

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2020/119
Stabsstelle 320 - Recht

 Federführung: Branke, Annemarie
 Telefon: +49 7021 502-169

 AZ:
 Datum: 11.11.2020

Verwaltungsgebäudekonzept
- Zustimmung zum Grundlagenvertrag zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und der M1+3 Verwaltungs GbR zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes in der Marktstraße 1 und 3

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Bildung, Soziales und Bürgerdienste (BSB)	Vorberatung	nicht öffentlich	03.11.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	11.11.2020

ANLAGEN

- Anlage 1 - Entwurf Grundlagenvertrag (nö)
 Anlage 2 - Querliste mit den Anregungen der Fraktionen/Gruppierungen (nö)

BEZUG

- „Verwaltungsgebäudekonzept - Realisierungsstudie Teilprojekt Marktstraße 1 und 3 als Investorenmodell“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2020 (§ 38 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/043)
- „Verwaltungsgebäudekonzept - Informations- und Beteiligungsprozess Neubau Marktstraße 1 und 3“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2020 (§ 39 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/060)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: BM, 320
 Mitzeichnung von: 220, 230, BM, EBM

Dr. Bader
 Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategische Ziele:

- Die Verwaltung ist einwohnernah und arbeitet lösungsorientiert.
- Die Stadt Kirchheim unter Teck ist eine attraktive Arbeitgeberin.
- Die Verwaltungsstrukturen sind effektiv und effizient.

Leistungsziel 6:

Die Rahmenbedingungen für die Mitarbeiterschaft haben sich verbessert.

Maßnahme 6.05:

Umsetzung des Verwaltungsgebäudekonzepts bis 31.12.2030.

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Durch den Antrag entstehen keine direkten finanziellen Auswirkungen. Vielmehr regelt der Grundlagenvertrag die gegenseitigen Rechte und Pflichten.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Durch den Antrag entstehen keine direkten finanziellen Auswirkungen in der Folge. Vielmehr regelt der Grundlagenvertrag die gegenseitigen Rechte und Pflichten.

ANTRAG

Zustimmung zum Grundlagenvertrag zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und der M1+3 Verwaltungs GbR zur Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2020/119 dargestellt.

ZUSAMMENFASSUNG

Die M1+3 Verwaltungs GbR plant zugunsten der Stadt die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes auf dem Gelände der Marktstraße 1 und 3 (Flst. 25/1, 25/2 und 25/3), sowie gegebenenfalls unter dem Rollschuhplatz (Flst. Nr. 70 und 71) die Errichtung von Parkmöglichkeiten zugunsten des Gebäudes.

Die M1+3 Verwaltungs GbR ist Eigentümerin der genannten Grundstücke, ausgenommen die den Rollschuhplatz betreffenden Flurstücke. Diese stehen im Eigentum der Stadt Kirchheim unter Teck.

Die Errichtung erfordert umfangreiche Verfahrensschritte, die jeweils im zugehörigen Bauausschuss vorberaten werden.

Die Ursprungsvariante fand im Gemeinderat kein Einverständnis. Daher wurden die Fraktionen und Gruppierungen gebeten, Änderungswünsche zu äußern, die auch rückgemeldet wurden. Alle benannten Änderungswünsche der Fraktionen und Gruppierungen (siehe Anlage 2) konnten in die anhängende Vertragsvariante einfließen, bis auf eine gewünschte Regelung zur Insolvenz. Dies beruht darauf, dass im Insolvenzfall selten ein einzelner Gläubiger vorhanden ist. Damit gelten im Insolvenzrecht vornehmlich die Regeln aus der Insolvenzordnung als gesetzliche Regeln. Diese können auch nicht einfach vertraglich abbedungen werden, da andernfalls weitere Gläubiger durch entsprechende Regelungen benachteiligt würden, ohne dass sie Einfluss auf den Vertrag zwischen Stadt und der M1+3 Verwaltungs GbR hätten. Das ist nicht zulässig. Die gesetzlichen Regeln sind jedoch gut und ausgewogen. Sie greifen im Insolvenzfall.

Seitens des Bauausschusses besteht Einverständnis mit dem angehängten Vertrag in seiner jetzigen Fassung.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Um den Ablauf eines so großen Projekts und damit eine klare Umgrenzung von gegenseitigen Ansprüchen zu strukturieren und eine Zielrichtung zu definieren, legt der als Anlage 1 beigefügte Grundlagenvertrag fest, welche Beiträge von wem zu leisten sind und wer jeweils dafür aufkommt. Abstimmungsbedarfe sind definiert und Pflichten benannt, z.B. Vorlage von Angeboten und Freigabe durch die Stadt. Außerdem sind Themen benannt, die optional sind und noch entschieden werden müssen, z.B. die Errichtung einer Tiefgarage.

Ohne einen Grundlagenvertrag würde die Aufnahme von entsprechenden Geschäftsbeziehungen ebenfalls die im Vertrag genannten Aufwendungen rechtfertigen. Diese hätten dann jedoch keinen klaren Ablauf. Auch die Dimension von Maßnahmen bliebe ungeklärt. Vielmehr dürfte jede Vertragspartei diejenigen Aufwendungen betreiben, die sie im Vertrauen auf die Geschäftsbeziehung für notwendig erachten darf. Welche Aufwendungen mit welchen finanziellen Folgen das sein können, ist auslegungsfähig. Damit besteht ohne einen entsprechenden Grundlagenvertrag ein höheres Risiko für gegenseitigen Schadenersatz, sofern das Projekt aus unterschiedlichen Gründen stagniert oder undurchführbar wird. Insbesondere gibt es Unterschiede zwischen den Abläufen eines wirtschaftlichen Unternehmers und den Verwaltungsvorgängen, sowie den politischen Erfordernissen, etwa in Form einer

Bürgerbeteiligung. Damit sind Missverständnisse fast vorprogrammiert. Ein Wirtschaftsunternehmer muss nicht zwingend die Voraussetzungen einer Verwaltung erfüllen und umgekehrt.

Innerhalb des Projekts sind viele Teilbeiträge notwendig. All diese Thematiken greift der Grundlagenvertrag auf und bildet einen strukturellen Rahmen. Damit dient er der Risikominimierung im Falle der Undurchführbarkeit oder für den Fall zeitlicher Verzögerungen. Gleichzeitig klärt er die gegenseitigen Beiträge im Verlauf des Projekts, die Verantwortlichkeiten und Absprachepflichten und Freigaberechte.

Der Vertrag bedarf einer Genehmigung durch das Regierungspräsidium, nachdem er eine Kaufoption am Ende der mietweisen Nutzung des Gebäudes durch die Stadt vorsieht. Inhaltlich ist er in seiner jetzigen Form (siehe Anlage 1) auch genehmigungsfähig, eine Abstimmung mit der Vertragspartnerin und dem Regierungspräsidium ist bereits erfolgt. Der Bauausschuss ist mit den Inhalten ebenfalls einverstanden. Dieser hat sich in seinen Sitzungen am 05.08 und 16.09.2020 damit befasst.

Der Vertrag lässt alle Aspekte offen, die noch nicht durch den Gemeinderat entschieden sind und bietet außerdem Raum für die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung, die noch nicht abgeschlossen ist.

Die Änderungswünsche der Fraktionen und Gruppierungen des Gemeinderates hinsichtlich der Ursprungsvariante sind übernommen worden, insbesondere die Kaufpreisformel bei Ende einer Mietdauer (vormals Restwert + X Prozent) wurde herausgenommen. Die beigefügte Vertragsvariante beinhaltet eine Kaufoption am Ende einer Mietdauer, die einen Preis auf Restwertbasis vorsieht. Der Bauausschuss erklärte sich mit der veränderten anhängenden Variante des Vertrages einverstanden. Die Anregungen aus den Fraktionen und Gruppierungen wurden in den Vertrag übernommen und im Bauausschuss erläutert. Lediglich eine eigene Insolvenzregel konnte aus rechtlichen Gründen nicht aufgenommen werden, hier gilt das Gesetz.

Die Verwaltung empfiehlt den Abschluss des anhängenden Grundlagenvertrags.