

ZV RSBNA Drucksache DS 2023-04

Beschließender Ausschuss
Verbandsversammlung

21.04.2023
12.05.2023

nichtöffentlich
öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Haus der Region

Beschlussvorschlag:

1. Die Verbandsversammlung nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Die Verbandsversammlung stimmt der Übergangslösung „Dreifürstensteinstraße 1-3, Mössingen“ zu und beauftragt die Verbandsverwaltung die weiteren Schritte zu veranlassen.
3. Der Verbandsvorsitzende wird beauftragt, als Vertreter des Gesellschafters, die erforderlichen Beschlüsse der RSBNA GmbH herbeizuführen.
4. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt eine Kooperationsvereinbarung mit dem Regionalverband Neckar-Alb vorzubereiten und die weitere gemeinsame Umsetzung des Projektes Haus der Region voranzutreiben.
5. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, einen Vorschlag für einen gemeinsamen Bauausschuss für das Projekt Haus der Region zu erarbeiten.

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtaufwand/Gesamtinvestition:	a) Mietkostendifferenz Übergangsquartier jährlich (inkl. NK): ca. 26.200 EUR b) Ertüchtigung Übergangsquartier: ca. 60.000 EUR
Im Wirtschaftsplan 2023 vorgesehene Mittel:	70.000 EUR
Erfolgs- oder Liquiditätsplan:	Erfolgsplan
Deckungsvorschlag:	Wirtschaftsplan 2023
Jährlicher Folgeaufwand:	Ca. 26.200 EUR

Sachdarstellung/Begründung

Ausgangslage

Der Zweckverband Regional-Stadtbahn Neckar-Alb (ZV RSBNA) hat seit dem Mai 2019 von der Kreissparkasse Tübingen das Obergeschoss der Regionaldirektion in der Freiherr-vom-Stein-Straße 16 in Mössingen für seine Geschäftsstelle angemietet. Seit der Gründung der Regional-Stadtbahn Neckar-Alb Projektgesellschaft mbH (RSBNA GmbH) im Jahr 2021 ist diese ebenfalls dort untergebracht.

Nach dem Verkauf des Gebäudes durch die Kreissparkasse Tübingen an den Regionalverband Neckar-Alb (RVNA) im Dezember 2022 ist der RVNA in die Rolle der Kreissparkasse Tübingen als Vermieter eingetreten.

Mit Besetzung aller im Stellenplan 2023 vorgesehenen Stellen beim ZV RSBNA und der RSBNA GmbH reichen die zur Verfügung stehenden Büroflächen für die Mitarbeitenden gerade noch aus, sofern das Angebot, tageweise mobil zu arbeiten, von den Mitarbeitenden auch in Anspruch genommen wird. Die Grenzen der bestehenden Räumlichkeiten sind faktisch erreicht. Bereits jetzt muss der einzige Besprechungsraum teilweise als Ausweicarbeitsplatz genutzt werden.

Eine weitere Nachverdichtung mit zusätzlichen Arbeitsplätzen ist auf den aktuell angemieteten Flächen im Obergeschoss nicht mehr möglich, sodass für die Zukunft (u.a. durch Umsetzung der Stufe 2) entweder die Anmietung zusätzlicher Räume erforderlich wird, womit aber eine räumliche Aufteilung der Geschäftsstelle einhergehen würde, oder eine insgesamt größere Bürofläche erforderlich wird.

Mit dem Neubau eines „Hauses der Region“ auf dem Grundstück Freiherr-vom-Stein-Straße 16 in Mössingen besteht die Chance, gemeinsam mit dem Regionalverband Neckar-Alb an einem gemeinsamen Standort mit bedeutender Entwicklungsperspektive ein „regionales Zuhause“ zu schaffen, das auch langfristig in der Anzahl ausreichende und zeitgemäße Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden der Regional-Stadtbahn Neckar-Alb bietet. Die drei späteren Nutzer eines solchen „Hauses der Region“, der ZV RSBNA, die RSBNA GmbH und der RVNA entwickeln gemeinsam die Anforderungen an das Gebäude. Die Umsetzung erfolgt gleichberechtigt als Bauherrengemeinschaft, an der sich die Partner unter Bezugnahme auf den voraussichtlichen späteren Raumbedarf im Verhältnis zwei Drittel (RSBNA) zu einem Drittel (RVNA) am Bauvorhaben beteiligen, und später auch zu diesen Teilen die Immobilie anteilig nutzen werden.

Vor der Festlegung auf ein Neubauprojekt hat der RVNA ausführlich die Optionen Neubau und Sanierung des Bestandsgebäudes gegeneinander abgewogen, mit dem Ergebnis, dass einem Neubau aus wirtschaftlicher, technischer und ökologischer Sicht der Vorzug zu geben ist.

Aktueller Stand Projektentwicklung

In den vergangenen Monaten wurden durch die Verbandsverwaltung in einer Kooperation mit dem Regionalverband Neckar-Alb als Federführer die Voraussetzungen geschaffen, um eine Entscheidung über den Start in die Umsetzungsphase des Projekts herbeiführen zu können.

Der aktuelle Stand der Projektentwicklung geht aus der Drucksache des RVNA Nr. X-26/8 (Anlage) hervor. In der Verbandsversammlung des ZV RSBNA wurde zuletzt im Dezember 2022 im Rahmen des Sachstandsberichts durch den Verbandsvorsitzenden über den Projektstand berichtet.

Im nächsten Schritt ist nun der Vergabeprozess vorzubereiten. Vereinbarungsgemäß übernimmt der RVNA als Grundstückseigentümer bis zum Abschluss einer Kooperationsvereinbarung diese Aufgabe. Zur Vorbereitung des Vergabeprozesses waren zunächst hierfür notwendige Rechtsberatungsleitungen zu vergeben. Die Vergabe erfolgte durch die Verbandsversammlung des RVNA am 28.03.2023, die Beauftragung der einzelnen Bausteine erfolgt entsprechend Fortschritt. Mit diesen Leistungen können nun der Teilnahmewettbewerb und die weiteren Vergabeschritte (Auswahlkommission, Raum- und Funktionsprogramm) vorbereitet werden.

Parallel erfolgte durch den ZV RSBNA eine Prüfung der zukünftigen gemeinsamen Projektstruktur unter steuerrechtlichen Gesichtspunkten. Die Empfehlung des in die Prüfung eingebundenen Wirtschaftsprüfers und Steuerberaters lautet, dass aus umsatzsteuerlicher Sicht der ZV RSBNA zu zwei Dritteln Eigentümer des Gebäudes werden und die erforderlichen Flächen entgeltlich und umsatzsteuerpflichtig an die RSBNA GmbH vermieten sollte. Da für die spätere Bebauung erst eine Ausschreibung und ein Teilnahmewettbewerb erforderlich sind, wird beim Kauf der Grundstücksanteile durch den ZV RSBNA voraussichtlich lediglich der Kaufpreis für diese Bemessungsgrundlage bei der Grunderwerbsteuer.

Parallel hierzu laufen derzeit die Vorbereitungen der Organisationsstruktur zur gemeinsamen Projektabwicklung (Bauherrengemeinschaft) bei RVNA und RSBNA.

Zur Realisierung des Hauses der Region sind die Verantwortlichkeiten sowie die Organisations- und Entscheidungsstrukturen zwischen den beteiligten Partnern zu regeln. Dazu wird aktuell eine Kooperationsvereinbarung vorbereitet.

Zur weiteren Projektbegleitung soll ein gemeinsamer Bauausschuss aus Vertretern der Verbandsversammlungen beider Teileigentümer eingerichtet werden. Diesem sollen wesentliche Entscheidungen im Projekt zufallen, soweit bei Grundsatzentscheidungen nicht die Zuständigkeit der Verbandsversammlungen gegeben ist. Über die Kooperationsvereinbarung und Besetzung des Bauausschusses mit Vertretern des ZV RSBNA soll auf der nächsten Verbandsversammlung beraten und entschieden werden.

Übergangsquartier

Aufgrund des zusätzlichen Platzbedarfs beim ZV RSBNA und der RSBNA GmbH ist eine räumliche Veränderung ab sofort angezeigt. Eine Nutzung der zusätzlichen Räume in der Freiherr-vom-Stein-Straße 16 ist nicht wirtschaftlich, da die Bewirtschaftungskosten für das Gesamtgebäude nicht darstellbar sind. Aufgrund dessen hat der ZV RSBNA Räumlichkeiten für eine

Interimsunterbringung in der Region Neckar-Alb gesucht. Gefunden wurden Räumlichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft zur jetzigen Geschäftsstelle. Damit kann für Mitarbeiter und Besucher die gewohnte Erreichbarkeit über den Bahnhof Mössingen erhalten bleiben.

Die Mietflächen von ca. 600 m² befinden sich in einem Gewerbeobjekt in der Dreifürstensteinstraße 1-3 in Mössingen. Ein aktuelles Mietangebot liegt vor. Die Mietdauer beträgt zunächst drei Jahre, welche bei Bedarf immer um sechs Monate verlängert werden kann.

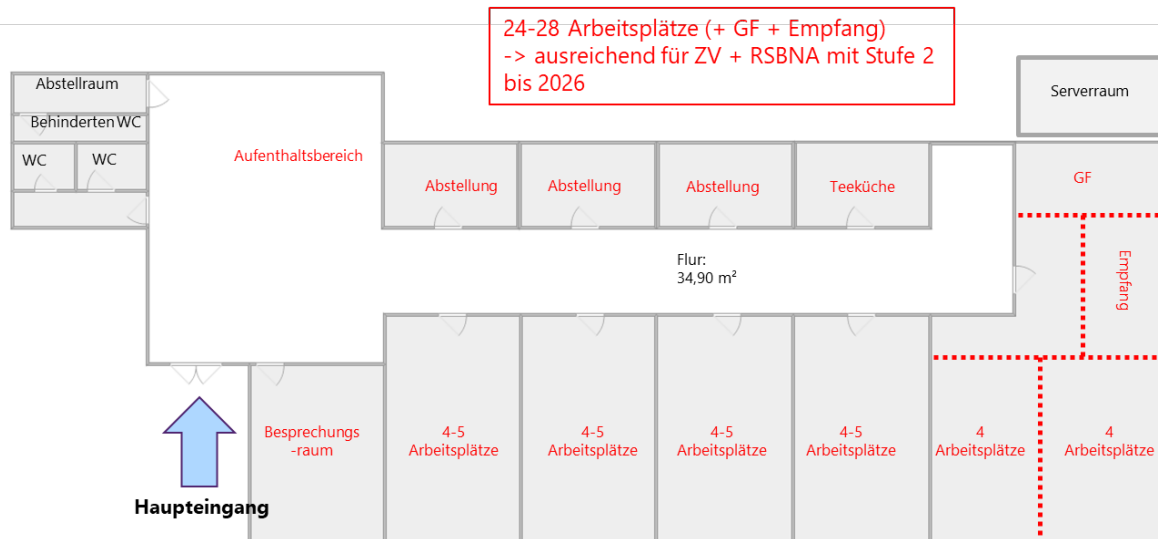


Abbildung 1: Raumskizze (Entwurf) Übergangsquartier Dreifürstensteinstr. 1-3

Das Übergangsquartier kann ab dem 1. Oktober 2023 angemietet werden. Mit Umbauarbeiten und dem Umzug kann nach Rücksprache mit dem Vermieter bereits ab dem 1. September 2023 begonnen werden. Die für die adäquate Nutzung erforderlichen baulichen Maßnahmen (insbesondere Trockenbau, Küchenzeile, IT, Beleuchtung, Schränke) sind im Vorfeld des Umzuges zu erbringen.

Das Übergangsquartier bietet ausreichend Platz auch die zusätzlichen Arbeitsplätze, die durch den Zuwachs im Personaltableau notwendig werden, zu schaffen. Die Interimslösung erfüllt in Sachen Größe, Lage und Mietpreis das Gros an Anforderungen. Jedoch ist das Platzangebot bzw. die Raumaufteilung nicht optimal. Anders als im bisherigen Quartier sind nur Gruppen- bzw. Großraumbüros möglich. Auch in energetischer Hinsicht erfüllt das Gebäude – im Vergleich mit den in einem Neubau erreichbaren Energiestandards – nur die Voraussetzungen an eine Übergangslösung.

Anlage

RV-Drucksache Nr. X-26/8