

**Informationsvorlage der Verwaltung
Nachtragsvorlage**

Diese Vorlage

- ersetzt die Ursprungsvorlage.
- ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
Finanz- und Personalausschuss	06.09.2022	öffentlich
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	14.09.2022	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	15.09.2022	öffentlich

<p>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</p> <p>WissensWerkStadt - Projektstand und Baukostensteigerung/Mehrkosten hier: ergänzende Erläuterungen</p>
<p>Betroffene Produktgruppe</p> <p>Baukosten: 11.09.01 Betriebskosten u. Projektsteuerung: 11.04.14 (vorbehaltlich einer evtl. Änderung der internen Zuständigkeit)</p>
<p>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</p> <p>Mehrkosten in Höhe von: Projektsteuerung 50.000 € Baukosten 3.293.000 € (s. Ursprungsvorlage 4134/2020-2025)</p>
<p>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</p> <p>Wesentliche Beschlüsse zur WissensWerkStadt (s. Anlage): 09.02.2017, Rat der Stadt Bielefeld (4207/2014-2020) 27.09.2018, Rat der Stadt Bielefeld (7011/2014-2020) 27.05.2021, Rat der Stadt Bielefeld (1431/2020-2025)</p>
<p>Sachverhalt:</p> <p>Der Finanz- und Personalausschuss hat die Vorlage zur WissensWerkStadt (Drucksache 4134/2020-2025) in seiner Sitzung am 14.06.2022 nur in 1. Lesung behandelt und darum gebeten, die im Rahmen der Diskussion aufgeworfenen Fragen zu beantworten. Der Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss ist dieser Vorgehensweise in seiner Sitzung am 15.06.2022 ohne weitere Diskussion beigetreten, woraufhin die Vorlage von der Tagesordnung der Ratssitzung am 23.06.2022 abgesetzt wurde. In der Diskussion im Finanz- und Personalausschuss wurden verschiedene Aspekte angesprochen, auf die in den nachfolgenden Ausführungen eingegangen wird:</p> <p>Externe Projektsteuerung</p> <p>Das Hinzuziehen eines externen Projektsteuerers hat sich in den vergangenen Monaten in vielfacher Hinsicht bereits bewährt. Die hochqualifizierte Begleitung der Projektvorbereitung, Planung,</p>

Durchführung und Dokumentation leistet einen entscheidenden Beitrag bei den Fortschritten des Projektes. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die rechtssichere Moderation in dem hochkomplexen Geflecht aus Eigentümern, Nutzern, Betreiber, Generalunternehmer und ausführenden Firmen unter Fortschreibung des Zeitplans und der Kostenübersicht zu nennen. Auch das Controlling beim Abschluss der Verträge, Vergabeentscheidungen sowie eingehenden Rechnungen erfordert ein Know-how und einen Projekteinblick, für den ein hoher Spezialisierungsgrad gefordert ist. Vor diesem Hintergrund sollte die externe Projektsteuerung aus Sicht aller aktiv Beteiligten unbedingt fortgesetzt werden.

Nutzungskonzept

Das rund 100-seitige Konzept wurde dem Rat mit Drucksache 7011/2014-2020 vorgelegt. Dieses Konzept ist weiterhin Basis für die Planung des Betriebes und wurde mittlerweile im Rahmen von Baubesprechungen noch auf die Praxis transferiert. Der Rat hat diesem Konzept in seiner Sitzung am 27.09.2018 zugestimmt. In diesem Zusammenhang wurden auch die dem Konzept zu entnehmenden finanziellen Rahmenbedingungen beschlossen.

Das Konzept war auch eine wesentliche Grundlage bei der Entscheidung über die Vergabe des Betriebes. Hierbei wurden zusätzliche ergänzende bzw. erläuternde Anforderungen formuliert:

„Der Auftragnehmer übernimmt dabei das komplette Veranstaltungsmanagement. Dies soll mindestens folgende Aspekte umfassen:

- Ausstellungen über längere Zeiträume
- Aktionen zu besonderen und markanten Ereignissen (z.B. Aufgreifen von Jubiläen wissenschaftlicher Ereignisse, Aktionen zu besonderen Events im Hochschul-, Stadt- bzw. Kulturbereich)
- Vorträge und Lesungen, Diskussionsforen
- (Abend-)Veranstaltungen. Das Gebäude wird dazu unterschiedliche Bestuhlungsmöglichkeiten haben (max. 400 Personen)
- Ticketing

Der Auftragnehmer ist verantwortlich für die Werbung (Printerzeugnisse, soziale Medien, Internet). Eine aussagekräftige Internetpräsenz der WissensWerkStadt ist laufend zu pflegen.“

Finanzierung

Die Zusammensetzung der Finanzierung entspricht auch weiterhin dem o. g. Nutzungskonzept. Die in der „Betriebsphase“ anfallenden Betriebskosten in Höhe von 924.000 € p. a. setzen sich zusammen aus:

- 274.000 € Objektkosten
- 365.000 € Personalkosten
- 340.000 € Sach- und Projektkosten
- abzüglich 55.000 € eingeworbene Mittel vom Unterstützernetzwerk.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Rat mit dem o. g. Beschluss die Verwaltung beauftragt hat, den Betrieb der WWS vorzubereiten und der Bielefeld Marketing GmbH im Rahmen einer Leistungs- und Finanzierungsvereinbarung für diese „Konzeptphase“, in der ein Personalstamm aufzubauen ist und Investitionen in die Ausstattung und multimediale Beispielung zu tätigen sind, einen Betrag von 310.000 € (180.000 € Personalkosten und 130.000 € Sachkosten) gewährt hat.

Dauer des Mietvertrages

Mit Blick auf die zwanzigjährige Zweckbindungsfrist des Zuwendungsbescheides vom 12.11.2018 ab Fertigstellung der Maßnahme wurde der Mietvertrag am 17.12.2020 nach Verhandlungen mit den Eigentümern einvernehmlich für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Übergabe des Gebäudes abgeschlossen, womit den gegenseitigen Interessen Rechnung getragen wurde. Zum einen benötigt die Stadt Bielefeld bei einer so erheblichen Investition die Sicherheit, dass die WWS auch dauerhaft an diesem Standort betrieben werden kann. Die Standortgarantie wird auch dazu beitragen, die WWS überregional zu etablieren, zumal davon auszugehen ist, dass nach bisherigem

Verständnis eine Vertragsverlängerung erfolgen wird.

Zum anderen ist aber auch das Interesse des Eigentümers zu berücksichtigen, der eine langfristige Planungssicherheit für dieses Objekt benötigt, da die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes nach Abschluss der Umbaumaßnahmen sehr stark eingeschränkt sind; ein schon zu Vertragsabschluss absehbarer zeitnahe Rückbau auf Kosten des Eigentümers hätte für ihn eine unangemessene Benachteiligung bedeutet.

Risikoanalyse

1. Auswirkungen auf Fördermittel

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass gemäß Zuwendungsbescheid vom 12.11.2018, Seite 2 eine Zweckbindungsfrist von 20 Jahren ab Fertigstellung der Maßnahme gilt. Bei einem Verstoß dagegen droht eine Rückzahlung der Fördermittel.

Überdies würde ein Verzicht auf den Bau der WWS ein erhebliches Risiko für die bereits bewilligten weiteren Fördermittel im INSEK Nördlicher Innenstadtrand bedeuten. Förderrechtlich werden alle Maßnahmen des INSEK als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme betrachtet. Im Paket tragen die verschiedenen Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes bei. Das Herauslösen dieses bedeutenden Projektes aus dem INSEK würde die Frage der Sinnhaftigkeit des gesamten INSEKs aufwerfen. Damit wären u. a. Maßnahmen wie die Freilegung der Lutter, der Neumarkt oder die Neugestaltung der Wilhelmstraße zusätzlich förderrechtlich zumindest in Frage gestellt.

Auch immateriell hätte der Verzicht auf eine Realisierung der WWS eine große Schadenswirkung. Das Projekt hat beim Land NRW einen hohen Stellenwert und hat vom UrbanLand-Board, dem Entscheidungsgremium der REGIONALE 2022, den A-Status verliehen bekommen, was bedeutet, dass alle Fragen der Umsetzung geklärt sind und die Finanzierung gesichert ist. Eine Aufgabe des Projektes dürfte die Zusammenarbeit mit den Fördermittelgebern des Landes NRW in den nächsten Jahren erheblich erschweren.

2. Kündigung des Generalübernehmervertrages (GÜV) vom 17.12.2020

Gemäß § 15.2 des am 17.12.2020 abgeschlossenen Generalübernehmervertrages über die Planung und Errichtung der „Wissenswerkstadt“ besteht für die Stadt Bielefeld als Auftraggeber ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund, wenn der Auftragnehmer (Geno/G-eins Bauträger GmbH & Co. oHG) Vertragsverletzungen von erheblichem Gewicht begeht, so dass das Vertrauen des Auftraggebers in die Leistungsfähigkeit und Leistungsbereitschaft des Auftragnehmers nachhaltig gestört ist und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses hierdurch unzumutbar wird. Beispielhaft werden im Vertrag die Gefährdung des Vertragszwecks, die endgültige und grundlose Verweigerung der Vertragserfüllung oder schwerwiegende Mängel der erbrachten Teilleistungen aufgeführt. Ein wichtiger Grund liegt nach dem Vertrag auch vor, wenn aufgrund eines vom Auftragnehmer alleine zu vertretenden Verstoßes gegen die Förderbedingungen des Förderbescheids eine Rückforderung der Fördermittel erfolgt.

Ohne das Vorliegen eines solchen wichtigen Grundes besteht kein Kündigungsrecht.

Insoweit ist gem. § 15.3 GÜV die sogenannte „freie Kündigung“ gem. §§ 648 BGB, 8 Abs. 1 VOB/B ausgeschlossen. Im Vertrag ist weiter vereinbart, dass ergänzend, insbesondere für die Rechtsfolgen einer Kündigung, die gesetzlichen Bestimmungen des BGB und der VOB/B gelten. Ein wichtiger Grund i. S. v. § 15.2 GÜV, der eine Kündigung des GÜV durch die Stadt rechtfertigt liegt derzeit nicht vor. Nach dem Rechtsgrundsatz „pacta sunt servanda“ besteht daher ein Anspruch des Auftragnehmers gegenüber der Stadt auf Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen aus dem GÜV.

Sofern sich die Stadt rechtswidrig ihren vertraglichen Verpflichtungen entziehen wollte und die Stadt dadurch wesentliche Vertragspflichten verletzt sollte und dies die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für den Auftragnehmer begründen sollte, würde auf Seiten des Auftragnehmers ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund gem. § 648a BGB bestehen. Die

Stadt wäre dann gegenüber dem Auftragnehmer gem. § 634 BGB zum Schadensersatz verpflichtet. Der Schadensersatzanspruch umfasst das sogenannte Erfüllungsinteresse, d. h. der Auftragnehmer ist wirtschaftlich so zu stellen, wie er stehen würde, wenn der Vertrag durch die Stadt ordnungsgemäß erfüllt worden wäre. Eine genaue Bezifferung der Höhe des Schadensersatzanspruchs ist an dieser Stelle nicht möglich. Dies hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, z. B. ob und inwieweit das Gebäude anderweitig wirtschaftlich genutzt werden könnte oder ob und in welchem Umfang hierfür zunächst eine Sanierung erfolgen müsste. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Zweck der Gewährung der Fördermittel zur Errichtung und zum Betrieb der WWS nicht erreicht würde und die Fördermittel nicht zur Verfügung stehen würden bzw. zurückgezahlt werden müssten. Es ist daher von einem sehr großen wirtschaftlichen Risiko für die Stadt auszugehen.

Der Vollständigkeit halber ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass nach dem GÜV im Falle von Baukostensteigerungen zwar kein Kündigungsrecht vereinbart ist. Allerdings sind gem. § 8.2 des GÜV Kostensteigerungen gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung gem. Anlage 8.2 des GÜV nur dann von der Stadt zu tragen, wenn der Auftragnehmer die Kostensteigerung prüfbar darlegt und nachweist und die Kostensteigerung trotz zumutbaren Maßnahmen zur Einsparung von Baukosten nicht zu vermeiden ist und der Auftragnehmer die Baukostensteigerung nicht zu vertreten hat. Der Auftragnehmer schuldet hier also die betriebsfähige Errichtung der WWS als Werkerfolg.

3. Kündigung des Mietvertrages vom 17.12.2020

Der GÜV und der Mietvertrag sind in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht untrennbar miteinander verbunden. In rechtlicher Hinsicht stellt der GÜV die Geschäftsgrundlage für den Mietvertrag dar. Für den Fall einer Aufkündigung des GÜV dürfte auch die Durchführung des Mietvertrags rechtlich und tatsächlich unmöglich werden. Da die Unmöglichkeit von der Stadt herbeigeführt sein würde, wäre die Stadt auch insoweit schadensersatzpflichtig.

4. Aufkündigung der Vergabeentscheidung an Bielefeld Marketing

Die mit dem Betrieb beauftragte Bielefeld Marketing GmbH hat ihrerseits bereits Aufwendungen generiert sowie feste Partner in das Projekt integriert. Die Partner haben teilweise bereits erfolgreich Fördermittelakquise betrieben, um eigens für die WWS entwickelte Ausstellungen umsetzen zu können. Auch hier droht bei Aufgabe des Projektes eine Schadensersatzpflicht.

Image der WissensWerkStadt

Bemerkenswert ist darüber hinaus, dass die WWS vor allem auch außerhalb der Stadt Bielefeld bereits sehr stark und sehr positiv aufgefallen ist, und sich im Feld zunehmend zu einer Plangröße entwickelt. Das äußert sich zum einen in der vermehrten Ansprache bei der Entwicklung von Förderprojekten – innerhalb und außerhalb der Bielefeld Wissenschaftslandschaft sowie zum anderen in der Akquise von einschlägigen (Groß-) Kongressen. Beispielhaft wird auf die größte Fachtagung zur Wissenschaftskommunikation im deutschsprachigen Raum, das „Forum Wissenschaftskommunikation“ hingewiesen. Dieses soll Ende 2023 nach Bielefeld kommen und mit ihm rund 500 Expertinnen und Experten und weiteren Stakeholdern aus dem Bundesministerium für Bildung und Forschung, den großen Forschungseinrichtungen und vielen weiteren Multiplikatorinnen und Multiplikatoren.

Oberbürgermeister



Clausen

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.