

TOP
Datum 22. Sep. 2011

Der Oberbürgermeister 20.2 Liegenschaften 20.21	Drucksache 14615/11
---	------------------------

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
StBezRat 132 Viewegs Garten-Bebelhof Finanz- und Personalausschuss Verwaltungsausschuss	05.10.2011 06.10.2011 07.10.2011	X X					
Rat	07.10.2011	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 132	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

**Ansiedlung eines First Class Superior Hotels;
Verkauf des Grundstücks Nîmes-Straße 2
Projektplanung für ein Hotel an der Stadthalle**

1. „Das notarielle Angebot bezüglich des Verkaufs des städtischen Grundstücks Nîmes-Straße 2 zum Kaufpreis von 850.000 € von der Zwanzigsten bauwo Business Center GmbH wird angenommen.

2. Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung

- a) der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH werden angewiesen,
- b) der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH werden angewiesen, die Geschäftsführung der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH zu veranlassen,

in der Gesellschafterversammlung der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH zu beschließen,

die Geschäftsführung der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH mit der Durchführung der Projektplanung für die Realisierung eines Hotels am Standort Leonhardplatz zu beauftragen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Standort für soziale, kulturelle und bildungsrelevante Veranstaltungen – vorzugsweise im Westen oder Norden der Stadt – zu finden und den Gremien des Rates eine Beschlussvorlage samt Rahmenkonzept und Finanzplanung für ein derartiges Zentrum innerhalb eines Jahres vorzulegen.“

Hinweis:

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

Begründung:

- I. Die Stadt Braunschweig verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Braunschweig durch die Ansiedlung eines hochwertigen Tagungs- und Kongresshotels zu stärken. Bedingt durch die herausragende Dichte an Bundesforschungsanstalten, Hochschulen und Instituten ist Braunschweig ein ausgezeichneter Standort für Tagungen und Kongresse. Nach einer offiziellen EU-Studie aus dem Jahre 2005 ist Braunschweig gemessen an dem Anteil des in Forschung und Entwicklung tätigen Personals und der Intensität der Forschung die führende Region in Deutschland und Europa. Auch die für 2012 in Braunschweig geplante Europakonferenz der Wirtschaftsjunioren beweist das hohe Interesse an diesem Standort für die Ausrichtung von Tagungen und Kongressen. Die Vergangenheit zeigt aber auch, dass häufig größere Kongresse mit teils internationalen Gästen nicht für Braunschweig gewonnen werden konnten, da die hiesigen Möglichkeiten, größere Veranstaltungen durchzuführen und die Teilnehmer in räumlicher Nähe zum Tagungsort unterzubringen, begrenzt sind.

Ein größeres Kongresshotel der gehobenen Kategorie, das sich als erstes Haus am Platz positioniert, würde eine Marktlücke schließen und die Attraktivität des Tagungsstandorts Braunschweig erhöhen.

Als Standort für ein solches Hotel kommt das städtische Grundstück Nîmes-Straße 2 aufgrund der attraktiven Lage am Bürgerpark und der fußläufigen Entfernung zur Innenstadt in Betracht.

Der Verkauf des Grundstücks Nîmes-Straße 2 verbunden mit der Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb eines hochwertigen Tagungs- und Kongresshotels wurde gemäß dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 27. November 2007 in einem europaweiten Vergabeverfahren ausgeschrieben.

In den Vergabeunterlagen wurden u.a. folgende Vorgaben gemacht:

- Tagungsmöglichkeit für mind. 300 Teilnehmer
- Verfügbarkeit von mind. 170 Doppelzimmern
- Einbindung der denkmalgeschützten Baulichkeiten in das architektonische Konzept
- 10-jährige Verpflichtung zum Betrieb eines First Class Superior Hotels

Im Jahr 2008 hat der Rat sodann dem Verkauf des Grundstücks an die Kanada Bau GmbH & Co. Beteiligungs- und Immobilien GmbH (nachstehend kurz Kanada Bau) zum Kaufpreis von 800.000 € zugestimmt (Drucksache Nr. 12223/08).

Kanada Bau beabsichtigte, auf dem Grundstück das von der Stadt gewünschte Hotelgebäude zu errichten. Das Hotel sollte ab Fertigstellung von der Arkona Management GmbH über mindestens 20 Jahre gepachtet werden und während der Vertragslaufzeit mit dem Brand Steigenberger oder einem eigenen Brand, der gleiche Merkmale nach DEHOGA und entsprechende Standards eines First Class Superior Hotels aufweist, betrieben werden.

Kanada Bau, die als Projektentwicklerin auftrat, benötigte für die Realisierung des Projektes eine Bauzwischenfinanzierung und eine Finanzierung des Vorhabens durch einen Endinvestor. Aufgrund der seinerzeitigen Finanzkrise konnte Kanada Bau bis zur Ratsentscheidung am 20. November 2008 keine verbindliche Zusage eines Endinvestors einholen. Aus diesem Grund wurde Kanada Bau ein Rücktrittsrecht vom Vertrag eingeräumt für den Fall, dass bis zum 01. Juni 2009 kein Kaufvertrag mit einem Endinvestor zustande kommen sollte. Diese Frist wurde im Nachgang mit Ratsbeschluss vom 20.05.2009 bis zum 31.12.2009 verlängert.

Aufgrund der anhaltenden Finanzkrise gelang es Kanada Bau nicht, einen Endinvestor vertraglich zu binden. Daher trat die damalige Vertragspartnerin fristgerecht vom Vertrag zurück. Die von ihr aufgewandten Abrisskosten in Höhe von insgesamt rd. 340.000 € wurden zwischenzeitlich erstattet.

- II. Nach dem Rücktritt von Kanada Bau hat die Stadt die Investorensuche für das geplante Hotelprojekt wieder aufgenommen. Sie steht seit längerem in Verhandlungen mit der bauwo Grundstücks AG aus Hannover (nachstehend kurz bauwo), die sich mit dem Wunsch an die Stadt gewandt hatte, die ursprüngliche Hotelplanung wieder aufzunehmen.

Die bauwo ist Projektentwickler und Bauträger für gewerbliche Immobilien mit Fokus auf Büro- und Logistikflächen sowie Hotel- und Einzelhandelsimmobilien. Das Unternehmen wurde 1991 von Herrn Bernd Rathenow als bauwo Grundstücksgesellschaft mbH gegründet. Acht Jahre später erfolgte die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft, deren Alleinaktionär und Vorstandsvorsitzender der Unternehmensgründer seither ist.

Als Referenz wurde vom Unternehmen das im Jahr 2011 fertig gestellte First Class Superior Hotel Upstalsboom in Kühlungsborn mit 170 Zimmern und Konferenzbereichen angegeben. Aktuell befasst sich die bauwo in Wyk auf Föhr mit der Errichtung eines Wellness-Resorts mit einem 4 Sterne Superior Hotel und Ferienappartements.

Basis der Verhandlungen mit der bauwo über das städtische Grundstück an der Nîmes-Straße waren die seinerzeit mit Kanada Bau ausgehandelten und vom Rat beschlossenen Konditionen. Die bauwo hat bei ihren Planungen im Wesentlichen das bereits bestehende städtebauliche Grundkonzept und die Vorgaben zur Architektur übernommen und das seinerzeit mit dem Vorhaben befasste Architektenbüro Seeger Müller in Berlin mit der Weiterentwicklung des Projektes beauftragt.

Die denkmalgeschützten Gebäudeteile (Turm und Maschinenhalle) sollen erhalten bleiben und sind in das Konzept eingebunden.

Mit Datum vom 26.08.2011 hat der Investor ein notariell beglaubigtes Kaufangebot für das Grundstück im Bürgerpark eingereicht. Das Kaufangebot wurde durch notarielle Urkunde vom 13.09.2011 ergänzt. Die Käuferin hat in dieser Ergänzung eine zusätzliche

Ansicht des geplanten Hotelneubaus beigefügt und eine Regelung in den Vertragstext aufgenommen, wonach die Planung der Details der Gestaltung des Baukörpers, insbesondere der Fassade, und der Details der Gestaltung der Außenanlagen in Abstimmung mit der Stadt erfolgen muss.

Ein Lageplan sowie Ansichten des geplanten Baukörpers sind als Anlage beigefügt.

Das Kaufvertragsangebot ist bis zum 31.10.2011 befristet, sodass mit Ablauf des 31.10.2011 das Angebot erlischt.

Käuferin des Grundstückes soll die Zwanzigste bauwo Business Center GmbH mit Sitz in Hannover, eine 100%ige Tochtergesellschaft der bauwo AG, sein. Die Muttergesellschaft hat eine Patronatserklärung für die Zwanzigste bauwo Business Center GmbH vorgelegt. Ein Betriebskonzept sowie die von der Stadt erwarteten Mindestanforderungen an den Hotelbetrieb sind Anlagen des notariellen Kaufangebotes.

Das Betriebskonzept entspricht den Anforderungen an ein First Class Superior Kongress- und Tagungshotel. Vorgesehen sind mindestens 175 Zimmer incl. ca. 17 Suiten. Der Tagungsbereich ermöglicht die Unterbringung von mindestens 300 Gästen in einer Funktionseinheit. Das Raumangebot ist variabel für bis zu 400 Personen ausgelegt. Ferner sollen mindestens 140 Stellplätze in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zum Hotel entstehen. Bei entsprechendem Bedarf ist eine spätere Erweiterung/Aufstockung des Stellplatzbereiches nach Aussage des Investors möglich. Hauptzielgruppe des Hotelbetriebs sind Geschäftsreisende (national und international) sowie Tagungs- und Veranstaltungsgäste für die Belegung von Montag bis Freitag. An den Wochenenden sollen Freizeitreisende und Freizeitreisegruppen angesprochen werden. Sämtliche Zimmer sind mit moderner Medien- und Kommunikationstechnik ausgestattet. Im Staffelgeschoss auf Suitenetage gelegen mit Blick über den Park soll sich der Wellnessbereich mit Saunen und Fitnessraum befinden.

Das gastronomische Angebot richtet sich auch an das Braunschweiger Publikum. Es sind eine großflächige Weinwirtschaft als attraktive Alternative zum herkömmlichen Restaurant, eine A-La Carte-Gastronomie sowie ein Barbereich vorgesehen. Für Veranstaltungen und Tagungen wird es außerdem entsprechend hochwertige Bankettangebote geben.

Das Kaufvertragsangebot entspricht in den wesentlichen Teilen dem seinerzeit mit Kanada Bau abgeschlossenen Kaufvertrag.

Wie in dem damaligen Vertrag ist auch die bauwo verpflichtet, ein Vier-Sterne-Superior-Hotel zu errichten und über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren zu betreiben oder betreiben zu lassen. Für den Fall, dass das Hotel zum Zeitpunkt der Eröffnung nicht den Anforderungen des DEHOGA an ein Vier-Sterne-Superior-Hotel entsprechen sollte, müsste auch die bauwo eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000.000 € zahlen.

Die bauwo ist verpflichtet, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des zu erarbeitenden Bebauungsplanes einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Weiterhin besteht die Verpflichtung, die Baumaßnahme innerhalb von 6 Monaten nach Bestandskraft der im Wesentlichen antragsgemäß erteilten Baugenehmigung zu beginnen und innerhalb von 24 Monaten fertigzustellen.

Abweichungen zu dem mit Kanada Bau geschlossenen Kaufvertrag ergeben sich aus dem mittlerweile durchgeführten Abbruch der Baulichkeiten des ehemaligen FBZ, dem Stand des Bebauungsplanverfahrens und den Vertragsverhandlungen mit der bauwo. Die wesentlichen Abweichungen sind nachfolgend dargestellt.

1. Kanada-Bau wurde seinerzeit ein Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt, dass ein Kaufvertrag mit einem Endinvestor nicht wirksam abgeschlossen werden konnte. Ein solches Rücktrittsrecht ist in dem nunmehr vorliegenden notariellen Angebot nicht enthalten.

Der bauwo soll lediglich dann ein Rücktrittsrecht eingeräumt werden, wenn der Bebauungsplan nicht innerhalb von 9 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages in Kraft tritt oder die Baugenehmigung nicht innerhalb von 3 Monaten nach Einreichung eines vollständigen Bauantrages erteilt wird. Die vorbenannten Rücktrittsrechte waren Kanada-Bau ebenfalls eingeräumt worden.

Die Rücktrittsrechte sind im Rahmen der Projektentwicklung von großen Bauvorhaben, für die noch kein Planungsrecht besteht, üblich und aus Sicht der Verwaltung unkritisch, da die bauwo in ihren Planungen bereits so weit fortgeschritten ist, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Planungsverwaltung abgestimmt ist und eine entsprechende Vorlage parallel zur Verkaufsentscheidung über das Grundstück den politischen Gremien vorgestellt werden kann.

2. Der Kaufpreis beläuft sich auf 850.000 €, mindert sich jedoch um die Kosten der Baureifmachung des Grundstückes.

Die Problematik der Baureifmachung des Grundstückes und der hiermit verbundenen Kosten aufgrund der vorhandenen Schadstoffbelastung im Boden (Aueablagerungen der Oker) sind in der Ratsvorlage zum Verkauf des Grundstückes an Kanada Bau (Drucksache Nr. 12223/08) bereits ausführlich dargestellt worden. Vom Kaufpreis abgesetzt werden sollen dementsprechend wie seinerzeit bei Kanada Bau die von der bauwo für die Baureifmachung des Grundstückes noch aufzuwendenden Kosten, insbesondere für

- Aushub der verfüllten Kellerbereiche,
- Restabbruch der Keller und der sonstigen abzureißenden Baulichkeiten auf dem Gelände,
- die Entsorgung kontaminierten Erdmaterials auf dem kaufgegenständlichen Objekt, insbesondere den Oberflächenabtrag und das Bohrgut.

Nach einer Kostenschätzung der bauwo belaufen sich die Kosten hierfür auf rd. 416.500 € brutto. Grundlage der Schätzung sind Bodengutachten zur Erkundung der Schadstoffsituation auf dem Grundstück. Im Kaufvertragsangebot ist festgelegt, dass der Kaufpreis maximal um den vorgenannten Betrag reduziert werden kann, sodass von der bauwo mindestens ein Kaufpreis in Höhe von 433.500 € zu zahlen ist.

Nur für den Fall, dass im Zuge der Bauarbeiten Bodenbelastungen festgestellt werden sollten, die von dem Erkenntnisstand der Gutachten wesentlich abweichen und zu höheren Entsorgungskosten (Steigerung um mehr als 7,5 %) führen, soll die Stadt diese Kosten auf Nachweis maximal bis zu 433.500 € brutto übernehmen. Dabei sollen allerdings die Aufwendungen unberücksichtigt bleiben, die auf Grundlage der vorbenannten Gutachten ohnehin angefallen wären (sowieso-Kosten). Damit würde sich der Kaufpreis beim Auftreten unerwarteter Bodenbelastungen maximal bis auf 0 € reduzieren. Darüber hinausgehende Kosten hätte die bauwo zu tragen. Aufgrund der vorhandenen Gutachten ist jedoch nicht davon auszugehen, dass auf dem Grundstück höhere Kontaminationen als bisher bekannt aufgefunden werden.

Eine Obergrenze hinsichtlich der Übernahme von Entsorgungskosten war im Vertrag mit Kanada Bau seinerzeit nicht vorgesehen, sodass die nunmehr getroffene Regelung zu den Kosten der Baureifmachung als vorteilhafter anzusehen ist.

3. Hinsichtlich der Ausübung eines der Kanada-Bau seinerzeit eingeräumten Rücktrittsrechte war die Übernahme der bis dahin aufgewandten Kosten (Abriss etc.) durch die Stadt vereinbart. In dem nun vorliegenden Vertragsangebot liegt das Kostenrisiko bei einem Rücktritt der bauwo vom Vertrag ausschließlich bei der Käuferin.
4. Wie oben bereits ausgeführt hat die bauwo sich in der Ergänzung des Kaufangebotes verpflichtet, dass die Planung der Details der Gestaltung des Baukörpers, insbesondere der Fassade, und der Details der Gestaltung der Außenanlagen in Abstimmung mit der Stadt erfolgen muss. Eine solche Verpflichtung war in dem mit Kanada Bau geschlossenen Kaufvertrag nicht enthalten.

- III.** Die bauwo hat einen belastbaren Finanzierungsnachweis für das Hotelprojekt in Braunschweig vorgelegt. Ferner liegt eine notariell beglaubigte Abschrift des Pachtvertrages zwischen der bauwo und der arcona 10. Hotelbetriebsgesellschaft mbH mit einer Laufzeit von 20 Jahren zuzüglich zweier Verlängerungsoptionen von jeweils 5 Jahren zu Gunsten der Pächterin vor.

Die arcona Management GmbH - Hotels Resorts - mit zurzeit rund 600 Mitarbeitern ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der arcona Hotel Holding GmbH. Die arcona Hotel Holding GmbH gehört zu 50% Alexander Winter und zu 50% der Solutions Holding GmbH. Es werden 12 Hotels betrieben, von denen fünf durch eine Lizenzvereinbarung mit der Steigenberger Hotel Group vermarktet werden: Hotel Remarque - Osnabrück, Hotel Sonne - Rostock, Hotel Stadt Hamburg - Wismar, Hotel Thüringer Hof - Eisenach, Hotel Drei Mohren - Augsburg. Weitere Hotels sind das Golf- und Wellnesshotel - Schloss Teschow, arcona LIVING GOETHE 87 - Berlin, die kleine Sonne - Rostock, Hotel auf der Wartburg - Eisenach, arcona HOTEL BALTIC - Stralsund, arcona HOTEL AM HAVELUFER - Potsdam, mo.hotel - Stuttgart.

Arcona beabsichtigt, das Hotel in Braunschweig mit dem Brand „Steigenberger“ zu betreiben. Als Referenz wurde das Tagungshotel Remarque in Osnabrück angegeben, welches im November 2008 von einer Delegation des Rates der Stadt Braunschweig besichtigt wurde.

Die Verwaltung empfiehlt, das Angebot der bauwo über den Kauf des Grundstücks zum Zwecke der Errichtung und zum Betrieb eines hochwertigen Tagungs- und Kongresshotels anzunehmen, um die Position Braunschweigs als Wirtschafts- und Tagungsstandort nachhaltig zu stärken.

- IV.** Neben der Realisierung eines Vier-Sterne-Superior-Hotels am Bürgerpark erscheint die Ansiedelung eines Hotels mit einem geringeren Hotelstandard (Drei-Sterne oder Drei-Sterne-Superior) in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Stadthalle als Ergänzung des bestehenden Hotelangebotes sinnvoll.

Nach Auskunft der Geschäftsführung der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH konnten für die Jahre 2011 und 2012 mehrere Tagungsanfragen für die Stadthalle nicht akquiriert werden, da die notwendige Hotelkapazität nicht zur Verfügung stand. Viele vergleichbare Tagungs-/Kongresshäuser haben einen direkten Hotelanschluss, wie beispielsweise in Bielefeld, Mannheim, Chemnitz, Stuttgart oder Bamberg.

Ein Hotel in unmittelbarer Nähe zur Stadthalle könnte die Vermarktungsmöglichkeiten der Stadthalle verbessern und für eine größere Auslastung sorgen. Mit einem Hotel im Drei-Sterne oder Drei-Sterne-Superior Segment könnten auch Tagungsgäste bzw. Kongressteilnehmer angesprochen werden, deren Budgetansätze eine Übernachtung im Vier-Sterne-Superior-Hotel nicht zulassen.

Aus den vorgenannten Gründen soll die Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH mit Unterstützung der Braunschweig Zukunft GmbH die Projektplanung für die Realisierung eines Hotels auf dem Gelände der Stadthalle am Leonhardplatz durchführen. Ein Konzept soll den politischen Gremien bis zum Sommer 2012 vorgelegt werden, damit im Anschluss daran im Rahmen einer Ausschreibung ein Investor und/oder Betreiber für das Hotel gesucht werden kann.

- V. Mit der Realisierung eines First Class Superior Hotels am Standort Nîmes-Straße wäre das Grundstück auf absehbare Zeit nicht für alternative Nutzungen zu verwenden.

Nach Schließung des Freizeit- und Bildungszentrums hat sich zunehmend wieder ein Bedarf nach einem öffentlichen Ort für soziale, kulturelle oder bildungsrelevante Veranstaltungen in der Größenordnung von ca. 500 bis 800 Besuchern ergeben. Darüber hinaus zeigt sich ein aktueller Bedarf für weitere Gruppenräume unterschiedlicher Größe für Vereine, Verbände oder Selbsthilfeorganisationen zur Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements oder für soziale und kulturelle Aktivitäten und Begegnungen auch unterschiedlicher Kulturen und Generationen.

Daher wird die Verwaltung beauftragt, einen entsprechenden Standort – vorzugsweise im Westen oder Norden der Stadt – zu finden und den Gremien des Rates eine Beschlussvorlage samt Rahmenkonzept und Finanzplanung für ein derartiges Zentrum innerhalb eines Jahres vorzulegen.

I. V.

gez.

Stegemann