



## Kreistagssitzung am 22. März 2021

**TOP1:** Baubeschluss für den Neubau des Hochhauses (Hochpunkt) inkl. Parkhaus-Ost im Bauabschnitt 1a des Baufeldes 4-2 Flugfeld

**TOP 2:** Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Neubau eines Hochhauses (Hochpunkt) inkl. Parkhaus-Ost im Bauabschnitt 1a des Baufeldes 4-2 Flugfeld als Verhandlungsverfahren nach VOB/A

Projektgeschäftsführer Harald Schäfer





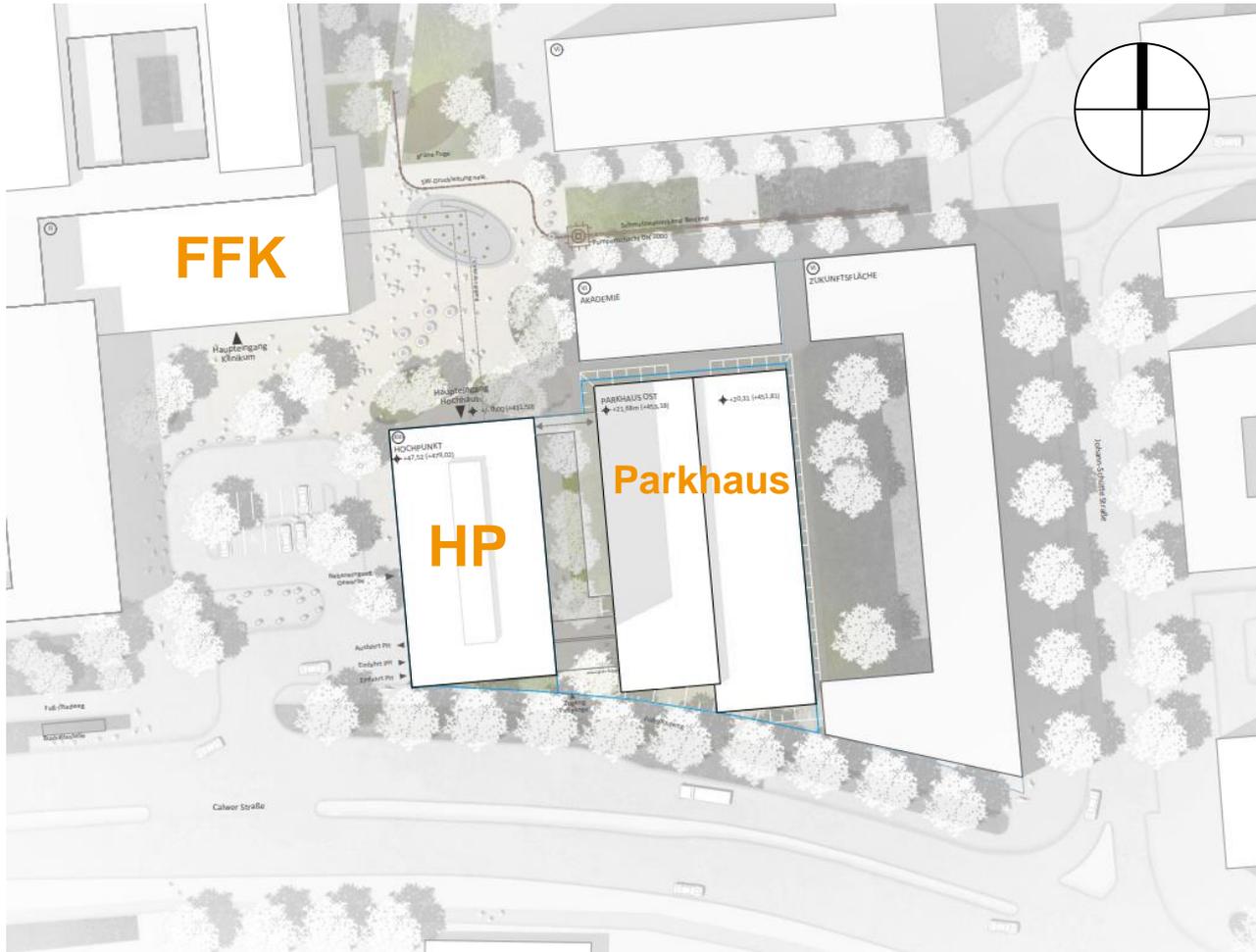
**Neubau** Flugfeldklinikum

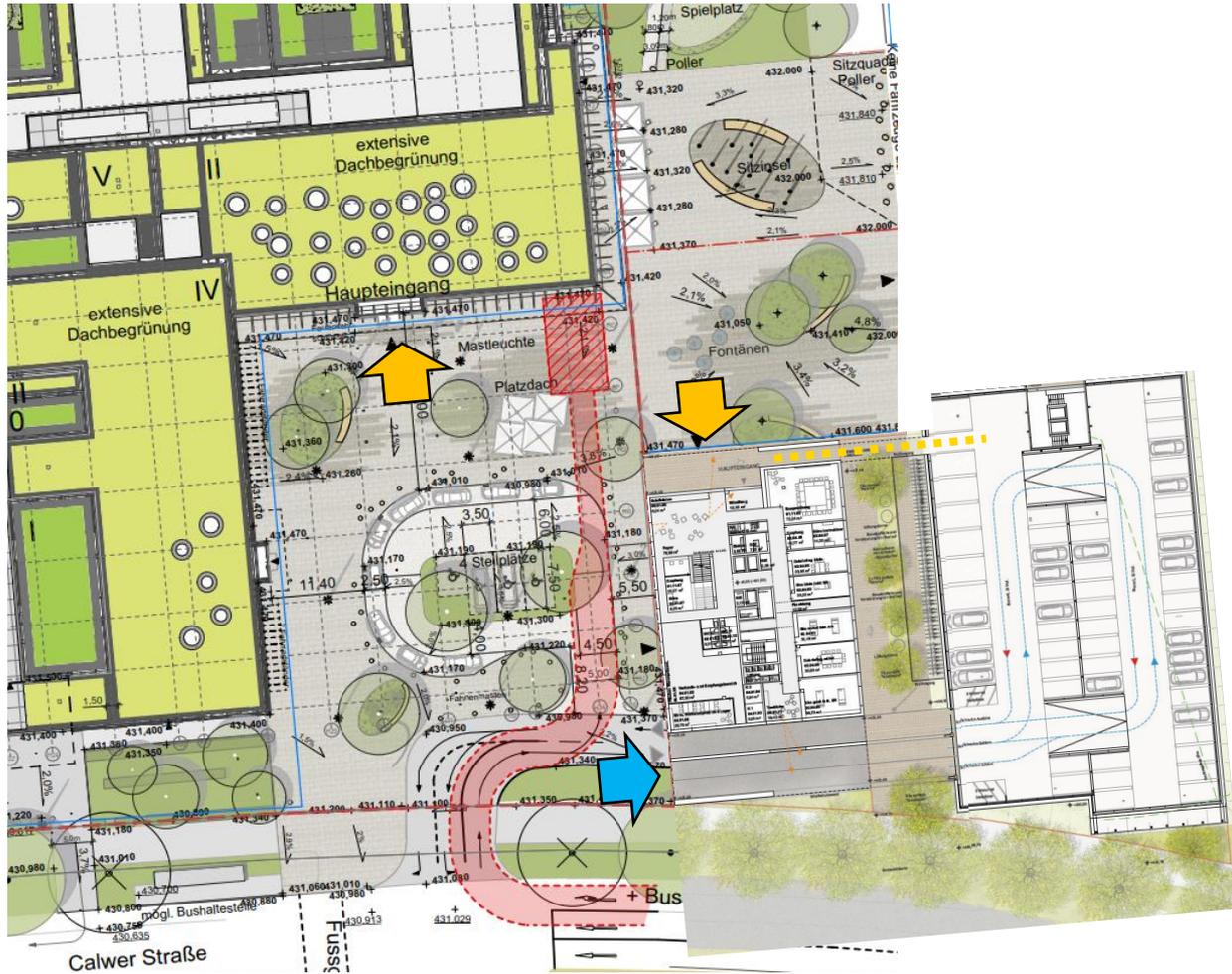


- Im Januar fand die **zweite Sitzung der Auswahlkommission** statt. Sie hat einstimmig Bieter 2 die höhere Punktzahl vergeben.
- In der zweiten Wertungsrunde erreichte der andere Bieter die Mindestpunktzahl von 300 Punkten für Umschlag 1 nicht und wurde daher nicht zur Abgabe eines letztverbindlichen Angebotes aufgefordert.
- Die **Endverhandlung** fand am 28. Januar statt.
- Das letztverbindliche und finale Angebot wurde am 4. Februar eingereicht.
- Das Angebot der **Fa. Georg Reisch GmbH & Co. KG** erhält die höchste Punktzahl.
- Sie hat das insgesamt **wirtschaftlichste Angebot** abgegeben. Der angebotene Preis ist in Bezug auf die geforderten städtebaulichen sowie baulichen und technischen Qualitäten und Standards als marktkonform einzustufen.



# Ergebnis der Auswahlkommission



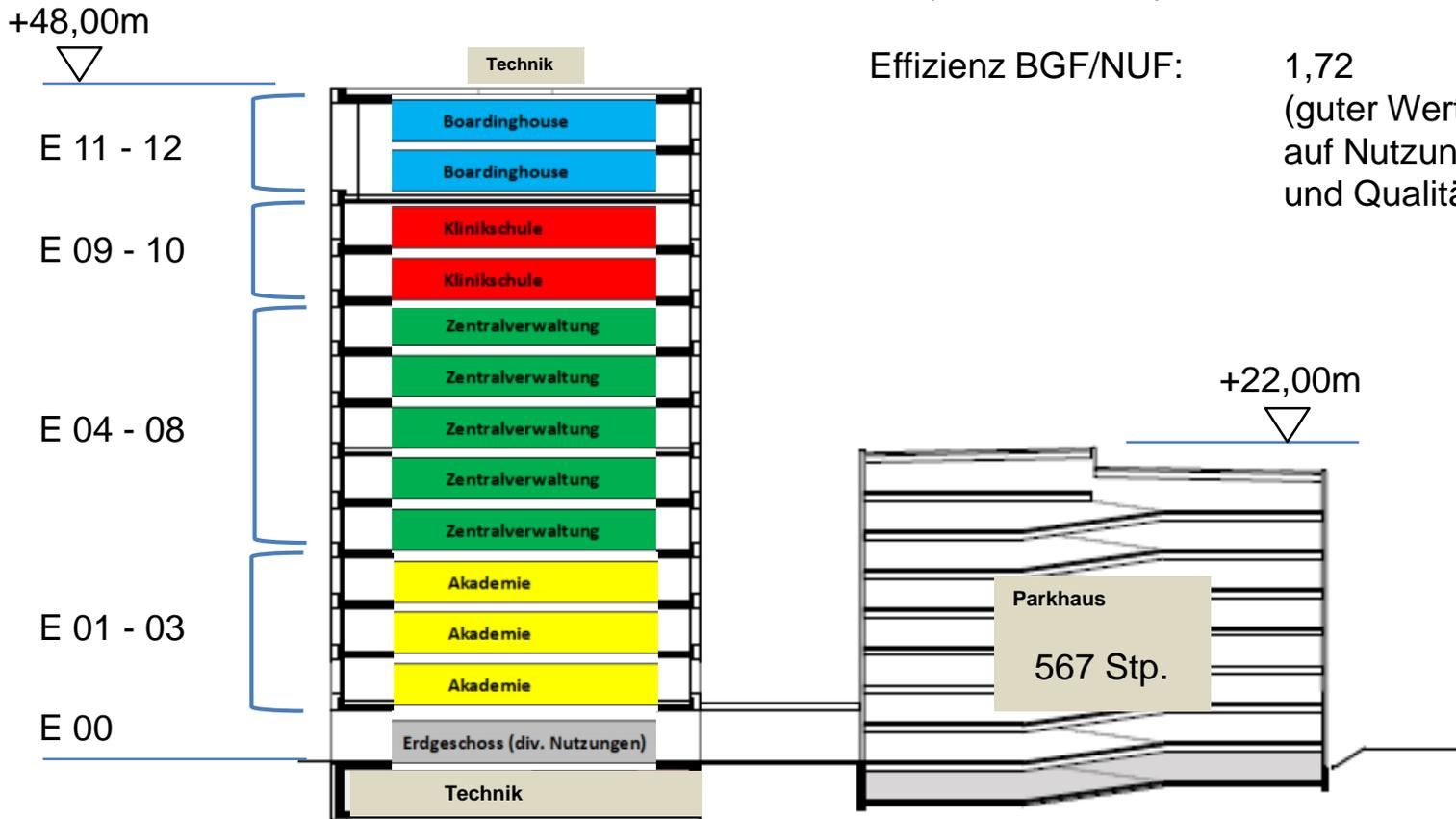


# Ergebnis der Auswahlkommission

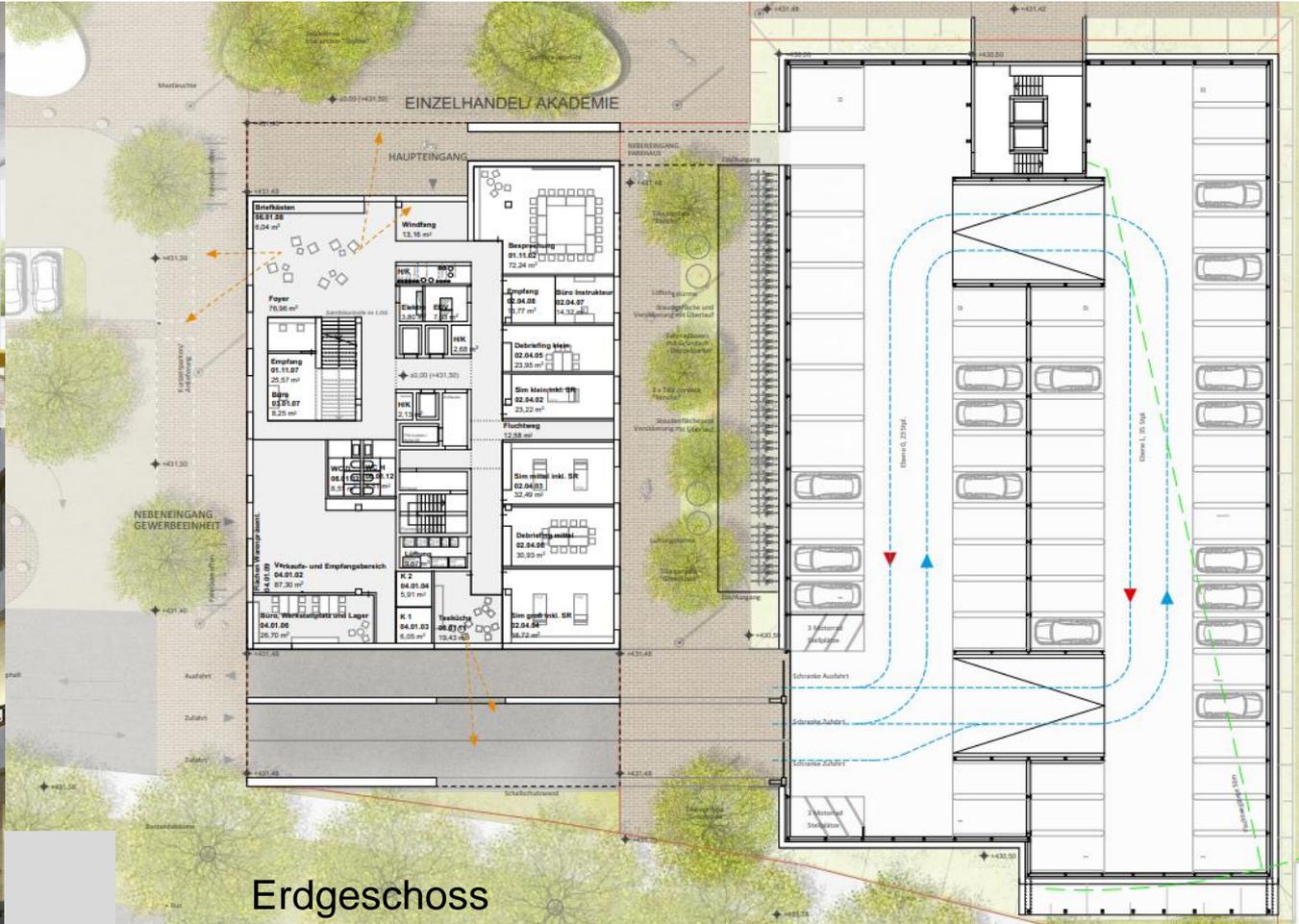


BGF (Bruttogeschossfläche):	15.318 m <sup>2</sup>
NUF (Nutzfläche):	8.903 m <sup>2</sup>
VF (Verkehrsfläche):	3.303 m <sup>2</sup>
TF (Technikfläche):	1.047 m <sup>2</sup>

Effizienz BGF/NUF: 1,72  
(guter Wert bezogen auf Nutzungsvielfalt und Qualität)

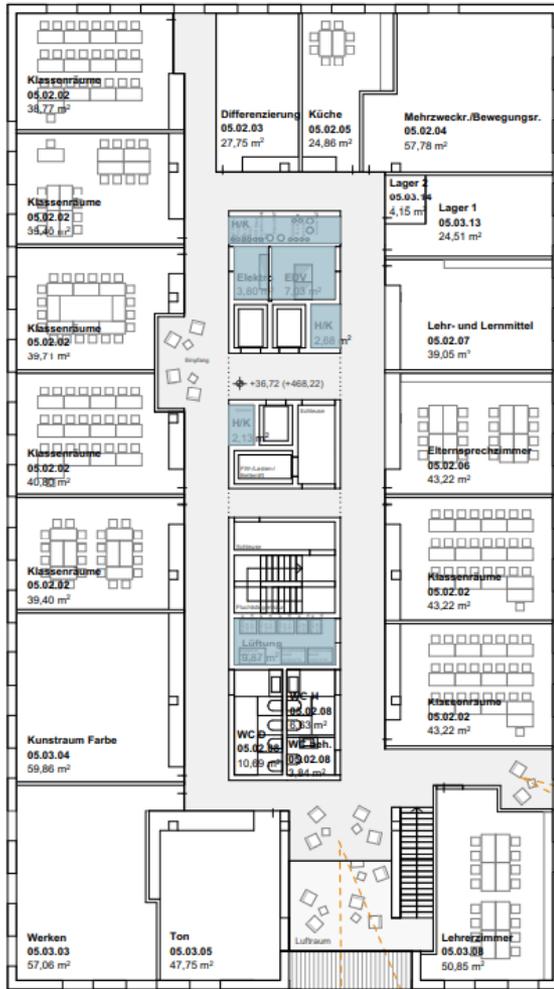


# Ergebnis der Auswahlkommission



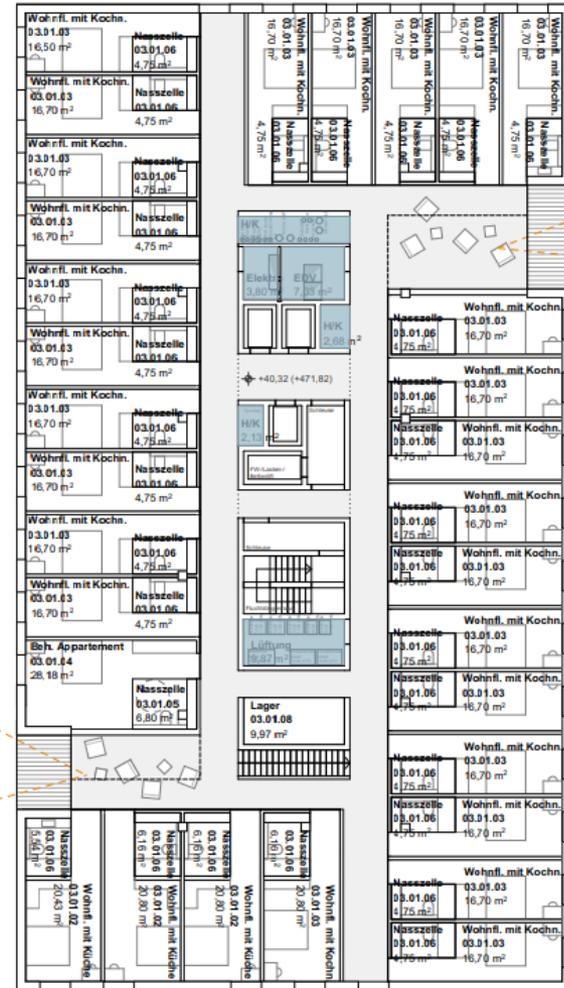


# Ergebnis der Auswahlkommission



Schule

Grundriss **E10** M 1:200



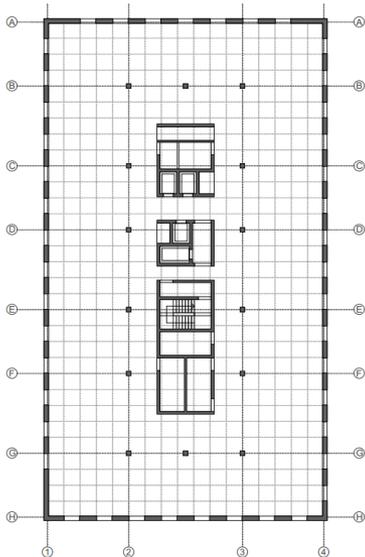
Boardinghouse

Grundriss **E11** M 1:200

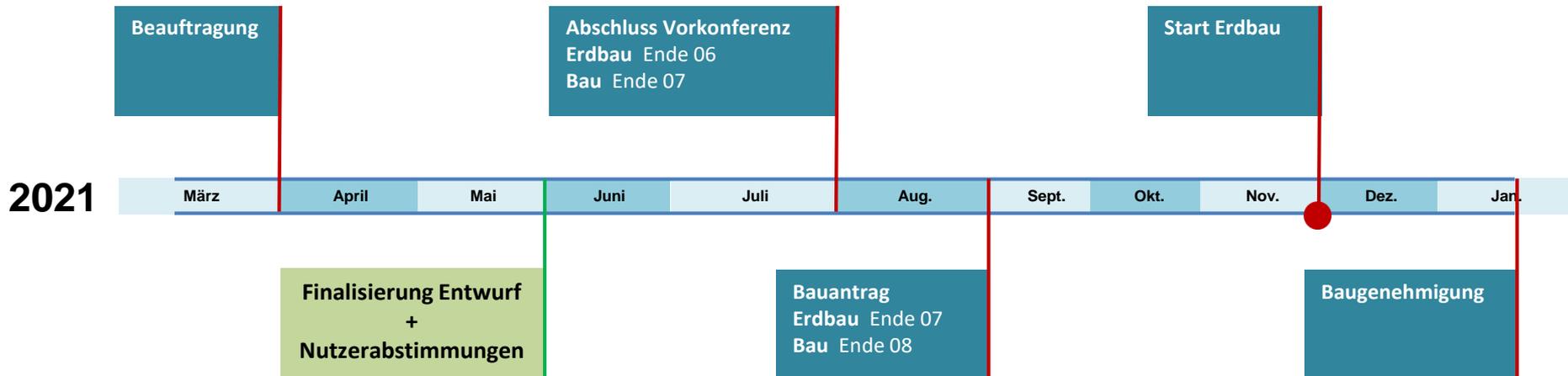




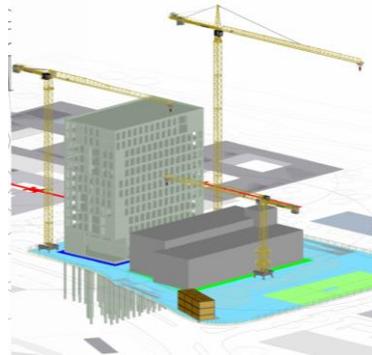
Konstruktionsraster



- **Hochwertige Fassade** garantiert **Langlebigkeit mit geringen Wartungs- und Instandhaltungskosten.**
- Der Innenausbau der Stahlbetondecken mit Doppelboden gewährleistet eine **sehr flexible Medieninstallation.**
- Die Fassaden- und Ausbaukonstruktion sowie das angewendete Konstruktionsraster ermöglichen ein **sehr hohes Maß an innenräumlicher Flexibilität.** Umnutzungen lassen sich einfach durchführen.
- Wärmeversorgung über **Fernwärme** bedarfsgerecht gesteuert.
- Heizung + Kühlung über **Betonkerntemperierung** inkl. Unterstützung im Heizfall über Heizkörper und im Kühlfall durch Zuluft.
- **LED Beleuchtung** mit automatischer Anpassung ans Tageslicht.
- Flächendeckendes **WLAN** inkl. VoIP und Wifi Calling Funktion.
- Energetisch wird der Standard **KfW-Effizienzhaus 40** erreicht.



- **22.03.2021:** Beschlussfassung im Kreistag (öffentlich)
- 06.2021: Abschluss Entwurfsplanung
- 09.2021: Bauantrag
- 11.2021: Start Erdbau
- 02.2022: Start Rohbau



- 10.2022: Start Fassade Hochhaus
- 02.2023: Start Stahlbau Parkhaus
- 12.2023: Bau fertig
- 04.2024: Abnahme und Übergabe
- 07.2024: Nutzungsaufnahme



	Mio. EURO brutto
<b>Gesamtkosten Bau</b> (GU Auftrag)	<b>65,817</b>
<b>Optionen</b> (perspektivisch nach Konkretisierung im weiteren Planungsprozess reduzierbar)	(-0,593)
<b>Ausstattung</b>	<b>0,925</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>3,370</b>
<b>Gesamtkosten Bau inkl. Ausstattung und Nebenkosten</b>	<b>70,112</b>
<b>Risikobetrachtung</b>	<b>3,995</b>
Unvorhergesehenes, Baugrund- und Genehmigungsrisiko, Nachtragsangebote	
<b>Zwischensumme</b>	<b>74,107</b>
Grundstückskosten nach Bauabschnitt 1A	1,78
<b>Gesamtprojektbudget</b>	<b>75,887</b>



- Aufgrund der Annahmen aus 2018 waren im Wirtschaftsplan **56,8 Mio €** berücksichtigt.
- Gründe für die Anpassung sind
  - um 33 % höhere BGF-Flächen und um eine ca. 40% höhere Anzahl an Stellplätzen,
  - ein Verbindungstunnel zwischen Hochhaus und Flugfeldklinikum,
  - deutlich bessere und nachhaltige technische und bauliche Standards und flexible Nutzungsmöglichkeiten und
  - die baurechtlichen und städtebaulichen Vorgaben.
- Der qualitativ hochwertige Entwurf garantiert Langlebigkeit mit geringen Wartungs- und Instandhaltungskosten sowie geringeren Betriebskosten.



Bei einem Zinssatz von 0,0 % bis 0,8 % hat der **Eigenbetrieb Gebäudemanagement** einen **jährlichen Nettoaufwand von rund 0,5 bis 0,8 Mio. Euro** zu tragen.

## Zum Vergleich:

- Bei einer externen Anmietung des **Hochhauses** würden jährliche Kosten i.H.v. ca. **1,4 Mio. Euro** brutto (bei **13,50 €/m<sup>2</sup>**) entstehen. (Die Nettobelastung aus den Baukosten des Hochpunktes (ohne Parkhaus) beläuft sich auf **10,28 €/m<sup>2</sup>**.)
- Bei derzeit **steigenden Mietpreisen** auf dem Flugfeld ist in den nächsten Jahren sowohl von höheren Mieterlösen der vermieteten Flächen des Hochpunktes als auch einer schnelleren Amortisierung bei Betrachtung Kauf zu Miete auszugehen.
- Zu berücksichtigen sind außerdem der **hohe Technisierungsgrad** des Hochhauses und die **zentrale Lage** auf dem Flugfeld, die bei einer externen Anmietung der Flächen so nicht gewährleistet werden könnten, sowie die **hohe Flexibilität** bei einer Nutzungsänderung.

→ **Die Verwaltung bewertet das Projekt unter den gegebenen Annahmen als wirtschaftlich**



**Neubau** Flugfeldklinikum

## Die Georg Reisch GmbH & Co. KG

Seit über 85 Jahren arbeitet unser Bauunternehmen erfolgreich am Markt. Im Mai 1933 hatte Maurermeister Georg Reisch, der Großvater der beiden jetzigen Geschäftsführer und Brüder Hans-Jörg und Andreas Reisch, das Familienunternehmen unter der Firmierung Georg Reisch in Saulgau gegründet. Nach kriegsbedingter Unterbrechung baute er das Unternehmen kontinuierlich auf und die Mitarbeiterzahl war alsbald dreistellig.

1970 übernahm Sohn Georg Reisch jr., nach absolvierter Maurerlehre und Bauingenieurstudium zum Dipl.-Ing. (FH), die Geschäftsleitung.

1992 trat die dritte Generation in die Firmenleitung ein: Hans-Jörg Reisch, ausgebildet als Maurer, zum Dipl.-Ing. (FH) der Architektur und zum Diplomwirtschaftsingenieur (FH), erweiterte das Portfolio um planerische Gesamtlösungen.

2000 kam Andreas Reisch, ausgebildet in den Studiengängen Ingenieurwesen, Projektmanagement und Wirtschaftsingenieurwesen, ins Unternehmen. Er ist für den kaufmännischen Bereich, für Projektentwicklung, Immobilien und schlüsselfertiges Bauen zuständig.

2007 wurde ein Zweigbüro in Ravensburg eröffnet. Die Bautätigkeit erweiterte sich auf den gesamten oberschwäbischen Raum.

2009 wurde die Reisch Gebäudemanagement und 2013 die Reisch Projektentwicklung gegründet. Damit ist im Firmenverbund der komplette Immobilien-Zyklus abgebildet.

Heute beschäftigt das Unternehmen rund 300 Mitarbeiter und verknüpft die Vorteile eines mittelständischen, regional tätigen Betriebes mit der Leistungsfähigkeit für große Baumaßnahmen.

Wir garantieren Auftraggebern, Lieferanten und Partnerunternehmen eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Verantwortung und Anspruchshaltung gegenüber bebauter Umwelt geben uns die Richtung vor. Leidenschaft für gute Architektur prägt unsere Arbeit gleichermaßen wie präzise kalkulierte Planungen und Dienstleistungen, die funktionieren. Für jedes Projekt erhalten Kunden einen persönlichen Ansprechpartner.

REISCH

