

ZV RSBNA Drucksache DS 2023-07

Beschließender Ausschuss
Verbandsversammlung

14.07.2023
25.07.2023

nichtöffentlich
öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Haus der Region

Beschlussvorschlag:

1. Die Verbandsversammlung nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Die Verbandsversammlung beschließt die Gründung einer Bauherrengemeinschaft mit dem Regionalverband Neckar-Alb.
3. Die Verbandsversammlung beschließt den Abschluss der Kooperationsvereinbarung „Haus der Region“ mit dem Regionalverband Neckar-Alb gemäß Anlage 1 und beauftragt die Verbandsverwaltung mit der Umsetzung.
4. Die Verbandsversammlung beauftragt den Verbandsvorsitzenden und die Verbandsverwaltung, den anteiligen Erwerb (zwei Drittel) des Grundstücks „Freiherr-vom-Stein-Straße 16“ vorzubereiten.
5. Die Verbandsversammlung beschließt die Einleitung des Teilnahmewettbewerbs des „Hauses der Region“ nach VOB/A EU gemäß Anlage 2. Es erfolgt eine Neuordnung des erforderlichen Budgets in Höhe von 240.000 EUR vom Erfolgsplan in den Liquiditätsplan.

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtaufwand/Gesamtinvestition:	240.000 EUR
Im Wirtschaftsplan 2023 vorgesehene Mittel:	0 EUR
Erfolgs- oder Liquiditätsplan:	Liquiditätsplan
Deckungsvorschlag:	Bezogene Leistungen, Erfolgsplan
Jährlicher Folgeaufwand:	

Sachdarstellung/Begründung

Aktueller Sachstand

Der Zweckverband Regional-Stadtbahn Neckar-Alb (ZV RSBNA) und der Regionalverband Neckar-Alb (RVNA) planen gemeinsam ein neues gemeinsames Verwaltungsgebäude („Haus der Region“) am Standort Freiherr-vom-Stein-Straße 16 in Mössingen (ehem. Kreissparkassen-Gebäude). Der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze ist erforderlich, um die längerfristige personelle Entwicklung der Geschäftsstellen beider Institutionen (zur Regional-Stadtbahn siehe insbesondere DS 2023-01) bedienen zu können. Dabei werden in Zukunft voraussichtlich zwei Drittel des Gebäudes von der Regional-Stadtbahn und ein Drittel vom Regionalverband genutzt. Darüber hinaus sind Gemeinschaftsflächen wie z.B. Eingang, Treppenhaus, ggf. eine Gemeinschaftsküche sowie ein größerer Sitzungssaal vorgesehen.

Seit dem letzten Sachstandsbericht an die Verbandsversammlung am 12.05.2023 (DS 2023-04) wurden die vorbereitenden Arbeiten für das „Haus der Region“ durch die Verbandsverwaltung des ZV RSBNA und Regionalverband Neckar-Alb weiter vorangetrieben. Unterstützt wurden sie dabei von der mit der Begleitung beauftragten Kanzlei Menold Bezler (juristische Beratung) und der Firma Quantum (Projektmanagement).

Zu den mit Beschluss vom 12.05.2023 durch die Verbandsversammlung erteilten Arbeitsaufträgen an die Verbandsverwaltung (DS 2023-04, Beschluss dort gemäß Ziffern 2-5) ergibt sich derzeit folgender aktueller Sachstand:

- Zu den Ziffern 2 und 3: Nach dem Zweckverband hat am 26.05.2023 auch der Aufsichtsrat der RSBNA GmbH dem vorgeschlagenen Modell für eine übergangsweise Unterbringung von ZV RSBNA und RSBNA GmbH in der Dreifürstensteinstraße 1-3 in Mössingen zugestimmt. Daraufhin konnte der Mietvertrag für das Übergangsquartier finalisiert und im Juni 2023 unterzeichnet werden. Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2023. Bis Mitte Oktober 2023 sollen der Umzug und damit die Räumung der bisherigen Geschäftsräume in der Freiherr-vom-Stein-Straße 16 abgeschlossen sein. Derzeit läuft hierfür die Angebotseinholung. Der Mietvertrag für die Räumlichkeiten im Kreissparkassen-Gebäude kann in der Folge zum 31.10.2023 gekündigt werden.
- Zu Ziffer 4: Der erste Entwurf einer Kooperationsvereinbarung wurde durch die Kanzlei Menold Bezler am 21.06.2023 vorgelegt. Dieser wurde in der Folge in Abstimmung zwischen Zweckverband, Regionalverband, Menold Bezler und Quantum weiterentwickelt. Insbesondere wurde auf die Einarbeitung von allen, in der Verbandsversammlung besprochenen Aspekten geachtet. Über den überarbeiteten Entwurf kann nun beraten und entschieden werden (siehe auch die nachfolgenden Erläuterungen; Beschluss gemäß Ziffer 3 des Beschlussvorschlags).
- Zu Ziffer 5: Die Benennung der Mitglieder ist erfolgt und wurde mit dem Vorstand des Zweckverbands, dem Aufsichtsrat der RSBNA GmbH und den Fraktionsvorsitzenden im Regionalverband abgestimmt. (siehe auch die nachfolgenden Erläuterungen).

Kooperationsvereinbarung

Zum Zwecke der gemeinsamen Realisierung des Hauses der Region wollen ZV RSBNA und RVNA eine Bauherrengemeinschaft (BHG) gründen. Dies ist eine übliche Vorgehensweise und entspricht auch der Empfehlung der juristischen Begleitung. Die RSBNA GmbH wird nicht Teil der Bauherrengemeinschaft; sie wird vielmehr Flächen vom ZV RSBNA anmieten. Die Bauherrengemeinschaft wird über eine Kooperationsvereinbarung fixiert. Sie regelt den Zweck und das Entstehen der BHG, die aus der Mitgliedschaft resultierenden Rechte und Pflichten des ZV RSBNA und des RVNA, das Projektmanagement, das Prinzip der gemeinsamen Kostentragung sowie die Grundsätze der Finanzierung (siehe Anlage 1).

Die Kooperationsvereinbarung umfasst dabei die Verfahrensschritte „Planen und Bauen“ bis zur Inbetriebnahme und Übernahme des Gebäudes. Über das spätere gemeinsame Bewirtschaften bzw. Betreiben des Gebäudes ist rechtzeitig ein separater zweiter Vertrag zu schließen.

Die Kooperationsvereinbarung „Planen und Bauen“ ist so ausgestaltet, dass diese bei vorzeitiger Beendigung des Projekts, insbesondere bei einem Abbruch während des Teilnahmewettbewerbs, ebenfalls beendet werden kann („Notausschalter“). Dem ZV RSBNA entstehen in diesem Fall nach Ausgleich aller erbrachten Leistungen und der eventuellen Notwendigkeit zur Verwertung des Grundstücks nach erfolgtem Teilerwerb keine weiteren in die Zukunft gerichteten Verpflichtungen aus der Kooperationsvereinbarung.

Gemeinsamer begleitender Ausschuss

ZV RSBNA und Regionalverband benötigen ein Gremium, in dem gemeinsam über das Projekt „Haus der Region“ beraten und Entscheidungen fachlich vorbereitet und begleitet werden können. Nach erfolgter rechtlicher Prüfung lässt sich ein „klassischer“ *beschließender* Ausschuss, wie er teilweise zur Begleitung vergleichbarer Projekte üblich ist, in der hier vorliegenden spezifischen Form einer Bauherrengemeinschaft zwischen einem kommunalen Zweckverband und einem Regionalverband nicht rechtssicher ausgestalten. Daher ist eine Alternative erforderlich. Die Verbandsverwaltung hat daher vorgeschlagen, zur weiteren Projektbegleitung einen gemeinsamen *begleitenden* Bauausschuss (GBA) aus Vertretern der Verbandsversammlungen der beiden zukünftigen Teileigentümer einzurichten. Dieser soll wesentliche Entscheidungen im Projekt vorbereiten und vorberaten, die anschließend in den zuständigen Gremien von Zweckverband und Regionalverband effizient diskutiert und entschieden werden können.

Für die Struktur eines solchen gemeinsamen begleitenden Ausschusses hat es sich im Ergebnis der geführten Vorgespräche als zielführend erwiesen, diesen möglichst anhand der Kriterien „klein, fachkundig und schnell“ auszugestalten. Gleichzeitig war bei der Besetzung zu berücksichtigen, dass die gesamte Region ausgewogen vertreten sein soll. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, den GBA vorrangig mit Personen zu besetzen, die die Gremien beider Institutionen vertreten können. Den Vorsitz übernimmt der Verbandsvorsitzende beider Institutionen. Die Belange der RSBNA GmbH sollen über einen eigenen Sitz im GBA vertreten sein.

Aus diesen Überlegungen ergibt sich die folgende Besetzung des gemeinsamen begleitenden Ausschusses:

Mitglied	ZV RSBNA	RVNA	Stellvertretung	ZV RSBNA	RVNA
Eugen Höschele (Vorsitzender)	✓	✓			
Dietmar Bez	✓	✓	Günther-Martin Pauli	✓	✓
Thomas Hölsch	✓	✓	Carmen Haberstroh	✓	✓
Klaus Lambrecht	✓	✓	Gabriele Dreher-Reeß	✓	✓
Elmar Rebmann	✓	✓	Arno Valin	✓	✓
Prof. Dr. Willi Weiblen	✓	✓	Georg Freiherr von Cotta		✓
Wolfram Schillinger		✓	Erik Wille		✓
Christoph Heneka (RSBNA GmbH)					

Die Benennung der Mitglieder ist mit dem Vorstand des Zweckverbands, dem Aufsichtsrat der RSBNA GmbH und den Fraktionsvorsitzenden im Regionalverband abgestimmt. Der GBA wird bei Bedarf entsprechend des Projektverlaufs und zur Vorbereitung der Sitzungsrunden einberufen.

Grundstückskauf

Eigentümer des Grundstücks „Freiherr-vom-Stein-Straße 16“ ist seit Dezember 2023 der Regionalverband. Für das Projekt „Haus der Region“ soll eine WEG mit dem Zweckverband gegründet und das Grundstück anteilig gemäß der späteren Nutzung (d.h. zu zwei Drittel) an den Zweckverband verkauft werden. Ausgehend von dem durch den RVNA im letzten Jahr entrichteten Kaufpreis für das gesamte Grundstück in Höhe von 1.350.000 EUR (ohne Nebenkosten) liegen die zu erwartenden Gesamtkosten für den anteiligen Erwerb des Grundstücks durch den ZV RSBNA voraussichtlich bei rund 1.050.000 EUR (Grunderwerb + Grundsteuer + Notarkosten + Grundbuchkosten).

Eine Prüfung verschiedener Erwerbsoptionen u.a. unter steuerrechtlichen Gesichtspunkten hat ergeben, dass es zweckmäßig ist, den Grundstücksverkauf rasch abzuwickeln. Daher wird vorgeschlagen, den Verbandsvorsitzenden und die Verbandsverwaltung mit der Vorbereitung eines entsprechenden Rechtsgeschäfts zu beauftragen und einen Finanzierungsvorschlag zu erarbeiten. Über den Abschluss des Kaufs hat gemäß Verbandssatzung die Verbandsversammlung zu entscheiden. Dies ist für die nächste Sitzungsrunde (September 2023) vorgesehen.

Abbruch des Bestandsgebäudes

Der Abbruch des vorhandenen Bestandsgebäudes – mit Ausnahme der Tiefgarage – soll in einem separaten Verfahren beauftragt und, u.a. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und der Einsparung von Neben- und Betriebskosten nach dem Auszug des Zweckverbands im Sommer 2023 möglichst rasch durchgeführt werden. Hierfür wird ein separates Vergabeverfahren erforderlich. Dieses soll so rasch wie möglich begonnen werden, damit möglichst keine vermeidbaren Bewirtschaftungs- und Verkehrssicherungskosten für das dann leerstehende Gebäude mehr entstehen.

Vergabeverfahren „Planen und Bauen“

Um im vorgesehenen Projekt-Zeitplan zu bleiben, ist es erforderlich, rasch die Rahmenbedingungen bzw. die Voraussetzungen für einen späteren Baubeschluss für das „Haus der Region“ herzustellen. Hierfür ist der Einstieg in das Vergabeverfahren erforderlich (siehe auch DS 2023-05 mit Anlage). Mit dem Vergabeverfahren soll sowohl gezeigt werden, dass der Neubau wirtschaftlich darstellbar ist, als auch der spätere Auftragnehmer gefunden werden.

Als Realisierungsform für den Neubau ist das, auch bei anderen, aktuell laufenden Verfahren zum Neubau öffentlicher Gebäude in der Region gewählte Prinzip „Planen und Bauen“ vorgesehen. Hierfür soll das folgende Leistungspaket als Festpreisangebot mit einem Budget von 16,4 Mio. EUR (brutto) ausgeschrieben werden:

- Schlüsselfertige Erstellung eines Verwaltungsneubaus mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 4.000 m²
- Errichtung mindestens in BEG 40 EE-Bauweise auf dem bestehenden Grundstück „Freiherr-vom-Stein-Straße 16“
- ca. 85 Büroarbeitsplätze, Nutzung zu rund zwei Drittel durch die Regional-Stadtbahn (ZV und GmbH) sowie zu rund einem Drittel durch den Regionalverband, Nutzungsbereiche voneinander abgetrennt
- Gemeinsam genutzter Konferenzbereich mit unterteilbarem Sitzungssaal für bis zu 65 Personen in parlamentarischer Bestuhlung
- Einbindung in die städtebauliche Gesamtkonzeption „Bahnhofsareal Mössingen“

Die Ausschreibung erfolgt gemäß Ziffer 3.5 des Bewerbermemorandums europaweit in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach § 3 b EU Abs. 3 Nr. 1 VOB/A.

In der ersten Phase („Teilnahmewettbewerb“) sind interessierte Unternehmen zur Beteiligung am Teilnahmewettbewerb aufgefordert. Unter allen grundsätzlich geeigneten Bewerbern sollen im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs drei bis maximal fünf Unternehmen ausgewählt werden, die zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden.

In der zweiten Phase („Angebots- und Verhandlungsphase“) werden die ausgewählten Bewerber zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Der geforderte Inhalt der Angebote ist in den Vergabeunterlagen dargestellt. Auf Grundlage dieser Unterlagen erarbeiten die Bieter ein erstes Angebot. Dieses wird bewertet und ein Bieterranking erstellt. Anschließend besteht die Möglichkeit, weniger gut platzierte Bieter auszuscheiden, und nur mit einzelnen anhand der Wertung besser platzierten Bieter in (weitere) Verhandlungen zu treten und Endverhandlungen nur mit einem Unternehmen zu führen. Es kann aber auch schon auf Grundlage des ersten Angebots oder ohne weitere Verhandlungen den Zuschlag auf das auf Grundlage der Zuschlagskriterien wirtschaftlichste Angebot erteilt werden.

Es ist folgender Zeitplan vorgesehen:

März 2024:	Voraussichtliche Aufforderung zur Angebotsabgabe
Juni 2024:	Ende der Frist zur Abgabe eines ersten indikativen Angebots
Juli 2024:	Bewertungskommission
August 2024:	Beginn des Verhandlungsverfahrens
ab September 2024:	Überarbeitung der Angebote und weitere Verhandlungen

Februar 2025: Abschluss des Verhandlungsverfahrens und Zuschlagserteilung
anschließend: Bebauungsplanverfahren für vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Gemäß Ziffer 5.3 des Bewerbermemorandums ist die ausschreibende Stelle (d.h. ZV RSBNA und RVNA gemeinsam) während des Teilnahmewettbewerbs jederzeit berechtigt, die Ausschreibung aufzuheben. Daher ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt als verbindlich zu deckende Kosten der ZV-Anteil an den Verfahrenskosten (insgesamt 239.000 EUR gemäß Angebot Menold Bezler, Anlage 1 zur DS 2023-05) und die anteilige Kostenerstattung an die potenziellen Auftragnehmer für die Teilnahme am Vergabeverfahren gemäß Ziffer 5.4 des Bewerbermemorandums (9.500 EU je Bieter). Von diesen Kosten trägt der ZV gemäß Anlage 1 zur DS 2023-05 jeweils zwei Drittel. Somit fallen bei – angenommen – fünf Bietern derzeit (Teilnahmewettbewerb) beim Zweckverband für den Teilnahmewettbewerb Kosten in Höhe von rund 191.000 EUR im Haushalt 2023 an. Darüber hinaus sind anteilige Kosten in Höhe von bis zu 49.000 EUR für weitergehende Untersuchungen zur Statik, Schadstoffgutachten und die Begleitung bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für den Gebäudeabbruch angesetzt. Diese können durch den vorhandenen Budgetansatz im Erfolgsplan (bezogene Leistungen) des Wirtschaftsjahres 2023 abgedeckt werden. Hierzu ist eine Neuordnung dieses Budgets vom Erfolgsplan in den Liquiditätsplan im Rahmen eines Nachtrages zum Wirtschaftsplan 2023 vorgesehen.

Weitergehende finanzielle Verpflichtungen, die im Wirtschaftsplan zu berücksichtigen sind, entstehen dann erst wieder mit einer Entscheidung über die Fortführung des Verfahrens mit der Angebotsphase.

Anlagen

- Anlage 1 Kooperationsvereinbarung (nichtöffentlich)
- Anlage 2 Bewerbermemorandum (nichtöffentlich)