

ZV RSBNA Drucksache DS 2025-12/1

Beschließender Ausschuss
Verbandsversammlung

11.07.2025
25.07.2025

nichtöffentlich
öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Baubegleitung Haus der Region

Beschlussvorschlag:

1. Der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH wird die Baubegleitung für das Haus der Region entsprechend dem Angebot vom 18.07.2025 pauschal zum Preis von 450.000 EUR (brutto) vergeben.
2. Die Kostenteilung mit dem Regionalverband Neckar-Alb richtet sich nach der Kooperationsvereinbarung vom 03.08.2023 (ein Drittel RVNA, zwei Drittel ZV RSBNA).

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtaufwand/Gesamtinvestition:	300.000 EUR (brutto)
Im Wirtschaftsplan 2025 vorgesehene Mittel:	Haushaltsjahr 2025: 75.000 EUR Folgejahre: 225.000 EUR
Erfolgs- oder Liquiditätsplan:	Erfolgs-, Liquiditätsplan
Deckungsvorschlag:	Wirtschaftsplan 2025
Jährlicher Folgeaufwand:	Wirtschaftsplan 2025, mittelfristige Finanzplanung

Sachdarstellung/Begründung:

Mit der DS 2025-06/1 hat die Verbandsversammlung die Realisierung des „Haus der Region“ und die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen im Verfahren „Planen + Bauen“ an die Georg Reisch GmbH & Co. KG als Generalübernehmer (GÜ) in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro LRO, Stuttgart, beschlossen.

Aus der Mitte der Verbandsversammlung des ZV RSBNA wurde die Verwaltung gebeten, Überlegungen anzustellen, welche Möglichkeiten es gibt, den Neubau des Hauses der Region zu begleiten. Damit soll sichergestellt werden, dass die in einem umfangreichen Buch, der Funktionalen Leistungsbeschreibung im Bauwesen (FLB) festgeschriebenen Maßnahmen komplett durchgeführt und in der beschriebenen Qualität erfüllt werden.

Festzuhalten ist, dass es neben dem gängigen Verfahren mit Projektsteuerung, Projektleitung und Controlling bei einem Generalübernehmer (GÜ) auch ein vereinfachtes Verfahren gibt. In der Funktionalen Leistungsbeschreibung, bestehend aus Bau- und Ausstattungsbeschreibung (361 Seiten) und Raumtypenblättern (157 Seiten), ist z.B. bis zu den Sockelleisten, und Steckdosen alles umfassend und sehr detailliert beschrieben.

Durch den nach dem gefassten Baubeschluss über die beauftragte Kanzlei Menold Bezler am 27.06.2025 erteilten Zuschlag an die Georg Reisch GmbH & Co. KG, sind alle in der Funktionalen Leistungsbeschreibung festgeschriebenen Maßnahmen verbindlich geworden. Nach Aussage der Fa. Reisch soll das Baugesuch am 15.09.2025 bei der Stadt Mössingen eingereicht werden.

Die Überlegungen der Verwaltung zu den Möglichkeiten einer Begleitung des Neubaus werden nachfolgend dargestellt.

Grundsätzliches

Ein gutes Bauwerk entsteht und zeichnet sich aus

1. durch eine harmonische Situation, die zwischen den Beteiligten erzeugt wird,
2. indem die Beteiligten stets lösungsorientiert zusammenarbeiten,
3. wenn die Zusammenarbeit der Beteiligten dem Bauvorhaben zugutekommt,
4. wenn Bauherren, Generalübernehmer und Baubegleitung sich in regelmäßigen Jour Fixes absprechen.

Generalübernehmer Georg Reisch GmbH/LRO

Die Gemeinschaft Reisch/LRO hat sich in vielen Vergabeverfahren für öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP) nachweisbar bewährt. Deshalb darf man davon ausgehen, dass man sich auf dieses eingespielte Team verlassen kann.

Trotz alledem benötigt man auch in einem ÖPP-Verfahren mit einem qualifizierten GÜ einen Mittler und Übersetzer seitens der Bauherrschaft zum GÜ, der in der Lage ist auch bei strittigen Punkten zusammenzuführen.

Weitere Aufgaben des Mittlers sind die Überwachung des Zahlungsplans, die Kostenkontrolle, der Abgleich zwischen FLB und deren Ausführung, die Bewertung des Fachlichen (Qualitätssicherung).

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH (Kreisbau)

In einem intensiven Austausch zwischen dem Architekturbüro LRO, der Kreisbau und dem Verbandsvorsitzenden konnte festgestellt werden, dass alle die gleiche Philosophie und Einstellung zu der Aufgabe haben.

Insbesondere kann der Kreisbau bescheinigt werden, dass durch ihre jahrzehntelange Erfahrung im Bausektor und durch ihre kommunale Verankerung alle Voraussetzungen gegeben sind, um der gestellten Aufgabe der Bauherrenvertretung gerecht zu werden.

Beauftragung

Der Beschließende Ausschuss hat am 11.07.2025 einstimmig empfohlen, der Kreisbau die Baubegleitung beim Bau des Hauses der Region zu übertragen. Der Empfehlungsbeschluss erfolgte unter dem Vorbehalt des Eingangs und der Prüfung eines Angebots.

Mit E-Mail vom 18.07. 2025 der Kreisbau, verantwortet durch Herrn Geschäftsführer Matthias Sacher, ist ein Angebot eingegangen. Die Kreisbau hat angeboten, folgende Aufgaben zu übernehmen:

- Überwachung der vereinbarten Zahlungspläne,
- Durchführung des Kosten- und ggfs. des Nachtragsmanagements
- Abgleich der Funktionalen Leistungsbeschreibung mit der Bauausführung
- Durchführung des laufenden Qualitätsmanagements.

Der Leistungszeitraum umfasst 01.09.2025 bis 31.12.2027. Das Angebot ist in Anlage 1 vollständig dargestellt.

Bei der Kreisbau ist Expertise für diese herausfordernde Aufgabe vorhanden. Für die bautechnischen und -planerischen Anteile der Baubegleitung bedient sich die Kreisbau erfahrener Externer.

Dem Angebot liegen intensive Gespräche mit der Kreisbau zu Grunde sowie Abstimmungen mit dem Architekturbüro LRO und dem Unternehmen Georg Reisch GmbH.

Die steuerlichen Aspekte werden als Geschäft der laufenden Verwaltung zwischen der Kreisbau und den Verwaltungen des ZV RSBNA und des RVNA geklärt.

Die Verwaltung empfiehlt, der Kreisbau final den Auftrag zur Baubegleitung für das Haus der Region zu vergeben.

Anlagen:

Anlage 1: Angebot der Kreisbau (nichtöffentlich)

Anlage 2: Synopse zur Vorberatung (nichtöffentlich)