

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/167**

**Abteilung 240 - Technische**  
**Infrastruktur**

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

AZ:  
Datum: 03.11.2023

## **Verwaltungsgebäudekonzept - Neubau Verwaltungsgebäude Marktstraße 1+3**

### **- Planung und Generalübernehmervertrag**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	29.11.2023 06.12.2023

### **ANLAGEN**

- Anlage 1- Bebauungsplan Nördlich des Rathauses (ö)
- Anlage 2 - Belegungsplanung Drees & Sommer (ö)
- Anlage 3 - Entwurf Verwaltungsgebäude M1+3 Verwaltungs GbR (ö)
- Anlage 4 - Maßnahmen Nachhaltigkeit Heizung Lüftung Sanitär (ö)
- Anlage 5 - Funktionale Leistungsbeschreibung Drees & Sommer (ö)
- Anlage 6 - Außenanlagenplanung Verwaltungsgebäude und Rollschuhplatz BA 1 (ö)
- Anlage 7 - Außenanlagenplanung Verwaltungsgebäude und Rollschuhplatz BA 2 (ö)
- Anlage 8 - Außenanlagenplanung Ausführung Verwaltungsgebäude (ö)
- Anlage 9 - Finanzplanung Verwaltungsgebäude Marktstraße 1+3 (ö)

### **BEZUG**

- „Neubau Verwaltungsgebäude Marktstraße 1+3 im Generalübernehmermodell“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2023 (§ 49 ö, Sitzungsvorlage GR/2023/070)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 120, 130, 140, 210, 310, 320, 350, BMin, EBM, RPA, STW

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

### 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

Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

- Geringfügige Reduktion <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Reduktion ≥100t CO<sub>2</sub>äq/a

- Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq
- Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>äq/a

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: 22.767.432 Euro

In der Folge: 386.410 Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	diverse
Kostenstelle/Investitionsauftrag	diverse
Sachkonto	diverse

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	11244
Kostenstelle/Investitionsauftrag	65003004
Sachkonto	47113000

### Ergänzende Ausführungen:

Die Kosten für das Gesamtprojekt Neubau Verwaltungsgebäude Marktstraße 1+3 betragen insgesamt 22.767.432 Euro. In der Anlage 9 – Finanzplanung Verwaltungsgebäude Marktstraße 1+3 (ö) können Sie entnehmen, wie sich die Gesamtkosten zusammensetzen und wie viel Mittel

im Doppelhaushalt 2024/25 noch zusätzlich aufzunehmen sind. Des Weiteren wurde dargestellt, wie sich die Planansätze auf die einzelnen Jahre von 2023 bis 2026 verteilen.

Durch den Abschluss des Generalübernahmevertrags (GÜ-Vertrag) im Dezember 2023 sind folgende Kosten mit dem aktuellen Haushalt 2023 zu finanzieren:

GÜ-Vertrag	17.363.271 Euro
Zusätzliche Kosten zum GÜ-Vertrag	1.961.258 Euro
Gesamt	19.324.529 Euro

Mit dem Haushalt stehen auf dem Investitionsauftrag 702112440029 Verwaltungsgebäude Marktstraße 1+3 folgende Mittel bereit:

Planansatz 2023 *)	Planansatz 2024	Planansatz 2025	Gesamt
4.569.072 Euro	7.220.000 Euro	2.805.000 Euro	14.594.072 Euro

\*) abzüglich der Mittelübertragung für den vorgezogenen Grunderwerb Marktstraße 1+3 (vergleiche Sitzungsvorlage GR/2023/070 in der Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2023 (§ 49 ö))

Die Finanzierung in Höhe von 4.730.457 Euro kann wie folgt sichergestellt werden:

702113330001 Erwerb von Grundstücken	Verpflichtungsermächtigung (VE) 2024 mit 2.285.000 Euro	Der eingeplante Grunderwerb Marktstraße 1+3 im Haushaltsjahr 2024 wurde auf das Jahr 2023 vorgezogen. Folglich können diese Mittel in 2024 rückübertragen werden.
710538040005 Kanalisation Sammler „Hegelstr./Lauter“	VE 2024 mit 1.875.000 Euro VE 2025 mit 570.457 Euro	Vertragliche Verpflichtungen werden in diesem Fall erst im Frühjahr 2024 eingegangen, wodurch die Genehmigung des Haushalts 2024/25 ausreichend ist.

Für den Ergebnishaushalt ist eine Abschreibung über 50 Jahre geplant. Die jährliche Abschreibung für das Verwaltungsgebäude mit Gesamtkosten (abzüglich Zuschuss von 789.025 Euro) von 19.320.504 Euro beträgt jährlich 386.410 Euro. Hinzukommen zusätzliche Abschreibungen für die in der Anlage 9 aufgeführten Investitionsmaßnahmen.

## **ANTRAG**

1. Der Gemeinderat stimmt der Planung für Neubau des Verwaltungsgebäudes Marktstraße 1+3 wie in der Sitzungsvorlage dargestellt zu und ermächtigt die Stadt, den Generalübernehmervertrag mit der M1+3 VerwaltungsGbR zu schließen, unter der Voraussetzung, dass die Bestätigung der Wirtschaftlichkeit des Angebotes durch Drees & Sommer vorliegt, die eine vergaberechtliche Voraussetzung für den Generalübernehmervertrag mit der M1+3 VerwaltungsGbR darstellt, sowie die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages vorliegt.
2. Der Gemeinderat stimmt der Planung und Ausführung der Außenanlagenplanung des Bauabschnitts im Rahmen der Errichtung des Verwaltungsgebäudes zu und nimmt Kenntnis von der Außenanlagenplanung für den Rollschuhplatz und für den Vorplatz an der Marktstraße nach Abbruch des Bestandsgebäudes Marktstraße 1
3. Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 4.730.457 Euro auf den Investitionsauftrag 702112440029 Verwaltungsgebäude Marktstraße 1+3. Die Deckung erfolgt über die Verpflichtungsermächtigung in 2024 des Investitionsauftrags 702113330001 Erwerb von Grundstücken in Höhe von 2.285.000 Euro sowie die Verpflichtungsermächtigung in 2024 und 2025 des Investitionsauftrags 710538040005 Kanalisation Sammler „Hegelstr./Lauter“ in Höhe von 1.875.000 Euro und 570.457 Euro.

## **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 Brandschutzes, 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.

Die Stadt hat mit der M 1+3 VerwaltungsGbR am 27.11.2020 / 03.12.2020 einen Grundlagenvertrag über die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes abgeschlossen, mit der Zielrichtung, die gegenseitigen Verpflichtungen und Aufgaben zu definieren.

Auf dieser Grundlage haben die Vertragspartner bis Mitte 2022 über die Realisierung des Projekts in einem Erbbaurechts-/Mietmodell verhandelt. Trotz Vorliegen vom Gemeinderat am 01.06.2022 beschlossener, beurkundungsreifer und vom Regierungspräsidium genehmigter Vertragsunterlagen konnte das Erbbaurechts-/Mietmodell aus wirtschaftlichen Gründen seitens der M1+3 Verwaltungs GbR nicht umgesetzt werden.

Angesichts der vor allem durch die Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg stark veränderten Marktlage haben die Vertragspartner beschlossen, das Realisierungsmodell zu wechseln und ein Generalübernehmer-Modell umzusetzen, bei dem die Stadt die im Eigentum des Unternehmens stehenden Grundstücke erwirbt und das Unternehmen mit der Planung und dem Bau des Verwaltungsgebäudes beauftragt. Die Finanzierung wurde bereits im Nachtragshaushaltsplan 2023 aufgegriffen und eingeplant.

Mit der Beschlussfassung des Gemeinderates am 17.05.2023 wurde die Umsetzung als Generalübernehmermodell formell bestätigt. Da die M 1+3 VerwaltungsGbR bereits über einen

sehr langen Zeitraum in Vorleistung gegangen ist, wurde dem Antrag zum Grunderwerb der Flurstücke 25/1 und 25/2 an der Marktstraße 1+3 und der Beauftragung von Planungsleistungen an die M1+3 VerwaltungsGbR zugestimmt.

Am 05.06.2023 wurde entsprechend der Beschlussfassung des Gemeinderates ein notariell beurkundeter Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet zum einen den Nachtrag zum Grundlagenvertrag vom 27.11.2020 / 02.12.2020 zur Umsetzung des Generalübernehmermodells einschließlich des darin enthaltenen Auftrags über Planungsleistungen. Zum anderen den Grundstückskaufvertrag über das im Eigentum der M1+3 VerwaltungsGbR stehende Grundstück Flurstück 25/2, Gemarkung Kirchheim, und die im Eigentum des Unternehmens stehenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten auf dem Grundstück Flurstück 25/1, Gemarkung Kirchheim, sowie die Abtretung der Rechte aus der Erwerbsoption des Unternehmens für die nicht in Eigentum des Unternehmens stehende Wohnungseigentumseinheit.

Der Vertrag räumt dem Vertragspartner ein Rückkaufsrecht der Grundstücke ein, falls der Generalübernehmervertrag nicht bis zum 30.11.2023 unterzeichnet wird. Diese Fristsetzung wurde notariell beurkundet am 22.11.2023 auf den 29.02.2024 verlängert.

Auf Grundlage der vom Unternehmen erbrachten Planungsleistungen beabsichtigen die Vertragspartner, einen Werkvertrag über die weitere Planung und die schlüsselfertige Herstellung des Verwaltungsgebäudes gegen Bezahlung einer Pauschalvergütung abzuschließen (Generalübernehmer-Auftrag). Der Bebauungsplan „Nördlich des Rathauses“ als baurechtliche Voraussetzung wurde vom Gemeinderat am 26.07.2023 als Satzung beschlossen (Siehe Anlage 1- Bebauungsplan „Nördlich des Rathauses“ (ö)).

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Grundlagen der Planung**

Im Zuge der Gesamtverwaltungsgebäudekonzeption - welche eine erste Machbarkeitsstudie als auch eine Bedarfserhebung und Belegungsstudien umfasste – wurde beschlossen, einen Neubau auf dem Gelände Marktstraße 1+3 zu realisieren. Der Neubau wird in einem Generalübernehmermodell mit der M1+3 VerwaltungsGbR errichtet, welche die Vorgaben der Stadt entsprechend in Ihrer Planung berücksichtigt.

Da der Neubau die neue und zentrale Anlaufstelle für die Bürger darstellen soll, wurden im Vorfeld die idealen Nutzer für den Neubau identifiziert. Und zwar die Abteilungen mit der höchsten Bürgerinteraktion: Abteilung Bürgerdienste, Sicherheit und Ordnung mit den Sachgebieten Bürgerservice- und Ausländerwesen, Personenstandswesen & Wahlen, Ordnung & Verkehr, Gewerbe & Sicherheit sowie die Abteilung Bildung mit den Sachgebieten Schulen & Sport und Kindertageseinrichtungen werden künftig im Neubau zu finden sein. Die Bedarfe dieser Abteilungen sollen im Neubau entsprechend gut abgebildet werden. Daher wurde in mehreren Schritten eine Belegungsplanung erarbeitet.

Das Gebäude wird auf Grundlage des Multispace-Bürokonzeptes und des 3-Zonen-Prinzips organisiert analog zu dem Pilotprojekt der Verwaltung im Otto-Ficker-Areal: Es wird in drei Bereiche unterschieden: Öffentlicher (uneingeschränkter Zugang für die Bürger), halböffentlicher (Zugang nur nach Aufforderung) und interne Bereiche (Zugang nur für Mitarbeitende).

Auch die künftigen Nutzerinnen und Nutzer wurden in die Planung eingebunden. In Workshops und Abstimmungsterminen wurde ein Raum- und Funktionsprogramm erarbeitet. Dieses diente als Basis für die Planung durch die M1+3 VerwaltungsGbR. Die durch den Projektpartner erarbeitete Planung wurde weiter mit den Nutzerinnen und Nutzern abgestimmt und optimiert.

Im weiteren Projektverlauf wurde aufgrund der gestiegenen Kosten ein Richtungswechsel im Projekt erforderlich. Zum einen wurde das Mietmodell in ein GÜ-Modell umgewandelt und zum anderen wurden in diesem Zuge diverse Optimierungen des Gebäudes untersucht, da sich die finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt verschärft haben. Übergeordnetes Ziel der neuen Planung war die Gestaltung von flächeneffizienteren Grundrissen zur Unterbringung einer größeren Anzahl von Mitarbeitern und eine Reduzierung der Kosten für den Bau.

In diesem Zuge wurde unter anderem beschlossen, den zweiten Bauabschnitt nicht zu realisieren und den großen Multifunktionsraum nicht mehr im Erdgeschoss zu verorten. Dadurch konnte man die Anzahl der Arbeitsplätze im Bauabschnitt erhöhen und weitere Nutzer für den Neubau festlegen. Zusätzlich zu den bereits feststehenden Nutzern werden künftig auch die Leitung des Dezernats 3 und die Stabsstelle Recht im Neubau verortet sein. Bis auf die Abteilung Soziales ist somit das gesamte Dezernat 3 in dem Verwaltungsneubau gebündelt untergebracht.

Aufgrund dieser Veränderungen und inzwischen auch neuen Mitarbeiterzahlen wurde die Belegungsplanung entsprechend angepasst und mit allen Beteiligten abgestimmt, sodass nun eine finale Belegungsplanung vorliegt.

Insgesamt wurde durch die neue Planung im Generalübernehmer-Modell die Anzahl der Arbeitsplätze gegenüber der ursprünglichen Planung des Mietmodells um 19 erhöht. Es stehen nun 111 Arbeitsplätze in dem neuen Verwaltungsgebäude zur Verfügung (siehe Anlage 2 - Belegungsplanung Drees & Sommer (ö)).

## **Planung des Gebäudes**

Das im Frühjahr von der M1+3 VerwaltungsGbR erworbene Grundstück für den Verwaltungsneubau befindet sich in zentraler Lage nahe dem historischen Rathaus mit dem Bestandsgebäude Marktstraße 1+3. Das Bestandsgebäude Marktstraße 1 muss noch auf unbestimmte Zeit auf Grund eines bestehenden Wohnrechts in dem Gebäude erhalten bleiben.

Der Haupteingang des Verwaltungsgebäudes erfolgt zunächst über die Wiederholtstraße. Die Erschließung über den Haupteingang der Marktstraße zur Adressbildung des Gebäudes ist erst nach Abbruch des Bestandsgebäudes möglich.

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

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 Aufzug und 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, Mitarbeiter-WCs, kleinere Besprechungsräume und die Mitarbeiterpausenräume mit Teeküchen sind über die Geschosse Erdgeschoss bis zum dritten Obergeschoss in der Mittelzone verortet.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großer Besprechungsraum und ein großer Multifunktionsraum mit angegliederter Teeküche und Garderobe und WC, die für verschiedenste Veranstaltungen jeglicher Art genutzt werden können, auch außerhalb der Öffnungszeiten des Verwaltungsgebäudes. Besprechungsräume in verschiedenen Größen gemäß Bedarfsermittlung sind im halböffentlichen Bereich über alle Etagen angeordnet (analog zum Büchereisaal) für interne Besprechungen, aber auch zum Beispiel für Fraktionssitzungen, Vorträge und weiteres.

Im Untergeschoss befindet sich ein öffentlicher WC-Bereich mit Behinderten-WC („eine Toilette für alle“) nutzbar auch für Veranstaltungen auf dem Rollschuhplatz durch den separaten Nebeneingang. Ein kleiner Sanitärbereich mit Umkleide- und Duschköglichkeit, zugänglich nur für Mitarbeiter, ist angegliedert.

Ebenfalls im Untergeschoss untergebracht befindet sich neben Technik – und Lagerräumen ein großer Raum zum Abstellen von Fahrrädern für Mitarbeitende.

In allen Phasen der Planung beginnend mit der städtebaulichen Konzeption, der Volumetrie des Gebäudes und der Gestaltung des Daches und der Fassaden wurde das Projekt durch den baubegleitenden Bauausschuss mit Vertretern aller Fraktionen des Gemeinderates und den Gestaltungsbeirat der Stadt und dessen Empfehlungen intensiv begleitet. In der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 29.09.2023 wurde die durchgehend rote Farbe aller Fassadenelemente nach dem „Ganzheitsprinzip“ befürwortet und die insgesamt hohe Qualität des Projektes durch den Gestaltungsbeirat gewürdigt.

## **Architektur**

Die Setzung des neuen Verwaltungsgebäudes positioniert das Volumen am nördlichen Innenstadteingang und vermittelt zwischen Rollschuhplatz und einem neuen Vorplatz. Der Baukörper inszeniert durch diesen eine neue stadträumliche Situation in die nördliche Altstadt als Ortraum mit Aufenthaltsqualität. Der Sockel des Neubaus wächst aus dem Boden auf Brüstungshöhe und faltet sich an drei Stellen zu Eingängen ins Gebäude auf. Die Besonderheit der Öffnung zeichnet den Besucherinnen und Besuchern eine einladende Geste ins Haus, geometrische Formen wie man sie auch am Sockel des Altbaus entdecken kann. Auf diesen Sockel wird der Holzkörper aufgesetzt. Sockel und Holzstabwerk verbinden sich kraftschlüssig durch ein feingearbeitetes Fügedetail. Der Holzbaukörper mit Stabwerk faltet sich Geschoss für Geschoss nach oben, ein tektonisches Strickmuster das von der Baukultur der Altstadt erzählt und diese zitiert und transformiert. Diese zweite äußere Haut ist gleichzeitig konstruktiver Sonnenschutz. Ein Walmdach bildet die fünfte und sechste Fassade, belegt mit stromerzeugenden Ziegeln, ohne Aufbauten und Einschnitte.

Die Farbgestaltung des Gebäudes erscheint als rotes Bauwerk nach dem Konzept des Ganzheitsprinzips: Alle Elemente bilden durch die Farbe eine Verwandtschaft und stärken so die architektonische Idee des Neubaus. Die Farbe zitiert die Farbigkeit des Altbaus des historischen Rathauses, unterstreicht den Campusgedanken und stellt durch sie den Neubau und Altbau in einen spannungsvollen Dialog.

Im Innern bieten im Erdgeschoss Terrazzofliesen einen würdevollen und einladenden Betonwerksteinteppich. Darüber erhebt sich der Holzbau. Die Wände und Officeaufteilungen sind in einem flexiblen System gedacht, damit spätere Raumveränderungen gestaltbar sind. Die Open Space Offices bieten ein Wechselspiel von Raumkörpern und offener Bürolandschaft. In seiner Mitte liegt ein Betonkern mit einem Sicherheitstreppehaus. Im Dach bietet das Haus in den beiden Besprechungsräumen einen eindrücklichen Blick über die Altstadt und den Rollschuhplatz (siehe Anlage 3 - Entwurf Verwaltungsgebäude M1+3 VerwaltungsGbR (ö)).

## **Nachhaltigkeit des Gebäudes**

Das Gebäude erfüllt den Energiestandard des Effizienzhauses 40. Es ist in Holzhybrid-Bauweise geplant: Das Untergeschoss und der vertikale Erschließungskern werden mit einem ressourcenschonenden Recycling-Beton errichtet, die übrige Konstruktion erfolgt in Holzbauweise. Die Holzkonstruktion ist innen sichtbar. Bei den Baumaterialien werden umweltverträgliche Bau- und Dämmstoffe zur Ausführung kommen. Das gesamte Gebäude soll nahezu vollständig rückbaubar werden für eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft. Mittels Geothermie kombiniert mit einer Wärmepumpe wird das Gebäude geheizt und gekühlt. Das geplante System Airconomy kombiniert die Warmwasserfußbodenheizung mit der kontrollierten

Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung. Auf eine separate Klimaanlage zur Temperaturregulierung kann somit im Gebäude verzichtet werden. Die in die Ziegelbedachung integrierten PV- Anlage mit 38 kWp von Nelskamp, kombiniert mit einem Batteriespeicher, produziert den Strom für das Gebäude zum Eigenverbrauch. 20 Prozent der Fahrradstellplätze werden mit Ladestationen für E-Bikes ausgerüstet. Die gesamte WC-Anlage des Gebäudes wird mit gespeichertem Regenwasser aus der Retentionszisterne versorgt (siehe Anlage 4 - Maßnahmen Nachhaltigkeit Heizung Lüftung Sanitär (ö)).

### **Rahmenterminplan der Baumaßnahme**

Die M1+3 VerwaltungsGbR plant Ende 2023 den Baubeginn der Maßnahme mit der Baustelleneinrichtung, den Erdarbeiten, des Spezialtiefbaus und der Gründungsmaßnahmen. Voraussetzung hierfür ist die Baugenehmigung mit Baufreigabe, die Zustimmung des Gemeinderats zu der Maßnahme und der Abschluss des Generalübernehmervertrages. Derzeit befindet sich der Bauantrag des Verwaltungsgebäudes im Genehmigungsverfahren. Die Baufertigstellung ist Ende 2025 geplant und ist Auflage zum Erhalt des bewilligten KfW-Fördermittelantrages der M1+3 VerwaltungsGbR.

Die Möblierung, die Gebäudeleitplanung und die Außenbeleuchtung des Gebäudes sollen 2025 geplant und ausgeschrieben werden und nach Fertigstellung des Gebäudes 2026 ausgeführt werden. Die Inbetriebnahme des Gebäudes ist im Frühjahr 2026 geplant.

Die Ausführung der Außenanlagen des Gebäudes soll bereits Ende 2025 beginnen und mit Bezug des Gebäudes im Frühjahr 2026 fertiggestellt werden.

### **Generalübernehmervertrag**

Ein Generalübernehmervertrag über die Planung und Errichtung eines Verwaltungsgebäudes zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck, dem Eigenbetrieb Stadtwerke Kirchheim und der M1+3 VerwaltungsGbR soll geschlossen werden unter Einbeziehung der MECO GmbH als mithaftende Nachunternehmerin.

Die M1+3 VerwaltungsGbR plant für den Vertragsschluss einen Gesellschaftsformwechsel in eine M1+3 VerwaltungsGmbH & Co. KG. Die Möglichkeit eines Gesellschaftsformwechsels ist in dem notariell beurkundeten Vertrag mit dem Nachtrag 01 zum Grundlagenvertrag definiert und setzt eine Prüfung und Zustimmung der Stadt Kirchheim unter Teck voraus. Für die Vertragsgestaltung wurde die Anwaltskanzlei W2K beauftragt.

Die Regelungen des Vertrages umfassen folgende übergeordnete Themen:

- Vertragsgegenstand
- Vertragsgrundlagen
- Leitungsumfang
- Bodenrisiko
- Nachunternehmer
- Mitwirkung des Auftragnehmers und Kontrollrechte
- Vergütung
- Leistungsänderungen
- Ausführungsfristen
- Abnahme
- Mängelansprüche
- Rechnungsstellung / Zahlungen
- Sicherheiten
- Verkehrssicherungspflichten
- Gefahrentragung

- Freistellung
- Versicherungen
- Abtretungen/Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht
- Planungsunterlagen /Urheberrecht
- Meinungsverschiedenheiten / Schiedsgutachtenvereinbarung
- Veröffentlichungen
- Gerichtsstand und geltendes Recht

### **Eckpunkte des Vertrages**

Die Stadt hat eine teilfunktionale Leistungsbeschreibung erstellt, die mit dem Vertragspartner abgestimmt und dem Vertrag als Anlage „Bau,- Qualitäts- und Ausstattungsbeschreibung“ beigefügt wird. Der Auftragnehmer hat nach dem ersten Nachtrag zum Grundlagenvertrag Planungsleistungen für das Verwaltungsgebäude erbracht, die auf dieser Grundlage bereits vergütet worden sind. Der bei Abschluss des Vertrages erreichte abgestimmte Planungsstand wird dem Vertrag beigefügt als Anhang „Ausgangsplanung“. Für die fachliche und rechtliche Richtigkeit der Ausgangsplanung trägt der Auftragnehmer die Verantwortung.

Mit dem Vertrag beauftragt der Auftraggeber den Auftragnehmer als Generalübernehmer mit der weiteren Planung und der schlüsselfertigen Herstellung des Verwaltungsgebäudes gegen eine Pauschalvergütung. Die Beauftragung erfolgt hinsichtlich der Herstellung der Wärmeversorgungsanlagen und PV-Anlagen für die Rechnungslegung durch die Stadtwerke Kirchheim unter Teck. Der Auftragnehmer wird zur Erbringung der von ihm geschuldeten Leistungen die MECO GmbH als Nachunternehmer einsetzen. Die MECO GmbH erklärt hierzu ihren Schuldbeitritt zu sämtlichen Verpflichtungen, die sich aus diesem zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer ergeben.

Als Vergütung für die vollständige und mangelfreie Durchführung der vertragsgegenständlichen Leistungen wird ein Pauschalfestpreis in Höhe von 15.226.973,73 Euro vereinbart zuzüglich der zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung gültigen Umsatzsteuer. Die Brutto-Pauschalvergütung einschließlich aktuell 19 Prozent Mehrwertsteuer beträgt somit 18.120.098,74 Euro.

Der Pauschalfestpreis ist fest vereinbart. Mit diesem Pauschalfestpreis sind sämtliche vom Auftragnehmer für die Realisierung des Vertragsobjektes zu erbringenden Planungs- und Bauleistungen sowie alle sonstigen hierfür erforderlichen Leistungen abgegolten, soweit dieser Vertrag beziehungsweise die Anlage Leistungs- und Kostenabgrenzung nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmen. Für den Fall, dass der Auftragnehmer KfW-Fördermittel für die Projektumsetzung erhält, wird der Pauschalfestpreis um den Förderbetrag in Höhe von 789.025 Euro reduziert. Der Auftraggeber verpflichtet sich, in der Betriebsphase die förderrechtlichen Auflagen in Bezug auf die Einhaltung des Energiestandards einzuhalten.

Der Auftragnehmer übernimmt das Bodenrisiko, das er aufgrund der von ihm selbst durchgeführten Untersuchungen und der ihm dazu vorliegenden Unterlagen erkennen konnte. Bezüglich der Ausführungsfristen wird festgelegt, dass der Auftragnehmer unverzüglich mit der Ausführung seiner Leistungen beginnt. Er hat die Arbeiten in einem Zuge und ohne zeitliche Verzögerung entsprechend dem vereinbarten Bauzeitenplan durchzuführen. Der Bauzeitenplan sieht eine Fertigstellung des Gebäudes Ende 2025 vor.

Die Stadt stellt dem Auftragnehmer mit Beginn der Bauarbeiten als Baubüro die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Gebäudes Marktstraße 1 im Wege der Beistellung unentgeltlich zur Verfügung bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme beziehungsweise Inbetriebnahme des Verwaltungsgebäudes.

Die Rechnungsstellung und Zahlungen erfolgen angelehnt an Makler- und Bauträgerverordnung (MABV) nach einem zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer abgestimmten Zahlungsplan.

Alle Leistungen des Auftragnehmers sind förmlich abzunehmen. Eine fiktiver Abnahme nach § 12 Absatz 5 Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B sowie eine Abnahme durch Ingebrauchnahme sind ausgeschlossen.

Als Sicherheit für die Vertragserfüllung leistet der Auftragnehmer oder die MECO GmbH an den Auftraggeber Vertragserfüllungsbürgschaft. Die Sicherheit ist in Höhe von 5 Prozent der Nettopauschalauftragssumme zu leisten. Diese dient der Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Vertrag. Der Auftragnehmer oder die MECO GmbH leistet an den Auftraggeber einer Sicherheit für Mängelansprüche über 3 Prozent der Nettopauschalauftragssumme. Diese dient der Sicherung der Mängelansprüche des Auftraggebers, insbesondere wegen bei und/oder nach der Abnahme vorliegender Mängel einschließlich Schadensersatz.

Die Mängelhaftung des Auftragnehmers richtet sich nach den Vorschriften der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B.

Der Auftragnehmer schließt auf eigene Kosten für den Zeitraum der Errichtung des Verwaltungsgebäudes bis zur Abnahme eine All-Risk-Versicherung ab.

### **Qualitätssicherung durch eine funktionale Leistungsbeschreibung als Anlage zum Generalübernehmervertrag**

Die Entscheidung, den neuen Verwaltungsbau Marktstraße 1+3 nicht als Mietmodell, sondern als Generalübernehmer-Modell umzusetzen, machte eine Umschreibung der in 2022 bereits vollständig ausgearbeiteten Mieterbaubeschreibung notwendig. Zur vertraglichen Sicherung der bautechnischen Belange wurde vereinbart, dass eine funktionale Leistungsbeschreibung (FLB) Anlage zum Generalübernehmer-Vertrag mit der M1+3 VerwaltungsGbR werden soll. Drees & Sommer wurde als technischer Berater beauftragt, die Mieterbaubeschreibung in eine funktionale Leistungsbeschreibung umzuschreiben.

Die funktionale Leistungsbeschreibung stellt eine Bau-, die Qualitäts- und Ausstattungsbeschreibung der Baumaßnahme dar. Sie besteht nicht nur aus einer textlichen Beschreibung der Bauqualitäten und der übergeordneten Leistungen, die der Generalübernehmer als Auftragnehmer dem Auftraggeber zu erbringen hat, sondern auch aus einer Vielzahl von Unterlagen, die in einem übersichtlich strukturierten Unterlagenverzeichnis geordnet werden. Unterlagen, die Anlage zu der FLB werden, sind zum Beispiel Spartenpläne der technischen Gebäudeausstattung, der Tragwerkplanung, projektbezogene Gutachten zum Beispiel zum Schallschutz, Brandschutz und Bauphysik und Untersuchungen zum Beispiel zum Baugrund und zur Archäologie, planungsrechtliche Unterlagen sowie alle relevanten Planungen und Konzepte für den neuen Verwaltungsbau. Diese beinhalten nicht nur die Planung für den Termin- und Zahlungsplan sondern auch Angaben zur Baustelleinrichtung. Ferner sind die Nutzungsflächen und die Kostenkalkulation Teil der FLB und somit fixiert als Leistungssoll des Generalübernehmers.

Die Kostenberechnung nach DIN 276 der M1+3 VerwaltungsGbR für die Baumaßnahme wird derzeit von Drees & Sommer verifiziert zur Bestätigung der Wirtschaftlichkeit des Angebotes der M1+3 VerwaltungsGbR als vergaberechtliche Voraussetzung für den Abschluss des Generalübernehmervertrages (siehe Anlage 5 - Funktionale Leistungsbeschreibung Drees & Sommer (ö)).

### **Erläuterung zum Entwurf der Freianlagen**

Der Entwurf der Freianlagen setzt sich intensiv mit der Einbindung des neuen Gebäudes in die vorhandene städtebauliche Umgebung, der Erschließung des Neubaus über die Marktstraße und Wiederholtstraße sowie mit der Freiraumplanung im Bereich des Rollschuhplatzes auseinander.

Im ersten Bauabschnitt, übernimmt ein barrierefreier Eingang zur Wiederholtstraße die Haupteingangsfunktion. Später im zweiten Bauabschnitt nach Abbruch des Bestandsgebäudes Marktstraße 1 wird der Haupteingang für Besucher über eine offen gestaltete Platzfläche mit Sitzmöglichkeiten, Schattenbaum und Spielpunkten hin zur Marktstraße hin geschaffen. Entlang der Wiederholtstraße entstehen durch neue Baumstandorte gegliedert eingangsnah neue Fahrradabstellplätze sowie Stellplätze für behinderte Menschen mit 3,5 Metern Breite. Im ersten Bauabschnitt wird für die Wohnnutzung im Bestandsgebäude Marktstraße 1 der private Zugang erhalten. Der Wohnnutzung im Bestandsgebäude ist ein Stellplatz zugeordnet. Die Verbindung von der Wiederholtstraße zum Rollschuhplatz ermöglicht eine breite barrierefreie Rampe als Zugang und Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr und Anlieferung zum Rollschuhplatz. Auf der Ostseite des Gebäudes entsteht eine unterbaute Terrassenfläche auf den Funktionsräumen des Untergeschosses, die mit großzügigen Sitzstufen hin zur Platzfläche des Rollschuhplatzes den Abschluss bildet. Auf der Nordseite wird der Neubau mit einer Pflanzfläche in die Wallanlage eingebunden. Der vorhandene Wallweg führt weiterhin bis zum Anschluss an der Marktstraße und nimmt auch den Fluchtausgang aus dem Gebäude mit auf.

Im Rahmen der Errichtung des Verwaltungsgebäudes soll zunächst die Freiraumplanung rund um das Verwaltungsgebäude realisiert werden gemäß dem markierten Bereich in der Außenanlagenplanung Anlage 8.

### **Gesamtkosten für das Verwaltungsgebäude**

Für das Verwaltungsgebäude wurde ein Kostenrahmen von insgesamt 19 Millionen Euro für den Generalübernehmervertrag und den Grunderwerb der Flurstücke 25/1 und 25/2 samt Nebenkosten angestrebt, die entsprechend im Nachtragshaushalt im Dezember 2022 angemeldet wurden und im Notarvertrag zum Nachtrag 01 des Grundlagenvertrages 01 benannt wurden.

Die im Haushaltsplan veranschlagten 19 Millionen Euro setzen sich zusammen aus 2.120.928 Euro für den Grunderwerb und 16.879.072 Euro geschätzter Kostenrahmen für die Realisierung des Verwaltungsgebäudes durch die M1+3 VerwaltungsGbR.

Die Ablehnung des beantragten Förderprogramms für Innovativen Holzbau, sowie zusätzliche notwendige Maßnahmen für das Bauvorhaben, die bei dem angestrebten Kostenrahmen der M1+3 VerwaltungsGbR und der Stadt noch nicht berücksichtigt waren, haben zu einer Kostensteigerung gegenüber dem Kostenrahmen von 2022 geführt:

- Zusätzliche notwendige Kanalarbeiten
- Stellplatzablösekosten
- Ablösekosten Ersatzpflanzungen Bäume
- Notwendige Retentionszisterne für Regenwasser
- Höhere Anforderungen der Stadt für die Sicherheit des Gebäudes (Einbruchschutz, Amok- und Gefahrenalarmierung, Vorrüstung Videoüberwachung)
- Zusätzliche Beratungs- und Baucontrollingkosten der Stadt für den Vertrag und der Realisierungsphase

In der Bauausschusssitzung am 13. September 2023 wurde eine Möglichkeit zur Kostenreduzierung (Verzicht der Unterkellerung der Terrasse und damit auf die öffentliche WC-Anlage und Lagerfläche) als nicht zielführend angesehen. Mit dem Generalübernehmervertrag wird nun ein Pauschalpreis in Höhe von 18.120.098,74 Euro einschließlich Mehrwertsteuer vereinbart. Von diesem Betrag werden Fördermittel, falls ausgeschüttet, über 789.025 Euro bei Auszahlung in Abzug gebracht, somit verbleibt ein Generalübernehmerangebot über 17.331.073 Euro. Mit einer Bruttogeschossfläche des gesamten Gebäudes über 3.827 m<sup>2</sup> betragen die Kosten 4.528,63 Euro pro m<sup>2</sup>.

Zusätzliche Kosten über insgesamt 1.961.258 EUR werden direkt von der Stadt übernommen und sind in den Kosten zur Errichtung des Gebäudes zu berücksichtigen. (Erläuterung dieser Kosten s.u. auf Seite 14)

Bei der Gesamtkostenaufstellung für die Planung der Mittelbereitstellung im Haushalt wurden alle zusätzlich anfallenden Kosten bis 2026 zusammengestellt, die im Zusammenhang mit dem neuen Verwaltungsgebäude entstehen.

- Möblierung der Arbeitsräume und Besprechungsräume, Küchen, Theken, Umkleiden
- Kosten für die Gebäudeleitplanung
- Außenbeleuchtung des Gebäudes
- Glasfaseranschluss an das städtische Netz
- Zusätzlicher Kanalanschluss
- Gestaltung der Freiflächen rund um das Verwaltungsgebäude
- Erschließung und Gestaltung der Freiflächen entlang der Wiederholtstraße

Die Gesamtkosten für das Verwaltungsgebäude setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Invest-Auftrag 702112440029 Verwaltungsgebäude Marktstraße 1+3 (SG Hochbau)</b>	
Anteilige Kostenübernahme des GÜ-Vertrags ohne Berücksichtigung der Fördermittel von 789.025,00 €	17.363.271€
Zusätzliche Kosten zum GÜ-Vertrag	1.961.258 €
Möblierung	600.000 €
Gebäudeleitsystem	100.000 €
Außenbeleuchtung	85.000 €
<b>Zwischensumme 702112440029 Verwaltungsgebäude</b>	<b>20.109.529 €</b>
Invest-Auftrag 702112410029 Zuschuss Verwaltungsgebäude Marktstraße	<b>-789.025</b>
Invest-Auftrag 704536040001 Ausbau Glasfasernetz Stadt (SG Tiefbau)	<b>60.000 €</b>
Invest-Auftrag 704538040002 Kanalschacht Neubau Alleenstraße (SG Tiefbau)	<b>70.000 €</b>
Invest-Auftrag 704541040003 Erschließung Marktstraße 1+3: Außenanlagen und Stpl Wiederholtstraße (SG Tiefbau)	<b>425.000 €</b>
Stadtwerke -Wärmeerzeugung und PV-Anlage	<b>850.000 €</b>
Invest-Auftrag 702113330001 Grunderwerb (SG Liegenschaften)	<b>2.120.928 €</b>
<b>Gesamtkosten Projekt</b>	<b>23.136.432 €</b>

Davon sind folgende Erlöse im Gegenzug in Abzug zu bringen:

61105100 Naturschutz, Landschaftspflege (SK 33610000) Baumersatzpflanzungen	-37.500 €
63005300 Stellplatzablöse (SK 33610000)	-331.500 €

Hieraus ergibt sich eine Gesamtsumme für das Projekt über insgesamt **22.767.432 Euro**.

### **Erläuterung zu den Kosten der Investitionsaufträge**

Der Investitionsauftrag 702112440029 trägt überwiegend die Kosten des Generalübernehmerangebots der M1+3 VerwaltungsGbR über 18.120.098,74 Euro einschließlich der aktuell gültigen Mehrwertsteuer von 19 Prozent.

Zwei Kostenpositionen werden ebenfalls von dem Generalübernehmerangebot in Abzug gebracht: Die Stadtwerke übernehmen vertraglich anteilig für die Wärmeerzeugung und die PV-Anlage über insgesamt 729.370 Euro der Kosten des GÜ-Angebotes für den geplanten Contracting-Vertrag mit der Stadt. Ebenso übernimmt das Sachgebiet Grünflächen einen anteiligen Betrag über 27.458 Euro der GÜ-Kosten für die Vergrößerung der geplanten Retentionszisterne auf dem Rollschuhplatz für die Entwässerung der zukünftigen Platzgestaltung.

Es verbleibt somit eine **anteilige Summe über 17.363.271 Euro des GÜ-Auftrages** für den Investitionsauftrag 702112440029 für die Planung und Errichtung des Gebäudes mit der M1+3 VerwaltungsGbR.

Zu dem Generalübernehmer-Vertrag addieren sich noch **zusätzliche Kosten über insgesamt 1.961.258,26 Euro** die sich wie folgt zusammensetzen:

In dem notariell beglaubigten Nachtrag 01 zum Grundlagenvertrag wurde vertraglich vereinbart, dass folgende Kosten aus dem GÜ-Vertrag herausgenommen und von der Stadt übernommen werden. (Für diese Kosten fallen keine Grunderwerbsteuer und teilweise kein Generalübernehmerzuschlag von 15 Prozent an.)

- Kosten der archäologischen Untersuchungen des Grundstückes
- Kanal- und artenschutzrechtliche Habitatuntersuchungen, sowie Baugrunduntersuchungen für die Grundlagenermittlung
- Baugenehmigungsgebühren und die Prüfstatik
- Kosten der Stellplatzablösung im Baugenehmigungsverfahren
- Kosten der Ausgleichszahlungen für Baumfällungen
- Die Erschließungskosten für Strom, Wasser, Breitbandkabel und Abwasser

Mit dem Notarvertrag wurde ebenfalls der Planungsauftrag an die M1+3 VerwaltungsGbR über 888.401,26 Euro erteilt für die Objektplanung des Gebäudes und Fachplanungen bis zur Genehmigungsreife der Baumaßnahme.

Ebenso sind in den zusätzlichen Kosten zum GÜ-Vertrag Kosten für die notwendigen Baumfällungen und der Terrassenbelag der unterkellerten Bühne enthalten zur einheitlichen Gestaltung mit den Außenanlagen. Hinzu kommen noch Beratungs,- und Anwaltskosten sowie Baucontrolling-Kosten.

Die Möblierung, die Gebäudeleitplanung und die Außenbeleuchtung des Gebäudes werden in 2025 geplant und beauftragt, die Realisierung ist Anfang 2026 vorgesehen für die Inbetriebnahme des Verwaltungsbaus.

Für den Investitionsauftrag 702112440029 Verwaltungsgebäude Marktstraße 1+3 ergibt sich somit eine Gesamtsumme über insgesamt 20.109.529 Euro.

Von diesen Kosten wird der Betrag über 789.025 Euro des bereits bewilligten Fördermittelprogramms der KfW „BEG Nichtwohngebäude – Zuschuss 463“, vorausgesetzt der Ausschüttung, in Abzug gebracht. Der Erhalt der Fördermittel ist in der Haushalts- und Finanzierungplanung der Stadt berücksichtigt

Für die Gestaltung der Außenanlagen rund um den Verwaltungsneubau sind weitere 290.000 Euro vorgesehen. Für den notwendigen Ausbau des städtischen Glasfasernetzes sind 60.000 Euro veranschlagt und für die zusätzlichen Kanalarbeiten sind weitere 70.000 Euro eingeplant. Die Realisierungskosten der Stellplätze und Flächen entlang der Wiederholtstraße im öffentlichen Straßenraum sind mit einem Betrag über 425.000 Euro berechnet.

Die Stadtwerke übernehmen anteilig eine Summe von 729.370 Euro aus dem Generalübernehmervertrag für die Wärmeerzeugung und die PV-Anlage im Rahmen des Wirtschaftsplans für den geplanten Contracting-Vertrag mit der Stadt. Im Wirtschaftsplan 2024/25 ist eine Gesamtsumme über 850.000 Euro eingeplant.

Für den bereits erfolgten Grunderwerb einschließlich Grunderwerbsteuer und aller Nebenkosten beider Flurstücke 25/1 und 25/2 sind im Haushalt 2023/24 insgesamt 2.120.928 Euro für den Investitionsauftrag 702113330001 eingeplant, die bereits bis auf die Grunderwerbsteuer abgeflossen sind.

Die Gesamtsumme für die Maßnahme beträgt somit 23.136.432 Euro; abzüglich der Erlöse über insgesamt 369.000 Euro verbleibt eine Gesamtprojektsomme über 22.767.432 Euro (siehe Anlage 9 - Finanzplanung Verwaltungsgebäude Marktstraße 1+3 (ö)).