

*Betreff:***Neubau Wilhelm-Bracke-Gesamtschule und Sanierung der Sporthalle****hier: 1. Nachtragsvereinbarung zum Projektvertrag mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig (NiWo) vom 16. Oktober 2012***Organisationseinheit:*

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

*Datum:*

02.08.2017

*Beratungsfolge*

Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)

*Sitzungstermin*

10.08.2017

*Status*

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

15.08.2017

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

22.08.2017

Ö

**Beschluss:**

1. Der Anpassung des Projektvertrages für den Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule und die Sanierung der Sporthalle auf Basis der anliegenden 1. Nachtragsvereinbarung inkl. der geänderten Zahlungsverpflichtungen wird zugestimmt.
2. Die Vertreter der Stadt Braunschweig in der Gesellschafterversammlung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig (NiWo) werden angewiesen, der 1. Nachtragsvereinbarung zum Projektvertrag zuzustimmen.
3. 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 der 1. Nachtragsvereinbarung zum Projektvertrag zuzustimmen.

**Sachverhalt:**1. Ausgangslage

Mit Ratsbeschluss vom 18. September 2012 wurde die NiWo mit der Errichtung des Schulneubaus und der Sanierung der Sporthalle beauftragt. Die Gesamtbaukosten waren mit 39,19 Mio. € kalkuliert worden (s. DS 15296/12 mit 1. und 2. Ergänzungsvorlage). Zur Abwicklung des Bauvorhabens wurden ein Erbbaurechts-, ein Projekt- und ein Einbringungsvertrag abgeschlossen und notariell beurkundet. Der Projektvertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien zur Erstellung des Neubaus sowie der Sanierung der Sporthalle und enthält die Zahlungsverpflichtungen. Er soll mit dieser Nachtragsvereinbarung angepasst werden. Die Anpassungen beruhen auf dem Konsens, dass der Ausgangsvertrag unverändert bleibt, soweit Stadt und NiWo ihn in der Nachtragsvereinbarung nicht ausdrücklich abändern.

Der Neubau der Schule wurde vertragsgemäß zum 31. Dezember 2014 fertiggestellt und Anfang Januar 2015 der Stadt Braunschweig für den Schulbetrieb übergeben. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für den Neubau von rd. 35,66 Mio. € zuzüglich Baukostenreserve in Höhe von rd. 2,01 Mio. € wurden eingehalten. Nach Schlussrechnung haben sich Baukosten für den Neubau in Höhe von 36,55 Mio. € ergeben. Der vereinbarte Passivhausstandard wird unter Berücksichtigung der nachträglichen Anpassung der Lüftungsanlage von der NiWo erneut nachgewiesen werden.

Die Sporthalle sollte bis Ende 2014 teilsaniert und als Versammlungsstätte für 500 Personen hergerichtet werden. Dafür waren Baukosten in Höhe von 1,52 Mio. € vorgesehen. Aufgrund der Priorisierung der Fertigstellung des Neubaus und zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Schulbetriebes wurde erst Anfang 2015 die Vorbereitung der Sanierungsarbeiten mit Stellung des Bauantrages abgeschlossen. Im Zuge von Bauteilöffnungen bei Abtrennung der Sporthalle von dem alten Schulgebäude wurden dann allerdings Schadstoffe gefunden und die Halle für den Schulbetrieb gesperrt (s. Ratsmitteilung außerhalb von Sitzungen vom 6. August 2015, DS 15-00500).

Aufgrund des Schadstoffgutachtens und der darauf basierenden Sanierungsmaßnahmen mit einem Volumen von 3,92 Mio. € wurde eine Lebenszyklusbetrachtung beauftragt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass der Neubau einer Dreifeldsporthalle grundsätzlich wirtschaftlicher wäre. Wegen des Sporthallendefizits, das durch zwei Brandschäden und die Sperrung von Hallen für die Flüchtlingsunterbringung noch verschärft wurde, war entschieden worden, eine Minimalsanierung der Halle für 2,12 Mio. € durchzuführen und diese aus den Restmitteln des Baubudgets zu finanzieren. Durch diese Minimalsanierung sollte die Halle für mindestens fünf Jahre nutzbar sein (s. auch Ratsmitteilung außerhalb von Sitzungen vom 15. Dezember 2015, DS 15-01333).

Im Zuge der Sanierungsarbeiten hat sich dann jedoch herausgestellt, dass sich die Baukosten durch vorgezogene und technisch notwendige (z.B. Erneuerung der gesamten Elektroinstallation) sowie wirtschaftlich sinnvolle (z.B. LED-Beleuchtung) Instandhaltungsmaßnahmen auf 2,69 Mio. € erhöhen werden (s. auch Ratsmitteilung außerhalb von Sitzungen vom 1. Dezember 2016, DS 16-03322). Seit Oktober 2016 steht die Sporthalle wieder für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung.

Allerdings wurde im Rahmen der Schlussabnahme von Sachverständigen darauf hingewiesen, dass die Lüftungsanlage aus dem Jahr 1974 dringend ersetzt werden muss. Die NiWo hat daher unverzüglich die Planungen für den Ersatz der Anlage aufgenommen und baut derzeit die neue Lüftungsanlage ein. Dies soll bis zum Schuljahresbeginn abgeschlossen sein.

Nach Vorlage aller anderen Schlussrechnungen wurde im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten 2016 festgestellt, dass sich die Gesamtbaukosten für die Sporthalle auf 3,65 Mio. € belaufen (ohne Lüftungsanlage). Die Kostensteigerung für Mehrleistungen von rd. 0,94 Mio. € wurde von der NiWo wie folgt erläutert.

Mehraufwand Elektro-Installationen, Brandmeldetechnik und Alarmsysteme	57,6 T€
Mehraufwand Gebäudeabtrennung, Erdarbeiten inkl. Einfriedung	24,2 T€
Inklusionsgerechter Umbau aller Duschen	132,0 T€
Inklusionsgerechter Umbau aller Umkleiden	193,1 T€
Neustrukturierung der ehem. Eingangszone inkl. WC-Installation	279,5 T€
Geräteraumtore und Restarbeiten	59,9 T€
Eigenleistungen der NiWo	150,0 T€
Hälftiger Nutzungsausfall Sporthalle	42,0 T€

Summe: **938,3 T€**

Nach dem von der NiWo erstellten Bericht zu den Herstellungskosten für die Sporthalle kann nunmehr für zahlreiche Bauteile von einer Nutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen werden. Risiken bestehen weiterhin bei einigen zurzeit noch funktionsfähigen Bauteilen wie der Dachhaut, dem Schwingboden und der ausfahrbaren Tribünenanlage.

Das Gesamtbaubudget von 39,19 Mio. € wird letztlich nur mit Baukosten in Höhe von 2,64 Mio. € für die Sporthalle belastet, da die Kosten für die Schadstoffentsorgung und –sanierung in Höhe von 1,01 Mio. € nach dem Projektvertrag von der Stadt zu tragen sind. Das Baubudget von 39,19 Mio. € ist damit eingehalten, aber vollständig verbraucht.

Zur Genehmigung der außerplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 1,01 Mio. € wird in gleicher Sitzung eine Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt. (s. DS 17-04845).

## 2. Wesentliche Regelungen der 1. Nachtragsvereinbarung

Die von der NiWo vorgelegte Nachtragsvereinbarung wurde in Zusammenarbeit mit der Kanzlei Appelhagen, die auch die Ursprungsverträge beurkundet hat, erarbeitet. Zu folgenden Punkten ergeben sich Änderungen:

### **1. Photovoltaikanlage**

Im Ursprungsvertrag waren keine detaillierten Regelungen zur PV-Anlage enthalten, da die Installation der Anlage erst im Beratungsverfahren der Ratsvorlage Projektbestandteil wurde und die Betriebsvoraussetzungen nach dem EEG-Gesetz noch geprüft werden mussten. Die Photovoltaikanlage, die von der NiWo auf dem Dach des Neubaus errichtet wurde, steht im Eigentum der NiWo. Die NiWo ist technische Betriebsführerin des Schulgebäudes und der PV-Anlage. Nutzerin, Mieterin und Betreiberin des Schulgebäudes ist die Stadt Braunschweig.

Die Einspeisevergütung aus der PV-Anlage bzw. die Umsätze aus der Direktvermarktung des Überschussstroms, der in das Netz eingespeist wird, wird direkt mit dem eingekauften Strom für das Schulgebäude verrechnet, sodass sich die Stromkosten der Stadt Braunschweig dadurch 1:1 reduzieren.

### **2. Erstausrüstung, Zusatzausrüstung**

Die Kosten für die Erstausrüstung belaufen sich nach dem Kostenbericht der NiWo auf 2,14 Mio. € (nach dem Ausgangsvertrag waren 1,98 Mio. € vorgesehen). Davon entfielen 1,97 Mio. € auf Investitionen und waren somit Teil des Baubudgets und 0,17 Mio. € auf Aufwandspositionen, die direkt von der Stadt erstattet wurden. Mit der Überlassung der Erstausrüstung zum Schulbetrieb am 6. Januar 2015 ist das Eigentum an der Erstausrüstung auf die Stadt Braunschweig übergegangen. Die Rate für die Erstausrüstung in Höhe von rd. 113 T€ p.a. wird nunmehr als separater Entgeltbestandteil ausgewiesen (vorher in der Miete für die Schule enthalten, s. Anlage 30.1.1, Darstellung der Vertragsentgelte).

### **3. Instandhaltungs- und Wartungskosten für die Ausstattung des Neubaus und der sanierten Sporthalle**

Da die Stadt selbst für die Instandhaltung, Wartung und Ersatzbeschaffung der Erstausrüstung des Neubaus zuständig ist, wurden die Kosten der Erstausrüstung aus der Berechnung der Instandhaltungskosten herausgenommen. Die hieraus resultierende Reduzierung der Instandhaltungskosten wird durch die erhöhten Instandhaltungskosten für die Sporthalle, die auf den Sanierungskosten basieren, kompensiert (s. Anlage 30.1.1).

#### **4. Hausmeisterleistungen**

Die Stellung und Entlohnung der Schulhausmeister liegt weiterhin bei der Stadt. Zur Abgrenzung der Hausmeisteraufgaben und der Instandhaltung durch die NiWo wird eine neue Anlage „Tabellarisches Leistungsverzeichnis für Hausmeisterdienste“ beigefügt. In der jährlichen Betriebskostenabrechnung wird dokumentiert, welche Leistungen für die bisher die NiWo zuständig war, entfallen, da die Hausmeister der Stadt diese selbst ausführen.

#### **5. Finanzierungskosten**

Die Vertragspartner stellen klar, dass für die Kalkulation der Miethöhe nicht der Angebotszins der NiWo in Höhe von 3,35 %, sondern der tatsächliche Zins des Darlehensvertrages von 3,05 % anzusetzen ist.

#### **6. Miete, Betriebskosten und Instandhaltung Neubau Schule, Mieterdarlehen**

Ausgangspunkt für die Kalkulation der Miete, der Betriebskosten und der Instandhaltung waren die geschätzten Baukosten in Höhe von rd. 37,67 Mio. € (einschließlich Baukostenreserve in Höhe von 2,01 Mio. €) und die Finanzierungskosten. Nach dem nunmehr vorliegenden Kostenbericht der NiWo beliefen sich die Baukosten für das Schulgebäude lediglich auf rd. 36,55 Mio. €. Dadurch ergeben sich eine um 181 T€ geringere Jahresmiete und um 6 T€ geringere Instandhaltungsraten. Auch das Mieterdarlehen reduziert sich durch die geringeren Bau- und Finanzierungskosten und die anteilige Ausweisung für die Sporthalle um 87 T€ p.a. Insgesamt ergibt sich unter Berücksichtigung der Inventarrate eine um 161 T€ niedrigere Zahlungsverpflichtung für die Schule als bisher. Die veränderten Zahlungsverpflichtungen sind in der Anlage 30.1.1 dargestellt.

#### **7. Miete, Betriebskosten und Instandhaltung Sporthalle**

Aufgrund der gestiegenen Sanierungskosten erhöht sich die Miete um 58 T€, die Instandhaltung um 8 T€ und die Nebenkosten um rd. 10 T€ p.a. Zusätzlich wird nunmehr das Mieterdarlehen anteilig auch für die Sporthalle in Höhe von 17 T€ ausgewiesen. Insgesamt ergibt sich eine höhere Zahlungsverpflichtung von 94 T€. Die Kalkulation basiert auf einer Nutzungsdauer und Mietzeit von 25 Jahren. Die Instandhaltungsrate für die Sporthalle wird für 10 Jahre festgeschrieben.

Insgesamt reduziert sich die Zahlungsverpflichtung für Schule (Ziffer 6) und Sporthalle (Ziffer 7) gegenüber der ursprünglichen Entgeltübersicht um rd. 67 T€ pro Jahr.

#### **8. Erläuterungsbericht über Herstellungskosten**

Mit dem Erläuterungsbericht über die Herstellungskosten hat die NiWo die vollständige Verwendung des Projektbudgets in Höhe von 39,19 Mio. € nachgewiesen. Durch die geringeren Neubaukosten für die Schule (36,55 statt 37,67 Mio. €) konnten die höheren Sanierungskosten der Sporthalle (2,64 statt 1,52 Mio. €) finanziert werden.

#### **9. Modernisierung der raumlufttechnischen Anlage der Sporthalle**

Der zwingend notwendige Austausch der Lüftungsanlage erfordert Investitionen in Höhe von rd. 515 T€. Da das Baubudget vollständig verbraucht ist, wurde vereinbart, die Lüftungsanlage aus den Einsparungen bei den Entgelten in Höhe von 67 T€ p.a. (seit 2015) und dem Betriebskostenguthaben aus 2015 in Höhe von 123 T€ und ggf. weiterer Guthaben aus den Folgejahren ratierlich mit einem Zinssatz von 1 % zu finanzieren. Die NiWo wird jährlich eine Darlehnsübersicht zur Lüftungsanlage erstellen. Ab 2020 kann voraussichtlich eine Absenkung der Miete erfolgen.

## **10. Inkrafttreten**

Die getroffenen Vereinbarungen für Schule und Sporthalle sollen rückwirkend zum Beginn der jeweiligen Bewirtschaftungsphasen für die Sporthalle am 1. Januar 2013 und für den Schulneubau am 1. Januar 2015 in Kraft treten.

## **11. Weiteres Vorgehen**

Weiterer Änderungsbedarf wird sich frühestens ab 2020 durch angepasste Instandhaltungsraten für die Schule ergeben, die ebenfalls aus der Entgeltübersicht zu entnehmen sind. Für künftige Entgeltanpassungen soll eine schriftliche Nachtragsvereinbarung ohne notarielle Form ausreichend sein.

Geiger

### **Anlage/n:**

1. Nachtragsvereinbarung

Erläuterungsbericht zu den Herstellungskosten (Anlage 4 mit Anlagen 5.1 und 5.2)

Darstellung der Vertragsentgelte (Anlage 30.1.1)

Nummer                      der Urkundenrolle für 2017    Gu/gö

**Verhandelt**

**in Braunschweig am \_\_ 2017.**

**Vor dem unterzeichnenden Notar**

**Dr. Joachim Gulich**

**mit dem Amtssitz in Braunschweig**

erschieden:

1.     Herr **Matthias Heilmann**, handelnd nicht für sich persönlich, sondern aufgrund Vollmacht vom \_\_\_\_\_, die dieser Urkunde im Original als **Anlage 0** beigelegt ist, als Vertretungsberechtigter für die **Stadt Braunschweig**, Kleine Burg 14, 38100 Braunschweig,  
– nachfolgend auch benannt als "**Grundstückseigentümerin**" –.
2.     Herr **Rüdiger Warnke**, handelnd nicht für sich persönlich, sondern als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der **Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig**, Freyastraße 10, 38106 Braunschweig,  
– nachfolgend auch benannt als "**Erbbauberechtigte**" –.

Die Grundstückseigentümerin und die Erbbauberechtigte werden nachfolgend gemeinsam auch benannt als "**Parteien**".

Die Erschienenen sind dem Notar persönlich **bekannt**.

Auf Frage und Erläuterung des Notars **verneinten** die Erschienenen, dass der Notar oder ein anderes Mitglied der *Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH* außerhalb dieser Amtstätigkeit mit der Angelegenheit befasst war.

Die Erschienenen baten um Beurkundung einer

## **1. Nachtragsvereinbarung zum Projektvertrag vom 16. Oktober 2012**

**(Anlage V.2 zum Erbbaurechtsvertrag vom 16. Oktober 2012 – UR.-Nr.: 777/2012 des Notars Dr. Joachim Gulich mit dem Amtssitz in Braunschweig)**

Sie erklärten:

### **PRÄAMBEL**

Die Stadt Braunschweig ist Träger der im Stadtgebiet Braunschweig gelegenen öffentlichen Schulen. Im Rahmen ihrer Trägerverantwortung obliegt der Stadt Braunschweig zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen und bedarfsgerechten Schulbetriebes insbesondere die Bereitstellung, Verwaltung und Bewirtschaftung der erforderlichen Gebäude und Anlagen. Die Stadt Braunschweig hat mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig einen **Erbbaurechtsvertrag** über Bau und Betrieb der neuen Wilhelm-Bracke-Gesamtschule in der Weststadt in Braunschweig geschlossen (UR.-Nr.: 777/2012 des Notars Dr. Joachim Gulich mit dem Amtssitz in Braunschweig).

Anlage V.2 dieses Erbbaurechtsvertrages ist ein **Projektvertrag** mit Anlagen (Projektvertrag). In diesem Projektvertrag haben die Parteien bestimmte Verpflichtungen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig in der Durchführung des gemeinsamen Schulbau- und Betriebsprojektes geregelt.

Zwischenzeitlich ist der Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule abgeschlossen und die Schule vertragsgemäß in Betrieb gegangen. Dabei haben sich in der bisherigen Zusammenarbeit bestimmte **Änderungen**, Konkretisierungen und Ergänzungen in der Abwicklung und der Durchführung des Projektes ergeben.

Die Parteien passen deshalb mit dieser 1. Nachtragsvereinbarung zum Projektvertrag einvernehmlich den Ausgangsvertrag vom 16.10.2012 den veränderten Umständen an. Die **Anpassungen** beruhen auf dem Konsens, dass der Ausgangsvertrag unverändert bleibt, soweit die Parteien ihn in dieser 1. Nachtragsvereinbarung nicht ausdrücklich abändern.

Für künftige Vereinbarungen bedarf es einer einfachen **schriftlichen Nachtragsvereinbarung ohne notarielle Form**, sofern gesetzliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

#### I.

Die Parteien ändern den Ausgangsvertrag vom 16.10.2012 in folgenden **Abschnitten** ab:

1. **Photovoltaikanlage**
2. **Erstausstattung, Zusatzausstattung**
3. **Instandhaltungs- und Wartungskosten Ausstattung Neubau und Sporthalle**
4. **Hausmeisterleistungen**
5. **Finanzierungskosten**
6. **Miete, Betriebskosten und Instandhaltung Neubau, Mieterdarlehen**
7. **Miete, Betriebskosten und Instandhaltung Sporthalle**
8. **Erläuterungsbericht über Herstellungskosten**
9. **Modernisierung der raumluftechnischen Anlage der Sporthalle**
10. **Inkrafttreten**
11. **Anlagenverzeichnis**



## II.

### 1. Photovoltaikanlage

a. Die Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Dach der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wird im Einzelnen in der Anlage 5 „Inbetriebsetzungsprotokoll vom 22.07.2014 der Firma BELETRIC PV-Dachsysteme Thüringen GmbH“ zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung beschrieben. Im Nachfolgenden soll Klarheit über die Rechtsfrage zur Eigenversorgung nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) im Hinblick auf den Umfang der EEG-Umlagepflicht erzielt werden, damit eben **keine Umlagepflicht** für die Grundstückseigentümerin und/oder die Erbbauberechtigte entsteht. Dem vorweg wird Bezug genommen auf die Anlage 6 „Rechtliche Stellungnahme zur Eigenversorgung nach EEG und zum Umfang der EEG-Umlagepflicht der Rechtsanwälte Günther vom 20.01.2017“ zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung.

b. Für die komplette Befreiung von der EEG-Umlage sind u. a. folgende Voraussetzungen gegeben:

Die PV-Anlage wird vom Letztverbraucher (der Stadt Braunschweig) im Wege der Eigenerzeugung **betrieben**, der Letztverbraucher (die Stadt Braunschweig) verbraucht den Strom selbst, der erzeugte Strom wird nicht durch ein Netz durchgeleitet, die PV-Anlage wurde nicht nach dem 31. Dezember 2017 erneuert, erweitert oder ersetzt und die technische Betriebsführerschaft liegt bei der Erbbauberechtigten.

c. **Betreiberin des Schulgebäudes** ist die Stadt Braunschweig, die auch Nutzerin und Mieterin des Schulgrundstücks ist.

d. Vermieterin der Schule, Eigentümerin des Schulgebäudes und **technische Betriebsführerin des Schulgebäudes und der PV-Anlage** ist die Erbbauberechtigte. Die Erbbauberechtigte war für den Bau des Schulgebäudes nebst PV-Anlage verantwortlich und bewirtschaftet gemäß gültigem Vertragswerk das Gebäude und alle betrieblichen Einbauten. Die Erbbauberechtigte hat demzufolge auch die

entsprechenden Investitionen in die Herstellung des Schulgebäudes und der PV-Anlage getätigt und hat die Herstellungskosten zu zahlen gehabt. Sie ist auch für alle Instandsetzungen sowie das Controlling der PV-Anlage sowie der Strominfrastruktur in der Kundenanlage (Leitungen, Wechselrichter etc.) verantwortlich, wobei sie solche Instandsetzungen letztlich nicht auf eigene Kosten vornähme, sondern gemäß gültigem Vertragswerk über das Instandhaltungsentgelt der Stadt Braunschweig finanziert. Die Erbbauberechtigte hat insofern die PV-Anlage der Stadt Braunschweig zur Nutzung überlassen, hat zugleich aber auch die notwendigen Versorgungsverträge für das Gebäude mit den entsprechenden Versorgern abgeschlossen, so auch für den Strom mit dem Stromlieferanten, der BS|Energy (Braunschweiger Versorgungs-AG & Co. KG), von der die Erbbauberechtigte denjenigen Strom für das Schulgebäude bezieht, der zu den Zeiten benötigt wird, in dem die PV-Anlage keinen Strom produziert.

- e. Gemäß gültigem Vertragswerk legt die Erbbauberechtigte als Vermieterin des Schulgebäudes die dann (externen) Stromkosten vollständig im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung auf die Stadt Braunschweig als Nutzerin um.
- f. Gesonderte Stromkosten für den von der Stadt Braunschweig für den Schulbetrieb verbrauchten PV-Anlagen-Strom werden hingegen nicht von der Erbbauberechtigten gegenüber der Stadt Braunschweig abgerechnet und auch nicht über die Betriebskosten umgelegt. Vielmehr reduzieren diese PV-Anlagen-Strommengen den Umfang des externen Strombezugs und damit auch die Höhe der Stromkosten der Stadt Braunschweig.
- g. Die Einspeisevergütung aus der PV-Anlage beziehungsweise die Umsätze aus der Direktvermarktung des Überschussstroms, also die Gewinne aus dem Überschussstrom, der nicht zeitgleich im Schulgebäude verbraucht wird, sondern in das Netz eingespeist wird, wird direkt und ohne Abzüge mit dem eingekauften Strom gegenüber der Stadt Braunschweig als Nutzerin des Schulgebäudes mit dem eingekauften Strom über die Betriebskostenabrechnung verrechnet, sodass sich die Stromkosten der Stadt Braunschweig dadurch 1 : 1 reduzieren.
- h. Ein Stromspeicher kommt nicht zum Einsatz.

## 2. Erstaussstattung, Zusatzausstattung

- a. Vorgesehen und vertraglich vereinbart nach dem Ausgangsvertrag war eine **Erstaussstattung** der Schule mit einem Aufwand von 1.981.685 € brutto. Dieser Aufwand wurde bei der Berechnung des Nutzungsentgeltes berücksichtigt.
- b. Tatsächlich hat die Erbbauberechtigte wegen diverser Ergänzungen und Änderungen im Einvernehmen mit der Stadt insgesamt 2.141.168,59 € (brutto) **aufgewandt**. Die Erhöhung des ursprünglichen Budgets und der insgesamt realisierte Beschaffungsumfang beruht auf Abstimmungen zwischen der Stadt und der Erbbauberechtigten. Dieser Betrag teilt sich auf in „investive Anteile/Erstaussstattung“ in Höhe von 1.969.457,30 € (brutto) und „Aufwandspositionen/Zusatzausstattung“ in Höhe von 171.711,29 € (brutto).
- c. Die Stadt ist spätestens mit Rechnungslegung durch die Erbbauberechtigte **wirtschaftliche Eigentümerin** der insgesamt unter Ziffer 2.2 beschafften Erstaussstattungen (investive Anteile und Aufwandspositionen) geworden.
- d. Deshalb verpflichtet sich die Stadt grundsätzlich, auch diese insgesamt aufgewandten Kosten nach Maßgabe der Regelungen des Ausgangsvertrages vom 16.10.2012 zu bezahlen, wobei die Rückzahlung der „investiven Anteile“ **ratierlich** über 25 Jahre erfolgt. Ein **Sondertilgungsrecht** wird laufzeitverkürzend vereinbart. Es ist der Erbbauberechtigten mit einem Vorlauf von drei Monaten anzukündigen. Die Raten der ratierlichen Rückzahlung der „investiven Anteile/Erstaussstattung“ sind in Anlage 1 zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung definiert und kalkuliert. Die Ratenzahlung beginnt mit der tatsächlichen Überlassung und Nutzung der Erstaussstattung rückwirkend zum Bewirtschaftungsbeginn am 01.01.2015. Die Darstellung der Raten und vereinbarten Zahlungsmodalitäten erfolgt in Anlage 30.1.4 zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung.
- e. Um eine Schlechterstellung einer Partei sowie einen möglichen Vorwurf eines zinslos gewährten Darlehens auszuschließen, entfallen zusätzlich auf die Anteile der „Aufwandspositionen/Zusatzausstattung“ **Zinsanteile** bis zum Zeitpunkt der

vollständigen Zahlung. Basiszins ist der Zinssatz des Darlehens für das Gesamtprojekt. Es wird eine **Stundung** der Forderung (zinsfreie Zeit) zur Hälfte vereinbart, da beide Parteien an den Vereinbarungen beteiligt sind.

- f. Die Rückzahlung der „Aufwandspositionen/Zusatzausstattung“, welche durch die Stadt gemäß Anlage 30.1.4b zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung der Höhe nach ermittelt und abgegrenzt worden sind, erfolgte durch die Stadt in einer Summe nach Rechnungslegung der Erbbauberechtigten mit sofortigem Ausgleich der Lieferungen und Leistungen an die Erbbauberechtigten zum 23.01.2017.
- g. Der Anteil der „Aufwandspositionen/Zusatzausstattung“ gemäß Anlage 30.1.4b zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung ist **nicht Teil des Budgets der Erstausrüstung** und gehört somit nicht zu den Gesamtkosten des Projektes.

### **3. Instandhaltungs- und Wartungskosten Ausstattung Neubau und Sporthalle**

- a. In dem Ausgangsvertrag vom 16.10.2012 haben die Parteien keine Vereinbarung über die Instandhaltung des Inventars der **Erstausrüstung** getroffen.
- b. Da die Stadt die Erstausrüstung gemäß der bereits durch die Erbbauberechtigten an die Stadt übergebenen Aktenordnerübersicht über die insgesamt beschaffte Erst- und Zusatzausrüstung zu Eigentum erworben hat, ist es sachgerecht, wenn sie selbst die **Instandhaltung** ausführt. Sie ist deshalb selbst verantwortlich für die Instandhaltung (Pflege, Wartung und ggf. Instandsetzung / Ersatzbeschaffung) der Erstausrüstung des Inventars. Entsprechend verringert sich das berechnete Instandhaltungsentgelt für die Gebäude. Ergänzend wird klargestellt, dass sich das Altinventar des Schulneubaus und der Sporthalle ebenso im Eigentum der Stadt befindet und deshalb auch ihr die Instandhaltung (im oben definierten Umfang) obliegt. Die Instandhaltung und Wartung der unbeweglichen Sportgeräte gehört zum Leistungssoll der Erbbauberechtigten.

### **4. Hausmeisterleistungen**

- a. Nach dem Ausgangsvertrag vom 16.10.2012 liegen die Stellung und Entlohnung der **Schulhausmeister**, die Unterhalts- und Glasreinigung und der gesamte Betrieb der Mensa ausschließlich bei der Stadt selbst. Die Stadt hat vor Ort Hausmeister eingesetzt.
- b. Spiegelbildlich hat die Erbbauberechtigte bestimmte Aufgaben zu erfüllen, die sie mit **Drittpersonal** ausführen müsste (Instandhaltung, Verkehrssicherung, etc.) und in die Betriebskostenabrechnung einzustellen hat oder die die Stadt über das Instandhaltungsentgelt zu begleichen hätte. Deshalb vereinbaren die Vertragspartner, dass die Stadt mit ihren Hausmeistern gegenüber dem Status zum Vertragsschluss bestimmte Leistungen selbst ausführt, die bisher zu dem Leistungssoll der Erbbauberechtigten gehörten.
- c. Die neue **Leistungsschnittstelle** ergibt sich aus der neuen Anlage 23.1.2 „Tabellarisches Leistungsverzeichnis für Hausmeisterdienste“ zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung. Dort ist definiert, welche Leistungen jetzt der Stadt bzw. der Erbbauberechtigten obliegen. Die Aufgabendefinition kann bei Bedarf durch einfache schriftliche Vereinbarung und Aktualisierung des tabellarischen Leistungsverzeichnisses einvernehmlich aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.
- d. In der jährlichen **Betriebskostenabrechnung** wird, sofern möglich, nachgewiesen, welche Leistungen, für die bisher Dritte tätig waren, jetzt als Aufwand in der Betriebskostenabrechnung entfallen, weil die Hausmeister der Stadt diese selbst ausführen. Die Verteilung der Betriebskosten ergibt sich aus der neuen Anlage 23.1.1 „Betriebskosten“ sowie der Anlage 31.5.1 „Kostenannahmen Betriebskosten“ zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung.
- e. Gleiches gilt hinsichtlich des **Instandhaltungsentgeltes**. Für das Instandhaltungsentgelt gilt das "open book" Prinzip mit ausgewiesenen Entgelten für zugekaufte Leistungen Dritter. Soweit Hausmeister der Stadt diese Leistungen ausführen, verringert sich der Fremdleistungsaufwand. Aus diesem Grunde gilt die Anlage 23.2 „Service-Bewertungsmatrix Instandhaltung/Instandsetzung“ auf der Seite 8 unter Allgemein im dritten Punkt zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung als vereinbart.

## 5. Finanzierungskosten

- a. Die Vertragspartner stellen klar, dass für die Kalkulation der Höhe der Miete nicht der **Angebotszins** der Erbbauberechtigten von 3,35 %, sondern der tatsächliche Zins des objektbezogenen Darlehensvertrages der Erbbauberechtigten anzusetzen ist. Die Erbbauberechtigte verwendete den Angebotszins zu Bilanzierungszwecken im Geschäftsjahr 2015. Nunmehr erfolgt eine Anpassung der Kalkulationen unter Berücksichtigung des tatsächlichen Zinssatzes. Die bisher erfolgten Zahlungen werden rückwirkend auf Grundlage der nun feststehenden endgültigen Beträge geändert.
- b. Der **tatsächliche** Zins beträgt jetzt 3,05 % gemäß neuer Anlage 34.4.1 „Finanzierung“. Dieser Zinssatz wird innerhalb der Ratenkalkulationen künftig angewandt.

## 6. Miete, Betriebskosten und Instandhaltung Neubau, Mieterdarlehen

- a. Ausgangswert für die gemeinsame Kalkulation für Mieten, Betriebskosten und Instandhaltung des **Neubaus** nach dem ursprünglichen Projektvertrag waren Baukosten von rund 35,7 Millionen Euro brutto. Die tatsächlichen Herstellungskosten nach erfolgtem Neubau werden mit dem Erläuterungsbericht in der Anlage 4 „Erläuterungsbericht über Herstellungskosten“ zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung nachgewiesen. Auf Basis der nachgewiesenen Baukosten ist die festgeschriebene Miethöhe in den Anlagen 30.1.2 „Bestimmung der Miete für den Schulneubau“ kalkuliert und 30.1.1 „Darstellung der Vertragsentgelte“ zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung vereinbart.
- b. Die Herstellungskosten nach Ziffer 6. a. dienen als Grundlage nach dem in Ziffer 30.1 des Projektvertrages vereinbarten Schlüssel für die Ermittlung des **Instandhaltungsentgeltes**, welches ebenso in der Anlage 30.1.1 „Darstellung der Vertragsentgelte“ zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung ausgewiesen wird. Eine **Indexierung**, wie in Ziffer 30.3 des Projektvertrages vorgesehen, wird nicht vorgenommen, da eine Wertsicherung bereits durch den variablen prozentualen Bezug zu den Herstellungskosten hergestellt wird.

- c. Eine **Angemessenheitsprüfung** des Instandhaltungsentgeltes und gemeinsame Festlegung eines neuen Entgeltes, welches den tatsächlichen Umständen ggf. eher gerecht wird, bleibt den Parteien vorbehalten.
- d. Die **Betriebskostenvorauszahlungen** nach Ziffer 31 des Projektvertrages sind der aktualisierten Anlage 30.1.1 „Darstellung der Vertragsentgelte“ zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung zu entnehmen.
- e. Die Neuberechnung des **Mieterdarlehens** erfolgt in Anlage 30.1.2 zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung und basiert auf den Herstellungskosten sowie den voraussichtlichen Restbuchwerten zum Ablauf der Grundmietzeit. Eine Endabrechnung erfolgt wegen der bestehenden Verlängerungsoption zum tatsächlichen Zeitpunkt des Heimfalls.
- f. Nachweisbar werden in der Anlage 30.1.2 **Verwaltungskosten** ausgewiesen, die im Ergebnis in die Mietberechnung einfließen. Diese Position soll als pauschaler Ansatz mindestens die tatsächlichen Verwaltungskosten der Erbbauberechtigten decken und idealer Weise nicht aufgezehrt werden. Sollte im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Kontrolle (z. B. auch dargestellt in der jährlich zu erstellenden Spartenrechnung) erkennbar werden, dass die angesetzten Verwaltungskosten insbesondere aufgrund externer Einflussfaktoren ausgeschöpft sind, besteht für die Erbbauberechtigten ein Anspruch auf **Neuverhandlung** dieser Position.
- g. Die Verwaltungskosten sollen auch aus steuerlichen Gründen (verdeckte Gewinnausschüttung) eine angemessene **Marge** enthalten. Diese wäre auch bei einer Neuverhandlung der zu berücksichtigenden und zu erstattenden Verwaltungskosten auf einem marktüblichen Niveau zu berücksichtigen.
- h. Die Neuverhandlung ist auf einfache **Anforderung** einer Partei anzustoßen. In der Folge ist eine aktualisierte Mietberechnung zu erstellen und zwischen den Parteien zu vereinbaren. Beide Parteien haben die Verpflichtung eine wirtschaftliche Lösung (über Kostendeckung) herbeizuführen.

## 7. **Miete, Betriebskosten und Instandhaltung Sporthalle.**

- a. Ausgangswert für die gemeinsame Kalkulation für Mieten, Betriebskosten und Instandhaltung der **Sporthalle** nach dem ursprünglichen Sanierungskonzept war ein Betrag von rund 1,52 Millionen Euro (brutto). Die Sporthalle ist zwischenzeitlich auf Basis eines zwischen der Stadt und der Erbbauberechtigten vereinbarten Konzeptes schadstoffsaniert, umgebaut und ertüchtigt worden. Wesentlich für das Konzept ist, die Sporthalle mit **begrenztem** Aufwand im Rahmen des Projektgesamtbudgets zu verselbstständigen und betriebsfähig herzustellen. Die Baubeschreibung und Detailbetrachtung der Sanierung, des Umbaus und der Modernisierung ist der Anlage 4 „Erläuterungsbericht über Herstellungskosten“ zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung zu entnehmen.
- b. Das neue Konzept berücksichtigt die Mehrkosten, die während der Bauarbeiten absehbar geworden sind. Aufgrund des definierten Projektgesamtbudgets werden die Arbeiten mit einem begrenzten Investitionsaufwand „Minimalkonzept“ vereinbart.
- c. Deshalb vereinbaren die Parteien für die Sporthalle in **Abweichung** bzw. Ergänzung zum bisher vereinbarten Leistungssoll der Erbbauberechtigten gemäß Ziffer 14.1 des Projektvertrages:
- Bauliche Instandsetzung mit dem Ziel, die **Mindestanforderungen** für Versammlungsstätten und Inklusion zu erfüllen. Die Investitionen sollten eine **Betriebsbereitschaft** von zunächst 10 Jahren vorsehen.
  - Es wird eine **Nutzungsdauer** von unverändert 25 Jahren verfolgt. Der Stadt ist bekannt, dass zusätzliche Investitionen wegen des zum jetzigen Zeitpunkts verfolgten Minimalprinzips erforderlich werden können.
- d. Die neue **Baubeschreibung** ist den Anlagen 2 und 3 zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung zu entnehmen. Die Gesamtkosten der Sporthallenertüchtigung einschließlich Schadstoffsanierung werden in der Anlage 4 „Erläuterungsbericht über Herstellungskosten“ nachgewiesen. Die **Miethöhe** ist gemäß neuer Anlage 30.1.3 zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung bei einer **Nutzungsdauer** von 25 Jahren kalkuliert und neben dem neuen **Instandhaltungsentgelt** und der **Betriebs-**



**kostenvorauszahlung** in der neuen Anlage 30.1.1 „Darstellung der Vertragsentgelte“ zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung ausgewiesen. Die Betriebskostenvorauszahlungen sind der aktualisierten Anlage 31.5.1 „Kostenannahme Betriebskosten“ zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung zu entnehmen.

- e. Aufgrund der Sanierung der Sporthalle, welche in der Anlage 4 unter Ziffer 3 zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung näher beschrieben ist, wird vereinbart, dass die erste Angemessenheitsprüfung gemäß Ziffer 30.6 des Ursprungsvertrages nicht nach 5 Jahren, sondern erst nach **10 Jahren** zum 31. Dezember 2026 umzusetzen ist. Danach werden die Angemessenheitsprüfungen im 5-Jahres-Zeitraum durchgeführt. Eine **Indexierung**, wie in Ziffer 30.3 des Projektvertrages vorgesehen, wird nicht vorgenommen, da eine Wertsicherung bereits durch die Verhandlungsoption sowie der grundsätzlich vereinbarten Möglichkeit einer Angemessenheitsprüfung erfolgt.
- f. Sollte das Objekt auch über diese 25 Jahre hinaus in einem zweckgemäßen nutzungsfähigen Zustand sein, können die Parteien für die Verlängerungszeit gemäß Ziffer 33.1 des Projektvertrages eine neue Entscheidung über die weitere Nutzung herbeiführen. Hierbei ist aufgrund der erheblichen Änderung der Sanierungskosten in Abweichung von Ziffer 28.4 des Projektvertrages einvernehmlich ein neues Nutzungsentgelt (eine neue Miete) festzulegen, welches die laufenden Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen sowie Wagnisse und Gewinnanteile berücksichtigen soll. Für die Vereinbarung einer neuen Miete bedarf es einer einfachen **schriftlichen Nachtragsvereinbarung ohne notarielle Form**.
- g. Sollte sich der **Zustand** des Gebäudes im Laufe der vereinbarten Bewirtschaftungszeit deutlich verschlechtern, sodass aus bautechnischer Sicht instandhaltende oder einfache instandsetzende Maßnahmen nicht ausreichend wären um die Betriebsbereitschaft nachhaltig zu gewährleisten, haben die Parteien den Umfang der Leistungen und die Kostentragung zu vereinbaren.
- h. Liegt aufgrund von Nutzerentscheidungen die tatsächliche Nutzungsdauer unterhalb der in der Mietberechnung zugrunde gelegten Nutzungsdauer, können die Parteien vereinbaren, dass der noch ausstehende Restbetrag der Grundmiete in einer Summe gezahlt wird. Bestehen langfristige Dienstleistungsverträge, die die

Erbbaurechtsnehmerin wegen der beendeten Nutzung nicht sofort oder kostenneutral beenden kann, sind in dem Fall auch solche Kosten in die Regelung mit einzubeziehen.

- i. Abweichend von Ziffer 16.2 des Projektvertrages wurde mit der **Sanierung der Sporthalle** erst ab dem Jahr 2015 begonnen. Wegen umfangreicher Unwägbarkeiten, die stetig zwischen den Vertragspartnern ausgetauscht worden sind, verzögerte sich die Fertigstellung zur **Wiederinbetriebnahme** für den Schul- und Vereinssport bis Oktober 2016. Die Zahlung von Mieten, Instandhaltungsentgelten oder Betriebskosten wurden unter Berücksichtigung dieser Umstände im Rahmen dieser Nachtragsvereinbarung einvernehmlich abgestimmt. Die im Projektvertrag vereinbarten Abnahmen nach VOB/BGB sowie die bauordnungsrechtlichen Abnahmepflichten bleiben von dieser Vereinbarung unberührt.

## 8. Erläuterungsbericht über Herstellungskosten

- a. Im Zuge der Verselbstständigung und der Ertüchtigung der Sporthalle hat sich herausgestellt, dass eine erhebliche, nicht geplante **Schadstoffsanierung und -entsorgung** durchzuführen war.
- b. Außerdem haben sich im Zuge der Herstellung des Neubaus bestimmte Ausstattungs- und Leistungsänderungen auch als Folge von **Nutzeranforderungen** ergeben.
- c. Die **Mittelverwendung** des Projektbudgets wird mit Erläuterungsbericht über Herstellungskosten in der Anlage 4 zu dieser 1. Nachtragsvereinbarung nachgewiesen.

## 9. Modernisierung der raumluftechnischen Anlage der Sporthalle

- a. Im Zuge der Verselbstständigung und der Ertüchtigung der Sporthalle hat sich im Rahmen der Sachverständigenprüfung der vorhandenen zwei Lüftungsanlagen herausgestellt, dass diese technische Gebäudeausstattung wesentliche Mängel aufweist. Um den Zulassungsvoraussetzungen der Sporthalle als Versammlungsstätte zu entsprechen, ist eine energetische Modernisierung der raumluftechnischen Anlage einschließlich der notwendigen Komponenten sowie der Regelungstechnik nach den Anforderungen der einschlägigen Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.
- b. Eine Ertüchtigung der vorhandenen raumluftechnischen Anlage ist, wenn technisch überhaupt umsetzbar, unwirtschaftlich. Die Anlagen einschließlich ihrer Komponenten und der Regelungstechnik haben gemäß den gültigen VDI-Richtlinien bereits heute die rechnerische Nutzungsdauer um mehr als das doppelte überschritten.
- c. Das unter den Ziffern 9.a. und 9.b. dargestellte energetische Modernisierungsprojekt wird gemäß Angebot der Erbbauberechtigten vom 27.04.2017 Investitionen von rund 514.800 Euro erforderlich machen. Aus diesem Grunde werden die Erbbauberechtigte und die Grundstückseigentümerin auf Basis des gültigen Vertragswerkes vom 16. Oktober 2012 eine gesonderte Beauftragung vornehmen.
- d. Auch unvermeidbare Mehraufwendungen oder sonstige Nutzerwünsche werden außerhalb dieses Vertragswerkes individuell geregelt.
- e. Die **Finanzierung** der in diesem Rahmen beauftragten Investitionen soll über rückwirkende und zukünftige **Abrechnungsguthaben** (Betriebs- oder Heizkosten) erfolgen. Nach Vorlage der jeweiligen Abrechnungen hat die Nutzerin den Willen der Verwendung der Erbbauberechtigten mitzuteilen.  
Hierneben soll der **Liquiditätsüberschuss**, der sich aus den laufenden Raten im Vergleich zu den ursprünglichen laufenden Raten des Projektvertrages ergibt, zur Finanzierung genutzt werden.

## **10. Inkrafttreten**

- a. Die getroffenen Vereinbarungen treten rückwirkend zum Beginn der jeweiligen Bewirtschaftungsphasen, 01.01.2013 Sporthalle und 01.01.2015 Schulneubau, in Kraft.
- b. Sofern aus steuerlicher Sicht ein Rückwirkungsverbot gelten sollte, gelten hilfsweise alle Vereinbarungen ab dem ersten des auf die Unterzeichnung folgenden Monats.
- c. Hieraus können den Parteien zusätzliche Kosten entstehen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht bezifferbar sind. Wegen dessen Unvermeidbarkeit wird vereinbart, dass solche Kosten ebenfalls als Projektkosten anerkannt werden. Sie werden als Bestandteil der Mietkalkulation berücksichtigt.

Stand 21.07.2011

## **11. Anlagenverzeichnis**

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit werden die in der 1. Nachtragsvereinbarung behandelten Anlagen wie folgt aufgeführt:

- Anlage 0 – Vollmachtsurkunde Stadt Braunschweig
- Anlage 1 – Zins- und Tilgungsplan Erstausrüstung/Zusatzausrüstung
- Anlage 2 – Baubeschreibung IGS Sporthalle
- Anlage 3 – Beschreibung der Herstellungskosten IGS Sporthalle
- Anlage 4 – Erläuterungsbericht über Herstellungskosten
- Anlage 5 – Inbetriebsetzungsprotokoll vom 22.07.2014 der Firma BELETRIC
- Anlage 6 – Rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwälte Günther
- Anlage 23.1.1 – Betriebskosten
- Anlage 23.1.2 – Tabellarisches Leistungsverzeichnis für Hausmeisterdienste
- Anlage 23.2 – Service Bewertungsmatrix Instandhaltung/Instandsetzung
- Anlage 30.1.1 – Darstellung der Vertragsentgelte
- Anlage 30.1.2 – Bestimmung der Miete für den Schulneubau
- Anlage 30.1.3 – Bestimmung der Miete für die IGS Sporthalle
- Anlage 30.1.4 – Raten und Zahlungsmodalitäten; Erst-/Zusatzausrüstung
- Anlage 30.1.4b – Aufwandspositionen aus der Erstausrüstung WBG
- Anlage 31.5.1 – Kostenannahmen Betriebskosten
- Anlage 34.4.1 – Finanzierung

**III.**  
**Kosten / Hinweise des Notars**

Die **Kosten** dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die Erbbauberechtigte.

Die Vertragspartner erklären, dass dieses Protokoll ihren rechtsgeschäftlichen Willen enthält, sie keine **Nebenabreden** getroffen haben und ihre Aufklärungswünsche erfüllt sind.

Die Nichtigkeit eines Teiles dieses Vertrages soll die **Gültigkeit** der übrigen vertraglichen Vereinbarungen nicht berühren. Ungültige Vertragsbestimmungen oder Lücken des Vertrages sind so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der mit dem Vertrag erstrebte wirtschaftliche Zweck erreicht wird.

Die Erschienenen **genehmigten** und unterschrieben eigenhändig das ihnen vom Notar vorgelesene Protokoll mit verlesbaren Anlagen:

Stand 21.07.2017

**Erläuterungsbericht**  
**über Herstellungskosten per 27. März 2017**  
**zum Projektvertrag vom 16. Oktober 2012**  
**„Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“**

Vertragspartner:      Stadt Braunschweig  
                                 Fachbereich Finanzen  
                                 Abteilung 20.2 Liegenschaften  
                                 Kleine Burg 14  
                                 38100 Braunschweig

- nachfolgend Stadt genannt -

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Freystraße 10  
38106 Braunschweig

- nachfolgend Nibelungen genannt -

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Schulneubau Wilhelm-Bracke-Gesamtschule</b> .....	<b>4</b>
2.1	Kostenübersicht KG 100 bis 700 nach DIN 276 .....	4
2.2	Einzelfallbetrachtung nach Kostengruppen DIN 276 .....	5
	KG 200 – Herrichten und Erschließen .....	5
	KG 300 – Bauwerk; Baukonstruktion .....	5
	KG 400 – Bauwerk; technische Anlagen .....	6
	KG 500 – Außenanlagen .....	6
	KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke .....	7
	KG 700 – Baunebenkosten .....	7
2.3	Restarbeiten, Optimierungen .....	8
2.4	Erstausstattung, Umzug .....	8
2.5	Verwendung Baukostenreserve für Unvorhergesehenes .....	9
2.6	Auftragsrest Obligo .....	11
<b>3.</b>	<b>Sporthalle Wilhelm-Bracke-Gesamtschule</b> .....	<b>13</b>
3.1	Baubeschreibung Sanierung / Umbau .....	13
3.2	Detailbetrachtung Sanierung / Umbau .....	13
3.3	Kostenübersicht .....	16
3.4	Kostenübersicht nach DIN 276 (ohne Obligo) .....	19
3.5	Auftragsrest Obligo .....	19
3.6	Nutzungsdauer und Instandhaltungsplan .....	20
<b>4.</b>	<b>Gesamtübersicht der Projektkosten</b> .....	<b>21</b>
<b>5.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>21</b>
5.1	Kostentabelle Schulneubau Wilhelm-Bracke-Gesamtschule .....	21
5.2	Kostentabelle Sporthalle Wilhelm-Bracke-Gesamtschule .....	21



## 1. Einleitung

Gemäß Ziffer 5 des Projektvertrages vom 16. Oktober 2012 ist die Nibelungen verpflichtet, auf Anforderung der Stadt Einsicht in die im Zusammenhang mit der Erbringung der Projektleistungen mit Dritten abgeschlossenen Verträge sowie die insoweit gelegten Rechnungen zu gewähren, soweit dies für die Stadt zur Wahrnehmung ihrer Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag erforderlich ist.

Der vorgenannten Informationspflicht kommt die Nibelungen im vorliegenden Erläuterungsbericht über Herstellungskosten zum 27.03.2017 jeweils für den Schulneubau und die Sporthalle nach.

Es erfolgt zunächst die Darlegung der Kostenübersicht des Schulneubaus anhand von Kostengruppen nach DIN 276 im PLAN-IST-Vergleich durch Gegenüberstellung der Kostenberechnung vom 04.09.2012 und den IST-Kosten des Schulneubaus und der Sporthalle inklusive Auftragsrest / Obligo per 27.03.2017, um anschließend in der Einzelbetrachtung auf Kostenverschiebungen innerhalb der jeweiligen Kostengruppen näher einzugehen. So werden besondere Minder- und Mehrleistungen, auch hinsichtlich der Erstausrüstung und des Umzuges, sowie die Verwendung der Baukostenrestreserve für Unvorhergesehenes, erläutert.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass einzelne Buchungsvorfälle immer auch nur in einer Kostengruppe erfasst worden sind, obwohl sie unter Umständen zwei unterschiedliche Kostengruppen betreffen. Dies wird insbesondere am Beispiel des Buchungsvorganges der Schlussrechnung der Firma Köster GmbH deutlich, welche in der Kostengruppe 300 erfasst wurde, aber auch Werte der Kostengruppe 200 beinhaltet. Dies führt zu PLAN-IST-Abweichungen innerhalb der Kostengruppen, berührt allerdings nicht das Gesamtergebnis.

Anschließend erfolgt die Darlegung der Kostenübersicht inklusive Auftragsrest / Obligo der Sporthalle per 27.03.2017, welche anhand der zuvor genannten Baubeschreibung der Sanierung und des Umbau des Altgebäudes konkretisiert werden.

Abschließend wird das Restbudget ausgewiesen und dessen Verwendungszweck empfohlen.

Zukünftige Arbeiten und Leistungen, die während der Laufzeit des Projektvertrages zu weiteren Kosten führen, werden auf Basis des geltenden Vertragswerkes gesondert behandelt.

## 2. Schulneubau Wilhelm-Bracke-Gesamtschule

### 2.1 Gesamtübersicht KG 100 bis 700 nach DIN 276

Kostengruppe	Kostenberechnung 04.09.2012 (Ratsvorlage 08/2012; Bauausschuss 04.09.2012) (in EUR)	PLAN 2012 inkl. PV-Anlage und Inklusion Neubau (in EUR)	IST inkl. PV- Anlage, Inklusion Neubau 27.03.2017 (in EUR)	Differenz PLAN-IST (in EUR)
<b>200</b>	<b>1.011.013,45</b>	<b>1.011.013,45</b>	<b>100.926,14</b>	<b>-910.087,31</b>
210	475.359,45			
220	385.000,00			
230	150.654,00			
<b>300</b>	<b>19.340.359,35</b>	<b>19.420.359,35</b>	<b>17.984.848,07</b>	<b>-1.435.511,28</b>
310	132.609,36			
320	1.986.914,70			
330	4.758.407,84			
340	4.135.622,06			
350	3.975.414,75			
360	2.442.601,68			
370	881.470,80			
390	1.027.318,16			
<b>400</b>	<b>4.395.730,79</b>	<b>4.995.730,79</b>	<b>5.993.565,98</b>	<b>997.835,19</b>
410	420.047,39			
420	326.559,80			
430	1.398.743,85			
440	1.218.807,52			
450	291.201,33			
460	70.448,50			
470	427.162,40			
480	236.810,00			
490	5.950,00			
<b>500</b>	<b>2.417.364,69</b>	<b>2.417.364,69</b>	<b>2.254.468,19</b>	<b>-162.896,50</b>
510	249.559,07			
520	563.998,60			
530	695.873,67			
540	574.532,00			
550	24.276,00			
560	59.500,00			
570	199.343,68			
590	50.281,67			
<b>600</b>	<b>1.063.135,60</b>	<b>1.063.135,60</b>	<b>41.764,08</b>	<b>-1.021.371,52</b>
<b>700</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>7.326.951,24</b>	<b>2.326.951,24</b>
<b>1. Zwischensumme</b>	<b>33.227.603,88</b>	<b>33.907.603,88</b>	<b>33.702.523,70</b>	<b>-205.080,18</b>

Kostengruppe	Kostenberechnung 04.09.2012 (Ratsvorlage 08/2012; Bauausschuss 04.09.2012) (in EUR)	PLAN 2012 inkl. PV-Anlage und Inklusion Neubau (in EUR)	IST inkl. PV- Anlage, Inklusion Neubau 27.03.2017 (in EUR)	Differenz PLAN-IST (in EUR)
<b>1. Zwischensumme</b>	<b>33.227.603,88</b>	<b>33.907.603,88</b>	<b>33.702.523,70</b>	<b>-205.080,18</b>
Rundung	0,12	0,12		
Baupreisindex 1,5%	1.754.952,00	1.754.952,00		
<b>2. Zwischensumme</b>	<b>34.982.556,00</b>	<b>35.662.556,00</b>	<b>33.702.523,70</b>	<b>-1.960.032,30</b>
Baukostenreserve gem. Punkt 2.5	2.009.444,00	2.009.444,00		
<b>3. Zwischensumme</b>	<b>36.992.000,00</b>	<b>37.672.000,00</b>	<b>33.702.523,70</b>	<b>-3.964.476,30</b>
Restarbeiten, Optimierungen gem. Punkt 2.3			657.518,56	
Inventargeschäft gem. Punkt 2.4			1.969.457,30	
Auftragsrest / Obligo gem. Punkt 2.6			220.210,49	
<b>Projektkosten Gesamt Schulneubau</b>	<b>36.992.000,00</b>	<b>37.672.000,00</b>	<b>36.549.710,05</b>	<b>-1.122.289,95</b>

## 2.2 Einzelfallbetrachtung nach Kostengruppen DIN 276

### Kostengruppe 200 – Herrichten und Erschließen

In dieser Kostengruppe werden die Kosten aller vorbereitenden Maßnahmen, um das Grundstück bebauen zu können, subsumiert.

Innerhalb der Kostengruppe 200 wurden insgesamt 910.087,31 Euro weniger Kosten erfasst. Der Minderaufwand ist insbesondere auf Kostenverschiebungen innerhalb der Kostengruppen zurückzuführen.

### Kostengruppe 300 – Bauwerk; Baukonstruktion

Unter dieser Kostengruppe werden Kosten von Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung des Bauwerks, jedoch ohne die technischen Anlagen subsumiert. Dazu gehören auch die mit dem Bauwerk fest verbundenen Einbauten, die der besonderen Zweckbestimmung dienen, sowie übergreifende Maßnahmen im Zusammenhang mit der Baukonstruktion.

Innerhalb der Kostengruppe 300 wurden insgesamt 1.435.511,28 Euro weniger Kosten erfasst. Der Minderaufwand ist insbesondere auf Kostenverschiebungen innerhalb der Kostengruppen zurückzuführen.

Als separat ausgewiesener Auftragsrest (siehe Kapitel 2.6) werden zum Erstellungszeitpunkt dieses Berichtes 19.743,82 Euro für Installationen am Gebäude (Aufarbeitung Blitzschutz; Arbeiten im Dachbereich) geplant.

### **Kostengruppe 400 – Bauwerk; technische Anlagen**

Unter dieser Kostengruppe werden die Kosten aller im Bauwerk eingebauten, daran angeschlossenen oder damit fest verbundenen technischen Anlagen oder Anlagenteile subsumiert. Die einzelnen technischen Anlagen enthalten die zugehörigen Gestelle, Befestigungen, Armaturen, Wärme- und Kälte­dämmung, Schall- und Brandschutzvorkehrungen, Abdeckungen, Verkleidungen, Anstriche, Kennzeichnungen sowie Mess-, Steuer- und Regelanlagen.

Ebenfalls in dieser Kostengruppe enthalten sind die Fremdleistungen für den Umzug, die der Herstellung der Betriebsbereitschaft des Neubaus dienen.

Innerhalb der Kostengruppe 400 wurden insgesamt 997.835,19 Euro mehr Kosten erfasst. Der Mehraufwand ist unter anderem auf Kostenverschiebungen innerhalb der Kostengruppen und Zusatzleistungen, welche unter Punkt 5. näher erläutert werden, zurückzuführen.

Als separat ausgewiesener Auftragsrest (siehe Kapitel 2.6) werden zum Erstellungszeitpunkt dieses Berichtes 18.500,00 Euro für Anpassungen an den Türen (Öffner, Feststeller) des Schulgebäudes geplant.

### **Kostengruppe 500 – Außenanlagen**

Unter dieser Kostengruppe werden die Kosten der Bauleistungen und Lieferungen für die Herstellung aller Gelände- und Verkehrsflächen, Baukonstruktionen und technische Anlagen außerhalb des Bauwerks, soweit nicht in Kostengruppe 200 erfasst, subsumiert. In den einzelnen Kostengruppen sind die zugehörigen Leistungen, wie z. B. Erdarbeiten, Unterbau und Gründung, enthalten.

Innerhalb der Kostengruppe 500 wurden insgesamt 162.896,50 Euro weniger Kosten aufgewendet. Dieser Minderaufwand ist im Wesentlichen auf Submissionsergebnisse zurückzuführen.

Als separat ausgewiesener Auftragsrest (siehe Kapitel 2.6) werden zum Erstellungszeitpunkt dieses Berichtes 98.650,00 Euro für Nacharbeiten in den Außenanlagen sowie für die Errichtung einer Carportanlage (baurechtliche Auflage Schallschutz Versammlungsstätte) geplant.

## **Kostengruppe 600 – Ausstattung und Kunstwerke**

Unter dieser Kostengruppe werden die Kosten für alle beweglichen oder ohne besondere Maßnahmen zu befestigenden Sachen, die zur Ingebrauchnahme, zur allgemeinen Benutzung oder zur künstlerischen Gestaltung des Bauwerks und der Außenanlagen erforderlich sind, subsumiert. Diese Position betrifft nicht das separat übereignete Inventar.

Im Wesentlichen handelt es sich bei den Kosten um Beschilderungssysteme.

Innerhalb der Kostengruppe 600 wurden insgesamt 1.021.371,52 Euro weniger Kosten aufgewendet.

## **Kostengruppe 700 – Baunebenkosten**

Unter dieser Kostengruppe werden die Kosten, die bei der Planung und Durchführung auf der Grundlage von Honorarordnungen, Gebührenordnungen oder nach weiteren vertraglichen Vereinbarungen entstehen, subsumiert.

Innerhalb der Kostengruppe 700 wurden insgesamt 2.326.951,24 Euro mehr Kosten aufgewendet.

Als separat ausgewiesener Auftragsrest (siehe Kapitel 2.6) werden zum Erstellungszeitpunkt dieses Berichtes 83.316,67 Euro für diverse Gebühren und Prüfungs- und Beratungskosten geplant.

## 2.3 Restarbeiten, Optimierungen

Restarbeiten sowie Optimierungen während der Betriebsphase wurden gesondert dokumentiert und an dieser Stelle beschrieben.

Neben diversen kleineren Restarbeiten und Optimierungen (z. B. Anpassungen der Mess-, Steuerung- und Regelungstechnik, der Raumluftechnik; Restarbeiten in den Außenanlagen oder vermessungstechnische Leistungen) haben sich auch Arbeiten im größeren Umfang ergeben. Hervorzuheben sind hier schallschutztechnische Veränderungen sowie Nacharbeiten der raumluftechnischen Anlagen (Anteil Heizregister rd. 496.000,00 Euro; Plan 03/2016: 355.000,00 Euro).

Die separat dokumentierten Aufwendungen werden in der folgenden Kostengruppen-Tabelle nach DIN 276 dargestellt:

<b>Kostengruppe</b>	<b>IST für Restarbeiten, Optimierungen Stand 27.03.2017 (in EUR)</b>
300	61.868,38
400	463.861,94
500	6.326,00
600	152,15
700	125.310,09
<b>Summe</b>	<b>657.518,56</b>

Die Summe der Restarbeiten und Optimierungen wird in den Kostentabellen separat unterhalb der Zwischensumme 3 ausgewiesen und fließt in die gesamten Projektkosten ein.

## 2.4 Erstausrüstung, Umzug

Gemäß Ziffer 20 des Projektvertrages vom 16. Oktober 2012 war vorgesehen und vereinbart, dass die Nibelungen den Schulneubau mit beweglichem Inventar für bis zu 1.981.685,00 Euro ausstattet, um einen betriebs- und benutzungsfähigen Zustand bei der Abnahme und Inbetriebnahme des Schulneubaus zu gewährleisten.

Tatsächlich hat die Nibelungen wegen diverser Ergänzungen und Änderungen nach erfolgter Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt sowie unter Einbeziehung der Schulleitung insgesamt einen Betrag in Höhe von 2.141.168,59 Euro (brutto) aufgewendet. Darin enthalten sind zusätzliche Aufwandspositionen in Höhe von 171.711,29 Euro (brutto), die nicht als intensive Erstausrüstung im Sinne des Projektvertrages gelten und von der Stadt außerhalb des Projektes getragen werden. Dementsprechend beläuft sich der tatsächliche Betrag für die intensive Erstausrüstung, welcher als Anteil der Projektkosten zu berücksichtigen ist, auf 1.969.457,30 Euro (brutto).

Die intensiven Erstausrüstungskosten entsprechen den tatsächlichen Anschaffungskosten ohne Projektsteuerungsaufwand.

Das Eigentum an dem von der Nibelungen beschafften Inventars ging bereits mit der Abnahme des Schulneubaus auf die Stadt über. Eine prüffähige Aufstellung inklusive aller Rechnungskopien mit Einzelbelegen der Nachunternehmer wurde im Rahmen der Eigentumsübertragung an die Stadt übergeben.

Auch der Umzug vom Alt- in den Neubau erfolgte in enger Abstimmung mit den städtischen Fachbereichen und der Schulleitung. Die hierfür entstandenen Kosten sind überwiegend in der Kostengruppe 400 enthalten.

## 2.5 Verwendung der Baukostenreserve für Unvorhergesehenes

Aufgrund der Komplexität und des Umfanges der Projektleistungen des Projektvertrages vom 16. Oktober 2012 sowie der Einmaligkeit der Planung und Errichtung des Schulneubaus einschließlich Außenanlagen und Photovoltaikanlage und dessen Neuausstattung mit beweglichem Inventar sowie insbesondere die geforderte Umzugsleistung, wurde eine Baukostenreserve von rund 5 %, in Summe 2.009.444,00 Euro, für Unvorhergesehenes im Verlauf des Bauprojektes vorgesehen.

Im Folgenden wird die Verwendung der Baukostenreserve per Stichtag 27.03.2017 näher durch Einzelfallbezug erläutert.

Kostengruppe	Kostenberechnung 04.09.2012 (Ratsvorlage 08/2012; Bauausschuss 04.09.2012) (in EUR)	PLAN 2012 inkl. PV-Anlage und Inklusion Neubau (in EUR)	IST inkl. PV- Anlage, Inklusion Neubau 27.03.2017 (in EUR)	Differenz PLAN-IST (in EUR)
<b>1. Zwischensumme</b>	<b>33.227.603,88</b>	<b>33.907.603,88</b>	<b>33.702.523,70</b>	<b>-205.080,18</b>
Rundung	0,12	0,12		
Baupreisindex 1,5%	1.754.952,00	1.754.952,00		
<b>2. Zwischensumme</b>	<b>34.982.556,00</b>	<b>35.662.556,00</b>	<b>33.702.523,70</b>	<b>-1.960.032,30</b>
Baukostenreserve gem. Punkt 2.5	2.009.444,00	2.009.444,00		
<b>3. Zwischensumme</b>	<b>36.991.999,88</b>	<b>37.672.000,00</b>	<b>33.702.523,70</b>	<b>-3.969.476,30</b>
Restarbeiten, Optimierungen gem. Punkt 2.3			657.518,56	
Inventargeschäft gem. Punkt 2.4			1.969.457,30	
Auftragsrest / Obligo gem. Punkt 2.6			220.210,49	
<b>Projektkosten Gesamt Schulneubau</b>	<b>36.991.999,88</b>	<b>37.672.000,00</b>	<b>36.549.710,05</b>	<b>-1.122.289,95</b>

### **KG 200:**

- Wiederherstellen der Wasserversorgung Vereinsheime im Westpark – rd. 9.000,00 Euro

### **KG 300:**

- Umbau von diversen Schlüsseltastern und Türgriffen auf Wunsch der Schule nach dem 05.01.2015 – rd. 10.000,00 Euro
- Ergänzung der Türen der Hauptachsen mit automatischen Türöffnern – 2.300,00 Euro
- Nachlieferung von Feuerlöschern und Erste Hilfe Kästen – rd. 13.500,00 Euro
- Lackierter, nicht brennbarer Anprallschutz auf Tür- und Fensterverglasungen – rd. 28.000,00 Euro
- Veränderungen an den Brüstungen durch Installation von zusätzlichen Verleistungen – rd. 2.000,00 Euro

### **KG 400:**

- Fernwärmeanschluss – rd. 31.000,00 Euro
- Funktion der freien Nachtauskühlung – rd. 6.400,00 Euro
- Mehrleistungen für den Umzug – rd. 4.500,00 Euro Fremdkosten
- Inklusionsmaßnahmen (durch Definition als Schwerpunktschule) – rd. 365.000,00 Euro
- BOS-Anlage (Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) zur Verstärkung des digitalen Funksignals innerhalb des Gebäudes – rd. 128.000,00 Euro
- Ertüchtigung der NSHV-Anlage der Eingangstüren – rd. 17.000,00 Euro
- Installation einer schulseitig geforderte W-LAN-Ausstattung – 75.000,00 Euro
- Einbringung von digitalen Stundenpläne in den Marktplätzen und der Aula – rd. 39.500,00 Euro
- Installation von Beleuchtungstechnik – rd. 10.000,00 Euro
- Ergänzung brandschutztechnischer Anlagen – rd. 4.500,00 Euro
- Verlängerung des Ausgabebetresens der Mensa um 30% - rd. 9.000,00 Euro
- Anschaffung einer Bandspülmaschine anstatt einer Korbspülmaschine für Mensabetrieb – 20.000,00 Euro
- Elektronisches Schließsystem in den Außentüren, anstatt eines rein mechanischen Schließsystem – 37.000,00 Euro
- Installation von EDV-Anschlüssen / Knotenpunkte für pädagogisches Netz – 50.000,00 Euro
- Teppichbodenbelag in der Aula – 4.000,00 Euro
- Bodenbelag AWT; Hirnholzparkett anstatt Fliese – rd. 6.000,00 Euro
- Keramische Fliesen und abgehängte Decke in der Küche – rd. 1.500,00 Euro
- Demontage, Transport und Neumontage von zwei Otte Flex-Gargeräten für die Mensa – rd. 1.000,00 Euro

### **KG 700:**

- Bauzeitinsen – rd. 1.007.000,00 Euro
- Vorhalten von Brandwachen – rd. 90.500,00 Euro
- Steigerung der Baunebenkosten durch Steigerung der Herstellungskosten
- Juristische Begleitung während der Anbahnungsphase zum Projektvertrag



- Erhöhter Personalaufwand Nibelungen für Unterstützungsleistungen der Stadt bei der Verortung von Möbel des Schulaltbestandes zur Umzugsvorbereitung und -durchführung  
– rd. 23.000,00 Euro

## 2.6 Auftragsrest / Obligo

Kostengruppe	Kostenberechnung 04.09.2012 (Ratsvorlage 08/2012; Bauausschuss 04.09.2012) (in EUR)	PLAN 2012 inkl. PV-Anlage und Inklusion Neubau (in EUR)	IST inkl. PV- Anlage, Inklusion Neubau 27.03.2017 (in EUR)	Differenz PLAN-IST (in EUR)
<b>1. Zwischensumme</b>	<b>33.227.603,88</b>	<b>33.907.603,88</b>	<b>33.702.523,70</b>	<b>-205.080,18</b>
Rundung	0,12	0,12		
Baupreisindex 1,5%	1.754.952,00	1.754.952,00		
<b>2. Zwischensumme</b>	<b>34.982.556,00</b>	<b>35.662.556,00</b>	<b>33.702.523,70</b>	<b>-1.960.032,30</b>
Baukostenreserve gem. Punkt 2.5	2.009.444,00	2.009.444,00		
<b>3. Zwischensumme</b>	<b>36.992.000,00</b>	<b>37.672.000,00</b>	<b>33.702.523,70</b>	<b>-3.969.476,30</b>
Restarbeiten, Optimierungen gem. Punkt 2.3			657.518,56	
Inventargeschäft gem. Punkt 2.4			1.969.457,30	
Auftragsrest / Obligo gem. Punkt 2.6			220.210,49	
<b>Projektkosten Gesamt Schulneubau</b>	<b>36.992.000,00</b>	<b>37.672.000,00</b>	<b>36.549.710,05</b>	<b>-1.122.289,95</b>

Zum Zeitpunkt dieser Abrechnung standen noch wenige Restarbeiten aus, die noch zu Kosten führen. Darüber hinaus entstehen noch Kosten und Gebühren durch die juristische Begleitung der 1. Nachtragsvereinbarung zum Projektvertrag. Diese Kosten der bereits beauftragten aber noch nicht abgerechneten oder erbrachten Leistungen haben wir separat als „Auftragsrest / Obligo“ ausgewiesen und belaufen sich auf ca. 220.210,49 Euro. Die hier dargestellten Kosten und Gebühren resultieren aus Arbeiten, die während der Bauphase nicht absehbar waren oder aus Leistungen, die aus sonstigem Grund noch zu beauftragen und zu berücksichtigen sind. Erst der Zeitverlauf, z. B. die Inbetriebnahme der IGS Wilhelm-Bracke, zeigte die Notwendigkeit einiger Nacharbeiten.

Im Folgenden findet eine Darstellung dieser Positionen statt:

Position	Kostengruppe	Betrag (in EUR)	Bezeichnung
1.	300	9.743,82	Für Nachrüstung Heizregister: Laufstege im Dachbereich
2.	300	5.000,00	Für Nachrüstung Heizregister: Aufarbeitung Blitzschutz
3.	300	5.000,00	Für Nachrüstung Heizregister: Bautenschutzmatten; Kies
<b>Summe</b>	<b>300</b>	<b>19.743,82</b>	
4.	400	2.000,00	Flurtüren; Wartungsschalter verlegen
5.	400	7.500,00	Flurtüren (UG); Offenhaltung
6.	400	9.000,00	Flurtüren (Foyer); Antrieb und Funktaster
<b>Summe</b>	<b>400</b>	<b>18.500,00</b>	
7.	500	7.000,00	Außenanlagen; Verfüllung Verdunstungsmulde
8.	500	1.650,00	Edelstahlpoller vor Treppe Haupteingang
9.	500	90.000,00	Carportanlage (Schallschutz) als Auflage für Versammlungsstätte
<b>Summe</b>	<b>500</b>	<b>98.650,00</b>	
10.	700	12.000,00	Konformitätserklärung IGS
11.	700	4.000,00	Außerschulische Versammlungsstätte; Architektenleistungen
12.	700	2.000,00	Außerschulische Versammlungsstätte; Gebühren
13.	700	16.000,00	Nutzerplakate / Betriebshandbuch; Energydesign
14.	700	34.316,67	Resthonorar Ingenieurbüro (Kofler)
15.	700	5.000,00	Prüfungsleistungen Wirtschaftsprüfer
16.	700	5.000,00	Prüfungsleistungen Steuerberater
17.	700	5.000,00	Rechtliche Betreuung Nachtragsvereinbarung
<b>Summe</b>	<b>700</b>	<b>83.316,67</b>	
		<b>220.210,49</b>	

Die Nibelungen befindet sich derzeit in einem Rechtsstreit mit einer am Bau beteiligten Firma. Zuordenbare Aufwendungen wurden bei der Firma geltend gemacht – es wird davon ausgegangen, dass eine entsprechende Entscheidung zu Gunsten der angemeldeten Forderungen getroffen wird.

Der Projektvertrag sieht keinen gesonderten Risikoaufschlag vor, der eine solche Position auffangen würde, sodass eine beschreibende Nennung unter der Position „Auftragsrest / Obligo“ erfolgt.

### **3. Sporthalle Wilhelm-Bracke-Gesamtschule**

#### **3.1 Baubeschreibung Sanierung / Umbau**

Die Sporthalle wurde im zurückliegenden Jahr 2016 umfassend umgebaut. Dabei wurde eine umfangreiche Schadstoffsanierung vorgenommen.

Der Umbau erfolgte im Hinblick auf die erweiterte Nutzung für

- den Schulsport mit bis zu 199 Personen
- Schulveranstaltungen mit bis zu 500 Personen
- den Vereinssport und für Vereinswettkämpfe mit bis zu 500 Personen

Damit einher ging der Verlust des Bestandsschutzes für alle Bauteile bzw. Bauteilgruppen der Sporthalle.

Um das vorgenannte Projektziel für zunächst eine 10-jährige Nutzungsdauer zu erreichen, mussten auch umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen werden, deren Gesamtumfang sich erst im Zuge der Umbaumaßnahmen durch Bauteilöffnungen, zerstörende Prüfungen etc., ermitteln ließ.

Zum Teil mussten ganze Bauteile bzw. Bauteilgruppen instand gesetzt oder erneuert werden. Dadurch haben einige Bauteile nach Abschluss der Maßnahme eine Nutzungsdauer, die über die angestrebten 10 Jahre hinausgeht. Es ist bei einigen Bauteilen sogar davon auszugehen, dass sie nach Instandsetzung oder Erneuerung eine Nutzungsdauer von 25 Jahren und mehr aufweisen.

#### **3.2 Detailbetrachtung Sanierung / Umbau**

##### Tragkonstruktion

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen wurde festgestellt, dass das Stahltragwerk der Hallenkonstruktion im Bereich der außenstehenden und frei sichtbaren Stahlstützen und der durch Außenwandbekleidung und Prallwänden verdeckt stehenden Stahlstützen die Grundanforderungen an den Brandschutz (F-30) nicht erfüllt bzw. seit Fertigstellung noch nie erfüllt hat. Durch Brandschutzverkleidungen, Schutzanstriche, etc. wurde das Tragwerk in geeigneter Weise instand gesetzt, so dass künftig die Grundtragfähigkeit der Hallenkonstruktion im Brandfall den Mindestanforderungen entspricht.

##### Dach

Während der Maßnahme wurden die Dachrandabdeckungen des Hallendaches komplett erneuert, sowie eine Vielzahl von Fehlstellen in der Dachabdichtung beseitigt. Dadurch kann die Nutzungsdauer über 10 Jahre für das Hallendach bei regelmäßiger Kontrolle und Reparatur von Fehlstellen mit hoher Wahrscheinlichkeit erreicht werden. Die Unsicherheit bleibt bei dem nicht zugänglichen Anteil der Dachabdichtung über den Umkleiden und Technikräumen. Das Dach über dem neu entstandenen Sanitärtrakt und der Raumreserve ist im Rahmen der

Umbaumaßnahme vollständig neu gebaut worden und für eine Nutzungsdauer von 25 Jahren und mehr ausgelegt.

#### Blitzschutz

Die Blitzschutzanlage musste aufgrund fehlender Wartung als begleitende Instandsetzung vollständig erneuert werden und wird dadurch eine Nutzungsdauer von 25 Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit erreichen.

#### Unterdecke

Der vollständige Neuaufbau der Unterdecke war Bestandteil des Umbauprojektes. Im Rahmen der Arbeiten wurden hier schadstoffhaltige Dämmungen und ca. 25 t Holz und Holzwerkstoffe entfernt. Die neu eingebaute Abhangdecke wurde ballwurfsicher ausgeführt und es wurden energieeinsparende LED-Lampen montiert. Eine Nutzungsdauer von 25 Jahren wird mit hoher Wahrscheinlichkeit erreicht werden.

#### Prallwände

Die Prallwände mussten zur Ertüchtigung der Tragkonstruktion (s.o.) vollständig rückgebaut werden. Da vorhandene Baustoffe aus Holz und textilen Belägen nicht wieder eingebaut werden durften, wurden Prallwände in wesentlichen Bereichen erneuert, so dass für diese Bauteile von einer Nutzungsdauer von 25 Jahren und mehr ausgegangen werden darf.

#### Türen, Fenster, Tore

Die Innentüren, die Fenster und Verglasungen mussten aufgrund des Zustandes umfassend instand gesetzt und in Teilen erneuert werden, so dass von einer Nutzungsdauer von 10 Jahren und mehr ausgegangen werden darf.

Die Garagentore in der Halle vor den Geräteräumen müssen aufgrund fehlender Betriebssicherheit (Klemmschutz) und Schäden am Anprallschutz ausgetauscht werden. Der Austausch erfolgt im 2. Quartal 2017. Die Nutzungsdauer der neuen Tore beträgt auf jeden Fall 25 Jahre und mehr.

#### Sporthallenboden

Der Oberbelag und die Unterkonstruktion des Hallenbodens wurden nur in Teilen instand gesetzt. Da die Nutzungsdauer dieses Bauteils stark von der Nutzungsintensität der Sporthalle abhängt, kann eine verlässliche Prognose derzeit nicht abgegeben werden.

#### Sportgeräte, Hallenvorhänge

Gerissene Aufhängungen der Basketballkörbe, Stahlseile in den Hallenvorhängen, etc. wurden erneuert, so dass die Funktion der fest eingebauten Sportgeräte für die Nutzungsdauer von 10 Jahren gegeben sein wird.

#### Ausfahrbare Zuschauertribüne

Durch Instandsetzungsarbeiten konnte die Wiederinbetriebnahme und weitere Nutzung gewährleistet werden. Da die Nutzungsdauer dieses Bauteil stark von der Nutzungsintensität der Sporthalle abhängt, kann eine verlässliche Prognose derzeit nicht abgegeben werden.

### Abwasser, Wasserleitungen, Sanitärobjekte

Aufgrund des Zustandes mussten Sanitärobjekte im nennenswerten Umfang ausgetauscht werden. Die vorhandenen Abwasserleitungen und teilweise auch die Frischwasserleitungen konnten nicht wie geplant genutzt, sondern mussten komplett ausgetauscht werden. Aufgrund dieser vorgezogenen Instandsetzungsmaßnahmen und der im Projekt ausgeführten Bauteilerneuerungen kann von einer Nutzungsdauer der Sanitären Anlagen von 10 Jahren und mehr ausgegangen werden.

### Elektroinstallation

Die Elektroinstallation musste inklusive der Beleuchtung komplett erneuert werden, so dass hier von einer Nutzungsdauer von 25 Jahren auszugehen ist.

### Sprachalarmierung, Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung

Alle Sicherheitssysteme der Sporthalle waren seit unbestimmter Zeit nicht mehr betriebsfähig und konnten nicht mehr instand gesetzt werden. Durch den vollständigen Austausch der Bauteile ist von einer Nutzungsdauer von 10 Jahren und mehr auszugehen.

### Heizung, Lüftung

Die Fernwärmestation zur eigenständigen Versorgung der Sporthalle wurde im Rahmen des Umbauprojektes neu aufgebaut und an die vorhandenen Heizkreise angeschlossen. Für die Versorgung der Heizkörper in den Umkleiden und Duschen kann davon ausgegangen werden, dass mit dieser Lösung für die Heizkörper eine Nutzungsdauer von 25 Jahren erreicht wird.

Bei der Lüftungsanlage, die über Heizregister die Sporthalle mit Warmluft versorgt, sieht dies anders aus. Die Steuerung ist seit 1996 außer Betrieb und kann nicht mehr instand gesetzt werden. Das Lüftungssystem musste aufgrund fehlender Wartung umfangreich gesäubert und instand gesetzt werden. Da der Betrieb einer mechanischen Lüftungsanlage Voraussetzung für die Zulassung der Sporthalle als Versammlungsstätte ist, wurde der Austausch dieses Bauteils für den Sommer 2017 vereinbart. Der derzeitige Zustand der Anlage wird voraussichtlich bis dahin noch in den Grundfunktionen betriebsbereit sein. Der Ausführungszeitraum ist von dem zu beauftragenden Unternehmen abhängig und somit unverbindlich.

Mit dieser Modernisierung kann dann wieder von einer Nutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen werden.

### Zugänge, Rollstuhlfahrer

Der Zugang für Zuschauer im 1. Obergeschoss oberhalb der Umkleiden musste umfangreich instand gesetzt werden, da ein großer Teil der verlegten Gehwegplatten nicht mehr tragfähig waren. Die Holzrampe für Rollstuhlfahrer musste aufgrund des Zustandes ebenfalls umfangreich instand gesetzt werden.

Der Zugang wird im Rahmen der neu zu erstellenden Wohnbebauung „Am Alsterplatz“ an das neue Wegesystem angeschlossen werden. Bei den vorgenannten Bauteilen ist von einer Nutzungsdauer von 10 Jahren und mehr auszugehen.

## Einfriedungen

Um das Gebäude vor Vandalismus in den Nachtzeiten und am Wochenende zu schützen, wurde die Einfriedung auf der Ostseite des Grundstücks erneuert bzw. ergänzt.

### **3.3 Kostenübersicht**

Die im Projektvertrag vom 16. Oktober 2012 geplanten Baukosten beliefen sich auf 1.520.000 Euro und beinhalteten mit 95.000 Euro zusätzlichen Aufwand für inklusionsgerechte Umbauten im Sanitärbereich. Die Sporthalle sollte bis Ende 2014 grundsätzlich teilsaniert und als Versammlungsstätte für 500 Personen hergerichtet werden. Dafür waren vorgenannte Baukosten vorgesehen. Aufgrund der Priorisierung der Fertigstellung des Schulneubaus wurde Anfang 2015 die Vorbereitung der Sanierungsarbeiten mit Stellung des Bauantrages abgeschlossen.

Im Zuge von zerstörerischen Bauteilöffnungen bei Abtrennung der Sporthalle von dem alten Schulgebäude wurden dann umfangreiche Schadstoffe vorgefunden. Die Sporthalle wurde sodann für den Schul- und Vereinsbetrieb gesperrt. Aufgrund des Schadstoffgutachtens und der darauf basierenden Sanierungsmaßnahmen mit einem geschätzten Volumen von 3,92 Mio. Euro wurde eine Lebenszyklusbetrachtung umgesetzt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass ein Neubau einer Dreifeldsporthalle grundsätzlich wirtschaftlicher wäre. Im Hinblick auf das akute Sporthallendefizit, welches durch zwei Brandschäden und die Sperrung von Hallen für die Flüchtlingsunterbringung noch verschärft wurde, hat die Stadt Braunschweig entschieden, eine Minimalsanierung der Halle gemäß Kostenschätzung vom 23.11.2015 für 2,12 Mio. Euro durchführen zu lassen und diese aus den Restmitteln des Baubudgets zu finanzieren. Durch diese Minimalsanierung sollte die Sporthalle für mindestens 5 bis 10 Jahre nutzbar sein (siehe auch Ratsmitteilung außerhalb von Sitzungen vom 15. Dezember 2015, DS 15-01333).

Nach der schadstoffbedingten Sperrung der Sporthalle und einer Bauzeit von 6 Monaten, steht die Sportstätte seit Oktober 2016 wieder für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung.

Wie in der Ratsmitteilung außerhalb von Sitzungen vom 21. November 2016, DS 16-03322, mitgeteilt, ist die 2015 vorgenommene Kostenschätzung im ersten Halbjahr 2016 in Form einer Kostenprognose auf 2,697 Mio. Euro aktualisiert worden. Bei angemessener Instandhaltung, so o. g. Mitteilung, wurde eine Nutzung über die gesamte Projektlaufzeit in Aussicht gestellt.

Hierin lautete es weiterhin, dass die Baukosten inklusive Schadstoffentsorgung abschließend 2,27 Mio. € betragen. Zusätzlich seien Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 431 T € angefallen, die über das Instandhaltungsentgelt zu finanzieren wären.

Zu dem Zeitpunkt ist unsere Gesellschaft von den im Juli 2016 prognostizierten Kosten (2.265.500 € + 431.000 €) ausgegangen. Entsprechend wurde die in der Ratsmitteilung gewählte Formulierung von „abschließenden Baukosten“ missverständlich freigezeichnet.

Trotz der Wiederinbetriebnahme der Sporthalle Ende Oktober 2016, waren verschiedene Gewerke bekannter Maßen noch nicht vollständig abgeschlossen (i. W. Malerarbeiten oder Elektroarbeiten). Unser Baubuch wurde alleine im Zeitraum vom November 2016 bis zum Abrechnungszeitpunkt März 2017 mit weiteren 685 T € belastet, was den Umfang der noch ausstehenden Leistungen aufzeigt. Abweichend vom ursprünglichen Auftrag des

„Minimalkonzeptes“ wurden Mehrleistungen erbracht, die auch in einem Mehrwert (u. a. wesentliche Verlängerung der Nutzungsdauer) münden.

Eine Konkretisierung der Baukosten erfolgte zum Jahresabschluss 2016. Neben der abschließenden Bewertung der projektbezogenen Eigenleistungen wurden die Instandhaltungsaufwendungen durch die Abgrenzung von nachträglichen Herstellungskosten quantifiziert. Abweichend von der Prognose entfielen 607.620,35 € auf Instandhaltungsanteile im Bauprojekt im GJ 2016 (Kostendifferenz rd. 176 T € zur Prognose).

Ebenfalls zum Bilanzstichtag sind weitere Einflussfaktoren aufgenommen worden, die die Prognose aus Juli 2016 nicht beinhaltete (Auftragsreste, Anteilige Übernahme Nutzungsausfall) und nunmehr in die Gesamtkosten des Auftrages einbezogen werden sollten.

Zum 27. März 2017 betragen die Gesamtkosten für die in Ziff. 3.1 und 3.2 beschriebenen Maßnahmen nach Fertigstellung der Sporthalle insgesamt 3.649.549,53 Euro inklusive Kosten der Schadstoffsanierung und vorgezogene Instandhaltungsmaßnahmen. Letztere Entscheidung wurde getroffen, um eine wesentliche Ausweitung der Nutzungsdauer mit rd. 25 Jahren zu erreichen.

Die Differenz von rd. 1 Mio. Euro gegenüber der Kostenprognose von 2,697 Mio. Euro resultieren zum einen, durch unstimmmige Bestandspläne und Dokumentationen zur Ermittlung der Grundlagen und Mehrmengen/Mehraufwand gegenüber der Planlage. Weiterhin haben wesentliche Abweichungen des tatsächlichen Zustandes von diversen Bauteilen zur ursprünglichen Annahme, welche erst durch zerstörerische Bauteilöffnungen, auch im Zuge der Schadstoffsanierung, entdeckt worden sind, umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen an der Grundsubstanz der Sporthalle erforderlich gemacht. Wirtschaftlich und technisch sinnvolle Investitionen zur Erhöhung der Nutzungsdauer und Senkung der Energiekosten wurden durch Folgearbeiten nach der Schadstoffsanierung möglich und genutzt, beispielsweise im Bereich der Deckenbeleuchtung durch den Einbau von energiesparenden LED-Leuchten. Die Nutzungsdauer der Sporthalle kann in wesentlichen Bauteilbereichen die ursprünglich geplante Nutzungsdauer von 10 Jahren weit überschreiten, so dass teilweise von einer Nutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen werden kann. Die Immobilie hat eine deutliche Wertsteigerung erfahren und entspricht zum heutigen Zeitpunkt der geplanten Nutzung entsprechend sowie bautechnisch, auch im Hinblick auf die aktuell geforderten Brandschutz- und Sicherheitsanforderungen, einem guten Stand.

Analog zur Handhabung der Erstattung der Mehrkosten durch Schadstofffunde am Abrissobjekt der alten IGS Weststadt, wurden die identifizierten Kostenanteile aus dem Gesamtbudget herausgelöst. In diesem Zusammenhang wurden Forderungen auf Basis der vertraglichen Inhalte vollumfänglich außerhalb des Projektvertrages geltend gemacht.

Die Kosten der durchgeführten Sanierungsmaßnahme unter offenem Abzug der Schadstoffsanierungsaufwendungen, werden in der folgenden Übersicht zusammengefasst:

	<b>PLAN-Sporthalle</b> gem. Kostenberechnung vom 04.09.2012 und Ratsbeschluss vom 18.09.2012 (in EUR)	<b>PLAN-Sporthalle</b> inkl. Schadstoffsanierung gem. Kosten-schätzung vom 23.11.2015 / 12.04.2016 „Minimalvariante 500 Personen; zunächst 10 Jahre Nutzungsdauer“ (in EUR)	<b>IST-Kosten</b> <b>27.03.2017</b> (in EUR)	<b>Differenz-PLAN-IST</b> (in EUR)
Umbaukosten der Sporthalle (Ursprung)	1.425.000,00			
Betriebsherstellung Sporthalle nach Minimalaufwand inkl. Schadstoffbeseitigung		1.366.200,00		
Inklusionsgerechter Umbau und Ertüchtigung für 500 Personen	95.000,00	751.800,00		
<b>1. Zwischensumme</b>	<b>1.520.000,00</b>	<b>2.118.000,00</b>	<b>3.547.601,37</b>	<b>1.429.601,37</b>
Davon Schadstoffsanierung gem. Punkt 3.4		Fremdkosten 929.000,00 Eigenleistungen 124.200,00 Gesamt 1.053.200,00	-1.007.259,58	
<b>2. Zwischensumme</b>	<b>1.520.000,00</b>	<b>2.118.000,00</b>	<b>2.540.341,79</b>	<b>422.341,79</b>
Zzgl. Auftragsrest / Obligo gem. Punkt 3.5			59.937,07	
<b>3. Zwischensumme</b>	<b>1.520.000,00</b>	<b>2.118.000,00</b>	<b>2.600.278,86</b>	<b>482.278,86</b>
Anteiliger Nutzungsausfall Sporthalle (50%)			42.011,09	
<b>Projektkosten Gesamt Sporthalle</b>	<b>1.520.000,00</b>	<b>2.118.000,00</b>	<b>2.642.289,95</b>	<b>524.289,95</b>
<b>Differenz Plan-Ursprung / IST</b>	<b>1.520.000,00</b>		<b>2.642.289,95</b>	<b>1.122.289,95</b>

Es ergibt sich nach durchgeführter Sanierung teilweise eine höhere Nutzungsdauer des Gebäudes, als nach Minimalkonzept beabsichtigt. Teilweise kann von einer Nutzungsdauer von bis zu 25 Jahren ausgegangen werden (siehe Abschnitt 3.5).

Dieser Effekt kann u. a. als Folge der Schadstoffsanierung angesehen werden, da hieraus z. T. umfangreiche Bauteilerneuerungen resultierten.



### 3.4 Kostenübersicht nach DIN 276 ohne Obligo / Auftragsrest

Kostengruppe	IST-Kosten Stand 27.03.2017 (in EUR)	Schadstoff- sanierungskosten (in EUR)	IST-Kosten Ohne Schadstoffsanierung (in EUR)
200	445.292,54	346.903,96	98.388,58
300	1.760.096,38	559.597,77	1.200.498,61
400	900.167,25	89.564,09	810.603,16
500	16.546,06	0,00	16.546,06
600	398,41	0,00	398,41
700	425.100,73	11.193,76	413.906,97
<b>Projektkosten Gesamt Sporthalle</b>	<b>3.547.601,37</b>	<b>1.007.259,58</b>	<b>2.540.341,79</b>

### 3.5 Auftragsrest / Obligo

Zum Zeitpunkt dieser Abrechnung stand noch Restarbeiten aus, die innerhalb der Projektkosten in der Position „Auftragsrest / Obligo“ dargestellt werden:

Position	Kostengruppe	Betrag (in EUR)	Bezeichnung
1.	300	52.603,06	Austausch von 6 Schwingtoren der Gerätegaragen (fehlender Klemmschutz an Kanten, Mechanik und Gewichten; Brandlast; Schadstoffverdacht). Die Erneuerung der Garagentore erfolgt in der ersten Jahreshälfte 2017.
2.	300	1.378,98	Auftragsrest für restliche Tischlerarbeiten (z. B. Reparaturen an Hallentüren).
3.	500	1.922,85	Restliche Pflasterarbeiten in den Außenanlagen z. B. für Rettungs- und Fluchtwege.
4.	700	1.878,25	Statische Begleitung
5.	700	1.458,50	Brandschutzpläne, Feuerwehrpläne, Fluchtwegsplanung
6.	700	393,43	Brandschutztechnische Beratung
7.	700	302,00	Gebühren, Genehmigungen
		<b>59.937,07</b>	

### **3.6 Nutzungsdauer und Instandhaltungsplan der IGS-Sporthalle**

Die Prognose zur Nutzungsdauer der Sporthalle erfolgt in ganzheitlicher Betrachtung.

Da die Lüftungsanlage der Heizung nach aktuellem Planungsstand im Sommer 2017 im Zuge eines separaten Modernisierungsprojektes (grobe Kostenschätzung im Rahmen von 450.000 bis 500.000 Euro) erneuert wird und die Garagentore (Teil des Projektes Sporthalle) ebenfalls bis dahin noch modernisiert werden, kann davon ausgegangen werden, dass das Projektziel „Nutzungsdauer 10 Jahre“ auf jeden Fall erreicht wird.

Kostentechnisch ist die energetische Modernisierung der Lüftungsanlage kein Kostenbestandteil des Gesamtprojektes. Daher erfolgt die kaufmännische Abwicklung separat durch Angebot und Annahme.

Da mit den Maßnahmen über alles betrachtet wieder ein Betriebszustand der Sporthalle erreicht wurde, der bei vielen Bauteilen und Bauteilgruppen auch über eine 10-jährige Nutzungsdauer hinaus geht, wird empfohlen, im Jahr 2025 eine erneute Überprüfung der Sporthalle im Hinblick auf die mögliche Restnutzungsdauer vorzunehmen.

Folgende Bauteile sollten bis dahin einer jährlichen Begutachtung unterzogen werden:

- Sporthallenboden
- Ausfahrbare Zuschauertribüne
- Dachabdichtung

## 4. Gesamtübersicht der Projektkosten

Die Projektkosten des Schulneubaus gemäß Ziffer 2.1 und der Sporthalle gemäß Ziffer 3.3 bilden wie folgt die Gesamtsumme der Baukosten zum Abschluss des Projektes gemäß Projektvertrag:

<b>Projekt</b>	<b>PLAN-Kosten - Ratsbeschluss (in Euro)</b>	<b>Ist-Kosten (in Euro)</b>	<b>Differenz-PLAN-IST (in EUR)</b>
<b>Projektkosten Gesamt Schulneubau</b>	<b>37.672.000,00</b>	<b>36.549.710,05</b>	<b>-1.122.289,95</b>
<b>Projektkosten Gesamt Sporthalle</b>	<b>1.520.000,00</b>	<b>2.642.289,95</b>	<b>1.122.289,95</b>
<b>Gesamtsumme der Baukosten per 27.03.2017</b>	<b>39.192.000,00</b>	<b>39.192.000,00</b>	<b>0,00</b>

Das ursprüngliche Projektbudget in Höhe von 39.192.000,00 Euro wird vollumfänglich innerhalb des Gesamtprojektes verwendet. Einsparungseffekte bei dem Neubau der Schule können zu Gunsten der Sporthallen-Bestandsimmobilie investiert werden.

## 5. Anlagen

### 5.1 Kostenübersicht Schulneubau IGS Wilhelm-Bracke – Stand 27.03.2017

### 5.2 Kostenübersicht Sporthalle IGS Wilhelm-Bracke – Stand 27.03.2017

Braunschweig, 04. Mai 2017

Nibelungen-Wohnbau-GmbH  
Braunschweig

**Neubau IGS Wilhelm-Bracke**

Kostenübersicht nach Kostengruppen (nur Schulneubau)

Kostengruppe	Summe in EUR
<b>200</b>	<b>100.926,14</b>
210	52.210,75
230	48.715,39
<b>300</b>	<b>17.984.848,07</b>
301	8.059.412,08
310	1.503,20
335	110,54
338	1.362.203,47
340	1.178.721,73
350	272.865,00
351	341.334,61
352	504.262,06
353	327.865,47
355	1.136.044,05
358	42.019,29
360	3.598.483,23
364	425.883,90
365	602.655,26
367	27.892,41
369	103.591,77
<b>400</b>	<b>5.993.565,98</b>
410	940.142,70
420	30.940,00
430	1.641.314,32
440	2.676.837,30
450	92.355,98
460	84.044,59
470	409.941,13
490	117.989,96
<b>500</b>	<b>2.254.468,19</b>
520	2.211.728,32
535	308,15
540	9.616,58
550	30.944,65
590	1.870,49
<b>600</b>	<b>41.764,08</b>
610	41.764,08
<b>700</b>	<b>7.326.951,24</b>
730	4.342.201,35
735	704.305,49
740	436.288,58
760	1.006.498,98
770	241.030,83
790	596.626,01
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>33.702.523,70</b>

Restarbeiten nach Inbetriebnahme	657.518,56	Siehe Kapitel 2.3 im Erläuterungsbericht
Auftragsrest / Obligo	220.210,49	Siehe Kapitel 2.6 im Erläuterungsbericht
<b>Summe 2</b>	<b>34.580.252,75</b>	

Inventarbesorgung brutto	1.969.457,30	Siehe Kapitel 2.4 im Erläuterungsbericht
<b>Summe 3</b>	<b>36.549.710,05</b>	

Sporthalle	2.540.341,79	
Auftragsrest / Obligo	59.937,07	
Nutzungsausfall Miete	42.011,09	
Schadstoffe Sporthalle	0,00	
Forderungen an Stadt	0,00	
<b>Summe Sporthalle</b>	<b>2.642.289,95</b>	Siehe Kapitel 3 im Erläuterungsbericht

<b>Endsumme</b>	<b>39.192.000,00</b>	
Zielkosten	39.192.000,00	Gesamtkosten des Projektes
Differenz	0,00	

Anlage 5.2 zum Erläuterungsbericht über Herstellungskosten									
<b>Kostenübersicht Sporthalle - IGS Wilhelm-Bracke; Sanierungsleistung</b>									
<u>Kostendarstellung nach DIN 276</u>									
	DIN 276 Gruppe	Gesamt	HK	IK	Schadstoffe	Eigenleistungen Niwo			Gesamt ohne Schadstoffe
	200	445.292,54	98.388,58	0,00	346.903,96	0,00			98.388,58
	300	1.760.096,38	965.293,27	235.205,34	559.597,77	0,00			1.200.498,61
	400	900.167,25	477.441,89	333.161,27	89.564,09	0,00			810.603,16
	500	16.546,06	16.546,06	0,00	0,00	0,00			16.546,06
	600	398,41	398,41	0,00	0,00	0,00			398,41
	700	425.100,73	205.910,14	1.403,43	11.193,76	206.593,40			413.906,97
		<b>3.547.601,37</b>		<b>569.770,04</b>	<b>1.007.259,58</b>	<b>206.593,40</b>			<b>2.540.341,79</b>
		Gesamtkosten IST			Schadstoffe		Auftragsrest		59.937,07
									<b>2.600.278,86</b>
							Nutzungsausfall Sporthalle		42.011,09
									<b>2.642.289,95</b>

**Neubau IGS Wilhelm-Bracke**

**Darstellung der Vertragsentgelte auf Basis des Erläuterungsberichtes vom 24.04.2017**

<b>Neubau Baukosten gesamt</b>	
inkl. PV-Anlage, Inklusion Neubau, Prognose	34.580.252,75 €
<b>Baukosten Sporthalle gesamt</b>	
Betriebsherstellung, Inklusion; ohne Schadstoffsanierung Versammlungsstätte für 500 Personen	2.642.289,95 €
<b>Erstausrüstung</b>	
	1.969.457,30 €
<b>Summe Projektkosten gesamt</b>	
	39.192.000,00 €

	A Neubau IGS		B Sporthalle	
	pro Jahr:	pro Monat:	pro Jahr:	pro Monat:
1) Miethöhe	1.791.589,11 €	149.299,09 €	2) 133.773,25 €	11.147,77 €
3) Instandhaltung	138.321,01 €	11.526,75 €	5) 26.422,90 €	2.201,91 €
4) Nebenkosten	290.000,00 €	24.166,67 €	4) 82.935,96 €	6.911,33 €
6) Rate Inventar	112.687,68 €	9.390,64 €	- €	- €
1) Mieterdarlehen	306.546,54 €	25.545,55 €	2) 17.413,51 €	1.451,13 €
<b>Summe</b>	<b>2.639.144,34 €</b>	<b>219.928,70 €</b>	<b>260.545,62 €</b>	<b>21.712,14 €</b>

1) Die Miethöhe für den Schulneubau sowie das Mieterdarlehen wurden in Anlage 30.1.2 kalkuliert.

2) Die Miethöhe für die Sporthalle wurde in der Anlage 30.1.3 kalkuliert.

3) Instandhaltungskosten je Jahr auf Basis der Baukosten; pro 5 Jahre um 0,2% steigend mit Prüfung der Angemessenheit nach jeweils 5 Jahren

Instandhaltung	Jahr 2015 - 2019	0,40%	p.a.	der Baukosten
	Jahr 2020 - 2024	0,60%	p.a.	der Baukosten
	Jahr 2025 - 2029	0,80%	p.a.	der Baukosten
	Jahr 2030 - 2034	1,00%	p.a.	der Baukosten
	Jahr 2035 - 2039	1,20%	p.a.	der Baukosten

4) Die Nebenkosten wurden in Anlage 23.1.1 und 31.5.1 kalkuliert und abzgl. Ertrag aus PV-Anlage über die jährl. Betriebskostenabrechnung abgerechnet.

5) Für die laufende Instandhaltung wurden 1 % der Baukosten festgelegt. Eine Anpassung erfolgt in 10 Jahren. Siehe hierzu Anlage 30.1.3.

6) Die Raten auf die Erstausrüstung (Inventar) werden in Anlage 30.1.4 dargestellt.

**Vergleich der Vertragsentgelte Projektvertrag / Nachtragsvereinbarung (Jahreswerte)**

**zu A - Neubau IGS**

	Projektvertrag 2012	Nachtragsvereinbarung 2017	Diff.
Miethöhe	1.973.440,00 €	1.791.589,11 €	- 181.850,89 €
Instandhaltung	142.650,00 €	138.321,01 €	- 4.328,99 €
Nebenkosten	290.000,00 €	290.000,00 €	- €
Rate Inventar	- €	112.687,68 €	112.687,68 €
Mieterdarlehen	393.920,00 €	306.546,54 €	- 87.373,46 €
	2.800.010,00 €	2.639.144,34 €	- 160.865,66 €

**zu B - Sporthalle**

	Projektvertrag 2012	Nachtragsvereinbarung 2017	Diff.
Miethöhe	76.000,00 €	133.773,25 €	57.773,25 €
Instandhaltung	18.240,00 €	26.422,90 €	8.182,90 €
Nebenkosten	72.500,00 €	82.935,96 €	10.435,96 €
Rate Inventar	- €	- €	- €
Mieterdarlehen	- €	17.413,51 €	17.413,51 €
	166.740,00 €	260.545,62 €	93.805,62 €