



## Niederschrift

### Öffentlicher Teil

ZwASn/02/2016/14-19

<b>Gremium</b>	<b>Zeitweiliger Ausschuss für den Schulneubau</b>
<b>Sitzung am:</b>	<b>04.04.2016</b>
<b>Sitzungsort</b>	<b>Gemeindesaal, Lindenallee 14, 15366 Hoppegarten</b>

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 20:33 Uhr**

**anwesend:**

#### **Ausschussvorsitzender**

Herr Sven Siebert

#### **Mitglieder**

Frau Claudia Katzer

Herr Thomas Scherler

Herr Stefan Radach

Herr Volkmar Seidel

Herr Christian Arndt, etwas später

Frau Ruth Schaefer

#### **Bürgermeister**

Herr Karsten Knobbe

#### **sachkundige(r) Einwohner(in)**

Herr Steffen Molks

Herr Peter Schulze

Frau Petra von Wensierski

Herr Dachroth, etwas später

#### **Gäste**

Herr Hartmut Fischer (VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH)

Frau Sabine Schaefer (VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH)

**abwesend:**

#### **sachkundige(r) Einwohner(in)**

Herr Stephan Pluskat

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- |     |  |
|-----|--|
| 1   | Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit              |
| 2   | Feststellung der Tagesordnung, ggf. Beschlussfassung über eine Änderung  |
| 2.1 | Feststellung von Ausschließungsgründen                                   |
| 3   | Entscheidung über mögliche Einwendungen zur Niederschrift vom 08.02.2016 |
| 4   | Mitteilungen des Bürgermeisters/der Verwaltung                           |
| 5   | Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden                                   |
| 6   | Anfragen der Ausschussmitglieder   |
| 7   | Vorstellung Leistungsverzeichnis   |
| 8   | Finanzierungsvarianten   |
| 9   | Sonstiges  |
| 10  | Einwohnerfragestunde   |

### **Öffentlicher Teil**

#### **1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit**

Es wird die ordnungsgemäße Ladung der Sitzung festgestellt.

Der Ausschuss ist mit den o. a. anwesenden Mitgliedern beschlussfähig.

#### **2 Feststellung der Tagesordnung, ggf. Beschlussfassung über eine Änderung**

Die Tagesordnung wurde nicht geändert.

Aber es wurde festgelegt, unter TOP 9 (Sonstiges) über die DS 159 Erweiterung der Peter- Joseph-Lenné-Schule zu sprechen.

#### **2.1 Feststellung von Ausschließungsgründen**

Keine.

#### **3 Entscheidung über mögliche Einwendungen zur Niederschrift vom 08.02.2016**

Das Protokoll wird ohne Änderungen zur Kenntnis genommen.

Die Protokollführung von Herrn Dachroth wurde gelobt.

#### **4 Mitteilungen des Bürgermeisters/der Verwaltung**

Es werden keine Informationen gegeben.

#### **5 Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden**

Es werden keine Informationen gegeben.

#### **6 Anfragen der Ausschussmitglieder**

Es wurden keine Fragen gestellt.

#### **7 Vorstellung Leistungsverzeichnis**

Frau Schnabel gab als Einstieg in den TOP den Hinweis, dass sich die Verwaltung erst nach der Erstellung eines Gutachtens entschieden hat, das Bauvorhaben im Ganzen auszuschreiben, an einen Generalunternehmer zu vergeben. Nun liegen dem Ausschuss vor: Leistungsverzeichnis, Bewertungsmatrix und das entsprechend den zurückliegenden Absprachen aktualisierte Raumprogramm.

Herr Fischer wird vom Bürgermeister gebeten, die weiteren Ausführungen zu übernehmen.

Er erläutert das zweistufige Vergabeverfahren an Hand einer Power-Point-Präsentation. Für die 1. Stufe (Teilnehmerwettbewerb) ist wichtig, die Ausschreibung bis 18.04.16 zu starten, da sonst das neue Vergabegesetz greift und die Unterlagen angepasst werden müssen, was zusätzlich Zeit kostet.

Im Ergebnis der 1. Stufe sollen 3-6 Unternehmen ausgewählt werden, die dann an der 2. Stufe des Vergabeverfahrens teilnehmen.

Es wird im Verfahren nicht nur ein Pauschalpreis abgefragt, sondern eine aufgegliederte Preiskalkulation. Das beste PreisLeistungsverhältnis wird nach folgendem Quotienten

ermittelt: 
$$\frac{\text{Punktwert} \times 1.000.000}{\text{Gesamtinvestition} + \text{Pauschale für Wartung}(5 \text{ J.})}$$

Der Punktwert ergibt sich aus einer qualifizierten Bewertung, für die eine Matrix zu Grunde gelegt wird, zu der im n.ö. Teil noch diskutiert werden kann.

In der Ausschreibung wird eine funktionale Bauleistungsbeschreibung vorgegeben.

Folgender Terminplan wird angestrebt:

11.04.16 Absendung der Unterlagen (1. Stufe)

10.05.16 Vergabeunterlagen für 2. Stufe liegen vor

03.06.16 Versendung der Vergabeunterlagen (2. Stufe) an die in der 1. Stufe Ausgewählten, bis  
27.08.16 Angebotsabgabe  
ab 03.12.16 Vertragsverhandlungen  
Ende Dezember Zuschlagserteilung

- *Als anfangs die Power-Point-Präsentation vorbereitet wurde, erkundigte sich Herr Siebert nach den Kosten der abgespeckten Brandschutzvariante im alten Bau der Grimm-Schule. Der Bürgermeister sagte, dass dies noch nicht vollständig vorliege, nach vorsichtiger Schätzung könnte der Wert unter 100 000 € liegen, die Realisierung der Maßnahmen soll in den Sommerferien erfolgen.*
- *Im Verlauf der Ausführungen von Herrn Fischer erschienen zunächst Herr Arndt, dann Herr Dachroth.*

Im Anschluss an die Ausführungen von Herrn Fischer konnten Fragen gestellt werden. Es beteiligten sich die Herren Scherler, Arndt, Radach, Dachroth, Seidel, Siebert und Frau R. Schaefer. Die Vergabe an einen Generalunternehmer ist zunächst teurer als einzelne Ausschreibungen, warum dieser Weg? Herr Knobbe verwies darauf, dass die Einzelvergabe beim Hortbau in Hönow nicht günstiger kam. Der Generalunternehmer übernimmt das volle Risiko (Kosten, Zeitplan, Qualität), was sonst bei der Gemeinde liegt. Herr Fischer erklärte die geltenden Bindungsfristen (innerhalb von 3 Monaten nach der Zuschlagserteilung muss der Bau starten) und er sagte, dass die von den Bewerbern beigebrachten Reverenzen bei den kommunalen Auftraggebern nachgefragt werden. Auf die Frage nach der Fertigstellung hieß es Ende 2019 (also sicherlich nicht zu Schuljahresbeginn).

Frau S. Schaefer (VBD) hob hervor, dass die Bieter zu ihrer Entscheidung in den Vergabeunterlagen außer dem Raumprogramm auch unbedingt die Möglichkeiten der Flächennutzung benötigen.

Herr Knobbe sicherte zu, dass die Ausschusssmitglieder in der Zeit vom 10. bis 20. Mai die Möglichkeit erhalten, in die Vergabeunterlagen einzusehen.

## **8 Finanzierungsvarianten**

Herr Fischer zählte verschiedene Modelle auf: Leasingmodell, Mietmodell, Mietkaufmodell, ... Werklohnstundungsmodell. Im letzten Fall, den er empfiehlt, macht die Kommune mit dem Generalunternehmer einen Werklohnstundungsvertrag. Dieser Generalunternehmer beauftragt alle anderen Unternehmen und verkauft die Werklohnforderung an die Bank (über einen speziellen Kreditvertrag). Die Bank hat daraus Forderungen an die Kommune, die sie nach mängelfreier Fertigstellung des Bauwerks geltend macht. Zu ihrer eigenen Sicherheit fordert die Bank bei Abschluss des Werklohnstundungsvertrages von der Kommune eine Einredeverzichtserklärung. Die Bank erhebt einen Zins von 1,11 % p.a. bei 20-jähriger Laufzeit.

Möglicherweise könnte man bei der KfW einen Bankkredit mit einem Zinssatz unter 1 erhalten, aber es gibt von der Kommunalaufsicht keine Genehmigung eines Bankkredits ohne Vorlage der letzten Jahresabschlüsse.

Herr Siebert fragt nach, wie die Kommunalaufsicht das Werklohnstundungsmodell sieht. Herr Knobbe erklärt, dass eine Einzelgenehmigung notwendig ist und dass er im Herbst 2015 den Landrat befragte, der jedoch erst bei Vorlage des konkreten Sachverhalts ein Urteil fällen will.

Auf den Hinweis von Herrn Siebert, dass wie bei einer Kreditaufnahme auch bei kreditähnlichen Geschäften die Jahresabschlüsse vorliegen müssen, entgegnete Frau Brückner: Es handele sich um eine Sollbestimmung, nicht um eine Mussbestimmung. Herr Arndt fragt nach dem Fall eines Konkurses des Generalunternehmers. Dazu verweist Herr Fischer darauf, dass sich die Banken gegenüber dem Generalunternehmer entsprechend absichern. Zu der Gefahr, dass die Gemeinde in solchem Fall auf einer Baustelle sitzen bleibt, verweist Herr Knobbe darauf, dass wir bei allen Varianten das Risiko zur Fertigstellung tragen.

Ferner möchte Herr Arndt wissen, welche weiteren Finanzierungsmodelle seitens der Verwaltung überlegt wurden. Der Bürgermeister legte dar, dass zur Aufnahme von Krediten oder zum Abschluss kreditähnlicher Geschäfte immer die Jahresabschlüsse vorzuliegen haben. Aber beim Werklohnstundungsmodell wird die Bankforderung erst nach Fertigstellung wirksam, also 2019, und bis dahin müssen dann auch alle Jahresabschlüsse fertig sein.

Am Ende dieser ausführlichen Diskussion um das Werklohnstundungsmodell, betonte der Bürgermeister, dass er dieses Modell gefunden habe, und zwar ausschließlich, um einen Gemeindevertreterbeschluss umzusetzen!

Herr Siebert erkundigte sich noch nach der Möglichkeit, Fördermittel zu beantragen. Darauf erklärte Herr Fischer, dass dies zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens vor Baubeginn möglich sei (vorbehaltlich spezieller Bedingungen aus dem Förderprogramm). Frau Schnabel ergänzte, dass eine Voraussetzung für den Fördermittelantrag die Sicherstellung des Eigenanteils bei der Finanzierung ist.

Herr Siebert bat den Bürgermeister zur nächsten Ausschusssitzung Möglichkeiten zum Akquirieren von Fördermitteln darzulegen.

Da Frau Heitmann inzwischen erschienen war, eröffnete der Ausschussvorsitzende eine Aussprache zum überarbeiteten Raumprogramm und ließ über das Rederecht für Frau Heitmann abstimmen, es wurde einstimmig erteilt. Außer ihr sprachen zum Raumprogramm u. a. die Herren Molks und Schulze sowie Frau Katzer. Es ging um Parkplätze, den Raum für den Sozialarbeiter u. s. w. Herr Fischer sagte, dass es im Einzelnen auch noch durch die Architekten Änderungen der Raumgrößen geben kann, aber innerhalb einer Toleranz von 5 %. Frau Hinkel erklärte, dass die Bildungsräume in der Nähe der Bibliothek vor allem Vorhalträume seien, falls zwischenzeitlich die Schule komplett vierzünftig werden sollte. Im Übrigen ist in dieser Woche noch ein Gespräch mit Verwaltung und Schulleiterin vorgesehen, bei dem Einzelheiten präzisiert werden.

## **9 Sonstiges**

Frau Katzer schlug vor, aus dem Beschlusstext der DS 159 (Erweiterung der Peter-Joseph-Lenné-Schule) die Passagen zum Kita-Bau und zur Bibliothek herauszunehmen und als eigene DS zu formulieren, da es zu diesen Punkten noch Unstimmigkeiten gäbe, aber der Beschluss zum Bau eines Schulhauses nicht infrage gestellt werden dürfe. Auch wird die Bibliothek nicht nur von Schülern besucht. Frau R. Schaefer verwies auf die aktuelle Beschlusslage zum HdG und auf die Kostenerhöhung beim Schulbau durch Einbeziehung der Bibliothek. Die Ausschussmitglieder Scherler, Siebert, Dachroth, Molks, Seidel, Radach und der Bürgermeister sprachen sich gegen eine Trennung der drei Sachverhalte aus und plädierten dafür, die DS 159 so zu lassen, wie sie ist.

Für Frau Schmidt wurde Rederecht einstimmig mit einer Stimmenthaltung beschlossen. Sie führte aus, dass zurzeit Schulräume vom Hort nicht nur für Hausaufgaben genutzt würden, sondern eine komplette Doppelnutzung vorläge. Die Kinder aus dem Wohngebiet

am Winterquartier müssen nach Neuenhagen und Hönow verwiesen werden, da die Raumkapazität nicht ausreiche. Für drei Züge reichen drei Sportfelder, das heißt: die vorhandene Zweifeldhalle müsste durch ein weiteres Feld ergänzt werden.

## **10 Einwohnerfragestunde**

Herr Zybell möchte wissen, ob es schon feststeht, dass die Straßenführung der Brandenburgischen Straße geändert wird. Der Bürgermeister legt dar, dass die GV darüber entscheiden muss und wie die nachfolgenden Schritte bei der Erarbeitung der verkehrstechnischen Lösung aussehen.

Ausschussvorsitzende

Protokollantin