

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-5 – rms/se		<b>21/090/01</b>		25.06.2021
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BVUA	06.07.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
VKSA	13.07.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
FiWA	15.07.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	20.07.2021	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Paketpostgebäude, Unter den Linden 17 - Temporäre Unterbringung der Verwaltung und des Magazins des Naturkundemuseums				
<b>Bezugsdrucksache</b> 16/116/01, 19/040/01, 19/050/01, 19/050/01.1, 19/005/082, 20/001/01, 20/001/01.01, 20/005/045, 20/005/075, 20/068/01, 21/140/01				

### Beschlussvorschlag

Der temporären Unterbringung des Naturkundemuseums im Gebäude der ehemaligen Paketpost, bestehend aus Verwaltungs-, Lager-, Werkstatt- und Magazinflächen mit Gesamtkosten in Höhe von 1.050.000 € wird zugestimmt.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2021	7.2520.003.00	460.000 €	Überpl.		Planungs- und Herstellungskosten
2022	7.2520.003.00	590.000 €			Planungs- und Herstellungskosten

### Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
2021	7.3650.002.00	460.000 €		Deckung durch Restmittel
2022	7.2520.003.00	590.000 €		Deckung im Projekt durch Mittelübertrag

## **Kurzfassung**

Durch die vom Gemeinderat mit GR-Drs 20/001/01 und 20/001/01.1 beschlossene Veräußerung des städtischen Areals „Heinzelmann“ wird die Schaffung neuer Flächen für das Naturkundemuseum notwendig. Da eine dauerhafte Unterbringung aufgrund der Finanzlage und in der Kürze der Zeit nicht geschaffen werden kann, wird eine temporäre Unterbringung erforderlich.

Wie mit GR-Drs 20/068/01 im Sommer 2020 dargestellt, wurde die temporäre Unterbringung des Naturkundemuseums im Gebäude der ehemaligen Paketpost untersucht und als prioritär eingestuft. Alternative Standorte wurden überprüft und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt.

## **Sachverhalt**

Mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Verkauf des Areals „Heinzelmann“ (GR-Drs 20/001/01 und 20/001/01.1) wurde auch beschlossen, dass für die Unterbringung der bisher genutzten Flächen des Naturkundemuseums im Heinzelmann-Areal eine Alternative gefunden werden muss.

Beschlussziffer 3, GR-Drs 20/001/01.1 lautet:

„Das Naturkundemuseum Reutlingen ist und bleibt ein wesentlicher Bestandteil der Reutlinger Kultur. Um die Arbeitsfähigkeit des Naturkundemuseums auch in Zukunft sicherzustellen, wird die Stadt Räume in der erforderlichen Quantität und Qualität zur Verfügung stellen.“

Die Stadtverwaltung hat mit GR-Drs 21/008/01 bereits einen Vorschlag zur Unterbringung des Naturkundemuseums (Verwaltung, Werkstätten und Magazine) in einem Neubau für ein zentrales Museumsdepot eingebracht. Der eingereichte Vorschlag wurde aufgrund der Standortdiskussion, der angespannten Finanzlage der Stadt Reutlingen sowie dem Antrag auf Prüfung alternativer Mietflächen, als derzeit nicht umsetzbar eingestuft. Die GR-Drs 21/008/01 wurde zur erneuten Prüfung an die Verwaltung zurückverwiesen.

Hinzu kommt, dass sich der Bau eines neuen, zentralen Museumsdepots in der zur Verfügung stehenden Zeitspanne nicht realisieren lässt. Für die Unterbringung der bisherigen Flächen des Naturkundemuseums im Heinzelmann-Areal ist daher eine temporäre Lösung umzusetzen.

Verhandlungen mit dem neuen Eigentümer des Heinzelmann-Areals waren insofern erfolgreich, dass der ursprünglich bis Mitte 2021 laufende Mietvertrag bis Ende 2021 verlängert wurde. Aktuell laufen Gespräche über eine weitere Verlängerung des Mietvertrags (31.03.2022) bzw. Abstimmungsgespräche über den baulichen Ablauf, mit dem Ziel, den sukzessiven Umzug der Sammlung so bewerkstelligen zu können, dass kein Zwischenumzug erforderlich wird.

Mit dem Kauf der ehemaligen Paketpost (GR-Drs 16/116/01) erwarb die Stadt Reutlingen im Dezember 2016 eine Schlüsselimmobilie zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Nordstadt. Diesbezüglich wurde 2019 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt (GR-Drs 19/050/01 und 19/050/01.1).

Auszug aus GR-Drs 19/050/01 „City-Nord, Entwicklungsbaustein Postareal – Wettbewerbsverfahren für ein urbanes Stadtquartier mit vielfältigen Nutzungen“:

"Im Wettbewerbsverfahren erwartet die Stadt von den Planern, jenseits einer Zusammenstellung von pragmatischen Baublöcken, den Entwurf für ein neues urbanes und

zugleich grünes, lebendiges, lebenswertes und junges Innenstadtquartier mit starker Nutzungsvielfalt (Handel, Gastronomie, kulturelle Angebote, Raum für Kunst und kreativ Wirtschaft, Dienstleistungen, Wohnen usw.) und großem Mobilitätsmix mit Schwerpunkt auf dem Umweltverbund."

Im Rahmen der Vorbereitungen des städtebaulichen Wettbewerbs wurde das Gebäude der ehemaligen Paketpost untersucht. Da die Untersuchungen des Bestandsgebäudes gezeigt haben, dass eine Aufstockung des Gebäudes nicht wirtschaftlich darstellbar ist, geht das Wettbewerbsergebnis nicht von einem langfristigen Erhalt des Gebäudes aus. Entsprechend GR-Drs 19/050/01 soll das Gebäude mittelfristig abgebrochen werden.

Bis zum Abschluss der Weiterentwicklung und Konkretisierung der städtebaulichen Planungen soll das Gebäude daher temporär genutzt werden. Bereits in GR-Drs 20/068/01 hat die Verwaltung, mangels verfügbaren Alternativen, das ehemalige Paketpostgebäude zur temporären Unterbringung des Naturkundemuseums priorisiert.

Eine temporäre Nutzung der Paketpost durch das Naturkundemuseum fügt sich ein in die Überlegungen, das Postareal kulturell zu beleben und das noch mögliche Entwicklungspotenzial sichtbar zu machen. Weitere Nutzungen, beispielsweise durch eine Art Schausammlung oder die Nutzung der verbleibenden Räume für Kulturschaffende, sind denkbar.

Mit GR-Drs 19/050/01 wurde das Postareal als einer der Bausteine verabschiedet, ein urbanes Stadtquartier mit vielfältiger Nutzung zu entwickeln. Dabei wurde der Wunsch nach einem Kulturband entlang der Echaz, welches bis zum franz.K reicht, formuliert.

Aufgrund des vorhandenen Zeitdrucks durch den auslaufenden Mietvertrag im Heinzelmann-Areal, wurden im Sinne der temporären Nutzung im Vorfeld zum vorliegenden Baubeschluss bereits Unterhaltungsmaßnahmen im Bereich der Verwaltungs- und Lagerräume in einer Größenordnung von ca. 300.000 € durchgeführt:

- Räumung und Entsorgung
- Malerarbeiten
- Reparaturen Bodenbeläge
- Reparaturen Fenster
- Nutzbarmachung Sanitäreanlagen
- Herstellung der Trinkwasserhygiene
- Reinigungsarbeiten
- Teilentfernung vorhandener Schadstoffe

Die weitere städtebauliche Entwicklung des Areals um die Paketpost sowie die im Zuge der Haushaltsaufstellung verschobenen weiteren Planungen zum zentralen Museumsdepot lassen eine temporäre Nutzung von bis zu 10 Jahren erwarten.

### **Technische und funktionale Anforderungen an die temporäre Unterbringung des Naturkundemuseums**

Die technischen und funktionalen Grundvoraussetzungen, die durch das Kulturamt für die temporäre Unterbringung des Naturkundemuseums formuliert wurden, sind überall gleich, unabhängig davon in welchem Gebäude die Flächen untergebracht werden:

- Größe der Magazinflächen (siehe Anlage 5)
- Nähe zwischen Verwaltung und Sammlung
- Brandschutzanforderungen zur Sicherung der Sammlung
- Einbruchschutz

- Schaffung von verschiedenen Klimazonen im Magazinbereich
- Unterteilung Magazinbereich in einzelne Sammlungsbereiche
- Schutz vor eindringendem Ungeziefer
- Lüftungsanlage in den Magazinräumen zur Senkung der Schadstoffkonzentration in der Luft (Ausgasung Exponate)
- Raumhöhen
- Beleuchtungsstärken
- Verdunkelung
- Oberflächenbeschaffenheit (Wände, Böden)
- Barrierefreiheit
- zusätzliche Lagerräume (Vitrinen etc.)
- Werkstätten zur Vorbereitung und Präparation
- Kühlzelle

Die Aufgabenstellung für das Gebäudemanagement lag darin, eine Lösung und Umsetzung dieses Anforderungsprofil zu finden, die so günstig wie möglich ist.

### **Möglichkeiten zur temporären Unterbringung im ehemaligen Paketpostgebäude**

Die tiefgehende Analyse des Paketpostgebäudes hat die notwendigen Sanierungsarbeiten aufgezeigt. Auch wenn das Gebäude lediglich der temporären Unterbringung des Naturkundemuseums dienen soll, bleiben die Ansprüche an die raumklimatischen, hygienischen und sicherheitstechnischen Anforderungen bestehen.

Ebenso bleiben die Ansprüche an die Betriebssicherheit bestehen. Insbesondere die ursprüngliche positive Einschätzung der vorhandenen EDV- und Elektroinstallation durch den Elektrofachplaner hat sich bei genauerer Untersuchung nicht bestätigt. Bei allen aufgeführten Varianten muss, auch bei der lediglich temporären Unterbringung des Naturkundemuseums, die vorhandene Elektroinstallation angepasst werden, um die Sicherheit der sich in den Räumen aufhaltenden Personen und für die Sammlung gewährleisten zu können.

Es bietet sich dabei an, die Räume der **Verwaltung, der Lager und der Werkstätten** in den bestehenden Räumen in Erd-, Zwischen- und 1. Obergeschoss unterzubringen.

Für die Unterbringung des **Magazins** wurden 3 Varianten untersucht. Die Variante mit den wenigsten Eingriffen in die Bestandssubstanz bzw. die kostengünstigste Lösung wurde herausgearbeitet.

#### Variante 1 - Magazinbereich in bestehenden Räumen 1. Obergeschoss

Eine Nutzung des westlichen Obergeschosses als Magazinfläche kommt aufgrund der erforderlichen Nutzlasten an die bestehende Deckenkonstruktion nicht in Frage. Für die Unterbringung in diesem Bereich wären umfängliche Einbauten notwendig, um die Tragfähigkeit der Decke über der Halle im Erdgeschoss zu erhöhen. Neben den anfallenden Kosten hätten diese Einbauten großen Einfluss auf die spätere Nutzbarkeit der Halle.

Da die Variante ausgeschlossen werden musste, wurden der Vorlage dazu keine Pläne beigelegt.

### Variante 2 - Magazinbereich komplett im Erdgeschoss (Holzbau)

Variante 2 sieht die Nutzung des kompletten östlichen Hallenteils im Erdgeschoss bis zum mittleren Treppenhaus vor. Das Magazin wird als 2-spänniger Einbau in Holzbauweise mit zentralem Erschließungsflur hergestellt (siehe Anlage 2).

Es werden aus organisatorischer wie technischer Sicht optimale Bedingungen für das Magazin geschaffen und zugleich wird vermieden, außerhalb der Verwaltungsflächen im 1. Obergeschoss eine aufwendige Sanierung der vorhandenen technischen Installationen durchzuführen. Eine Parallelnutzung der westlichen Halle und der westlichen Flächen im 1. Obergeschoss ist möglich.

Die reinen Baukosten für die Umsetzung der Variante 2 belaufen sich auf ca. 970.000 €.

### Variante 3 - Magazinbereich teilweise im Erdgeschoss (Holzbau) und teilweise im Bestand Untergeschoss

Variante 3 sieht eine Kombination aus der Nutzung der bestehenden Flächen im Untergeschoss und einem kleineren Magazineinbau im östlichen Hallenteil des Erdgeschosses vor (siehe Anlage 3).

Die Magazinfläche im Erdgeschoss wird räumlich vom restlichen Hallenteil abgetrennt. Als Konstruktion ist eine einfache Ständerbauweise mit Balkendecke vorgesehen. Vorteile sind dabei die Möglichkeiten der Vorfertigung und die hohe Flexibilität des Baukörpers.

Durch die Kombination der Flächen in den beiden Geschossen verringert sich der Aufwand für den Magazinbereich im Erdgeschoss, der Aufwand für das Herrichten des Untergeschosses ist allerdings nicht unerheblich.

Die Nutzung der Flächen des ehemaligen Schießstandes für das Magazin erfordert eine umfangreiche Schadstoffsanierung des Raumes.

Es werden aus organisatorischer wie technischer Sicht gute Bedingungen für das Magazin geschaffen. Eine Parallelnutzung der westlichen Halle und der westlichen Flächen im 1. Obergeschoss ist möglich.

Die reinen Baukosten für die Umsetzung der Variante 3 belaufen sich auf ca. 1.130.000 €.

### Fazit

Unter Berücksichtigung der Anforderungen, aller aufgezeigten Aspekte und der ermittelten Baukosten, wird die Umsetzung der Variante 2 empfohlen.

### **Kosten**

Wie bereits dargestellt, umfassen die notwendigen Anforderungen für die Unterbringung des Naturkundemuseums und im Speziellen der Magazinräume umfängliche bauliche Maßnahmen, unabhängig vom gewählten Standort.

Die Kosten wurden nach DIN 276 ermittelt.

<b>Kostengruppe DIN 276</b>	<b>Kosten (brutto)</b>
KGr. 100 - Grundstück	- EUR
KGr. 200 - Herrichten und Erschließen	- EUR
KGr. 300 - Baukonstruktion	520.000 EUR
KGr. 400 - Haustechnische Anlagen	360.000 EUR
KGr. 500 - Außenanlagen	- EUR
KGr. 600 - Ausstattung	- EUR
KGr. 700 – Nebenkosten (pauschal 10%)	90.000 EUR
<b>Summe reine Baukosten</b>	<b>970.000 EUR</b>
Unvorhersehbares ca. 8% aus KGr. 300+400	80.000 EUR
<b>Kosten einschl. MWSt. 19%</b>	<b>1.050.000 EUR</b>

Trotz umfangreicher Untersuchungen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Bestandsgebäudes zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden. Aufgrund der derzeit starken Auslastung der ausführenden Firmen, der konjunkturellen Situation im Baugewerbe und der derzeit vorherrschenden Materialknappheit können sich die Herstellungskosten bis zur Fertigstellung erhöhen.

### **Untersuchung alternativer Standorte zur temporären Unterbringung des Naturkundemuseums**

Neben der temporären Unterbringung des Naturkundemuseums im Gebäude der ehemaligen Paketpost, wurden als Alternative verschiedene Mietflächen geprüft. Dafür wurden Immobilienmakler angeschrieben und Gebäudeeigentümer gezielt angesprochen. Kulturamt und Gebäudemanagement haben in den letzten Monaten verschiedene bestehende Lager- und Verwaltungsgebäude im Stadtgebiet, in Kirchentellinsfurt, in Eningen und Betzingen besichtigt.

Wie bereits geschildert sind die vom Kulturamt formulierten technischen und funktionalen Anforderungen an die temporäre Unterbringung des Naturkundemuseums überall gleich, unabhängig davon in welchem Gebäude die Flächen untergebracht werden.

Bei der Besichtigung der angebotenen Objekte hat sich gezeigt, dass keines der Objekte ohne größere Umbauten zur Erfüllung der Anforderungen im Bereich der Magazinflächen in Frage kommt. Lediglich ein Objekt bot ausreichend Gesamtfläche, die notwendige Deckenhöhe und steht langfristig zur Verfügung.

Dabei handelt es sich um eine Lagerhalle in Betzingen mit angeschlossenen Verwaltungsflächen, mit einer Gesamtfläche von ca. 5.500 qm BGF. Der Eigentümer bittet darum, dass sein Name und die genaue Lage nicht öffentlich gemacht werden.

Zur Herstellung der Flächen für die temporäre Unterbringung, unter Berücksichtigung der umfangreichen technischen und funktionalen Anforderungen, wären im Lagergebäude in Betzingen im Vergleich zur ehemaligen Paketpost, folgende zusätzlichen baulichen Maßnahmen notwendig:

- Herstellung Büroräume für Einzel- / Doppelarbeitsplätze (derzeit Großraumbüros, Industriehalle)
- Herstellung Räume für Lager und Werkstätten
- umfängliche Sanierung der Sanitäranlagen
- flächige Erneuerung der Bodenbeläge
- Kühlung bzw. Aufwertung der Dachdämmung um eine Überhitzung des Magazinbereichs zu verhindern

Die restlichen baulichen Maßnahmen, wie Herstellung der Magazinräume etc., gleichen sich. Es wurde davon ausgegangen, dass an beiden Standorten ein gleichwertiger Standard geschaffen wird. Zusätzlich wurde von der Funktionstüchtigkeit der technischen Anlagen im potentiellen Mietobjekt ausgegangen.

In der Folge werden die Aufwendungen für die temporäre Unterbringung des Naturkundemuseums im ehemaligen Paketpostgebäude (Variante 2) sowie die temporäre Unterbringung in dem Lagergebäude in Betzingen gegenübergestellt.

Die Betrachtung der reinen Umbaukosten zeigt folgendes Ergebnis:

Ehemalige Paketpost	1.050.000,- €
Lagergebäude Betzingen	1.690.000,- €

Da sich das Gebäude der ehemaligen Paketpost in städtischem Eigentum befindet, fallen keine realen Mietkosten an. Durch die Eigennutzung entfallen, ausgehend von einer untergeordneten Lagernutzung, kalkulatorische Mieteinnahmen von rd. 50.000 bis 60.000 € pro Jahr. Für jede andere Nutzung wären Investitionen, sowie eine Nutzungsänderung nötig.

Für das Gebäude in Betzingen würden, ausgehend von einer Miete von 4 €/qm (über die genaue Miethöhe hat sich der Eigentümer nicht geäußert) und eine Mietfläche von 1.470 qm, jährliche Mietkosten in Höhe von 70.500 € anfallen.

Über 10 Jahre gerechnet wäre mit Mietkosten in Höhe von 705.000 € zu rechnen.

Hinzu kommen die Kosten für die Umbaumaßnahmen, die entweder direkt durch die Stadt beauftragt und abgerechnet, oder über den Vermieter abgewickelt und über die Miete verrechnet werden können.

In beiden Fällen entstehen über einen Zeitraum von 10 Jahren Gesamtkosten aus Miete und Umbaukosten in Höhe von ca. 2.395.000,- €.

Durch die höheren Umbaukosten am Gebäude in Betzingen sowie die Einsparung der Miete durch die Nutzung des städtischen Gebäudes ehemalige Paketpost, ist die Umsetzung der Variante 2 im ehemaligen Paketpostgebäude, in Zusammenhang mit den derzeit auf dem Mietmarkt vorhandenen Objekte, die wirtschaftlichere Variante.

## **Finanzierung**

Die Finanzierung der Auszahlungen im Jahr 2021 in Höhe von insgesamt 460.000 Euro werden aus nicht benötigten Mitteln aus dem fertiggestellten Projekt 7.3650.002.00 gedeckt.

Die Finanzierung in Höhe von 590.000 Euro im Haushaltsjahr 2022 erfolgt planmäßig, durch Übertragung der Mittel von 2021 zu 2022, über das Projekt 7.2520.003.00.

Die Mittel hierfür sind im Doppelhaushalt 21/22 enthalten.

Aufgrund der Notwendigkeit der dringenden Bereitstellung von Interimsflächen und damit Räumung der Flächen im „Heinzelmann-Areal“, wird um Zustimmung zu der vorgestellten Maßnahme, vor Vorlage eines genehmigten Haushalts durch die Rechtsaufsichtsbehörde für die Jahre 21/22 gebeten.

## Terminplan

Für die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen wird von ca. 6 – 7 Monaten nach Beschlussfassung ausgegangen. Im Anschluss kann der Umzug des Naturkundemuseums stattfinden, welcher ebenfalls 5 – 6 Monate in Anspruch nimmt.

## Weitere Nutzungen ehemalige Paketpost

Durch die Unterbringung des Naturkundemuseums werden ca. 47 % der zur Verfügung stehenden Flächen in der ehemaligen Paketpost genutzt. Abzüglich der Räume im Untergeschoss (ca. 22 %), welche lediglich für Lagerzwecke geeignet sind, verbleibt eine Fläche für andere Nutzungen von ca. 31 % (ca. 900 qm).

Wie in GR-Drs 20/068/01 ausgeführt, können diese verbleibenden Flächen, bei Vorlage eines genehmigungsfähigen Veranstaltungs- und Sicherheitskonzeptes, für wenige Einzelveranstaltungen pro Jahr genutzt werden.

Der Betreiber des Gebäudes trägt die Verantwortung für die Sicherheit der sich im Gebäude befindlichen Personen. Stand heute kann eine dauerhafte bzw. regelmäßige Parallelbelegung der restlichen Flächen im jetzigen Zustand, für mehr als reine Lagerzwecke, nicht angeboten werden.

Sollen die verbleibenden Flächen dauerhaft und regelmäßig genutzt werden, so werden ein Nutzungsänderungsverfahren und weitere umfangreiche Sanierungs-, Umbau- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich.

Die Baukosten zur Nutzbarmachung des Gebäudes für die Unterbringung weitergehender regelmäßiger bzw. dauerhafter Nutzungen sind derzeit nicht ermittelt, da konkrete Planungen nicht vorliegen.

Eine Grobkostenermittlung geht bei der Nutzbarmachung des restlichen Gebäudes für eine parallele Dauernutzung erfahrungsgemäß von einer mit der jetzigen Investition vergleichbaren zusätzlichen Investition aus.

Für weitere regelmäßige bzw. dauerhafte Nutzungsüberlegungen seitens der Kultur ist ein Nutzungskonzept inkl. Wirtschaftlichkeit und Finanzierungskonzept seitens der Kulturschaffenden zu erarbeiten.

Bei zur Verfügung Stellung weiterer Mittel, können die Planungen für eine parallele Nutzung zeitnah durchgeführt werden. Über die Umsetzung ist ein separater Baubeschluss zu fassen.

gez.

Jörg Viehl

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan / Luftbild
- Anlage 2: Grundrisse Paketpost Variante 2 schematisch
- Anlage 3: Grundrisse Paketpost Variante 3 schematisch
- Anlage 4: Grundrisse Betzungen schematisch, Grobkostenermittlung
- Anlage 5: Raumprogramm Naturkundemuseum