

Betreff:

Errichtung Haus der Musik Braunschweig

Organisationseinheit:

Dezernat VI
0800 Stabsstelle Wirtschaftsdezernat

Datum:

18.11.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Kultur und Wissenschaft (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

25.11.2025

02.12.2025

09.12.2025

Status

Ö

N

Ö

Beschluss:

1. Die Stadt Braunschweig erwirbt das Grundstück Poststraße 5 in Braunschweig von der 45. TERRA-NOVA GmbH & Co. KG zu einem Kaufpreis von 10,6 Mio. €.
2. Auf diesem Grundstück in der Braunschweiger Innenstadt wird das Haus der Musik nach dem Ergebnis des durchgeführten Architekturwettbewerbs und unter Berücksichtigung der in dieser Vorlage beschriebenen Anpassungen des Raumprogramms errichtet. Es soll die Städtische Musikschule, einen Konzertsaal und weitere öffentlich zugängliche Angebote umfassen. Der ursprünglich geplante Standort für das Haus der Musik in Viewegs Garten wird nicht weiterverfolgt.
3. Das Haus der Musik in der Poststraße wird von einer gemeinnützigen Stiftung des privaten Rechts weiter ausgeplant, baulich errichtet, unterhalten und dauerhaft betrieben. Die Stiftung soll vom Unternehmen New Yorker SE gegründet werden. Die Stadt Braunschweig wird der Stiftung das Grundstück Poststraße 5 überlassen und ihr zu diesem Zweck ein erbbaufreies Erbbaurecht auf 99 Jahre bestellen.
4. Die für die Stiftung zur Errichtung und Unterhaltung des Hauses der Musik notwendigen finanziellen Mittel werden zu 51% durch Mittel des Unternehmens New Yorker SE aufgebracht. Die weiteren 49% wird die Stadt Braunschweig durch Zustiftungen in die Stiftung einbringen, dies kann durch eigene Mittel der Stadt oder durch Mittel von Dritten erfolgen. Die notwendigen eigenen Mittel wird die Stadt im Rahmen der künftigen Haushaltsplanungen entsprechend dem Finanzierungsmodell für das Haus der Musik berücksichtigen. Um Kosten für Investitionen und Betrieb zu reduzieren, werden die im Sachverhalt der Vorlage im Kapitel Einsparungen genannten Maßnahmen umgesetzt.
5. Die Stadt Braunschweig wird die Räumlichkeiten für die Städtische Musikschule im Haus der Musik von der Stiftung zu einem angemessenen Mietzins anmieten. Der Betrieb des Konzertsaaus wird von einer gemeinnützigen Betreibergesellschaft übernommen, an dem die Stiftung jedenfalls mehrheitlich und die Stadt Braunschweig gesellschaftsrechtlich beteiligt sein werden. Die Betreibergesellschaft soll alle objekt-, betriebs- und funktionsbezogenen Kosten des Hauses der Musik tragen.
6. Die Verwaltung wird ermächtigt, die notwendigen Abstimmungen mit dem Unternehmen New Yorker SE zum Abschluss der Arbeiten an der Stiftungssatzung und dem Business

Plan fortzusetzen. In dem Rahmen wird die Verwaltung auch Gespräche mit den Behörden führen und deren Entscheidungen bzw. Zustimmung einholen, die für die Umsetzung des Hauses der Musik entsprechend der Ziffern 1 bis 5 notwendig sind (Stiftungsaufsicht, staatliche Finanzverwaltung und Kommunalaufsicht).

Sachverhalt:

Ausgangslage

Die Grundsatzentscheidung, ein Haus der Musik in Braunschweig zu schaffen, wurde mit Beschluss des Rates vom 21. März 2023 (DS 23-20743-05) gefasst. Das Haus der Musik soll die Musikschule, einen Konzertsaal und einen sog. Dritten Ort umfassen.

Raumkonzept Musikschule

Die Verwaltung hat mit der o.g. Vorlage die Raumkonzepte für das „Haus der Musik“ insgesamt vorgelegt, darin das Raumkonzept für die Städtische Musikschule, das Konzerthaus sowie des sog. Dritten Ortes. Das Herzstück des „Hauses der Musik“ ist die Städtische Musikschule. Die drei Standorte, die zudem nur eingeschränkt nutzbar sind, aber auch die perspektivische Weiterentwicklung der Musikschule, waren Ausgang und Beginn der Neukonzeption. Mit der DS 19-10104-01 (Zukunftskonzept für die Städtische Musikschule Braunschweig - Start der Konzeptionsumsetzung für ein "Zentrum der Musik") hat der Verwaltungsausschuss 2019 dem darin abgebildeten Anforderungsprofil für einen zukunftsorientierten Lehrbetrieb der Musikschule – an einem Standort – grundsätzlich zugestimmt.

Raumkonzept Konzertsaal

Die architektonischen und akustischen Beschaffenheiten des Konzertsaals wurden durch Expertenanhörungen und weitere Beteiligungsformate entwickelt. Im Ergebnis wurde, gemessen an den entwickelten Kriterien, einem sog. Schuhschachtel-Prinzip beim Bau des Konzertsaals mit einer Bühnenfläche von ca. 240 qm der Vorrang gegeben. Die Details sind der Vorlage DS 23-22401 zu entnehmen. Für den gesamten Flächenbedarf des Konzertbereiches, inklusive aller Stimmzimmer, Bühne, Backstage etc. wurden 4.185 qm ermittelt.

Auf der Grundlage wurde das künstlerische Konzept entwickelt, basierend auf einem Betriebskonzept mit einer künstlerischen Leitung. Inkludiert sind hierbei unter betriebswirtschaftlichen Aspekten betrachtet, auch Vermietungen an Veranstalter; das gesamte Konzept, inklusive der Einnahmen durch Vermietungen, obliegen der Kuratierung des Gesamtprogramms.

Raumkonzept sog. Dritter Ort

Auch das Raumkonzept für den sog. Dritten Ort wurde mit Workshops unter Einbeziehung der Stadtgesellschaft ausgearbeitet. Aus den so ermittelten Raumbedarfen wurde die Konzeption abgeleitet und dem Ausschuss für Kultur und Wissenschaft in Sitzungen im November 2023 (DS 23-22401) vorgestellt.

Standort

Zunächst war der Bau des Hauses der Musik in der Nähe des Hauptbahnhofs geplant. Der Standort wurde auch in der Öffentlichkeit intensiv diskutiert. Vielfach wurde der Wunsch geäußert, dieses Angebot in der Innenstadt zu schaffen, um damit dort Impulse zu setzen und Synergien mit den benachbarten Angeboten zu schöpfen. Die Initiative, das Haus der Musik im ehemaligen Karstadt-Einrichtungshaus an der Poststraße zu errichten, und das Angebot, dies auch finanziell zu unterstützen, führten zu einer von der Braunschweig Zukunft GmbH beauftragten Kurzanalyse eines möglichen Umsetzungsmodells an diesem Standort. Die maßgeblichen Punkte der neuen Initiative hat die Verwaltung in einer Mitteilung am 9. Januar 2024 (DS 24-22794) dargelegt. Der Verwaltungsausschuss hat am 13. Februar 2024 dem Abschluss einer Grundsatzvereinbarung (DS 24-22877) zugestimmt.

Kooperationsvereinbarung zur Konkretisierung des Vorhabens

Am 05. Juli 2024 hat die Verwaltung den Verwaltungsausschuss mit einer Mitteilung (DS 24-23956) informiert, dass eine Kooperationsvereinbarung geschlossen wird, um diese Grundüberlegungen weiter auszuarbeiten. Diese Kooperationsvereinbarung umfasst die Auslobung eines gemeinsamen Architektur-Wettbewerbs, der auch die bauliche Machbarkeit des Vorhabens eruiert hat. Grundlage für den Wettbewerb war das ermittelte und den Ratsgremien im November 2023 vorgelegte Raumprogramm. Der Wettbewerb wurde rechtlich in Verantwortung des Unternehmens New Yorker und als sog. Einladungswettbewerb für 10 Architekturbüros durchgeführt. Dem Preisgericht gehörten vier Vertreterinnen und Vertreter der Stadt an, ein Vertreter der Verwaltung und drei politische Vertreter. Zum Ablauf des Wettbewerbs informierte die Verwaltung am 21. November 2024 im Rahmen einer Mitteilung (DS 24-24802). Die Ergebnisse wurden am 15. Mai 2025 ebenfalls in einer Mitteilung (DS 25-25837) sowie öffentlich vorgestellt, die Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge war in den Schaufenstern des Gebäudes an der Poststraße öffentlich zugänglich.

Der zweite Teil der Kooperationsvereinbarung enthält einen Beratungsauftrag zur Gründung einer Stiftung, insbesondere die Ausarbeitung einer Stiftungssatzung und die Ausgestaltung eines Finanzierungsmodells für die Stiftung. Aufgrund der zu bearbeitenden speziellen rechtlichen und vor allem steuerlichen Fragen war es geboten, externe Beratung für dieses Projekt in Anspruch zu nehmen. Die Stadt hat ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt und die in Braunschweig ansässige Kanzlei PKF Fasselt beauftragt. Das hochrangig besetzte Beraterteam hat mit den Beteiligten aus der Verwaltung sowie mit den Vertreterinnen und Vertretern von New Yorker ein Konzept erarbeitet.

Damit wurden auf Basis der o.g. Konzepte die Grundlagen zur Errichtung des Hauses der Musik in Braunschweig seit dem Grundsatzbeschluss weiter ausgearbeitet. Zu diesen Grundlagen gehören der Erstentwurf:

- einer Stiftungskonzeption,
- einer Organisationsstruktur und
- eines Finanzierungsmodells.

Herleitung und Arbeitsstand

Der nachfolgende Entwurf einer Stiftungskonzeption fasst die Ergebnisse der bisherigen Gesprächsrunden der Projektgruppe mit Vertretern des Unternehmens New Yorker und der Stadt Braunschweig zusammen und soll als Zwischenergebnis die Grundlage für grundlegende Entscheidungen zur Stiftungsgründung sein. Die fachliche und rechtliche Beratung erfolgte durch PKF Braunschweig. Die dargestellten Zahlen haben ausdrücklich vorläufigen Charakter und entsprechen dem aktuellen Projektstand, Basis sind erarbeitete Gutachten der Verwaltung zum Haus der Musik (DS 23-22401) und Schätzungen der Projektgruppe. Im weiteren Verfahren ist für eine detaillierte Baukostenschätzung der Architekturentwurf mit dem vorliegenden Raumprogramm zu konsolidieren und zu überarbeiten. Daraus werden sich zwangsläufig Konkretisierungen der dargelegten Zahlen ergeben. Eine Abstimmung mit Aufsichts- und Steuerbehörden soll im nächsten Schritt erfolgen.

Schon in der o.g. Grundsatzvereinbarung waren wesentliche Eckdaten skizziert worden, die im Stiftungskonzept weitgehend unverändert berücksichtigt wurden:

- Es soll eine Stiftung zur Förderung der Braunschweiger Kultur und des Sports sowie von Projekten der Bildung, Wissenschaft und Erziehung errichtet werden.
- Die Stiftung wird den Bau und dauerhaften Betrieb des Hauses der Musik (Musikschule und Konzerthalle) ermöglichen. Zu diesem Zweck werden der Stifter und die Stadt Sachmittel, Management- und Geldleistungen erbringen.

- Die Stadt wird zu einem angemessenen Preis das Grundstück Poststraße 5 (ehemals Karstadt Gewandhaus) erwerben. Die Stadt wird die Immobilie Karstadt Gewandhaus der Stiftung überlassen.
- Für das Haus der Musik wird aktuell ein vorläufiges Investitionsvolumen von bis zu 120 Mio. € netto zugrunde gelegt.
- Das Stiftungskapital wird durch den Stifter zu mehr als der Hälfte der erforderlichen Mittel aufgebracht.
- In diesem Fall sollen die Planungs- und Bauaufträge vergaberechtsfrei abgeschlossen werden. Die verbindlichen Planungsunterlagen für den Bau (Raumprogramm und Qualitäten, Visualisierung und Leitdetails) sind mit der Stadt abzustimmen.
- Der Stifter und die Stadt erhalten unter Berücksichtigung ihres finanziellen Beitrags Einfluss in den Organen der Stiftung. Die Stiftungssatzung wird so gefasst, dass die Stiftungsorgane unabhängig vom Stifter handeln können.
- Es ist vorgesehen, dass der Betrieb des Konzertsaaes von einer (gemeinnützigen) Betreibergesellschaft übernommen wird, die alle objekt-, betriebs- und funktionsbezogenen Kosten des Hauses der Musik tragen soll.
- Die Räumlichkeiten für die Musikschule wird die Stadt mieten / pachten.

Erstentwurf der Stiftungskonzeption

Die Stifterin New Yorker SE wird eine rechtsfähige Stiftung bürgerlichen Rechts errichten zur Förderung der Kultur, des Sports und der Bildung, der Wissenschaft und Erziehung. Die Stiftung soll als steuerbegünstigte gemeinnützige Körperschaft ausgestaltet werden, um die Möglichkeit zur steuerlichen Geltendmachung der Vermögensausstattung und laufender Zuwendungen/Spenden durch die Stifterin oder Dritter zu ermöglichen. Stifterin und Stadt werden Sachmittel, Management- und Geldleistungen erbringen, um dadurch den Bau und den dauerhaften Betrieb eines Hauses der Musik zu ermöglichen. Die New Yorker SE wird mehr als die Hälfte der erforderlichen Mittel aufbringen, mit der Dotierung des Stiftungskapitals bestehen keine weiteren rechtlichen Verpflichtungen für die Stifterin. Die Stadt bringt die Veräußerungserlöse aus den derzeit von der städtischen Musikschule genutzten Immobilien in die Stiftung ein. Im Zuge des Baufortschrittes leistet die Stadt Investitionskostenzuschüsse an die Stiftung.

Organisationsstruktur

Die Stifterin und die Stadt erhalten unter Berücksichtigung ihres finanziellen Beitrags, mithin unter Berücksichtigung der Majorität der Stifterin, Einfluss in den Organen der Stiftung und ein Präsentationsrecht von Vorstands- und Kuratoriumsmitgliedern. Die Stiftungsorgane sollen unabhängig von der Stifterin handeln können. Die Stiftung errichtet das Gebäude und wird jedenfalls Mehrheits-Gesellschafterin der gemeinnützigen Konzerthaus GmbH (Konzerthaus gGmbH). Die Stiftung überlässt die Flächen des Konzertsaaes und des öffentlichen Bereiches unentgeltlich an die Konzerthaus gGmbH; die Flächen der Musikschule werden entgeltlich an die Stadt vermietet.

Die Stiftung wird voraussichtlich ein Kuratorium haben, das sich aus fünf Personen zusammensetzt. Drei Personen benennt die Stifterin, zwei benennt die Stadt. Die Konzerthaus gGmbH wird einen Aufsichtsrat aus acht Personen haben, die jeweils zur Hälfte von der Stifterin und der Stadt benannt werden.

Finanzierungsmodell

Voraussetzung für einen anteiligen Vorsteuerabzug ist die Gestaltung einer umsatzsteuerlichen Organschaft mit der Konzerthaus gGmbH durch ein satzungsgemäßes Zusammenwirken gemäß § 57 Abs. 3 AO. Neben der durch die Mehrheitsbeteiligung gegebenen finanziellen Eingliederung und der durch die zur Verfügungstellung der Räumlichkeiten gegebenen

wirtschaftlichen Eingliederung soll durch eine sogenannte Unternehmensverbundrichtlinie die organisatorische Eingliederung der Konzerthaus gGmbH die Voraussetzungen für eine umsatzsteuerliche Organschaft gestaltet werden. Der Vorsteuerabzug aus den Baukosten wäre dann hinsichtlich der von der Konzerthaus gGmbH genutzten Flächen in Abhängigkeit von den umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsleistungen der gGmbH anteilig gegeben. Die Tätigkeit der Stiftung bliebe dennoch auf eine reine Grundstücksüberlassung beschränkt. Der Vorsteuerabzug wäre insoweit anteilig gegeben. Finanzielle Probleme im Betrieb des Konzerthauses schlagen nicht auf die Stiftung durch und werden über den jeweils im Vorhinein abzustimmenden Wirtschaftsplan von der Stadt ausgeglichen. Da die Konzerthaus gGmbH keine rein städtische Gesellschaft ist, sind keine öffentlichen Vergabeverfahren erforderlich.

Nach der „actori-Studie“ (Stand 2023) wird für die Konzerthaus gGmbH ohne Berücksichtigung von Mietaufwendungen und ohne Berücksichtigung von Kosten der Bauinstandhaltung von einem Jahresdefizit von rd. 1,2 Mio. EUR ausgegangen. Unter Berücksichtigung von Preissteigerungen von 2,0 % p.a. und einer Anlaufphase des Konzertbetriebs in den ersten beiden Jahren des Betriebs wird im dritten Betriebsjahr (2032) mit einem erforderlichen Verlustausgleich für den laufenden Betrieb von rd. 1,4 Mio. EUR kalkuliert, der jährlich in Höhe der Preissteigerung anwächst.

Die Kosten der Bauinstandhaltung, die nach der Grundsatzvereinbarung von der Betreiber-gesellschaft zu tragen sind, sind im Rechenmodell mit jährlich durchschnittlich 35 €/m² BGF bzw. in Summe 420 TEUR angesetzt. Dabei wird – vor dem Hintergrund des weitgehenden „Neubaus“ – von aufwachsenden Instandhaltungsaufwendungen ausgegangen. Ab dem 21. Betriebsjahr wird der Betrag inflationsbedingt mit 2,0 % p.a. fortgeschrieben.

Der insgesamt erforderliche Verlustausgleich umfasst in der Modellrechnung die Unterdeckung des laufenden Betriebs und die Kosten der Bauinstandhaltung. Aus der Vermietung der Flächen an die Musikschule zu einem Mietzins von anfänglich rd. 617 TEUR p.a. bzw. mtl. 15,00 EUR/qm und den Mieterträgen aus den Flächen der anderen Nutzungen zu gleichen Konditionen (63 TEUR p.a.) erzielt die Stiftung laufende Mieteinnahmen von anfänglich 680 TEUR p.a., die jährlich um 2,0 % p.a. ansteigen. Nach Abzug von laufenden Aufwendungen von 100 TEUR, die annahmegemäß ebenfalls jährlich inflationsbedingt um 2,0 % p.a. ansteigen werden, verbleibt ein Einnahmeüberschuss von anfänglich rd. 580 TEUR p.a.

Aus diesem Einnahmeüberschuss kann die Stiftung im vorläufigen Finanzierungsmodell eine Teilfinanzierung von anfänglich 500 TEUR p.a. des Verlustausgleiches der Konzerthaus gGmbH übernehmen, der jährlich überproportional um rd. 3,0 % p.a. (rd. 875 TEUR im Jahr 20) ansteigen kann. Aus den in den ersten 20 Jahren verbleibenden Einnahmeüberschüssen kann die Stiftung sukzessive einen verzinslichen Kapitalstock bis rd. 1,2 Mio. € aufbauen, der durch Zinseinnahmen zur Mitfinanzierung des Verlustausgleichs beiträgt. Im Ergebnis kann somit der erforderliche Verlustausgleich der Konzerthaus gGmbH anfänglich zu knapp 30 % durch die Stiftung refinanziert werden; der Anteil steigt jährlich leicht an (rd. 35 % im 21. Jahr). Der Stiftungsbeitrag zur Verlustausgleichsfinanzierung könnte darüber hinaus sukzessive durch Zustiftungen zur Erhöhung des verzinslichen Kapitalstocks, die beim Geldgeber steuermindernd berücksichtigt werden können, erhöht werden.

Die Stiftung leistet somit bereits ab dem ersten Betriebsjahr einen signifikanten Beitrag zum Defizitausgleich an die Konzerthaus gGmbH von 500 TEUR p.a. und bildet damit die Rahmenbedingungen für Gemeinnützigkeit, Vorsteuerabzug und Vergaberecht optimal ab. Das darüber hinaus gehende Defizit, insbesondere für ein eigenes kulturelles Programm, deckt die Stadt als Defizitausgleich oder über Zuschüsse. In die Berechnung sind die Kosten der Bauinstandhaltung für das gesamte Gebäude - einschließlich Musikschule und sog. Dritter Ort - eingeflossen; insofern sind im verbleibenden Defizit auch diese Kosten enthalten. Zur Sicherung der ideellen Trägerschaft sollen Name und Logo „Haus der Musik Braunschweig“ sofern möglich markenrechtlich geschützt und lizenzvertraglich zweckgebunden vergeben werden, zum Beispiel in einer Vereinbarung zwischen der SE und der Stadt.

Einsparungen

Um der angespannten Haushaltslage Rechnung zu tragen, hatte die Verwaltung Ursprungskonzept und Raumprogramm des Hauses der Musik bereits im Rahmen des Verfahrens erheblich reduziert. Nach einer erneuten Überprüfung sollen im Zuge der weiteren Konkretisierungen der Ergebnisse des Architektur-Wettbewerbs folgende Änderungen vorgenommen werden:

Raumprogramm

Im Ursprungskonzept der Musikschule wurde das Raumprogramm mit erforderlichen 51 Unterrichtsräumen (ohne Saal mit 400 qm) entwickelt. Derzeit unterrichtet die Musikschule in 35 Unterrichtsräumen. Es werden die ohnehin bereits gegenüber der Ursprungsplanung reduziert eingeplanten Unterrichtsräume von 15 x 20 qm (- 5 Räume) und 15 x 30 qm (- 3 Räume) erforderlich sein, weil zum einen das Ganztagschulsystem und zum anderen gestiegene Landesfördermittel für Instrumental- und Vokalunterricht die Musikschule in die Lage bringt, flexibel mit Räumen zur Durchführung von Unterricht umgehen können zu müssen. Die Stundenplanerstellung gestaltet sich zunehmend schwieriger. Da öffentliche Musikschulen, und so auch die Städtische Musikschule Braunschweig, im Rahmen von Kooperationen musikalische Angebote in Kitas sowie Grundschulen durchführen wird, kann zusätzlich auf 2 Musik/Tanz-Räume im so bezeichneten Bereich „Musikschule & Dritter Ort“ aus jetziger Sicht verzichtet werden. Zwei weitere Elementare Musik/Tanz-Räume müssen dann ausschließlich der Musikschule zur verlässlichen Durchführung ihres Angebotes zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund von zuvorderst benötigten größeren Räumen für mittlere und große Ensembles, Bands, Chöre bzw. Orchester, Bigbands und weiteren großen Projektklangkörpern der Musikschule, werden der Musikschulsaal mit 400 qm sowie der Kammermusiksaal von 80 qm zwingend benötigt.

Streichung eines Restaurantbetriebs

Das im Raumprogramm enthaltene Café im Erdgeschoss soll umgesetzt werden, das zusätzlich geplante Restaurant soll nicht weiterverfolgt werden. Die Flächen sollen bis auf die für die Künstler im Backstage benötigten Räume (Garderoben, Aufenthaltsraum, Küche etc.) reduziert werden.

Integration der Tourist-Information

Der Erdgeschossbereich soll als öffentlich zugängliche Fläche neben der Nutzung als Café auch der neue Standort der Tourist-Information werden und so Synergien im Betrieb nutzen.

Einnahmen im Betrieb

Die Betreibergesellschaft soll auch einen Schwerpunkt auf die Vermietung der Räumlichkeiten des Konzertsaals und der öffentlichen Flächen an Dritte außerhalb der künstlerischen Saison und kulturellen Nutzung legen, um ungenutzte Zeiten zu vermeiden und die Erlöse aus der Raumvermietung zu optimieren.

Konkretisierung der öffentlich zugänglichen Angebote

Mit dem Begriff des sog. Dritten Ortes ist ein Teil des Raumkonzepts überschrieben. Diesem sind sehr unterschiedliche Räume zugeordnet, vor allem für Dritte und die Öffentlichkeit zeitlich begrenzt nutzbare Übungs- und Unterrichtsräume sowie Foyer- und Gastronomieflächen. Da diese im vorliegenden Konzept im Betrieb den beiden Einrichtungen Musikschule und Konzerthaus gGmbH bzw. Mietern zuzuordnen sind, sollen keine kostenwirksamen Vorfestlegungen getroffen werden. Die zentrale Zielrichtung liegt auf einer niedrigschwelligen Zugänglichkeit und Belebung der Erdgeschosszonen durch den Betrieb des Cafés und der Touristinfo. Die weitere konkrete Ausgestaltung obliegt den Betreibern im Zusammenwirken bei der Umsetzung des Projekts.

Weitergehende Betrachtungen des Raumprogramms

Im Rahmen der Konkretisierung des Architekturwettbewerbs soll zudem geprüft werden, inwieweit die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes erforderliche Quadratmeterzahl weiter optimiert und ggfs. auch reduziert werden kann.

Grundstücksfragen

Die Stadt wird das Grundstück Poststraße 5 (ehemals Karstadt Gewandhaus) erwerben und die Immobilie der Stiftung überlassen. Damit sichert die Stadt diese zentral gelegene Fläche für die dauerhafte Nutzung und kann vergaberechtskonform mit der Stiftung privaten Rechts kooperieren.

Für die Immobilie wurde eine Einschätzung mittels der Ertragswertmethode unter Berücksichtigung der entsprechenden Investitionsbedarfe vorgenommen. Es wurde ein Wert in Höhe von 10,6 Mio. Euro ermittelt. Der Erwerb soll durch die Stadt Braunschweig erfolgen, hierfür sind Nebenkosten des Grunderwerbs in Höhe von 7 %, mithin 742 TEUR, anzusetzen.

Es wird weiterhin mit Verkaufserlösen im siebenstelligen Bereich für die bestehenden Gebäude der Städtischen Musikschule Magnitorwall 16 und Augustorwall 5 geplant.

Weiteres Vorgehen

Durch den Tod von Friedrich Knapp kam es zu Änderungen des ursprünglichen Zeitplans und insbesondere die Abstimmungen mit den unten genannten Behörden konnten noch nicht begonnen werden. Die New Yorker SE begleitet das Vorhaben weiter und hat erklärt, den beschrittenen Weg fortsetzen zu wollen, wenn die nachfolgend genannten steuerlichen Aspekte erfüllt sind.

Daher stehen die oben genannten Beschlusspunkte und die weitere Umsetzung bei der Realisierung unter dem Vorbehalt, dass die folgenden Punkte mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden können und von diesen als umsetzbar eingeschätzt werden:

Die Stadt Braunschweig und die New Yorker SE sind sich einig, dass bei Bedarf im weiteren Verfahren durch entsprechende Gutachten und Abstimmungen mit Behörden sichergestellt wird, die vergaberechtliche Einordnung der Stiftung und der Betreibergesellschaft im Hinblick auf die geplanten Direktvergaben möglichst verbindlich zu klären und zu dokumentieren, um eine rechtssichere Umsetzung der privat durch die Stiftung getragenen Bau- und Vergabeprozesse zu gewährleisten.

Zusätzlich wird sichergestellt, dass die steuerliche Anerkennung der Gemeinnützigkeit sowie der geplante Vorsteuerabzug im Rahmen der Organschaft mit der Betreibergesellschaft mit den Finanzbehörden verbindlich abgestimmt und dokumentiert werden. Dies umfasst auch die steuerrechtliche Bewertung etwaiger Zuwendungen durch die New Yorker SE im Hinblick auf die Vermeidung einer verdeckten Gewinnausschüttung. Schließlich ist im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass gegenüber der New Yorker SE eine verbindliche Begrenzung ihres finanziellen Engagements auf die zugesagten Anteile am Stiftungskapital erfolgt und darüber hinaus keine weitergehende Nachschusspflicht entsteht.

Darüber hinaus ist vorzusehen, dass für den Fall struktureller Meinungsverschiedenheiten zwischen Stadt, Stiftung oder gGmbH ein Mediationsverfahren zur Anwendung kommt, zum Beispiel in einer separaten Vereinbarung zwischen der New Yorker SE und der Stadt.

Zusammengefasst ist das Finanzierungsmodell für die Stiftung also mit der staatlichen Finanzverwaltung, die Satzung der Stiftung und damit ihre Gründung vor dem Gründungsakt auch mit der Stiftungsaufsicht abzustimmen, auf Seiten der Stadt wird daneben die Kommunalaufsicht u.a. für die finanziellen Belange einzubinden sein.

Maßgeblich für die Kosten ist die Reduzierung des Siegerentwurfs auf die Vorgaben, u.a. eine Reduzierung der Bruttogeschossfläche. Zudem soll eine detaillierte Ausarbeitung der Konstruktion erfolgen, um eine valide Kostenschätzung vornehmen zu können.

Die Stadt wird sich bemühen, Ihre Beteiligung aus weiteren öffentlichen Mitteln von Bund und Land zu speisen.

Die Verwaltung wird diesen Beschluss des Rates wegen der besonderen öffentlichen Bedeutung des Projekts gem. § 13 der Hauptsatzung öffentlich bekannt machen sowie die politischen Gremien weiterhin über wesentliche Ergebnisse der weiteren Gespräche und Abstimmungen informieren.

Leppa

Anlage/n: