

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/060
Abteilung 240 - Technische
Infrastruktur

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

 AZ:
 Datum: 28.04.2022

Verwaltungsgebäudekonzept - Neubau des Verwaltungsgebäudes
Marktstraße 1+3
- Abschluss eines Mietvertrags
- Vorstellung der Planungen des Gebäudes und der Außenanlagen für
den Bauabschnitt 1+2
- Neugestaltung des Rollschuhplatzes

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Bildung, Soziales und Bürgerdienste (BSB)	Vorberatung	nicht öffentlich	24.05.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	01.06.2022

ANLAGEN

- Anlage 1 - Stellungnahme W2K (nö)
- Anlage 2 - Flächen BA1 und BA2 (ö)
- Anlage 3 - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (nö)
- Anlage 4 - Planung Gebäude BA 1 und BA 2 M1+3 Verwaltungs GbR (ö)
- Anlage 5 - Umsetzung Raumprogramm und Belegungsstudie (ö)
- Anlage 6 - Entwurf Außenanlagen BA1 (ö)
- Anlage 7 - Entwurf Außenanlagen BA2 (ö)
- Anlage 8 - Kostenberechnung Außenanlagen (ö)
- Anlage 9 - Kostenberechnung Außenanlagen Bauabschnitte (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)
- „Verwaltungsgebäudekonzept: Grundsatzentscheidung zur Dachform, Herstellung und Verortung von Fahrrad- und PKW-Stellplätzen, Belegungsplanung und Raumprogramm, Eckpunkte des Mietvertrags für den Neubau Marktstraße 1+3“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2021 (§ 39 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/076)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 120, 130, 140, 210, 230, 310, 320, 350, BMin, 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.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input checked="" type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<p><i>Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i></p> <input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a
--	--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro	In der Folge: Euro
Gemäß ergänzende Ausführungen	

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen
<input type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen
<input type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen |
|--|--|

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	diverse
Kostenstelle/Investitionsauftrag	diverse
Sachkonto	diverse

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Der Mietvertrag setzt den Grunderwerb, der notwendig ist zur Realisierung des geplanten Verwaltungsgebäudes, von M1+3 Verwaltungs GbR durch die Stadt Kirchheim unter Teck voraus. Gemäß Vertrag ist nach dem Grunderwerb geplant, die gesamte Grundfläche des neuen Verwaltungsgebäudes des 1. BA über Erbbaurecht an den Vertragspartner M1+3 Verwaltungs GbR zu verpachten. Der von M1+3 Verwaltungs GbR an die Stadt zu entrichtende Erbbauzins wird ohne finanzielle Auswirkungen „durchgereicht“ und wiederum der Stadt zusätzlich zu der Miete in Rechnung gestellt.

Kostenüberblick Bauabschnitt 1:

1. Kauf des Grundstücks Vermessungskosten	1.118.901,67 Euro
2. Jährliche Mietzahlungen inkl. Erbpacht	809.880,08 Euro
3. Entschädigungszahlungen nach 10 Jahren (Option) bzw. nach 30 Jahren	18.484.345,13 Euro 16.042.716,54 Euro
4. Mietzuschuss	ca. 310.000 Euro
5. Herstellung Außenanlagen	500.000 Euro
6. Jährliche Einnahme Erbpacht	-47.820,68 Euro

1. Für den Erwerb des Grundstücks des Flurstücks 25/2 mit 542 m² für die Realisierung des 1. Bauabschnitts entstehen Kosten in Höhe von 1.118.901,67 Euro (Grundstückswert 790.656,05 Euro, entstandene Nebenkosten Investor 55.345,92 Euro, Abbruch- und Rückbaukosten 197.899,70 Euro, Grunderwerbssteuer und Notarkosten ca. 75.000 Euro.) Auf dem Investitionsauftrag 702113330001 Erwerb von Grundstücken, Sachkonto 78210000. stehen unter der Position „Allgemeiner Grunderwerb“ noch 567.000 Euro zur Verfügung. Eine Deckung der überplanmäßigen Ausgabe erfolgt über den Investitionsauftrag 709538040005 Kanalisation Bohnau Süd in Höhe von 490.000 Euro und über den Investitionsauftrag 709541040030 Brücke über BAB 8 für Bohnau Süd, Sachkonto 78720000 in Höhe von 62.000 Euro. Die benötigten Mittel von der Maßnahme Kanalisation Bohnau Süd müssen im Nachtragshaushalt 2023 zusätzlich aufgenommen werden. Mittel für weitere Grunderwerbe stehen in 2022 nicht mehr zur Verfügung, was zur Konsequenz hat, dass auch im Falle eines Vorkaufsrechts keine Entscheidung für eine Ausübung getroffen werden kann.

Die entstehenden Vermessungskosten stehen im Zusammenhang mit dem Erbbaurechtsvertrag. Die benötigten Mittel werden innerhalb der Verwaltungszuständigkeit zur Verfügung gestellt (Kostenstelle 61305000 Liegenschaften, Sachkonto 44310007).

Sobald das Flurstück 25/1 für die Realisierung des 2. Bauabschnitts erworben werden kann (Optionsvertrag) werden weitere Mittel in Höhe von ca. 411.341 € benötigt. Siehe Anlage 2 - Flächen BA1 und BA2 (ö)

2. Für die Anmietung des geplanten Verwaltungsgebäudes Marktstraße 1+3 fallen in den Folgejahren Miet- und Betriebskosten an. Die Höhe der künftigen Mietaufwendungen für das geplante Verwaltungsgebäude Marktstraße 1+3 betragen pro m² monatlich 18,50 €, für den Neubau des Verwaltungsgebäude des 1. Bauabschnittes. Pro Monat beträgt somit bei der ermittelten Mietfläche von 3.432,70 m² die Miete 63.504,95 € zzgl. Nebenkosten, pro Jahr beträgt die Miete 762.059,40 €. Inklusiv der Erbpacht von 47.820,68 Euro beträgt die Miete 809.880,08 Euro zzgl. Nebenkosten. Im Haushalt sind für die Anmietung des Gebäudes 520.000 Euro ab dem Jahr 2024 eingeplant. Folglich müssen im Nachtragshaushalt 2023 zusätzliche

Mittel in Höhe von 289.880,08 Euro zzgl. Nebenkosten aufgenommen werden (Kostenstelle 65003003 Marktstr. 1+3, Sachkonto 42310000).

3. Der Mietvertrag sieht eine Anmietung des Gebäudes von 30 Jahren vor. Die Miete für 30 Jahre (auf Grundlage des Mietzinses von 18,50 €, Mieterhöhungen nicht berücksichtigt) beträgt insgesamt 22.861.782 € zzgl. Nebenkosten. Nach Beendigung des Mietverhältnisses geht das Gebäude in den Besitz der Stadt Kirchheim über, der sog. „Heimfall“. Gemäß Vertrag wird eine Entschädigung über 16.042.716,54 Euro an die M1+3 Verwaltungs GbR für das Gebäude gezahlt. Der Mietvertrag sieht eine einseitige Kündigungsoption der Stadt nach zehn Jahren Anmietung vor. Für 10 Jahren beträgt die Miete in Summe 7.620.594 € (auf Grundlage des Mietzinses von 18,50 €, Mieterhöhungen nicht berücksichtigt), die Höhe der Entschädigung im Heimfall für das Gebäude beträgt 18.484.345,13 Euro.

Insgesamt muss sich die Anmietung im Vergleich zur Eigenrealisierung wirtschaftlich darstellen, nur dann kommt eine Anmietung in Betracht. Dies ist zwingende Voraussetzung für die Genehmigung des Mietvertrags durch das Regierungspräsidium. Die Wirtschaftlichkeit der Anmietung gemäß Vertrag wurde durch Drees & Sommer in einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung überprüft. Siehe Anlage 3 – Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (nö)

4. Ein einmaliger Betrag eines Mietzuschusses über ca. 310.000 € wird zu Beginn der Anmietung des Gebäudes an die M1+3 Verwaltungs GbR ausgezahlt. Dieser Betrag setzt sich aus den Kosten der Grundlagenermittlung für Kanaluntersuchungen und archäologische Untersuchungen zusammen, sowie Kosten für die Stilllegung eines historischen Kanals und dem Austausch von Boden gemäß Bodengutachten von M1+3 Verwaltungs GbR zusammen und wurde bei der Berechnung der Investitionskosten des Gebäudes in Abzug gebracht. Die Höhe des Zuschusses wird entsprechend den tatsächlich entstandenen finanziellen Aufwendungen angepasst. Im Nachtragshaushalt 2023 sind diese Mittel zusätzlich aufzunehmen (Kostenstelle 65003003 Marktstr. 1+3, Sachkonto 42310000).

5. Für die Herstellung der Außenanlagen des Bauabschnitts 1 fallen Kosten in Höhe von 500.000 Euro an. Diese Mittel sind im Nachtragshaushalt 2023 zusätzlich aufzunehmen. Für die Herstellung der Außenanlagen des Bauabschnitts 2 entstünden ca. 280.000 Euro an Kosten und für die Herstellung des Rollschuhplatzes ca. 870.000 Euro.

6. Die Grundfläche des Gebäudes des 1. Bauabschnitts wird über Erbbaurecht von der Stadt an die M1+3 GbR verpachtet. Die jährliche Pachteinnahme beläuft sich auf 47.820,68 Euro. Im Nachtragshaushalt 2023 sind diese zusätzlich aufzunehmen (Kostenstelle 61305000 Liegenschaften, Sachkonto 34120000).

Siehe Anlage 2 – Flächen BA1 und BA2 (ö): Die Flächen C und D bilden zusammen das Gesamterbbaurecht, die Fläche D setzte sich zusammen aus Teilflächen der städtischen Flurstücke 71 und 331, die Fläche C ist eine Teilfläche des Flurstücks 25/2, welches die Stadt von M 1+3 erwirbt.

ANTRAG

1. Zustimmung zu den Eckpunkten des Rahmenvertrages zum Grunderwerb, zum Erbbaurecht, zur Anmietung und zum Optionsvertrag erstellt durch die Kanzlei W2K. Freigabe für den rechtsgültigen Abschluss des Vertrages vorbehaltlich der Genehmigung durch das Regierungspräsidium und vorbehaltlich des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen B-Planes „Nördlich des Rathauses“. Die Verwaltung wird ermächtigt, unwesentliche Veränderungen, die aus der Abstimmung mit dem Regierungspräsidium resultieren, vorzunehmen.
2. Zustimmung zum Erwerb des Flurstücks 25/2 mit 542 m² zum Preis von 1.043.901,67 € zuzüglich Erwerbsnebenkosten mit ca. 75.000 €, vorbehaltlich der Genehmigung durch das Regierungspräsidium und des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen B-Planes „Nördlich des Rathauses“.
3. Zustimmung zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit einer Laufzeit von 50 Jahren und einem Erbbauzins von 4% aus 1.357 € / m² sowie den dargestellten Heimfallregelungen, die in Abhängigkeit zum Mietvertrag stehen, sowie den daraus resultierenden Entschädigungsleistungen in Höhe von 18.484.345,13 Euro nach 10 Jahren und 16.042.716,54 Euro nach 30 Jahren, vorbehaltlich der Genehmigung durch das Regierungspräsidium, des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen B-Planes „Nördlich des Rathauses“ und des Mietvertrages.
4. Zustimmung zur Planung und Realisierung des neuen Verwaltungsgebäudes Marktstraße 1+3 von der M1+3 Verwaltungs GbR vom 31.03.2022, vorbehaltlich des dafür notwendigen Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich des Rathauses“, der Baugenehmigung und vorbehaltlich der Rechtswirksamkeit des Vertrages mit der M1+3 GbR.
5. Zustimmung zur Planung und Realisierung der Außenanlagen für das neue Verwaltungsgebäude Marktstraße 1+3 vorbehaltlich des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich des Rathauses“, der Baugenehmigung des Gebäudes und vorbehaltlich der Rechtswirksamkeit des Mietvertrages.
6. Kenntnisnahme der Planung zur Neugestaltung des Rollschuhplatzes.
7. Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 552.000 Euro - 354.100,30 Euro auf den Investitionsauftrag 702113330001 Erwerb von Grundstücken, Sachkonto 78210000 und 197.899,70 Euro auf den Investitionsauftrag 702113340001 Maßnahmen im Rahmen der Erschließung, Sachkonto 78730000. Eine Deckung erfolgt über den Investitionsauftrag 709538040005 Kanalisation Bohnau Süd, Sachkonto 78720000 in Höhe von 490.000 Euro und über den Investitionsauftrag 709541040030 Brücke über BAB 8 für Bohnau Süd, Sachkonto 78720000 in Höhe von 62.000 Euro. Die benötigten Mittel von der Maßnahme Kanalisation Bohnau Süd müssen im Nachtragshaushalt 2023 zusätzlich aufgenommen werden.

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 Brandschutz, Barrierefreiheit, 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. 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 und 25/2), plant als Investor zugunsten der Stadt die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes.

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 (GR/2021/010 Eckpunkte des städtebaulichen Konzepts), wurde eine 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: Die Abteilung 350 - Bürgerdienste, Sicherheit und Ordnung und die Abteilung 320 - Bildung und werden vollständig im Neubau untergebracht sein.

Am 21.07.2021 hat der Gemeinderat den Eckpunkten des Mietvertrages zugestimmt, sowie der Belegungsstudie und dem Raumprogramm als Grundlage der Planung des neuen Verwaltungsgebäudes.

In den vergangenen Wochen haben sich die finanziellen Rahmenbedingungen insgesamt jedoch sowohl für das Projekt, insbesondere durch gestiegene Finanzierungskosten der M1+3 Verwaltungs GbR, sowie für die Stadt Kirchheim unter Teck dramatisch verschärft. Kostensteigerungen für begonnene Bauprojekte der Stadt und steigende Kosten im Ergebnishaushalt, z.B. durch die gestiegenen Energiepreise aber auch Kostensteigerungen bei Dienstleistungen, sind zu erwarten.

Eine Priorisierung von Investitionsprojekten im Haushalt und von Maßnahmen im Ergebnishaushalt ist zu erarbeiten: Wichtige und notwendige Maßnahmen müssen vorrangig betrachtet werden, andere können zeitlich noch aufgeschoben werden.

Vor diesem Hintergrund wurden auch für das Projekt mit der M1+3 Verwaltungs GbR drei mögliche Varianten zur weiteren Vorgehensweise untersucht:

Option 1:

Das Verwaltungsgebäude wird wie geplant umgesetzt.

Option 2:

Es gäbe die Option, das Projekt für 1-2 Jahre zu pausieren. Hierzu wäre eine vertragliche Vereinbarung zur Vorgehensweise nach dem zeitlichen Aufschub mit der M1+3 GbR notwendig.

Option 3:

Das Projekt wird abgebrochen; zu prüfen wäre, ob in diesem Zuge eine Anpassung des Planungsrechts auf dem Grundstück der Marktstraße 1+3 für eine andere Nutzung erfolgt. Im Grundlagenvertrag sind die Bedingungen und die damit verbundenen Verpflichtungen beider Vertragspartner im Falle einer Kündigung geregelt. Siehe Anlage 1 - Stellungnahme W2K (nö)

Die Verwaltung empfiehlt die Weiterverfolgung des geplanten Projektes. Ein Projektabbruch gemäß Option 3 hätte zahlreiche Nachteile als Konsequenz für die Stadt:

Das neue Verwaltungsgebäude ist Grundvoraussetzung, um die dringend notwendigen Brandschutzmaßnahmen und Sanierungen an den bestehenden Standorten der Verwaltung durchzuführen und die Verwaltung auf wenige zentrale Standorte zukünftig zu reduzieren. Die Lage des geplanten Gebäudes an der Marktstraße 1+3 nahe dem historischen Rathaus ist hierbei von zentraler Bedeutung. Neben der problematischen Situation der Büroräumlichkeiten im Gebäude Marktstraße 14 entspricht insbesondere der Bereich Standesamt, Bürgerservice und Ausländerwesen nicht mehr den Anforderungen an ein barrierefreies und bürgerfreundliches Verwaltungsgebäude. Mit dem Projekt möchte die Stadt einen Beitrag zum Thema Nachhaltigkeit leisten, einem Grundsatz, dem sich die Stadt verpflichtet hat: Betriebskosten insbesondere Heizkosten werden gegenüber alten Bestandsgebäuden der Verwaltung nennenswert reduziert durch einen hohen Energiestandard. Das Gebäude wird mit Erdwärme (anstatt mit Gas, wie die bestehenden Gebäude) geheizt und der Strom mittels einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher zum Eigenverbrauch gewonnen.

Ein zeitlicher Aufschub von 2 Jahren gemäß Option 2 für ein Projekt, welches auf 30 Jahre angelegt ist, würde vermutlich mit erheblichen finanziellen Nachteilen für die Stadt einhergehen und ist daher aus Sicht der Verwaltung nicht zu empfehlen. Grund dafür sind die Bauinvestitionskosten, die M1+3 dem Projekt aktuell zu Grunde gelegt hat. Diese wären angesichts der Baukostensteigerung nicht mehr zu halten. Es ist zu erwarten, dass sich die Finanzierungsbedingungen des Projektpartners, derzeit durch ein Angebot der Bank gesichert, verschlechtern und somit eine erhebliche Steigerung des Mietzinses für das Gebäude generieren würden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Vertragswerk

Die Stadt und die M 1 + 3 Verwaltungs-GbR (im Folgenden: der Investor) schließen einen Rahmenvertrag über das Projekt, der das Grundgerüst der Kooperation bildet und verschiedene Verträge (städtebaulicher Vertrag, Mietvertrag, Erbbaurechtsvertrag, Grundstückskaufvertrag, Optionsvertrag) zusammenbindet.

1. Überblick

Die Regelungen stellen sich im Überblick wie folgt dar:

- Die Stadt schließt mit dem Investor einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB als Grundlage für die Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- Die Stadt schließt mit dem Investor einen Mietvertrag über das Verwaltungsgebäude (1. Bauabschnitt), das von dem Investor gemäß einer abgestimmten Mieterbaubeschreibung zu errichten ist.
- Die für den 1. Bauabschnitt benötigte Fläche steht teils im Eigentum des Investors und teils im Eigentum der Stadt. Der Investor und die Stadt vereinbaren an beiden Teilflächen ein Gesamterbbaurecht zu Gunsten des Investors. Der Investor veräußert sodann die in seinem Eigentum stehende Teilfläche an die Stadt, so dass das Grundeigentum für den 1. Bauabschnitt insgesamt bei der Stadt liegt.
- Für den 2. Bauabschnitt vereinbaren die Stadt und der Investor eine Kaufoption. Danach ist die Stadt berechtigt, das für die Realisierung des 2. Bauabschnitts erforderliche Grundstück zu erwerben.

Der Rahmenvertrag – und alle ihm beigefügten Verträge – treten erst in Kraft, wenn die Kommunalaufsicht die nach § 87 Abs. 5 Satz 1 GemO erforderliche Genehmigung erteilt hat, der

Bebauungsplan als Satzung beschlossen ist und die Baugenehmigung für die Errichtung des Verwaltungsgebäudes erteilt wurde.

2. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag enthält die gesetzlich vorgeschriebenen und üblichen Inhalte. Insbesondere verpflichtet er den Investor zur Tragung der Planungskosten und zur Umsetzung des Vorhabens binnen 5 Jahren (1. Bauabschnitt) bzw. 10 Jahren (2. Bauabschnitt) ab Inkrafttreten des Bebauungsplans.

3. Mietvertrag

Eckpunkte des Mietvertrages sind:

Der Investor erstellt und vermietet ein Verwaltungsgebäude an die Stadt. Das Gebäude wird in einer dem Vertrag beigefügten Mieterbaubeschreibung (Architekturpläne, funktionale Baubeschreibung) näher bestimmt. Die Mietfläche beträgt 3.432,70 qm, wobei Abweichungen von +/- 5% unschädlich sind.

Der Mietpreis beträgt monatlich 18,50 € pro Quadratmeter zzgl. des nach dem Erbbaurechtsvertrag zu bezahlenden Erbbauzinses (hierzu sogleich unter 3.) und der Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung. Der Mietzins wird über eine Anpassungsklausel nach dem Verbraucherpreisindex wertgesichert. Zu Beginn des Vertragsverhältnisses wird ein einmaliger Mieterzuschuss von ca. 310.000 € fällig, mit dem grundstücksbezogene Vorleistungen des Vermieters (Erkundungsarbeiten zu Kanalanschluss, Stilllegung des historischen Kanals im Bereich des neuen Gebäudes, Archäologie, Bodenaustausch) nach dem tatsächlich anfallenden Aufwand abgegolten werden. Mit Blick auf die Stoffe Baustahl, Profilstahl, Polystyrol-Dämmung und Mineralwolldämmung wird eine Materialpreisleitung vereinbart.

Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe des Mietobjekts. Es läuft zunächst auf 30 Jahre und mit Verlängerungsoption. Die Stadt hat ein einseitiges Sonderkündigungsrecht zum Ablauf von 10 Jahren. Im Übrigen kann der Mietvertrag nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Beendigung des Mietvertrags löst den Anspruch auf Heimfall des Erbbaurechts aus und hat fest definierte Entschädigungsansprüche des Erbbauberechtigten zur Folge (hierzu sogleich unter 3.).

Das Mietobjekt muss bei der Übergabe frei von wesentlichen Mängeln sein. Etwaige unwesentliche Mängel sind nach der Übergabe unverzüglich zu beheben. Zur Feststellung der Mangelfreiheit wird eine Abnahme durchgeführt. Der Vermieter hat das Mietobjekt während der Vertragslaufzeit in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten. Dies umfasst auch Instandsetzungen und Erneuerungen. Schönheitsreparaturen sowie Gebäudereinigung liegen bei der Stadt.

Die Stadt darf bauliche Veränderungen an den Mieträumen oder an den technischen Einrichtungen Versorgungsanlagen mit Zustimmung des Vermieters vornehmen. Der Vermieter hat die Zustimmung zu erteilen, wenn nicht wichtige Gründe entgegenstehen. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen zur Erhaltung und Modernisierung der Mietsache sowie zur Abwehr von Gefahren und zur Beseitigung von Schäden vornehmen. Dabei darf die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht beeinträchtigt werden, und er hat auf die Interessen der Stadt als Mieterin Rücksicht zu nehmen.

Die Stadt übernimmt die Verkehrssicherungspflicht im Mietobjekt und dem Zugangsbereich zum Mietobjekt einschließlich der Beseitigung von Schnee und Eis. Ausgenommen sind Gefahren, die von dem baulichen Zustand des Mietobjekts ausgehen.

4. Erbbaurechtsvertrag

Der Erbbaurechtsvertrag begründet ein sogenanntes Gesamterbbaurecht – also ein einheitliches Erbbaurecht, das mehrere selbständige Grundstücke belastet. Es weist die zusätzliche Besonderheit auf, dass der Investor bezüglich der in seinem Eigentum stehenden Teilfläche zunächst Eigentümer und Erbbauberechtigter ist (sog. Eigentümererbbaurecht). Der Erbbaurechtsvertrag wird zwischen der Stadt (als Eigentümerin der Flst. 71 und 331) sowie des Investors (als Eigentümer des Flst. 25/2) auf der einen Seite und des Investors (als Erbbauberechtigtem) auf der anderen Seite für eine Laufzeit von 50 Jahren geschlossen. Der Ausübungsbereich des Erbbaurechts erstreckt sich nur auf diejenigen Teilflächen der genannten

Grundstücke, auf denen das Verwaltungsgebäude (1. Bauabschnitt) errichtet wird. Die Außenanlagen stellt die Stadt auf eigene Kosten her. Als Erbbauzins werden 4 % der (anteiligen) Grundstückswerte angesetzt. Der Wert der Grundstücke liegt nach gutachterlicher Ermittlung bei 1357 € pro qm. Der Erbbauzins wird über eine Anpassungsklausel nach dem Verbraucherpreisindex wertgesichert. Er wird erstmalig mit Beginn des Mietverhältnisses (Abnahme des Verwaltungsgebäudes durch die Stadt) fällig. Ansonsten würde er die Vorlaufkosten der M 1 + 3 GbR und damit letztlich den von der Stadt zu bezahlenden Mietzins erhöhen.

Als Inhalt des Erbbaurechts wird der Verwendungszweck „Verwaltungsgebäude“ vertraglich festgelegt. Es wird sichergestellt, dass ohne Zustimmung der Stadt keine andere Nutzung zulässig ist. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan kann damit entfallen.

Neben üblichen Regelungen enthält der Erbbaurechtsvertrag insbesondere Vorkaufs- und Vorerwerbsrechte - sowie eine spezielle Heimfallregelung: Wenn der Mietvertrag beendet wird, ist der Erbbauberechtigte auf Verlangen der Stadt verpflichtet, das Erbbaurecht gegen Bezahlung einer Entschädigung auf die Stadt zu übertragen. Mit dem Erbbaurecht geht das Eigentum am Verwaltungsgebäude auf die Stadt über. Als Gegenleistung hat die Stadt dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in vertraglich definierter Höhe zu bezahlen. Die Entschädigung beträgt im Fall der Beendigung des Erbbaurechts nach 30 Jahren voraussichtlich 16.042.716,54 € und nach 10 Jahren 18.484.345,13 €. Dabei handelt es sich um den gegenwärtigen Kalkulationsstand. Der Investor ist derzeit in Verhandlungen mit Banken, um die endgültigen Finanzierungsbedingungen zu klären und in paralleler Abstimmung mit seinen Steuerberatern. In diesem Zusammenhang werden vertragliche Einzelheiten für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses nach 30 Jahren geklärt sowie die Konditionen bei einer möglichen weiteren Fortführung des Mietverhältnisses über 30 Jahre hinaus, ggfs. bis zum Auslaufen des Erbbaurechts (50 Jahre). Die diesbezüglichen Ergebnisse werden in der Sitzung mitgeteilt.

5. Kaufvertrag

Der Investor verkauft der Stadt das Eigentum an dem Grundstück Flst. 25/2 (542 qm) zu einem Erwerbspreis von 1.043.901,67 €. Der Preis setzt sich zusammen aus dem vom Investor bezahlten für das Grundstück bezahlten Kaufpreis (790.656,05 €), den bei ihm angefallenen Nebenkosten (55.345,92 €) sowie den Abbruch- und Rückbaukosten (197.899,70 €). Zudem entstehen Nebenkosten für Grunderwerbssteuer und Notarkosten in Höhe von ca. 75.000 €. Der Kaufpreis wird erst mit Beginn des Mietverhältnisses (Abnahme des Verwaltungsgebäudes durch die Stadt) fällig. Erst zu diesem Zeitpunkt erfolgt dementsprechend auch der Antrag auf Grundbucheintragung. Der Anspruch der Stadt ist jedoch zuvor durch eine Vormerkung gesichert.

6. Kaufoption der Stadt für den 2. Bauabschnitt

Ein Erwerb des für den 2. Bauabschnitt notwendigen Grundstücks Flst. Nr. 25/1 scheidet zum heutigen Zeitpunkt scheidet aus, weil dieses Grundstück derzeit in Wohnungseigentum aufgeteilt ist und der Investor keinen Vollzugriff auf die Fläche hat. Der Investor hat an den nicht in seinem Eigentum stehenden WEG-Anteilen jedoch eine Kaufoption. Er räumt seinerseits der Stadt eine Kaufoption ein, sobald seine Kaufoption fällig wird. Der Erwerbspreis ist vertraglich festgelegt. Er beträgt 359.282 € zuzüglich der Kauf-Nebenkosten in Höhe von 25.150 €, die dem Investor entstanden sind.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Siehe Anlage 3 - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (nö)

Ausgangslage

Für den Entscheidungsprozess bei der Auswahl der geeignetsten Beschaffungsvariante zur Errichtung eines neuen Rathauses in Kirchheim unter Teck (KuT) wurden durch das Beraterteam die beiden Beschaffungsalternativen (1) konventionelle Beschaffungsvariante und (2) Investoren-Variante (Miet-Modell mit Erbbaurecht) gegenübergestellt. Letzte Variante stellt eine Öffentlich-Private-Partnerschaft (ÖPP) zwischen der Stadt KuT und einem Investor zur Errichtung des Rathauses dar.

Ziel der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) ist es, die Gesamtkosten der untersuchten Varianten über die gesamte Projektlaufzeit zu ermitteln und im zweiten Schritt die absolute und relative (prozentuale) Vorteilhaftigkeit einer der Realisierungsvarianten zu prognostizieren.

Vorgehen

Über den gesamten Immobilien-Lebenszyklus wurden die Investitions-, Nutzungs- und Risikokosten untersucht. Um die Ergebnisse möglichst transparent und auf verlässlicher Berechnungsbasis abzubilden, wurde zur Berechnung das vom BMF zertifizierte sog. Standardmodell der Partnerschaften Deutschland eingesetzt.

Die Untersuchungen wurden auf Basis von vorgegebenen Werten und/oder anhand von Erfahrungswerten und Benchmarks von Drees & Sommer im Abgleich mit Erfahrungen und Kenntnissen der Vertreter der Stadt KuT durchgeführt.

Es wurde eine Szenario- und Sensitivitätsanalyse durchgeführt, welche den Einfluss wesentlicher Eingangsparameter auf die Gesamtprojektkosten und die Vorteilhaftigkeit aufzeigt. Hierfür wurden zwischen der Stadt KuT als Auftraggeber und dem Beraterteam alle voraussichtlichen Eingangsgrößen für eine Eigenrealisierung und die Investoren-Variante abgestimmt und transparent abgebildet. Bei der ÖPP-Variante eine Kreditfinanzierung mittels Kommunaldarlehen zugrunde gelegt.

Nutzungsdauer

Bei der WU wurden 2 Varianten der Vertragslaufzeit unterschieden. Grundsätzlich wurde eine Nutzungsdauer von 30 Jahren untersucht (Variante 1). Ergänzend wurde eine Reduzierung der Nutzungsdauer auf 10 Jahre untersucht, da eine Option zur vorzeitigen Vertragsbeendigung vorgesehen ist (Variante 2).

Variante 1 (30 Jahre):

Bei der Betrachtung der Gesamtkosten über eine Nutzungsdauer von 30 Jahren eine prognostizierte Vorteilhaftigkeit von -2,95 % bzw. rund -1,06 Mio. € brutto (Barwert) des Investoren-Modells (ÖPP) festgestellt. Auf Basis der getroffenen Annahmen empfiehlt das Beraterteam das Projekt als Investoren-Modell zu realisieren.

Die nachstehende Grafik zeigt in der direkten Gegenüberstellung die Aufgliederung der Gesamtkosten in der Planungs-, Bau- und Nutzungsphase über 30 Jahre auf.

Gesamtkosten inkl. gesamter Nutzungsdauer (30J), als Barwerte, inkl. Risikokosten

Kostenkategorien	Kosten PSC [in EUR]	Investoren- Variante (ÖPP) [in EUR]	ÖPP-Vorteil [in EUR]	ÖPP-Vorteil [in %]
Planung, Bau (Schuldendienst Darlehen; Miete)	20.653.930 €	17.945.826 €	-2.708.104 €	-15,1%
Barwert der Entschädigung an Investor		8.186.365 €	8.186.365 €	100,0%
Betriebskosten	6.438.228 €	6.222.551 €	-215.677 €	-3,5%
Instandsetzungskosten (bei ÖPP in Miete)	2.137.979 €	0 €	-2.137.979 €	-
Transaktionskosten	6.130.401 €	2.328.017 €	-3.802.384 €	-163,3%
Nicht finanzierte Risiken/ R. im Einflussbereich ÖH	657.510 €	273.792 €	-383.718 €	-140,1%
Restwert (nach 30J) nicht angesetzt	0 €	0 €	0 €	-
Barwert der Gesamtkosten (Summe)	36.018.048 €	34.956.551 €	-1.061.497 €	-2,95%

Vorteilhaftere Variante: **Investoren-Variante (ÖPP)**

Höhe des Vorteils: **-2,95%**

-1.061.497 €

Abbildung 1: Ergebnis Wirtschaftlichkeitsuntersuchung über 30 Jahre.

1 Die Anzeige als „-“ (grüne Schriftfarbe) zeigt die Vorteilhaftigkeit der Investoren-Variante (ÖPP) gegenüber der Eigenrealisierung an. Mit einem „+“ (rote Schriftfarbe) wird ein Nachteil der Investoren-Variante (ÖPP) ausgewiesen.

Die an den Investor zu zahlende Miete wurde mit 18,50 €/m² kalkuliert und entspricht einer Jahresmiete im 1 Jahr (2025) von 762.059 €/a. In den folgenden Jahren ist ein allmählicher Anstieg der Miete zu erwarten, bis zu einem Betrag von 972.602 €/a im Jahr 2054 (letztes Nutzungsjahr). Das Ansteigen ist durch die Indexierung der Miete (Berücksichtigung Preissteigerung) begründet. Nach Ablauf der Vertragsdauer hat der Investor Anspruch auf Entschädigung für das Gebäude (Heimfall). In der WU wurde eine Entschädigung von 16,04 Mio. € berücksichtigt.

Variante 2 (10 Jahre):

Im Falle einer vorzeitigen Vertragskündigung nach 10 Jahren Nutzungsdauer ergibt sich eine prognostizierte Vorteilhaftigkeit von -5,94 % bzw. rund -1,61 Mio. € brutto (Barwert) des Investoren-Modells (ÖPP) festgestellt. Auf Basis der getroffenen Annahmen empfiehlt das Beraterteam das Projekt als Investoren-Modell zu realisieren.

Gesamtkosten inkl. gesamter Nutzungsdauer (10J), als Barwerte, inkl. Risikokosten

Kostenkategorien	Kosten PSC [in EUR]	Investoren- Variante (ÖPP) [in EUR]	ÖPP-Vorteil [in EUR]	ÖPP-Vorteil [in %]
Planung, Bau (Schuldendienst Darlehen; Miete)	20.703.800 €	6.737.332 €	-13.966.468 €	-207,3%
Barwert der Entschädigung an Investor	0 €	14.601.583 €	14.601.583 €	100,0%
Betriebskosten	2.065.130 €	2.000.605 €	-64.525 €	-3,2%
Instandsetzungskosten (bei ÖPP in Miete)	593.928 €	0 €	-593.928 €	-
Transaktionskosten	3.437.493 €	1.973.947 €	-1.463.546 €	-74,1%
Nicht finanzierte Risiken/ R. im Einflussbereich ÖH	206.524 €	88.026 €	-118.498 €	-134,6%
Restwert (nach 30J) nicht angesetzt	0 €	0 €	0 €	-
Barwert der Gesamtkosten (Summe)	27.006.875 €	25.401.493 €	-1.605.382 €	-5,94%

Vorteilhaftere Variante: **Investoren-Variante (ÖPP)**

Höhe des Vorteils: **-5,94%**

-1.605.382 €

Abbildung 2: Ergebnis Wirtschaftlichkeitsuntersuchung über 10 Jahre.

Die vorstehende Grafik zeigt die Eigenrealisierung (PSC) und die Investoren-Variante (ÖPP) in der Gegenüberstellung der Gesamtkosten in der Planungs-, Bau- und Nutzungsphase von 10 Jahre.

Die an den Investor zu zahlende Miete wurde mit 18,50 €/m² kalkuliert und entspricht einer Jahresmiete im 1 Jahr (2025) von 762.059 €/a. In den folgenden Jahren ist ein allmählicher Anstieg der Miete zu erwarten, bis zu einem Betrag von 800.162 €/a im Jahr 2034 (letztes Nutzungsjahr). Das Ansteigen ist durch die

Indexierung der Miete (Berücksichtigung Preissteigerung) begründet. Als Entschädigung für den Investor am Vertragsende (Heimfall) wurde in der WU ein Betrag von 18,48 Mio. € berücksichtigt.

Empfehlung

Der in der WU durchgeführte Barwertvergleich zeigt, unter Zugrundelegung der abstimmtm Eingangsparmeter, eine wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit der Realisierung als Investoren-Modell gegenüber der konventionellen Beschaffungsvariante. Dies gilt sowohl für eine Nutzungsdauer von 30 Jahren, wie auch für 10 Jahre.

Planung Gebäude

Das Grundstück für den Verwaltungsneubau befindet sich in zentraler Lage nahe dem historischen Rathaus mit dem Bestandsgebäude Marktstraße 1+3. Das Bestandsgebäude muss auf noch unbestimmte Zeit erhalten bleiben auf Grund eines bestehenden Wohnrechts in dem Gebäude. In einem ersten Bauabschnitt soll der Neubau des Verwaltungsgebäudes östlich des Bestandsgebäudes in Richtung Rollschuhplatz realisiert werden. Der Neubau wird durch einen Verbindungsgang mit dem Bestandsgebäude der Marktstraße 1+3 verbunden werden. Der Haupteingang des Verwaltungsgebäudes erfolgt zunächst über die Widerholtstraße, ein Nebeneingang führt von der Marktstraße in den internen Bereich des Bestandsgebäudes. Die Erschließung über die Marktstraße zur Adressbildung des Gebäudes erfolgt erst mit dem Ergänzungsbau des zweiten Bauabschnitts nach Abbruch des Bestandsgebäudes. Mit der Realisierung des Ergänzungsbaus wird das Verwaltungsgebäude in der Endausbaustufe finalisiert.

In der Planung des Gebäudes wurden bereits beide Bauabschnitte berücksichtigt.

Für die Entwurfsgestaltung wurde der Architekt Prof. van het Hekke von der M1+3 Verwaltungs GbR beauftragt.

Grundlagen der Planung:

Das neue Verwaltungsgebäude wird durch die M1+3 Verwaltungs GbR geplant und realisiert. Grundlage der Planung des Gebäudes sind die Anforderungen der Stadt, die bereits im Grundlagenvertrag grundlegend beschrieben sind. Mit der Unterstützung von Drees & Sommer wurden das Raumprogramm, die Belegungsstudie und die Anforderungen an das Gebäude sowie der technischen Gebäudeausstattung (KG 300 und 400) unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsziele definiert.

Die Rahmenbedingung der Planung ist ein sogenanntes „Multispace“-Konzept analog zu dem Pilotprojekt der Verwaltung im Otto-Ficker-Areal. Des Weiteren wird der Neubau im sogenannten 3-Zonen-Prinzip organisiert. Es wird in drei Bereiche unterschieden: Öffentlicher (uneingeschränkter Zugang für die Bürger), halböffentlicher (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 Abteilungen 350 Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung und die Abteilung Bildung als ideale Nutzer für das Gebäude mit folgender Belegung festgelegt:

EG, 1.OG u. 2.OG:	Gesamte Abteilung 350 Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung
Erdgeschoss	Sachgebiet Ausländerwesen und BürgerService (352) (+ Multifunktionsraum)
1. Obergeschoss	Sachgebiet BürgerService und Ausländerwesen (352) Sachgebiet Personenstandwesen und Wahlen (351)
2. Obergeschoss	Sachgebiet Ordnung und Verkehr (353) SG Sicherheit und Gewerbe (354)
3. Obergeschoss	gesamte Abt. Bildung 320 SG Schulen und Sport (321) SG Kindertageseinrichtungen (322)

Die bereits Anfang 2020 erhobenen Bedarfe der verschiedenen Sachgebiete wurden in Workshops mit den jeweiligen Nutzern validiert und im Detail weiter abgestimmt. Auf dieser Basis wurde das Raumprogramm erstellt, die Grundlage der Grundrissgestaltung für M1+3 Verwaltungs GbR. Um sicher zu stellen, dass die Planung des Gebäudes die Bedarfe der Nutzer korrekt widerspiegelt, wurde sie in mehreren Workshops mit den Nutzern intensiv abgestimmt und entsprechend angepasst. Somit liegen auf die Nutzer des Neubaus optimal zugeschnittene Grundrisse vor.

Grundidee für die Grundrissentwicklung des Gebäudes war, ein Gebäude zu entwickeln, welches sich mit einer übersichtlichen und transparenten Struktur über alle Etagen dem Besucher darstellt.

Der Hauptzugang im öffentlichen Bereich ist als großzügiges Foyer im Eingangsbereich mit Info-Point, Ausgabebereich und Sitzmöglichkeiten im Wartebereich gestaltet. An das Foyer unmittelbar angeschlossen ist im zentralen Kernbereich die vertikale Erschließung mit zwei Aufzügen und einem Treppenhaus. Von dieser Erschließung wird der Besucher auf allen Etagen durch ein Leitsystem in die jeweiligen halböffentlichen Bereiche geführt. Die daran angegliederten internen Bereiche sind nur für die Mitarbeiter zugänglich.

Untergeordnete Nebenräume, Lagerflächen, WCs und kleinere Besprechungsräume sind über alle Geschosse in der Mittelzone verortet.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Multifunktionsraum mit angegliederter Teeküche und Garderobe, der sich zum Rollschuhplatz mit Terrasse öffnet und für verschiedenste Veranstaltungen jeglicher Art genutzt werden kann: Konzerte, Vorträge,... Er kann durch einen separaten Nebeneingang außerhalb der Öffnungszeiten des Verwaltungsgebäudes genutzt werden.

Besprechungsräume in verschiedenen Größen gemäß Bedarfsermittlung sind im halböffentlichen Bereich über alle Etagen angeordnet (analog zum Büchereisaal) für interne Besprechungen, aber auch z.B. für Fraktionen, Vorträge, etc.

Im Untergeschoss befindet sich ein öffentlicher WC-Bereich mit Behinderten-WC nutzbar auch für Veranstaltungen auf dem Rollschuhplatz durch den separaten Nebeneingang.

Ebenfalls im Untergeschoss untergebracht befindet sich neben Technik – und Lagerräumen ein großer Raum zum Abstellen von Fahrrädern für Besucher und Mitarbeiter. Ein kleiner Sanitärbereich mit Umkleide- und Duschmöglichkeit, zugänglich nur für Mitarbeiter, ist angegliedert.

Siehe Anlage 4 – Planung Gebäude BA1 + BA2 M1+3 Verwaltungs GbR (ö)

Siehe Anlage 5 – Umsetzung Raumprogramm und Belegungsstudie (ö)

Erläuterung des Entwurf von Architekt Prof. van het Hekke:

Das neue Verwaltungsgebäude unweit des historischen Rathauses in der nördlichen Innenstadt definiert stadträumlich den im Osten liegenden Rollschuhplatz und ist ein in zwei Bauabschnitten gegliedertes Gebäude. Im zweiten Bauabschnitt wird der Altstadteingang platzräumlich neu definiert und erfährt erstmals eine würdige und gestaltete Situation, aus einem Wegraum wird ein Ortraum, ein Stadteingang im Norden. Das Ziel, ein nachhaltiges Gebäude zu entwerfen, wird durch ein Qualifizieren dieses Begriffs erreicht, nämlich nachhaltigen Städtebau (Erweiterbarkeit), nachhaltige Grundrissstruktur (Flexibilität), nachhaltige Werkstoffe (Holz), sowie eine hocheffiziente Energieerzeugung.

Architektonische Gestaltung und Beitrag zur Baukultur

Der Charakter des Baukörpers versteht die historische Altstadt von Kirchheim unter Teck: eine feingliedrige Struktur von kleineren Wohn- und Geschäftshäusern, sowie großen kräftigeren Volumen, welche durch ihre Größe die Besonderheit der Nutzung äußern, respektive unterstreichen, sowie von ihrem historischen Rang in der Stadt erzählen. Der Neubau des Verwaltungsgebäudes reiht sich in diese Grammatik der Baukörper der ein.

Des Weiteren zitiert das Gebäude in Materialität und Struktur das Fachwerkhaus der Altstadt. Einmal als Holzbau, und zum anderen durch eine eng- und weitmaschige zweite Außenhaut aus einem Holzstabwerk, welches dem Gebäude zum einen eine identitätsstiftende Wirkung schenkt und zum anderen das historische Fachwerk der Altstadt transformiert, zitiert, aber nicht imitiert.

Als Ensemble gedacht soll der Neubau einen Campus-Gedanken zum Altbau des Rathauses entwickeln und in Materialität, Fassade und Dach eine zeitgenössische Geschwisterlichkeit erzeugen, welche als eigenständige Kraft selbstbewusst den Ort schärft, den städtischen Raum unterstützt und von seiner Nutzung erzählt. Das Gebäude versteht und respektiert die Formensprache der Altstadt und erzählt diese in zeitgenössischer Grammatik.

Baukulturelle Bildung steht für eine Kultur des Bauens, welche ihren Ort versteht, auf die Geschichte und Tradition einer Region eingeht und diese in eine zeitgemäße Sprache überführt. Ein nachhaltiges Gebäude, das versucht für zeitlose Qualität zu stehen, an welcher alle partizipieren können und von denen das Gebäude auch erzählen darf. Von der Partizipation im Entwurfsprozess (Bürgerbeteiligung), der politischen Teilhabe bis zur architektonisch künstlerischen Auseinandersetzung. Baukultur ist aber auch Baukunst, es geht um Wertschöpfung und die daraus entstehende identitätsstiftende Wirkung, ein Charakter, ein Wesen des Gebäudes, welches erzählen kann und darf, und sich Zeitgeist und Lebensgefühl einer Gesellschaft ablesen lassen.

Vorbildwirkung und Modellcharakter des Vorhabens

Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Thema, der Begriff muss aber näher definiert werden.

Nachhaltiger Städtebau: Das Gebäude ist in zwei Bauabschnitte gedacht und bietet auch später die Möglichkeit einer räumlichen Erweiterung nach Westen zur Marktstraße. Die Setzung erfolgt wie folgt: im Osten definiert der Baukörper im ersten Bauabschnitt den öffentlichen Raum des Rollschuhplatzes, im Westen entsteht am nördlichen Stadteingang mit dem zweiten Bauabschnitt ein städtischer Ortraum mit platzräumlicher Wirkung, bevor sich die Marktstraße danach wieder zum Wegraum verengt.

Nachhaltige Gebäudestruktur: Aus architektonischer Sicht sollte das Haus in der Nutzung flexibel gedacht sein, um auch in 10, 20 oder 50 Jahren Nutzungsänderungen standzuhalten. Die Gebäudestruktur unterstützt diesen Gedanken der Flexibilität, damit jeder Zustand an Nutzung vom Einzelbüro bis zum Open-Space-Office eingestellt werden kann, aber auch gänzlich andere Nutzungen möglich wären.

Nachhaltiger Baustoff: Das Gebäude wird aus Holz errichtet werden, einmal konstruktiv, zum anderen aber auch charakteristisch in der Oberflächengestaltung.

Autarkie: Bestimmte Bereiche im Gebäude sind autark nutzbar gedacht, welche auch eigenständig funktionieren dürfen und für Hochzeiten, Trauungen, Geburtstage, Seminare und Veranstaltungen autark nutzbar funktionieren. Das Gebäude bietet aber auch die Infrastruktur

für den anliegenden Rollschuhplatz, welcher bei seinen Veranstaltungen den Neubau des Verwaltungsgebäudes nutzen kann. Dazu gehört auch eine Toilettenanlage im Haus mit autarkem Zugang. Das Gebäude bietet eine große Fahrradgarage für alle Nutzer*innen des Gebäudes.

Potential Holzbau

Das Verwaltungsgebäude wird als Holzbau mit überlegter Tragstruktur und außen liegenden Holzmassivwandelementen gedacht. Durch die Trennung von Raumbildung und Tragwerk entsteht eine hohe Flexibilität in der Raumerzeugung durch Holzleichtbauwände, welche Nutzungsanpassungen nachhaltig möglich macht.

Holz ist ein relativ leichter Werkstoff, was für Transport und Fügung vorteilhaft ist. Zudem kommt ein hoher Vorfertigungsgrad im Werk, welcher Fehler in der Bauausführung minimiert und den Bauprozess beschleunigt. Ausgehend von Zimmerverbindungen im Holzbau versprechen moderne Verbindungen im Holzbau einen wesentlichen Innovationsschub. Durch den hohen Vorfertigungsgrad und eine modulare Bauweise respektive in Elementen gedachte Bauweise ist der Holzbau prädestiniert, auch im städtischen Umfeld bei größeren Bauwerken Anwendung zu finden. Voraussetzung ist eine statische Aussteifung des Bauwerks, welche durch einen Stahlbetonkern erfolgt.

Einfache Details, die Reduktion von „Schichten“, die Ehrlichkeit im Umgang mit dem Werkstoff Holz, die Kompaktheit des Baukörpers und Einsatz von Low Tech bieten spannende Potentiale.

Beitrag zum Klimaschutz und Energiewende

Der vermehrte Einsatz von Holz und Holzwerkstoffen kann wesentlich dazu beitragen, die Treibhausgasemissionen des Bausektors langfristig zu senken. Um den Anteil von CO₂ in der Atmosphäre zu verringern müssen CO₂ Emissionen reduziert werden, auch durch Entzug von CO₂ aus der Atmosphäre (Kohlenstoffspeicher). Holz besitzt diese einzigartige Fähigkeit. Holz ist zudem ein Werkstoff mit geringer Wärmeleitfähigkeit, was bedeutet, weniger zusätzlich dämmen zu müssen. Die dämmenden Schichten werden in Holzwohle erzeugt.

Eine hocheffiziente Wärmepumpe wandelt die Wärme aus dem Erdreich in Heizwärme um, im Winter zum Heizen und im Sommer zum Kühlen des Hauses. Solarthermie unterstützt die Brauchwassererwärmung. Eine Zisterne ermöglicht die Nutzung von Regenwasser (Wasserkreislauf). Ein Teil der Stromerzeugung erfolgt durch eine Photovoltaikanlage in den südlichen Dachfenstern oder Gaubenbereichen, diese Energie kann mittels Salzwasserbatterien (einem umweltfreundlichen Energiespeicher ohne Lithium sondern Elektrolyt aus Wasserbasis) gespeichert werden.

Das Gebäude erhält eine zweite Haut in Form eines konstruktiven Sonnenschutzes. Das Holzstabwerk der Fassade zitiert das Fachwerk der Altstadt, ohne dieses zu imitieren. Dieses erzeugt durch die äußere Haut einen räumlichen Puffer zur Gebäudehülle und bietet hierdurch einen konstruktiven Sonnenschutz. In diesem Bereich ermöglichen bewegliche Stoffstoren zusätzlich ein Ausklammern eines Wärmeeintrags in den Sommermonaten. Im Winter sind diese Storen eingefahren und ermöglichen passive solare Zugewinne für die Innenräume. Zur Wärmeerzeugung werden auch die Geräte (Computer, Leuchten, etc.) und Menschen („Heizkörper“), welche sich im Gebäude aufhalten, einbezogen.

Das Gebäude strebt den KfW -Standard 40 EE an.

Planung Außenanlagen

Die Stadt Kirchheim unter Teck plant am nördlichen Eingang zur historischen Altstadt an der Marktstraße 1 und 3 den Neubau eines Verwaltungsgebäudes. Die Gebäudeplanung umfasst eine Entwicklung in zwei Bauabschnitten mit Zugängen von allen Gebäudeseiten sowie eine Terrasse mit Bühnencharakter in Richtung des östlich bestehenden Rollschuhplatzes. Der Rollschuhplatz soll im Zuge des Neubaus als Platz mit hoher Freiraumqualität und Teil des

grünen Ringes um die Altstadt ebenfalls neu gestaltet werden. Zum grünen Ring gehört die angrenzende Wallanlage mit einem hohen Anteil an Grünflächen, Spazierwegen und Angeboten zum Aufenthalt und Spielen und übernimmt damit eine wichtige Funktion für die innerstädtische Naherholung und fußläufige Wegevernetzung. Das Plangebiet umfasst daher die innerstädtischen Freiräume um den Neubau des Verwaltungsgebäudes M1+3 in der Marktstraße und Widerholtstraße sowie den Rollschuhplatz zwischen Alleenstraße, Bastion und Vogthaus.

Bestand

Aufgrund der Lage des Planungsbereiches innerhalb der historischen Stadtbefestigung mit Wall- und Grabenanlage bildet eine intensive Analyse und Auseinandersetzung mit der historischen Entwicklung die Basis für die Freianlagenplanung. Neben der Aufnahme der Bestandssituation vor Ort erfolgte eine intensive Analyse zur historischen Entwicklung und zu denkmalgeschützten Belangen im Bereich Rollschuhplatz anhand von Unterlagen aus dem Stadtarchiv und dem Denkmalpflegerischen Werteplan. Außerdem wurden die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung von 2020 ausgewertet, geprüft und beachtet.

Erläuterung zum Entwurf

Der Entwurf der Freianlagen setzt sich intensiv mit der Einbindung des neuen Gebäudes M1+3 in die vorhandene städtebauliche Umgebung, der Erschließung des Neubaus über die Marktstraße und Widerholtstraße sowie mit der Freiraumplanung im Bereich des Rollschuhplatzes auseinander. Besonderes Augenmerk lag dabei auf der Abstimmung des Erdgeschossniveaus vom Neubau und den barrierefreien Anschluss der Eingangsbereiche gemeinsam mit der Architektur und Stadtverwaltung. Die Umsetzung in zwei Bauabschnitten bedingt im 1. Bauabschnitt den Hauptzugang für Besucher und Mitarbeiter von der Widerholtstraße, während im 2. Bauabschnitt der neue Zugang von der Marktstraße die Funktion des Haupteingangs übernimmt.

Gestaltungskonzept M1+3

Im ersten Bauabschnitt übernimmt der Eingang zur Widerholtstraße die Haupteingangsfunktion. Im zweiten Bauabschnitt wird mit der Gebäudeerweiterung der Haupteingang für Besucher zur Marktstraße hin geschaffen. Durch das geschickte Vermitteln des Gebäudeniveaus und zusätzlicher Schleppstufen am späteren Eingang Alleenstraße können beide Eingänge barrierefrei gestaltet werden. Durch neue Baumstandorte gegliedert entstehen für Besucher eingangsnah neue Fahrradabstellplätze sowie Stellplätze für behinderte Menschen mit 3,5m Breite. Im ersten Bauabschnitt wird für die Wohnnutzung im Bestandsgebäude der private Zugang erhalten. Der Wohnnutzung im Bestandsgebäude ist ein Stellplatz zugeordnet, der mit Poller gesichert werden soll.

Die Verbindung von der Widerholtstraße zum Rollschuhplatz ermöglicht eine breite barrierefreie Rampe als Zugang und Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr und Anlieferung zum Rollschuhplatz. Ein separater zweiter Gebäudeeingang von der Widerholtstraße ermöglicht einen Zugang zum Veranstaltungsbereich im Erdgeschoss sowie zum Fahrradraum für Mitarbeiter und zum öffentlichen WC im Untergeschoss.

Auf der Ostseite des Gebäudes M1+3 entsteht eine unterbaute Terrassenfläche auf den Funktionsräumen des UG, die mit großzügigen Sitzstufen hin zur Platzfläche des Rollschuhplatzes den Abschluss bildet. Die Terrasse ergänzt den Veranstaltungssaal zum Aufenthalt und für Empfänge und kann auch als Bühne im Zusammenspiel mit dem Rollschuhplatz genutzt werden.

Auf der Nordseite wird der Neubau mit einer Pflanzfläche in die Wallanlage eingebunden. Der vorh. Wallweg führt weiterhin bis zum Anschluss an der Marktstraße und nimmt auch den Fluchtausgang aus dem Gebäude mit auf.

Entwurfsstudie zur Fassadenbegrünung

Für eine mögliche Fassadenbegrünung wurde die Machbarkeitsstudie für den Neubau des Verwaltungsgebäudes M1+3 erstellt. Dabei wurde die stadträumliche Situation des Neubaus am nördlichen Altstadteingang an der Schnittstelle von historischer steinerner Innenstadt und grüner Wall-Graben-Anlage und Alleenring eingeordnet sowie die Eignung der jeweiligen Gebäudeseiten hinsichtlich der Voraussetzungen für eine sinnvolle Fassadenbegrünung betrachtet. Im Ergebnis kann eine Fassadenbegrünung auf der Nordseite des Neubaus M1+3 Richtung Wall und Alleenstraße einen Bezug zum grünen Ring der historischen Wallanlage um die Altstadt herstellen. Mit dem auf der Nordseite verfügbaren Bodenanschluss kann die Begrünung vergleichsweise einfach mit einer entsprechenden Rankkonstruktion im Zusammenspiel mit der Fassadengestaltung umgesetzt.

Gestaltungskonzept Rollschuhplatz

Der Rollschuhplatz soll seinen Charakter als freie Platzfläche für eine multifunktionale Nutzung beibehalten. Auch die geschützte Lage durch die tiefliegende Topografie zwischen historischer Stadtmauer mit Vogthaus, Bastion und dem grünen Alleenring und dem geplanten Verwaltungsgebäude M1+3 bleibt unverändert, wird aber in seiner Höhenlage leicht gegenüber dem Bestand angehoben.

Als innerstädtische Freiraum und Teil der Naherholung im grünen Ring um die Altstadt ermöglicht der Rollschuhplatz vielfältige Spiel- und Sportnutzung sowie traditionelle Veranstaltungen wie das bekannte Kirchheimer Weindorf. Temporäre Möblierungen oder ein zeitweiliges mobiles gastronomisches Angebot können den Platz für Kinder, Jugendliche und ältere Besucher und Anwohner immer wieder neu beleben.

Neue Sitzstufen zeichnen in geradliniger Geometrie die historische Wallanlage nach und laden traditionell zum Aufenthalt und Sitzen ein. Sie bleiben damit ein bekannter Treffpunkt in der Altstadt und können bei Festen und Konzerten ein Publikum aufnehmen. Dafür notwendige Infrastruktur wie z.B. Elektroanschlüsse können hier baulich unauffällig integriert werden.

Die Wege entlang der Wallanlage und durch die Stadtmauer werden im Zuge der Neugestaltung gestalterisch eingebunden und angemessen erneuert. Spielangebote für Kinder ergänzen in den Grünflächen um die Bastion das Angebot im grünen Ring.

Siehe Anlagen 6 bis 9