



RV-Drucksache Nr. X-26/13

Verwaltungsausschuss	28.11.2023	nicht öffentlich
Verbandsversammlung	05.12.2023	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

- Haus der Region - Rückbau**
- **Beauftragung Projektsteuerung**
- **Einleitung Vergabeverfahren Rückbau**

Beschlussvorschlag:

1. Die Verbandsversammlung beauftragt den Architekten / Dipl. Wirtschaftsingenieur Hajo Wehrmann mit der Projektsteuerung für den Rückbau des ehem. Kreissparkassen-Gebäudes.
2. Die Verbandsversammlung beschließt, das Vergabeverfahren für den Rückbau des Bestandsgebäudes Freiherr-vom-Stein-Straße 16 in 72116 Mössingen (ehem. Kreissparkassen-Gebäude) in die Wege zu leiten.

Sachdarstellung/Begründung:

Aktueller Stand

Der Regionalverband Neckar-Alb (RVNA) und der Zweckverband Regional-Stadtbahn Neckar-Alb (ZV RSBNA) planen und errichten gemeinsam ein neues gemeinsames Verwaltungsgebäude („Haus der Region“) am Standort Freiherr-vom-Stein-Straße 16 in Mössingen (ehem. Kreissparkassen-Gebäude). Über den Projektstand wurde zuletzt in der Verbandsversammlung mit den Drucksachen DS X-26/9 - 11 berichtet.

Der Rückbau des vorhandenen Bestandsgebäudes – mit Ausnahme der Tiefgarage – soll u.a. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und der Einsparung von Neben- und Betriebskosten nach dem Auszug des Zweckverbands jetzt möglichst rasch durchgeführt werden, damit keine vermeidbaren Bewirtschaftungs- und Verkehrssicherungskosten für das dann leerstehende Gebäude entstehen. Mit dem vorgezogenen Rückbau wird die Baufreimachung des Grundstücks für dessen Übergabe an einen Generalübernehmer vollzogen, der dann auf dem Flurstück nach dem Verfahren „Planen und Bauen“ für die Errichtung des Neubaus verantwortlich sein wird.

Seit dem letzten Sachstandsbericht an die Verbandsversammlung am 25.07.2023 wurden die Arbeiten für das „Haus der Region“ durch die Verbandsverwaltung des RVNA und des

ZV RSBNA weiter vorangetrieben. Es ergibt sich derzeit folgender aktueller Sachstand bzgl. Rückbau:

In den Sommermonaten wurden verschiedene Vorgespräche zum Rückbau des Bestandsgebäudes geführt. Dabei wurden die Rahmenbedingungen zur Projektsteuerung für den Abriss, die Schadstoffbegutachtung und weitere technische Aspekte hinsichtlich des Erhalts der Tiefgarage bearbeitet.

Anfang Oktober ist die Verbandsverwaltung des ZV RSBNA aus dem Bestandsgebäude ausgezogen. Aktuell wird die möglichst weite Außerbetriebnahme des Gebäudes vorbereitet.

Beauftragung Projektsteuerung Rückbau

Struktur und Komplexität des Bestandsgebäudes machen ein professionelles Management des Rückbaus erforderlich. Zwischenzeitlich wurde daher eine Markterkundung zu verfügbaren Projektsteuerern für die Begleitung des Rückbaus vorgenommen. Zu übernehmen sind insbesondere die Erstellung des Leistungsverzeichnisses sowie aller notwendigen Unterlagen für die Ausschreibung der Rückbauarbeiten, die Erstellung einer Kostenschätzung zur Wahl des richtigen Vergabeverfahrens sowie die Betreuung und Überwachung der Arbeiten über alle HOAI-Phasen des Rückbaus.

Im Zuge der Markterkundung wurde auch Kontakt mit dem Architekten und Projektsteuerer Hajo Wehrmann, Stuttgart, aufgenommen, der Kreissparkasse und Regionalverband schon in der Vergangenheit bei den Überlegungen zur Zukunft des Bestandsgebäudes unterstützt hat. Er kennt sich daher sehr umfassend in der Gebäudestruktur aus.

Durch seine langjährige Erfahrung mit dem ehem. KSK-Gebäude ergeben sich auch wirtschaftliche Einsparpotentiale, da er sich nicht in intensivem Studium in die Ist-Situation einarbeiten muss, sondern diese als gegebenes Basis-Wissen heranziehen kann.

Herr Wehrmann schätzt die Kosten für den Rückbau und die Sicherung der Tiefgarage auf 460.000 Euro brutto. Zusätzlich sind noch Nebenkosten von zirka 20% zu erwarten, die die Genehmigungsgebühren für das Abbruchgesuch, die Kosten für das Hinzuziehen von Sonderfachleuten sowie das Honorar für die Projektsteuerung umfassen. Für sein Honorar setzt Herr Wehrmann 12,5 % der eigentlichen Rückbau- und Sicherungskosten an. Entsprechend ergeben sich daraus Projektsteuerungskosten i.H.v. 57.500 EUR brutto. Der Kostenanteil des Regionalverbands für die Projektsteuerung beträgt gemäß Kooperationsvereinbarung mit dem ZV RSBNA 1/3 und beläuft sich somit auf rd. 19.200 EUR.

Die Beauftragung des Projektsteuerers soll zeitnah nach der Verbandsversammlung erfolgen. Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2023 vorhanden.

Weiteres Vorgehen

Ausgehend von der o.g. Kostenschätzung von Herrn Wehrmann für die eigentlichen Abbrucharbeiten (ohne Nebenleistungen) in Höhe von ca. 460.000 EUR brutto kann die Vergabe der Rückbauarbeiten im Wege der beschränkten Ausschreibung ohne vorangehenden Teilnahmewettbewerb erfolgen. Das Vergabeverfahren soll im ersten Quartal 2024 durchgeführt werden. Voraussetzung für die Platzierung der Leistungen am Markt und die

Aufforderung zur Angebotsabgabe ist die Rechtskraft des Haushaltsplanes 2024 beim RVNA als auch des Wirtschaftsplans 2024 beim ZV RSBNA.

Der Rückbau selbst ist dann für den Frühsommer 2024 geplant. Es wird – je nach Umfang der Schadstoffbelastung des Gebäudes und des damit verbundenen Rückbau- und Entsorgungsaufwands – mit einer Abbruchdauer von ca. ein bis drei Monaten gerechnet, sodass die Arbeiten in ca. einem Jahr abgeschlossen sein können. Dann ist das Grundstück vorbereitet für die Übergabe an einen Generalübernehmer, der dann im Verfahren „Planen und Bauen“ die schlüsselfertige Errichtung des Neubaus übernimmt.

gez.
Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

gez.
Anette Buess
Stv. Verwaltungsleiterin