Stadt Braunschweig

		TOP
Der Oberbürgermeister FB Finanzen 20.21/3	Drucksache 12223/08	Datum 31. Okt. 08

Vorlage

Beratungsfolge	***Sitzung***			***Beschluss***			
	Tag	*Ö*	*N*	angenommen	abgelehnt	geändert	passiert
Stadtbezirksrat 132 Viewegs Garten-Bebelhof	11. Nov. 08	X					
Finanz- und Personalausschuss	13. Nov. 08	X					
Verwaltungsausschuss	18. Nov. 08		X				
Rat	20. Nov. 08	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 132	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
Braunschweig Zukunft GmbH	[ ] Ja [X] Nein	[x] Ja [ ] Nein	[ ] Ja [X] Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

Ansiedlung eines First Class Superior Hotels
hier: Verkauf des Grundstücks Nîmes-Straße 2

Dem Verkauf des städtischen Grundstückes Nimes-Str. 2 zum Kaufpreis von 800.000 € an die Kanada Bau GmbH & Co. Beteiligungs- und Immobilien KG zu den in der Vorlage aufgeführten Konditionen wird zugestimmt.

Sachverhalt, Begründung, finanzielle Auswirkung: siehe nächste Seite

Begründung

1) Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstückes Nîmes-Straße 2 mit einer Größe von rd. 10.000 m², auf dem bis zum 1. Oktober 2002 das Freizeit- und Bildungszentrum (FBZ) betrieben wurde.

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 19. März 2002 beschlossen, das FBZ zu schließen und die Liegenschaft zu verkaufen. Das Grundstück wurde im November 2002 erstmals öffentlich in der Braunschweiger Zeitung zum Verkauf ausgeschrieben. Besondere Vorgaben hinsichtlich Kaufpreis oder Nutzung wurden seinerzeit nicht gemacht. Vielmehr wurde dargelegt, dass die Stadt von den Bewerbern neben einem Kaufpreisangebot auch ein für die Verkaufsentscheidung maßgebendes aussagefähiges Nutzungskonzept, das der Qualität des Standortes angemessen ist und die besondere Lage berücksichtigt, erwartet.

2) Die Resonanz auf diese öffentliche Ausschreibung war zunächst sehr gering. Am interessantesten erschien aus Sicht der Verwaltung die Bewerbung einer Braunschweiger Architektengruppe, die beabsichtigte auf dem Grundstück ein Hotel zu errichten. Im Anschluss an diese Bewerbung verdichteten sich die Planungsvorstellungen der Stadt, an diesem Standort ein hochwertiges Hotel zur Stärkung des Wirtschafts- und Tagungsstandortes zu etablieren.

Nachdem lange keine ernsthaften Absichten von Interessenten für ein Hotel festgemacht werden konnten, änderte sich die Situation durch die ernsthafte Interessenbekundung (LOI) der AVW Immobilien AG aus Buxtehude vom 29. Juni 2007 sowie der Lukas Bauprojekt GmbH aus Hamburg vom 05. Juli 2007. Die AVW Immobilien AG erklärte die Absicht, ein First Class Superior Hotel unter dem Brand „Golden Tulip“ mit rd. 160 Zimmern und großem Tagungs- und Konferenzbereich zu errichten. Die Bewerbung der Lukas Bauprojekt GmbH sah die Errichtung eines First Class Superior Hotels unter dem Brand „RAMADA PLAZA“ mit 180 Zimmern und eines Tagungs- und Konferenzbereiches vor.Die von den Investoren benannten Referenzobjekte wie das „Golden Tulip Hamburg Aviation“ (AVW) und das „RAMADA PLAZA Berlin City Centre Hotel & Suites“ (Lukas) wurden im Juni/Juli 2007 von einer Ratsdelegation besichtigt.

Daran anschließend wurden die Verhandlungen mit den Interessenten intensiviert. Mit beiden Investoren fanden im zweiten Halbjahr 2007 diverse Gespräche über die architektonischen Konzepte und die Betreiberkonzepte statt.

3) Als Reaktion auf neue Gerichtsurteile zum Vergaberecht im Jahr 2007 wurde der Verkauf des Grundstücks Nîmes-Straße 2 verbunden mit der Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb eines hochwertigen Tagungs- und Kongresshotels gemäß des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 27. November 2007 in einem europaweiten Vergabeverfahren ausgeschrieben.

In den Ausschreibungsunterlagen 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 Rahmen des Ausschreibungsverfahrens, über das die bisherigen Interessenten neben der öffentlichen Bekanntmachung gesondert informiert wurden, ging neben den Bewerbungen der bisherigen Verhandlungspartner auch eine Bewerbung der CHB Corona Hotelbetriebs- und Beratungsgesellschaft mbH (Feuring) ein. Diese gab schließlich als einzige innerhalb der Frist ein Angebot ab. Das Konzept von Feuring sah den Betrieb eines First Class Superior Hotels unter dem in Deutschland bisher noch nicht vorhandenen Brand Double Tree by Hilton mit ca. 219 Zimmern sowie einem großen Tagungsbereich vor. Die im Angebot enthaltenen Änderungswünsche der CHB stellten allerdings wesentliche Abweichungen von den Vorgaben in den Vergabeunterlagen dar. Das europaweite Ausschreibungsverfahren wurde daher mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29. Juli 2008 aufgehoben und das Grundstück in einem (weiteren) freihändigen Vergabeverfahren erneut ausgeschrieben. Im Rahmen dieses freihändigen Verhandlungsverfahrens wurden verschiedene Investoren aufgefordert, bis zum 15. September 2008 ein erstes Angebot abzugeben. Die oben aufgeführten Vorgaben galten fort.

4) Als einziger Investor hat darauf hin die Firma Kanada Bau GmbH & Co. Beteiligungs- und Immobilien KG (nachstehend kurz Kanada Bau) fristgerecht ein erstes Angebot abgegeben. Die bis dahin aussichtsreich am Vergabeverfahren beteiligte CHB Corona Hotelbetriebs- und Beratungsgesellschaft mbH erklärte mit Schreiben vom 17. September 2008, dass sie aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der schwierigen Lage auf den nationalen und internationalen Finanzmärkten von einer weiteren Teilnahme am Vergabeverfahren Abstand nähme.

Kanada Bau beabsichtigt, auf dem Grundstück das von der Stadt gewünschte Hotelgebäude zu errichten. Vorgesehen ist der Bau eines Hotels mit über 180 Doppelzimmern und einer Tagungsfläche von insgesamt ca. 1.080 m². Je nach Bestuhlung ist die Unterbringung von bis zu 600 Teilnehmern in einem Raum möglich. Mit dieser Option steht mehr Tagungsfläche zur Verfügung als im Rahmen der Ausschreibung als Minimum gefordert war. Die Ausstattung der Gästezimmer entspricht den Anforderungen von Geschäftskunden insbesondere hinsichtlich der Verfügbarkeit und der Qualität der Medientechnik. Neben mehrsprachigem Personal sind konzeptionell spezielle Leistungen für Kinder (Spielmöglichkeiten, Babysitter etc.) sowie ein umfangreiches Wellnessangebot und ein Fine-Dining auf Sterneniveau als Ergänzung zu einem Hauptrestaurant vorgesehen. Das Gastronomiekonzept ist zusätzlich zum Hotelbetrieb auch für externe Gäste geplant und beinhaltet eine Außengastronomie.

Die denkmalgeschützten Gebäudeteile (Turm und Maschinenhalle) sollen nach dem eingereichten Konzept erhalten bleiben, die Maschinenhalle soll als Bankettbereich genutzt werden.

Das Hotel soll ab Fertigstellung von der Arkona Management GmbH (nachstehend kurz Arkona) über einen Zeitraum von 20 Jahren zzgl. zweier 5-Jahres Optionen gepachtet werden. Die Arkona Management GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Arkona Hotel Holding GmbH. Die Arkona Hotel Holding GmbH gehört zu 50% Herrn Alexander Winter und zu 50% der Solutions Holding GmbH.

In dem Pachtvertrag soll sich Arkona während der 20-jährigen Laufzeit zum Betrieb eines First Class Superior Hotels verpflichten. Hierbei beabsichtigt Arkona entweder mit dem Brand Steigenberger oder mit einem eigenen Brand, der gleiche Merkmale nach DEHOGA und entsprechende Standards eines First Class Superior Hotels aufweist, das Hotel zu betreiben. Als Referenzobjekt wird das „Steigenberger Hotel Remarque“ in Osnabrück benannt.

Arkona betreibt insgesamt 4 Hotels im Rahmen eines Franchisevertrages mit der Steigenberger Group und mehrere Hotels im 5 Sterne Bereich, wie z. B. das Hotel auf der Wartburg in Eisenach oder das Golf- und Wellnesshotel Schloss Teschow. Betriebene Hotels der Marke Steigenberger sind u.a. das Hotel „Baltic“ in Stralsund, Hotel „Sonne“ in Rostock, Steigenberger Hotel „Stadt Hamburg“ in Wismar und „Thüringer Hof“ in Eisenach. Herr Alexander Winter hat zudem für das Hotel „Louis C. Jacob“ in Hamburg, welches als „Luxushotel“ einzustufen ist, ein Beratungsmandat für die strategische Entwicklung. Eine Prüfung der von Kanada Bau für Braunschweig eingereichten Unterlagen hat zweifelsfrei eine spätere Einstufung als First Class Superior Hotel ergeben.

5) Sämtliche in den Ausschreibungsunterlagen geforderten Kriterien zur Ausstattung und zum Betreiberkonzept werden nach dem vorliegenden Konzept erfüllt. Kanada Bau ist allerdings nicht bereit, die bislang von der Stadt geforderte Vertragsstrafe in Höhe von 1 Mio. €, durch die über einen Zeitraum von 10 Jahren der Betrieb des Hotels mit dem Standard First Class Superior abgesichert werden sollte, zu akzeptieren. Die Vertragsstrafe wäre aus Sicht von Kanada Bau ein erhebliches Hindernis bei der Veräußerung des Objektes an einen Endinvestor und somit ein beträchtliches Problem bei der Finanzierung des Objektes. Die Vertragsstrafe soll nach Auffassung des Unternehmens daher nur bis zur Eröffnung des Hotels mit dem geforderten Standard gelten. Der Betrieb des Hotels wäre durch den Betreibervertrag, der eine Laufzeit von 20 Jahren hat, abgesichert. Aus Sicht der Verwaltung ist dies eine ausreichende Sicherung für den langfristigen Betrieb eines hochwertigen Hotels. Der Pachtvertrag mit dem Betreiber soll als Anlage dem abzuschließenden Kaufvertrag beigefügt werden.

In den Verhandlungen mit Kanada Bau wurden ferner die Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes problematisiert.

In der Informationsschrift der Stadt zum Verkauf des Grundstücks Nîmes-Straße 2 wurde darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Überschwemmungsgebiet der Oker liegt, hier Aueablagerungen der Oker gegeben sind, die mit Schwermetallen belastet sein können und dass im Falle von Baumaßnahmen damit gerechnet werden muss, dass Bodenaushub anfällt, für den ein geeigneter Entsorgungsweg zu wählen ist.

Bereits im Rahmen der europaweiten Ausschreibung waren die Kosten für die Beseitigung von Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück von CHB Corona Hotelbetriebs- und Beratungsgesellschaft mbH thematisiert sowie eine Beteiligung der Stadt an diesen Kosten gefordert worden. Die Stadt hatte daraufhin zunächst ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, um die Art und das tatsächliche Ausmaß der Bodenverunreinigungen feststellen zu lassen.

Das Ergebnis der Altlastenuntersuchung liegt der Stadt nunmehr seit Anfang September 2008 vor. Es ist festzustellen, dass Altlastensanierungsmaßnahmen im eigentlichen Sinne für das Grundstück nicht erforderlich sind, d. h. dass sämtlicher Boden, der nicht im Zuge der Baumaßnahmen bewegt werden muss, gefahrlos vor Ort verbleiben kann. Allerdings wurde auch festgestellt, dass notwendiger Bodenaushub aufgrund der vorhandenen Schadstoffbelastung voraussichtlich im Bereich der oberen 2-4 m als sog. „gefährlicher Abfall“ zu entsorgen ist. Die Kosten für die Entsorgung dieses Bodens belaufen sich auf ca. 35 €/Tonne.

Um das Grundstück für die Errichtung des Hotelgebäudes baureif zu machen, müssten die nicht denkmalgeschützten Teile der Gebäudesubstanz abgebrochen (ca. 350.000 €) und schadstoffhaltiger Boden entsorgt (ca. 475.000 €) werden. Die Gesamtkosten für die Baureifmachung des Grundstücks betragen etwa 825.000 €.

6) Mit Schreiben vom 31. Oktober 2008 hat Kanada Bau den Vorschlag unterbreitet, den Abriss des Gebäudes und die Entsorgung des belasteten Bodenaushubes unter Anrechnung auf einen angebotenen Kaufpreis in Höhe von 800.000 € selbst vorzunehmen.

Die vorstehenden Entsorgungskosten wurden anhand der Planungen für den Hotelkomplex und der Ergebnisse der Bodenuntersuchung ermittelt. Die Verwaltung und Kanada Bau gehen nach eingehender Prüfung davon aus, dass ein Teil des mit der Baumaßnahme verbundenen Bodenaushubs vor Ort wieder eingebaut werden kann, um die Entsorgungskosten möglichst gering zu halten. Nach derzeitigem Kenntnisstand könnten die für die Baumaßnahme anzulegenden Arbeitsräume im Anschluss mit Bodenaushub wieder verfüllt werden. Gleiches gilt für die derzeit vorhandenen Kellerräume des Gebäudes, die zumindest teilweise mit dem entstehenden Bodenaushub verfüllt werden sollen. Als weitere Grundlage für die Ermittlung der Kosten ist ein angenommener Maximalbetrag von brutto 35,00 €/t für den Transport und die Deponierung des belasteten Bodenaushubs zugrunde gelegt worden.

Für den Fall, dass die vorstehenden Annahmen zutreffen, die die Geschäftsgrundlage für den gebotenen Kaufpreis bilden, mindert sich der von Kanada Bau zu zahlende Kaufpreis um die nachgewiesenen tatsächlichen Aufwendungen für die Planung und Durchführung des Abbruches der Baulichkeiten (ca. 350.000 €) und für Aushub und fachgerechte Entsorgung des belasteten Bodens (ca. 475.000 €) bis auf einen Betrag von minimal 0 €. Das bedeutet, dass Kanada Bau die den Kaufpreis übersteigenden Kosten von rd. 25.000 € tragen würde.

Für den Fall, dass die vorgenannten Annahmen zu den Entsorgungs- und Abrisskosten aus Gründen, die derzeit nicht absehbar sind, nicht zutreffen sollten, müsste die Stadt auf Nachweis und nach Abstimmung evtl. höhere Entsorgungs- und Abbruchkosten übernehmen.

Der Kaufpreis ist innerhalb von 14 Tagen nach Erteilung der Baugenehmigung für das geplante Hotel fällig.

7) Kanada Bau tritt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit regelmäßig als Projektentwickler auf, der Projekte nach Abschluss der Baumaßnahme an Endinvestoren weiterveräußert. Für die Realisierung des Projektes sind daher eine Bauzwischenfinanzierung und eine Finanzierung des Kaufpreises durch einen Endinvestor erforderlich. Aufgrund der derzeitigen Finanzkrise konnte Kanada Bau bislang keine verbindliche Zusage eines Endinvestors einholen. Aus diesem Grund soll Kanada Bau auf deren Wunsch ein Rücktrittsrecht eingeräumt werden für den Fall, dass bis zum 01. Juni 2009 kein Kaufvertrag mit einem Endinvestor zustande kommt.

Die Braunschweigische Landessparkasse hat gegenüber der Verwaltung schriftlich bestätigt, dass es Gespräche mit einem geplanten Endinvestor gegeben habe, es jedoch aufgrund der gegenwärtigen Situation auf dem Finanzmarkt sehr schwierig sei, kurzfristig eine tragbare Finanzierbarkeit eines solchen Hotelinvestments zu erhalten. Nach Einschätzung der Braunschweigischen Landessparkasse würde das Konzept von Kanada Bau einen Gewinn in der städtischen Hotellandschaft bedeuten. Es seien jedoch in den nächsten Wochen und Monaten noch weitergehende Gespräche zu führen, bevor ein entscheidungsreifer Kreditantrag von einem Endinvestor vorgelegt werden kann.

8) Um die Realisierung des Projektes im Falle einer gesicherten Finanzierung zu beschleunigen, soll Kanada Bau die Möglichkeit eingeräumt werden, auch schon vor Ablauf des Rücktrittsrechtes die vorhandenen Gebäude abzubrechen. Für eine sinnvolle Nachnutzung des Grundstückes ist der Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz ohnehin notwendig. Für den Fall, dass Kanada Bau die Gebäude bei einer eventuellen Ausübung des Rücktrittsrechtes bereits abgebrochen haben sollte, werden die nachgewiesenen Abbruchkosten durch die Stadt erstattet.

Der Einräumung eines befristeten Rücktrittsrechtes stehen auch nicht die Überlegungen hinsichtlich des zukünftigen Standortes der Jugendherberge entgegen. Sowohl die Verwaltung als auch das Deutsche Jugendherbergswerk halten den Standort Geiershagen u. a. wegen der Nähe zur Universität, zur Berufsschule und zur Innenstadt für besser geeignet als das Grundstück Nîmes-Straße 2.

9) Das Deutsche Jugendherbergswerk hat mit Schreiben vom 3. November 2008 dargelegt, dass aus seiner Sicht der Standort Geiershagen am besten geeignet sei und darum gebeten, die Planungen für die neue Jugendherberge in Braunschweig auf dem Grundstück Geiershagen voranzutreiben.

Als weiteres Argument für den Standort Geiershagen führt das Deutsche Jugendherbergswerk aus, dass die denkmalgeschützte Altsubstanz am Standort Nîmes-Straße in eine Nutzung miteinbezogen und instand gehalten werden müsse und die damit verbundenen Kosten den Aufenthalt in der neuen Jugendherberge verteuern würden. Auch wird die Möglichkeit einer deutlich schnelleren Realisierbarkeit der Jugendherberge am Standort Geiershagen gesehen. Diesem Umstand wird im Rahmen der finanziellen Gesamtplanung durch das Deutsche Jugendherbergswerk große Bedeutung zugemessen.

Zudem haben aktuelle Kostenermittlungen der Verwaltung ergeben, dass die Jugendherberge am Standort Geiershagen **erheblich kostengünstiger realisiert** werden kann als auf dem Grundstück Nîmes-Straße 2, da u. a. die Baureifmachung am Standort Geiershagen wesentlich kostengünstiger ist und hier keine Rücksicht auf denkmalgeschützte Gebäudeteile genommen werden muss. Die reinen Baukosten am Standort Geiershagen betragen nach derzeitiger Einschätzung ca. 6 Mio. €, am Standort Nîmes-Str. 2 hingegen ca. 7,4 Mio. €. Am Standort Nîmes-Straße fallen zudem geschätzte Abbruchkosten in Höhe von 350.000 € und Entsorgungskosten für belasteten Bodenaushub in Höhe von ca. 325.000 € an, am Standort Geiershagen hingegen sind nach derzeitigen Schätzungen lediglich ca. 10.000 € für die Freiräumung des Grundstückes erforderlich. Dies bedeutet, dass am Standort Nîmes-Straße für den Bau einer Jugendherberge insgesamt **rd. 8 Mio. €** investiert werden müssten, am Standort Geiershagen sich die Investitionen lediglich auf **geschätzte 6 Mio. €** belaufen würden.

10) Die Stadt verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, Braunschweig durch die Ansiedelung eines hochwertigen Tagungs- und Kongresshotels als Wirtschafts- und Tagungsstandort zu stärken. Das Angebot von Kanada Bau stellt eine einmalige Chance für die Realisierung des Hotelprojektes dar. Es handelt sich bei diesem Projekt um eine äußerst interessante Großinvestition eines Braunschweiger Unternehmens, welche gleichzeitig einen wichtigen Baustein zur Konjunkturförderung des Baugewerbes darstellt.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das Grundstück Nîmes-Straße 2 an Kanada Bau zu den vorgenannten Konditionen zu veräußern.

I. V.

gez.
Lehmann