

**KT-Drucksache Nr. X-0266**

für den Verwaltungsausschuss  
-nichtöffentlich-

für den Kreistag  
-öffentlich-

**Neubau eines Verwaltungsgebäudes für das Landratsamt Reutlingen  
- Eckpunktebeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Den vorgestellten Planungen für den Neubau des zentralen Verwaltungsgebäudes des Landkreises Reutlingen am Standort Reutlingen (Anlagen) wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Zur Realisierung des Neubaus wird ausschließlich die Variante „Kauf“ weiterverfolgt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Kaufverhandlungen auf der Basis des Vertragsentwurfs vom 08.12.2020 fortzusetzen und abzuschließen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Vergabeentscheidung durch den Kreistag erforderlichen Grundlagen im Entwurf zu erarbeiten und dem Kreistag zur Entscheidung vorzulegen:
  - Abschließend verhandelter Kaufvertrag.
  - Nachtragshaushalt für das Haushaltsjahr 2021 einschließlich mittelfristiger Finanzplanung.
  - Verfahren für die Vermarktung/weitere Verwendung der im Eigentum des Landkreises befindlichen Verwaltungsgebäude am Standort Reutlingen darstellen.
  - Verfahren für die Abmietung der vom Landkreis angemieteten Verwaltungsgebäude am Standort Reutlingen darstellen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Leistungen für ein QS-Management für die Planungs- und Bauphase auszuschreiben und die Vergabe den Gremien des Kreistags zur Entscheidung vorzulegen.

## **Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:**

--

## **Sachdarstellung/Begründung:**

### **1. Wo kommen wir her?**

Durch den hohen Sanierungsbedarf der Verwaltungsgebäude einerseits und die unwirtschaftliche dezentrale Unterbringung (aktuell 25 Standorte) andererseits, hat der Kreistag in seiner Sitzung am 18.05.2015 die Verwaltung beauftragt, die Planungen für die Verwaltungsgebäude in Reutlingen auf Basis eines zentralen Neubaus fortzuführen, das Raumprogramm mit funktionalen organisatorischen Ergänzungen fortzuschreiten, geeignete Standorte zu ermitteln und den Markt zum möglichen Verkauf von Bestandsgebäuden zu erkunden (KT-Drucksache Nr. IX-0114/1).

Die Gebäudeinstandhaltung an den zum Teil stark sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden wurde bereits davor auf das absolut notwendige Maß (Brandschutz und sonstige sicherheitsrelevante Punkte) begrenzt.

Der Planungsprozess musste aufgrund der Auslastung der Verwaltung durch die Aufgabe der Unterbringung und Betreuung von Asylbewerbern und Geflüchteten ab Mitte des Jahres 2015 bis Ende des Jahres 2016 ausgesetzt werden.

Durch ein öffentliches Markterkundungsverfahren im Jahr 2017 wurden am Immobilienmarkt Reutlingen Angebote zum Erwerb von geeigneten Grundstücken zur Errichtung eines zentralen Verwaltungsgebäudes abgefragt. In diesem Verfahren wurde der Verwaltung kein geeignetes Grundstück zum Kauf angeboten. Aufgrund des durch das Kreisreformgesetz vom 26.07.1971 festgelegten Sitzes des Landratsamts Reutlingen in der Stadt Reutlingen schieden andere Kommunen als Standort aus. Da im Rahmen des Markterkundungsverfahrens mehrere Grundstückseigentümer Interesse bekundet hatten einen Neubau zu realisieren und diesen zur Miete anzubieten, wurden die Planungen für das Raum- und Funktionsprogramm weitergeführt.

Durch Beschluss vom 14.05.2018 (KT-Drucksachen Nrn. IX-0512 bis IX-0512/1) wurde das Raum- und Funktionsprogramm vom Kreistag verabschiedet und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Basis den Neubau eines zentralen Verwaltungsgebäudes für das Landratsamt Reutlingen in einem zweistufigen europaweiten Vergabeverfahren mit den Alternativen Kauf, Miete und Miete mit Kaufoption sowie Mietkauf auszuschreiben. Als erste Stufe wurde ein Teilnahmewettbewerb (Beschluss vom 25.07.2018 - KT-Drucksachen Nrn. IX-0544 bis IX-0544/1) durchgeführt, in welchem interessierte Unternehmen oder Konsortien die Verfügbarkeit eines geeigneten Grundstücks sowie einschlägige Erfahrungen bei Planung, Bau und Betrieb eines komplexen Verwaltungsgebäudes nachweisen mussten.

Es sind zwei Bewerbungen eingegangen. Mit Beschluss vom 22.05.2019 (KT-Drucksache Nr. IX-0682) hat der Kreistag die Geeignetheit der beiden im Teilnahmewettbewerb eingegangenen Bewerbungen festgestellt und diese in das weitere Vergabeverfahren/Verhandlungsverfahren aufgenommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die ausgewählten Bewerber zur Erarbeitung eines Angebots für den Neubau eines zentralen Verwaltungsgebäudes für das Landratsamt Reutlingen auf Grundlage einer funktionalen Leistungsbeschreibung unter Berücksichtigung der dargestellten Eckpunkte und Parameter aufzufordern und nach Angebotseingang und Bewertung das Verhandlungsverfahren entsprechend fortzuführen.

Von einem der beiden ausgewählten Bewerber ging auf Grundlage der Vorgaben des Landkreises am 15.05.2020 ein indikatives Angebot ein, das aus folgenden Teilen bestand:

- Planerischer Angebotsteil (Architektur/Städtebau, Technik, Erschließung)
- Wirtschaftlicher Angebotsteil (Mietpreis, Preis für Ankaufoption, Qualitäten)

Am 22.07.2020 wurde der planerische Angebotsteil in einer Sitzung des Bewertungsgremiums bestehend aus Fachpreisrichtern, Vertretern des Kreistags, des Gemeinderats der Stadt Reutlingen, der Stadtverwaltung Reutlingen und der Landkreisverwaltung geprüft und bewertet. Das Fazit dieser Sitzung war:

Es handelt sich um einen gelungenen Entwurf, der sowohl in der Anordnung Höhe und Gestaltung sowie Gliederung der Baukörper überzeugt und mit den städtebaulichen Zielsetzungen im Einklang steht. Insgesamt war jedoch die Programmfläche um 1600 m<sup>2</sup> unterschritten und damit waren wichtige Anforderungen in dem Konzept noch nicht erfüllt. Neben diesem Punkt wurden auch weitere Prüfungsaufträge definiert.

Am 27.07.2020 startete die Verhandlungsphase zwischen Bieter und Vergabestelle die inzwischen in den kalkulationsrelevanten Punkten abgeschlossen werden konnte. Im Rahmen dieser Verhandlungsphase wurden mit dem Ziel der Angebotsoptimierung die Inhalte des Angebots mit Blick auf die geforderten Ausschreibungsunterlagen diskutiert und angepasst und auch die der Ausschreibung zugrunde liegenden Vertragsentwürfe besprochen und verhandelt.

## 2. Planung

Die nun vorliegende, im Rahmen der Verhandlung weiterentwickelte Planung aus dem verbindlichen Angebot vom 02.12.2020 entspricht den Vorgaben der Ausschreibung des Landkreises. Dies bezieht sich zum einem auf die Erfüllung des Raumprogramms und der Funktionalität des Gebäudes und die damit verbundene gewünschte Verortung und Zugänglichkeit der einzelnen Ämter im Gebäude, aber auch auf die Vorgaben aus den Ausschreibungsunterlagen zu den Bereichen Energiestandards, Nachhaltigkeit, Qualitäten etc.

### Ein offenes Gebäude mit durchlässiger Raumstruktur

Struktur und Organisation des neuen Landratsamtes sind bestimmt von Innenräumen, die geprägt sind durch Offenheit und Durchlässigkeit sowohl im Erdgeschoss als auch in den Büroebenen. Aus dem öffentlichen Eingangshof, der als erster „Innenraum“ für das Landratsamt fungiert, gelangen Besucher/-innen und Mitarbeiter/-innen in das helle, offene, zentrale Foyer, welches als zentraler Verteilerraum für die verschiedenen Erdgeschossfunktionen und Obergeschosse dient. Die Raumhöhe des Erdgeschosses spiegelt den öffentlichen Charakter, die Erreichbarkeit der Ämter und das hohe Personenaufkommen wieder.

Vom zentralen Foyer aus erreichen die Besucher/-innen sternförmig alle relevanten Bereiche; die Kfz-Zulassungsstelle und das Bürger-Service-Center, den Sitzungssaal mit Konferenzbereich, die Kantine und das Café und die zentralen Aufzugskerne zur Erschließung der Obergeschosse.

Der Sitzungssaal ist direkt ans Foyer angeschlossen und zu diesem hin offenbar. Aus dem Foyer ergeben sich Durchblicke in den geschützten grünen Hof neben dem Sitzungssaal. Die Konferenzräume sitzen gebündelt in räumlicher Nähe zum Sitzungssaal mit Orientierung und Öffnung zur Karlstraße. Die organisatorische Einheit des Konferenzbereiches ist somit autark nutzbar und über einen Nebenzugang auch außerhalb der Öffnungszeiten des Landratsamtes zugänglich.

Die Kantine verfügt ebenfalls über einen direkten Anschluss an das Foyer und profitiert über seine Orientierung zum öffentlichen Hof über tagesbelichtete Sitzplätze entlang der Fassade sowie einem direkt vorgelagerten Außenbereich mit entsprechender Bestuhlung. Das Café für Besucher/-innen und Mitarbeiter/-innen sitzt als offene Einheit im Foyer.

In den Regelgeschossen erzeugt die aus der städtebaulichen Idee entwickelte Gebäudefigur im Gebäudeinneren eine kontinuierliche Grundrissform ohne Endpunkte. Zwei sich verschneidende Ringe kennzeichnen die Büroetagen, die so von kurzen Wegen profitieren und einen kommunikativen Charakter besitzen. Die besucherintensiven Ämter wurden gemäß Vorgaben des Landkreises in den ersten Obergeschossen verortet, so dass der Besucherverkehr nach oben abnimmt.

Zwei großzügige, gleichwertige Treppenhäuser erschließen aus der Mitte die Grundfigur. Weitere Erschließungskerne ergänzen die beiden Haupttreppenhäuser und unterstützen so die Nutzungsflexibilität in der Erstnutzung als Landratsamt und im Sinne einer möglichen Drittverwendbarkeit einzelner Gebäudeabschnitte.

#### Strukturelle Prinzipien und Flexibilität

Die Regelgeschosse basieren auf einer Gebäudetiefe von 16,50 m (Staffelgeschosse 14,50 m), zониert in zwei Bürospuren entlang der Fassaden und einer vielfältig nutzbaren Mittelzone. Beidseitig können beispielsweise Einzel-, Doppel- oder Gruppenbüros, Multifunktionsräume oder Besprechungsräume an der Fassade verortet werden. In den Mittelzonen befinden sich je nach Erfordernis unterschiedliche Nebenzonen (Lager, Rückzugsräume, Kommunikationsinseln, Druckernischen...). Die innere Struktur des Gebäudes ist dadurch sehr flexibel und ermöglicht die maximale Anzahl einzelner Büros mit einer Ausrichtung entweder zu den Außenfassaden oder zu den beiden Innenhöfen, wodurch alle Büros natürlich belichtet werden.

Die entwickelte Gebäudestruktur stellt ein flexibles Gebäudediagramm dar, innerhalb dessen das komplexe Raumprogramm mit den ausgewiesenen Affinitäten zwischen den einzelnen Ämtern nachgewiesen wird.

Die Neubauplanung beruht von Beginn an auf dem Leitgedanken der Flexibilität und ist auch auf zukünftige sich verändernde Bedarfe ausgelegt. Dies wird schon darin deutlich, dass z. B. die Anzahl der IT-Anschlüsse je nach Raumbelagung variabel gestaltbar ist, die Raumgrenzen zwischen Kfz-Zulassung und Bürger-Service-Center in Erwartung des Onlinezugangsgesetzes flexibel gestaltbar sind oder auch vorhandene Registraturräume/Multifunktionsräume auf den Etagen jederzeit in Büroräume umgewandelt werden können.

Neue Formen der Arbeit finden sich in einem Mix aus Einzel-, Doppel- und Gruppenbüros sowie aus Rückzugsräumen und Kommunikationsinseln wieder. Die Coronapandemie hat auch in der Verwaltung zu einer vermehrten Nachfrage nach Homeofficearbeitsplätzen geführt. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend auch nach der Pandemie - in vermindertem Maß - anhält. Ebenso wird sich die Digitalisierung der Verwaltung und ihrer damit verbundenen Dienstleistungen, als eine weitere der Folgen der Pandemie, noch mehr beschleunigen. Die vorliegende Neubauplanung ist - auch unter Betrachtziehung der neusten Entwicklungen - in ihrer Größe dem zukünftigen Bedarf an Arbeitsplätzen angemessen.

#### Nachhaltigkeit

Die Kriterien des Nachhaltigen Bauens Baden-Württemberg (NBBW) werden, wie in der Ausschreibung gefordert, angewandt. Der Kriterienkatalog zielt ganz konkret auf die Steigerung der ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Gebäudequalitäten ab. Im Mittelpunkt steht der Gebäudenutzer, dessen Lebens- und Arbeitsbedingungen funktionsgerecht, gesundheitsverträglich und behaglich sein sollen.

Die Nachhaltigkeitskriterien konzentrieren sich auf die Reduzierung des Energie- und Ressourcenverbrauchs, die Reduzierung der über den gesamten Lebenszyklus summierten Gebäudekosten, die Verwendung von gesundheits- und umweltverträglichen Baustoffen und die Schaffung behaglicher Nutzungsbedingungen. Darüber hinaus wird mit den Kriterien beschrieben, wie Planung und Bauausführung diese Qualitäten sichern können.

### Energiekonzept

Es ist eine maximale Nutzung regenerativer Energien vorgesehen. Zur Wärmeerzeugung soll Umweltwärme in Form von Erdwärme dienen. Das Temperaturniveau wird durch eine hocheffiziente Wärmepumpe angehoben. Zur Abwärmenutzung sind hochwertige Wärmerückgewinnungsanlagen vorgesehen mit hoher Wärmerückgewinnung und geringer Stromaufnahme. In Kombination der Maßnahmen wird eine 200%ige Erfüllung des nötigen Anteils erneuerbarer Energien erreicht.

Die Steuerung der Beleuchtung, Temperatur und des Sonnenschutzes erfolgt über eine intelligente und integrale Raum- und Anlagenautomation.

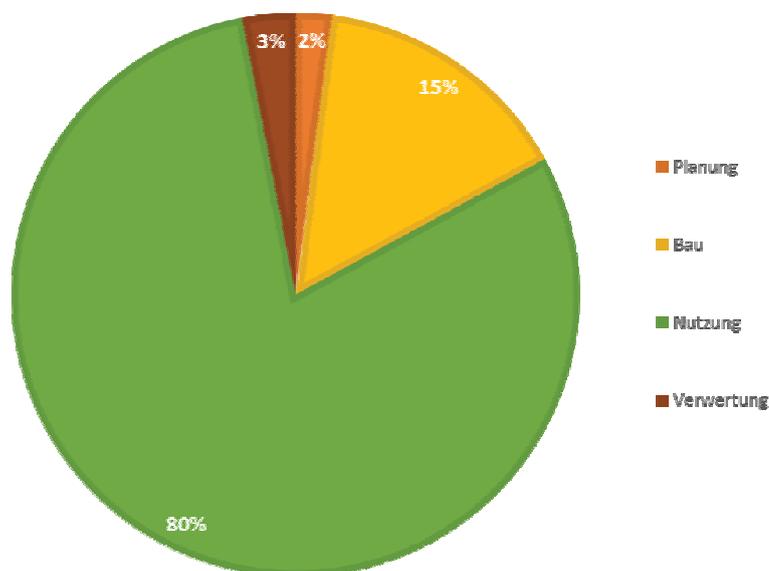
Der erforderliche Strombedarf der Gebäudetechnik, Beleuchtung und sonstiger Stromverbraucher kann durch eine große Photovoltaik-Eigenstromanlage auf dem Dach deutlich reduziert werden. In der Ausschreibung wurde ein Kfw-70-Standard gefordert, dies bedeutet, dass der Primärenergiebedarf lediglich 70 % des nach der EnEV zulässigen Wertes erreichen darf. Das Angebot erreicht nun durch eine Photovoltaikanlage mit mindestens 225 kWp den in der Ausschreibung als wünschenswert beschriebenen Kfw-55-Standard. Die notwendige Photovoltaikanlage ist im Angebot gesondert ausgewiesen. Es wird zurzeit die Realisierung einer größeren Photovoltaikanlage geprüft.

### Lebenszykluskosten

Das Konzept der Lebenszykluskosten (life cycle costs) ist vor allem für die adäquate Beurteilung der Attraktivität von (Investitions-)Projekten wichtig, weil dort häufig die Entscheidungsfindung nur über einen Vergleich von Beschaffungskosten erfolgt und Folgekosten vernachlässigt werden. Lebenszykluskosten werden entsprechend den einzelnen Lebenszyklusphasen von Gebäuden zugeordnet. Als Phase 1 wird die Planung/Projektentwicklung angesehen, die weiteren Kosten für die Projektterrichtung mit Bau und Inbetriebnahme als Phase 2, die Betriebsphase/Nutzungsphase ist Phase 3 und als letzte Phase 4 im Kreislauf der Abbruch oder die Verwertungsphase.

Aus den regelmäßig durchgeführten Benchmarkingerhebungen können diesen Phasen in etwa quantifizierbare Kostenanteile an den Gesamtlebenszykluskosten zugeordnet werden. Hieraus ergibt sich eine Verteilung von ca. 20 % der Gesamtkosten für die Phasen 1, 2 und 4 und der Hauptkostenanteil, ca. 80 %, entfallen auf die Nutzungsphase.

### **LEBENSZYKLUSKOSTEN EINES GEBÄUDES**



Durch die beschriebene Umsetzung der NBBW-Kriterien, der Verwendung hochwertiger und ökologischer Materialien und durch das beschriebene Energiekonzept entsteht ein wirtschaftliches Gebäude mit geringen Nutzungskosten.

### 3. Genehmigungsfähigkeit

Das angebotene Grundstück des Investors hat aktuell noch kein passendes Planungsrecht für den Verwaltungsneubau des Landratsamtes. Der Gemeinderat der Stadt Reutlingen hat im Rahmen seiner Planungshoheit durch den einstimmigen Aufstellungsbeschluss vom 24.11.2020 das Verfahren zur Schaffung des Planungsrechts gestartet.

Die Frühzeitige Beteiligung ist abgeschlossen, Themen zum Verkehr konnten abgestimmt werden und Gutachten zu den Punkten Schallschutz, Starkregen oder auch zum Baumbestand und Artenschutz sind beauftragt oder werden aktualisiert. Mit der Vorlage der Gutachten und inhaltlich darauf abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplänen kann der Auslegungsbeschluss getroffen werden, dieser ist für Mai/Juni 2021 geplant.

### 4. Vertragsentwürfe

Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens wurden entsprechend dem Auftrag des Kreistags sowohl die Optionen Miete, Miete mit Kaufoption als auch Kauf verhandelt und die entsprechenden Vertragsentwürfe im Detail formuliert.

#### Mietvertrag

Beide Verträge sind in einem weit fortgeschrittenen Verhandlungsstadium, sodass – abhängig von der letztlich verfolgten Variante – lediglich letzte Endverhandlungen erforderlich sein werden.

Der verhandelte Mietvertrag (inklusive Kaufoptionen) ist als atypischer Mietvertrag zur Sicherstellung umfassender Mieterrechte und Vermieterleistungen ausgestaltet. Insbesondere verantwortet der Vermieter sämtliche Leistungen der Instandsetzung und Instandhaltung inklusive Wartung. Der Mietvertrag sieht eine feste Vertragslaufzeit von 30 Jahren mit anschließender jährlicher Kündigungsmöglichkeit für beide Vertragsparteien vor. Die Miethöhe ist für die ersten 5 Jahre fest vereinbart. Danach besteht ein Anpassungsanspruch entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes für den Fall, dass sich dieser um mehr als 5 % ändert.

Dem Landkreis sind für den gesamten Planungs- und Bauablauf bauherrenähnliche Rechte hinsichtlich Prüfung von Plänen, Bemusterungen, Überwachung des Bauablaufs etc. eingeräumt.

Das Risiko für die Genehmigung des Vorhabens liegt beim Vermieter. Dem Landkreis steht ein Rücktrittsrecht zu für den Fall, dass die Baugenehmigung nicht erteilt wird oder die Baugenehmigung so erteilt wird, dass das vorgegebene Raumprogramm nicht mehr umgesetzt werden kann.

Die rechtzeitige Fertigstellung und Übergabe des Gebäudes ist mittels Vertragsstrafe abgesichert.

- Dem Landkreis werden vertraglich verschiedene Ankaufs- und Vorkaufsrechte eingeräumt.
- Der Vermieter hat bei Veräußerungsabsicht innerhalb der ersten 5 Jahre eine Andienungspflicht gegenüber dem Landkreis zu einem vertraglich fixierten Kaufpreis.
- Der Landkreis hat für den Fall, dass der Vermieter innerhalb der ersten fünf Jahre keine Veräußerung beabsichtigt, im Jahr 5 nach Mietbeginn ein Ankaufsrecht der Gesellschaftsanteile an der Vermietergesellschaft zum vorstehend genannten vertraglich fixierten Kaufpreis („Call-Option“).

- Der Landkreis verfügt während der gesamten Vertragslaufzeit über ein dingliches Vorkaufsrecht im Falle einer Grundstücksveräußerung sowie über ein Vorkaufsrecht bei Anteilsveräußerung an der Vermietergesellschaft.

### Kaufvertrag

Der verhandelte Kaufvertrag ist als Planungs- und Bauvertrag inklusive anschließendem Erwerb des Grundstücks nebst aufstehendem Gebäude ausgestaltet. Auch hier werden dem Landkreis umfassende bauherrenähnliche Rechte durch die qualitätssichernde Begleitung der Planung und Baudurchführung eingeräumt, insbesondere das Einsichts- und Beanstandungsrecht zu allen Planungsständen, die Einbeziehung in Bemusterungen sowie Kontroll- und Zutrittsrechte während des Bauablaufs.

Insbesondere mit Blick auf mögliche spätere bauliche Veränderungen erhält der Landkreis sämtliche Planunterlagen und ein umfassendes Nutzungs- und Änderungsrecht diesbezüglich, sodass auch ein Eingriff in urheberrechtlich geschützte Gebäudebestandteile ermöglicht wird.

Das Risiko der Baugenehmigung verbleibt auch beim Kaufvertrag beim Vertragspartner mit entsprechendem Rücktrittsrecht für den Landkreis. Ebenso trägt der Vertragspartner vollumfänglich das Baugrundrisiko.

Die rechtzeitige bauliche Fertigstellung und Übergabe des Gebäudes ist auch in diesem Vertrag durch eine Vertragsstrafenregelung sichergestellt. Der Vertrag sieht einen leistungsorientierten Zahlungsplan nach Baufortschritt vor.

## **5. Wirtschaftlichkeit**

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Angebotes insgesamt und zur Beantwortung der Fragestellung, ob für den Landkreis Reutlingen der Kauf oder die Anmietung des geplanten Gebäudes die wirtschaftlichere Lösung darstellt, wurde die Firma EY Real Estate GmbH, Stuttgart mit einem Wirtschaftlichkeitsgutachten beauftragt.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden für den Neubau des Landratsamtes Reutlingen die anfallenden Kosten für die Varianten Kauf und Miete über eine Laufzeit von 30 Jahren in einem periodischen Cash-Flow-Modell gegenübergestellt. Alle Kosten wurden für die Variante Kauf und Miete ermittelt und über eine Laufzeit von 30 Jahren gegenübergestellt. Dabei wurden alle Kosten und Risiken realitätsgetreu und detailliert über die Perioden verteilt eingepreist und die ermittelten Kosten auf das Jahr 2025 indexiert. Zudem wurden Ansätze für die Entwicklung von Mieten und Kosten und eine Vollfinanzierungsberechnung integriert. Dies ermöglichte einen wirtschaftlichen Vergleich auf Basis der Summe der kalkulierten Cash-Flows über die Laufzeit.

Insbesondere die angenommene Mietzins- und Kostensteigerungen haben einen entscheidenden Einfluss auf die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit. Die angenommenen Steigerungen bilden ein aus heutiger Sicht marktgetreues Szenario ab. Der wirtschaftliche Vorteil der Variante Kauf bleibt dabei unter Betrachtung aller Sensitivitäten der Steigerungsraten durchgehend positiv.

Die zweite entscheidende Einflussgröße stellen die Finanzierungsbedingungen dar. Aktuell könnten für die ersten 10 Jahre eine zinslose Finanzierung bzw. Finanzierungen mit negativen Zinsen abgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens konnten für Darlehen mit einer Zinsbindung von 30 Jahren Konditionen von 0,2 % bis 0,3 % p.a. fixiert werden. Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde ein Zinssatz von 0,5 % p.a. angenommen, somit ist hier bereits ein Risikopuffer enthalten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der sofortige Kauf am wirtschaftlichsten ist. Dieses Ergebnis bleibt auch unter der Betrachtung des im Mietvertrag enthaltenen Vorkaufsrechts bestehen. Sollte der Mietvertrag abgeschlossen werden, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts dabei zu jeder Zeit wirtschaftlicher, als den Mietvertrag bis

zum Ende seiner Laufzeit zu erfüllen. Hinzu kommt, dass bei der Kaufvariante nach 30 Jahren das Gebäude mit einem Restbuchungswert und das Grundstück mit einem derzeit nicht einschätzbaren Verkehrswert im Eigentum des Landkreises Reutlingen verbleiben.

Die Verwaltung schlägt dem Kreistag daher vor, ausschließlich die Variante „Kauf“ weiterzuverfolgen und die für die entsprechende Vergabeentscheidung durch den Kreistag erforderlichen Grundlagen im Entwurf zu erarbeiten und dem Kreistag zur Entscheidung vorzulegen.

## **6. Grundlage für eine Vergabeentscheidung**

Nach den Regelungen des kommunalen Haushaltsrechts dürfen aus Gründen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit Aufträge von erheblicher finanzieller Bedeutung erst dann beschlossen und vergeben werden, wenn durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich aus mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten, die für die Kommune wirtschaftlichste Lösung ermittelt wurde. Dies hat in der Regel auf zwei Ebenen zu erfolgen:

1. Ist die Investition überhaupt erforderlich? Welche Alternativen gibt es für die Investition bzw. den Auftrag an sich? Kann die Aufgabe nicht auch von anderen erfüllt werden?
2. Welche der in Betracht kommenden Alternativen ist die wirtschaftlichste?

Die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen und Vorplanungen haben gezeigt, dass es keine sinnvolle und wirtschaftliche Alternative zu einem Neubau des Landratsamts gibt. Sämtliche untersuchten Alternativen wären unwirtschaftlicher und führten zu höheren Zahlungen und erheblichen Interimskosten. Zu den jetzt vorliegenden Angeboten für Miete oder Kauf des neuen Landratsamts gibt es keine weitere wirtschaftliche und realisierbare Lösung.

Nach den Regelungen des kommunalen Wirtschaftsrechts dürfen Auszahlungen und Verpflichtungsermächtigungen erst im Haushalt veranschlagt werden, wenn Pläne, Kostenberechnungen und Erläuterungen vorliegen, aus denen die Art der Ausführung, die Kosten der Maßnahme sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter und ein Bauzeitenplan im Einzelnen ersichtlich sind. Zum Zeitpunkt der Beratung des aktuellen Haushalts 2021 war dies noch nicht der Fall.

Durch die Konkretisierung der Planungen, den Verhandlungen mit dem Bieter sowie den weiteren Untersuchungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit liegen jetzt die rechtlichen Voraussetzungen für eine Veranschlagung vor.

Vor dem Beschluss über den Kaufvertrag ist der Erlass sowie die Genehmigung eines Nachtragshaushalts nach §§ 82, 86 Gemeindeordnung in Verbindung mit § 48 Landkreisordnung erforderlich. Mit dem Nachtragshaushalt sollen die Auszahlungen im Jahr 2021 sowie in den künftigen Jahren auf Basis der aktuellen Verhandlungsergebnisse sowie die Finanzierung der Maßnahme dargestellt und veranschlagt werden.

Nach den derzeitigen Überlegungen soll der Kauf durch die Verwendung von liquiden Mitteln, durch die Veräußerung von nicht mehr für die Aufgabenerfüllung benötigten Grundstücken und Gebäuden, durch Fördermittel, durch die Aufnahme von Darlehen sowie durch Erwirtschaftung weiterer Eigenmittel während der Bauphase ab 2022 finanziert werden. Die Aufnahme von Fremdkapital ist insoweit zu begrenzen, als dass die dauerhafte und stetige Aufgabenerfüllung gesichert sein muss. Die Verwaltung strebt daher an, dass der jährliche Schuldendienst die jährlichen Abschreibungen nicht übersteigt. Dies bedeutet angesichts der aktuellen Situation am Kapitalmarkt, dass die Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung des Verwaltungsgebäudes begrenzt werden sollte.

Daneben wird geprüft, ob durch die Neuregelungen des Umsatzsteuerrechts die zu finanzierende Investitionssumme reduziert werden kann. Dazu ist jedoch externe steuerrechtliche Beratung erforderlich.

Neben der Finanzierung der Investition soll auch der jährliche Mittelbedarf nach der Inbetriebnahme sowie die durch den Verkauf und die Abmietung von Verwaltungsgebäuden einhergehenden Einsparungen dargestellt werden. Diese Einsparungen ergeben sich bei beiden Varianten.

Darüber hinaus wird ein Überblick über die künftigen weiteren Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung erstellt.

Auf Basis dieser Informationen kann der Kreistag über den Kauf des Gebäudes entscheiden.

## **7. Begleitung der Planungs- und Bauphase durch den Landkreis**

Die vorgesehene Vergabeentscheidung durch den Kreistag für den Kauf des Gebäudes bietet ein höchst mögliches Maß an Kostensicherheit, erfordert jedoch eine sehr intensive Begleitung der Planungs- und Bauphase durch den Landkreis als Auftraggeber. Da die Landkreisverwaltung weder über die notwendigen Personalressourcen noch über die entsprechenden Erfahrungen verfügt, ist hierfür die Beauftragung eines externen QS-Managements notwendig. Die Verwaltung wird diese Leistungen ausschreiben und die Vergabe den Gremien des Kreistags zur Entscheidung vorlegen.

## **8. Anlage**

Als Anlage ist die Planung von Riehle+Assoziierte, Architekten und Generalplaner, beigefügt.

# Neubau Landratsamt Reutlingen

Riehle+Assoziierte, Architekten und Generalplaner



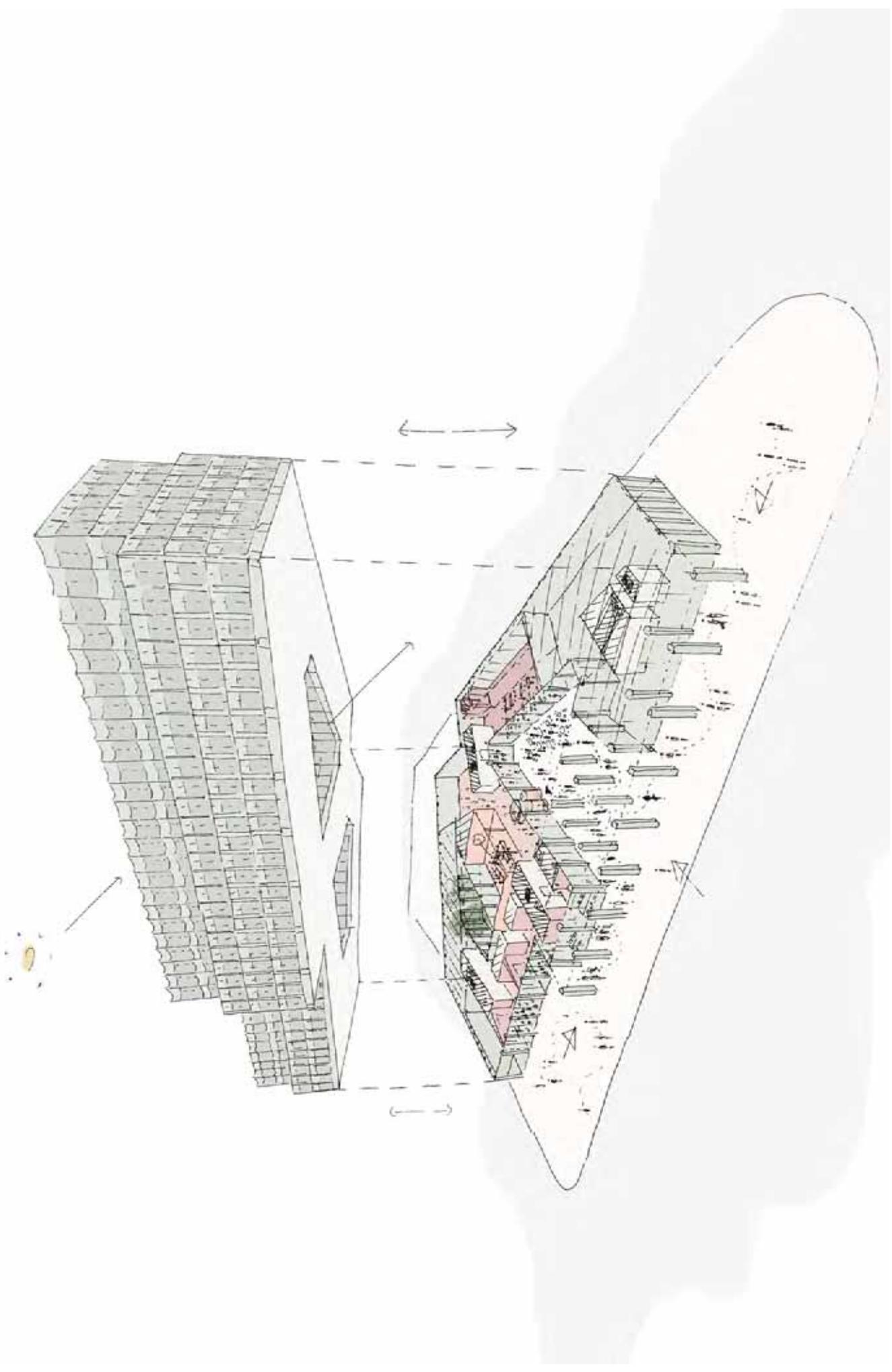
Lageplan



Baukörpergliederung und Höhenstaffelung aus Fußgängerperspektive



Markante Giebelsilhouette zur Straßenkreuzung



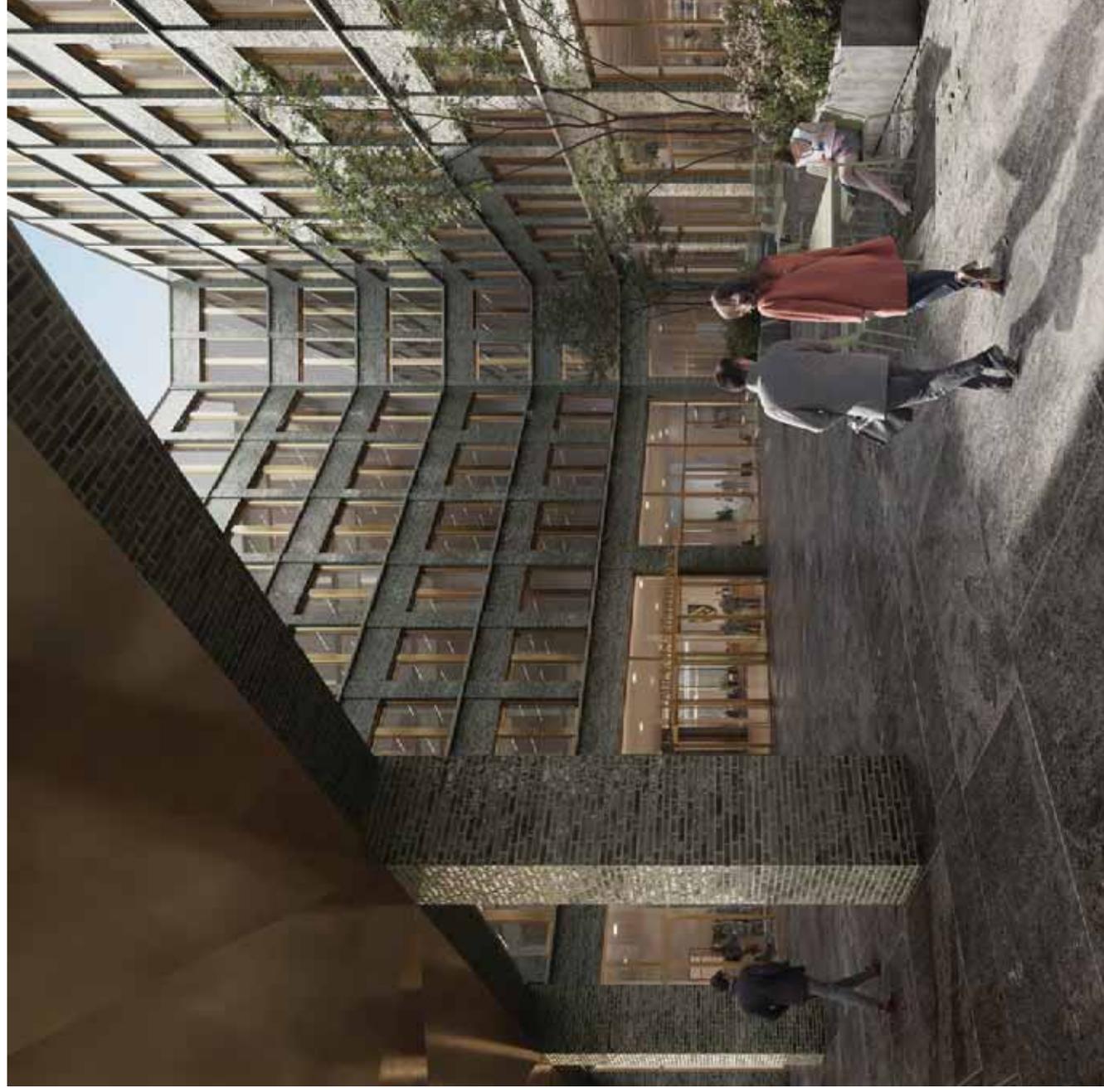
Arkade und öffentlicher Eingangshof als Motive einer klaren Adressbildung



Fassadenkomposition mit erdgeschossiger Arkade und Eingangshof



Stärkung und Erweiterung des öffentlichen Raumes



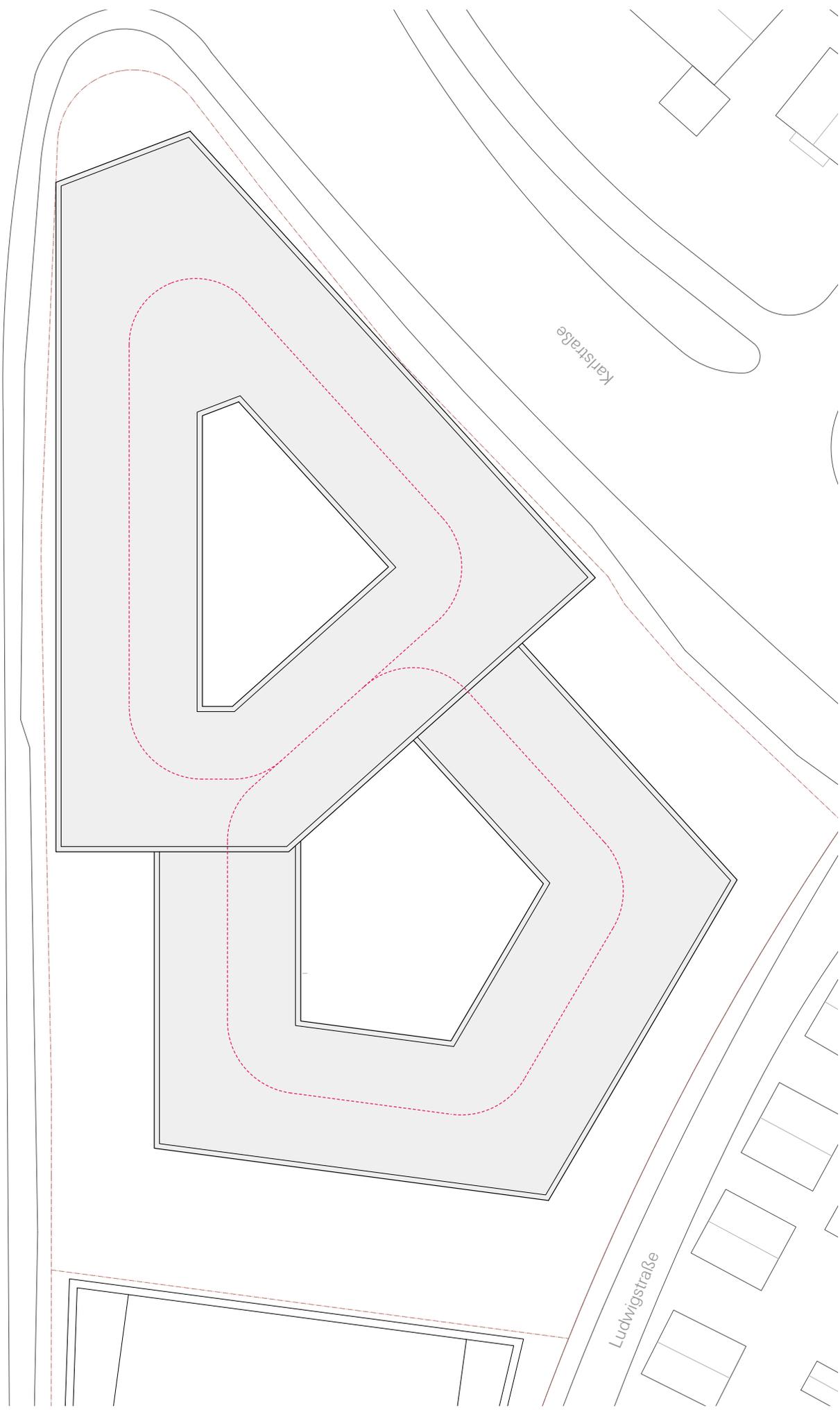
Gefasster Eingangshof als Entrée und öffentliche Vorzone



Das neue Landratsamt als repräsentativer Stadtbaustein

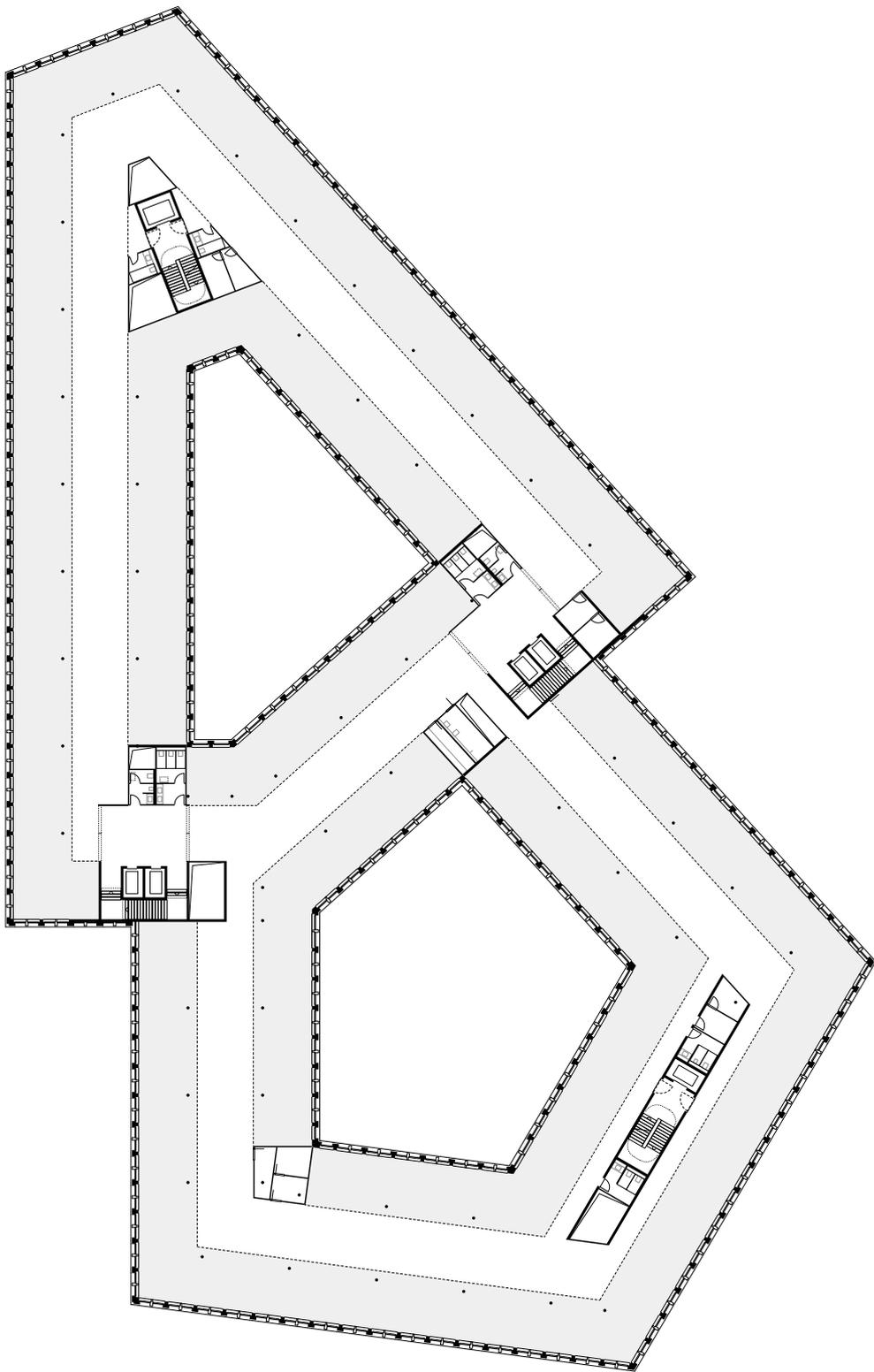
# Gebäudestruktur

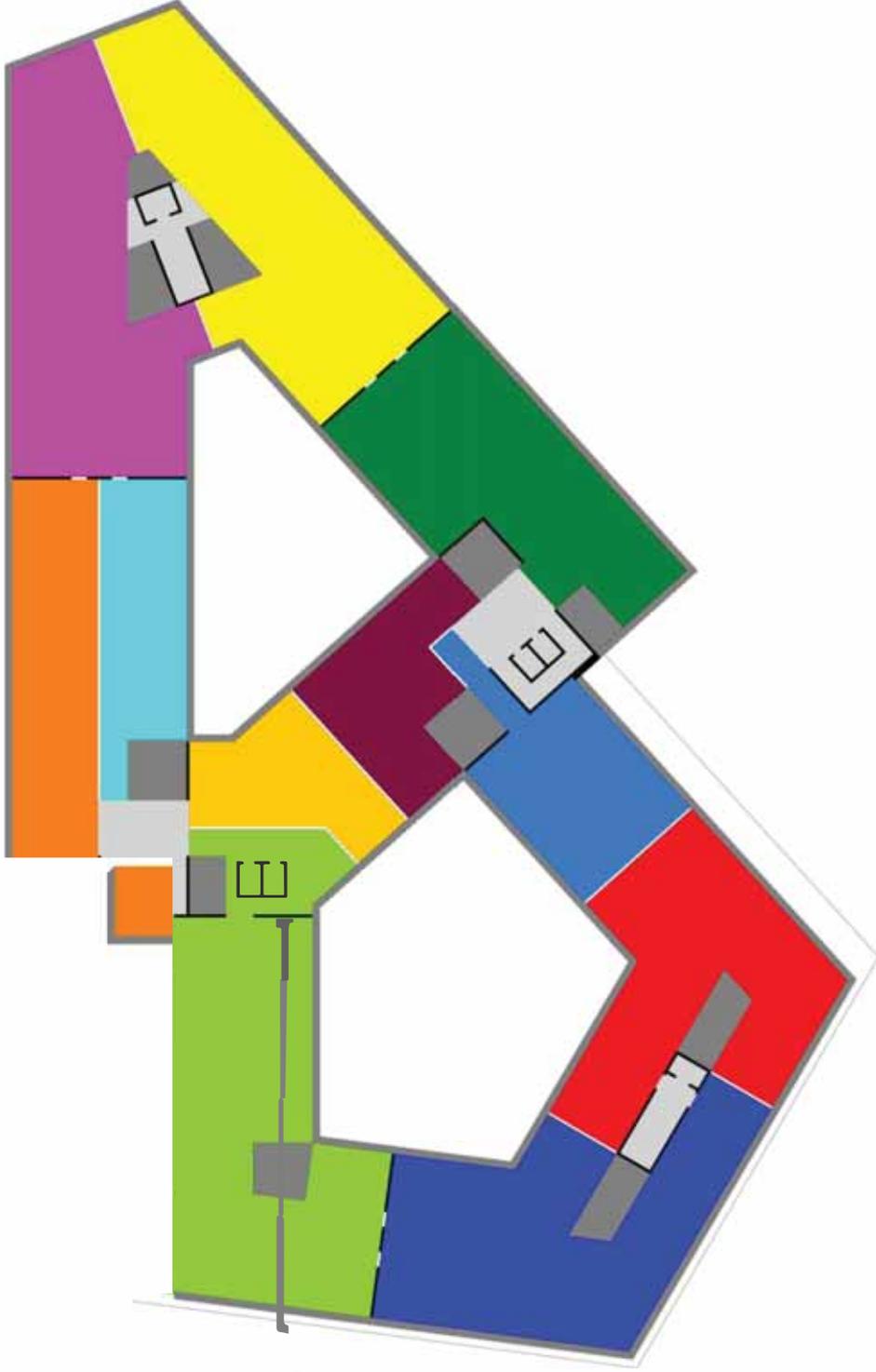
Stuttgarter Straße



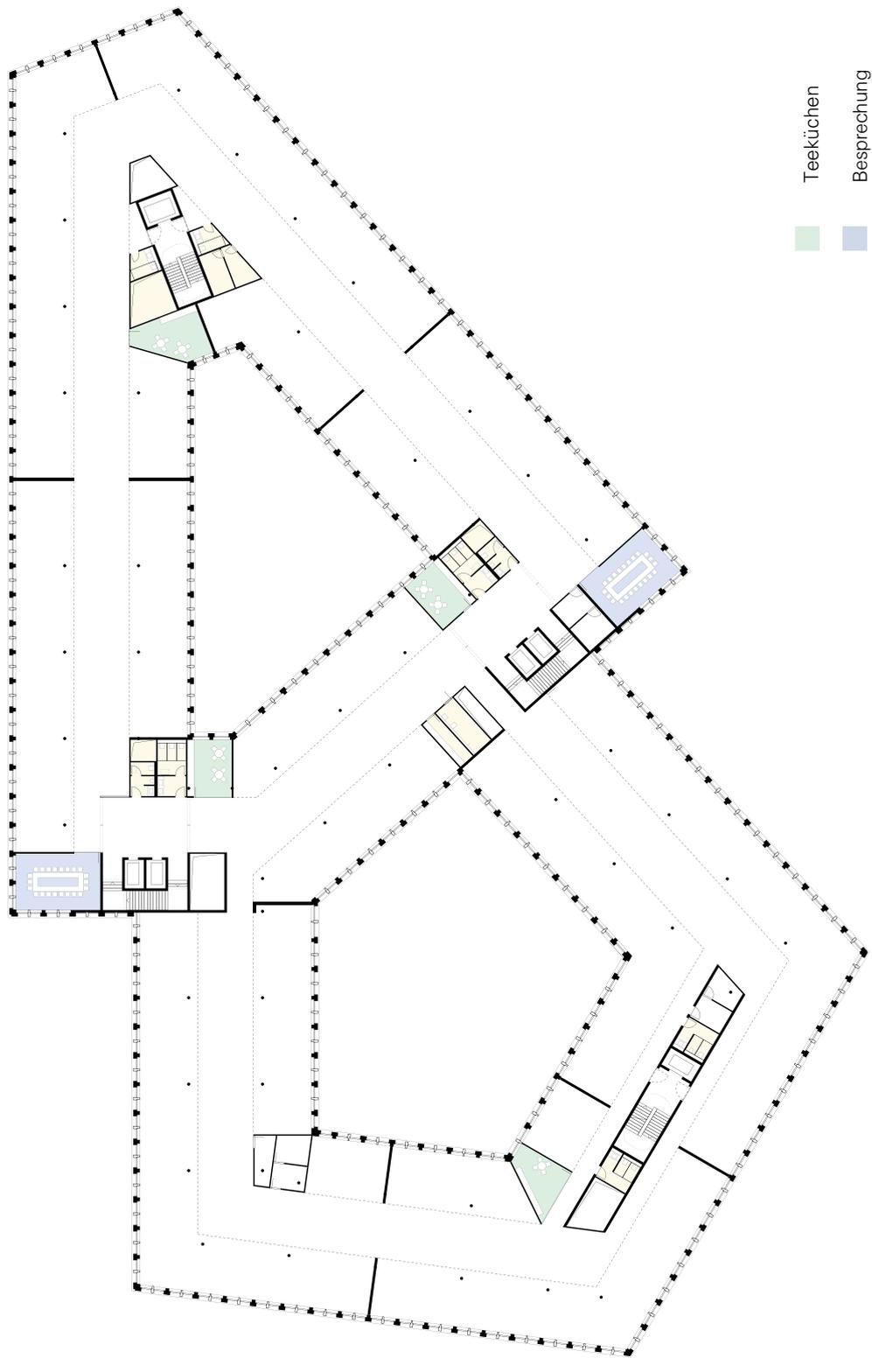
Zwei sich überlappende Ringe als Gebäudeform







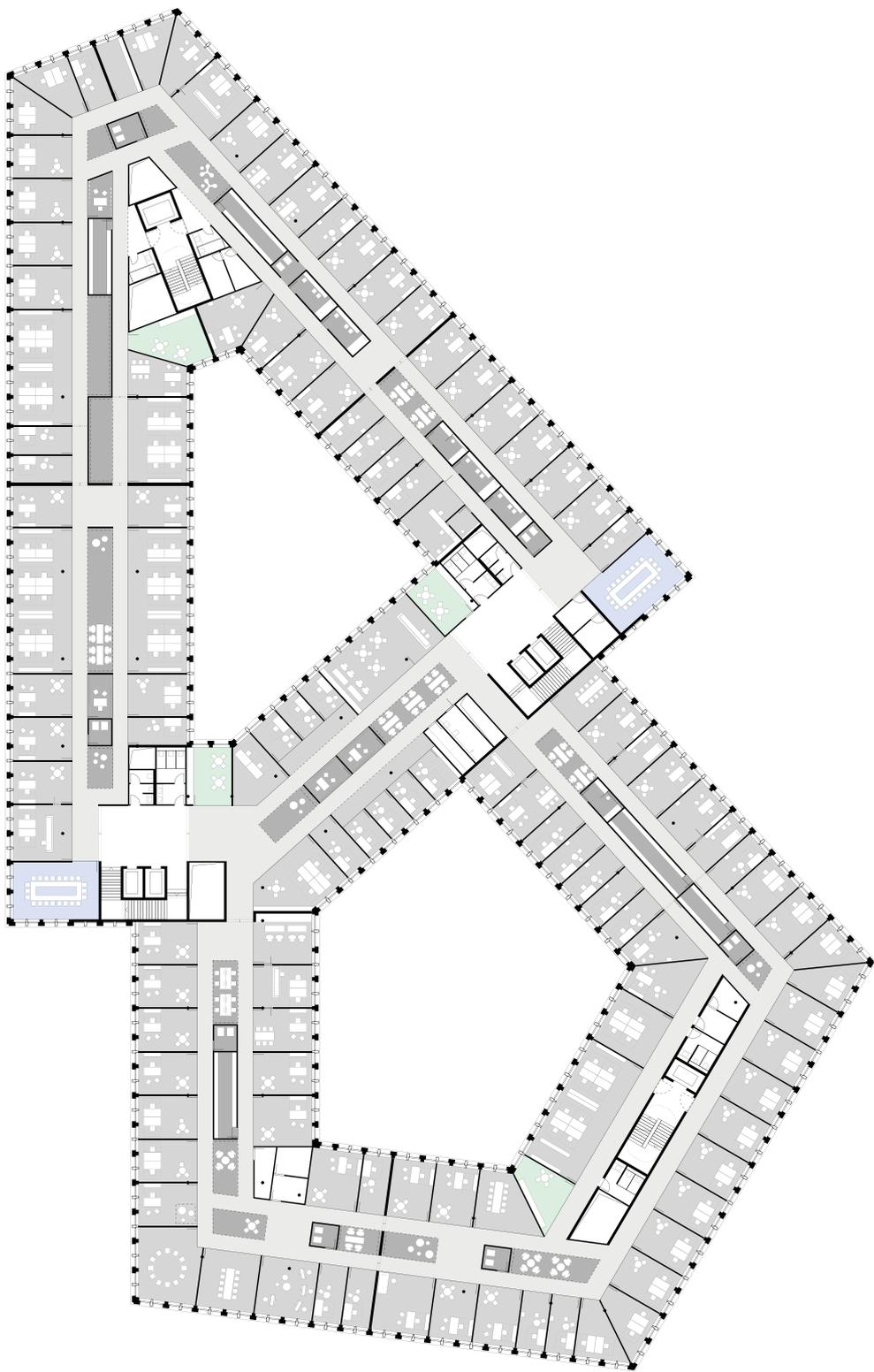
Unterteilbarkeit Regelgeschoss

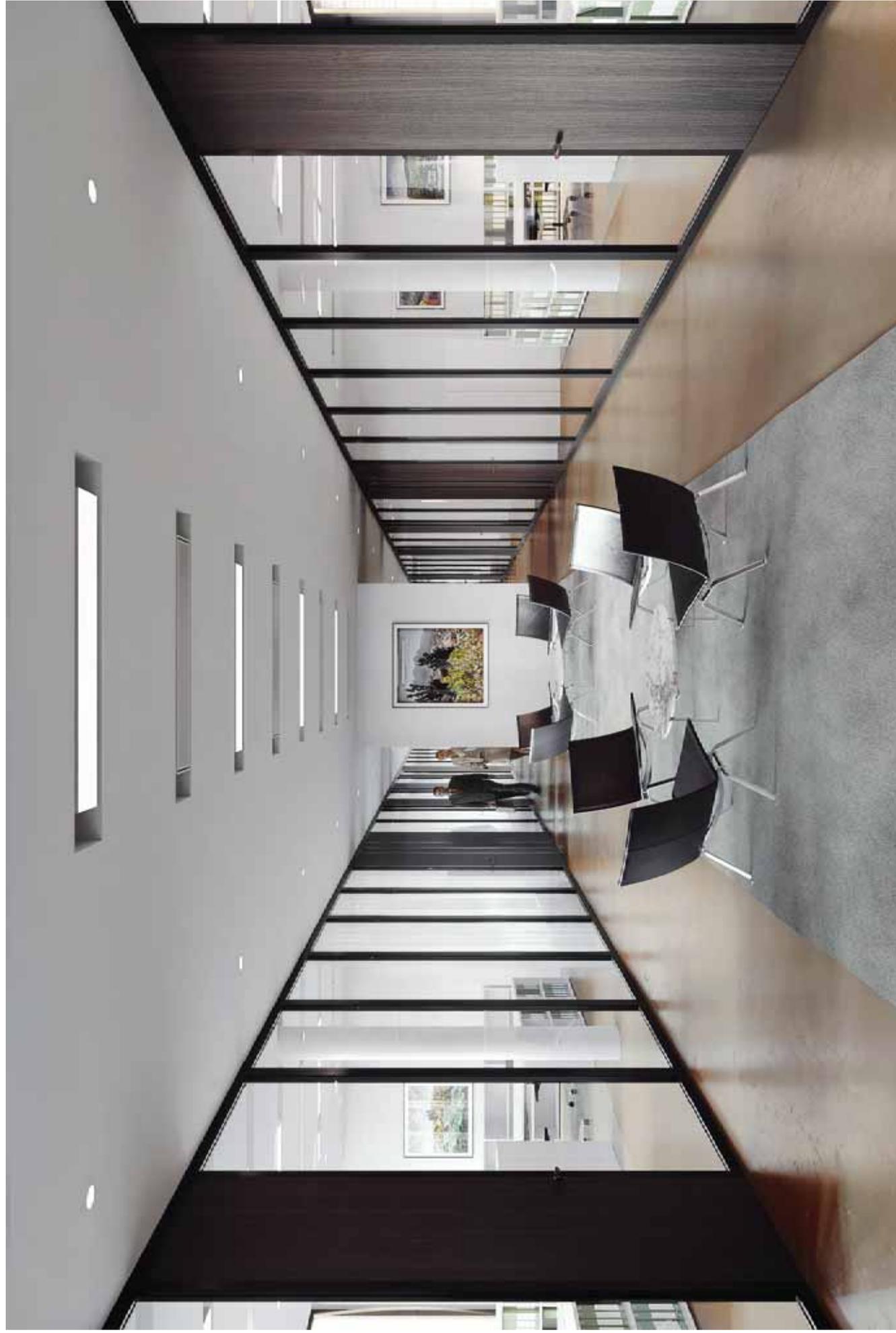


- Teeküchen
- Besprechung
- Sanitär-/Nebenräume

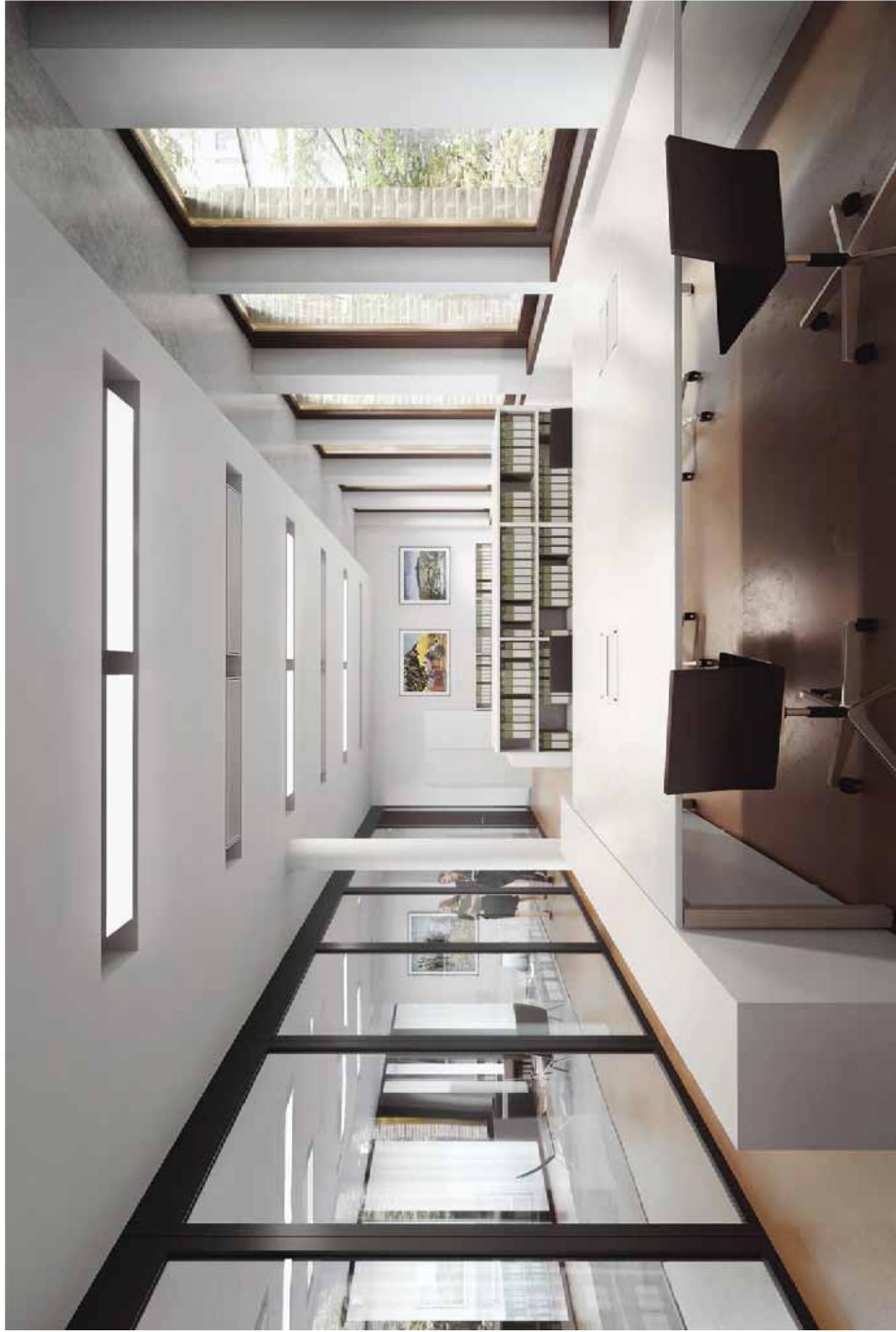
# Sonderfunktionen Regelgeschoss



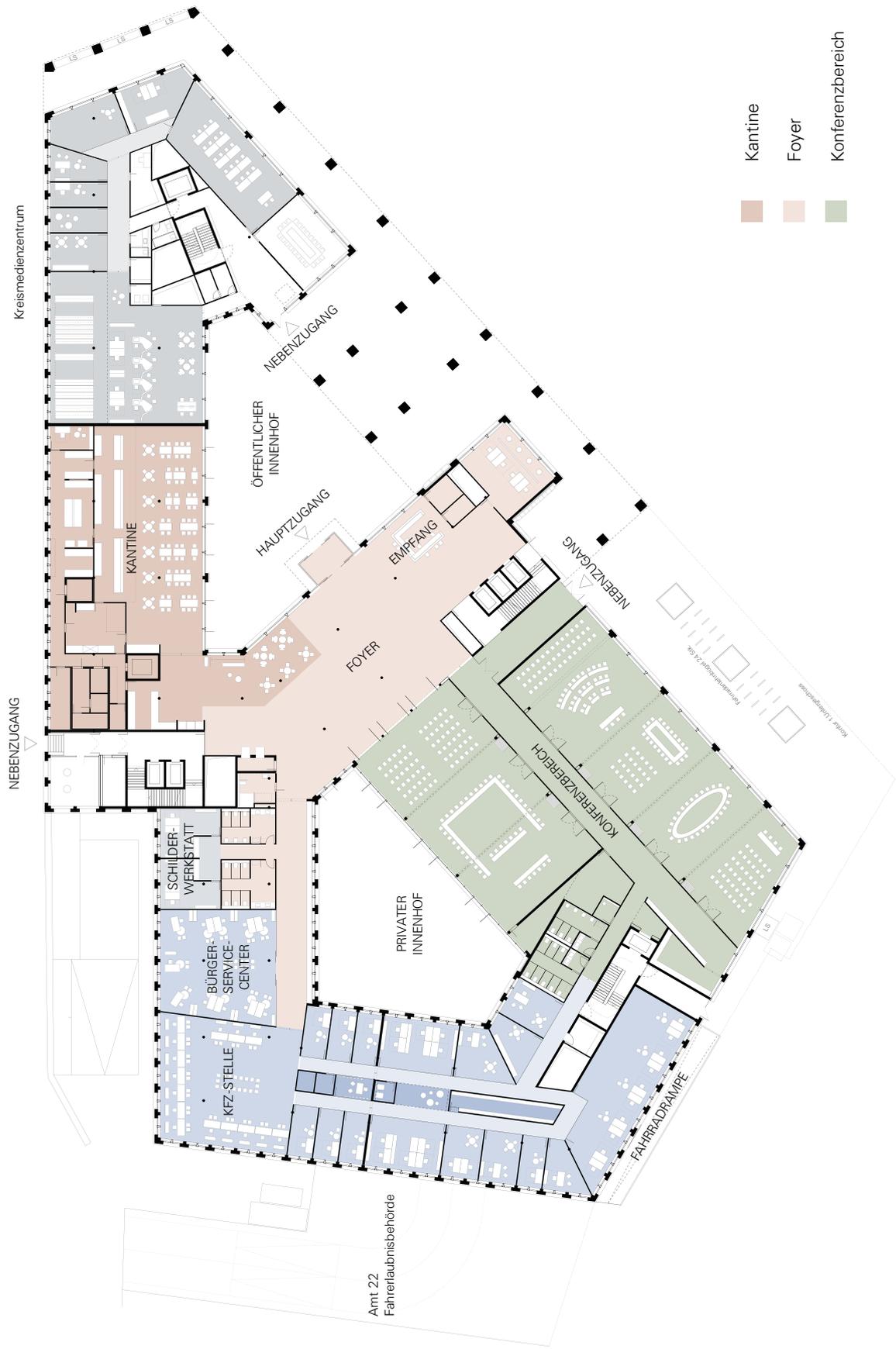




Visualisierung Mittelzone

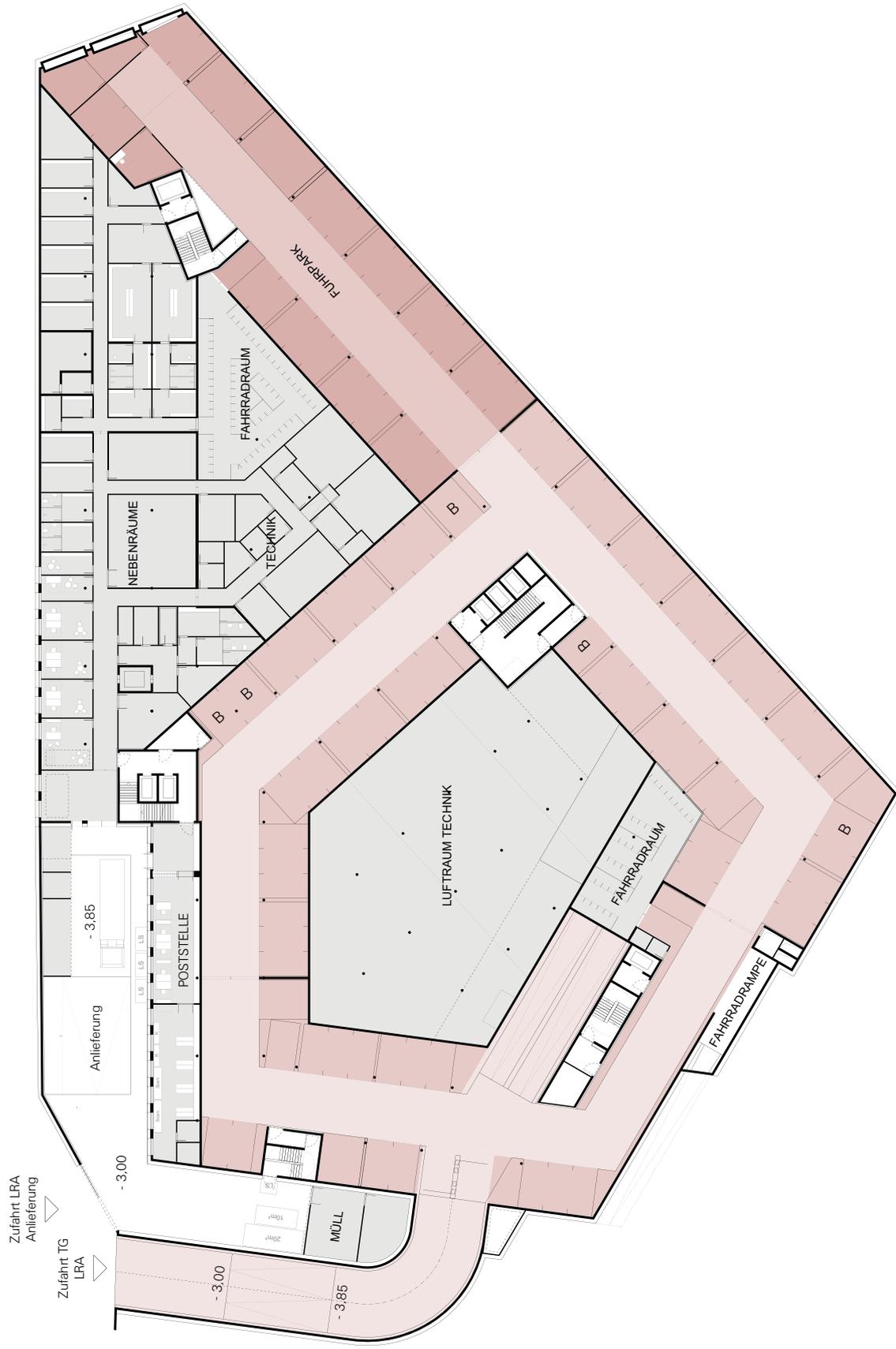


Visualisierung Büroräume



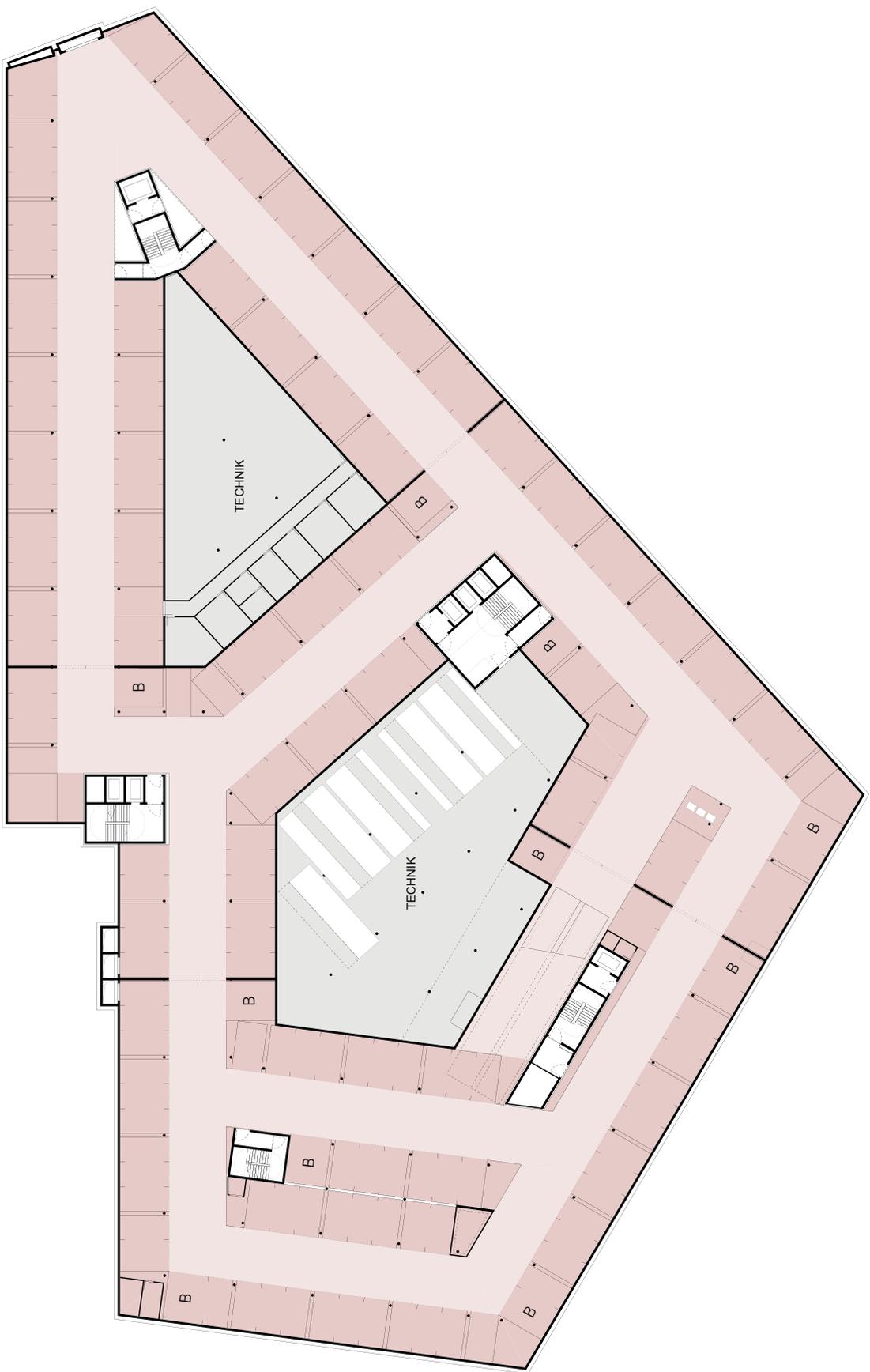
# Grundriss Erdgeschoss





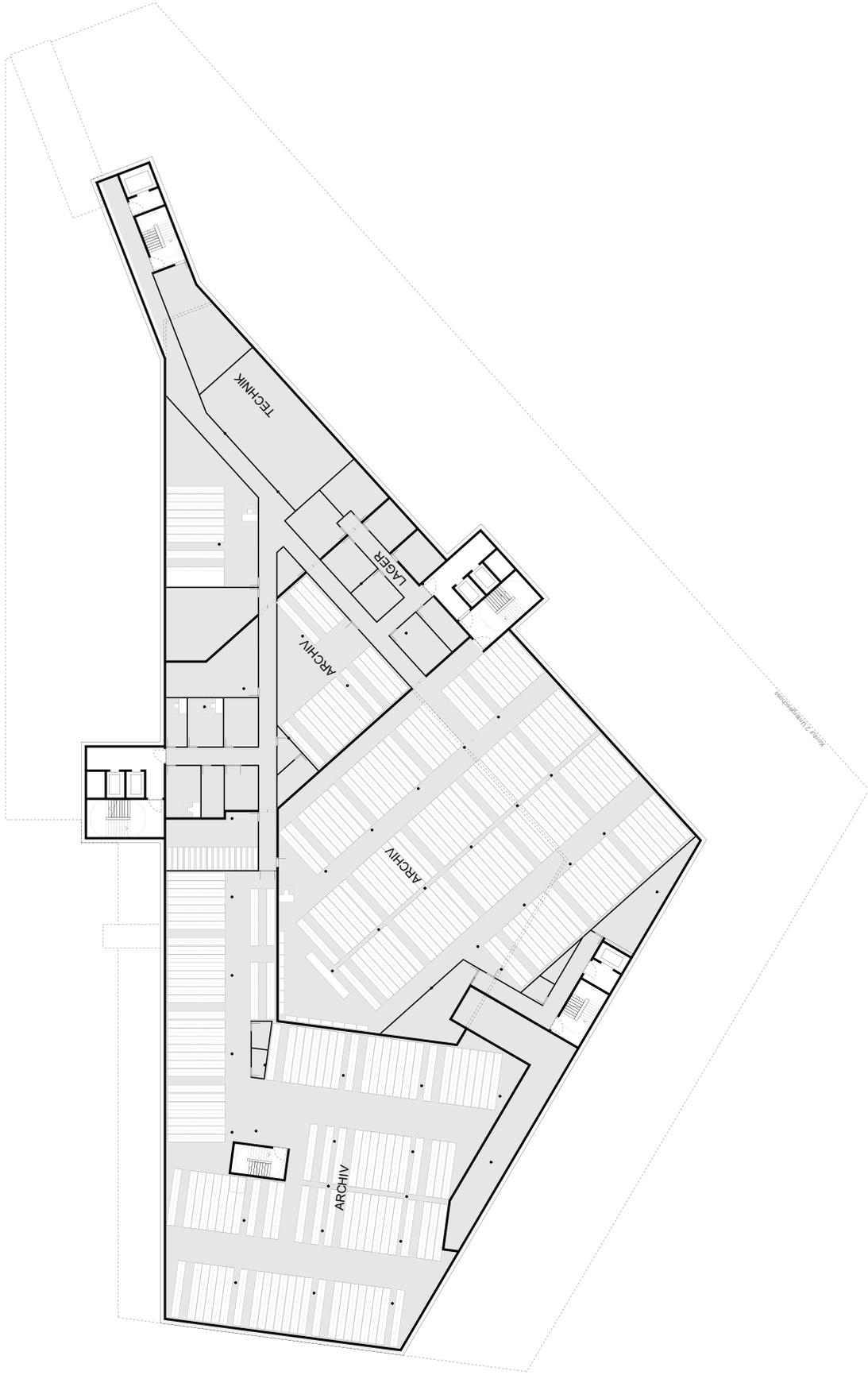
Grundriss 1. Untergeschoss





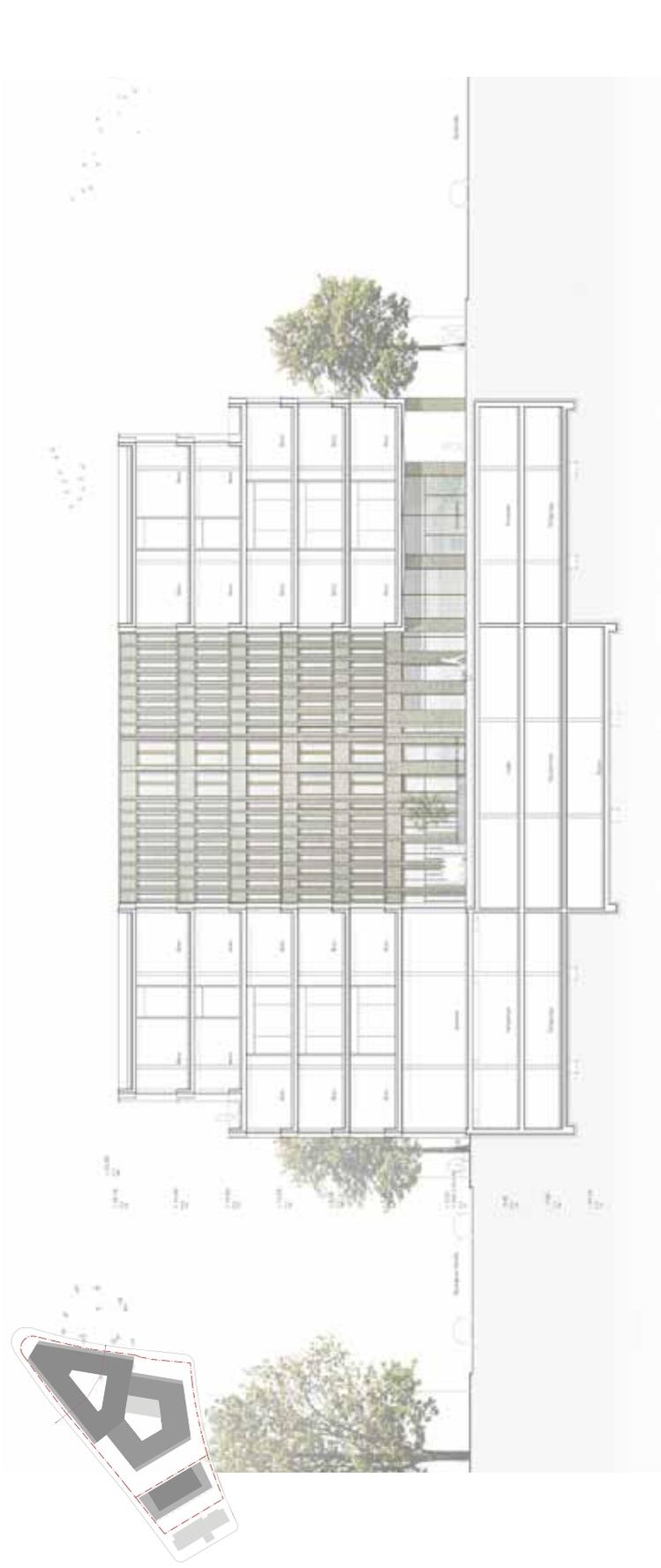
Grundriss 2. Untergeschoss



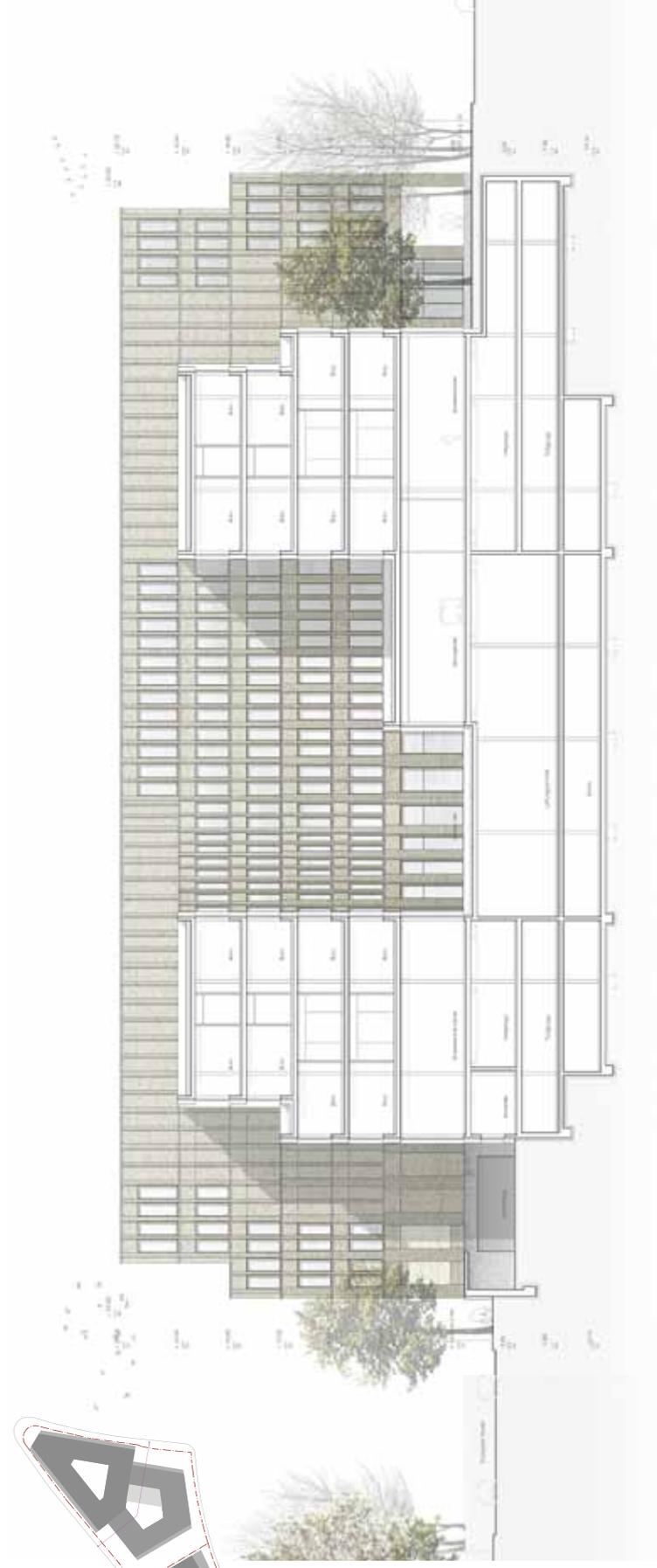
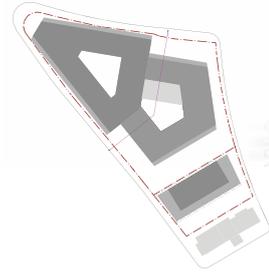


Grundriss 3. Untergeschoss

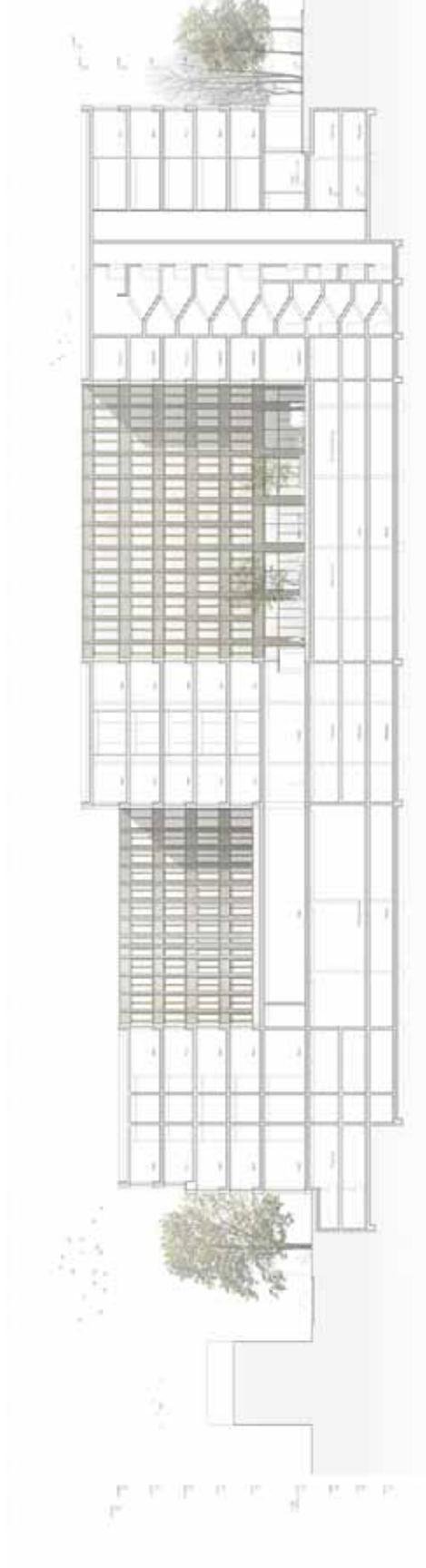
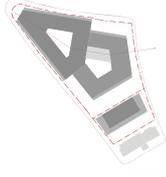
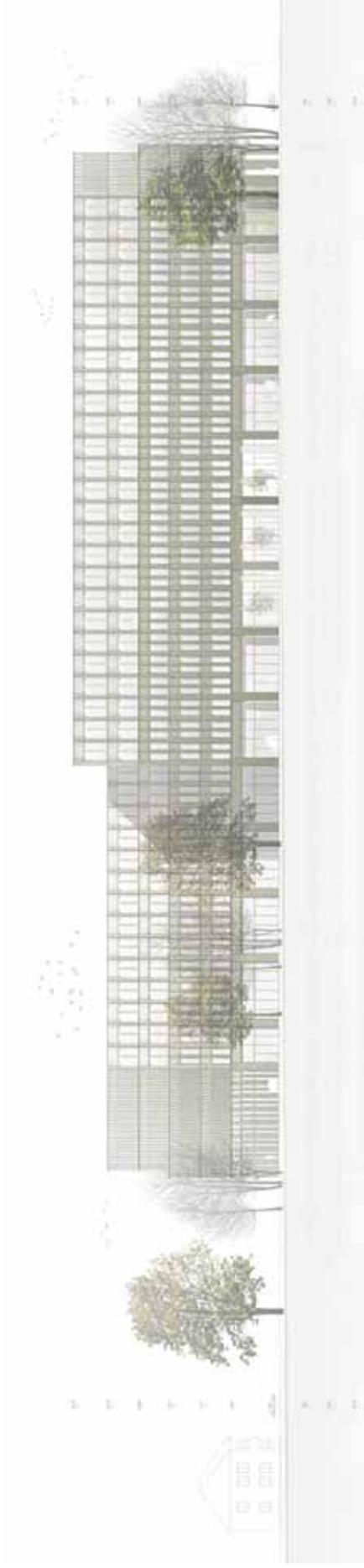




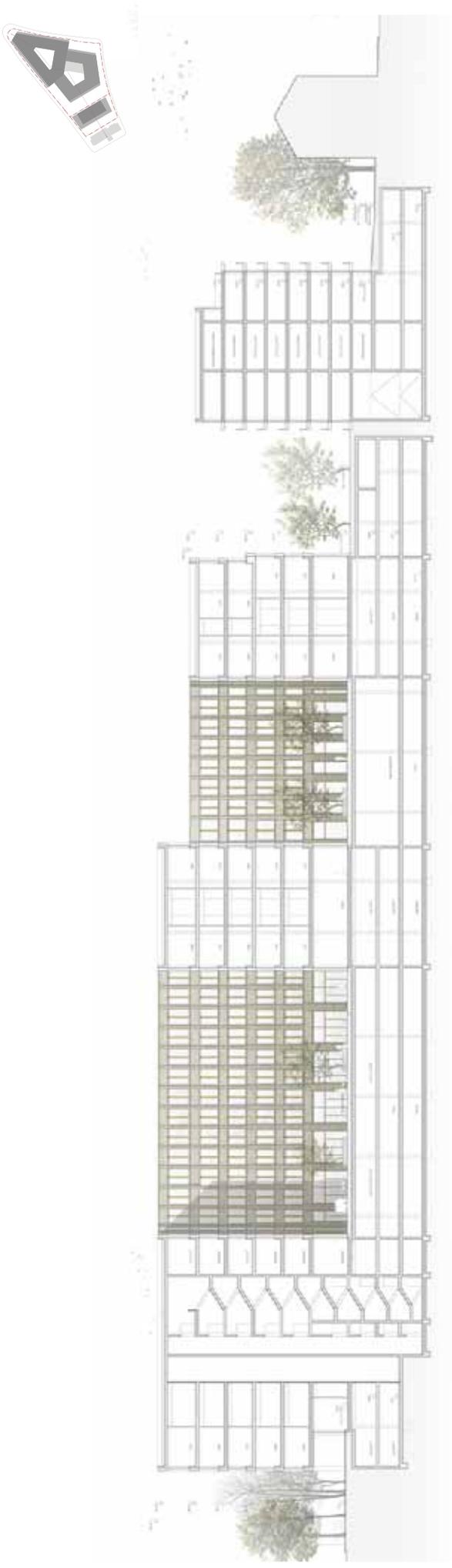
Schnitt durch die Arkade und den öffentlichen Eingangshof



Schnitt durch Sitzungsaal mit vorgelagertem privaten Innenhof



Ansicht Karlstraße / Längsschnitt



Ansicht Stuttgarter Straße / Längsschnitt

## **Fassade**

Stahlbetonkonstruktion, wärmedämmt mit vorgehängtem Verblendmauerwerk ab EG  
Aluminium-Fenster oder Holz/Aluminium-Fenster  
Pfosten-Riegel-Fassade in Zugangsbereichen im EG

## **Foyer und Konferenzräume**

Naturstein- (Foyer) und Parkettboden (Konferenz)  
doppelflügelige Holztüren zum Flur  
Glas-Türen zum Foyer  
Gipskarton-Lochdecke

## **Büros und Mittelzone**

Vinylboden  
weiße Gipskarton-Trennwand, Glas-Systemtrennwand zum Flur (transparent/transluzent)  
opakes HPL-Türelement mit Oberblende und Schaltpaneeel  
weiße Raster-Einlegedecke

## **Treppenhäuser**

Naturstein- (Haupttreppenhäuser) und Feinsteinzeug (Nebentreppenhäuser)  
Hydrophobierte Stahlbetonwände  
Alu-Glas-Türen

## **Materialitäten**

+25.80

+21.45

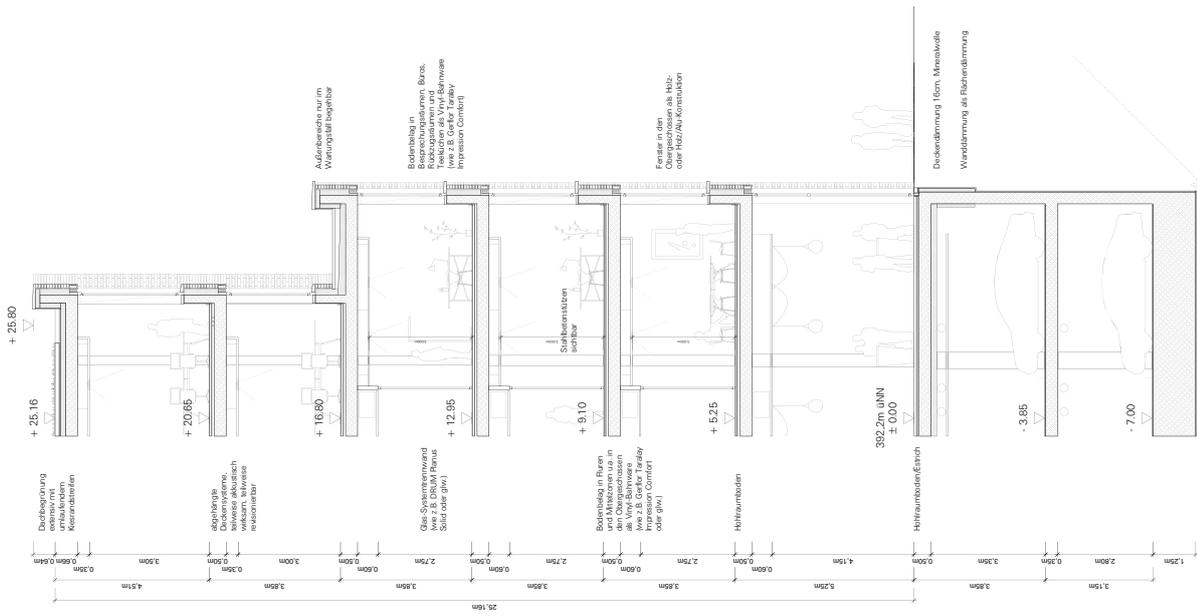
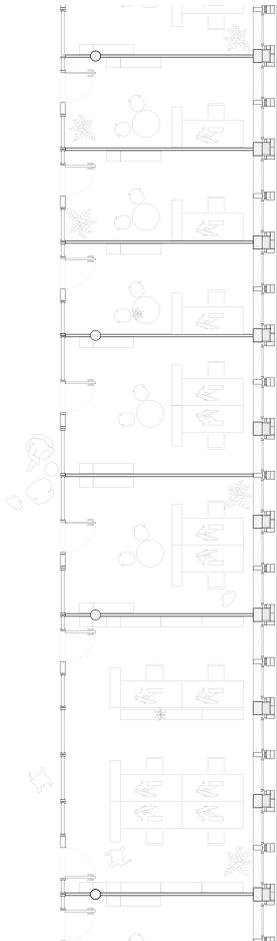
+17.60

+13.75

+9.90

+6.05

392.0m INN  
±0.00



+25.80

+25.16

+20.65

+16.60

+12.95

+9.10

+5.25

392.0m INN  
±0.00

-3.65

-7.00

Außenwände nur im  
Wandungsbereich begehbar

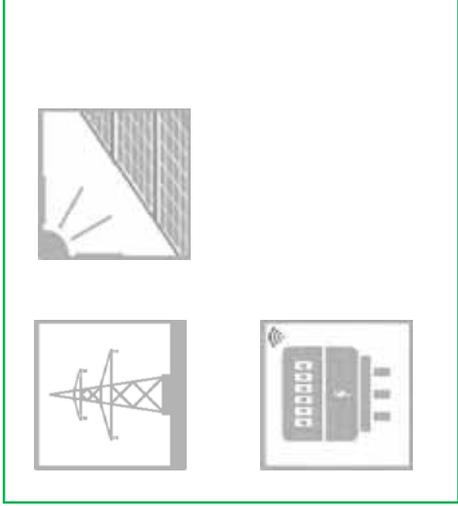
Bodenbelag in  
Besprechungsräumen, Büros,  
Treppenhallen, Fluren  
Teilektion als Vinyl-Bahnware  
Impression Comfort  
oder ghw

Fenster in den  
Treppenhallen als Holz-  
oder Holz/Alu-Konstruktion

Deckendämmung  
Wanddämmung  
als Flurdämmung

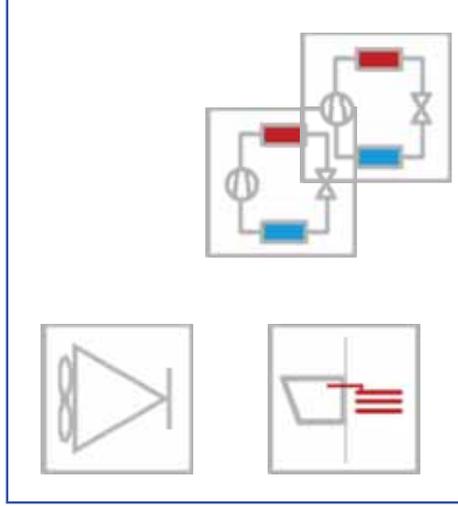
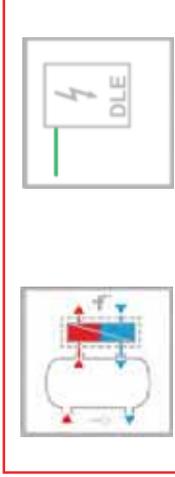
# Konstruktion und Gestaltung Ziegelfassade

# ENERGIEKONZEPT



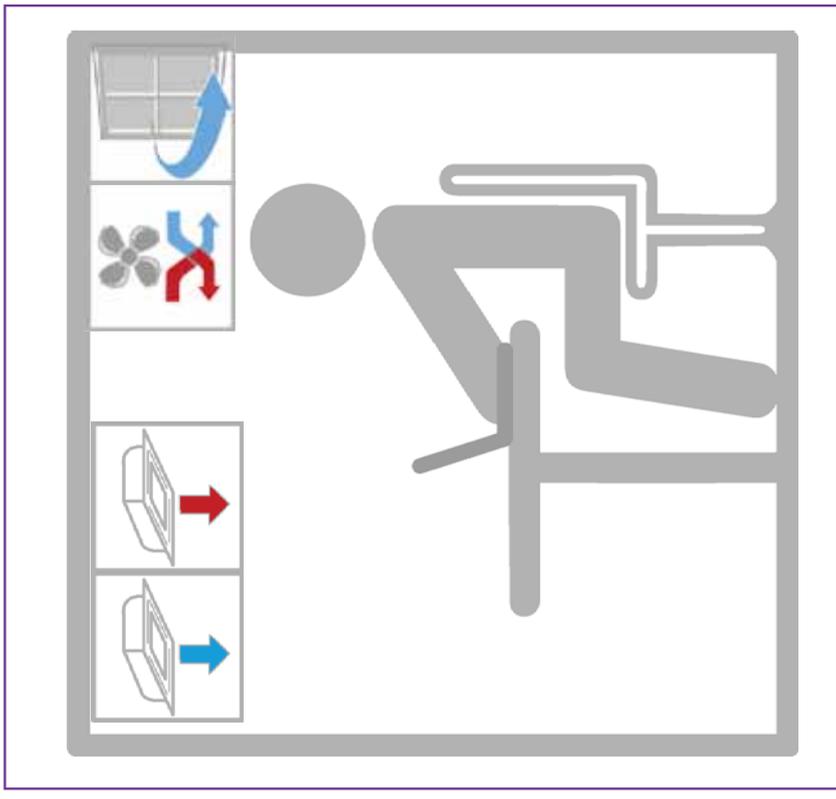
- PV Anlage
- Intelligentes Energiemanagement

- Warmwasserbereitung teils zentral
- teils über elektrische Durchlauferhitzer



- Primärenergiequelle
- Erdsonden und Rückkühler
- Wärme/ Kälteerzeuger
- Wärmepumpen
- Niedrige Systemtemperaturen für hohe COP / EER Werte
- Großteil passive Kühlung

- Induktionsauslässe für Heizen + Kühlen + Belüftung
- RLT Gerät mit Wärmerückgewinnung
- Öffnbare Fenster
- Intelligente und integrale Raum- und Anlagenautomation zur Steuerung der Beleuchtung, Temperatur und des Sonnenschutzes



Schema zum Energiekonzept

NBBW- Kriterien werden umgesetzt

Regeneratives Heiz- Kühlsystem über Erdsonden

Wärmeerzeugung durch Sole-Wasser-Wärmepumpenanlage

PV-Anlage mit 225 kWp (Effizienzhaus 55)

Energiestandard: Effizienzhaus 55

Hoch moderne integrale Raum- und Anlagenautomation

Extensive Dachbegrünung

Zisterne zur Regenwassernutzung (in Abstimmung)

Energiekonzept

Energieeffizienz

Lage

Kompaktheit

Flexibilität

Drittverwendbarkeit

Barrierefreiheit

Behaglichkeit

Wertigkeit

Wirtschaftlichkeit

Nachhaltigkeit



Neubau Landratsamt Reutlingen