

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2021/076**
**Abteilung 230 - Gebäude und**  
**Grundstücke**

 Federführung: Kloss-Nitzschke, Beate  
 Telefon: +49 7021 502-503

 AZ:  
 Datum: 16.06.2021

**Verwaltungsgebäudekonzept**

- Grundsatzentscheidung zur Dachform
- Herstellung und Verortung von Fahrrad- und PKW-Stellplätzen
- Belegungsplanung und Raumprogramm
- Eckpunkte des Mietvertrags für den Neubau Marktstraße 1+3

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	14.07.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2021

**ANLAGEN**

- Anlage 1 - Entwurfsstudie M1+3 Verwaltungs GbR Neubau Verwaltungsgebäude (ö)
- Anlage 2 - Belegungsstudie / Raumprogramm Drees&Sommer Neubau Verwaltungsgebäude (ö)
- Anlage 3 - Ergänzungen Eckpunkte Mietvertrag Neubau Verwaltungsgebäude und finanzielle Auswirkungen (nö)
- Anlage 4 - Bestimmung des Mietpreiskorridors Drees&Sommer Neubau Verwaltungsgebäude (nö)
- Anlage 5 - Inanspruchnahme Fördermittel Drees & Sommer Neubau Verwaltungsgebäude (ö)

**BEZUG**

- „Verwaltungsgebäudekonzept - Realisierungsstudie Teilprojekt Marktstraße 1 und 3 als Investorenmodell“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2020 (§ 38 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/043)
- „Verwaltungsgebäudekonzept - Informations- und Beteiligungsprozess Neubau Marktstraße 1 und 3“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2020 (§ 39 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/060)
- „Verwaltungsgebäudekonzept – Zustimmung zum Grundlagenvertrag zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und der M1+3 Verwaltungs GbR zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes in der Marktstraße 1+3“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.11.2020 (§ 39 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/119)
- „Abschlussbericht Bürgerbeteiligung zum Verwaltungsgebäudeneubau in der Marktstraße 1 und 3“ in der Sitzung des Ausschusses für Bildung, Soziales und Bürgerdienste vom

- 08.12.2020 ( § 29 ö, BSB/2020/023)
- „Verwaltungsgebäudekonzept - Eckpunkte des städtebaulichen Konzepts für den Neubau Marktstraße 1 und 3“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2021 (§ 39 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/010)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 110, 210, 220, 240, 320, 330, 340, BM, EBM

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

*Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.*

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

### Strategisches Ziel:

- Die Verwaltung ist einwohnernah und arbeitet lösungsorientiert.
- Die Stadt Kirchheim unter Teck ist eine attraktive Arbeitgeberin.
- Die Verwaltungsstrukturen sind effektiv und effizient

### Leistungsziel 6:

Die Rahmenbedingungen für die Mitarbeiterschaft haben sich verbessert.

### Maßnahme 6.05:

Umsetzung des Verwaltungsgebäudekonzepts bis 31.12.2030.

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: Euro

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	THH 02
Produktgruppe	1124
Investitionsauftrag	702112440021
Sachkonto	78710000

### Ergänzende Ausführungen:

Für die Begleitung der Umsetzung des Verwaltungsgebäudes Marktstraße 1+3 fallen Beratungshonorare, unter anderem für die Firma Drees & Sommer und für die Rechtsanwaltskanzlei W2K, an. Im Haushalt 2021 werden Mittel über 100.000 Euro für das gesamte Verwaltungsgebäudekonzept bereitgestellt, die noch verbleibenden Mittel des Haushaltsjahres 2020 in Höhe von 426.000 Euro wurden als Ermächtigungsübertrag übertragen.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge  
 Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

### Ausführungen:

Für die Umsetzung des Verwaltungsgebäudekonzepts fallen in den Folgejahren Mietkosten an. Die Höhe der künftigen Mietaufwendungen für das geplante Verwaltungsgebäude Marktstraße 1+3 kann aktuell noch nicht beziffert werden. Dies hängt letztlich von der Gesamtkonzeption des Gebäudes und von der Ausstattung ab. Nach Klärung der Belegung werden in einem Raumprogramm die verschiedenen Raumanforderungen definiert und die Mieterbaubeschreibung legt die Anforderungen des Gebäudes fest. Diese sind Grundlage für den Mietvertrag. Insgesamt muss sich die Anmietung im Vergleich zur Eigenherstellung wirtschaftlich darstellen, nur dann kommt eine Anmietung in Betracht. Dies ist zwingende Voraussetzung für die Genehmigung des Mietvertrags mit Kaufoption durch das Regierungspräsidium. (Anlage 3 zur Sitzungsvorlage GR/2021/076).

## **ANTRAG**

1. Kenntnisnahme von der aktuellen Entwurfsstudie der M1+3 Verwaltungs GbR vom 08.06.2021 zum Neubau des Verwaltungsgebäudes in der Marktstraße 1+3.
2. Grundsatzentscheidung zu der Dachform des Gebäudes:
  - a) Zustimmung zur Ausführung als Satteldach
  - b) Zustimmung zur Ausführung als Walmdach mit aufgestelltem Giebel
3. Zustimmung, zu der Verortung von 8 bis 10 PKW-Stellplätzen für den Neubau Marktstraße 1+3 am Gebäude, entlang der Wiederholtstraße und Verzicht auf die Unterbringung von PKW-Stellplätzen im Untergeschoss des Gebäudes.
4. Zustimmung zur Herstellung von circa 80 Fahrradstellplätzen im oder am Gebäude. Es sollen, über die baurechtlich notwendige Anzahl hinaus, Fahrradstellplätze bereitgestellt werden, gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 10.02.2021.
5. Kenntnisnahme zum möglichen An- und Abverkauf von Flächen gemäß Planskizze M1+3 Verwaltungs GbR vom 08.06.2021 als Grundlage zur weiteren Planung.
6. Zustimmung zur Belegungsstudie und dem Raumprogramm.
7. Zustimmung zu den Eckpunkten zur Ausarbeitung eines Mietvertrages.
8. Kenntnisnahme von den Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Fördermitteln.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Die Verwaltung ist derzeit auf mehrere Standorte überwiegend innerhalb des Altstadtrings verteilt. Die Gebäude befinden sich teilweise in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und entsprechen insbesondere hinsichtlich Barrierefreiheit, Brandschutz und Elektroinstallationen/Digitalisierung nicht mehr den heutigen Anforderungen. Von der Firma Drees & Sommer wurden die einzelnen Standorte untersucht und bewertet. In der Gemeinderatsitzung am 10.04.2019 wurden auf Basis der erstellten Feinkonzeption („Machbarkeitsanalyse“) die Bausteine des Verwaltungsgebäudekonzepts beschlossen, unter anderem der Neubau eines Verwaltungsgebäudes als Ergänzungsbau, vorzugsweise auf dem Grundstück in der Marktstraße 1+3.

Zur Projektabwicklung der einzelnen Bausteine hatte der Gemeinderat am 13.11.2019 die weiterführende Realisierungsstudie beschlossen und die Firma Drees & Sommer mit der Umsetzung beauftragt. Die Realisierungsstudie umfasste die Bedarfsplanung, die Abwicklungsmodelle für die verschiedenen Bausteine und den Eintritt in ein Verhandlungsverfahren mit der M1+3 Verwaltungs GbR zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes am Standort Marktstraße 1+3. Zur Klärung rechtlicher Fragestellungen und weiterführend für die Ausarbeitung des Grundlagen- und Mietvertrags für das neue Verwaltungsgebäude wurde die Rechtsanwaltskanzlei W2K eingebunden.

Die M1+3 Verwaltungs GbR, Eigentümerin des Grundstückes der Marktstraße 1+3 (Flurstück 25/1, 25/2 und 25/3), plant als Investor zugunsten der Stadt die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes. Mit der Planung GbR mehr\*architekten aus Kirchheim unter Teck beauftragt.

Für den Neubau auf dem Grundstück Marktstraße 1+3 wurde entschieden, erst nach der Festlegung der Gebäudekubatur eine finale Belegungsplanung vorzunehmen. Vom

Gemeinderat wurde am 20.05.2020 beschlossen, die Servicebereiche (BürgerService, Standesamt und Ausländerwesen) im Neubau zu verorten. Welche weiteren Bereiche in den Neubau ziehen, sollte festgelegt werden, wenn die Eckpunkte zur Kubatur des Gebäudes und somit, die zu Verfügung stehenden Flächen feststehen.

Am 11.11.2020 hat der Gemeinderat den Grundlagenvertrag mit der M1+3 Verwaltungs GbR zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes in der Marktstraße 1+3 beschlossen, mit der Zielrichtung, die gegenseitigen Verpflichtungen und Aufgaben zu definieren. Nachdem die Kubatur des Gebäudes final feststand, wurde eine etwas detailliertere Belegungsstudie erarbeitet. Dazu wurde das Gebäude in idealtypische Module eingeteilt und somit die Flächenbedarfe für die jeweiligen Funktionen ermittelt. Im Anschluss konnten auch die weiteren Nutzer für den Neubau festgelegt werden. Neben den Sachgebieten 241 – Personenstandswesen und Wahlen und 242 – Ausländerwesen und BürgerService werden die Sachgebiete 243 - Ordnung und Verkehr und 244 - Sicherheit und Gewerbe, sowie die Abteilung 110 - Bildung mit den zwei Sachgebieten 111 - Schulen und Sport und 112 - Kindertageseinrichtungen in dem Neubau untergebracht werden. Beide Abteilungen, 110 - Bildung und 240 - Bürgerdienste, Sicherheit und Ordnung werden somit vollständig im Neubau untergebracht sein.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Aktuelle Entwurfsstudie des Neubaus**

Die städtebauliche Studie zur Kubatur des geplanten Verwaltungsneubaus wurde durch verschiedene Beiträge von Beteiligungen geprägt und entwickelt. Ein städtebauliches Konzept für den Neubau Marktstraße 1+3 mit Eckpunkten als Orientierungsmaße für die Bauabschnitte 1 und 2 wurden als Grundlage zur weiteren Planung erarbeitet und vom Gemeinderat am 10.02.2021 beschlossen.

#### Entscheidung zur Dachform

Das Dach wurde bisher nur durch die Trauf- und Firsthöhe in den Dimensionen definiert. Verschiedene Studien für die Gestaltung des Daches wurden von dem Architekten ausgearbeitet (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2021/076). Der Gestaltungsbeirat, wie auch der Bauausschuss konnten bisher abschließend noch keine Empfehlung zur finalen Dachform aussprechen. Es gibt zwei Dachformen, das Satteldach und das Walmdach mit einem aufgesetzten Giebel, die favorisiert werden. (Eine Darstellung ist jeweils in den Ansichten der Entwurfsstudie zu finden). Es wurde im Bauausschuss entschieden, dass der Gemeinderat eine finale Entscheidung fällen soll, welche der beiden Dachformen umgesetzt werde.

#### Fassade und Grundrisse

In der aktuellen Entwurfsstudie vom 08.06.2021 (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2021/076) hat der Architekt die strukturelle Architektursprache der Fachwerkhäuser der Kirchheimer Innenstadt aufgenommen und ein Gebäude mit einer gestaffelten, verglasten Holzfachwerkfassade entwickelt. In Anlehnung an die umgebende Dachlandschaft und gemäß den definierten Zielen der Nachhaltigkeit des Grundlagenvertrags soll das Gebäude ein Ziegeldach mit integrierter Photovoltaik-Anlage erhalten. (Hinweis: Die Realisierung der PV-Anlage ist bezüglich der Regelungen von Energiegewinnungsanlagen der Gestaltungssatzung im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.) Die Nachhaltigkeit mit Vorbildfunktion der Stadt ist Grundlage der Anforderungen an das geplante Gebäude.

Die Realisierung einer Fassadenbegrünung wurde in der Entwurfsstudie geprüft, aber seitens des Architekten für die gewählte Holzkonstruktion als nicht sinnvoll bewertet. Die Struktur der vorgeschlagenen Holzfachwerkfassade würde durch die Begrünung ihre Gliederung verlieren.

Die M1+3 Verwaltungs GbR erhält den Auftrag von der Verwaltung, die Planung des Daches und der Fassaden weiter zu entwickeln. In diesem Zusammenhang soll der Entwurf in 3D visualisiert werden, um das Gebäude räumlich und im Zusammenhang mit dem baulichen Umfeld der Altstadt darzustellen. Die konkrete Ausarbeitung der Grundrisse durch den Architekten und deren Abstimmung mit den zukünftigen Nutzern kann erst mit der Übergabe der Belegungsplanung, des Raumprogrammes und der Mieterbaubeschreibung erfolgen.

#### Verortung von PKW- und Fahrradstellplätzen

Der Gemeinderat hat am 10.02.2021 die Grundsatzentscheidung zur Parkierung getroffen, dass keine öffentliche Tiefgarage realisiert werden soll und dass das Verwaltungsgebäude nur ein Untergeschoss erhalten soll. Die für den Betrieb des Gebäudes mindestens notwendigen zehn Stellplätze für geh-ingeschränkte Besucher\*innen und Mitarbeiter\*innen, sowie für die Anlieferung sollen im oder am Gebäude verortet werden, in einer nicht-öffentlichen Tiefgarage im Untergeschoss oder im Außenbereich am Gebäude. Die verbleibende Differenz zwischen den baurechtlich nachzuweisenden Stellplätzen und den, im beziehungsweise am Gebäude entstehenden Stellplätzen soll abgelöst beziehungsweise per Baulast an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Es wurden gemäß Gemeinderatsbeschluss alle Varianten der Verortung von PKW-Stellplätzen im und am Gebäude umfangreich untersucht. Ziel der Untersuchung war es, mit verschiedenen Optionen der Zufahrt in das Untergeschoss und Stellplätzen wahlweise mit Doppel-Parker im Innen- und Außenbereich zu prüfen, ob mehr als die notwendigen zehn Stellplätze technisch und wirtschaftlich realisierbar sind.

Bei den Untersuchungen wurde sowohl eine Tiefgaragenzufahrt im Norden als auch eine Zufahrt im Süden entlang des Gebäudes oder mit einem PKW-Aufzug untersucht und als nicht vorteilhaft für das Gebäude bewertet. Hinzu kommt, dass das Untergeschoss des geplanten Verwaltungsgebäudes bereits durch den ermittelten Bedarf des Raumprogramms mit den benötigten Flächen für Fahrräder, sanitäre Anlagen, Lager, Technik, etc. weitestgehend ausgelastet ist. Wenn zusätzlich Stellplätze in dem Untergeschoss untergebracht werden, müssten diese weiteren Nutzflächen teils in den oberen Geschossen untergebracht werden. Angesichts der zahlreichen Argumente, die gegen eine Unterbringung von Stellplätzen im Untergeschoss sprechen, wurde vom Bauausschuss einstimmig empfohlen, die notwendigen Stellplätze entlang der Widerholtstraße zu verorten. Unter Berücksichtigung des Baubestandes kann hier die Mindestanforderung von der Stadt für das Verwaltungsgebäude von 8 bis 10 PKW-Stellplätzen entstehen. Die Stellplätze sollten dem Gebäude direkt zugeordnet werden. Daher muss die Fläche entsprechend von M1+3 Verwaltungs GbR erworben werden. Durch diese Maßnahme würde sich gleichsam der störende hohe Park-Suchverkehr in der Widerholtstraße reduzieren, was sich positiv auf die Innenstadt auswirken würde. Die Empfehlung des Bauausschusses basiert auf der Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für Mobilität und Parkierung in der Innenstadt, losgelöst von dem Neubau des Verwaltungsgebäudes, bei dem die Problematik des Parkens in der Innenstadt eingehend mit verschiedenen Lösungsansätzen untersucht werden soll.

In der Grundsatzentscheidung zur Parkierung vom 10.02.2021 wurde ebenfalls festgelegt, dass die für das Gebäude notwendigen Fahrradstellplätze (auch über die baurechtlich notwendige Zahl hinaus) im, beziehungsweise am Gebäude hergestellt werden sollen. In der weiterführenden Planung wird von der M1+3 Verwaltungs GbR überprüft, wie viele Fahrradstellplätze im Untergeschoss und im Außenbereich untergebracht werden können. Eine Mindestanforderung von 40 Fahrradstellplätzen wird zwingend für das Gebäude benötigt, optimal wäre eine Anzahl von circa 80 Stellplätzen.

## **Flächenausgleich: Grundstückserwerb zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und der M1+3 Verwaltungs GbR**

Das geplante Verwaltungsgebäude befindet sich nicht vollständig auf dem Grundstück der M1+3 Verwaltungs GbR. Ein Teil des Gebäudeentwurfes beplant städtischen Grund, hauptsächlich auf der östlichen Seite am Rollschuhplatz. Die Fläche der geplanten PKW-Stellplätze entlang der Wiederholtstraße ist ebenfalls im Grundbesitz der Stadt. Die gesamte Grundstücksfläche des neuen Verwaltungsgebäudes samt den dazugehörigen zugeordneten Stellplätzen sollte sinnvollerweise vollständig in den Besitz der M1+3 Verwaltungs GbR übergehen. Eine Fläche von rund 560 Quadratmetern müsste folglich vom Investor erworben werden. Im Gegenzug befindet sich eine Fläche von ca. 84 Quadratmeter im Grundbesitz der M1+3 Verwaltungs GbR, die für den Verwaltungsbau nicht benötigt wird und an die Stadt abgegeben werden könnte. (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2021/076 – Plan Grundstücksflächen). Ein Flächenausgleich mit gegenseitigem Erwerb sollte entsprechend angestrebt werden.

## **Belegungsstudie und Raumprogramm**

Die Errichtung des Verwaltungsgebäudes erfolgt durch einen Investor, welcher das Gebäude entsprechend den Anforderungen der Stadt ausführen wird. Die Firma Drees & Sommer wurde beauftragt die Vorgaben gemeinsam mit der Stadt als Nutzer des Gebäudes zu erarbeiten. Für die Entwicklung dieser Vorgaben in Form eines Raumprogrammes waren mehrere Schritte erforderlich (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2021/076).

Im ersten Schritt hat sich die Stadtverwaltung mit der Firma Drees & Sommer auf die grundlegende Rahmenbedingung verständigt, dass ein sogenanntes „Multispace“-Konzept analog zu dem Pilotprojekt der Verwaltung im Otto-Ficker-Areal zur Anwendung kommen soll. Des Weiteren wird der Neubau im sogenannten 3-Zonen-Prinzip organisiert. Dadurch wird in drei Bereiche unterschieden öffentlichen (uneingeschränkter Zugang für die Bürger), halböffentlich (Zugang nur nach Aufforderung) und interne Bereiche (Zugang nur für Mitarbeitende).

Um zu entscheiden, welche Nutzer für den Neubau in Frage kommen, wurde eine umfangreiche Bedarfserhebung aller Abteilungen und Funktionen mittels Fragebögen und Einzelinterviews mit den Führungskräften durchgeführt. Diese Bedarfserhebung stellte die Basis für das weitere Vorgehen und die Erstellung des Raumprogrammes dar.

Da das neue Gebäude in der Marktstraße 1+3 als zentrale Anlaufstelle für die Bürgerinnen und Bürger dienen soll, wurden die Sachgebiete 242 - Ausländerwesen und Bürgerservice und 241 - Personenstandswesen und Wahlen als ideale Nutzer für das Gebäude festgelegt. Auf Grundlage der ersten Machbarkeitsstudie des Investors wurde eine erste Belegungsstudie erstellt, um die grundsätzlichen Kapazitäten des Gebäudes zu überprüfen und Überlegungen zu weiteren möglichen Nutzern anstellen zu können.

Nachdem die Kubatur des Gebäudes final feststand, wurde eine etwas detailliertere Belegungsstudie erarbeitet. Dazu wurde das Gebäude in idealtypische Module eingeteilt und somit die Flächenbedarfe für die jeweiligen Funktionen ermittelt. Im Anschluss konnten auch die weiteren Nutzer für den Neubau festgelegt werden. Neben den Sachgebieten 241 – Personenstandswesen und Wahlen und 242 – Ausländerwesen und BürgerService werden die Sachgebiete 243 - Ordnung und Verkehr und 244 - Sicherheit und Gewerbe, sowie die Abteilung 110 - Bildung mit den zwei Sachgebieten 111 - Schulen und Sport und 112 - Kindertageseinrichtungen in dem Neubau untergebracht werden. Beide Abteilungen werden somit vollständig im Neubau verortet sein.

Die bereits Anfang 2020 erhobenen Bedarfe wurden in Workshops mit den jeweiligen Nutzern validiert und im Detail weiter abgestimmt. Auf dieser Basis wurde das Raumprogramm erstellt, in welchem alle für die Nutzung benötigten Flächen aufgeführt sind.

Um sicher zu stellen, dass das Raumprogramm die Bedarfe der Nutzer korrekt widerspiegelt, wurde dieses in weiteren Workshop den Nutzern vorgestellt und entsprechend angepasst. Somit liegt ein auf die Nutzer des Neubaus optimal zugeschnittenes Raumprogramm vor, welches dem Investor übergeben wird und die Grundlage für dessen weitere Planung darstellt.

### **Eckpunkte zur Ausarbeitung eines Mietvertrages**

Der Grundlagenvertrag zum neuen Verwaltungsgebäude M1+3 ist aufgrund des Projektfortschrittes alsbald erfüllt. Im Rahmen der baldigen Aufnahme von Baumaßnahmen ist es daher erforderlich, weitergehende Regelungen über die gegenseitigen Rechte und Pflichten zu treffen, damit sowohl die Stadt Kirchheim unter Teck, als auch die Investorin M1+3 Verwaltungs GbR, Gewissheit über die jeweiligen Umsetzungsbeiträge haben und die vertragliche Situation mit dem Projektfortgang Schritt hält. Nachdem am Ende der Mietdauer auch eine Kaufoption bestehen soll, muss ein Mietvertrag, bevor er unterzeichnet werden kann, außerdem vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt werden. Aus der Prüfung des Regierungspräsidiums können sich bei der Wirtschaftlichkeitsgegenüberstellung noch Änderungen einzelner Eckpunkte ergeben. Hierauf müsste nach Bekanntwerden gegebenenfalls eingegangen werden, da der Vertrag genehmigungspflichtig ist. Eine Genehmigung muss zum Abschluss des Projekts also Zielsetzung sein.

Insoweit ist der Zeitpunkt gekommen, eine Ausarbeitung zu beginnen und Verhandlungen zu den Vertragsdetails entsprechend der Eckpunkte aufzunehmen. Mietverträge sind zivilrechtlicher Natur und unterliegen damit insbesondere im Gewerbemietrecht einer vielfältigen Gestaltungsmöglichkeit. Deshalb ist es wichtig, der Ausarbeitung von vorneherein eine Richtung zu geben, damit sich nach Fertigstellung die Bedürfnisse der Vertragsschließenden darin wiederfinden.

### Eckpunkte zur Ausarbeitung eines Mietvertrages

- a) Standort Marktstraße 1 und 3
- b) Verwaltungsgebäude mittlerer Standard
- c) Mietzeit 30 Jahre
- d) Der finale Mietzins wird in Abhängigkeit der Ausstattung über eine transparente Kalkulation der Baukosten festgelegt. (Anlage 3 zur Sitzungsvorlage GR/2021/076)
- e) mögliche staatliche Förderungen werden von M1+3 beantragt und bei der Gestaltung des Mietzinses in Anrechnung gebracht
- f) Mietindex zur Kompensation der Marktänderungen während der Mietdauer
- g) Option zur Übernahme nach 30 Jahren mit festgelegtem Restwert
- h) Facility Management / Unterhalt erfolgt entweder über M1+3 oder eine von uns benannte Gesellschaft, über einen separaten Vertrag
- i) finaler Mietvertrag zum Beschluss in der Oktober-Sitzungsrunde des Gemeinderats am (06.10.2021), damit der Baubeginn 2022 sichergestellt ist
- j) Fertigstellung Tiefbau 2022/2023
- k) Gebäude bezugsfertig 2023/2024

### Erläuterung

Die vorgeschlagenen Eckpunkte des Mietvertrages bestehen aus drei unterschiedlichen Komponenten. Einige sind bereits beschlossen oder fix (lit. a) bis c)), weitere Eckpunkte sind von den Parteien beeinflussbar (lit. d) bis h)) und die letzteren Eckpunkte hängen teilweise von Dritten ab (lit. i) bis k)). Die Fixkomponenten ermöglichen, die Mindestbestandteile eines

Vertrages zu benennen und sind daher der Vollständigkeit halber mitaufgeführt, gleichwohl sie bereits feststehen. Die variablen Komponenten entsprechen den bisherigen Absprachen und Ergebnissen, zum Beispiel dem Grundlagenvertrag und der Ermittlung eines Mietpreiskorridors durch Drees & Sommer (Anlage 4 zur Sitzungsvorlage GR/2021/076). Sie ermöglichen gleichfalls eine günstige Darstellung bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die dem Regierungspräsidium vorzulegen ist und leisten so dem Gelingen des Projekts Vorschub. Lit. g) ist dahingehend zu verstehen, dass der noch festzulegende Restwert im wörtlichen Sinne noch festgelegt werden muss. Dabei ist zu bedenken, dass eine Wechselwirkung mit dem Mietpreis während der Mietdauer besteht. Sofern am Ende der Miete die Kaufoption gezogen wird und der Zeitwert bezahlt würde, ist das Risiko des Investors gering, bei Ausübung der Kaufoption eine von der Kalkulation unterschiedliche Marktentwicklung durchlaufen zu haben. Der Mietzins wird dadurch also günstiger. Sofern schon heute ein bestimmter Restwert fix vereinbart würde, wirkt sich das erhöhend auf den Mietpreis aus. Nachdem die Verwaltung heute noch nicht sagen kann, ob das Gebäude in 30 Jahren übernommen werden soll, wird vorgeschlagen, die Übernahme zum Zeitwert anzustreben. Dieser könnte bei tatsächlichem Übernahmewunsch in 30 Jahren durch einen festgelegten Sachverständigen erfolgen. Eine Optierungsmöglichkeit des Vermieters M1+3 Verwaltungs GbR wurde im Zusammenhang mit dem Mietzinskorridor untersucht (Option zur Steuerpflicht: Der Verzicht auf Steuerbefreiung unter bestimmten Voraussetzungen): Umsätze aus der Vermietung von Immobilien sind von der Umsatzsteuerpflicht grundsätzlich ausgenommen. Soll ein Vorsteuerabzug auf Seiten des Vermieters erreicht werden, besteht die Möglichkeit, für eine Umsatzsteuerpflicht zu optieren (Umsatzsteueroption § 9 i. V. m. § 4 Nr. 12 a des Umsatzsteuergesetzes (UStG)). Voraussetzung hierfür ist unter anderem, dass der Mieter, also der Leistungsempfänger, ein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist. Da die Kommune hier für den hoheitlichen Bereich (Abteilung 240 – Bürgerdienste, Sicherheit und Ordnung) anmietet, ist sie nicht unternehmerisch tätig. Somit ist eine Optierung des Vermieters ausgeschlossen.

Insbesondere die Einhaltung der Fristen ist nicht vollständig beeinflussbar, da diese auch von Dritten abhängen. Beispielsweise im Prozess des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann nicht mit letzter Sicherheit vorhergesehen werden, welche Belange bei der Beteiligung vorgetragen werden und welchen Abwägungsaufwand diese mit sich bringen. Nach der Einschätzung von der Verwaltung ist aber nicht zu befürchten, dass hierbei viele Überraschungen zu erwarten sind, da eine Bürgerbeteiligung sehr früh im Projekt bereits erfolgte. Dort ermittelte Belange sind bereits in den laufenden Prozess eingeflossen. Weitere Komponenten, die nicht immer beeinflusst werden können, sind zum Beispiel Bauverzögerungen durch fehlendes Material, Nachbesserungsbedarfe oder Verzug der ausführenden Firmen. Diese ungewissen Aspekte hindern jedoch nicht den Beschluss der Eckpunkte. Eine zeitliche Zielsetzung macht trotz dieser Faktoren Sinn. Vertraglich kann den Ungewissheiten damit begegnet werden, dass man Zeitkorridore beispielsweise für die Abnahme und Übergabe, sowie gegenseitige Informationspflichten aufnimmt, die diesen Umständen Rechnung tragen. Daher schlägt die Verwaltung den Beschluss der Eckpunkte a) – k) für die kommende Ausarbeitung des Mietvertrages vor.

### **Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Fördermitteln**

Die vorgeschlagenen Eckpunkte des Mietvertrages zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und der M1+3 Verwaltungs GbR sehen vor, dass mögliche staatliche Förderungen von dem Investor beantragt und bei Gestaltung des Mietzinses in Anrechnung gebracht werden (e). Die Stadt Kirchheim unter Teck hat Drees & Sommer beauftragt, die Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Fördermitteln für den Bau des Verwaltungsgebäudes durch den Investor zu prüfen und zusammenzustellen (Anlage 5 zur Sitzungsvorlage GR/2021/076).

Aktuell werden gebäudetechnische Maßnahmen, die eine Verbesserung der Energieeffizienz bewirken, durch verschiedene Institutionen sowohl auf Bundesebene (z.B. Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)) als auch auf

Landesebene aktiv im Rahmen von Investitionskostenzuschüssen sowie Tilgungszuschüssen (in Verbindung mit einem zinsgünstigen Darlehen) gefördert. Diese Förderungen sind ab dem 01.07.2021 für Nichtwohngebäude mit besseren Bedingungen als bisher durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) möglich. Bereits im Grundlagenvertrag wurden Ziele der Nachhaltigkeit des neuen Verwaltungsgebäudes vereinbart. Hierbei wurde der Energiestandard KfW 55 festgelegt.

Um Förderungen nach BEG zu erhalten, sind im Bereich Neubau so genannte Effizienzgebäude (EG) zu planen und bauen. Ein Effizienzgebäudestandard bedeutet ein energetisch verbessertes Gebäude gegenüber den aktuell gültigen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) mit Bezug auf den Primärenergiebedarf und die Gebäudehülle. Ein höheres Energiegebäudeniveau ist immer mit höheren Investitionskosten verbunden. Die daraus resultierenden höheren Förderungen wirken den Mehrinvestitionen entgegen, heben diese aber in der Regel nicht auf. Die Förderung kann entweder als Kreditvariante mit Tilgungszuschuss oder als Zuschussvariante bezogen werden. Die Höhe der Zuschüsse ist abhängig von den anzusetzenden förderfähigen Kosten und den notwendigen Maßnahmen zur Erreichung des definierten Standards. Wesentliche Voraussetzungen sind die Einbindung eines registrierten Energie-Effizienz-Experten, sowie die Beantragung vor Vorhabenbeginn beziehungsweise Auftragsvergabe. Planungs- und Beratungsleistungen können bereits vor Antragstellung begonnen werden. Umfeldmaßnahmen, die zur Vorbereitung und Umsetzung oder Inbetriebnahme der geförderten Maßnahme erforderlich sind, sind ebenfalls förderfähig. Der Antrag muss vor Baubeginn und vor der Unterzeichnung von Leistungs- und Lieferverträgen erfolgen. Antragsberechtigt sind generell Unternehmen, Privatpersonen, kommunale Gebietskörperschaften, gemeinnützige Organisationen etc. Für die Auszahlung des Zuschusses beziehungsweise die Verrechnung des Tilgungszuschusses ist die Einreichung eines Nachweises über die sachgerechte Verwendung der Fördermittel, über die Höhe der förderfähigen Kosten und über die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen durch einen Sachverständigen (E-E-E-) nach Durchführung erforderlich. Die Höhe der Förderungen bemisst sich anhand des Energiegebäudeniveaus und der Nettogrundfläche des Gebäudes. Ein Effizienzgebäude 55 kann mit maximal 15 Prozent Tilgungs- oder Investitionszuschuss plus 2,5 Prozent Bonus für Nachhaltigkeit oder Erneuerbare Energien, bezogen auf die förderfähigen Kosten, gefördert werden.

## **Weitere Vorgehensweise**

### Anforderungen an das Gebäude und Mietvertragsverhandlungen

Die Anforderungen an das Gebäude (Kostengruppe 300), an die technische Gebäudeausstattung (Kostengruppe 400) und die Außenanlagen (Kostengruppe 500) wurden für das neue Verwaltungsgebäude in Abstimmung mit dem Bauausschuss erarbeitet. Auf deren Grundlage wurde die Mieterbaubeschreibung von Drees & Sommer zusammengestellt und der M1+3 Verwaltungs GbR übergeben. Sie bildet die Grundlage der noch ausstehenden Mietvertragsverhandlungen. Dem Projektpartner liegen mit den vordefinierten Eckpunkten zum Mietvertrag alle notwendigen Informationen für eine konkrete Angebotsausarbeitung vor. Anhand der gewählten Ausstattung und der Art der Konstruktion des Fassaden- und Dachaufbaus, wird der Mietzins transparent ermittelt und verhandelt. Auf die verschiedenen Parameter der Anforderungen an das Gebäude kann zu diesem Zeitpunkt noch von der Stadt Einfluss genommen werden, der sich auf den Mietzins erhöhend oder reduzierend auswirkt. Entsprechend wurde in den Eckpunkten des Mietvertrags ein Mietzinskorridor benannt, der durch Drees & Sommer bezüglich der Angemessenheit für ein Verwaltungsgebäude und für den Standort verifiziert wurde.

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Für die Errichtung des neuen Verwaltungsgebäudes und die Schaffung der dafür erforderlichen baurechtlichen Grundlagen ist es erforderlich, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Es ist beabsichtigt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im zweistufigen Verfahren aufzustellen, um einem breiten Beteiligungsbedürfnis der Öffentlichkeit angemessen Rechnung zu tragen. Grundlage für den Aufstellungsbeschluss ist ein erster Gebäudeentwurf, aus dem das gesamte Gebäudevolumen, die Dachform und Grundzüge der Fassadengestaltung ablesbar sind. Aussagen zu der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche und insbesondere ein Erdgeschossgrundriss müssen in der Entwurfsplanung enthalten sein, aus dem der Bezug zu den angrenzenden Freiflächen ersichtlich ist. Zum Auslegungsbeschluss müssen neben dem Durchführungsvertrag mit der M1+3 Verwaltungs GbR die Baugesuchpläne vorliegen, wenn (bei positivem Verlauf der Auslegung) gegebenenfalls eine Genehmigung nach § 33 BauGB ausgesprochen werden soll.

#### Weitere Planungsschritte für den Rollschuhplatz und im Verwaltungsgebäudekonzept

Der Landschaftsarchitekt Prof. Möhrle aus Stuttgart wurde beauftragt, den Rollschuhplatz neu zu gestalten. Die Freiraumplanung wird in enger Zusammenarbeit mit dem Entwurf des Verwaltungsgebäudes abgestimmt, um eine gestalterische Einheit zu erreichen.

Für die Umsetzung des gesamten Verwaltungsgebäudekonzeptes werden im nächsten Schritt die Standorte Marktstraße 14, Widerholtplatz 3 und Widerholtplatz 5 eingehend untersucht. Nachdem die Belegung des neuen Verwaltungsgebäudes in der Marktstraße 1+3 festgelegt wurde, sind die Voraussetzungen erfüllt, um die Belegungsplanung dieser Bestandsgebäude zu beginnen. In der Finanzhaushaltsplanung 2022/2023 ff wurden Haushaltsmittel für die Vorbereitung und Durchführung eines Wettbewerbs für die Rathaussanierung und -erweiterung, unter Berücksichtigung des Gebäudes Widerholtplatz 3, veranschlagt.