

Beschlussvorlage

Fachbereich:	FB Z4 Kommunalen Hochbau	Datum:	08.03.2023
Berichterstattung:	Andrea Aust	AZ:	
		Vorlage Nr.:	044/2023/1

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

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

Anlage

Entwurfspläne „Haus der Regionalentwicklung“ Stand 15.03.2023

Sachverhalt

Am 26.11.2020 hat der Kreistag der Beschluss gefasst, das Garden City – Gebäude zu erwerben und nach Beendigung der Nutzung durch das Contact-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 Contact 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 Entwürfe wurden erstmals in der Sitzung des zuständigen Fachausschusses ausführlich vorgestellt. Für die Vorbereitung der Kreistagssitzung sind nun aufgrund der im Bauausschuss vorgebrachten Anliegen die aktualisierten Entwürfe 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 Ausweicarbeitsplätzen. 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.

Im EG wird ein Behinderten-WC errichtet, die barrierefreie Erschließung des OG soll über einen Plattform-Treppenlift erfolgen.

Ein Brandschutzplaner zur Erstellung eines neuen Brandschutzkonzeptes ist beauftragt. Im Vorfeld wurde jedoch bereits die brandschutztechnische Umsetzung des Entwurfs abgeklärt. Die notwendige Trennung von OG und EG wird entweder über einen Rauchschutzvorhang um das Treppenpodest herum realisiert oder über entsprechende Anforderungen an die Flurwände im EG. Welche Ausführung zum Tragen kommt, wird im Zuge der Ausführungsplanung nach Wirtschaftlichkeit entschieden. Zusätzlich ist eine Hausalarmanlage mit funkvernetzten Rauchmeldern geplant.

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.

Nach Vorstellung im vorberatenden Bauausschuss wird Herr Wolkenhauer (Planungsbüro B&W) jetzt die Konzepte, sowie Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen in der Kreistagssitzung vorstellen. Sollte die Geothermie-Variante weiter verfolgt werden, sind zeitnah die Anträge auf wasserrechtliche Genehmigung der Bohrungen zu stellen. Die benötigten Sonden können auf dem Grundstück untergebracht werden.

Für den Einbau von Wärmepumpen mit Nutzung von Erdwärme gibt es nach Auskunft der BAFA 30% Förderung.

Der entsprechende Anteil der Planungsleistungen wird mit 50% gefördert.

Die Kämmerei ist aktuell im Klärungsprozess, ob es ggf. weitere Fördermöglichkeiten gibt.

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 (aktive Komponenten) sind nicht enthalten - lediglich die Herstellung der dafür benötigten Räumlichkeiten inkl. aller passiven Komponenten (Infrastruktur, etc.).

Nach Beschluss des KSA vom 17.11.2022 wurde der Planer zusätzlich beauftragt, eine Photovoltaikanlage auf der Dachfläche zu planen und die Kosten dafür zu ermitteln. Aktuell vorgesehen ist, die Dachfläche maximal mit Photovoltaikerelementen zu belegen, ggf. ist vorgesehen, überschüssig produzierten Strom – auch als Beitrag zur Klimawende – ins öffentliche Stromnetz einzuspeisen. Im Laufe der weiteren Planungen, wenn die genauen Verbrauchsdaten vorliegen, wird überprüft, ob der Einbau eines zusätzlichen Pufferspeichers zur Abdeckung der nächtlichen Grundlasten wirtschaftlich ist.

Eine maximale Belegung der Dachfläche mit Photovoltaikerelementen wird empfohlen – insbesondere im Hinblick auf die zukünftige Preisentwicklung für PV-Anlagen, als auch im Vorgriff auf eventuelle zukünftige gesetzliche Vorgaben (beispielsweise die Einrichtung von Ladesäulen auf Parkplätzen).

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.- €
	Behindertengerechte Erschließung	ca. 20.000.- €
Kostengruppe 400	Technische Anlagen:	
	Heizung, Lüftung, Sanitär	ca. 542.500.- € (mit Geothermie) (davon ca. 125.000.-€ Förderung) oder ca. 291.300.- € (mit Gas / Strom)
	Elektro:	ca. 885.300 € (inkl. zusätzlicher PV-Anlage)
	optional PV-Pufferspeicher	ca. 35.000 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen:	ca. 65.000.- €
Kostengruppe 600	Ausstattung:	ca. 120.500.-€
Kostengruppe 700	Nebenkosten / Honorare	ca. 290.700.- € (Konzept Geothermie) (davon ca. 41.000.-€ Förderung) ca. 248.500.- € (Konzept Gas / Strom)
Gesamtkosten:		ca. 2.914.000.- € (mit Geothermie) (davon ca. 166.000€ Förderung) ca. 2.620.600.- € (mit Gas / Strom)

Ressourcen

Die vorgeschlagene Maßnahme ist eine freiwillige Leistung des Landkreises.

Die Mittel für das aktuelle Haushaltsjahr (2023) in Höhe von 628.000 € (inkl. Haushaltsreste) sind im Haushaltsplan unter der Haushaltsstelle 1/0682.9451 veranschlagt.

Weitere Mittel sind für die nächsten Jahre entsprechend und verbindlich vorzusehen.

Es ist eine Förderung in Höhe von ca. 166.000 € zu erwarten.

Folgende Personalkapazitäten werden benötigt: Bestehende Personalkapazitäten Z4

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