



## RV-Drucksache Nr. X-26/4

Verwaltungsausschuss	23.11.2021	nicht öffentlich
Verbandsversammlung	30.11.2021	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

### **Haus der Region**

**Erwerb des Gebäudes der bisherigen Regionaldirektion der KSK Tübingen,  
Freiherr-vom-Stein-Straße 16, Mössingen**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verbandsversammlung nimmt den Stand des Verfahrens sowie das Raumprogramm zur Kenntnis.
2. Zur Klärung der dafür zu erwartenden Sanierungsmaßnahmen erfolgt eine genauere Ermittlung der Aufwände für die Sanierung auf den Standard eines Energieeffizienzgebäudes 40 EE. Im Haushalt 2022 werden die entsprechenden Mittel (insg. 250.000 EUR) vorgesehen. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte für die Beauftragung einzuleiten und diese unter Einhaltung des Haushaltsansatzes umzusetzen.

### **Sachdarstellung/Begründung:**

#### **Sachstand:**

Der Regionalverband Neckar-Alb (RVNA) hat die Möglichkeit, das Gebäude der ehemaligen Regionaldirektion der Kreissparkasse Tübingen in der Freiherr-vom-Stein-Straße 16 in Mössingen zu erwerben. Es bietet sich damit die Chance ein „Haus der Region“ einzurichten (vgl. RV-DS Nr. X-26).

Im Obergeschoss hat bereits die Geschäftsstelle des Zweckverbands Regional-Stadtbahn Neckar-Alb (ZV RSBNA) ihren Sitz. Im Erdgeschoss können die Geschäftsstelle des Regionalverbands und weitere Büroflächen für den ZV RSBNA eingerichtet werden. Zudem bietet der Grundriss die Möglichkeit, einen Sitzungsraum für Ausschusssitzungen des RVNA und des ZV RSBNA vorzusehen. Der großzügige Lobbybereich kann ergänzend z. B. für Ausstellungen genutzt werden. Beide Flächen eignen sich zudem für weitere Veranstaltungen, z. B. von regionalen Partnern oder Dritten und können dazu vermietet werden. Im Untergeschoss befinden sich weitere Büroflächen und Kellerräume. Diese Büroflächen eignen sich zudem zur Vermietung.

In der Verbandsversammlung am 26.05.2020 wurde einstimmig befürwortet, dass vom Regionalverband Neckar-Alb die Einrichtung eines „Haus der Region“ im Gebäude der bisherigen Regionaldirektion der KSK Tübingen angestrebt wird und entsprechende Prüfungen und Vorbereitungen dafür seitens der Verbandsverwaltung vorgenommen werden.

Das Finanzierungskonzept sieht vor, zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises den Verkaufserlös von zwei Grundstücken, die bisher von der KBF im Wege der Erbbaupacht genutzt werden, heranzuziehen.

In den Beratungen zum Haus der Region im Herbst 2020 wurde zudem aus der Mitte der Verbandsverwaltung angeregt, die Potenziale für eine energetische Sanierung und die Installation von Solarmodulen auf den Dachflächen in die Betrachtungen mit einzubeziehen.

Der jeweilige Sachstand wurde sowohl in der AG Haus der Region (drei Sitzungen) wie auch den Fraktionsvorsitzenden und der Verbandsversammlung berichtet und das weitere Vorgehen abgestimmt.

### **Energetische Sanierung – Ergebnisse des Sanierungsfahrplans:**

Ausgehend von den Anregungen der Verbandsversammlung im Hinblick auf eine mögliche energetische Sanierung wurde seitens der Kreissparkasse Tübingen als Eigentümer des Gebäudes ein Sanierungsfahrplan in Auftrag gegeben. Dessen Erstellung wurde zu 75 % seitens des Bundes gefördert. Die Firma PATAVO, Pliezhausen, hat diesen erstellt und die Ergebnisse Ende April 2021 an den Auftraggeber übermittelt. Zu den Ergebnissen wurde in der Verbandsversammlung am 27.07.2021 berichtet.

Mit dem Sanierungsfahrplan liegt eine Analyse des Bestands hinsichtlich des Energieeinsparpotenzials vor. Es wurden in verschiedenen Maßnahmenpaketen Verbesserungsmöglichkeiten bis hin zur Sanierung zu einem Effizienzgebäude 40 EE (EG 40 EE) dargestellt und eine Kosten- und Wirksamkeitsabschätzung für die jeweiligen Maßnahmen vorgenommen. Zudem wurden Fördermöglichkeiten zu den jeweiligen Maßnahmenpaketen benannt. Mit der Mitte 2021 angepassten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) können zwischen 20 % und bei gleichzeitiger Umsetzung aller Maßnahmenpakete zum Erreichen des Standards EG 40 EE bis zu 50 % der Investitionen für die energetische Sanierung gefördert werden.

Folgende Maßnahmenpakete (MP) wurden dabei untersucht:

- MP 1: Austausch der Beleuchtung, der Lüftungs- und Kühlungstechnik, thermische Trennung zwischen EG und UG
- MP 2: Optimierung der Gebäudehülle durch Dämmung von Böden, Decken und Wänden im Innenbereich
- MP 3: Installation einer Solaranlage auf den Dachflächen
- MP 4: Sanierung von Gebäudehülle und Dach, Sicherstellung einer Wärmeversorgung mit maßgeblichen Anteilen regenerativer Energien.

Insgesamt können mit dem Standard EG 40 EE im Vergleich zum Status quo über 80 % an Endenergiekosten eingespart werden.

Im Sanierungsfahrplan wurde als eine mögliche Maßnahme für die Ausschöpfung der höchstmöglichen Förderquote eine eigenständige Wärmeversorgung und die Abkop-

pelung vom bestehenden, nicht regenerativ betriebenen Wärmenetz der Stadtwerke Mössingen dargestellt. In verschiedenen Gesprächen mit der Stadt Mössingen/Stadtwerken Mössingen wurde als gemeinsames Ziel die Beibehaltung des Anschlusses an das Wärmenetz und die Schaffung von Rahmenbedingungen, die den Fördervoraussetzungen des EG 40 EE entsprechen, formuliert. In welcher Form dies möglich ist, wird im weiteren Projektverlauf geprüft.

Mit einer Sanierung auf den Standard EG 40 EE können trotz eines höheren finanziellen Aufwands bei der Sanierung zwei wichtige Ziele erreicht werden. Zum einen die Sanierung des Gebäudes im Sinne einer höchstmöglichen Energieeffizienz und gleichzeitig die Vorwegnahme mit maßgeblicher Förderung von zu erwartenden weiteren Sanierungsnotwendigkeiten an der Gebäudehülle. Die erreichbaren Energieeinsparungen werden auch im weiteren Betrieb des Gebäudes zu Einsparungen führen. Damit ist insgesamt eine Wirtschaftlichkeit über die Nutzungsdauer des sanierten Gebäudes erreichbar. Entsprechende Rückmeldungen hat die Verbandsverwaltung sowohl aus den Beratungen in der AG Haus der Region wie auch beim Sachstandsbericht im Juli 2021 aus der Verbandsversammlung erhalten und die Fragestellungen in diesem Sinne weiterverfolgt.

Die im Sanierungsfahrplan dargestellten Investitionskosten von zirka 2 Mio. Euro sind nach Aussage der Gutachter grobe Schätzungen und sollten durch Vergleichsangebote fundiert werden. Die zu erwartende Bundesförderung bei diesem Betrag wurde auf zirka 890.000 Euro geschätzt. Eine erste Überprüfung der Gewerke Dachsanierung und Fenster hat ergeben, dass die Ansätze grundsätzlich plausibel sind. Für die abschließende Projektentwicklung und Planungsvorgaben sollten diese aus Sicht der Verwaltung vor dem Hintergrund des Investitionsvolumens ergänzend durch eine Kostenindikation abgesichert werden (s. u.).

### **Kostenindikation:**

Zur Prüfung der technischen Machbarkeit der im Sanierungsfahrplan vorgeschlagenen Maßnahmen sowie zur Konkretisierung der Kosten für die Sanierungsmaßnahmen soll durch einen erfahrenen Projektsteuerer eine Kostenindikation durchgeführt werden. Durch diese Maßnahme kann eine genauere Aussage zu den voraussichtlichen Kosten getroffen werden, als dies bisher im Sanierungsfahrplan erfolgt ist. Auch können weitere Unsicherheiten, die sich bei der Sanierung aus den technischen Rahmenbedingungen des Gebäudes ergeben, eingegrenzt werden. Aufbauend auf dieser Kostenindikation kann dann die genaue Vorgehensweise bei Kauf und Sanierung des Gebäudes festgelegt werden.

Für die Beauftragung der Projektsteuerung und ggf. weiterer Fachbüros wie auch evtl. notwendiger juristischer Unterstützung sind im Haushaltsplan 2022 insg. 250.000 EUR eingestellt. Eine Finanzierung wäre somit, vorbehaltlich der Zustimmung der Verbandsversammlung, zum Haushalt 2022 gesichert.

Parallel werden mit der Kreissparkasse Tübingen auf Grundlage der Kostenindikation die Vereinbarungen zum Kauf des Gebäudes entwickelt. Zu berücksichtigen dabei sind die Fragestellungen zur Absicherung von den Risiken Bauverzögerungen, Kostensteigerungen sowie in Fragen des Vergaberechts im Zusammenspiel mit der Förderung. So kann nach Vorliegen der Kosten für die Sanierung und entsprechender Beschlusslage zügig der Kauf abgewickelt werden.

## **Raumprogramm:**

Mit der Umsetzung des Projektes „Haus der Region“ kann am Standort Mössingen sowohl dem RVNA als auch dem ZV RSBNA eine Zukunftsperspektive eröffnet werden und die bestehende organisatorische Zusammenarbeit und die damit verbundenen Synergien ausgebaut werden.

Ein erstes Raumprogramm für eine Büronutzung samt eines multifunktionalen Sitzungsraums im Erdgeschoss wurde im Auftrag der Kreissparkasse Tübingen durch einen Architekten erarbeitet. Das Erdgeschoss kann in zeitgemäße Büroräume und in einen größeren Veranstaltungsraum umgebaut werden. Dieses Raumprogramm passt zu den bestehenden und perspektivischen Raumbedarfen aus den Kernaufgaben des RVNA, sie können insgesamt im Erdgeschoss abgedeckt werden.

Beim ZV RSBNA ist ebenfalls mit einem weiteren Zuwachs im Bereich Mitarbeiter zu rechnen, so dass am Standort Vorkehrungen getroffen werden müssen.

Die gemeinsame Nutzung des bisherigen KSK-Gebäudes als „Haus der Region“ bietet hierfür eine Lösung an einem gut erreichbaren Standort.

### Regionalverband Neckar-Alb

Im Pausa-Gebäude sind auf 259 m<sup>2</sup> Bürofläche inklusive des Besprechungsraums derzeit 16 Arbeitsplätze eingerichtet. Diese werden teilweise durch Teilzeitmodelle von mehreren Mitarbeitenden genutzt. Diese Bürofläche kann im Erdgeschoss des KSK-Gebäudes auf 285 m<sup>2</sup> und 19 Arbeitsplätze erweitert werden. Mit dem Sitzungssaal im Haus der Region ergeben sich zudem insbesondere für Besprechungen weitere Flexibilitäten.

Die aktuelle Unterbringung der Geschäftsstelle des RVNA im Pausa-Gebäude stößt schon aktuell an Kapazitätsgrenzen. Absehbar müssen Möglichkeiten für Zuwachs an Arbeitsplätzen durch die Entwicklung des Personalbedarfs und erwartender Tendenzen zur Erhöhung der Anzahl an Teilzeitkräften abgebildet werden. Dies scheint unter den gegebenen Rahmenbedingungen am derzeitigen Standort nicht möglich. Auch entsprechen die klimatischen Verhältnisse im Pausa-Gebäude (wegen Denkmalschutz nur unzulängliche Belüftung/Beschattung/Kühlung möglich) setzen der Entwicklung an dem Standort Grenzen.

### Zweckverband Regional-Stadtbahn Neckar-Alb

In den bestehenden Büroräumen im Obergeschoss stehen für den ZV RSBNA im Obergeschoss auf 147 m<sup>2</sup> insg. 11 Arbeitsplätze zur Verfügung. Hiervon sind aktuell bereits 8 Arbeitsplätze belegt. Mit dem Sitzungssaal im Haus der Region ergeben sich zudem insbesondere für Besprechungen weitere Flexibilitäten.

### Flexible Räume

Im Erdgeschoss kann in Aufzug- und Treppenhausnähe weitere Büroflächen für bis zu 4 Arbeitsplätzen bereitgestellt werden. Diese Flächen können für die aktuell sich abzeichnende Entwicklung der Geschäftsstelle des ZV RSBNA genutzt werden.

Im Untergeschoss befinden sich zudem Büroräume in zwei Bereichen (64 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup>), mit jeweils separater Nasszelle. Sie sind sowohl von außen wie auch von innen zugänglich. Hier besteht die Möglichkeit der Einrichtung von insg. bis zu 9 Arbeitsplätzen.

Die im Untergeschoss vorhandenen Räume können zudem, sofern für ZV RSBNA oder RVNA kein weiterer Bedarf besteht, an andere Institutionen der Region oder an Dritte vermietet werden.

In der Planung wurde auf Anregung aus den Reihen der Verbandsversammlung und der Belegschaft die Realisierung von Umkleide- und Duscmöglichkeiten für Mitarbeiter\*innen, die mit dem Fahrrad zur Arbeit kommen, aufgenommen. Diese Räume können von allen Beschäftigten genutzt werden.

Sowohl im Obergeschoss als auch im Erdgeschoss sind Besprechungsräume vorhanden. Auch hier ergibt sich durch flexible Nutzung ein Mehrwert für Regionalverband und Zweckverband.

Beim im Erdgeschoss vorgesehenen Sitzungssaal ist eine Nutzung für Ausschusssitzungen des Regionalverbands, für Sitzungen des Zweckverbands und auch für externe Nutzer geplant.

Als Anlage ist eine tabellarische Aufstellung der Flächen beigefügt.

gez.  
Dr. Dirk Seidemann  
Verbandsdirektor

gez.  
Alexander Kübler  
Verwaltungsleiter