

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-4 vi		<b>20/030/05</b>	24.11.2020
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>	<b>Ergebnis</b>
BVUA	10.12.2020	Entscheidung öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Anmietung der Gebäude Marktplatz 6 und Tübinger Straße 74 zur Nutzung durch die Verwaltung			
<b>Bezugsdrucksache</b> 14/041/01, 17/108/01, 19/030/01, 20/030/01, 20/030/02, 20/030/03			

## Beschlussvorschlag

Die Verwaltung verhandelt mit der Kreissparkasse Reutlingen Mietverträge über die Gebäude Marktplatz 6 und Tübinger Straße 74 aus, um diese als Interimsunterbringung für die Verwaltung zu nutzen. Eine Beschlussvorlage zum Abschluss des Mietvertrags wird zu gegebener Zeit in die Gremien eingebracht.

## Kurzfassung

Die Verwaltung verhandelt mit der Kreissparkasse Reutlingen Mietverträge über die Gebäude Marktplatz 6 und Tübinger Straße 74 aus, um diese als Interimsunterbringung für die Verwaltung zu nutzen. Aus heutiger Sicht ist dies die wirtschaftlichste Variante.

## 1. Sachverhalt

Am 22. April 1966 wurde das Rathaus Reutlingen mit seinen drei Gebäudeteilen feierlich eingeweiht. Seitdem dient das Rathaus als zuverlässiger Anlaufpunkt für die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt und ist Arbeitsplatz für rd. 580 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung. Nicht zuletzt auf Grund der bekannten Schadstoffproblematik ist eine Generalsanierung des Gebäudes nach gut 55 Jahren zwingend erforderlich, die Planungen für einen Sanierungsbeginn ab dem Jahr 2025 sind in vollem Gange. Zuletzt wurden mit GR-Drs 20/030/01 die Ergebnisse der Voruntersuchung, die durch Ingenieure der jeweiligen Fachrichtungen vorgenommen wurden, vorgestellt.

Die Ergebnisse der Voruntersuchungen zeigen, dass die einzelnen Gebäudeteile im Zuge der Generalsanierung bis auf den Rohbau zurückzuführen sind, was eine Sanierung unter laufendem Betrieb ausschließt. Daher kommt nur eine bauteilweise Durchführung in Frage, d.h. die Sanierung erfolgt in drei Bauabschnitten (BA) wofür der jeweils zu sanierende Gebäudeteil vollständig geräumt wird.

Für das Freiräumen der Gebäudeteile ist die Auslagerung der betroffenen Arbeitsplätze und der zugehörigen Archivflächen in zuvor bereitzustellende und ggf. herzurichtende Ersatzflächen erforderlich.

Das Sanierungskonzept sieht vor im ersten Bauabschnitt (1. BA) mit dem größten der drei Gebäudeteile, dem Bauteil B (Marktplatz 22) zu beginnen, da sich in diesem Bauteil die zentrale Gebäudetechnik für das gesamte Rathaus befindet. Dies bedeutet, dass für den 1. BA eine Interimsunterbringung für die im Gebäude Marktplatz 22 befindlichen rd. 430 Arbeitsplätze gefunden werden muss. Während der Sanierung der weiteren Bauabschnitte sind rd. 145 Arbeitsplätze auszulagern.

Ausgehend von einem Baubeginn für den 1. BA im 2. Halbjahr 2025 wird unter Berücksichtigung des Vorlaufs für das ggf. Herrichten und den Umzug ein Interim ab dem 2. Halbjahr 2024 benötigt (s. Anlage 1).

Bei der Suche nach einem geeigneten Interim, war ein Kriterium die betroffenen Arbeitsplätze auf möglichst wenige Standorte aufzuteilen. Der Immobilienmarkt in Reutlingen für Bürogebäude in geeigneter Größe (ab 100 Arbeitsplätze) ist, Stand heute, überschaubar.

Die Verwaltung hat verschiedene Gebäude und Möglichkeiten der Interimsunterbringung geprüft. Aus Gründen der Vertraulichkeit können keine konkreten Ausführungen zu den geprüften Gebäuden getätigt werden, da ansonsten unternehmensinterne bzw.-strategische Informationen an die Öffentlichkeit gelangen.

### **Tübinger Straße 74 und Markplatz 6**

Die Kreissparkasse Reutlingen beabsichtigt im Orschelpark einen Neubau zu errichten und die Standorte Marktplatz 6 und Tübinger Straße 74 dort weitestgehend zu zentralisieren.

Der Standort Tübinger Straße 74 wird vollständig in den Orschelpark verlegt. Im Gebäude Marktplatz 6 werden das gesamte Erdgeschoss und der hintere Bereich im 1. Obergeschoss weiterhin von der Kreissparkasse genutzt. Die restliche Fläche wird baulich so abgetrennt, dass eine eigenständige Mieteinheit entsteht. Der bauliche Zustand beider Gebäude ist gut, weshalb sich der Herrichtungsaufwand in Grenzen halten sollte. Ein aktuelles Schadstoffgutachten hat keine Belastung der Gebäude durch Schadstoffe ergeben.

Ab einer Mietdauer von 10 Jahren ist die Kreissparkasse bereit, 2 Mio. € für die Renovierung der Gebäude Tübinger Straße 74 zu übernehmen.

Nach Information der Kreissparkasse wird der Bauantrag für den Neubau im Orschelpark noch im 4. Quartal 2020 eingereicht. Nach einer Baugenehmigung im Frühjahr 2021, einer Planungsphase von einem Jahr und einer Bauzeit von 1,5-2 Jahren, wird derzeit von einer Fertigstellung Mitte/Ende 2023 ausgegangen. Nach dem Umzug der Kreissparkasse in den Neubau, stehen die Bestandsgebäude rechtzeitig für den Bezug durch die Verwaltung zur Verfügung.

Das Gebäude Marktplatz 6 liegt in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und den übrigen angemieteten Verwaltungsstandorten. Das Gebäude Tübinger Straße 74 ist zentrumsnah und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zudem gut zu erreichen.

Beide Gebäude können von der Stadtverwaltung separat angemietet werden.

Ein konkretes Raumkonzept, aus welchem hervorgeht, welche Ämter in welche Gebäude umziehen, ist noch zu erstellen.

	<b>Marktplatz 6</b>	<b>Tübinger Straße 74</b>	<b>Gesamt</b>
Mietvertragsfläche	2.300 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>	10.300 m <sup>2</sup>
Mietbeginn	flexibel	flexibel	
Mögliche Arbeitsplätze	97	320	417
Stellplätze	-	125	125
Mindestmietdauer	flexibel	flexibel	

Für die Kreissparkasse ist ein verlässliches Signal der Stadt bzgl. einer Anmietung für die Entscheidung zur Umsetzung des Neubaus wichtig.

## 2. Wirtschaftlichkeitsvergleich

Die Verwaltung hat Drees und Sommer mit der Erstellung eines Wirtschaftlichkeitsvergleichs der in Rede stehenden Interimsmöglichkeiten beauftragt. Neben dem Angebot der Kreissparkasse, liegt ein weiteres konkretes Mietangebot über einen konventionellen Neubau vor. Die Mietvertragslaufzeit hierbei beträgt fest 10 Jahre.

Den beiden konkret vorliegenden Mietangeboten wurde zum weiteren Vergleich ein Neubau in Modulbauweise („Containerbau“) auf einer fiktiven Fläche gegenübergestellt. Hierzu wurden erste Kauf-/Mietanfragen bei Verkäufern/Vermietern angefragt.

Beim „Containerbau“ wurde von einem 3 geschossiges Gebäude mit ca. 12.000 m<sup>2</sup> BGF, einer Miete von 20,00 €/m<sup>2</sup> (netto) und einem Grundstück von 8.000 m<sup>2</sup> (inkl. Stellplätze) ausgegangen.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von Drees und Sommer zeigt eindeutig, dass die Anmietung der bestehenden Kreissparkasse Gebäude die wirtschaftlichste Variante ist.

Die Pläne der Kreissparkasse Reutlingen sind zeitlich noch nicht endgültig festgelegt. Dadurch ergibt sich in der Zusammenarbeit die erforderliche Flexibilität, wie zum Beispiel die Festlegung der Mietzeit auf einen Zeitraum welcher der tatsächlichen Bauzeit entspricht. Zusätzlich können flexible Konditionen für die Verlängerung der Mietzeit vereinbart werden.

Bei allen Lösungen fallen neben den monatlichen Miet- und Nebenkosten einmalig Herrichtungskosten und Umzugskosten an. Für den Umzug ist von rd. 400 – 500 € je Arbeitsplatz auszugehen.

## 3. Fazit

Die Stadtverwaltung empfiehlt deshalb die genauen Mietvertragsbedingungen schlusszuverhandeln. Ziel der Verwaltung ist hierbei einen bzgl. der Laufzeit und der Flächen flexiblen Mietvertrag abzuschließen, um auf die Gegebenheiten bei der Durchführung der Rathaussanierung und der künftigen Entwicklung der Stadtverwaltung reagieren zu können.

gez.

Thomas Keck  
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1      Zeitplan Sanierung Rathaus