



Niederschrift über die **öffentliche** Sitzung
des **Gemeinderats**
am 21. Mai 2007
von 19.00 bis 20.55 Uhr
im Saal des Bürgerhauses
Remshalden-Grunbach

Anwesend: BM Zeidler und 21 Gemein-
räte

Entschuldigt: GR Läßle
Außerdem anwesend: Herr Dr. Meininger

Schriftführer: Herr Kuderna

BM Zeidler verweist auf die nachstehenden Erläuterungen, die sämtlichen Mitgliedern des Gemeinderats zusammen mit der Sitzungseinladung zugegangen sind:

**„I. Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Gewann „Lange Wiesen“
hier: Entscheidung über die weitere Vorgehensweise**

I. Beschlussvorschlag

- 1.) Der Gemeinderat nimmt die verschiedenen Finanzierungsformen zur Kenntnis.**
- 2.) Der Gemeinderat beschließt nach dem Vorliegen des Wirtschaftlichkeitsnachweises, ob der Verwaltungsneubau durch Public Private Partnership (PPP) oder durch eine „klassische Finanzierungsform“ abgewickelt wird.**
- 3.) Die Verwaltung wird ermächtigt, einen Beratungsvertrag mit der Kanzlei Menold Bezler und Drees & Sommer abzuschließen und phasenweise durchzuführen (s.a. Anlage 2).**
- 4.) Die endgültige Zuschlagserteilung wird in Form eines öffentlichen Teilnahmewettbewerbs unter dem Vorbehalt eines Wirtschaftlichkeitsnachweises erfolgen.**
- 5.) Der Gemeinderat beschließt eine Steuerungsgruppe aus folgendem Personenkreis:**
 - **Verwaltung**
 - **Politik (jeweils 1 Mitglied je Fraktion)**
 - **Kanzlei Menold Bezler und Drees & Sommer**

Auszug: FZ 2 x
BA 1 x

Diesen Auszug beglaubigt:

Remshalden, den 10.07.2007

.....Schriftführer

III. Sachverhalt und Begründung

Auf die GR-DS 28/2007 und die beiliegenden Schaubilder wird verwiesen.

BM Zeidler weist darauf hin, dass nach ausführlichen Überprüfungen seitens der Verwaltung nur zwei Finanzierungsmöglichkeiten in Betracht kommen, um ein Verwaltungsgebäude/Rathaus finanzieren zu können. Neben der seither bekannten klassischen Finanzierungsvariante in Form eines Kommunaldarlehens (mit vorgeschaltetem Architektenwettbewerb) gibt es eine Vielzahl von Gründen, welche nach Vorliegen des Wirtschaftlichkeitsnachweises, für eine Finanzierung und Abwicklung durch PPP (Public Private Partnership) sprechen. Bei dieser Finanzierungsvariante ist zum einen ein zügiges, wirtschaftlich transparentes Verfahren gewährleistet und zum anderen bestimmt die Verwaltung bzw. der Gemeinderat, wie dominant die Architektur/Städtebau bzw. die Ökonomie des Gebäudes bewertet werden.

BM Zeidler nimmt Bezug auf die der Drucksache beiliegenden Schaubilder und betont insbesondere, dass parallel zur Eignungsprüfung, die großen Themen wie z.B. Städtebau (hier insbesondere der Rahmenplan) und die Architektur (Innere Organisation sowie das daraus abgeleitete Raumprogramm) derzeit parallel aufgearbeitet werden können. Erst nachdem diese Meilensteine aufgearbeitet und im Gremium gewichtet worden sind, erfolgt die 2. Phase, welche die Ausschreibung und die Vergabe einschließlich eines Wirtschaftlichkeitsnachweises erfordert. Somit entscheidet sich erst vor der Zuschlagserteilung, in welcher Finanzierungsform der Neubau finanziert wird. Die Finanzierung wird somit bis zum Schluss offengehalten. Parallel wird auch die Innerortsentwicklung weitergeplant. Das Verfahren sei insgesamt innovativ. Es ist generell noch zu klären, ob das Gremium einen Architektenwettbewerb oder ein PPP-Verfahren möchte.

BM Zeidler teilt mit, dass am 9. Juli 2007 eine Gemeinderatssitzung stattfindet, in der er die zukünftige Organisation, aus welcher sich das Raumprogramm ableitet, ausführlich vorstellen und diskutieren will. Anschließend erteilt er Dr. Meininger das Wort, mit der Bitte um Stellungnahme, dass im Gremium seit seinem letzten Vortrag am 26.03.2007 der Eindruck besteht, dass die Person Meininger ausschließlich für PPP steht und dadurch Bedenken im Gremium bestehen, ob hinsichtlich „Architektur und Städtebau“ ein unanhängiges Ergebnis zu Stande kommt.

Dr. Meininger verweist auf die Erfahrung, dass nicht jedes Projekt, das als PPP-Projekt angedacht wurde, auch als PPP umgesetzt wurde. Gesucht werden müsse auf jeden Fall die wirtschaftlichste Lösung. Er verweist darauf, dass folgende Maßnahmen, die ursprünglich als PPP-Projekt angedacht waren nicht entsprechend realisiert wurden: Hohenstaufenhalle, Wildparkstadion und das Verwaltungsgebäude der Kliniken Stuttgart. Er selbst stehe nicht für PPP. Er betont nochmals, dass der Wirtschaftlichkeitsnachweis von der Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt werden muss, dadurch ist gewährleistet, dass nur die wirtschaftlichste Finanzierungsvariante in Betracht kommt.

Zur vergaberechtlichen Ausgestaltung schildert er die einzelnen Stufen:

Erste Wirtschaftlichkeitsprognose, Europaweite Bekanntmachung, Teilnahmewettbewerb mit Auswahlkriterien wie Fachkunde, insbesondere Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit. Im anschließenden Angebots- und Verhandlungsverfahren gelten als mögliche Zuschlagskriterien der Preis, die Qualität des Gebäudes, der Betrieb, die Funktionalität und Architektur bzw. Städtebau. Abschließend folgt die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Beurteilung/Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

Herr Meininger betont, dass die Gemeinde bis zuletzt alles selbst in der Hand hat, insbesondere, welche Schwerpunkte für die Realisierung des Gebäudes gelten sollen. Dabei könne bei der Auswahl z.B. ein Punktesystem festgelegt und ein zweistufiges Verfahren gewählt werden. Denkbar sei z.B. dass ein Schwerpunkt Architektur/Städtebau gesetzt wird, wobei in verschiedenen Umschlägen die Architektur angeboten und in dem anderen Umschlag die Folgekostenkalkulation eingereicht wird. In getrennten Auswertungen werden dann z.B. die gefälligste architektonische Arbeit ausgewählt und die Folgekosten berücksichtigt. Aus beiden Faktoren ergibt sich schließlich die wirtschaftlichste Lösung, weil der Anbieter davon ausgehen kann, dass die Folgekosten mit beurteilt werden und er deshalb mit entsprechender Qualität planen und bauen muss, um letztlich zum Zug kommen zu können.

Dr. Meininger betont nochmals, dass die Gemeinde Herr des Verfahrens ist, indem sie durch eine Bewertungsmatrix die Komponenten „Städtebauliche, gestalterische, architektonische Qualität des Gebäudes“, den „Qualitätsstandard“ und z.B. die „Umsetzung des Raumprogramms“ und die „Bepreisung“ von vornherein festlegt. Dies hat übrigens auch Esslingen getan.

GR Haßmann befürchtet, dass die Katze im Sack gekauft wird, weil möglicherweise ein nicht unabhängiger Planer mitwirkt.

Dr. Meininger verweist wiederholt darauf, dass die Aufsichtsbehörde letztendlich über die Wirtschaftlichkeit entscheidet.

GR Wellinger meint, man habe die Vorgehensweise als Gremium in der Hand. Es müsse eine städtebaulich gute Lösung angestrebt werden. Man habe nun die Chance, etwas Neues zu machen.

GR Payr meint, es komme städtebaulich etwas positives heraus. Man habe mit dem Verfahren große Chancen.

GR Bay meint, ein städtebaulicher Wettbewerb wäre wünschenswert. Man belaste künftige Generationen eher noch länger, wenn wir länger finanzieren. Man solle sich Gedanken machen, wie das vorhandene Gemeindevermögen eingesetzt wird.

GR Bay beantragt, noch vor der Sommerpause eine Bürgerversammlung zu dem Thema „Neubau eines Verwaltungsgebäudes“ durchzuführen.

BM Zeidler verweist darauf, man habe einen Rahmenplan beschlossen. Der Wert der vorhandenen Grundstücke ist bekannt.

GR Leppert betont, der Rahmenplan liege noch nicht vor und wir planen bereits ein Gebäude. Der Rahmenplan sollte zuvor vorliegen.

BM Zeidler verweist darauf, die Rahmenplanung laufe parallel. Über das städtebauliche Umfeld entscheidet der Gemeinderat.

GR R. Schanbacher stellt den Antrag auf Abstimmung.

GR H. Schanbacher betont, man könne erst entscheiden, wenn Entscheidungsgrundlagen vorhanden sind. Er plädiert für einen begrenzten offenen Wettbewerb.

Ziff. 1) des Beschlussvorschlages wird zur Kenntnis genommen.

Ziff. 2) des Beschlussvorschlages wird mit 9 Gegenstimmen und 1 Stimmenthaltung mehrheitlich zugestimmt.

Ziff. 3) des Beschlussvorschlages wird mit 9 Gegenstimmen und 1 Stimmenthaltung mehrheitlich zugestimmt.

Ziff. 4) des Beschlussvorschlages wird mit 8 Gegenstimmen und 2 Stimmenthaltungen mehrheitlich zugestimmt.

Ziff. 5) des Beschlussvorschlages wird mit 8 Gegenstimmen und 2 Stimmenthaltungen mehrheitlich zugestimmt.