistung von Lieferanten)		
B1	Ausstattung Westtribüne (Möblierung Businessbereich; Kleinmöbel)	1	140,0
B2	Abdeckhussen für Business-Sitze West	1	20,0
	Summe B:		160,0
Pkt. Maßnahme	Begründung Stadthalle	Priorität	Kosten T€
C	Betriebserleichterung		
C1	Taubenvergrämung Straßenseite	1	42,0

**Eintracht Stadion -
zusätzliche Maßnahmen gemäß Anforderungen des Betreibers.**
Maßnahmen, Begründung und Kostenbewertung durch die Stadthalle

C2	Beschichtung Außenbereich E30, vor den Logen	Nach der Übernahme der Logen durch die Mieter, wird vom Nutzer die Aussandung der Betonfläche - Tribüne vor den Logen bemängelt. Um sowohl eine bessere Reinigung der Außenflächen zu ermöglichen, als auch die Verschmutzung der Logen und Flurbereiche zu minimieren wird eine Beschichtung der Betonflächen erwartet.		10,0
		Summe C:		52,0
Pkt.	Maßnahme	Begründung Stadthalle	Priorität	Kosten T€
D	Mieterwünsche (Eintracht)			
D1	Kabelkanal Unterfahrt Block 1 für TV Leitungen	Erforderung hat sich erst im Spielbetrieb der Eintracht ergeben. Nach Spielschluss kreuzen sich an dieser Stelle die Arbeitswege diverser Gewerke (TV Hostbroadcaster, Caterer, VIP Fahrzeuge, sonstige Medienvertreter). Um einen gefahrlosen und reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, ist der Kanal sinnvoll, betrifft allerdings ausschließlich die Spiele der Eintracht.	2	18,0
D2	Windschutz an den Logen 1 und 20	Mit der Inbetriebnahme wurde von Eintracht bemängelt, dass die Sitzplätze der nördlichen und südlichen Logen besonders windgefährdet sind und eine zusätzliche Einhausung zum Schutz der Besucher gewünscht wird.	1	30,0
D3	Ablagebretter an der Wand E20	Mit der Abnahme wurde von Eintracht gewünscht, dass an den Wänden Tischanlagen/Tresen zum Abstellen der Gläser montiert werden um Kapazitätsengpässe ausgleichen zu können	2	10,0

**Eintracht Stadion -
zusätzliche Maßnahmen gemäß Anforderungen des Betreibers.**
Maßnahmen, Begründung und Kostenbewertung durch die Stadthalle

D4	Ausstattung Businessbereich 5 Getränkeketresen	Tresenanlage: Die Beschaffung ist ungeklärt. Aus Sicht des Betreibers ist dies Sache der Lieferanten. Dies ist aber durch die Übertragung der Liefer- und Cateringrechte an Eintracht nicht umsetzbar. Fakt ist, dass die bisher angedachte Lösung in keiner Weise dem Standard entspricht.	1	260,0 318,0
		Summe D		

A	Optische Mängel und außerhalb Planu	Summe A		254,0
B	Ausstattung (Lieferleistungen)	Summe B		160,0
C	Betriebserleichterungen	Summe C		52,0
D	Mieterwünsche (Eintracht)	Summe D		318,0
		Gesamtsumme:		784,0