

---

**RV-Drucksache Nr. X-26**

---

Verwaltungsausschuss	19.05.2020	nichtöffentlich
Verbandsversammlung	26.05.2020	öffentlich

---

Tagesordnungspunkt:

**Haus der Region**

**Erwerb des Gebäudes der bisherigen Regionaldirektion der KSK Tübingen,  
Freiherr-vom-Stein-Straße 16, Mössingen**

**Beschlussvorschlag:**

1. Es wird befürwortet, dass vom Regionalverband Neckar-Alb die Einrichtung eines „Haus der Region“ im Gebäude der bisherigen Regionaldirektion der KSK Tübingen angestrebt wird.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, alle notwendigen Schritte vorzunehmen, um der Verbandsversammlung einen konkreten Beschlussvorschlag für den Erwerb und die Ausgestaltung des Gebäudes vorzulegen.
3. Den grundsätzlichen Überlegungen zur Finanzierung des Gebäudes wird zugestimmt und die Verbandsverwaltung wird beauftragt, hierzu weitere Schritte vorzunehmen.

**Sachdarstellung/Begründung:**

Zu 1.

Die Kreissparkasse Tübingen beabsichtigt, das Gebäude der bisherigen Regionaldirektion in der Freiherr-vom-Stein-Straße 16 in Mössingen zu veräußern. Für den Regionalverband bietet sich hier die einmalige Chance ein „Haus der Region“ einzurichten.

Im Gebäude hat im Obergeschoss bereits die Geschäftsstelle des Zweckverbands Regional-Stadtbahn Neckar-Alb ihren Sitz. Im Erdgeschoss könnte die Geschäftsstelle des Regionalverbandes Neckar-Alb eingerichtet werden. Weitere Räumlichkeiten im Untergeschoss könnten an eine weitere Institution der Region (z. B. Verein Vielfalt) vermietet werden. Neben der Einrichtung der Büroräume im Erdgeschoss bietet sich in der bisherigen Schalterhalle die Möglichkeit, Flächen für die Präsentation der regionalen Partner anzubieten. So können z. B. der Zweckverband Regional-Stadtbahn oder auch die jeweiligen Landkreise aktuelle Themen den Bewohnern unserer Region ansprechend präsentieren.

Als weiterer Punkt ist hervorzuheben, dass für die Sitzungen der Ausschüsse der Verbandsversammlung ein Sitzungsraum eingerichtet werden kann und somit ein fixer Sitzungssaal für alle Ausschusssitzungen möglich ist. Die Anreise zu den Sitzungen ist durch die Nähe zum Bahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln möglich. Aber auch bei der Anreise mit dem PKW stehen ausreichend Parkmöglichkeiten und eine zum Gebäude gehörende Tiefgarage mit 26 Stellplätzen zur

Verfügung. Der Sitzungssaal könnte dann auch für weitere regionale und lokale Veranstaltungen dienen.

Gerade die Lage des Gebäudes in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof ist besonders hervorzuheben. Durch den künftigen Halt der Regional-Stadtbahn gewinnt dieses Gebiet erheblich an Bedeutung. Ebenso besteht ein enger räumlicher Zusammenhang zum Rathaus der Stadt Mössingen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Stadtwerke Mössingen, eine ebenfalls kommunale Einrichtung.

Zu 2.

In ersten Vorgesprächen mit der Kreissparkasse Tübingen wurde von dort mitgeteilt, dass weitere Bewerber mit Kaufinteresse vorhanden sind. Der Kauf durch die öffentliche Hand hat den Charme, den dort vorhandenen Teil der öffentlichen Verwaltung weiter zu stärken. Durch den nur 50 m entfernten Bahnhof und die Regional-Stadtbahn erhält dieses Areal eine besondere Note. Die Stadt Mössingen begrüßt die vorgesehene Nutzung.

Die Überprüfung der notwendigen Umbaumaßen und Planungen und die anschließende Umsetzung soll in enger Zusammenarbeit mit der Kreissparkasse Tübingen erfolgen. Dies ist insbesondere deshalb notwendig, da die Verwaltung des Regionalverbandes nicht über die notwendigen fachlichen Kenntnisse verfügt. Diese Maßnahmen sollen von der Kreissparkasse unter Einbindung eines der Kreissparkasse bekannten Projektsteuerers, der auch bei den Sparkassenneubauten in Tübingen, Rottenburg und Mössingen involviert war, begleitet werden. Außerdem hat die Sparkasse einen Architekten, der u. a. auch für die Stadt Mössingen tätig ist, beauftragt. Ziel ist es, das Gebäude soweit zu ertüchtigen, dass es den heutigen Anforderungen gerecht wird. Bei der notwendigen Gebäudetechnik soll auf energiesparende Techniken gesetzt werden.

Die vorhandene Anordnung der Büroräume kann voraussichtlich größtenteils übernommen werden. Konkrete Planungen, auch zur Einrichtung des oben erwähnten Sitzungssaals, sind noch vorzunehmen und sollen zu gegebener Zeit der Verbandsversammlung vorgestellt werden. Die Verbandsverwaltung sieht im Raumangebot des Gebäudes deutliche Verbesserungen sowohl in organisatorischen als auch arbeitsökonomischen Bereichen. Mit der Stadt Mössingen als Vermieter der bisherigen Büroräume wurden Gespräche bzgl. einer Kündigung des Mietverhältnisses geführt. Von dortiger Seite sind die Gründe für die Verlegung der Geschäftsstelle nachvollziehbar und werden, wie oben angeführt, auch unterstützt.

Um der Verbandsversammlung konkrete Vorschläge zur Gestaltung und notwendiger baulicher Maßnahmen machen zu können, sind wie dargelegt noch weitere Schritte/Überprüfungen notwendig. Diese werden von der Verbandsverwaltung in die Wege geleitet.

Zu 3.

Die ersten Kaufpreisvorstellungen der Kreissparkasse für das Gebäude in seinem derzeitigen Zustand entsprechen in etwa dem Verkaufswert. Die Grundstücksgröße beträgt rund 3.300 m<sup>2</sup>. An nutzbarer Fläche stehen im gesamten Gebäude rund 1.100 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Der letztendliche Kaufpreis hängt von den notwendigen baulichen Maßnahmen ab, die von der Kreissparkasse durchgeführt werden sollen.

Hinsichtlich der Finanzierung wurden erste Kreditangebote eingeholt. Die Konditionen sind zwischen 0,71 % und 0,96 % je nach Laufzeit, kommunal verbürgt, sehr günstig.

Der Regionalverband ist Eigentümer von 2 Grundstücken, die derzeit im Wege der Erbbaupacht genutzt werden. Die Grundstücksgrößen betragen rd. 3.400 m<sup>2</sup> bzw. rd. 5.000 m<sup>2</sup>, insgesamt also rd. 8.400 m<sup>2</sup>. Bei der Stadt Mössingen wird derzeit der Grundstückswert ermittelt. Der Verkaufserlös könnte zur Finanzierung des Kaufpreises verwendet werden.

Die derzeitigen an die Stadt Mössingen zu entrichtenden Mietkosten liegen bei rd. 40.000 EUR. Diese würden entfallen. Aus der Vermietung des Oberschosses an den Zweckverband Regional-Stadtbahn könnten jährlich rd. 24.000 EUR sowie des Untergeschosses jährlich rd. 12.000 EUR vereinnahmt werden. Der Gesamtbetrag von 76.000 EUR stünde für laufende Finanzierungskosten

zur Verfügung. In Abhängigkeit der tatsächlich notwendigen Fremdmittel und der günstigen Kreditkonditionen ergibt sich die tatsächliche Kreditlaufzeit bis zur Tilgung des Darlehens.

Zur Konkretisierung der möglichen Finanzierung sind daher weitere Erkenntnisse über die Gesamtkosten und die Verkaufsmöglichkeiten der Grundstücke notwendig. Unter der Voraussetzung der Zustimmung zu den Überlegungen über die Grundzüge der Finanzierung wird die Verbandsverwaltung daher beauftragt, die weiteren Prüfungen und notwendigen Verhandlungen durchzuführen.

gez.  
Dr. Dirk Seidemann  
Verbandsdirektor

gez.  
Alexander Kübler  
Verwaltungsleiter