



RV-Drucksache Nr. X-26/12

Verwaltungsausschuss	28.11.2023	nicht öffentlich
Verbandsversammlung	05.12.2023	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Haus der Region

- Ergebnis des Teilnahmewettbewerbs
- Fortsetzung Vergabeverfahren Neubau
- Raum- und Funktionsprogramm

Beschlussvorschlag:

1. Die Verbandsversammlung nimmt die Ergebnisse des Teilnahmewettbewerbs zur Kenntnis und beschließt das Vergabeverfahren „Planen und Bauen“ für den Neubau fortzusetzen. Es sollen insgesamt fünf Interessenten zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden.
2. Die Verbandsversammlung beschließt die Leitlinien für die funktionale Leistungsbeschreibung und das Raum- und Funktionsprogramm gemäß Drucksache.
3. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, die Beschlüsse umzusetzen und der Verbandsversammlung den Vergabevorschlag zu Ziffer 1 nach Beratung und Entscheidungsempfehlung durch den gemeinsamen begleitenden Ausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

Sachdarstellung/Begründung:

1. Aktueller Sachstand

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 wird regelmäßig in der Verbandsversammlung (zuletzt mit den Drucksachen X-26/9, X-26/10, X-26-11) berichtet.

Seit dem letzten Bericht 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 Sachstand:

- Vorbereitung des notariellen Kaufvertrags zwischen RVNA und ZV RSBNA ist in Umsetzung. Das erste Vorgespräch mit dem Notariat hat am 24.10.2023 stattgefunden. Derzeit erfolgt die Ausarbeitung des notariellen Kaufvertrags. Die Vertragsunterzeichnung ist für Dezember 2023 vorgesehen.
- Prüfung und Bewertung der eingegangenen Teilnahmeanträge: Die eingegangenen Teilnahmeanträge wurden gemeinsam mit der juristischen Begleitung und der Projektsteuerung geprüft. Die eingegangenen Bewerbungen sind von hoher Qualität und wurden im gemeinsamen begleitenden Ausschuss diskutiert und geprüft. Es wird empfohlen, das Verfahren fortzusetzen (siehe unten).
- Entwicklung der Leitlinien für die Ausschreibungsunterlagen (als Basis für die funktionale Leistungsbeschreibung): Die Eckpunkte der Leitlinien wurden mit der Projektsteuerung entwickelt und mit dem gemeinsamen begleitenden Ausschuss diskutiert. Die Eckpunkte sollen mit der vorliegenden Drucksache beschlossen werden (siehe unten).
- Entwicklung und Diskussion der Leitlinien für das Raum- und Funktionsprogramm für die Gemeinschaftsbereiche und die zukünftig durch den RVNA genutzten Bereiche (spiegelbildlich beim ZV RSBNA): Die Diskussion ist erfolgt. Ein Entscheidungsvorschlag über die Eckpunkte liegt vor (siehe unten).

2. Teilnahmewettbewerb

Die Verbandsversammlung hat am 25.07.2023 die Durchführung eines Teilnahmewettbewerbs für den Neubau „Haus der Region“ im Verfahren „Planen und Bauen“ nach VOB/A EU beschlossen (DS X-26/11). Am 04.08.2023 wurde der Teilnahmewettbewerb im europaweiten Ausschreibungsverfahren gestartet. Teilnahmeanträge waren bis zum 11.09.2023 an die Bauherrengemeinschaft RVNA und ZV RSBNA zu richten.

Insgesamt ist eine zweistellige Zahl an Teilnahmeanträgen eingegangen. Diese wurden durch den Projektsteuerer und die juristische Begleitung anhand der definierten Kriterien geprüft und am 10.10.2023 im gemeinsamen begleitenden Ausschuss diskutiert. Der gemeinsame begleitende Ausschuss empfiehlt einstimmig, aus dem Kreis der Teilnahmeinteressenten insgesamt fünf Bieter zur Abgabe eines ersten (indikativen) Angebots aufzufordern (siehe Beschlussziffer 1 der vorliegenden Drucksache).

Mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe binden sich der RVNA und der ZV RSBNA als ausschreibende Stellen an das Verfahren. Eine Verfahrensaufhebung ist dann nur noch in ausgewählten Situationen möglich, z.B. wenn kein wirtschaftliches Angebot eingehen sollte. Voraussetzung für die Platzierung der Leistungen am Markt und die Aufforderung zur Angebotsabgabe ist die Rechtskraft des Haushaltsplans 2024 beim RVNA und des Wirtschaftsplans 2024 beim ZV RSBNA.

3. Funktionale Leistungsbeschreibung

Die Eckpunkte der funktionalen Leistungsbeschreibung als wesentliche Ausschreibungsgrundlage wurden durch die Verwaltungen von ZV RSBNA und RVNA in mehreren gemeinsamen Sitzungsrunden mit dem Projektsteuerer entwickelt. Anschließend wurden die Eckpunkte im gemeinsamen beschließenden Ausschuss vorgestellt (10.10.2023), diskutiert und zur Beschlussfassung empfohlen (siehe Beschlussziffer 2 der vorliegenden Drucksache). Als Leitlinien für die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung wurden festgehalten:

- Unterschiedliche Ausstattungsqualitäten, je nach Nutzung: 1) Repräsentative Bereiche (z.B. Konferenzraum, Lobby), 2) Bürobereiche, 3) Lagerflächen usw.
- Raumtechnik (z.B. Jalousien) einzeln, zentral und abschnittsweise steuerbar
- Nachhaltigkeit: Gebäude mindestens BEG KfN 40 EE oder höher
- Schallschutz: erhöhte Anforderung nach DIN 18041, Türblätter Holz/HPL
- Flurtrennwände: nicht durchgängig massiv, nicht voll einsichtig, Oberlicht durchgängig
- Verlegesystem: Hohlraumboden mit „Consolidation Points“ mit Bodentanks
- Elektronisches Zugangskontrollsystem: Öffentliche (EG) und nichtöffentliche Bereiche (1.-3. OG, Keller), möglichst Nutzung per Smartphone
- Flächendeckendes öffentliches und nicht öffentliches WLAN
- Vorkehrungen für flexible Ausgestaltung der IT-Infrastruktur
- PV-Anlage auf Dach zur hauptsächlichen Eigennutzung, mit Stromspeicher, Lademöglichkeiten für Kfz und E-Bikes
- Konferenzraum (65 Personen in parlamentarischer Bestuhlung), Lage im EG wegen Fluchtwegen und Anforderungen an Barrierefreiheit
- Cafeteria im EG
- Anzustreben ist die weitestgehende Reduzierung der beim Bau entstehenden grauen Energie
- Die den Neubau betreffenden Anforderungen aus der Energieleitlinie des LK Tübingen werden berücksichtigt.

4. Raum- und Funktionsprogramm

Ebenfalls im gemeinsamen begleitenden Ausschuss am 10.10.2023 besprochen und einstimmig zur Beschlussfassung in der Verbandsversammlung empfohlen, wurden die Leitlinien des Raum- und Funktionsprogramms für den Neubau:

- Die Grundsätze der Raumbedarfsbemessung und die Standard-Raumgrößen (15 m² für Einzelbüros, 25 m² für Doppelbüros) sollen für ZV RSBNA und RVNA identisch sein. Hieraus ergibt sich eine Geschossfläche von ca. 950-1.000 m² brutto je 25-30 Mitarbeiter.
- Die Auslegung der Gebäudeteile für den RVNA erfolgt für bis 25 Mitarbeitende. Bei der Bemessung ist von zukunftsweisenden und zugleich bedarfsorientierten Arbeitsplätzen auszugehen. Dabei sind Teilzeitarbeitsplätze und neue Arbeitsformen (insbes. mobiles Arbeiten) angemessen zu berücksichtigen.
- Besprechungsmöglichkeiten für kleinere Besprechungen (bis zu acht Personen, inkl. Videokonferenzrüstung) sind auf jedem Stockwerk vorzusehen.

Die Leitlinien wurden ausführlich mit den Mitarbeitenden des RVNA diskutiert. Dabei wurde aus dem Team heraus auf Einzel- und Doppelbüros, auf eine helle Optik und einen guten Schallschutz, besonderer Wert gelegt. Anstelle von Zentralgarderoben würden die Mitarbeitenden eine individuelle Verstauung der Jacken in den jeweiligen Büros bevorzugen.

Weiteres Vorgehen

Das für die Projektsteuerung beauftragte Büro Quantum und die Kanzlei Menold Bezler bereiten die Ausschreibungsunterlagen vor und beraten die Verwaltungen von RVNA und ZV RSBNA bei den noch offenen Detailfragen insbesondere zur funktionalen Leistungsbeschreibung.

Bevor die funktionale Leistungsbeschreibung abgeschlossen wird, soll der gemeinsame begleitende Ausschuss nochmals einberufen werden und die Gelegenheit zur Diskussion haben.

Auf dieser Grundlage wird dann die Aufforderung zur Angebotsabgabe an die im Teilnahmewettbewerb ermittelten Bieter erfolgen.

gez.
Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

gez.
Anette Buess
Stv. Verwaltungsleiterin