

ZV RSBNA Drucksache DS 2025-06/1

Beschließender Ausschuss	16.05.2025	nichtöffentlich
Beschließender Ausschuss	06.06.2025	nichtöffentlich
Verbandsversammlung	06.06.2025	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Vergabe der Planungs- und Bauleistungen „Haus der Region“

Beschlussvorschlag:

1. Die Verbandsversammlung nimmt den Sachstand und die Ergebnisse des Vergabeverfahrens zur Kenntnis.
2. Die Verbandsversammlung beschließt die Vergabe der Ausführung der Planungs- und Bauleistungen für das „Haus der Region“ an die Georg Reisch GmbH & Co. KG, Schwarzachstraße 21, 88348 Bad Saulgau zum Pauschalpreis von 24.800.000 EUR brutto.
Beauftragt wird vorerst die Stufe 1, welche die weitere Entwurfs-, Ausführungs- und Genehmigungsplanung im Wert von 2.356.200 EUR brutto umfasst.
Darüber hinaus wird die Verwaltung ermächtigt, nach Erteilung der Baugenehmigung und Bewilligung ggf. noch zu beantragender Fördermittel ohne weitere Beschlussfassung die Stufe 2, welche die Bauleistung in Höhe von 22.146.300 EUR brutto umfasst, zu beauftragen.
Die Vergabe steht unter dem Vorbehalt eines einspruchsfreien Ablaufs der Informations- und Wartefrist nach § 134 GWB.
3. Die Verbandsversammlung ermächtigt die Verwaltung zum Abschluss des optional angebotenen Wartungsvertrags für das Haus der Region mit der Georg Reisch GmbH & Co. KG zu jährlichen Kosten von 144.704 EUR brutto mit Beauftragung der Stufe 2. Die Vertragslaufzeit soll zunächst fünf Jahre betragen. Eine Verlängerung ist möglich.
4. Die Verbandsversammlung beschließt die weitere Begleitung der Projektumsetzung (Planungs- und Bauphase, Inbetriebnahme) durch die Firma Quantum Betriebsmanagement & Consulting GmbH wie folgt:
 - a) Projektleitung zu einem Preis von 247.520 EUR (brutto)
 - b) Projektsteuerung zu einem Preis von 247.520 EUR (brutto)
 - c) Qualitätssicherung zu einem Preis von 255.850 EUR (brutto)
5. Die Kostenteilung mit dem Regionalverband Neckar-Alb zu den Ziffern 2 bis 4 richtet sich nach der Kooperationsvereinbarung vom 03.08.2023 (ein Drittel RVNA, zwei Drittel ZV RSBNA).

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtaufwand/ Gesamtinvestition:	a) Investition inkl. Planung: ca. 16.534.000 EUR (Anteil ZV) b) Projektsteuerung: ca. 500.595 EUR (Anteil ZV) c) Begleitung Vergabeverfahren: ca. 54.595 EUR (Anteil ZV)
Im Wirtschaftsplan 2025 vorgese- hene Mittel:	a), b), c) Haushaltsjahr 2025: 550.000 EUR Folgejahre: 16.430.000 EUR
Erfolgs- oder Liquiditätsplan:	a), b), c) Liquiditätsplan, Erfolgsplan
Deckungsvorschlag:	a), b), c) Wirtschaftsplan 2025
Jährlicher Folgeaufwand:	Wirtschaftsplan 2025, mittelfristige Finanzplanung bestätigt durch das RP Tübingen am 28.02.2025 unter dem Az. RPT0140-2241-321/7/1

Sachdarstellung/Begründung:

1. Hintergrund

Der Zweckverband Regional-Stadtbahn Neckar-Alb (ZV RSBNA) und der Regionalverband Neckar-Alb (RVNA) wollen gemeinsam ein neues Verwaltungsgebäude („Haus der Region“) am Standort Freiherr-vom-Stein-Straße 16 in Mössingen (ehem. Kreissparkassen-Bezirksdirektion) errichten. Zentral in der Region Neckar-Alb gelegen, soll so – nicht zuletzt aufgrund der absehbar nicht verfügbaren Büro-Mietimmobilien am Sitz des Zweckverbands in Mössingen – in der Nähe des Mössinger Bahnhofs ein moderner Arbeitsplatz für zukünftig bis zu ca. 85 Mitarbeitende bei den beiden Verbänden entstehen. Außerdem sollen im Erdgeschoss ein Sitzungssaal mit entsprechender Infrastruktur für Sitzungen der Verbandsgremien (u.a. Verbandsversammlungen, Ausschüsse, Fraktionssitzungen), Besprechungen mit Dritten (v.a. Bau- und Planungsbesprechungen) sowie für die externe Vermietung und ein öffentliches Café entstehen. Über den Projektstand wurde regelmäßig in der Verbandsversammlung berichtet und Schritt für Schritt die bei der Projektentwicklung sowie im Ausschreibungs- und Vergabeverfahren erforderlichen Entscheidungen getroffen (siehe insbes. die Drucksachen DS 2023-04, DS 2023-07, DS 2023-10, DS 2023-14, DS 2024-09, DS 2024-17).

Druck-sache	Datum	Beschluss	Abstimmungs-ergebnis
2023-04	12.05.2023	Die Verbandsverwaltung wird beauftragt eine Kooperationsvereinbarung mit dem Regionalverband Neckar-Alb vorzubereiten und die weitere gemeinsame Umsetzung des Projektes Haus der Region voranzutreiben.	einstimmig beschlossen
2023-07	25.07.2023	Die Verbandsversammlung nimmt den Sachstand zur Kenntnis, u.a.: <ul style="list-style-type: none">▪ Besetzung des gemeinsamen begleitenden Ausschusses▪ Anwendung der Energieleitlinie des Landkreises Tübingen	einstimmig beschlossen
2023-07	25.07.2023	Die Verbandsversammlung beschließt die Gründung einer Bauherrengemeinschaft mit dem Regionalverband Neckar-Alb.	einstimmig beschlossen
2023-07	25.07.2023	Die Verbandsversammlung beschließt den Abschluss der Kooperationsvereinbarung „Haus der Region“ mit dem Regionalverband Neckar-Alb.	einstimmig beschlossen
2023-07	25.07.2023	Die Verbandsversammlung beschließt die Einleitung des Teilnahmewettbewerbs des „Hauses der Region“ nach VOB/A EU.	einstimmig beschlossen
2023-10	29.09.2023	Die Verbandsversammlung beschließt den Erwerb von Teileigentum in Höhe von zwei Dritteln an dem Grundstück Freiherr-vom-Stein-Str. 16 in 72116 Mössingen.	einstimmig beschlossen

2023-10	29.09.2023	Die Verbandsversammlung beschließt das Verfahren für den Rückbau des Bestandsgebäudes Freiherr-vom-Stein-Straße 16 in die Wege zu leiten.	einstimmig beschlossen
2023-14	08.12.2023	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.	einstimmig beschlossen
2023-14	08.12.2023	Die Verbandsversammlung beschließt die Leitlinien für die funktionale Leistungsbeschreibung und das Raum- und Funktionsprogramm.	einstimmig beschlossen
2024-09	07.05.2024	Die Verbandsversammlung beschließt die Vergabe der Rückbauarbeiten an dem Gebäude Freiherr-vom-Stein-Str. 16 in 72116 Mössingen (ehem. Sparkassen-Bezirksdirektion) an das Unternehmen GL-Abbruch GmbH.	einstimmig beschlossen
2024-17	15.11.2024	Die Verbandsversammlung stimmt der Neubesetzung des gemeinsamen begleitenden Ausschusses „Haus der Region“ zu.	einstimmig beschlossen

In gleicher Weise wie im ZV RSBNA wurde regelmäßig in den Gremien des RVNA berichtet und dort jeweils gleichlautende Beschlüsse herbeigeführt. Begleitet wurde der Prozess durch einen Gemeinsamen begleitenden Ausschuss, in den aus allen Fraktionen, die in den Verbandsversammlungen von Zweckverband und Regionalverband vertreten sind, jeweils ein Mitglied entsendet wurde.

Der RVNA hat das Grundstück mit dem ehemaligen Kreissparkassen-Gebäude im Jahr 2022 von der KSK Tübingen erworben. Der ZV RSBNA hat an diesem Grundstück (Gebäude- und Freiflächen) mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 29.09.2023 (DS 2023-10) zwei Drittel der Anteile erworben. Nach einer umfassenden Markterkundung hat die Bauherrengemeinschaft aus ZV RSBNA und RVNA vorgeschlagen, zur Erfüllung des gemeinsam entwickelten Raum- und Funktionsprogramms (DS 2023-14) für die Realisierung des Hauses der Region das Bestandsgebäude zurückzubauen und auf dem Grundstück einen gemeinsamen Neubau zu errichten (DS 2024-09). Die Optionen Neubau (in unterschiedlichen Größen und Funktionalitäten) und Sanierung des Bestandsgebäudes wurden dabei sorgfältig gegeneinander abgewogen, mit dem Ergebnis, dass aufgrund von Substanz, Raumaufteilung und vor allem der nicht korrigierbaren energetischen Ineffizienz des Bestandsgebäudes einem Neubau am Standort aus wirtschaftlicher, technischer und ökologischer Sicht der Vorzug zu geben ist. Ohne den Bezug zur Umgebungsbebauung zu verlieren, wird mit dem Haus der Region eine deutlich effizientere Nutzung der Grundstücksfläche möglich, als es beim Bestandsgebäude der Fall war. Durch die Erhöhung der Ausnutzung kann die bisherige Geschossfläche des Bestandsgebäudes auf bis zu 6.000 m² deutlich vergrößert werden. Damit wird im Sinne der Nachhaltigkeit mit der Neubebauung auch ein maßgeblicher Beitrag zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung erreicht, der wegweisend für die Region ist.

Die drei späteren Nutzer eines solchen „Hauses der Region, der ZV RSBNA, die RSBNA GmbH und der RVNA, haben gemeinsam die Anforderungen an das Gebäude entwickelt. Die Umsetzung erfolgt durch beide Verbände als Bauherrengemeinschaft, wobei sich die Partner unter Bezugnahme auf den voraussichtlichen späteren Raumbedarf im Verhältnis zwei Drittel (RSBNA) zu einem Drittel (RVNA) an dem Bauvorhaben beteiligen, und später auch zu diesen Teilen die Immobilie anteilig nutzen werden. Die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss stehen beiden Verbänden gleichermaßen zur Verfügung.

Bei der weiteren Projektentwicklung der Büroetagen wurde darauf geachtet, dass alle Bürogeschosse geteilt und getrennt genutzt werden können, aber auch als durchgängige Geschossflächen gut funktionieren. Das Gebäude muss also eine Separierung in bis zu sechs Teileinheiten für sechs unabhängig voneinander arbeitende Organisationen sowie eine sukzessive Zusammenschaltung zu einer Nutzungseinheit unterstützen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung sind zunächst vier voneinander unabhängige Organisationseinheiten im Gebäude vorzusehen.

2. Festlegung der Verfahrensart und vorbereitende Arbeiten

Die zu Projektbeginn durch ZV RSBNA und RVNA gemeinsam durchgeführte explorative Vorklärung verschiedener Realisierungsoptionen für ein „Haus der Region“ in Mössingen hatte zum Ergebnis, dass es am sinnvollsten ist, das Vorhaben am Standort „Freiherr-vom-Stein-Straße 16“ als gemeinsame Eigenrealisierung von ZV RSBNA und RVNA umzusetzen. Um dabei frühzeitig Kosten- und Terminsicherheit zu erlangen, wurde entschieden, das Vorhaben im Verfahren „Planen und Bauen“ als kombinierte Planungs- und Bauausschreibung gesamthaft an einen Generalübernehmer mit einem Team aus Objekt- und Fachplanern zur schlüsselfertigen Realisierung zu vergeben. Anschließend steht das Objekt im Eigentum der beiden Verbände. Die durchgeführten verschiedenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen im Rahmen der Projektentwicklung und eine Markterkundung haben dieses Vorgehen als wirtschaftlichste Umsetzungsvariante für das Haus der Region bestätigt. Die Verbandsversammlung des ZV RSBNA hat dieser Vorgehensweise mit Beschluss vom 25.07.2023 zugestimmt (DS 2023-07).

Die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen erfolgte in einem Verhandlungsverfahren nach VOB/A EU mit vorgeschaltetem europaweitem Teilnahmewettbewerb (DS 2023-07). Um dieses Vergabeverfahren rechtssicher durchzuführen, wurde die u.a. aus erfolgreicher Tätigkeit für die Partner des Zweckverbands bekannte und bereits in die Projektentwicklung für das „Haus der Region“ eingebundene Kanzlei MenoldBezler Partnerschaft mbB, Stuttgart sowie im Unterauftrag die Firma Quantum Betriebsmanagement & Consulting GmbH durch die Bauherrengemeinschaft mit der Verfahrensbegleitung beauftragt (DS 2023-04).

Zur inhaltlichen Projektbegleitung hat die Bauherrengemeinschaft im Juli 2023 einen „Gemeinamen begleitenden Ausschuss (GbA)“ aus Vertretern der Verbandsversammlungen der beiden Teileigentümer eingerichtet. Er dient als Gremium, in dem gemeinsam über das Projekt „Haus der Region“ beraten und Entscheidungen fachlich vorbereitet und begleitet werden können (DS 2023-07). Seitdem begleitet der GbA alle wesentlichen Fragestellungen im Projekt und berät Entscheidungen vor, sodass anschließend in den zuständigen Gremien von ZV RSBNA und RVNA effizient diskutiert und entschieden werden kann.

Nach der grundsätzlichen Entscheidung für einen Neubau hat die Verbandsversammlung mit Beschluss vom 07.05.2024 (DS 2024-09) den zeitnahen Rückbau des Bestandsgebäudes (ehem. KSK-Bezirksdirektion), mit Ausnahme der zu erhaltenden und in den Neubau zu integrierenden Bestands-Tiefgarage unter dem Rathausplatz, beschlossen. Die Rückbauarbeiten konnten im Sommer durchgeführt und im August 2024 abgeschlossen werden. Das Grundstück ist damit für eine Neubebauung vorbereitet. Wie vertraglich vereinbart wurde das Grundstück durch das beauftragte Abbruchunternehmen frei von Schadstoffen aus der Rückbauphase und auf Kampfmittel sondiert (ohne Befunde) übergeben.

Parallel zur Vorbereitung des Grundstücks wurden die weiteren Rahmenbedingungen für die Projektrealisierung, wie die Kooperationsvereinbarung für die Bauherrngemeinschaft, die steuerliche Ausgestaltung des angestrebten Mietverhältnisses zwischen ZV RSBNA und der RSBNA Projektgesellschaft mbH sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen bearbeitet. Die Stadt Mössingen plant, das gesamte Quartier um das Rathaus, das Haus der Region und den Bahnhof herum städtebaulich zu entwickeln und dort u.a. eine Mobilitätsdrehscheibe im Zusammenhang mit der Regional-Stadtbahn aufzubauen. In diesem Kontext wurden die Rahmenbedingungen für das Haus der Region, wie zum Beispiel das Gebäudevolumen und die städtebauliche Einbindung, in einem iterativen Prozess zwischen Bauherrngemeinschaft und Stadt Mössingen erarbeitet. Die bauleitplanungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für welchen der Aufstellungsbeschluss an 13.01.2025 durch den Gemeinderat der Stadt Mössingen einstimmig gefasst und eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde (Gemeinderats-DS 2024/140). Der zur Umsetzung vorgesehene Entwurf wurde dem Gemeinderat am 19.05.2025 vorgestellt und durch das Gremium einhellig begrüßt. Nach dem Vergabebeschluss können die weiteren Verfahrensschritte eingeleitet werden, so dass bis zum Jahreswechsel die bauleitplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen sind.

3. Raum- und Funktionsprogramm

Über das Raum- und Funktionsprogramm werden im Verfahren Planen und Bauen mit der Ausschreibung die wesentlichen funktionalen Anforderungen an das Objekt verbindlich festgelegt. Für diesen Schritt ist daher besondere Sorgfalt geboten. Das Raum- und Funktionsprogramm für das Haus der Region wurde auf Basis anderer Projekte (u.a. Neubau des Landratsamts Esslingen in Plochingen, neues Landratsamt Reutlingen, Rathaus Dußlingen) sowie der Personalentwicklung bei der RSBNA unter Berücksichtigung der mit der „Stufe 2“ durchgeführten Personalbedarfsanalysen entwickelt. Zur Einleitung des Teilnahmewettbewerbs wurden die Grundzüge beschrieben (ZVRSBNA DS 2023-07). Nach Start des Teilnahmewettbewerbs wurden diese im gemeinsamen begleitenden Ausschuss am 10.10.2023 ausführlich besprochen. Der gemeinsame begleitende Ausschuss hat das Raum- und Funktionsprogramm der Verbandsversammlung einstimmig zur Beschlussfassung empfohlen. Die Verbandsversammlung hat daraufhin in der Sitzung vom 08.12.2023 einstimmig mit den Stimmen aller Verbandsmitglieder die folgenden Leitlinien des gemeinsamen Raum- und Funktionsprogramms von RVNA und ZV RSBNA für das Haus der Region beschlossen (ZVRSBNA DS 2023-14):

- Die Grundsätze der Raumbedarfsbemessung und die Standard-Raumgrößen (15 m² für Einzelbüros, 25 m² für Doppelbüros) sollen für ZV RSBNA und RVNA identisch sein.

Hieraus ergibt sich eine Geschossfläche von ca. 950-1.000 m² 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 (insb. 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. Videokonferenzrüstung) 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.

Für die Bürobereiche, insbesondere die Desktop-Arbeitsplätze wurden Raumstandards definiert, die denen vergleichbarer Verwaltungsgebäude entsprechen. Dabei stand einerseits die Einhaltung der Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung, andererseits die langfristigen Entwicklungs- und Nutzungsperspektiven des Gebäudes im Mittelpunkt. So wurde sich insbesondere an den Raumgrößen der Neubauten der Landratsämter in Reutlingen und Esslingen orientiert, um zukünftig bei Bedarf die richtlinienkonforme Möglichkeit zur temporären Einrichtung eines dritten Arbeitsplatzes, z.B. für Projektarbeiten in den Büros zu haben (Teil der Chancen- und Risikobetrachtung gemäß § 12 GemHVO).

Für die Sonderbereiche des Hauses, insbesondere den Konferenzbereich und das Café, wurden im Gemeinsamen begleitenden Ausschuss spezifische Anforderungen und Festlegungen für das Haus der Region entwickelt und diskutiert. Insbesondere sollen die von beiden Verbänden vorgesehenen Nutzungen, wie Sitzungen der Gremien beider Verbände, ohne Einschränkungen möglich sein. Gleichzeitig markieren die Sitzungen der jeweiligen Verbandsversammlungen aus Wirtschaftlichkeitsgründen auch die maximale Kapazität des Konferenzraums, sodass eine bedarfsgerechte Gestaltung des Veranstaltungsbereichs sichergestellt ist. Die den Konferenzbereich ergänzende Cafeteria wurde ebenfalls im Funktionsprogramm aufgenommen

Im Bewerbermemorandum wurde bei Einstieg in das Verfahren formuliert, dass das Raumprogramm für ca. 85 Büroarbeitsplätze auf einer geschätzten Geschossfläche von rund 4.000 m² realisiert werden soll. Flure, Treppenhäuser, Technikflächen und Tiefgarage waren durch die Bieter entwurfsabhängig zur vorgegebenen Zahl an Arbeitsplätzen zu ergänzen. Dies führte bei den fünf eingegangenen indikativen Angeboten der ersten Bewertungsrunde zu Bruttogeschossflächen zwischen 5.001 und 6.180 m², wobei insbesondere der Platzbedarf für die Gebäudetechnik im Untergeschoss, die Nebenräume des Cafés im Erdgeschoss sowie die stark entwurfsabhängige Anordnung von Treppenhäusern und Fluren für die Unterschiede verantwortlich sind. Durch keinen Bieter gegenüber dem Bewerbermemorandum verändert wurde die vorgegebene maximale Gebäudehöhe des Gebäudes, und damit die Anzahl der Geschosse.

Verschiedene Möglichkeiten, über das Verhältnis zwischen der im Bewerbermemorandum ausgewiesenen Zahl an Arbeitsplätzen und der Mitarbeitenden-Zahl (z.B. durch Mehrfachnutzung von Arbeitsplätzen durch Teilzeitkräfte oder durch mobiles Arbeiten) die Geschossfläche zu optimieren, wurden im Gemeinsamen begleitenden Ausschuss am 23.10.2023. intensiv diskutiert. Es wurde festgelegt, derartige, rein rechnerische Ansätze in der Folge bewusst bei der Gebäudekonzeption nicht in Anrechnung zu bringen. Der endgültige Verzicht auf einen Arbeitsplatz vor Ort bereits bei der Konzeption eines Gebäudes würde keinerlei Spielräume mehr für die Zukunft lassen. Dies würde weder dem Arbeiten beim RVNA noch beim ZV RSBNA entsprechen, das bei beiden Verbänden durch Präsenztermine mit Anwesenheitsnotwendigkeiten geprägt ist. Damit ist ausdrücklich keine Absage an die Nutzung der Möglichkeiten moderner Arbeitsorganisationsformen verbunden, es wird aber auch umgekehrt angesichts der Langfristigkeit der Investition in das Haus der Region keine verbindliche Festschreibung einer bestimmten Form der Arbeitsorganisation vorgenommen. Sowohl die Bruttogeschossfläche pro Arbeitsplatz beim Haus der Region mit rund 50 m² als auch die Kosten pro m² Bruttogeschossfläche mit rund 4.000 EUR liegen damit bei maximaler, aber noch richtlinienkonformer Auslastung des Gebäudes im Bereich vergleichbarer aktueller Realisierungen in der Region.

Für den gemeinsam genutzten Konferenzbereich wurden im gemeinsamen begleitenden Ausschuss folgende Leitlinien festgelegt:

- Unterteilbarer Sitzungssaal für bis zu 65 Personen bei parlamentarischer Bestuhlung (entspricht Verbandsversammlung RSBNA bzw. Planungsausschuss RVNA)
- zum Foyer hin offenbar
- Raumhöhe Sitzungssaal höher als normales Bürogeschoss
- Verortung im Erdgeschoss wegen Fluchtwegen und Anforderungen an Barrierefreiheit
- Ergänzende Räume: Foyer mit Garderobe, Küche, Stuhllager, Technikraum, Toiletten/Behinderten-WC
- Videokonferenzausstattung, hochwertige Mikrofon- und Beschallungsanlage für Gremiensitzungen und Veranstaltungen

Mit dem Konferenzbereich im Haus der Region kann ein Angebot geschaffen werden, für welches ein Nachfragesegment besteht. Dies wird unterstrichen durch die Erfahrung von Regionalverband und Zweckverband, für deren Verbandsversammlungen in Mössingen keine geeignete Räumlichkeit verfügbar ist. Durch die Aufteilbarkeit des Konferenzbereichs in bis zu drei Teile besteht zudem hohe Flexibilität, auch für kleinere oder parallel stattfindende Veranstaltungen ein Angebot machen zu können.

4. Ablauf des Vergabeverfahrens

Am 25.07.2023 hat die Verbandsversammlung des ZV RSBNA das Verfahren „Planen und Bauen“ mit der Entscheidung über die Durchführung eines Teilnahmewettbewerbs für den Neubau „Haus der Region“ nach VOB/A EU eröffnet (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 hat auf Basis der mit dem Start des Teilnahmewettbewerbs („Bewerbermemorandum“) festgelegten Vergabekriterien empfohlen, aus dem Kreis der Teilnahmeinteressenten insgesamt fünf Bieter zur Abgabe eines ersten (indikativen) Angebots aufzufordern. Die Verbandsversammlung ist dieser Empfehlung mit Beschluss vom 08.12.2023 gefolgt (DS 2023-14). Nach Fertigstellung der erforderlichen Unterlagen wurden daraufhin am 13.05.2024 die fünf ausgewählten Bieter zur Abgabe eines ersten indikativen Angebots aufgefordert.

Alle fünf Bieter haben bis zum 06.08.2024 ein erstes indikatives Angebot abgegeben. Die Angebote wurden durch die juristische Begleitung und den Projektsteuerer formal und inhaltlich vorgeprüft und am 12.09.2024 einer unter der fachlichen Leitung von Prof. Peter Cheret (em. Professor an der Universität Stuttgart) stehenden Bewertungskommission aus Mitgliedern des GbA, der Bauherren und der Stadt Mössingen vorgestellt. Die Bewertungskommission hat nach ausführlicher Besprechung und Würdigung aller fünf Entwürfe empfohlen, mit den beiden aussichtsreichsten Bietern Verhandlungsgespräche aufzunehmen. Für drei Entwürfe, die im energetischen Bereich die vorgegebene Mindestpunktzahl nicht erreicht haben, wurde die Empfehlung gegeben, diese nicht weiter zu berücksichtigen.

Die Verhandlungsgespräche fanden zwischen Oktober und Dezember 2024 statt und wurden mit der Aufforderung an beide Bieter zur Abgabe eines zweiten indikativen Angebots am 13.12.2024 abgeschlossen. Die Angebote waren bis 03.02.2025 einzureichen und wurden anschließend wiederum anhand der definierten Vergabekriterien rechtlich und inhaltlich durch MenoldBezler und Quantum geprüft, sowie am 20.02.2025 dem gemeinsamen begleitenden Ausschuss vorgestellt und dort ausführlich diskutiert.

Beide Angebote erfüllen grundsätzlich die gestellte Aufgabe. Sie zeichnen sich durch eine hohe Qualität aus. Ebenfalls liegen beide Angebote in dem Preisrahmen, der seitens der Bauherrengemeinschaft definiert wurde. „Bieter 2“ hat insgesamt das bessere Ergebnis erzielt. Daher hat der gemeinsame begleitende Ausschuss am 20.02.2025 empfohlen, mit Bieter 2 als Bestbieter dessen Entwurf (siehe Anlage 1) weiter zu verhandeln, und das Angebot von Bieter 1 bis auf Weiteres zurückzustellen.

Aufbauend auf dieser Empfehlung wurde seit dem 26.02.2025 mit Bieter 2 das zweite indikative Angebot sowie der Entwurf eines Planungs- und Bauvertrags (siehe Anlage 2) ausführlich verhandelt und am 29.04.2025 auf dieser Grundlage zur Abgabe eines letztverbindlichen Angebots ausgefordert.

5. Finanzielle Auswirkungen

Mit dem letztverbindlichen Angebot vom 07.05.2025 wird die schlüsselfertige Erstellung des Gebäudes im Verfahren „Planen + Bauen“ gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung durch den Bieter 2 zu einem Pauschalpreis von 24.800.000 EUR (brutto inkl. MwSt.) angeboten. Gemäß der festgelegten Kostenteilung zwischen ZV RSBNA und RVNA entfällt hiervon auf den ZV RSBNA ein Finanzierungsanteil von zwei Drittel, d.h. 16.534.000 EUR. Durch die Inanspruchnahme der Möglichkeit des Vorsteuerabzugs für die an die RSBNA GmbH sowie an Dritte vermieteten Teilflächen ergibt sich ein zusätzlicher, die Gesamt-Finanzierungslast reduzierender Umsatzsteuereffekt in Höhe von ca. 1.400.000 EUR.

Bereits vor Einstieg in das Verfahren wurde durch die Firma Quantum eine Analyse des Mietmarkts in Mössingen und der Region für vergleichbare Gewerbeimmobilien (Büronutzung) durchgeführt. Auf Basis der Ergebnisse wurde zum einen die Vermietbarkeit von reinen Büroflächen am Standort Mössingen mittelfristig als gut eingeschätzt und zum anderen für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen ein durchschnittlicher Mietpreis für gewerblich genutzte Büroflächen von 12,80 EUR/m² (2025) festgesetzt. Die Einschätzung zur Marktlage wurde in Gesprächen mit Akteuren vor Ort, u.a. der Stadt Mössingen, nochmals validiert. Auf dieser Basis wurde die Wirtschaftlichkeit der vorgesehenen Gebäudefinanzierung einer abschließenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen, die nicht nur die Optionen Miete und Neubau nochmals gegeneinander abwägt, sondern mit der auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Konferenzbereichs in einer Kombination aus entfallenden Notwendigkeiten der Fremdanmietung durch beide Verbände und der Vermietungsoption für die Konferenzräume im Haus der Region nochmals separat geprüft wurde (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gemäß § 12 GemHVO, siehe Anlage 3).

Nicht von dem angebotenen Pauschalpreis umfasst ist die Ausstattung und Möblierung des Gebäudes (Kostengruppe 600), mit Ausnahme der fest verbauten Möbel in den Teeküchen und in der Stadtbahnwerkstatt. Die Beschaffung des beweglichen Mobiliars liegt in der Verantwortung der jeweiligen Nutzer. Seitens der RSBNA ist dabei vorgesehen, die in den vergangenen Jahren angeschafften hochwertigen Büromöbel nach Möglichkeit auch im Neubau weiter zu nutzen, und nur ergänzend erforderliches Mobiliar neu zu beschaffen. Für Büros und Besprechungsräume beim ZV RSBNA wird in einer indikativen Kostenschätzung mit ca. 75.000 EUR gerechnet.

Ebenfalls nicht vom Pauschalpreis umfasst ist eine von der Bauherrengemeinschaft ausgehende, über die Angebots- und Vergabephase hinausgehende Beauftragung von verschiedenen immobilienwirtschaftlichen/-technischen Dienstleistungen. Diese sind zur Vertretung von Bauherreninteressen (§ 6 des Planungs- und Bauvertrags) erforderlich. Hierbei handelt es sich um Leistungen, die zum einen während der Koordinierungs- und Planungsphase (Projektsteuerung gemäß § 2 AHO sowie Projektleitung gemäß § 3 AHO) und zum anderen während der Bauphase (Projektcontrolling und Qualitätssicherung, Betreuung der Bereiche der KG 300 und 400, Planprüfung und Freigabe der Fachplanungen im Rahmen der Ausführungsplanung sowie verantwortliche Begleitung der Ausführungen bis zur Abnahme) zu erbringen sind. Alle drei Bereiche können nicht durch die Bauherrengemeinschaft erbracht werden, da es keine entsprechende Abteilung (z.B. Gebäudemanagement & Technik) gibt bzw. Personalressourcen zur Verfügung stehen.

Die Auftragswertschätzung hat ergeben, dass jede der drei unterschiedlichen eigenständigen Leistungen unterhalb des maßgeblichen EU-Schwellenwerts liegt. Für die drei verschiedenen Leistungen Projektleitung (208.000 EUR netto), Projektsteuerung (208.000 EUR netto) und Qualitätssicherung (215.000 EUR netto) liegen jeweils unter Zugrundelegung einer Einstufung in die Honorarzone III AHO (durchschnittliche Projektanforderungen) und unter Berücksichtigung des Entfalls der bereits abgeschlossenen AHO-Projektstufe 1 (Konzipierungs- und Vergabephase) angemessene Angebote der Fa. Quantum vor, die jeweils den EU-Schwellenwert unterschreiten. Europaweite Ausschreibungen der drei eigenständigen Leistungen waren daher

nicht erforderlich, so dass einzelne Beauftragungen der Fa. Quantum erfolgen können. Insgesamt entfallen auf den ZV RSBNA hiervon nach dem vereinbarten Kostenschlüssel 500.595 EUR (brutto).

Zur Finanzierung des Vorhabens sind im Wirtschaftsplan 2025 des ZV RSBNA für die Realisierung des Hauses der Region für die Jahre 2025 bis 2027 Investitionsmittel in Höhe von insgesamt 16.980.000 EUR vorgesehen. Diese sind auf Basis des letztverbindlichen Angebots auskömmlich, um das Vorhaben zu realisieren. Die Mittelbereitstellung soll, dem in den Durchführungsbestimmungen zur Verbandssatzung festgeschriebenen Grundsätzen für Planungs- und Baumaßnahmen des ZV RSBNA folgend, über längerfristige Darlehen erfolgen. Vorgespräche mit verschiedenen Kreditinstituten hierzu haben stattgefunden. Die Auswirkungen der Kreditfinanzierung auf den Haushalt und den Schuldenstand des ZV sind im Wirtschaftsplan 2025 (DS 2024-23, Anlage 1, S. 60) dargestellt und wurden so auch vom RP Tübingen (Az. RPT0140-2241 -321 /7/1) am 28.02.2025 bestätigt. Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit einer Ausdifferenzierung je Verbandsmitglied (Betrachtung nach § 12 GemHVO) ist dieser Drucksache als Anlage 3 beigefügt.

Die laufenden Betriebskosten des Hauses der Region sind wesentlich geprägt durch den Endenergiebedarf aufgrund der vorgesehenen Dach-PV und Sole-Wasser-Wärmepumpe von lediglich 7 kWh/m² (Primärenergiebedarf: 12 kWh/m²). Die bei der Ausschreibung definierten, an die Energieleitlinie des Landkreises Tübingen angelehnten Standards konnten damit im Verfahren nochmals deutlich übertroffen werden. Der damit einhergehende Energie-Autarkiegrad von 60 % (durch optionale PV-Module auf bis zu 62,3 % steigerbar) reduziert spürbar die laufenden Betriebskosten des Gebäudes.

Optional war durch den Generalübernehmer ein Wartungsvertrag für das Gebäude anzubieten. Seitens der Verwaltungen der Bauherrengemeinschaft wird vorgeschlagen, diesen mit Beauftragung der Stufe 2 zunächst für fünf Jahre (mit Verlängerungsoption) abzuschließen. Die Wartung v.a. der technisch hoch komplexen gebäudetechnischen Anlagen wird im letztverbindlichen Angebot zu einem Preis von 144.704 EUR p.a. angeboten, wobei die Leistungen vom Auftragnehmer selbst ausgeführt und nicht an dritte Subunternehmer ausgelagert werden sollen. Hiervon entfallen wiederum zwei Drittel, also 96.469,33 EUR p.a. (brutto), auf den ZV RSBNA.

Die Refinanzierung des Schuldendienstes (Zins und Tilgung unter Berücksichtigung der erwirtschafteten Abschreibungen, Liquiditätsplan) erfolgt durch die Verbandsmitglieder über die Verbandsumlage gemäß § 26 zu gleichen Teilen, siehe Anlage 3. Gleiches gilt für die Betriebskosten inkl. Gebäudemanagement (Erfolgsplan).

5. Vergabevorschlag

Die Verwaltung schlägt die Beauftragung von Bieter 2 mit der Realisierung des Hauses der Region im Verfahren „Planen und Bauen“ sowie der Instandhaltung und Wartung für zunächst fünf Jahre zu beauftragen. Bei Bieter 2 handelt es sich um die Georg Reisch GmbH & Co. KG aus Bad Saulgau, die für das Projekt mit dem Architekturbüro LRO aus Stuttgart zusammenarbeitet. Weiterhin wird vorgeschlagen, dass sich als Bauherrengemeinschaft auch in der

Planungs- und Bauphase durch eine externe Projektsteuerung begleiten lässt. Der angebotene Wartungsvertrag soll zunächst für zunächst fünf Jahren abgeschlossen werden.

Das von der Verbandsversammlung einstimmig beschlossene Verfahren „Planen und Bauen“ schafft früh und sehr verbindlich Kosten- und Vertragssicherheit, bietet aber nach Abschluss der Verhandlungen und Einreichung der letztverbindlichen Angebote kaum mehr eine Möglichkeit der Verfahrensaufhebung. Bei einem Abbruch des Vergabeverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt wären zudem Forderungen der Bieter nicht ausgeschlossen, insbesondere, da keine offensichtliche Nichterfüllung des Raumprogramms bzw. der gestellten Wettbewerbsaufgabe vorliegt.

6. Nächste Schritte

Die Vergabeentscheidung soll in unmittelbarer zeitlicher Nähe zueinander in den Gremien des ZV RSBNA und des RVNA am 06.06.2025 erfolgen. Anschließend soll unverzüglich das Zuschlagsschreiben versendet und der Planungs- und Bauvertrag unterzeichnet werden.

Im nächsten Schritt soll der WEG-Vertrag zwischen ZV RSBNA und RVNA finalisiert und den Gremien im Juli 2025 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Als Fertigstellungs- und Übergabetermin des Gebäudes an die Bauherrengemeinschaft ist vertraglich der Februar 2028 vorgesehen. Damit kann die Anmietung von Übergangsräumlichkeiten für ZV RSBNA und RSBNA GmbH in der Dreifürstensteinstraße 1-3 voraussichtlich diesem Zeitpunkt beendet werden.

Anlagen:

Anlage 1: Darstellung des Entwurfs

Anlage 2: Planungs- und Bauvertrag (nichtöffentlich)

Anlage 3: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (nichtöffentlich)

Anlage 4: Synopsis zur Vorberatung (nichtöffentlich)