

ZV RSBNA Drucksache DS 2023-10

Beschließender Ausschuss
Verbandsversammlung

29.09.2023
29.09.2023

nichtöffentlich
öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Haus der Region:

- Teilerwerb Freiherr-vom-Stein-Straße 16
- Rückbau Bestandsgebäude

Beschlussvorschlag:

1. Die Verbandsversammlung nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Die Verbandsversammlung beschließt den Erwerb von Teileigentum in Höhe von zwei Dritteln an dem Grundstück Freiherr-vom-Stein-Str. 16 in 72116 Mössingen (Flurstück 5082/15) zu einem Preis von 1.050.000 EUR inkl. Kaufnebenkosten.
3. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, den Kauf umzusetzen und einen notariellen Kaufvertrag abzuschließen.
4. Die Verbandsversammlung beschließt das Verfahren für den Rückbau des Bestandsgebäudes Freiherr-vom-Stein-Straße 16 in die Wege zu leiten und entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu verfahren.

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtaufwand/Gesamtinvestition:	a) Grundstückserwerb, Teilnahmewettbewerb, Vorbereitende Maßnahmen Rückbau: ca. 1.390.000 EUR b) Bewirtschaftungskosten nach Eigentumsübergang: ca. 10.000 EUR
Im Wirtschaftsplan 2023 vorgesehene Mittel:	a) b): 0 EUR
Erfolgs- oder Liquiditätsplan:	a) Liquiditätsplan b) Erfolgsplan

Deckungsvorschlag:	a) Erfolgsplan Bezogene Leistungen: 240.000 EUR a) Verwendung liquide Mittel (Gewinnvorträge): 1.050.000 EUR a) Erfolgsplan Allgemeine Umlage: 100.000 EUR Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2023 b) Erfolgsplan, sonstige betriebliche Aufwendungen
Jährlicher Folgeaufwand:	Wirtschaftsplan 2024, mittelfristige Finanzplanung

Sachdarstellung/Begründung

Aktueller Sachstand

Der Zweckverband Regional-Stadtbahn Neckar-Alb (ZV RSBNA) und der Regionalverband Neckar-Alb (RVNA) planen und errichten gemeinsam ein neues gemeinsames Verwaltungsgelände („Haus der Region“) am Standort Freiherr-vom-Stein-Straße 16 in Mössingen (ehem. Kreissparkassen-Gebäude). Über den Projektstand wurde zuletzt in der Verbandsversammlung mit den Drucksachen DS 2023-04 sowie DS 2023-07 berichtet.

Seit dem letzten Sachstandsbericht an die Verbandsversammlung am 25.07.2023 (DS 2023-07) wurden die Arbeiten für das „Haus der Region“ durch die Verbandsverwaltung des ZV RSBNA und des RVNA weiter vorangetrieben. Es ergibt sich derzeit folgender aktueller Sachstand:

- Am 03.08.2023 wurde in Umsetzung des entsprechenden Beschlusses der Verbandsversammlung vom 25.07.2023 die Kooperationsvereinbarung zum Haus der Region zwischen Zweckverband und Regionalverband Neckar-Alb abgeschlossen.
- Am 04.08.2023 wurde – ebenfalls in Umsetzung eines entsprechenden Beschlusses der Verbandsversammlung – der Teilnahmewettbewerb für Bauleistungen zum Haus der Region im europaweiten Ausschreibungsverfahren gestartet. Die bei der Bauherrengemeinschaft eingegangenen Teilhmanträge werden derzeit ausgewertet.
- Die weiteren Verfahrensschritte im Verfahren „Planen und Bauen“, insbesondere die Formulierung der funktionalen Leistungsbeschreibung, befinden sich in der Vorbereitung.
- In den Sommermonaten wurden verschiedene Vorgespräche zum Rückbau des Bestandsgebäudes geführt (siehe auch die nachfolgenden Erläuterungen).

Teilerwerb Freiherr-vom Stein-Straße 16

Eigentümer des Grundstücks (Gebäude- und Freiflächen) „Freiherr-vom-Stein-Straße 16“ (Flurstück 5082/15 in 72116 Mössingen) ist derzeit der Regionalverband Neckar-Alb. Für das Projekt „Haus der Region“ soll das Grundstück anteilig gemäß der späteren Nutzung (d.h. zu zwei Dritteln) an den Zweckverband Regional-Stadtbahn Neckar-Alb verkauft werden. Auf Seiten des ZV RSBNA hat über den Abschluss des Grundstückskaufs gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 12 der Verbandsatzung die Verbandsversammlung zu entscheiden.

Durch den Regionalverband Neckar-Alb (RVNA) wurde das Grundstück von der Kreissparkasse Tübingen im Dezember 2022 auf der Basis eines Wertgutachtens zu einem Preis von 1.350.000 EUR (zzgl. Kaufnebenkosten) erworben. Im laufenden Kalenderjahr haben sich die Preise für Gewerbeimmobilien nur wenig verändert. Vor diesem Hintergrund haben sich ZV RSBNA und RVNA auf einen Kaufpreis für zwei Drittel der Anteile an dem Grundstück verständigt, der bei zwei Dritteln des im Dezember 2022 vom RVNA entrichteten Betrags zzgl. Kaufnebenkosten liegt (siehe auch DS 2023-07). Hieraus ergibt sich beim ZV RSBNA ein Gesamtaufwand (Grundstückskauf inkl. Nebenkosten) in Höhe von 1.050.000 EUR.

Mit dem anteiligen Kauf des Grundstücks verpflichtet sich der Zweckverband anteilig in der Höhe seines Eigentumsanteils rückwirkend ab dem 01.01.2023 die mit der Realisierung des Projekts „Haus der Region“ verbundenen Kosten für das Grundstück zu tragen, d.h. zu zwei Dritteln (§ 5 Abs. 1 und 2 der Kooperationsvereinbarung). Die mit der Bewirtschaftung des Grundstücks verbundenen Kosten trägt der Zweckverband ab dem Tag des Eigentumsübergangs ebenfalls zu zwei Dritteln (Abs. 3). Gleichzeitig endet mit dem Umzug des ZV RSBNA in das Übergangsquartier Freiherr-vom-Stein-Straße 1-3 zum 31.10.2023 der derzeitige Mietvertrag mit dem RVNA, sodass die entsprechenden Kosten nicht mehr anfallen.

Rückbau Gebäudebestand Freiherr-vom-Stein-Straße 16

Der Rückbau des vorhandenen Bestandsgebäudes – mit Ausnahme der Tiefgarage – soll u.a. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und der Einsparung von Neben- und Betriebskosten nach dem Auszug des Zweckverbands Anfang Oktober 2023 möglichst rasch durchgeführt werden, damit keine vermeidbaren Bewirtschaftungs- und Verkehrssicherungskosten für das dann leerstehende Gebäude entstehen. Mit dem vorgezogenen Rückbau wird die Baufeldfreimachung für die Übergabe des Grundstücks an einen Generalübernehmer vollzogen, der dann auf dem Flurstück nach dem Verfahren „Planen und Bauen“ für die Errichtung des Neubaus verantwortlich sein wird.

Struktur und Komplexität des Bestandsgebäudes machen ein professionelles Management des Rückbaus erforderlich. Zwischenzeitlich wurde daher eine Markterkundung zu verfügbaren Projektsteuerern für die Begleitung des Rückbaus vorgenommen. Zu übernehmen sind insbesondere die Erstellung des Leistungsverzeichnisses sowie aller notwendigen Unterlagen für die Ausschreibung der Rückbauarbeiten, die Erstellung einer Kostenschätzung zur Wahl des richtigen Vergabeverfahrens sowie die Betreuung und Überwachung der Arbeiten über alle HOAI-Phasen des Rückbaus.

Die Beauftragung des Projektsteuerers liegt gemäß § 15 Absatz 2 Nr. 2 der Verbandssatzung in der Zuständigkeit des Verbandsvorsitzenden und soll zeitnah nach der Verbandsversammlung erfolgen. Die erforderlichen Mittel sind vorhanden und werden über einen Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2023 für das Projekt „Haus der Region“ zur Verfügung gestellt. Im Anschluss an die Beauftragung des Projektsteuerers ist unverzüglich die Beprobung des Gebäudes geplant, sodass auf Basis der Ergebnisse der Altlastenerkundung ab Dezember 2023 auf Beschluss des zuständigen Gremiums der eigentliche Rückbau ausgeschrieben werden kann.

In Abhängigkeit von der Art und dem Umfang des Vergabeverfahrens und der Beauftragung eines geeigneten Unternehmers kann der eigentliche Abbruch dann voraussichtlich im Frühsommer 2024 stattfinden. Es wird – je nach Umfang der Schadstoffbelastung des Gebäudes

und des damit verbundenen Rückbau- und Entsorgungsaufwands – mit einer Abbruchdauer von ca. ein bis drei Monaten gerechnet, sodass die Arbeiten in ca. einem Jahr abgeschlossen sein können, und das Grundstück dann für die Neubebauung zur Verfügung steht.

Anlage: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (nichtöffentlich)