

## ZV RSBNA Drucksache DS 2023-14

**Beschließender Ausschuss**  
**Verbandsversammlung**

**10.11.2023**  
**08.12.2023**

**nichtöffentlich**  
**öffentlich**

### **Tagesordnungspunkt:**

Haus der Region:

- Fortsetzung Vergabeverfahren Neubau
- Raum- und Funktionsprogramm
- Einleitung Vergabeverfahren Rückbau Bestandsgebäude

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verbandsversammlung nimmt die Ergebnisse des Teilnahmewettbewerbs zur Kenntnis und beschließt das Vergabeverfahren „Planen und Bauen“ für den Neubau fortzusetzen. Es sollen insgesamt fünf Interessenten zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden.
2. Die Verbandsversammlung beschließt die Leitlinien für die funktionale Leistungsbeschreibung und das Raum- und Funktionsprogramm gemäß Drucksache.
3. Die Verbandsversammlung beschließt, das Vergabeverfahren für den Rückbau des Bestandsgebäudes Freiherr-vom-Stein-Str. 16 in 72116 Mössingen (ehem. Kreissparkassen-Gebäude) in die Wege zu leiten.
4. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, die Beschlüsse umzusetzen und der Verbandsversammlung den Vergabevorschlag zu Ziffer 1 nach Beratung und Entscheidungsempfehlung durch den gemeinsamen begleitenden Ausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

### **Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:**

|   |  |
|---|--|
| Gesamtaufwand/Gesamtinvestition:            | a) Investition inkl. Planungskosten: ca. 16.400.000 EUR<br>b) Rückbau: 408.000 EUR |
| Im Wirtschaftsplan 2024 vorgesehene Mittel: | a) 272.000 EUR (Zinsaufwand: 5.000 EUR)<br>b) 408.000 EUR                          |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Erfolgs- oder Liquiditätsplan: | a), b) Liquiditätsplan                             |
| Deckungsvorschlag:             | a), b) Wirtschaftsplan 2024, Liquiditätsplan       |
| Jährlicher Folgeaufwand:       | Wirtschaftsplan 2024, mittelfristige Finanzplanung |

## Sachdarstellung/Begründung

### 1. Aktueller Sachstand

Der Zweckverband Regional-Stadtbahn Neckar-Alb (ZV RSBNA) und der Regionalverband Neckar-Alb (RVNA) planen und errichten gemeinsam ein neues gemeinsames Verwaltungsgebäude („Haus der Region“) am Standort Freiherr-vom-Stein-Straße 16 in Mössingen (ehem. Kreissparkassen-Gebäude). Über den Projektstand wird regelmäßig in der Verbandsversammlung (zuletzt mit den Drucksachen DS 2023-04, DS 2023-07 und DS 2023-10) berichtet.

Seit dem letzten Bericht an die Verbandsversammlung am 29.09.2023 (DS 2023-10) wurden die Arbeiten für das „Haus der Region“ durch die Verbandsverwaltung des ZV RSBNA und den RVNA weiter vorangetrieben. Es ergibt sich derzeit folgender Sachstand:

- Vorbereitung des notariellen Kaufvertrags zwischen ZV RSBNA und RVNA in Umsetzung der Beschlussziffern 2 und 3 gemäß DS 2023-10: Das erste Vorgespräch mit dem Notariat hat am 24.10.2023 stattgefunden. Derzeit erfolgt die Ausarbeitung des notariellen Kaufvertrags. Die Vertragsunterzeichnung ist für Dezember 2023 vorgesehen.
- Beauftragung der Projektsteuerung und der Schadstoffbegutachtung für den Rückbau des Bestandsgebäudes in der Freiherr-vom-Stein-Straße 16, gemeinsam mit dem RVNA: Die Auswahl eines Projektsteuerers und der Gutachter ist erfolgt (siehe unten).
- Prüfung und Bewertung der eingegangenen Teilnahmeanträge: Die eingegangenen Teilnahmeanträge wurden gemeinsam mit der juristischen Begleitung und dem Projektsteuerer geprüft. Die eingegangenen Bewerbungen sind von hoher Qualität und wurden im gemeinsamen begleitenden Ausschuss diskutiert und geprüft. Es wird empfohlen, das Verfahren fortzusetzen (siehe unten).
- Entwicklung der Leitlinien für die Ausschreibungsunterlagen (als Basis für die funktionale Leistungsbeschreibung): Die Eckpunkte der Leitlinien wurden durch die Projektsteuerung entwickelt und mit dem gemeinsamen begleitenden Ausschuss diskutiert. Die Eckpunkte sollen mit der vorliegenden Drucksache beschlossen werden (siehe unten).
- Entwicklung und Diskussion der Leitlinien für das Raum- und Funktionsprogramm für die Gemeinschaftsbereiche und die zukünftig durch die RSBNA genutzten Bereiche (spiegelbildlich beim RVNA): Die Diskussion ist erfolgt. Ein Entscheidungsvorschlag über die Eckpunkte liegt vor (siehe unten).

## **2. Teilnahmewettbewerb**

Die Verbandsversammlung hat am 25.07.2023 die Durchführung eines Teilnahmewettbewerbs für den Neubau „Haus der Region“ im Verfahren „Planen und Bauen“ nach VOB/A EU beschlossen (DS 2023-07). Am 04.08.2023 wurde der Teilnahmewettbewerb im europaweiten Ausschreibungsverfahren gestartet. Teilnahmeanträge waren bis zum 11.09.2023 an die Bauherrengemeinschaft ZV RSBNA und RVNA zu richten.

Insgesamt ist eine zweistellige Zahl an Teilnahmeanträgen eingegangen. Diese wurden durch den Projektsteuerer und die juristische Begleitung anhand der definierten Kriterien geprüft und am 10.10.2023 im gemeinsamen begleitenden Ausschuss diskutiert. Der gemeinsame begleitende Ausschuss empfiehlt einstimmig, aus dem Kreis der Teilnahmeinteressenten insgesamt fünf Bieter zur Abgabe eines ersten (indikativen) Angebots aufzufordern (siehe Beschlussziffer 1 der vorliegenden Drucksache).

Mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe binden sich der ZV RSBNA und der RVNA als ausschreibende Stellen an das Verfahren. Eine Verfahrensaufhebung ist dann nur noch in ausgewählten Situationen möglich, z.B. wenn kein wirtschaftliches Angebot eingehen sollte. Voraussetzung für die Platzierung der Leistungen am Markt und die Aufforderung zur Angebotsabgabe ist die Rechtskraft des Wirtschaftsplans 2024 bei ZV RSBNA und RVNA.

## **3. Funktionale Leistungsbeschreibung**

Die Eckpunkte der funktionalen Leistungsbeschreibung als wesentliche Ausschreibungsgrundlage wurden durch die Verwaltungen von ZV RSBNA und RVNA in mehreren gemeinsamen Sitzungsrunden mit dem Projektsteuerer entwickelt. Anschließend wurden die Eckpunkte im gemeinsamen beschließenden Ausschuss vorgestellt (10.10.2023), diskutiert und zur Beschlussfassung empfohlen (siehe Beschlussziffer 2 der vorliegenden Drucksache). Als Leitlinien für die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung wurden festgehalten:

- Unterschiedliche Ausstattungsqualitäten, je nach Nutzung: 1) Repräsentative Bereiche (z.B. Konferenzraum, Lobby), 2) Bürobereiche, 3) Lagerflächen usw.
- Raumtechnik (z.B. Jalousien) einzeln, zentral und abschnittsweise steuerbar
- Nachhaltigkeit: Gebäude mindestens BEG KfN 40 EE oder höher
- Schallschutz: erhöhte Anforderung nach DIN 18041, Türblätter Holz/HPL
- Flurtrennwände: nicht durchgängig massiv, nicht voll einsichtig, Oberlicht durchgängig
- Verlegesystem: Hohlraumboden mit „Consolidation Points“ mit Bodentanks
- Elektronisches Zugangskontrollsystem: Öffentliche (EG) und nichtöffentliche Bereiche (1.-3. OG, Keller), möglichst Nutzung per Smartphone
- Flächendeckendes öffentliches und nicht öffentliches WLAN
- Vorkehrungen für flexible Ausgestaltung der IT-Infrastruktur
- PV-Anlage auf Dach zur hauptsächlichen Eigennutzung, mit Stromspeicher, Lademöglichkeiten für Kfz und E-Bikes
- Konferenzraum (65 Personen in parlamentarischer Bestuhlung), Lage im EG wegen Fluchtwegen und Anforderungen an Barrierefreiheit
- Cafeteria im EG

Bevor die funktionale Leistungsbeschreibung abgeschlossen wird, soll der gemeinsame begleitende Ausschuss nochmals einberufen werden und die Gelegenheit zur Diskussion haben.

#### **4. Raum- und Funktionsprogramm**

Ebenfalls im gemeinsamen begleitenden Ausschuss am 10.10.2023 besprochen und einstimmig zur Beschlussfassung in der Verbandsversammlung empfohlen (siehe Beschlussziffer 2 der vorliegenden Drucksache) wurden die Leitlinien des Raum- und Funktionsprogramms für den Neubau:

- Die Grundsätze der Raumbedarfsbemessung und die Standard-Raumgrößen (15 m<sup>2</sup> für Einzelbüros, 25 m<sup>2</sup> für Doppelbüros) sollen für ZV RSBNA und RVNA identisch sein. Hieraus ergibt sich eine Geschossfläche von ca. 950-1.000 m<sup>2</sup> brutto je 25-30 Mitarbeiter.
- Die Auslegung der Gebäudeteile für die RSBNA erfolgt für bis zu 60 + 25 Mitarbeitende. Bei der Bemessung ist von zukunftsweisenden und zugleich bedarfsorientierten Arbeitsplätzen auszugehen. Dabei sind Teilzeitarbeitsplätze und neue Arbeitsformen (insbes. mobiles Arbeiten) angemessen zu berücksichtigen.
- Die Lage der RSBNA-Büroflächen soll in benachbarten Geschossen sein. Flexibilität bei der Aufteilbarkeit der Büroflächen (z.B. mit den Beteiligungssparten des ZV RSBNA sowie ggf. Fremdvermietung von Halbgeschlossen, auch temporär (zu Beginn) muss gegeben sein.
- Besprechungsmöglichkeiten für kleinere Besprechungen (bis zu acht Personen, inkl. Videokonferenzausrüstung) sind auf jedem Stockwerk vorzusehen
- Unterstützung von Austausch und Kollaboration (Team und Kreativität) durch Integration einer eigenen „Teamwerkstatt“ (bis zu 30 Personen) für die Regional-Stadtbahn. Der Raum kann flexibel z.B. auch für größere interne Besprechungen genutzt werden.

Die Leitlinien wurden ausführlich mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei ZV RSBNA und RSBNA GmbH diskutiert. Dabei wurde aus dem Team heraus insbesondere auf Doppelbüros als Standard-Bürogröße (ggf. flexibel auf Viererbüros erweiterbar), auf eine helle Optik mit (teilweise matten) bodenhohen Glaselementen, einen guten Schallschutz, Kleiderhaken bzw. -schränke in den Räumen (an Stelle von Zentralgarderoben), die Anordnung von Aufenthaltsmöglichkeiten (z.B. für die Mittagspause) in der Nähe der Teeküchen im Mittelbereich, ein gleichermaßen einfaches wie zuverlässiges Zugangskontrollsystem sowie die Möglichkeit, z.B. für Radfahrende oder für Tätigkeiten an den Strecken auch Wechselkleidung deponieren zu können, besonderer Wert gelegt.

#### **5. Rückbau Bestandsgebäude**

Nachdem der Auszug des ZV RSBNA aus der Freiherr-vom-Stein-Straße 16 Anfang Oktober 2023 erfolgt ist, soll u.a. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und der Einsparung von Neben- und Betriebskosten der Rückbau des jetzt leerstehenden Gebäudes möglichst rasch durchgeführt werden. Dann ist das Grundstück vorbereitet für die Übergabe des Grundstücks an einen Generalübernehmer, der dann im Verfahren „Planen und Bauen“ die schlüsselfertige Errichtung des Neubaus übernimmt.

Struktur und Komplexität des Bestandsgebäudes machen ein professionelles Management des Rückbaus erforderlich. In der Sitzung vom 29.09.2023 hat die Verbandsversammlung die erforderlichen Mittel hierfür zur Verfügung gestellt (DS 2023-09). Die Beauftragung des Projektsteuerers liegt gemäß § 15 Absatz 2 Nr. 2 der Verbandssatzung in der Zuständigkeit des Verbandsvorsitzenden.

Ausgehend von einer Kostenschätzung für die eigentlichen Abbrucharbeiten (ohne Nebenleistungen) in Höhe von ca. 408.000 EUR kann die Vergabe der Rückbauarbeiten im Wege der beschränkten Ausschreibung ohne vorangehenden Teilnahmewettbewerb erfolgen. Das Vergabeverfahren soll im ersten Quartal 2024 durchgeführt werden. Voraussetzung für die Platzierung der Leistungen am Markt und die Aufforderung zur Angebotsabgabe ist die Rechtskraft des Wirtschaftsplans 2024 bei ZV RSBNA und RVNA.

Der Rückbau selbst ist dann für den Frühsommer 2024 geplant. 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 vorbereitet ist.