

KT-Drucksache Nr. X-0333/2

für den Kreistag
-öffentlich-

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

Beschlussvorschlag:

1. Den konkretisierten und angepassten Planungen für den Neubau des zentralen Verwaltungsgebäudes des Landkreises Reutlingen am Standort Reutlingen (Basis sind die Anlagen zu KT-Drucksache Nr. X-0266) wird zugestimmt.
2. Die beauftragten Leistungen werden zusätzlich erweitert um:
 - Das Gebäude wird als BEG-Effizienzgebäude 40 Erneuerbare-Energien-Klasse einschließlich einer PV-Anlage mit 470 kWp und eines Batteriespeichers von 90 kWh erstellt.
 - Sämtliche Flächen, für die als Bodenbelag im ursprünglichen Angebot Vinyl vorgesehen ist, werden mit dem Bodenbelag Linoleum ausgeführt.
 - Die Glassystemtrennwände werden auf der Flurseite (transluzent bis blickdicht) zu 50 % foliert.
3. Das verbindliche Kaufangebot des Bieters Georg Reisch GmbH & Co. KG vom 02.12.2020 für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes für das Landratsamt Reutlingen wird - ergänzt um die Leistungen unter Ziffer 2 - zum Gesamtpreis in Höhe von 162.382.420,00 EUR angenommen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den erforderlichen notariellen Kaufvertrag auf der Basis des Entwurfs vom 16.07.2021 abzuschließen. Falls sich aufgrund von Beanstandungen durch die Urkundspersonen, die Berater, die Finanzbehörde oder aufgrund der endgültigen Zuordnung der dem Beschluss zugrunde liegende Daten Änderungen als notwendig erweisen sollten, wird die Verwaltung ermächtigt, diese Änderungen vorzunehmen, soweit dadurch der wesentliche Inhalt dieses Beschlusses nicht verändert wird.
5. Es wird davon Kenntnis genommen, dass eine Klimabilanz für den Neubau des Landratsamtsgebäudes durch die Erstellung eines Fachgutachtens mit einem finanziellen Aufwand von 81.396,00 EUR erstellt werden kann.

6. Die Vermarktung der im Eigentum des Landkreises Reutlingen befindlichen Verwaltungsgebäude am Standort Reutlingen soll im Rahmen öffentlicher Ausschreibungen erfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Ausschreibungsverfahren im Entwurf zu erarbeiten und zusammen mit einem Zeitplan und einem Vorschlag, wann welches Gebäude angeboten werden soll, dem Kreistag zur Entscheidung vorzulegen. Dabei ist darzustellen, wie die Nutzung bis zum Umzug in das neue Verwaltungsgebäude sichergestellt wird.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Laufzeit der Mietverträge der angemieteten Verwaltungsgebäude am Standort Reutlingen an den Zeitplan für den Bau und die Fertigstellung des Neubaus des Verwaltungsgebäudes anzupassen und hierüber dem Kreistag zu berichten.

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtaufwand/Gesamtinvestition: 162.382.420,00 EUR	Anteil Landkreis: 162.382.420,00 EUR
	zur Verfügung stehende HH-Mittel:
	Haushaltsplan 2021: 20.000.000,00 EUR
	mittelfristige Finanzplanung
	2022: 27.325.000,00 EUR
	2023: 29.625.000,00 EUR
	2024: 55.625.000,00 EUR
	2025: 39.625.000,00 EUR
	2026: 7.000.000,00 EUR
	Gesamtsumme: 179.200.000,00 EUR

Sachdarstellung/Begründung:

I. Kurzfassung

Die Verwaltung hat die durch Beschluss des Kreistags vom 15.03.2021 erteilten Aufträge bearbeitet, indem

- der Entwurf eines Nachtragshaushalts für das Haushaltsjahr 2021 einschließlich mittelfristiger Finanzplanung erarbeitet und vom Kreistag am 29.06.2021 beschlossen wurde. Der Nachtragshaushalt wurde vom Regierungspräsidium mit Erlass vom 30.06.2021 genehmigt
- die Kaufverhandlungen auf der Basis des Vertragsentwurfs vom 08.12.2020 fortgesetzt und abgeschlossen wurden,
- die Verwaltung ein Verfahren für die Vermarktung/weitere Verwendung der im Eigentum des Landkreises befindlichen Verwaltungsgebäude am Standort Reutlingen darstellt,
- die Verwaltung ein Verfahren für die Abmietung der vom Landkreis angemieteten Verwaltungsgebäude am Standort Reutlingen darstellt,
- die Verwaltung darstellt, wie für den Neubau des Landratsamtes eine Klimabilanz erstellt werden kann,
- die Verwaltung darstellt, wie ggf. nach Vorliegen der Klimabilanz Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zum vollständigen oder teilweisen Ausgleich der durch die Errichtung des Gebäudes entstehenden Klimabelastungen getroffen werden können.

II. Ausführliche Sachdarstellung

1. Weiteres Vorgehen nach dem Beschluss des Kreistags vom 15.03.2021

Mit dem Beschluss vom 15.03.2021 (KT-Drucksache Nr. X-0266) hat der Kreistag u. a. den Planungen für den Neubau des zentralen Verwaltungsgebäudes des Landkreises Reutlingen grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, ausschließlich die Variante Kauf weiter zu verfolgen und die Kaufverhandlungen auf der Basis des Vertragsentwurfes vom 08.12.2020 fortzusetzen und abzuschließen.

Im Rahmen der weiteren Verhandlungen des „Bau-Solls“ mit der Firma Reisch konnte die Planung für den Verwaltungsneubau aus dem verbindlichen Angebot vom 02.12.2020 konkretisiert (Höhe Rollregalanlagen, HD-Löschanlage etc.) und dadurch auch die Grundrisse endangepasst werden. Darüber hinaus konnten die Rückmeldungen aus der frühzeitigen Beteiligung aus dem Bebauungsplanverfahren in die Planung mit aufgenommen werden (Dachbegrünung, Schallschutz etc.).

2. Weiterentwicklung der Planung/Baubeschreibung

Im Ergebnis wurde der Planungsentwurf nochmals durch technisch notwendige Anpassungen optimiert und an die Anforderungen des Landratsamtes im Detail angepasst aber auch erste Ergebnisse aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren konnten eingearbeitet werden. Die Grundrisse sind in Anlage 1 dargestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, die Planung für den Verwaltungsneubau um folgende Punkte zu erweitern:

1. Ausführung als BEG-Effizienzgebäude 40 Erneuerbare-Energien-Klasse

Im Rahmen des Klimaschutzprogrammes 2030 entwickelt die Bundesregierung die Förderung für energieeffiziente Gebäude weiter. Die neue „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ startet bei der KfW zum 01.07.2021. Der energetische Standard eines Effizienzgebäudes wird durch bauliche und anlagentechnische Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie die Einbindung erneuerbarer Energien erreicht.

In den weiteren Verhandlungen wurde geprüft durch welche Maßnahmen die BEG-Effizienzgebäude 40 Erneuerbare-Energien-Klasse für den Verwaltungsneubau erreicht werden kann und welche zusätzlichen Kosten dadurch entstehen. Die Prüfung ergab, dass dies neben baulichen Anpassungen vor allem durch die Vollbelegung der Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage erfüllt werden kann. Die Vollbelegung bedeutet eine Photovoltaikanlage mit 470 kWp und einem Batteriespeicher mit 90 kWh. Die Ausnutzung der Dachfläche ist zu empfehlen, da das Landratsamt mindestens 70 % bis 80 % des Stroms selbst verbrauchen wird und durch die Erreichung des BEG 40 Standards ein energieeffizientes Gebäude mit dauerhaft niedrigen Energiekosten entsteht.

Aus diesen Gründen schlägt die Verwaltung vor, den Verwaltungsneubau als BEG-Effizienzgebäude 40 Erneuerbare-Energien-Klasse umzusetzen. Die Kosten für die Umsetzung dieser Maßnahme betragen 2.695.945,00 EUR.

2. Ausführung sämtlicher Bodenbeläge in Linoleum

Der angebotene Linoleumbelag wird aus 98 % organischen und mineralischen Rohstoffen hergestellt, davon sind 74 % erneuerbare Materialien. Es ist ein Recyclinganteil von bis zu 40 % enthalten. Es handelt sich zudem um ein Produkt, dass durch viele Umweltzeichen zertifiziert wurde, darunter der Blaue Engel.

Da Linoleum den nachhaltigsten Bodenbelag darstellt und sich in Bezug auf die Pflege/den Unterhalt mit dem vorgesehenen Vinyl vergleichen lässt, schlägt die Verwaltung die Anpassung des Bodenbelags auf Linoleum vor. Die Kosten für die Umsetzung dieser Maßnahme betragen 388.892,00 EUR.

3. Die Glassystemtrennwände sollen auf der Flurseite (transluzent bis blickdicht) zu 50 % foliert werden

Das verbindliche Angebot umfasst die Markierung der Glasflächen gemäß den Vorgaben zur Barrierefreiheit (DIN 18040). Um die Anforderungen für Vertraulichkeit für die Mitarbeiter/-innen und Bürger/-innen zu gewährleisten, ist die angebotene Folierung auf 50 % der Glasflächen notwendig. Um eine ansprechende und dem Gebäude entsprechend moderne Markierung zu erhalten, wurde eine Folierung, bestehend aus einem komplexen grafischen Muster, angefragt. Diese Folierung entspricht auch den Anforderungen des Personalrats. Die Kosten für die Umsetzung dieser Maßnahme betragen 284.749,15 EUR.

3. Anpassungen im Vertragsentwurf

Gemäß Beschluss des Kreistags vom 15.03.2021 (KT-Drucksache Nr. X-0266) wurden die Verhandlungen über den Kaufvertrag, auf der Basis des Vertragsentwurfes vom 08.12.2020, fortgesetzt und abgeschlossen (Vertragsentwurf vom 16.07.2021).

Der verhandelte Kaufvertrag ist als Planungs- und Bauvertrag inklusive anschließendem Erwerb des Grundstücks nebst aufstehendem Gebäude ausgestaltet. Dabei 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 sind durch eine Vertragsstrafenregelung sichergestellt. Der Vertrag sieht einen leistungsorientierten Zahlungsplan nach Baufortschritt vor.

Im Rahmen der Verhandlungen wurde des Weiteren untersucht, inwieweit der Landkreis Teile des Gebäudes unternehmerisch nutzen wird und dem Veräußerer insoweit eine Option zur Umsatzbesteuerung ermöglichen kann. Dies bringt auf Seiten des Veräußerers Vorteile hinsichtlich des Vorsteuerabzugs mit sich, die dieser an den Landkreis weitergeben kann, so dass der Landkreis letztendlich von der Option profitiert.

In diesem Zusammenhang wurde das gesamte neue Verwaltungsgebäude auf eine (teil-)unternehmerische Nutzung hin untersucht. Im Ergebnis sind davon insbesondere die Flächen der Tiefgarage und der Kantine sowie die (teil-)unternehmerisch genutzten Büroflächen betroffen (Vermessung, Abwasser usw.).

Der Verzicht auf die Steuerbefreiung kann nur in dem notariell zu beurkundenden Vertrag erklärt werden.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Tiefgaragenstellplätze	26.730.000,00 EUR
Kaufpreis Gebäude unternehmerisch genutzt	7.119.148,58 EUR
Kaufpreis Gebäude hoheitlich genutzt	123.314.673,67 EUR
zzgl. Kaufpreis bewegliche WG/Betriebsvorrichtung. (netto)	4.385.376,26 EUR
zzgl. USt. auf bewegliche Wirtschaftsgüter	833.221,49 EUR
Kaufpreis gesamt	162.382.420,00 EUR

4. Finanzierung

Mit dem Eckpunktebeschluss des Kreistags zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes für das Landratsamt Reutlingen vom 15.03.2021 (KT-Drucksache Nr. X-0266) soll zur Realisierung des Neubaus ausschließlich die wirtschaftlichste Variante „Kauf“ weiterverfolgt werden. Die Verwaltung wurde u. a. damit beauftragt, die für die Vergabeentscheidung erforderlichen Grundlagen zu erarbeiten und dem Kreistag einen Nachtragshaushalt für das Haushaltsjahr 2021 einschließlich einer mittelfristigen Finanzplanung zur Entscheidung vorzulegen. Der Nachtragshaushalt wurde in der Sitzung vom 29.06.2021 (KT-Drucksache Nr. X-0306) vom Kreistag beschlossen und am 30.06.2021 vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt.

Mit der Finanzplanung bis 2027 wurde dargelegt, dass die Finanzierung des Verwaltungsneubaus geleistet werden kann. Die letzten Zahlungen für die Maßnahme werden voraussichtlich 2026 fließen, daher wurde auch noch das voraussichtlich erste vollständige Betriebsjahr des Verwaltungsgebäudes in den Finanzplanungszeitraum einbezogen. Zur Finanzierung des Neubaus inklusive Nebenkosten von voraussichtlich 179,2 Mio. EUR wurden Darlehensneuaufnahmen von 105,0 Mio. EUR eingeplant. Die restliche Finanzierung soll durch die Verwendung von liquiden Mitteln, durch Veräußerung der nicht mehr benötigten Verwaltungsgebäude und sonstige Eigenmittel finanziert werden.

Förderung

Der Bund hat mit der am 01.07.2021 in Kraft getretenen Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude (BEG) ein attraktives Förderangebot für die Umsetzung energetisch anspruchsvollen Baumaßnahmen geschaffen. Seit März 2021 werden Gespräche mit Vertretern der KfW-Bank über die Voraussetzungen für die Aufnahme in das Programm geführt. Leider konnte der Verwaltung bisher keine positive Rückmeldung gegeben werden. Die Zuschussförderung scheitert an der 24-monatigen bzw. 48-monatigen Bewilligungsfrist. Die Herstellung eines Gebäudes in 24 Monaten mit einem Bauvolumen von ca. 150 Mio. EUR ist aber schlichtweg unmöglich. Dies bedeutet, dass die BEG-Förderung derzeit nur für Gebäude mit einem Kostenvolumen von max. 50 Mio. EUR möglich ist, da dieses Investitionsvolumen in etwa 24 Monaten verbaut werden kann. Die Verwaltung wird auf das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie zugehen, um eine Aufnahme des Kaufs des neuen Verwaltungsgebäudes in das Förderprogramm zu erreichen. Da die Erfolgsaussichten nicht abgeschätzt werden können, wurden mögliche Zuschüsse bei der Finanzierung des Verwaltungsgebäudes nicht berücksichtigt.

5. Klimabilanz

Gemäß KT-Beschluss vom 15.03.2021 (KT-Drucksache Nr. X-0266) wurde von der Verwaltung geprüft, wie für den Neubau des Landratsamtes eine Klimabilanz erstellt werden kann, und wie gegebenenfalls nach Vorliegen der Klimabilanz Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zum vollständigen oder teilweisen Ausgleich der durch die Errichtung des Gebäudes entstehenden Klimabelastungen getroffen werden können.

Die Erstellung einer Klimabilanz auf Basis der Planungsunterlagen zur Genehmigungsplanung und gemäß Ökobilanzverfahren der DGNB mit Aufbau eines Gebäudemodells würde unter folgendem Umfang betrachtet werden:

- Herstellung des Materials
- Gebäudebetrieb von 50 Jahren
- Rückbau
- Regeneration

Für die Definition der Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität müsste ein weiteres Gutachten erstellt werden. Die Kosten können erst nach Erstellung der Klimabilanz und den daraus resultierenden Maßnahmen belastbar genannt werden. In diesem Gutachten müssten folgende Punkte betrachtet werden:

- Entwicklung von Maßnahmen zur Verbesserung der Klimabilanz
- Durchführung der Umweltberechnungen und Darstellung der Wirkung auf die Klimabilanz
- Erarbeiten von Maßnahmen, um die Klimaneutralität vollständig zu erreichen
- Technische Bewertung der Maßnahmen, Ermittlung der Kosten für die Umsetzung
- Erstellung einer Gesamtdokumentation mit klaren Handlungsanweisungen

6. Anlagen

öffentlich:

Anlage 1 - Grundrisse Stand 18.06.2021

nichtöffentlich:

2 Anlagen

Mitarbeiter-/
Nebenzugang
LRA

Hauptzugang
LRA

Nebenzugang
LRA

Nebenzugang
Konferenz LRA

Fahrradrampe

Fahrradabstellplatz AB 51k

Kontur 1 Untergeschoss

















