

Der Oberbürgermeister FB Finanzen (FB20) 0200.12	Drucksache 15296/12	Datum 14. Aug. 2012
--	------------------------	------------------------

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	angenommen	abgelehnt	geändert	pas-siert
StBezRat 221 Weststadt	05.09.2012	X					
Finanz- und Personalausschuss	10.09.2012	X					
Verwaltungsausschuss	11.09.2012		X				
Rat	18.09.2012	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen Fachbereich 40, Fachbereich 65, Fachbereich 67	Beteiligung des Referates 0140 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 221 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
--	--	---	--

Schulausschuss - nachrichtlich

Überschrift, Beschlussvorschlag

Errichtung eines Neubaus für die Wilhelm-Bracke-Gesamtschule sowie Umbau der Sporthalle durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig (NiWo)

- „ 1. Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig („NiWo“) wird auf der Basis des überarbeiteten architektonischen Entwurfs des Büros Springmeier und der Kostenberechnung mit Gesamtbaukosten von 38,41 Mio. € mit der Planung, der Durchführung und Finanzierung der Baumaßnahmen für die Errichtung eines Schulneubaus sowie des Umbaus der Sporthalle auf einer neben dem Bestandsgebäude der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule („Altbau“) gelegenen Grundstücksfläche (Fläche C des als Anlage 1 beigefügten Lageplanes ca. mit 28.848 m²) einschließlich der Instandhaltung sowie der Erbringung von Betriebsleistungen beauftragt.
- 2.1 Dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages und des Projektvertrages einschließlich des darin enthaltenen kreditähnlichen Rechtsgeschäftes und der Finanzierung mittels Übernahme einer Ausfallbürgschaft durch die Stadt Braunschweig zu Gunsten der NiWo für die Kreditaufnahme bei der Braunschweigischen Landessparkasse in Höhe von 38,41 Mio. € wird zugestimmt.
- 2.2 Es werden Teile des alten Schulgrundstücks, die aus der Anlage 1 als Flächen B mit ca. 22.150 m² ersichtlich sind, mit einem Buchwert von rd. 1,0 Mio. € zum 1. Januar 2015 als Kapitaleinlage an die NiWo übertragen. Dem Abschluss des Einbringungsvertrages zwischen der Stadt Braunschweig und der NiWo wird zugestimmt.

- 2.3 Die Verwaltung wird ermächtigt, alle im Zusammenhang mit dem Abschluss der Verträge und der Übernahme der Ausfallbürgschaft erforderlichen Erklärungen abzugeben sowie die erforderliche kommunalaufsichtsbehördliche Genehmigung beim Niedersächsischen Ministerium für Inneres und Sport einzuholen.
3. Die Vertreter der Stadt Braunschweig in der Gesellschafterversammlung der NiWo werden angewiesen, dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages, des Projektvertrages sowie des Einbringungsvertrages zuzustimmen.
4. Die Vertreter der Stadt Braunschweig in der Gesellschafterversammlung der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) werden angewiesen, die Geschäftsführung zu veranlassen, in der Gesellschafterversammlung der NiWo dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages, des Projektvertrages sowie des Einbringungsvertrages zuzustimmen.“

Hinweis:

Diese Vorlage wird nur einmal versandt. Sie gilt somit als Beratungsunterlage für alle o. g. Gremien.

Begründung:**1. Ausgangslage**

Mit Ratsbeschluss vom 31. Mai 2011 wurde die Errichtung eines Neubaus für die Wilhelm-Bracke-Gesamtschule mit einem Investitionsvolumen von 34,6 Mio. € (grobe Kostenschätzung) beschlossen (s. Drucksache 14299/11). Die Realisierung wurde der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig übertragen. Zur Vorbereitung des Bauvorhabens war die NiWo beauftragt worden, einen Architektenwettbewerb auf der Basis des Raumprogramms und der daraus abgeleiteten funktionalen Leistungsbeschreibung durchzuführen. Weiterhin sollte die Kostenschätzung in eine Kostenberechnung überführt werden. Anschließend sollte die NiWo der Stadt ein Angebot für den Abschluss eines Erbbaurechts- und eines Projektvertrages unterbreiten.

2. Ergebnis des Architektenwettbewerbs

Für den Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde im Juli 2011 ein nicht-offener einphasiger Wettbewerb gemäß RPW 2008 für die Gebäude- und Freiflächenplanung ausgelobt. Bewertungsgrundlage für den Siegerentwurf waren unter anderem die Wirtschaftlichkeit und das energetische Konzept, was im Rahmen einer Vorprüfung durch externe Fachingenieure bewertet wurde. Als weiteres Kriterium galt es, die Umsetzung des pädagogischen Konzeptes der Schule zu beurteilen. Im November 2011 tagte schließlich das Preisgericht. Es bestand aus Vertretern der Schulleitung, der NiWo als Bauherrschaft, freien Architekten, Mitgliedern des Baudezernats sowie Mitgliedern des Rates. Mit dem Juryvorsitz war Professor Peter Hübner betraut, ein Experte im Bereich des Schulbaus.

Über das Ergebnis des Architektenwettbewerbs wurde im Schul- und im Bauausschuss bereits im Januar 2012 mit dem Hinweis berichtet, dass zu dem Mensa-/Aulabereich, den Marktplätzen, der Unterbringung der Sekundarstufe II und den Fluchtwegen eine Überarbeitung des Siegerentwurfs erforderlich ist (s. Drucksache 12098/11).

Durch die Modifizierung des Entwurfs hat sich die Nutzfläche für die Schule (inkl. Zweigstelle der Stadtbibliothek) von 8.484 m² auf 8.643 m² erhöht. Bei der Bruttogrundfläche kam es zu einer Flächenausweitung von 12.890 m² auf 15.812 m², die hauptsächlich aus der Nutzung der Marktplätze für Unterrichtszwecke resultiert. Für den weiteren Projektverlauf wird der insoweit überarbeitete Architektenentwurf zugrunde gelegt. Die Architektenpläne (Stand Bauantrag: 04.07.2012) sind als Anlagen 2 und 3 beigefügt.

Das Gebäude lässt sich als dreigeschossiger kubischer Baukörper mit drei hofartigen Einschnitten charakterisieren. Baufluchten der Umgebung ordnen diese Einschnitte in die Struktur des Quartieres ein. So formuliert der zum Rheinring orientierte Hof den Eingangsbereich, die zwei anderen Höfe dienen den Pausenaktivitäten. Mittelpunkt der Schule ist das offene lichtdurchflutete Foyer, an das die Mensa und die Aula angrenzen. Im Zentrum des Foyers ist eine aufgeständerte Box in Form eines Baumhauses platziert, dessen freie Form einen Kontrapunkt zur Orthogonalität des Gesamtgebäudes setzt. Sie stellt den Schülern einen Raum für Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Die Schule will den Gemeinschaftsgedanken in sogenannten Jahrgangsklustern stärken, in dem alle Klassen eines Jahrgangs zusammengefasst werden. Der Siegerentwurf bildet diese Cluster jeweils um einen zentralen Marktplatz aus und gibt Möglichkeiten für differenziertes Arbeiten in Einzelgruppen vor. In der Grundrissorganisation werden somit schultypische lange Flure vermieden.

3. Energetischer Standard des Neubaus/ Passivhaus Projektierung

Für den Neubau der IGS wird ein energetischer Standard nachdem Passivhaus Projektierungspaket festgeschrieben. Das Konzept Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) wurde vom privaten Passivhaus Institut in Darmstadt als Weiterentwicklung des Niedrigenergiehausstandards für den Einfamilienhausbereich erarbeitet.

In dem Passivhaus Projektierungspaket sind grundlegende Rahmenbedingungen zu Kennwerten wie z.B. Jahres-Heizwärmebedarf, Luftdichtigkeit, etc. festgelegt. Ein Passivhaus ist ein Gebäude mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung. Allein die Tatsache, dass in einer Schule mit einer Schülerzahl von rund 1.400 Schülern zu den großen Pausenzeiten mindestens dreimal am Tag die Schülerströme durch offene Türen ein- und ausgehen, läuft dem Grundkonzept eines Passivhauses (luftdichte Gebäudehülle, Wärmerückgewinnung durch kontrollierte Lüftung, etc.) allerdings zuwider. Auch das Öffnen der Fenster in den Klassenräumen soll weiterhin individuell möglich sein, was ebenfalls einer kontrollierten Lüftung für den Schulneubau entgegensteht.

In der funktionalen Leistungsbeschreibung sind daher folgende Eckdaten festgeschrieben:

- Der Primärenergiebedarf (Energieaufwendungen für Heizung, Lüftung, Warmwasser etc.) ist kleiner als $< 120 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ Nettogrundfläche, ohne nutzungsbedingte Energieverbräuche (z.B. Küchen, Funktionsräume, EDV-Kühlung, etc.), berechnet nach DIN 18599.
- Die Daten der Hüllflächen lauten wie folgt:
Wände $U_w=0,1 - 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$;
Fenster $U_w=\text{rund } 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$;
Dach $U_w=0,1 \text{ W/m}^2\text{K}$;
Außenliegender Sonnenschutz an allen Fensterflächen;
Verhältnis Oberfläche zu Volumen $A/V < 0,4$;
Luftdichtheit $< 0,6 \text{ /h}$;
Wärmespeicherfähigkeit der Umfassungsbauteile pro Raum $> 150 \text{ W h/m}^2\text{K}$.
- Für die Gründung ist eine vollflächige Dämmung der Sohlplatte vorgesehen. (U -Wert des Bauteils = $0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$)
- Für die großflächigen Aluminium-Rahmen-Fenster wird mit einer 3-fach Verglasung ein rechnerischer Wert von rund $U_w=1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ erreicht.
- Die Lüftung ist mit $15 - 20 \text{ m}^3/\text{h}$ Zuluft pro Person geplant, der Wärmerückgewinnungsgrad ist $> 80 \%$, der spez. Strombedarf liegt bei $0,4 \text{ Wh/m}^3$ geförderter Luft.
- Der rechnerisch ermittelte spezifische Jahresheizwärmebedarf liegt bei ca. $15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ (Nutzenergie). Es sind einzelne statische Heizflächen mit Fernwärmeanschluss vorgesehen. Der Primärenergiefaktor des Fernwärmenetzes liegt bei 0,54. Somit stammen 50% der Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplung-Anlagen (KWK-Anlagen). Die Voraussetzungen von § 7 Abs. 3 EEWärmeG vom 07.08.2008 sind erfüllt.

Darüber hinaus erarbeitet NiWo zusammen mit der Schule ein Monitoring-Programm zum ressourcenschonenden Nutzerverhalten in energetisch optimierten Gebäuden. Hierdurch soll erreicht werden, dass der tatsächliche Heizenergiebedarf für das gesamte Schulgebäude nachhaltig auf einem sehr niedrigen Niveau gehalten wird. Beabsichtigt ist die Ergänzung durch ein Bonussystem und die Unterstützung im Rahmen der Unterrichtsbereiche Physik, Energie und Klimaschutz. Hierdurch sollen die wesentlichen Einflussfaktoren für eine positive Energiebilanz eines Gebäudes an dem eigenen Schulgebäude aufgezeigt und erlebbar gemacht werden.

4. **Bauleitplanung und Erschließung**

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“ HO 49 (s. Drucksachen 14985/12 und 14887/11) geschaffen. Der NiWo wird ein voll erschlossenes Grundstück für den Schulneubau zur Verfügung gestellt. Die Einzelheiten der Erschließung wurden zwischen der Stadt und der NiWo abgestimmt. Die Kosten der inneren Erschließung belaufen sich auf rd. 536 T€ und sind in den Baukosten enthalten. Für die äußere Erschließung stehen im städtischen Investitionsprogramm für die Haushaltsjahre 2012 ff. Mittel in Höhe von 616 T€ zur Verfügung.

5. **Baukosten: Überführung der Kostenschätzung in eine Kostenberechnung**

Nach dem Kostenfeststellungsbeschluss (Drucksache 15442/12) der im Bauausschuss am 4. September 2012 beraten werden soll, sind aufgrund der Kostenberechnung für den überarbeiteten Architektenentwurf Gesamtbaukosten in Höhe von 38,41 Mio. € zu erwarten. Im Vergleich zur Kostenschätzung, die sich auf 34,6 Mio. € belief, haben sich Veränderungen durch die oben dargestellten Flächenmehrungen, die erhöhten Brandschutzaufwendungen für die Sporthalle sowie die Berücksichtigung einer Reserve von rund 5 % für Unvorhergesehenes ergeben.

6. **Betriebskosteneinsparung**

Für den geplanten Neubau in Kompaktbauweise mit einer BGF von 12.890 m² waren zunächst Einsparungen bei den Betriebskosten von bis zu 500 T€ p.a. erwartet worden. Aufgrund des Ergebnisses des Architektenwettbewerbes und der oben dargestellten Modifizierungen hat sich bei der Kalkulation der Betriebskosten herausgestellt, dass diese Einsparungen deutlich geringer ausfallen werden. Ursächlich hierfür sind neben den Flächenerweiterungen die Nutzung der Marktplätze für Unterrichtszwecke und die Einrichtung einer Frischeküche. Darüber hinaus werden die Heizkosten durch den Passivhausstandard zwar sinken, im Gegenzug die Stromkosten durch den Betrieb der Lüftungsanlage für das Passivhaus allerdings steigen.

Im Vergleich zu dem bestehenden Altgebäude wird der Schulneubau statt rd. 946 T€ nur noch rd. 763 T€ für Betriebskosten benötigen. Über 25 Jahre ergeben sich somit Einspareffekte von rd. 4,6 Mio. € bei den Betriebskosten.

7. **Vertragliche Grundlagen**

Das zwischen der Stadt und NiWo abzuschließende Vertragswerk besteht aus einem Erbbaurechtsvertrag und einem Projektvertrag. Während der Erbbaurechtsvertrag die Einräumung eines Erbbaurechts an mehreren in der Nähe des Altbaus gelegenen Grundstücken regelt, bestimmt der Projektvertrag Einzelheiten zu den Rechten und Pflichten von Stadt und NiWo, insbesondere bzgl. Planungs- und Bauleistungen, Nutzungsüberlassung, Instandhaltung, Verkehrssicherung, Bewirtschaftung (einschließlich Versicherung) und Entgeltzahlung im Hinblick auf den zu errichtenden Neubau (einschließlich Außenanlagen) und die bestehende Sporthalle. Der Projektvertrag ist als Anlage zum Erbbaurechtsvertrag ausgestaltet. Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs ist das gesamte Vertragswerk notariell zu beurkunden. Im Einzelnen haben die vorgenannten Verträge im Wesentlichen folgende Inhalte:

7.1 **Erbbaurechtsvertrag**

7.1.1 Einräumung eines Erbbaurechts

Mit dem Erbbaurechtsvertrag räumt die Stadt Braunschweig der NiWo ab dem 1. Januar 2013 ein Erbbaurecht an den Grundstücken Gemarkung Hohetor Flur 5, Flurstücke 41/3, 41/6 und 58 (Fläche C des beigefügten Lageplanes mit ca. 28.848 m²), zusammen das "**Erbbaugrundstück**" i. S. d. Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz) ein, welches (planmäßig) am 31. Dezember 2047 endet.

Das Erbbaurecht dient dem Zweck der Errichtung eines Schulgebäudes auf dem Erbbaugrundstück und dessen anschließender Nutzungsüberlassung an die Stadt sowie der Abtrennung bzw. Verselbständigung der Sporthalle von dem Altbau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule sowie dem Umbau der Sporthalle und deren Nutzungsüberlassung an die Stadt und verpflichtet NiWo, nach abschließender Planung zur Errichtung eines dreigeschossigen, teilunterkellerten und barrierefreien Schulneubaus mit Flachdach für ca. 1.400 Schüler einschließlich der erforderlichen Erschließungs-, Neben- und Außenanlagen sowie zur Abtrennung bzw. Verselbständigung sowie dem Umbau der Sporthalle bis zum 31. Dezember 2014, wobei die Gestaltung der Außenfassade der Sporthalle bis zum 31. Dezember 2015 fertig zu stellen sein wird. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Erbbaugrundstücks.

7.1.2 Haftung, Garantien

Die Stadt haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält, nicht jedoch für die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes bzgl. des Erbbaugrundstückes. Sie garantiert, dass es sich bei dem Erbbaugrundstück um Baugrundstücke handelt und keine Abtretungen von Flächen für den öffentlichen Bedarf zu leisten sind, um die Bebaubarkeit des Erbbaugrundstücks zu erreichen. Weitere Garantien werden nicht gegeben.

7.1.3 Wiederaufbau

Sollte der Neubau oder die Sporthalle ab Beginn des Erbbaurechts ganz oder teilweise zerstört werden (z.B. durch Brand), so ist NiWo zum Wiederaufbau verpflichtet. Sind die erlangten Versicherungsleistungen oder anderen Entschädigungen für den Wiederaufbau nicht ausreichend, ohne dass NiWo ihre Pflicht zur Versicherung i. S. d. Projektvertrages verletzt hat, gelten die darüber hinausgehenden Leistungen als Zusatzleistungen i. S. d. Projektvertrages und sind durch die Stadt entsprechend zu vergüten.

7.1.4 Lastentragung

NiWo trägt alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privat-rechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen – soweit diese nicht nach dem Projektvertrag bzw. dessen Anlagen von der Stadt zu tragen sind, wie z.B. Kosten der Abfallentsorgung – und hat für die Erfüllung aller etwaigen behördlichen Auflagen zu sorgen. Ausgenommen hiervon sind sämtliche gegenwärtigen oder künftigen grundbuchmäßigen Belastungen des Erbbaugrundstücks, soweit für diese nicht eine abweichende Regelung getroffen wird. Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge für bis zum Zeitpunkt der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages begonnene oder fertig gestellte Maßnahmen sowie für solche Maßnahmen, die während der Durchführung des Projektvertrages erforderlich werden, sind von der Stadt zu tragen.

7.1.5 Verfügungsbeschränkungen

Zu einer etwaigen (teilweisen) Veräußerung des Erbbaurechts bzw. zur Belastung des Erbbaurechts mit dinglichen Rechten sowie zur Änderung solcher Rechte bedarf NiWo der Zustimmung der Stadt.

7.1.6 Heimfall, Aufhebung

Die Stadt kann den Heimfall (Übertragung des Erbbaurechts an die Stadt oder an einen von ihr zu benennenden Dritten vor Ablauf der vereinbarten Dauer des Erbbaurechts auf Kosten der NiWo) insbesondere verlangen, wenn

- über das Vermögen der NiWo das Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- der Projektvertrag – gleich aus welchem Rechtsgrund, mit Ausnahme des Ablaufs der sog. Verlängerungslaufzeit – endet,
- NiWo trotz zweifacher schriftlicher Abmahnung mit angemessener Fristsetzung und – bei der zweiten Abmahnung – mit der Androhung der Geltendmachung des Heimfallanspruchs ihre o.g. Pflicht zur Lastentragung wiederholt oder fortgesetzt verletzt, oder
- NiWo das Erbbaurecht ohne die Zustimmung der Stadt belastet.

Stadt und NiWo sind darüber hinaus jederzeit zur einvernehmlichen Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages berechtigt.

- 7.1.7 Rechtsfolgen der Beendigung des Erbbaurechtsvertrages, Entschädigung
NiWo hat der Stadt bei Aufhebung oder Heimfall des Erbbaurechts bzw. dessen Erlöschen mit Ablauf des 31. Dezember 2047 sämtliche ihr an den Objekten zustehenden Rechte zu übertragen und ihr die für die Bauunterhaltung und Bewirtschaftung erforderlichen Informationen, Unterlagen und Gegenstände herauszugeben.

Bei (dem planmäßigen) Erlöschen des Erbbaurechts mit Ablauf des 31. Dezember 2047 erhält NiWo keine Entschädigung. Bei (vorzeitiger) Geltendmachung eines Heimfallanspruchs durch die Stadt oder Aufhebung des Erbbaurechts hat NiWo einen Entschädigungsanspruch gegen die Stadt:

- Soweit die Geltendmachung des Heimfallanspruches bzw. die Aufhebung vor Abnahme der nach dem Projektvertrag planmäßig bis zum 31. Dezember 2014 zu erbringenden Bauleistungen erfolgt, besteht die Entschädigung im Ersatz der Kosten für die zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Heimfallanspruches bzw. der Aufhebung bereits erbrachten Bauleistungen zzgl. nachgewiesener Zwischenfinanzierungskosten der NiWo.
- Soweit die Geltendmachung des Heimfallanspruches bzw. die Aufhebung nach Abnahme der nach dem Projektvertrag planmäßig bis zum 31. Dezember 2014 zu erbringenden Bauleistungen erfolgt, steht NiWo eine Entschädigung i. H. d. zum Zeitpunkt der Geltendmachung bzw. Aufhebung unter Berücksichtigung der erfolgten Abschreibung bestehenden Restbuchwerts des auf dem Erbbaugrundstück errichteten Neubaus und der Bauleistungen in bzw. an der Sporthalle zu. Endet der Projektvertrag jedoch bereits vor Geltendmachung des Heimfallanspruches bzw. der Aufhebung, so ist dieser Zeitpunkt für die Bestimmung des Restbuchwerts maßgebend.

7.1.8 Erbbauzins

Die Zahlung eines Erbbauzinses wird seitens NiWo nicht geschuldet. Der Verzicht auf einen Erbbauzins erfolgt im Hinblick darauf, dass das Erbbaugrundstück und die aufstehenden Gebäude nach deren Fertigstellung entgeltlich zur ausschließlichen Nutzung an die Stadt überlassen werden.

7.1.9 Gegenseitige Vorkaufsrechte

Die Stadt räumt dem (jeweiligen) Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an den mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücken ein. Umgekehrt räumt NiWo den (jeweiligen) Grundstückseigentümern das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle am Erbbaurecht ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

7.1.10 Einigung bei Streitigkeiten

Stadt und NiWo sind verpflichtet, im Falle von Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Erbbaurechtsvertrag oder über dessen Gültigkeit zunächst zu versuchen, eine gütliche Einigung zu erzielen. Sollte dies nicht gelingen, sind beide Parteien berechtigt, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten (Gerichtsstand ist Braunschweig, sofern nicht gesetzlich anders vorgeschrieben) oder – einvernehmlich – ein Schiedsverfahren durchzuführen.

7.2 Projektvertrag

Der Projektvertrag (nebst Anlagen) tritt am 1. Januar 2013 in Kraft. Er gilt zunächst bis zum 31. Dezember 2039 ("**Grundlaufzeit**") und kann durch die Stadt einmalig um weitere acht Jahre ("**Verlängerungslaufzeit**") verlängert werden. Er enthält im Wesentlichen folgende Regelungsbereiche:

7.2.1 Rahmenregelungen

Die Rahmenregelungen enthalten die Beschreibung des Vertragsgegenstandes und der Vertragsgrundlagen. Daneben werden die allgemeinen Rechte und Pflichten der Parteien geregelt.

a) Vertragsgegenstand

Gegenstand des Projektvertrages sind:

- die Planung des Neubaus (einschließlich Außenanlagen) und der baulichen Abtrennung der Sporthalle ("**Planungsleistungen**"),
- die Errichtung des Neubaus (einschließlich Außenanlagen) auf dem Erbbaurechtsgrundstück ("**Grundstück Neubau**"), dessen teilweise Neuausstattung mit beweglichem Inventar und Umzugsleistungen sowie die Durchführung der baulichen Abtrennung und Fassadengestaltung der Sporthalle sowie deren Herrichtung als Versammlungsstätte mit bis zu 500 Personen ("**Bauleistungen**"),
- die Nutzungsüberlassung des Neubaus nebst Außenanlagen und der Sporthalle ("**Nutzungsüberlassung**"),
- die Instandhaltung des Neubaus nebst Außenanlagen und der Sporthalle ("**Instandhaltung**"),
- die Bewirtschaftung des Neubaus nebst Außenanlagen und der Sporthalle mit Ausnahme der Hausmeisterdienstleistungen, der Gebäudeunterhaltsreinigung, der Glasreinigung und des Betriebes der Schulmensa ("**Bewirtschaftung**").

b) Verhältnisse Grundstück Neubau

Das Grundstück Neubau wird NiWo, mit Ausnahme der Erschließung bzgl. der Ableitung von Regenwasser, voll erschlossen zur Verfügung gestellt. Sollten während des Projektvertrages weitere Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, trägt die Stadt die daraus entstehenden Kosten. Die Stadt trägt auch die Kosten, die aus einer etwa erforderlichen Beseitigung von Altlasten, Kampfmitteln o. ä. entstehen. Für die Umsetzung des Projektvertrages ist ferner die Eintragung verschiedener Baulasten zulasten städtischer Grundstücke oder des Erbbaurechts erforderlich, wie z.B. zur Anrechnung von Einstellplätzen für den Neubau. NiWo trägt für die Sporthalle alle Risiken, die sie unter Beachtung ihrer Sorgfaltspflichten und ohne zerstörerische Untersuchungen und Bauteilöffnungen ebenso wie ein sach- und fachkundiger Dritter bei der Übergabebegehung bzw. anhand des Übergabeprotokolls hätte erkennen können. Alle übrigen Risiken in Bezug auf die Sporthalle trägt die Stadt.

- c) **Einsatz von Nachunternehmern, Tariftreue**
 NiWo ist berechtigt, sich zur Erfüllung ihrer Pflichten Dritter zu bedienen, sofern sie im Hinblick auf die beauftragte Leistung fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sind. Sie ist zur Einhaltung sämtlicher für ihr Unternehmen bzw. die bei ihr beschäftigten Arbeitnehmer geltenden ausländer-, arbeits-, tarif- und sozialversicherungsrechtlichen Vorschriften verpflichtet und hat dafür Sorge zu tragen, dass diese Vorgaben auch von ihren Nachunternehmern eingehalten werden. NiWo hat der Stadt ab einem bestimmten Bruttoauftragswert die beabsichtigte Einbindung von Nachunternehmern rechtzeitig anzuzeigen. Die Stadt kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die Einbeziehung der angezeigten Nachunternehmer ablehnen bzw. deren Ablösung verlangen.
- d) **Kontroll- und Weisungsrechte, Hausrecht**
 Die Stadt ist berechtigt, zur Sicherung der Erfüllung insbesondere ihrer hoheitlichen Aufgaben, die Vertragserfüllung durch NiWo zu überwachen und zu kontrollieren. Sie hat das Recht, NiWo Weisungen zu erteilen, wenn und soweit dies zur Durchsetzung der Pflichten der NiWo aus dem Projektvertrag oder zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Pflichten der Stadt, insbesondere zur ordnungsgemäßen Durchführung und Aufrechterhaltung des Schulbetriebes erforderlich ist.
 Das Hausrecht für die Sporthalle und den Neubau liegt ab der jeweiligen Nutzungsüberlassung bei der Stadt und wird in ihrem Auftrag durch die Schulleitung ausgeübt.
- e) **Versicherungen, Verkehrsicherungspflichten, Haftung**
 NiWo ist über den Kommunalen Schadenausgleich Hannover (KSA) haftpflichtversichert. Sie wird sicherstellen, dass die von ihr eingesetzten Nachunternehmer, gleich welcher Ebene, bzgl. aus ihrem Verhalten resultierender Risiken vollumfänglich haftpflichtversichert sind. Darüber hinaus wird NiWo für die Bauphase eine Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflichtversicherung und bzgl. des Neubaus eine Rohbaufeuerversicherung sowie für die jeweilige Betriebsphase für den Neubau und die Sporthalle eine Gebäudeversicherung abschließen.

NiWo trägt die Verkehrssicherungspflichten für das Grundstück Neubau mit Ausnahme solcher Risiken, die aus dem Schul- bzw. Sporthallenbetrieb, insbesondere dem Betrieb der Schulmensa, oder mangelnder Hausmeisterdienstleistungen oder Gebäudeunterhaltsreinigung des Neubaus oder der Sporthalle (Böden, Sanitär etc.) bzw. Glasreinigung resultieren; dafür ist die Stadt verantwortlich.

Stadt und NiWo haften einander entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, soweit vertraglich keine anderweitige Regelung getroffen ist. Im Falle der Drittbeauftragung haftet NiWo für den Dritten insbesondere gemäß § 278 bzw. § 831 BGB. Ein Rücktritt vom Vertrag ist in jedem Fall ausgeschlossen.

7.2.2 Planungs- und Bauleistungen, Erstausrüstung, Umzugsleistungen

NiWo obliegt die schlüsselfertige, d. h. komplett funktionsfähige, betriebs- und benutzungsbereite und termingerechte Errichtung des Neubaus auf dem Grundstück Neubau einschließlich Außenanlagen sowie die termingerechte bauliche Abtrennung und Verselbständigung der auf dem Grundstück Neubau gelegenen Sporthalle vom Altbau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule sowie deren Herrichtung als Versammlungsstätte bis zu 500 Personen einschließlich sämtlicher hierfür erforderlicher Planungsleistungen sowie die Einholung der erforderlichen Genehmigungen und Er-

laubnisse unter Berücksichtigung des obsiegenden Architektenentwurfs, der dem Projektvertrag beigefügten Anlagen, insbesondere der funktionalen Leistungsbeschreibung, sowie des Bebauungsplans und etwaiger Auflagen. NiWo wird ein Vergabeverfahren durchführen und den bzw. die ausgewählten Bieter mit der Erbringung der Bauleistungen beauftragen.

Der Neubau und die Außenanlagen sind von NiWo planmäßig bis zum 31. Dezember 2014 fertig zu stellen, wobei es unschädlich ist, wenn Teile der Außenanlagen, die nicht für den Schulbetrieb erforderlich sind, insbesondere die Bepflanzung, gegebenenfalls erst bis zum 30. Juni 2015 fertig gestellt werden. Die Bauleistungen in Bezug auf die Sporthalle sind durch NiWo planmäßig bis zum 31. Dezember 2014 fertig zu stellen, mit Ausnahme der Gestaltung der Außenfassade an der Abtrennungsstelle; diese ist planmäßig bis zum 31. Dezember 2015 fertig zu stellen. Die Nichteinhaltung der vorgenannten Fertigstellungsfristen ist vertragsstrafenbewährt.

NiWo obliegt die Baustellenorganisation und die Baustellensicherung, insbesondere die diesbezüglichen Verkehrssicherungspflichten. Sie stellt sicher, dass es durch die Bauleistungen zu keiner Beeinträchtigung des Schul- und Sporthallenbetriebes kommt. NiWo wird den Neubau für bis zu 1.981.685 € mit beweglichem Inventar ausstatten. Darüber hinaus erforderliches Inventar wird aus der bestehenden Wilhelm-Bracke-Gesamtschule übernommen. NiWo plant, organisiert und führt alle erforderlichen Leistungen betreffend den Umzug der Schule vom Altbau in den Neubau durch.

7.2.3 Nutzungsrechte, Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsleistungen

NiWo übergibt den Neubau nebst Außenanlagen planmäßig am 1. Januar 2015. Die Sporthalle wird bereits am 1. Januar 2013 der Stadt zur Nutzung überlassen.

NiWo wird ab dem jeweiligen Nutzungsbeginn die Bewirtschaftung des Neubaus, der Außenanlagen und der Sporthalle durchführen. Dies gilt mit Ausnahme der Hausmeisterdienste, des Betriebes der Schulmensa, der Gebäudeunterhaltsreinigung (Böden, Sanitär etc.) sowie der Glasreinigung, die die Stadt selbst durchführen wird, sowie einiger Leistungen, bzgl. derer NiWo nur verwaltend bzw. organisatorisch tätig wird. Insbesondere ist sie ermächtigt, im Namen und auf Rechnung der Stadt Verträge mit Ver- und Entsorgern abzuschließen. Bei unterlassener bzw. mangelhafter Bewirtschaftung ist die Stadt nach Fristsetzung zur Ersatzvornahme auf Kosten der NiWo berechtigt.

Zur Instandhaltung des Neubaus und der Außenanlagen wird NiWo ab dem Nutzungsbeginn alle Leistungen erbringen, die zum Erhalt des Neubaus und der Außenanlagen mindestens in dem in einer Instandhaltungsmatrix als "erforderlicher Zustand" beschriebenen Zustand erforderlich sind. Die Instandsetzungsmatrix ist Anlage des Projektvertrages. Bei Auftreten eines Mangels ist die Stadt – teilweise zeitlich in Abhängigkeit zu der Schwere des Mangels gestaffelt – berechtigt, eine Ersatzvornahme auf Kosten der NiWo durchzuführen bzw. die Vergütung zu mindern. Die Sporthalle ist ab Nutzungsbeginn lediglich in dem – voll funktionsfähigen – qualitativen Zustand zu erhalten, in dem sie der Stadt übergeben wird und der bei der Übergabe festgestellt und in einem Übergabeprotokoll festgehalten wird. NiWo hat sicherzustellen, dass es – soweit möglich – durch die von ihr bzw. ihrem Nachunternehmer zu erbringenden Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsleistungen zu keiner Beeinträchtigung des Schul- und Sporthallenbetriebes kommt.

7.2.4 Leistungsstörungen

NiWo hat die von ihr geschuldeten Leistungen frei von Sach- und Rechtsmängeln zu erbringen. Ist eine Leistung mangelhaft und verlangt die Stadt Nacherfüllung, hat NiWo den Mangel auf eigene Kosten zu beseitigen oder – nach ihrer Wahl – die Leistung auf eigene Kosten neu zu erbringen. Kommt NiWo der Aufforderung zur Nacherfüllung innerhalb einer von der Stadt schriftlich gesetzten angemessenen Frist nicht nach, kann die Stadt den Mangel auf Kosten der NiWo selbst beseitigen oder beseitigen lassen. Der Bestimmung einer Frist bedarf es nicht, wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen oder der Stadt unzumutbar ist. Die Stadt kann von NiWo für die zur Beseitigung des Mangels erforderlichen Aufwendungen Vorschuss verlangen.

Alternativ steht es der Stadt frei, das für die entsprechende Leistung nach diesem Vertrag geschuldete Entgelt durch Erklärung gegenüber NiWo zu mindern. Die Stadt ist auch dann zur Minderung des vorgenannten Entgelts berechtigt, wenn die Nacherfüllung unmöglich oder unzumutbar ist und aus diesem Grund von NiWo verweigert wird.

7.2.5 Vergütung

a) Nutzungsentgelte

Das Nutzungsentgelt für den Neubau (nebst Außenanlagen) und die Sporthalle jeweils ab dem 1. Januar 2015 bis zum Ende der Grundlaufzeit beträgt monatlich für den Neubau (nebst Außenanlagen) 157.589,17 € und für die Sporthalle 5.937,50 €. Sollte sich der Umsatzsteuersatz bis zum 31. Dezember 2014 erhöhen, ist die Stadt jeweils zur Zahlung des Umsatzsteuerermehrbetrages verpflichtet. Während der Verlängerungszeit beträgt das monatliche Nutzungsentgelt für den Neubau (nebst Außenanlagen) 95.965 € und für die Sporthalle 4.598 €. Die vorgenannten Nutzungsentgelte für die Verlängerungszeit werden nicht an NiWo ausgezahlt; es wird vielmehr der Rückzahlungsanspruch der Stadt bzgl. des Mieterdarlehens stetig entsprechend gekürzt (vgl. unten Ziffer 7.2.5 lit. b).

b) Mieterdarlehen

Die Stadt wird NiWo ab der Nutzungsüberlassung des Neubaus bis zum Ende der Grundlaufzeit ein Mieterdarlehen gewähren, das ratierlich in monatlichen Teilbeträgen von 32.180 € an NiWo gezahlt wird. NiWo wird die Darlehensmittel ausschließlich für die Rückführung der von ihr zur Finanzierung der Errichtung des Neubaus bzw. der Baumaßnahmen bzgl. der Sporthalle aufgenommenen und seitens der Stadt verbürgten Baudarlehen (vgl. unten Ziffer 7.2.6) verwenden. Das Mieterdarlehen wird am Tage der Beendigung des Projektvertrages in der Gesamtsumme der eingezahlten Beträge zur Rückzahlung fällig, soweit der Rückzahlungsanspruch der Stadt sich nicht bereits um Nutzungsentgelte für die Verlängerungszeit verringert hat (vgl. oben Ziffer 7.2.5 lit. a).

c) Instandhaltungsentgelte

Für die Zeit von der jeweiligen Nutzungsüberlassung bis zum Ende der Grundlaufzeit errechnet sich die Höhe der bzgl. des Neubaus (nebst Außenanlagen) und der Sporthalle monatlich zu zahlenden Instandhaltungsentgelte aus den von NiWo kalkulierten Baukosten für den Neubau i. H. v. 34.982.556 € und für die Sporthalle i. H. v. 1.425.000 €. Das Instandhaltungsentgelt für den Neubau berücksichtigt, dass in späteren Jahren mit zunehmendem Alter des Gebäudes der Instandhaltungsbedarf höher sein wird, als in den ersten Jahren der Nutzungsüberlassung. Dementsprechend sind im Laufe der Zeit steigende Instandhaltungsentgelte vorgesehen. Für die Jahre 2015 bis 2019 ist als Instandhaltungsentgelt Neubau ein Zwölftel von 0,40 % der Baukosten für den Neubau vorgesehen. Zu Beginn des Jahres 2020 und dann alle fünf Jahre

erhöht sich der vorgenannte Prozentsatz um 0,2 %. Für die Sporthalle sieht der Projektvertrag ein konstantes monatliches Instandhaltungsentgelt i. H. v. einem Zwölftel von 1,2 % der Baukosten für die Sporthalle vor. Im ersten Jahr der Instandhaltung (2015 für den Neubau und 2013 für die Sporthalle) beträgt demnach das monatlich zu zahlende Instandhaltungsentgelt Neubau 11.660,85 € und das monatlich zu zahlende Instandhaltungsentgelt Sporthalle 1.425 €. Für die Verlängerungslaufzeit werden die Instandhaltungsentgelte neu verhandelt. Die Parteien gehen davon aus, dass die Instandhaltungsleistungen nicht der Umsatzsteuer unterliegen. Sollte gleichwohl Umsatzsteuer diesbezüglich anfallen, hat die Stadt diese zusätzlich zu entrichten. Die vorgenannten Instandhaltungsentgelte sind durch Anbindung an die "Preisindizes für die Bauwirtschaft" des Statistischen Bundesamtes wertgesichert und werden während der Grundlaufzeit alle fünf Jahre einer Angemessenheitsprüfung unterzogen und dann für die Zukunft entsprechend angepasst.

- d) **Betriebskosten**
 Für die durch die Bewirtschaftung von Neubau (nebst Außenanlagen) und Sporthalle entstehenden Betriebskosten sind nach Maßgabe der Anlage 23.1 zum Projektvertrag teilweise die Stadt und teilweise NiWo (ggf. ggü. Dritten) zahlungsverpflichtet. Alle danach auf NiWo entfallenden Betriebskosten, werden an die Stadt weitergereicht. Dazu erhält NiWo bzgl. Neubau (nebst Außenanlagen) und Sporthalle einen monatlichen Betriebskostenvorschuss. Nach Abschluss eines Kalenderjahres wird NiWo die tatsächlich entstandenen Betriebskosten abrechnen und zu viel gezahlte Beträge zurückerstatten. Waren die Betriebskostenvorschüsse nicht ausreichend, wird die Stadt den übersteigenden Anteil nachzahlen. Anhand der Abrechnung wird NiWo die Höhe der zukünftigen Betriebskostenvorschüsse festlegen. Die monatlichen Betriebskostenvorschüsse betragen für den Neubau (nebst Außenanlagen) im ersten Jahr der Bewirtschaftung (1. Januar bis 31. Dezember 2015) 30.000 € und für die Sporthalle im ersten Jahr der Bewirtschaftung (1. Januar bis 31. Dezember 2013) 6.042 €. Die Parteien gehen davon aus, dass die Bewirtschaftungsleistungen nicht der Umsatzsteuer unterliegen. Sollte gleichwohl Umsatzsteuer diesbezüglich anfallen, hat die Stadt diese zusätzlich zu entrichten. Bzgl. der o.g. lediglich verwaltenden bzw. organisatorischen Tätigkeiten (vgl. oben Ziffer 7.2.3) erhält NiWo keine gesonderte Kostenerstattung.

7.2.6 Finanzierung

Die langfristige Finanzierung des Vorhabens erfolgt durch die Gewährung eines Baudarlehens an NiWo durch die Braunschweigische Landessparkasse, für das die Stadt Braunschweig eine Ausfallbürgschaft übernimmt (s. Ziffer 11 dieser Vorlage). Die Tilgung des vorgenannten Baudarlehens wird zum Ende der Grundlaufzeit vollständig abgeschlossen sein. Einzelheiten zur Finanzierung sind den Ziffern 8 und 9 (Wirtschaftlichkeitsberechnung und Haushaltsauswirkungen) dieser Vorlage zu entnehmen.

7.2.7 Vertragsbeendigung

- a) **Kündigung, Automatische Beendigung**
 Während der Grund- bzw. Verlängerungslaufzeit ist eine ordentliche Kündigung des Projektvertrages ausgeschlossen. Eine außerordentliche (fristlose) Kündigung aus wichtigem Grund ist jedoch möglich. Ein solcher liegt insbesondere vor,
- wenn eine Partei wesentliche vertragliche Verpflichtungen schwerwiegend und schuldhaft verletzt und es aufgrund der Schwere der Pflichtverletzung oder des daraus entstandenen Schadens für die andere

- Partei unzumutbar ist, den Vertrag bis zum Ablauf der einschlägigen Laufzeit fortzusetzen,
- bei Wiederholung oder Fortsetzung eines vertragswidrigen Verhaltens trotz zweifacher schriftlicher Abmahnung mit angemessener Fristsetzung und – bei der zweiten Abmahnung – mit Kündigungsandrohung.

Für die Stadt liegt ein wichtiger Grund zusätzlich vor,

- wenn über das Vermögen der NiWo ein Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder Sicherungsmaßnahmen nach der Insolvenzordnung angeordnet werden,
- wenn die NiWo grob fahrlässig und/oder wiederholt und/oder fortgesetzt – im Falle eines wiederholten und/oder fortgesetzten Verhaltens trotz schriftlicher Kündigungsandrohung – gegen die ihr aus den Regelungen über den Einsatz von Nachunternehmern obliegenden Verpflichtungen verstoßen hat; das Gleiche gilt hinsichtlich der sonstigen Nachunternehmer – gleich welcher Ebene – sofern NiWo den Verstoß kannte oder kennen musste und diesen – ggf. durch Kündigung des Nachunternehmervertrages – nicht beseitigt,
- wenn der Neubau nach der Nutzungsüberlassung ganz oder teilweise zerstört wird.

Für NiWo liegt ein wichtiger Grund zusätzlich vor, wenn die Stadt die für die weitere Erbringung der Projektleistungen erforderliche und nach dem Projektvertrag geschuldete Mitwirkung trotz wiederholter angemessener Fristsetzung mit Kündigungsandrohung nachhaltig und fortgesetzt ohne Rechtsgrund verweigert oder sich die Stadt mit der Zahlung der vereinbarten Entgelte bzw. Betriebskostenvorschüsse trotz schriftlicher Mahnung mit angemessener Fristsetzung und Kündigungsandrohung um mehr als drei Monate in Verzug befindet.

Im Falle des Erlöschens oder der Aufhebung des Erbbaurechts bzw. mit Geltendmachung eines diesbezüglichen Heimfallanspruchs endet der Projektvertrag automatisch.

b) Rechtsfolgen der Vertragsbeendigung

Bei Beendigung des Projektvertrages ist eine Übernahmeinspektion durchzuführen, um festzustellen, ob der Neubau (nebst Außenanlagen) und die Sporthalle dem vertraglich geforderten Zustand entsprechen. Etwaige Mängel sind von NiWo zu beheben.

Im Falle einer Beendigung des Projektvertrages, die nicht auf dem Ablauf der Verlängerungslaufzeit beruht, sind die Parteien zur Aufhebung des Erbbaurechts verpflichtet bzw. kann die Stadt u.U. alternativ einen Heimfallanspruch geltend machen.

Endet der Projektvertrag zum Ende der Grundlaufzeit werden die aufstehenden Gebäude einen Restbuchwert (Höhe des Entschädigungsanspruchs gemäß Erbbaurechtsvertrag) aufweisen, der in seiner Höhe planmäßig in etwa dem zu diesem Zeitpunkt bestehenden Rückzahlungsanspruch der Stadt hinsichtlich des Mieterdarlehens entsprechen wird. Die Parteien verpflichten sich jedoch bereits bei Vertragsschluss, in diesem Fall wechselseitig die Aufrechnung des Entschädigungsanspruchs mit dem vorgenannten Rückzahlungsanspruch der Stadt zu erklären.

Der NiWo zustehende Entschädigungsanspruch kann sich durch verschiedene Umstände verringern, z.B. durch die Übernahme von Verbindlichkeiten durch

die Stadt. So ist beispielsweise bei Beendigung der Verträge vor dem Ende der Grundlaufzeit die Übernahme des Baudarlebens durch die Stadt vorgesehen.

Unbeschadet des vorgenannten Entschädigungsanspruches hat NiWo Anspruch auf Ersatz des ihr entgangenen Gewinns, wenn die Stadt die außerordentliche Kündigung des Projektvertrages oder die Aufhebung des Erbbaurechts bzw. die Geltendmachung eines diesbezüglichen Heimfallanspruches zu vertreten hat.

Umgekehrt hat die Stadt im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Projektvertrages Anspruch auf Ersatz des ihr aus der vorzeitigen Beendigung entstandenen Schadens, wenn NiWo die außerordentliche Kündigung des Projektvertrages, die Aufhebung des Erbbaurechts oder die Geltendmachung eines diesbezüglichen Heimfallanspruches zu vertreten hat.

7.2.8 Einigung bei Streitigkeiten

Wie im Erbbaurechtsvertrag geregelt (vgl. Ziffer oben 7.1.10).

8. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Mit der Erstellung des Neubaus durch NiWo sollen Effizienzvorteile erschlossen werden. Nach der abschließenden Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fa. Deloitte & Touche, ist mit einem Einsparpotenzial von rund 2,52 % zu rechnen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist als Anlage 4 dieser Vorlage beigefügt.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgte an Hand der Kostenberechnung durch NiWo und der Kosten beeinflussenden Parameter.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch niedrigere allgemeine Geschäftskosten, geringere Risiken gegenüber der Eigenrealisierung bei der Bauphase (z.B. Altlasten Boden und Gebäude verbleiben bei der Stadt Braunschweig ebenso wie das Risiko von Nutzungsänderungen) sowie eine kürzere Bauzeit Vorteile bei NiWo generiert werden, die bei einer Barwertbetrachtung zu einem um rund 1,0 Mio. € günstigeren Ergebnis gegenüber der Eigenrealisierung führen (rund 2,52 %).

9. Haushaltsauswirkungen

Wie bereits in der Ratsvorlage vom 27. April 2011 (Drucksache 14299/11) dargestellt, wird sich das Anlagevermögen der Stadt Braunschweig durch die Ausgabe des Erbbaurechts für das neue Schulgrundstück (Fläche C) durch einen einmaligen 20%-igen Buchwertabschlag von rd. 260 T€ für die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages reduzieren. Eine weitere Ergebnisbelastung ist durch den Vermögensabgang der Sporthalle inkl. Außenanlagen mit einem aktuellen Buchwert in Höhe von 93,5 T€ zu berücksichtigen. Nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages und Rückübertragung des Grundstücks können diese Beträge allerdings wieder zugeschrieben werden.

Mit der Übertragung des alten Schulgrundstücks (Fläche B) mit einem Buchwert von rd. 1,0 Mio. € zum 1. Januar 2015 als Kapitaleinlage an NiWo wird sich zwar eine Reduzierung des Sachvermögens ergeben, durch die gleichzeitige Erhöhung der Unternehmensbeteiligung der NiWo steigt das Finanzvermögen allerdings entsprechend. Die Bilanzsumme bleibt durch diesen Aktivtausch unverändert.

Erste Zahlungsverpflichtungen für die Anmietung und Unterhaltung werden sich ab dem Jahr 2015 ergeben. In dem Entwurf der städtischen Finanzplanung werden ab dem Zeitpunkt jährliche Zahlungen an die NiWo in Höhe von 2,94 Mio. € berücksichtigt. Dieser Betrag setzt sich aus der Miete für den Neubau und die Sporthalle, dem

Mieterdarlehen (s. Ziffer 7.2.5 lit. b) und den Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten zusammen. Für Instandhaltung und Betrieb der Sporthalle werden ab 2013 bereits 87,6 T€ p.a. fällig.

Die bislang im Haushaltsplan veranschlagten Ausgabeansätze für die Betriebskosten in Höhe von 946 T€ werden im Gegenzug auf rd. 331 T€ für Hausmeister- und Reinigungsdienste, die weiterhin von der Stadt erledigt werden, reduziert.

Wie bereits unter Ziffer 4 (Bauleitplanung und Erschließung) dargestellt, sind für die äußere Erschließung rd. 616 T€ für die Haushaltsjahre 2012 ff. veranschlagt.

10. Kreditähnliches Rechtsgeschäft

Die Erstellung des Schulneubaus durch die NiWo mit anschließender langfristiger Vermietung an die Stadt stellt ein kreditähnliches Rechtsgeschäft gem. § 120 Absatz 6 NKomVG dar, das zum einen in der Bilanz der Stadt auszuweisen ist und zum anderen der Genehmigung der Kommunalaufsicht bedarf. Von der Kommunalaufsicht wurde bereits signalisiert, dass die Genehmigung unproblematisch ist, da die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt aufgrund der sparsamen und soliden Haushaltswirtschaft in den zurückliegenden Jahren gegeben ist. Diese Ratsvorlage wird bereits vorab an die Kommunalaufsicht versandt, um das Genehmigungsverfahren nach der Ratsentscheidung am 18. September 2012 zu beschleunigen.

11. Bürgschaftserklärung der Stadt Braunschweig für die NiWo

Das Darlehen der NiWo, das über die Braunschweigische Landesparkasse (BLSK) ausgezahlt wird und zur Finanzierung des Schulneubaus sowie der geplanten Baumaßnahmen an der Sporthalle dient, wird durch die Übernahme einer Ausfallbürgschaft durch die Stadt zu Gunsten der NiWo besichert. Aufgrund des derzeit historisch sehr niedrigen langfristigen Zinssatzes ist vorgesehen, die Finanzierung zu den von der BLSK angebotenen Konditionen mit einem Zinssatz von aktuell 3,15 % mittels eines Zinssicherungsgeschäftes für die gesamte Laufzeit von 25 Jahren festzuschreiben und damit Kommunalkreditkonditionen zu erreichen.

Die Auszahlung des Annuitätendarlehens mit einem Volumen von 38,41 Mio. € soll in drei Tranchen nach Bauverlauf erfolgen.

Die Annuitätenzahlungen werden erstmalig am 31.01.2015 zeitgleich mit der Mietzahlung der Stadt an NiWo beginnen und nach 25 Jahren am 30.12.2039 enden.

Für die Übernahme der Bürgschaftserklärung durch die Stadt ist eine Genehmigung der Kommunalaufsicht gem. § 121 Absatz 2 NKomVG erforderlich. Diese Genehmigung wird parallel zur Genehmigung des kreditähnlichen Rechtsgeschäfts eingeholt.

12. Übertragung von Teilen des alten Schulgrundstücks

Wie bereits in der Ratsvorlage vom 31.05.2011 (Drucksache 14299/11) ausgeführt, sollen die in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan orange dargestellten Flächen B mit einer Größe von insgesamt ca. 22.150 m² und einem Buchwert von rd. 1 Mio. € mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01. Januar 2015 als Kapitaleinlage in die NiWo eingebracht werden. NiWo wird den Altbau abbrechen (Abrisskosten rd. 2,4 Mio. €) und beabsichtigt, auf dem Gelände Mietwohnungen nach dem Motto „Wohnen für ein langes Leben“ zu errichten.

Die mit der Übertragung des Grundstücks verbundenen Kosten werden von der NiWo getragen.

Vertragliche Grundlage hierfür ist der zum Zwecke der Einbringung des vorgenannten Grundbesitzes zwischen der Stadt und NiWo abzuschließende Einbringungsvertrag, der im Wesentlichen folgenden Inhalt hat:

12.1 Einbringungsgegenstand

Eingebracht werden sollen die Grundstücke Gemarkung Hohetor, Flur 5, Flurstücke 41/11, 41/10 und 55/2 (Flächen B des als Anlage 1 beigefügten Lageplans mit ca. 22.150 m²).

12.2 Einbringungsstichtag, Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, Vermietung

Der vorgenannte Grundbesitz geht wirtschaftlich zum 1. Januar 2015 auf NiWo über. Vom gleichen Zeitpunkt an gehen die Gefahr, Besitz, Nutzen, Lasten, Abgaben und Versicherungspflichten auf NiWo über. Bzgl. der beiden auf der kleineren Fläche B aufstehenden Bungalows bestehen Mietverhältnisse, in die NiWo gemäß § 566 BGB eintritt.

12.3 Haftung bei Rechts- und Sachmängeln, Garantien

Die Stadt ist zur rechtsmangelfreien Überlassung des Grundbesitzes verpflichtet. Der Grundbesitz wird in dem Zustand eingebracht, in dem er sich am Tag des Eigentumsübergangs befindet. Außer im Falle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit haftet die Stadt darüber hinaus bzgl. des Grundbesitzes nur für durch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bzw. -belastungen hervorgerufene Beeinträchtigungen sowie bzgl. der aufstehenden Gebäude (Altbau und Bungalows) für durch Kontaminationen hervorgerufene Beeinträchtigungen. Ferner erklärt die Stadt, dass die aufstehenden Gebäude im Einklang mit den einschlägigen Vorschriften errichtet wurden und garantiert, dass diese nicht unter Denkmalschutz stehen.

12.4 Erschließungskosten und Anliegerbeiträge

Erschließungskosten, Anliegerbeiträge und Anschlusskosten für alle Maßnahmen, deren bautechnische Ausführung bis zum 31. Dezember 2014 begonnen wird, trägt die Stadt. Die Kosten für Maßnahmen, deren bautechnische Ausführung ab dem 1. Januar 2015 begonnen wird, trägt NiWo.

12.5 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Braunschweig, sofern kein anderer ausschließlicher Gerichtsstand gesetzlich festgelegt ist.

13. Zeitplanung und weiteres Vorgehen

Der Bauantrag für den Schulneubau wurde am 4. Juli 2012 eingereicht. Es ist vorgesehen, nach der Ratsentscheidung die Ausschreibungen zu veröffentlichen damit im März 2013 mit dem Neubau begonnen werden kann. Die Fertigstellung soll bis Ende 2014 abgeschlossen sein. Parallel dazu werden die erforderlichen Bestandsaufnahmen und Planungen sowie Genehmigungen für die Sporthalle bearbeitet. Jeweils in den Sommerferien 2013 bis 2015 sollen die erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Nach dem Abbruch des Altgebäudes im Frühjahr 2015 ist geplant, die Sporthalle zu separieren, die Fassaden anzupassen und die Ver- und Entsorgung zu erstellen. Spätestens zum Schulbeginn am 6. Januar 2015 soll der Neubau bezogen werden. Im Anschluss plant NiWo auf dem alten Schulgrundstück mit dem Bau von Mietwohnungen für seniorengerechtes Wohnen zu beginnen. Das Gesamtprojekt wird voraussichtlich Anfang 2017 beendet sein.

I. V.

gez.
Stegemann

Anlagen:

- Lageplan (Anlage 1)
- Architektenzeichnungen Neubau (Anlage 2)
- Pläne Außenanlage (Anlage 3)
- Wirtschaftlichkeitsberechnung (Anlage 4)