



Niederschrift über die öffentliche  
Sitzung des Gemeinderates  
am **29.06.2009**  
von 18:30 Uhr bis 20:15 Uhr  
- Wilhelm-Enßle-Halle (Foyer) Geradstet-  
ten -

Anwesend: Bürgermeister Norbert Zeidler  
und 21 Gemeinderäte  
Entschuldigt: GR Läßple  
Außerdem anwesend: Herr Dr. Meininger und  
Herr Martin Ritz sowie Zuhörer  
und Presse  
Schriftführer/in: Anja Kleinknecht  
Gemeindemitarbeiter: R. Molt, T. Englert, R.  
Hackspacher, M. Schiedel

BM Zeidler verweist auf die nachstehenden Erläuterungen, die sämtlichen Mitgliedern des Gemeinderates zugegangen sind:

**I. Neubau Rathaus Remshalden  
hier: Vergabe- und Baubeschluss**

**II. Beschlussvorschlag**

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Bau eines Rathauses im Sinne eines „kleinen PPP-Projekts“ zu.**
- 2. Der Gemeinderat stimmt der Realisierung des Rathauses mit 2.238 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 31 Tiefgaragenstellplätzen zu.**
- 3. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Zuschlag auf das Angebot der Bietergemeinschaft Rathaus Remshalden, bestehend aus der Firma Koch & Mayer GmbH & Co. KG zum Angebotspreis in Höhe von 7.642.418,00 € gemäß Angebot vom 02.06.2009 zu erteilen und die dafür notwendigen Verträge abzuschließen.**
- 4. Der Gemeinderat stimmt der Finanzierung und Nutzung von Teilen der Büroräume und Teilen des Untergeschosses (inkl. Tiefgarage) von ca. 785 m<sup>2</sup> durch den Eigenbetrieb „Wasserversorgung“ zu.**
- 5. Der Gemeinderat bildet eine Baukommission mit den Mitgliedern der Bewertungskommission und Vertretern der Verwaltung.**
- 6. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, mit der Bietergemeinschaft den Betrieb des Hauses auf die Reinigungsleistung von monatlich 2.718,50 € im Sinne eines PPP-Vertrages mit einer Vertragslaufzeit von 10 Jahren zu verhandeln.**
- 7. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung:  
die Nebenangebote 4 und 5 der Bietergemeinschaft zum Einbau für Wasserspiele mit 9 Springbrunnen auf dem neuen Marktplatz in Höhe von 168.094,00 € (brutto) anzunehmen und den Platz entsprechend zu gestalten,**

**mit dem Büro Drees & Sommer, Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH, Stuttgart, den Auftrag über das Projekt-Controlling; dem Büro RATIOPLAN, Bauüberwachung Technik; MENOLD BEZLER, juristische Beratung; zu verhandeln.**

### **III. Sachverhalt und Begründung**

Nach dem erfolgten Grundsatzbeschluss in Zusammenhang mit der Beschlussfassung des Rahmenplanes „Neue Mitte Remshalden“ wurden für das nordöstliche Quartier die weiteren detaillierten Rahmenbedingungen festgelegt, um an dieser Stelle die Ausschreibung für den Bau des Rathauses mit Sitzungssaal vorzubereiten. Hierfür hat das Bauamt eine entsprechende Ausschreibung nebst einem sehr präzisen Bau- und Ausstattungsprogramm aufgestellt.

Dies wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 12.11.2007 beschlossen.

Inhalt des Bauprogramms ist neben dem eigentlichen Gebäude auch der erste Bauabschnitt des neuen Marktplatzes westlich des Rathauses. Diese Platzgestaltung entwickelt sich ebenfalls aus dem Rahmenplan „Neue Mitte Remshalden“.

Das Raumprogramm wurde auf 2.253,5 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche festgelegt. In die PPP-Ausschreibung wurde aufgenommen, dass die Anbieter alternativ

1. Planen und Bauen (klassisches GU- Verfahren)
2. Planen, Bauen und Betreiben und
3. Planen, Bauen, Betreiben und Finanzieren

darzustellen und anzubieten haben.

Im Laufe des Verfahrens hat der Gemeinderat in der Sitzung am 06.04.2009, beschlossen die **Alternative 3** nicht weiter zu verfolgen.

Die Bewertungskommission legte nach Vorbereitung durch Drees & Sommer mit der Verwaltung die städtebaulichen Vorgaben für die PPP-Ausschreibung fest. Dabei wurden insbesondere ökologisch bzw. energetisch hochwertige Standards in der Ausschreibung und in der Bewertung eingebracht. Alle Konsortien müssen sich an der sogenannten 0- Variante messen, die gemeinsam mit dem Energieberaterbüro RATIOPLAN, Herrn Frank Müller, entwickelt wurde. Erwartungsgemäß haben alle Wettbewerbsteilnehmer die Variante 0 als die wirtschaftlichste und ökologisch sinnvollste Lösung ausgearbeitet.

#### **1. Vorgehensweise bei der Ausschreibung als PPP-Modell**

Das PPP-Modell „Neubau Rathaus“ wird im Verhandlungsverfahren nach VOB/A vergeben. Dem Verhandlungsverfahren wurde ein europaweit ausgeschriebener Teilnahmewettbewerb vorgeschaltet.

Insgesamt haben sich 8 Konsortien um die Teilnahme am Verhandlungsverfahren beworben. Alle 8 Konsortien wurden zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. 6 Konsortien haben ein Angebot abgegeben.

Das Vergabeverfahren wurde von einer projektbegleitenden Bewertungskommission, die mit externen Fachberatern besetzt wurde, begleitet.

Als Fachberater hat der Gemeinderat in der Sitzung am 23.06.2008 folgende Mitglieder nominiert:

- Prof. Hans Dieter Lutz,
- Prof. Joachim Frowein,
- Dr. Eckart Rosenberger, Vizepräsident der Architektenkammer B.-W.;
- Karl-Heinz Bayer, LRA, GB Baurecht- und Strukturentwicklung,
- Herr Heinz Lermann, Freie Planungsgruppe 7, beratendes Mitglied,
- Herr Frank Müller, RATIOPLAN, beratendes Mitglied,
- Technischer Beigeordneter Reinhard Molt,

Bürgermeister und Gemeinderäte als Sachbewerter:

- Bürgermeister Norbert Zeidler, stimmberechtigt
- Rolf Wellinger (BWV), stimmberechtigt, Werner Schnabel, ständiger Stellvertreter,
- Michael Haßmann (CDU), stimmberechtigt, Herbert F. Schanbacher, ständiger Stellvertreter
- Frieder Wachter (FW/FDP), stimmberechtigt, Karl-Heinz Payr, ständiger Stellvertreter
- Harald Bay (SPD), stimmberechtigt, Armin Wiesner, ständiger Stellvertreter.
- 

Vorprüfung:

- Frau Susanne Schomburg, Drees & Sommer
- Herr Dr. Frank Meininger, Menold Bezler Rechtsanwälte
- Herr Thorsten Englert, Gemeinde Remshalden
- Herr Wolfgang Enkelmann, Gemeinde Remshalden
- Herr Martin Groeger, Gemeinde Remshalden

Herr Dr. Eckart Rosenberger wurde einstimmig zum Vorsitzenden der Jury gewählt und nahm ebenfalls an den Verhandlungsgesprächen mit den Konsortien teil.

Bei der ersten Sitzung der Jury am 18.11.2008 wurden die Arbeiten mit der Tarnzahl 1011, 1012 und 1013 einstimmig ausgeschieden. Die verbleibenden Arbeiten 1014, 1015 und 1016 wurden aufgefordert, ihre Entwürfe entsprechend den Anregungen der Bewertungskommission anzupassen und zu der folgenden Sitzung der Jury am 08.05.2009 neu einzureichen.

Bei dieser Sitzung wurden ebenfalls unter Leitung von Herrn Dr. Rosenberger die drei Arbeiten neutral vorgestellt und im Anschluss gemäß der ausgeschriebenen Bewertungsmatrix bewertet. Die Arbeit mit der Tarnzahl 1016 erreichte mit *95,4* von *100* möglichen Punkten die höchste Punktzahl. Die Bewertungskommission empfahl einstimmig, die Arbeit mit der Tarnzahl 1016 weiter zu überarbeiten und nach erfolgter Überarbeitung dem Gemeinderat als Beschlussempfehlung vorzulegen.

In der Zwischenzeit hat das Konsortium Koch & Mayer die kritisierten Punkte überarbeitet und ein erneutes Hauptangebot (mit Datum vom 02.06.2009) vorgelegt.

## 2. Chronologie des Vergabe-/Verhandlungsverfahrens:

TA 15.10.2007	Beschlussfassung als Grundlage zur Vorbereitung des Raumprogramms „Neubau Rathaus Remshalden“
PLA 15.10.2007	Beratung des Raumprogramms und der städtebaulichen Rahmenbedingungen im Planungsausschuss mit den externen Beratern
GR 12.11.2007	Rahmenplanung „Mittelquerspange / Vom-Stein-Str.“ (Weiterentwicklung der alternativen Flächendisposition)
GR 12.11.2007	Beschluss des Raumprogramm und der Drei- Ämterstruktur durch den Gemeinderat
in 02/2008	Anzeige: „Ausschreibung Neubau Rathaus Remshalden / PPP-Projekt“
22.01.2008	1. Planungsausschuss 2008 (Neubau Rathaus Remshalden)
18.02.2008 02/03 2008	EU-Bekanntmachung Versand Ausschreibungsunterlagen zum Bau eines Verwaltungsgebäudes in Form eines PPP-Modells, Bekanntmachungs- Nummer: 2008/S 35-048245 (Aufforderung an insgesamt 19 Konsortien)
03.03.2008	2. Planungsausschuss
08.04.2008	Ablauf der Bewerberfrist, 8 Konsortien haben sich beworben
GR 28.04.2008	Auswahl aller 8 Konsortien zur Abgabe eines Angebotes zum Teilnahmewettbewerb
GR 09.06.2008	Vorberatung Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Raumprogramm Rathaus Remshalden als verbindliche Grundlage zur Teilnahme am europaweiten Wettbewerb
VA 16.06.2008	Vorberatung Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Raumprogramm Rathaus Remshalden als verbindliche Grundlage zur Teilnahme am europaweiten Wettbewerb
GR 23.06.2008	Beschluss Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Raumprogramm Rathaus Remshalden als verbindliche Grundlage zur Teilnahme am europaweiten Wettbewerb, Bewertungskommission zum Teilnahmewettbewerb Beschluss: Benennung der Mitglieder der Bewertungskommission
GR 14.07.2008	Entwässerungsplanung „Neue Mitte Remshalden“ (Rathausstandort) / Vorstellung der Entwässerungskonzeption
28.08.2008	Versand Rückfragenprotokolle Nr. 1 + 2 an Konsortien
09.09.2008	Versand Rückfragenprotokoll Nr. 3 an Konsortien
16.09.2008	Vorbesprechung mit den externen Mitgliedern der Bewertungsgremium für die Sitzung der Bewertungskommission am 18.11.2008
23.09.2008	Versand Rückfragenprotokoll Nr. 4 an Konsortien
08.10.2008	Versand Rückfragenprotokoll Nr. 5 an Konsortien

17.10.2008      Versand Rückfragenprotokoll Nr. 6 an Konsortien

**Bewertungskommission 18.11.2008**

18.11.2008      Die sechs eingegangenen Entwürfe und Angebote der Bieter werden in der Bewertungskommission von Frau Schomburg, Herrn Groeger und Herrn Molt vorgestellt; die Vorbewertung der Arbeiten erfolgte durch eine Arbeitsgruppe; Herr Dr. Eckart Rosenberger übernahm den Vorsitz der Jury.  
Die Jury empfiehlt einstimmig, drei Arbeiten im Verfahren zu belassen.  
Die Beurteilung der Arbeiten erfolgte anonym, die Beschlüsse waren allesamt einstimmig.

02.02.2009      1. Verhandlungsrunde mit 3 Konsortien  
(Bewerbermemorandum)

03.03.2009      2. Verhandlungsrunde mit 3 Konsortien  
(Bewerbermemorandum)

09.03.2009      Planungsausschuss

24.03.2009      3. Verhandlungsrunde mit 3 Konsortien  
(Bewerbermemorandum)

**Bewertungskommission 08.05.2009**

Die überarbeiteten Entwürfe und Angebote der drei verhandelten Bieter werden in der Bewertungskommission von Frau Schomburg und Herrn Molt vorgestellt. Die Überprüfung der ökologischen und energetischen Ansätze der Bieter erfolgte durch Herrn Frank Müller, RATIOPLAN. Die Mitglieder der Jury beauftragten die Verwaltung, die zusammengefassten Anregungen von der Bietergemeinschaft überprüfen und anbieten zu lassen. Die Beurteilung der Arbeiten erfolgte anonym, die Beschlüsse waren ausnahmslos einstimmig.  
Im Anschluss an die Bewertung wurde die Anonymität aufgehoben und die Mitglieder über die Zusammensetzung der 6 Konsortien informiert.

**3. Weiteres Vorgehen**

29.06.2009	Beschluss Vergabe und Bau
Juli/ August	Vertragsverhandlungen/ Vertragsunterzeichnung
August/ September	Baurecht/ Baugenehmigung
Oktober 2009	Baubeginn, Gründung

#### 4. Vergleich der Baukosten 1990/ Schätzung 2001/ Schätzung 2008 und tatsächliches Angebot 2009

##### Rathausneubau

##### Übersicht der aktuellen Kosten (Koch & Mayer)

1. Bieter 1016	2. €/Brutto m <sup>2</sup> BGF	3. BGF mit Sitzungssaal	4. Brutto Gesamtkosten mit Sitzungssaal	5. BGF Sitzungssaal Trauzimmer Fraktionszi. Küche Stuhllager	6. Brutto Gesamtkosten ohne Sitzungssaal Trauzimmer Fraktionszi. Küche Stuhllager	7. Außenanlagen Mehrkosten über 250 T €	8. Ohne Archiv Grundbuchakten 100 m <sup>2</sup> x 1.812,29 €	9. Brutto Gesamtkosten ohne Sitzungssaal und ohne MK Außenanlage und 100 m <sup>2</sup> Grundbuchakten
<b>1016</b>	<b>1.812,29 €</b>	<b>4.217</b>	<b>7.642.418,00 €</b>	<b>350</b>	<b>7.008.116,50 €</b>	<b>178.726,53 €</b>	<b>181.229,00 €</b>	<b>6.648.160,97 €</b>

- zu 1. Angabe der anonymen Bieternummer
- zu 2. Umrechnung der Gesamtkosten auf € Brutto / m<sup>2</sup> BGF (Bruttogrundfläche)
- zu 3. BGF mit Sitzungssaal, Trauzimmer, Fraktionszimmer, Stuhllager und Küche
- zu 4. Gesamtkosten des Bieters mit Sitzungssaal, Trauzimmer, Fraktionszimmer, Stuhllager, Küche und Außenanlage
- zu 5. BGF für Sitzungssaal, Trauzimmer, Fraktionszimmer, Stuhllager und Küche
- zu 6. Gesamtkosten des Bieters ohne Sitzungssaal, Trauzimmer, Fraktionszimmer, Küche, Stuhllager jedoch mit Außenanlage
- zu 7. Mehrkosten der Außenanlage über 250.000,- €
- zu 8. Mehrkosten für 100 m<sup>2</sup> Archiv für Grundbuchakten
- zu 9. Gesamtkosten des Bieters ohne Sitzungssaal, Trauzimmer, Fraktionszimmer, Küche, Stuhllager und Verringerung der Kosten für 100 m<sup>2</sup> Archiv für Grundbuchakten ohne Mehrkosten der Außenanlagen (in der Kostenschätzung waren 250.000,- € Außenanlage enthalten)

Diese Gesamtsumme kann gegenüber der Kostenschätzung des Bauamtes, Sitzungsvorlage vom 02.06.2008 zu Grunde gelegt werden.

Hier wurde mit Investitionskosten in Höhe von 6,40 Mio. Euro errechnet.

04.06.2009, Bauamt Remshalden

## Neubau Rathaus - Gutachten 2001

Kostenschätzung des Bauamtes im Jahre 2001 12.500.000 DM

Bau eines Rathauses in den Hutwiesen

### Entwicklung des Baukostenindex 2001 bis 2009

2001	98,7	%
2009	114,8	%
Differenz:	16,1	%

Kostenschätzung 2001 auf das Jahr 2009 projiziert: 12.500.000 16,10% 14.512.500 DM

**Hochgerechnete Kosten des Rathauses, OHNE RATHAUSPLATZ UND TIEFGARAGE** **7.420.123** **€**

## Wettbewerb "Neubau Rathaus" im Jahre 1990

Kostenschätzung des Bauamtes aus dem Jahre 1990 11.400.000 DM

Bau eines Rathauses in den Hutwiesen

### Entwicklung des Baukostenindex 1990 bis 2009

1990	85,8	%
2009	114,8	%
Differenz:	29	%

Kostenschätzung 1990 auf das Jahr 2009 projiziert: 11.400.000 29,00% 14.706.000 DM

**Hochgerechnete Kosten des Rathauses, OHNE RATHAUSPLATZ** **7.519.058** **€**

(mit Polizei und Notariat)

Somit ergibt sich eine Vorteilhaftigkeit in der Größenordnung bis zu 700.000 € oder rund 10 % (je nach indizierter Kostenschätzung). Bei einer sehr hohen Kenntnis, was das Gebäude samt Ausstattung anbelangt und dessen zu erwartenden laufenden Kosten, insbesondere zu erwartenden Energiekosten.

## **5. Wirtschaftlichkeitsvergleich**

Dadurch, dass der Gemeinderat am 06.04.2009 den Beschluss gefasst hat, die Finanzierung nicht von einem Dritten erbringen zu lassen, also selbst zu finanzieren, bedarf dies keiner Zustimmung mehr von der Rechtsaufsichtsbehörde, da somit kein kreditähnliches Rechtsgeschäft im Sinne des § 87 Abs. 5 der GemO vorliegt.

**Im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens wurden folgende unterschiedliche gewichtete Angebotsvarianten abgefragt:**

### **Variante 1 (Planen und Bauen)**

Der Rathausneubau ist vom Bieter nach den Vorgaben der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu planen und zu errichten. Die Vergütung erfolgt entsprechend dem Baufortschritt.

### **Variante 2 (Planen, Bauen und Betreiben)**

Der Rathausneubau ist vom Bieter nach den Vorgaben der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu planen und zu errichten und zudem zu betreiben. Die Vergütung der Planungs- und Bauleistung erfolgt nach Baufortschritt, die Vergütung der Betriebsleistungen erfolgt monatlich.

In der nachfolgenden Zusammenfassung werden die Vorgehensweise und die Ergebnisse der Wertung der Angebote dokumentiert.

### **Angebotsvarianten**

Die Angebotsvarianten wurden anhand der nachfolgenden Bewertungsmatrix (Kosten) bewertet. Hierbei wurden die Angebotsvarianten 1 und 2 wie folgt gewichtet:

Wertung 1 (Kosten):

- Variante 1 (Planen und Bauen) 33,33 %
- Variante 2 (Planen, Bauen und Betreiben) 66,67 %

Wertung 2 (Kosten):

- Variante 1 (Planen und Bauen) 50 %
- Variante 2 (Planen, Bauen und Betreiben) 50 %

### **Indizierung**

Bei der Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots wurden die angebotenen Leistungsentgelte über die gesamte Vertragslaufzeit unter Berücksichtigung der Preisgleitung errechnet.

Für die Angebotsauswertung wurden gemäß Angebotsformular Ziffer 1.2 Preise,

Teil B: Preistabelle folgende Indexsteigerungen unterstellt:

- Betriebsentgelte 2,00 % p.a.
- Allgemestrom 7,00 % p.a.

### Diskontierung

Zum Zwecke des Vergleichs der jeweils über die gesamte Vertragslaufzeit ermittelten (angebotenen) Entgelte wurde jeweils ein Barwert ermittelt. Zur Abzinsung wurde ein Diskontierungszinssatz von 4,0 % p.a. angesetzt. Diese Methode beruht auf dem Ansatz, dass bei einer Ausgabe in nominell gleicher Höhe ein späterer Anfall der Kosten für den Auftraggeber günstiger ist, als ein früherer Anfall.

### Finanzierung

Bei beiden Varianten erfolgt die Finanzierung des Rathauses durch die Gemeinde Remshalden.

### Ergebnis der Barwertierung durch die Fa. Econum

Bieter	Barwerte
--------	----------

	Variante 1	Variante 2	Gesamt
	Planen und Bauen	Planung, Bauen und Betrieb	VI * 1/3 VII * 2/3

	Investition in €	Investition in €	Betrieb in €	Summe in €	Absolut in €
Koch & Mayer GmbH	7.642.418	7.642.418	5.693.055	13.335.473	11.437.787

Bieter	Barwerte
--------	----------

	Variante 1	Variante 2	Gesamt
	Planen und Bauen	Planung, Bauen und Betrieb	VI * 1/2 VII * 1/2

	Investition in €	Investition in €	Betrieb in €	Summe in €	Absolut in €
Koch & Mayer GmbH	7.642.418	7.642.418	5.693.055	13.335.473	10.488.945

## 6. Bewertung der Angebote

Die Bewertung der drei, in die Endrunde gelangten Angebote erfolgte anhand der in Anlage 1 beigefügten Bewertungsmatrix. Die Zuschlagskriterien wurden vom Gemeinderat zur Ausschreibung beschlossen und in der Sitzung der Bewertungskommission am 08.Mai 2009 angewandt. Der Zuschlag ist dem Angebot zu erteilen, das auf der Grundlage der Auswertungen den Kriterien am meisten entspricht und somit das wirtschaftlichste ist.

Das Angebot der Bietergemeinschaft Koch & Mayer hat nach den Wertungsstufen der Bewertungsmatrix die höchste Punktzahl und ist somit das wirtschaftlichste Angebot.

Darüber hinaus erreichte diese Arbeit ebenfalls die höchste Punktzahl in den Rubriken Architektur, Städtebau/Platzgestaltung, (bauliche) Qualität (einschließlich Ökologie und Ökonomie), nämlich 55 von 55 Punkte.

Nach intensiver Prüfung des Angebotes vom 02.06.2009 für Bau und Betrieb wurden insbesondere die Positionen 1+2 auf der Seite 4 des Hauptangebotes (Betriebsentgelte) als unvorteilhaft bewertet. Auch die Positionen unter Punkt 7 sind im Hinblick auf Synergien mit den benachbarten öffentlichen Einrichtungen durch die Kommune günstiger zu betreiben. Lediglich die Position 6 (Reinigung) ist im Vergleich zur Gebäudegröße wirtschaftlich und soll deshalb an die Fa. Koch & Mayer vergeben werden. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, diese Position mit der Fa. Koch & Mayer bezüglich der Vertragsgestaltung (10 Jahre Laufzeit der Reinigungsleistung) zu verhandeln. Daraus leitet sich die Bezeichnung eines sogenannten „kleinen PPP- Projektes“ ab.

**Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung den Abschluss eines Vertrages über eine öffentlich-private Partnerschaft mit dem Konsortium Koch & Mayer, Bauunternehmung GmbH & Co. KG.**

## 7. Projekt-Controlling

Das Büro Drees & Sommer, Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH, Stuttgart, vertreten durch Frau Dipl.-Ing. Susanne Schomburg, wurde mit der Projektsteuerung für den Neubau „Rathaus Remshalden“ beauftragt. Gemeinsam mit dem Büro Drees & Sommer GmbH und der Verwaltung wurde die Vorbereitung einer Investorenausschreibung durchgeführt. Juristisch begleitet wurde die Ausschreibung von den Rechtsanwälten Menold Bezler, Stuttgart, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Frank Meininger. In zahlreichen Sitzungen und Besprechungen hat sich gezeigt, dass die Integration des Büros RATIOPLAN sehr wichtig war, deshalb empfiehlt die Verwaltung, Herrn Frank Müller das Projektmanagement Haustechnik und Energie zu übertragen.

Auch in der Umsetzungsphase des PPP-Projekts ist eine Projektsteuerung und für die Ausarbeitung der unterschriftsreifen Verträge die Mitarbeit von Herrn Rechtsanwalt Dr. Frank Meininger erforderlich. Die Verwaltung

schlägt deshalb vor, das Büro Drees & Sommer GmbH mit der Projektsteuerung und die Rechtsanwälte MENOLD BEZLER mit der weiteren juristischen Begleitung zu beauftragen. Im Rahmen des Projekt-Controlling durch das Büro RATIOPLAN wird sichergestellt, dass die Umsetzung des Angebots der Bietergemeinschaft (z. B. Technik, Ökologiekonzept usw.) vollumfänglich erfolgt.

## **8. Auswirkungen auf den Haushalt:**

Zur planerischen Vorbereitung des Rathausneubaues sowie für die Projektsteuerung und juristische Begleitung sind im Haushaltsjahr 2009 bei der Finanzposition 20600.9400000 VHZ 002, 1.000.000 € und eine Verpflichtungsermächtigung über 7.000.000 € eingeplant. Die Inanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigung ist in der Finanzplanung des Haushaltsplans 2009 für die Haushaltsjahre 2010 und 2011 entsprechend berücksichtigt. Die Korrektur sowie die Finanzierung erfolgt über einen Nachtragshaushalt.

Auf Basis des vorliegenden Angebots der Bietergemeinschaft ergeben sich ab der Inbetriebnahme folgende Entgeltzahlungen (brutto).

für die Reinigungsleistungen: 2.718,47 € / monatlich

Die Investitions- und Betriebskosten werden noch anteilmäßig auf den Eigenbetrieb Wasserwerk Remshalden umgeschichtet, da auch die Betriebsleitung Räumlichkeiten in Anspruch nimmt (für diese Räumlichkeiten besteht Vorsteuerabzug). Des weiteren soll ein Eigenbetrieb „Tiefgarage“ gegründet werden. Somit kann die Tiefgarage (ca. 682 m<sup>2</sup>im UG) komplett über diesen finanziert und betrieben werden – dadurch kann der komplette Vorsteuerabzug geltend gemacht werden.

Darüber hinaus wird die Gemeinde Remshalden Finanzierungsmittel aus dem Ausgleichstock beantragen, deren exakte Höhe nur grob veranschlagt und prognostiziert werden können. Die Verwaltung erhofft sich aus diesem Topf Einnahmen in der Größenordnung von 250.000 Euro bis 500.000 Euro.

Zusätzlich hat die Verwaltung einen Zuschussantrag beim Wirtschaftsministerium i.H.v. 864.000 Euro für eine Finanzhilfe aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm II in der Städtebauförderung gestellt.

Sobald über beide Anträge ein Bewilligungsbescheid o.a. konkretere Zahlen vorliegen, wird dies in der Haushaltsplanung 2010 berücksichtigt.

Sobald das Rathaus bezogen worden ist können weitere kommunale Liegenschaften (Rathausareal und Bauamt) zur Refinanzierung an potenzielle Investoren veräußert werden. Dabei handelt es sich beim Bauamt in

Grunbach um das markante Gebäude mit 300 m<sup>2</sup> Grundstück. Das gesamte Rathausareal in Geradstetten hat ca. 2.100 m<sup>2</sup> Fläche.

#### **IV. Beratungsverlauf**

BM Zeidler begrüßt die Zuhörer und Gemeinderäte.

#### **GR Bay beantragt, die Beschlussfassungen von der heutigen Tagesordnung abzusetzen und bis zur Gemeinderatssitzung am 27. Juli aufzuschieben.**

Für die heutige Sitzung wünscht GR Bay lediglich eine Vorstellung des Projekts, um mehr Transparenz zu schaffen und um gegen Politikverdrossenheit anzugehen. Die mangelnde Transparenz führt er hierbei auf das PPP-Verfahren zurück. Seine Fraktion werde in Zukunft derartig undemokratische Verfahren ablehnen, bei welchen Vorentscheidungen hinter verschlossenen Türen gefällt werden.

BM Zeidler erklärt, dass auch die Kelter in Hebsack sowie das Kinderhaus Geradstetten in vergleichbaren Verfahren geplant und gebaut wurden. Ihn erstaune es, dass die Kritik nun erst beim Rathausprojekt angebracht werde.

GR Bay unterstreicht sein Anliegen damit, dass er Transparenz gegenüber Bürgern und Gemeinderäten schaffen möchte, die nicht persönlich in den beteiligten Gremien mitwirken konnten.

BM Zeidler erklärt, dass man an die Verfahrensrichtlinien des PPP-Verfahrens gebunden sei.

Herr Dr. Meininger weist auf das Spannungsfeld zwischen Transparenz und Bieterschutz im PPP-Verfahren hin. Demnach sei es nicht zulässig, dass mehrere Entwürfe öffentlich diskutiert werden. Das Vergabeverfahren sei zwingend nichtöffentlich.

GR Bay möchte durch den Antrag zur Tagesordnung das Entscheidungsobjekt nochmals der Bevölkerung vorstellen, worauf BM Zeidler die Frage in den Raum stellt, ob sich durch eine vierwöchige Verschiebung der Entscheidung etwas ändere.

GR Haßmann schlägt vor, die Pläne für das geplante Rathaus zu präsentieren.

TB Molt erwidert, dass dies ohnehin vorgesehen sei.

#### **BM Zeidler stellt den Tagesordnungsantrag von GR Bay zur Abstimmung.**

#### **Bei 5 Gegenstimmen wird mehrheitlich beschlossen, die Beratung nicht auf eine reine Vorstellung des Projektes zu begrenzen und die Beschlussfassung nicht auf den 27. Juli zu verschieben.**

Dr. Meininger gibt zunächst einen Rückblick der Entscheidungen in Sachen neues Rathaus. Der Grundsatzbeschluss wurde im November 2007 gefasst. Es folgte eine eineinhalbjährige Zusammenarbeit, in deren Rahmen drei Varianten abgefragt wur-

den. Von den 19 interessierten Konsortien haben tatsächlich 8 eine Bewerbung abgegeben. Diese wurden in einem anonymisierten Verfahren vorgestellt.

TB Molt präsentiert mit einer Beamer-Präsentation die Südwest-Ansicht des Gebäudes und geht ebenfalls nochmals kurz auf das Verfahren ein. Im Rahmen des Verfahrens wurden 3 Anbieter in die engere Wahl genommen. Sieger des Verfahrens stellt der Entwurf 1016 dar. TB Molt erläutert die wesentlichen Merkmale dieses Entwurfs. Nachdem die seitens der Gemeinde gewünschten Verbesserungen eingearbeitet wurden entspreche der Entwurf 1016 in Größe, Architektur und Funktionalität bestmöglichst den Anforderungen der Gemeinde Remshalden.

Architekt Martin Ritz visualisiert das Rathausprojekt mit verschiedenen Ansichten und Grundrissen sowie Seitenansichten. Neben dem Gebäude geht er auch auf die Gestaltung des vorgelagerten Rathausplatzes ein; ebenso erläutert er die Planungen zur Tiefgarage, die wunschgemäß optional später erweitert werden könne. Die Brunnenanlage werde zunächst als Torso gebaut und könne später beliebig erweitert werden.

BM Zeidler bedankt sich bei Martin Ritz. Zusammenfassend stellt er fest, dass der Entwurf 1016 seiner Meinung nach städtebaulich am ansprechendsten und zudem am wirtschaftlichsten und ökologischsten sei.

GRin Pressel erkundigt sich nach dem Abstand zwischen den Wasserspielen auf dem Rathausvorplatz und der Unteren Hauptstraße vor dem Hintergrund des Gefährdungspotentials des fließenden Verkehrs für spielende Kinder.

Martin Ritz erläutert, dass der Abstand 7 – 8 m betrage und dieser nach den Erfahrungen bei ähnlichen Projekten ausreichend sei.

Auf Nachfrage von GR Roland Schanbacher wird erläutert, dass die Wasserspiele nicht die Nutzung des Rathausvorplatzes als Marktplatz einschränke. Der Platz sei multifunktional nutzbar, da die Düsen bündig in den Boden integriert seien und zusätzlich mit Abdeckungen verschlossen werden können. Außerdem sei der Platz vollständig mit Fahrzeugen befahrbar.

Auf Nachfrage erklärt Martin Ritz, dass die Wasserspiele nicht beleuchtbar seien.

TB Molt ergänzt, dass die Belastbarkeit des Vorplatzes einer mittleren Straße entspreche.

Auf Nachfrage von GRin Pressel erklärt Martin Ritz, an welcher Stelle eine Parkbank bereits vorgesehen sei. Dies ist am Übergang beim Anger bei den Bäumen. Herr Ritz weist jedoch darauf hin, dass der Platz sich entwickeln müsse und ggf. später Bänke ergänzt werden können.

GR Schnabel freut sich, dass nunmehr nach über 30 Jahren der Bau eines Rathauses konkret auf der Tagesordnung stehe.

BM Zeidler zitiert aus der Chronik die Beschlusslage zum Bau eines neues Rathauses aus dem Jahr 1974. Damals war ein Zeithorizont von 5 Jahren zum Bau eines zentralen Rathauses angedacht.

GR Bay erinnert, ohne im einzelnen auf die Historie eingehen zu wollen, dass in den vergangenen 30 Jahren immer bürgerliche Mehrheiten im Rat waren. Die Ablehnung des Rathausprojektes begründet er mit dem Argument „nicht konjunkturgerecht“. Das Rathaus passe nicht zur aktuellen Finanzlage. Außerdem solle man sich Gedanken über die Nutzung der aufzugebenden Areale machen; diese müssten mit einer deutlichen Aufwertung der Ortsteile verbunden sein. Im übrigen werde man die Umsetzung des Rathausprojektes nicht blockieren, auch wenn man in der Sache dagegen sei.

Auf Nachfrage von GR Haßmann zum Zeitplan erklärt TB Molt, dass die Vereinbarung eines Teilvertrages für die Definierung einzelner Gewerke möglich sei, um einen Baubeginn im Herbst schaffen zu können. Dieser Planungsauftrag könne von den anderen Gewerken losgelöst vergeben werden.

BM Zeidler ist dankbar, dass niemand ernsthaft die Notwendigkeit des neuen Rathauses bezweifele. Er weist darauf hin, dass für dieses Projekt ein Kredit in Höhe von 4 Mio. € aufgenommen werden müsse trotz einem derzeitigen Rücklagenbestand von 8 Mio. €. Allerdings erwarte man für das Jahr 2010 eine schwierige Situation, sodass nicht davon ausgegangen werden kann, dass im Prinzip durch die Rücklagen der Kredit bereits bezahlt sei. Vielmehr werde die Pro-Kopf-Verschuldung um 300 € pro Einwohner ansteigen, die jedoch bei Fortsetzung der in der Vergangenheit erreichten Tilgungsleistung innerhalb von 10 Jahren abgebaut werden könne. Abschließend unterstreicht BM Zeidler, dass alle Beteiligten sich die Entscheidungen im Zusammenhang mit dem neuen Rathaus nicht leicht gemacht hätten.

Auf Bitte von GR Wellinger sagt BM Zeidler zu, dass die Verwaltung dem Gemeinderat zu den Abstimmungspunkten 3 sowie 7.2 berichten werde, sobald die entsprechenden Verhandlungen bzw. Abschlüsse getätigt worden sind.

## **V. Beschluss**

**BM Zeidler stellt die Punkte 1 – 7.2 einzeln zur Abstimmung.**

- 1. Bei 16 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung stimmt der Gemeinderat dem Bau eines Rathauses im Sinne eines kleinen PPP-Projektes zu.**
- 2. Bei 18 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme und 3 Enthaltungen stimmt der Gemeinderat der Realisierung des Rathauses mit 2.238 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 31 Tiefgaragenstellplätzen zu.**

- 3. Bei 4 Gegenstimmen und 1 Enthaltung wird die Verwaltung ermächtigt, den Zuschlag auf das Angebot der Bietergemeinschaft Rathaus Remshalden, bestehend aus der Firma Koch und Mayer GmbH & Co KG zum Angebotspreis in Höhe von 7.642.418,-- € gem. Angebot vom 2.6.2009 zu erteilen und die dafür notwendigen Verträge abzuschließen.**
- 4. Bei 5 Gegenstimmen ohne Enthaltung stimmt der Gemeinderat der Finanzierung und Nutzung von Teilen der Büroräume und Teilen des Untergeschosses (inkl. Tiefgarage) von ca. 785 m<sup>2</sup> durch den Eigenbetrieb „Wasserversorgung“ zu.**
- 5. Einstimmig bildet der Gemeinderat eine Baukommission mit den Mitgliedern der Bewertungskommission und Vertretern der Verwaltung.**
- 6. Bei 5 Gegenstimmen und 1 Enthaltung ermächtigt der Gemeinderat die Verwaltung mit der Bietergemeinschaft den Betrieb des Hauses auf die Reinigungsleistung von monatlich 2.780,50 € im Sinne eines PPP-Vertrages mit einer Vertragslaufzeit von 10 Jahren zu verhandeln.**
- 7.1 Bei 4 Gegenstimmen und 1 Enthaltung ermächtigt der Gemeinderat die Verwaltung die Nebenangebote 4 und 5 der Bietergemeinschaft zum Einbau von Wasserspielen mit 9 Springbrunnen auf dem neuen Marktplatz in Höhe von 168.094,-- € (brutto) anzunehmen und den Platz entsprechend zu gestalten.**
- 7.2 Einstimmig ermächtigt der Gemeinderat die Verwaltung mit dem Büro Drees & Sommer Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH Stuttgart den Auftrag für das Projekt Controlling zu verhandeln sowie mit dem Büro Ratioplan Bauüberwachung, Technik und Menold Bezler, juristische Beratung; Vertragsverhandlungen zu führen.**