

Beschlussvorlage

| | | | |
|--------------------|--------------------------|--------------|------------|
| Fachbereich: | FB Z4 Kommunalen Hochbau | Datum: | 10.02.2023 |
| Berichterstattung: | | AZ: | |
| | | Vorlage Nr.: | 044/2023 |

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|----------------|------------|---------------------------|
| Bauausschuss | 23.02.2023 | öffentlich - Vorberatung |
| Kreistag | 15.03.2023 | öffentlich - Entscheidung |

Garden-City-Gebäude - Umbau zum „Haus der Regionalentwicklung“; Vorstellung der Planung und Ausführungsbeschluss

Anlage

Entwurfspläne „Haus der Regionalentwicklung“

Sachverhalt

Am 26.11.2020 hat der Kreistag den Beschluss gefasst, das Garden City – Gebäude zu erwerben und nach Beendigung der Nutzung durch das Contract-Tracing-Team zu einem „Haus der Regionalentwicklung“ umzubauen.

Zusätzlich zu den zum Landratsamt gehörigen Sachgebieten sollen auch das Regionalmanagement „Coburg Stadt und Land aktiv GmbH“ sowie die Mitarbeiter der Tourismusregion dort untergebracht werden.

Zur Entspannung der problematischen Raumsituation im Landratsamt Coburg genießt die Baumaßnahme überdies besondere Bedeutung mit erhöhter Dringlichkeitsstufe.

Es ist nach derzeitigen Informationen abzusehen, dass die Nutzung durch das Contract Tracing Team Ende Juni 2023 enden wird.

Der Fachbereich kommunaler Hochbau, der sämtliche Architektenleistungen selbst ausführt, hat daher in der Zwischenzeit Bedarfsermittlungen für alle betroffenen Bereiche vorgenommen und darauf aufbauende Planungen sowie eine Kostenschätzung erstellt. Die Fachplanungen der Technischen Ausrüstung sind dem Planungsbüro B&W, Coburg, sowie dem IB Preller – ecoplan aus Lichtenfels übertragen.

Die aktuellen Entwürfe werden nun in der Sitzung des zuständigen Fachausschusses ausführlich vorgestellt. Für die Vorbereitung der Gremiensitzung sind die Entwürfe bereits als Anlage im Ratsinformationssystem hinterlegt.

Im Garden-City-Gebäude ist konkret geplant, Büro- und Besprechungsräume für die Coburg Stadt und Land aktiv GmbH, den Tourismus, die Wirtschaftsförderung und die Landkreisentwicklung herzurichten. Außerdem ist ein Raum mit Arbeitsplatz für ein mögliches redundantes Rechenzentrum der LuK vorgesehen, ein allgemeiner Besprechungs- oder Schulungsraum und ein weiteres Zweimannbüro.

Im Erdgeschoss mit Zugang zum Außenbereich soll ein Mehrzweckraum für Veranstaltungen, Sitzungen, Besprechungen und repräsentative Termine entstehen.

Im aktuellen Entwurf sind 31 vollwertige Arbeitsplätze vorgesehen, sowie ein kleines Büro mit 2 Auswecharbeitsplätzen. Insbesondere innerhalb des großen Bereichs der Wirtschaftsförderung und Landkreisentwicklung (Erdgeschoss) ist Wert darauf gelegt, flexible, innovative Arbeitsumgebungen zu schaffen. Damit bestünde in diesem Bereich die grundsätzliche Option, bei Bedarf weitere Arbeitsplätze für Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu generieren.

Bei der Haustechnik war ursprünglich vorgesehen, das bestehende Konzept beizubehalten (Wärmeerzeugung durch Gastherme, Kühlung durch Strom). Grund dafür war die Annahme, die Anschaffungskosten möglichst niedrig zu halten. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen ist dieses Konzept jedoch nicht mehr zeitgemäß und auch nicht mehr sinnvoll, da die Gefahr extrem hoher Betriebskosten droht.

Klar ist nun: Auf Grund der Bauweise (Stahlbeton-Skelettbauweise mit vorgesetzten Sandwichelementen) ist eine Kühlung eine unbedingte Voraussetzung. Das Büro B&W hat deshalb vorgeschlagen, Wärme- und Kälteerzeugung mittels Geothermie / Wärmepumpen erfolgen zu lassen. Dies erscheint als effizienteste und nachhaltigste Lösung der Wärmeerzeugung und Kühlung des Gebäudes. Darüber hinaus würde damit der grundlegenden Intention des Gebäudes als Innovationshub des Landkreises Coburg zusätzlich Profil gegeben. Mit der Geothermie-Wärmeversorgung hätte das Gebäude zudem Signalwirkung in Richtung einer klimafreundlichen Wärmeerzeugung. Für nachfolgende Kostenschätzung sind beide Varianten untersucht worden.

In den Gremiensitzungen wird Herr Wolkenhauer (Planungsbüro B&W) die Konzepte, sowie Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen dazu vorstellen. Sollte die Geothermie-Variante weiter verfolgt werden, wird genauer zu untersuchen sein, ob die Anlagen auf dem landkreiseigenen Grundstück untergebracht werden können oder ggf. Flächen dafür gepachtet werden müssen.

Die Elektroinstallationen beinhalten insbesondere eine strukturierte Datenverkabelung, so dass eine Trennung von internen und externen Bereichen möglich ist und auch jederzeit geändert werden kann.

Die Kosten für ein redundantes Rechenzentrum sind nicht enthalten - lediglich die Herstellung der dafür benötigten Räumlichkeiten.

Nach Beschluss des KSA vom 17.11.2022 wurde der Planer zusätzlich beauftragt, eine Photovoltaikanlage auf der Dachfläche zu planen und die Kosten dafür zur ermitteln.

Sobald der Beschluss über die Art des Energiekonzepts gefasst ist, werden die haustechnischen Konzepte konkret aufeinander abgestimmt und hinsichtlich Einsparmöglichkeiten untersucht.

Kostenschätzung (brutto):

| | | |
|----------------------|--|---|
| Kostengruppe 300 | Bauwerkskosten: | ca. 955.000.- € |
| Kostengruppe 400 | Technische Anlagen: Heizung, Lüftung, Sanitär | ca. 542.500.- € (mit Geothermie) oder ca. 291.300.- € (mit Gas / Strom) |
| | Elektro: | ca. 885.300 € (inkl. zusätzlicher PV-Anlage) |
| Kostengruppe 500 | Außenanlagen: | ca. 65.000.- € |
| Kostengruppe 600 | Ausstattung: | ca. 120.500.-€ |
| Kostengruppe 700 | Nebenkosten / Honorare | ca. 290.700.- € (Konzept Geothermie) ca. 248.500.- € (Konzept Gas / Strom) |
| Gesamtkosten: | | ca. 2.859.000.- € (mit Geothermie) ca. 2.565.600.- € (mit Gas / Strom) |

Beschlussvorschlag

- 1) Der vorgestellte hochbauliche Entwurf wird zur Kenntnis genommen und befürwortet.
Es sind keine weiteren Änderungen / folgende Änderungen zu berücksichtigen
.....
- 2) a) Bei den haustechnischen Anlagen soll das Konzept Geothermie / Wärmepumpen weiter geplant und umgesetzt werden. Es ist zu prüfen, ob Fördermöglichkeiten zur Verfügung stehen. Diese sind ggf. zu beantragen.

b) Bei den haustechnischen Anlagen soll das ursprüngliche Konzept Gastherme / Klimageräte beibehalten und umgesetzt werden.
- 3) Eine Photovoltaikanlage auf der Dachfläche des Gebäudes soll wie vorgestellt realisiert / nicht realisiert werden.
- 4) Die Kostenschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Gesamtkosten werden für die oben beschlossenen Maßnahmen auf ca.€ geschätzt. Die Planungen sind wie festgelegt umgehend weiterzuführen. Sofern die Gesamtkosten im Rahmen der weiteren konkreteren Kostenberechnungen nicht mehr als 10% über dieser Gesamtkostenschätzung liegen, werden Planer und Verwaltung beauftragt, die Maßnahme auszuführen und die notwendigen Bauleistungen auszuschreiben. Die Kreisgremien sind über die weitere Entwicklung zu informieren. Der Haushaltsplan ist entsprechend anzupassen und die notwendigen Mittel darin zu berücksichtigen.
- 5) Die jeweiligen Leistungen für die Baumaßnahme sind nach entsprechender Ausschreibung auf das wirtschaftlichste Angebot zu vergeben. Zur Auftragsvergabe wird der Landrat ermächtigt und beauftragt.

In Finanzangelegenheiten
an FB Z3
mit der Bitte um Mitzeichnung.

In Finanz- und Personalangelegenheiten
an GBL Z
mit der Bitte um Mitzeichnung

An Büro Landrat
mit der Bitte um Mitzeichnung.
- immer erforderlich -

WV am Sitzungstag beim zuständigen Sitzungsdienst.

Zum Akt/Vorgang

Andrea Aust
(*Unterschrift Vorlagenersteller*)

Landratsamt Coburg

Sebastian Straubel
Landrat