

Beschlussvorlage

Fachbereich:	GB Z Zentrale Angelegenheiten	Datum:	24.10.2011
Berichtersteller:	Dieter Pillmann, Güli Celik	AZ:	GB Z
		Vorlage Nr.:	308/2011

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Kreistag	27.10.2011	öffentlich - Entscheidung

Erweiterungsbau Landratsamt Coburg

I. Sachverhalt

Die Thematik war bereits im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau der Straßenmeisterei des Landkreises Coburg und als separate Beschlussvorlage Gegenstand der Beratungen in den Kreisgremien. Insoweit wird auf die Vorlagen Nr: 224/2011 vom 04.04.2011, 241/2011 vom 16.06.2011, 274/2011 vom 22.09.2011 und 274/2011 vom 22.09.2011, zur Beratung und Beschlussfassung in den Sitzungen des Bauausschusses, des Kreisausschusses und des Kreistages hingewiesen. Die Vorlage Nr. 304/2011 vom 11.10.2011 ist zwischenzeitlich vom Bauausschuss und vom Kreisausschuss in der gemeinsamen Sitzung befürwortend, unter Aufhebung der Vertraulichkeit, zur Beschlussfassung an den Kreistag überwiesen worden. Die Aufhebung der Vertraulichkeit bezieht sich nicht auf die bis dato zur Entscheidungsfindung überlassenen Daten, soweit der Datenschutz greift.

Ausgangsüberlegungen für einen evtl. Erweiterungsbau sind:

- Konzentration aller Verwaltungsteile des Landkreises Coburg an einen Standort, um die Kundenzufriedenheit zu verbessern, Betriebsabläufe zu optimieren und
- weitere Synergieeffekte zu generieren
- Ablösung unwirtschaftlicher Mietverhältnisse
- Schaffung der erforderlichen Platzverhältnisse für Projekt- und Verwaltungsarbeit.

Um dies zu realisieren wird vorgeschlagen, einen **Erweiterungsbau** im südlichen Grundstücksbereich Lauterer Straße 60 zu schaffen, mit Unterbringung

- der Tiefbauverwaltung und der Straßenmeisterei –
- und weiterer Büroflächen für verschiedene Verwaltungsbereiche.

Dafür aufgegeben wird die Planung, das Gebäude Neustadter Straße 7 (ehem. Gesundheitsamt) als Verwaltungsgebäude umzubauen.

Im vorläufigen **Raumprogramm** ist dafür ein Raumbedarf von 2.465 m² berechnet und ausgewiesen.

Die Gesamtschau und eine Planskizze mit Kostenschätzung sind in der Unterlage (1) der Vorlage 304/2011 von Architekt Christian Wutke dargestellt.

Dadurch freiwerdende Flächen im bisherigen Amtsgebäude werden für Projekte (in 2011 ist ein Antrag für das Projekt MORO[®] gestellt) sowie ein Bürgerbüro und auch für den Raumbedarf des Gesundheitsamtes und die dringende Erweiterung des Fachbereiches Informations- und Kommunikationstechnik benötigt.

Vorab wurde bei einer Überprüfung (Basis FA-ZR/1985) als Ergebnis ermittelt, dass Raumreserven im bestehenden LRA-Gebäude nicht vorhanden sind. Das Raumprogramm des LRA Coburg wurde mit Schreiben vom 06.08.1981 vom Bayer. Staatsministerium des Inneren mit 169 Arbeitsplätzen, hiervon entfallen 148 Arbeitsplätze in die Kernverwaltung, anerkannt. Die Kernverwaltung ist mittlerweile (Stand 01.08.2011) um 10 Arbeitsplätze auf 157,78 gestiegen und die Anzahl der Gesamtbeschäftigten beläuft sich auf 187,78.

In dem 1981 genehmigten Raumprogramm wurden 10% Raumreserven vorgesehen und mit anerkannt. Mit diesen Reserven konnte die steigende Anzahl an Personal und die unterschiedlichen Projekte wie ZV Grünes Band, VHS-Lebenslanges Lernen, Mehr-Ausbildung, Regionalmanagement, etc. abgedeckt werden. Dem errechneten Bedarf von 2768 m² für 157,78 Arbeitsplätze der Kernverwaltung stehen verfügbare Flächen von 2766 m² gegenüber.

Die vergleichende Darstellung der **Betriebs- und Folgekosten** weist zu erwartende Verbesserungen in beträchtlicher Höhe aus (Details s. beil. Unterlage 2 der Vorlage 304/2011).

Bei **Gesamtbetrachtung** der Maßnahmen (Neubau Straßenmeisterei mit Tiefbauverwaltung und Erweiterungsbau LRA) hätte der Landkreis Coburg kalkulierte Gesamtausgaben in Höhe von:

6.128.000 €

Dem stehen gegenüber Einnahmen und nicht anfallende Ausgaben in Höhe von:

3.076.000 €

Außerdem ergeben sich **jährlich** Einnahmen und Einsparungen in Höhe von:

205.735 €

Zu berücksichtigen ist weiter, dass in den Gesamtausgaben ein Betrag von:

1.921.000 €

enthalten ist, der für die Baumaßnahme in Scheuerfeld angefallen wäre.

Die vom Bauausschuss mehrheitlich und vom Kreisausschuss einstimmig empfohlene Variante geht gem. nachstehender Tabelle von einem jährlichen Finanzierungsbedarf von 90.945 € aus.

	Ausgaben in €		Einnahmen in €	
Baukosten SM +Tiefbau	2.655.000	Verkaufserlös Grundstück (11.442 m ²)	400.000	²⁾
Abbruchkosten Scheuerfeld	150.000	Verkaufserlös Wohnhaus Scheuerfeld	200.000	
Baukosten Erweite- rungsbau	3.323.000	Verkaufserlös Dienstge- bäude Neustadter Straße 7	1.200.000	
Summe:	6.128.000		1.800.000	
Abgleich Ausgaben: im HH einzustellen Finanzierung über Kredit ¹⁾	4.328.000 jährlich 259.680	Einnahmen aus Miete und ersparter Miete im HH für Bedienung Kredit verfügbar	jährlich 178.735	³⁾
Netto:	80.945			

Bei besserem Verkaufserlös für das Grundstück in Scheuerfeld verringert sich der Kreditbedarf.

Gelöst sind bei Verwirklichung dieser Variante, die Hauptproblemstellungen wie: die kundenfreundliche Konzentration des Dienstbetriebs in der Lauterer Straße, dadurch Generierung von Synergieeffekten, Deckung des Raumbedarfs im Verwaltungsbereich und für Projekte, Ablösung unwirtschaftlicher Mietverhältnisse, Generierung von Mieteinnahmen.

Bereits mehrfach vorgetragen sind die Vorteile, jetzt, vor Beginn der Baumaßnahme „Straßenmeisterei mit Tiefbau“ die Entscheidung eines Erweiterungsbaues zu treffen (Dimensionierung von Heizung, Planung zur gemeinsamen Nutzung von Sozial-, Besprechungs- und sonstigen Nebenräumen, gemeinsame Fachplanung möglich, Synergien bei gemeinsamer Gewerkevergabe etc.).

Analog den Absprachen bei Schulbaumaßnahmen wird vorgeschlagen, auch für die Baumaßnahme/n Neubau Straßenmeisterei und Erweiterung LRA eine baubegleitende Arbeitsgruppe aus Politik und Verwaltung einzurichten.

Der Auftrag zur Planung kann zweckmäßigerweise nur an das Büro Wutke erfolgen. Diese Entscheidung sowie dann weitere Entscheidungen über die Vergabe entsprechender Planungsleistungen hat in den nächsten Jahren Investitionen von über 1 Mio. € zur Folge. Die Entscheidung hierüber fällt daher gemäß § 29 der Geschäftsordnung des Kreistages in der derzeit gültigen Fassung in die Zuständigkeit des Kreistages. Nachdem eine solche Entscheidung weitreichende Auswirkungen für die kommenden Haushaltsjahre hat, ist in dieser Angelegenheit entsprechend der am 08.10.2009 geänderten Geschäftsordnung (i. d. F. vom 16.12.2010) vor einer Entscheidung im Kreistag der Kreisausschuss zu beteiligen. Die entsprechenden Vorberatungen sind im Rahmen zweier gemeinsamer Sitzungen des Bau- und Kreisausschusses.

Die Behandlung erfolgt öffentlich, da die Gründe für die vertrauliche Behandlung insoweit sie in der Beschlussvorlage dargestellt sind, entfallen sind.

Dem Kreistag wird vorgeschlagen folgenden Beschluss zu fassen:

II. Beschlussvorschlag

1. Der Planung des Erweiterungsbaues des Landratsamtes Coburg gem Planvariante 4 am Standort des Landratsamtes Coburg auf den Fl. Nrn. 5468, 5469, 5470, 5471, 5472/3 und 5472/10 der Gemarkung Coburg wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Der Bauabschnitt „Erweiterungsbau Landratsamt Coburg“ soll ab 2012 oder baldmöglichst begonnen werden.
3. Mit der Erstellung der Planung für den BA Erweiterungsbau Landratsamt Coburg wird das Architekturbüro Wutke entsprechend der vorgestellten Planvariante Nr. 4 bis zur Leistungsphase 2 beauftragt.
4. Der Landrat wird zur Auftragsvergabe und zum Abschluss eines entsprechenden Architektenvertrages ermächtigt und beauftragt, ebenso zum Abschluss für in dieser Phase erforderlicher Verträge mit Fachplanungsstellen.
5. Die Realisierung der Maßnahme bleibt einer gesonderten Beschlussfassung nach Vorliegen der Genehmigungsplanung und der Kostenermittlung vorbehalten. Der Raumbedarf für das Jobcenter Coburg Land ist als abgeschlossener Gebäudetrakt zu planen, der eine evtl. separate Nutzung oder Vermietung an Dritte ermöglicht.
6. Die Haushaltsmittel sind im Zuge der Fortschreibung des Investitionsprogramms möglichst in den Haushaltsjahren 2012 bis 2014 bereitzustellen.
7. Die anfallenden Kosten sind aus der Haushaltsstelle 00681.9450 (Erweiterungsbau Landratsamt Coburg) der jeweiligen Vermögenshaushalte zu bezahlen.

8. Voraussetzung zur Umsetzung dieses Beschlusses ist der Verkauf der Immobilie, Neustadter Straße 7, 96450 Coburg (altes Gesundheitsamt) zum Preis von 1,2 Mio €.
9. Für die Begleitung der Baumaßnahmen Erweiterungsbau Landratsamt Coburg (und Neubau Straßenmeisterei) wird die Einrichtung einer baubegleitenden Arbeitsgruppe aus Politik und Verwaltung eingerichtet.

III. An GBZ
mit der Bitte um Mitzeichnung.

.....

IV. Zum Akt/Vorgang

Landratsamt Coburg

Michael Busch
Landrat