

Niederschrift

über die 14. Sitzung des Bauausschusses des Landkreises Coburg
(öffentlicher Teil) am Donnerstag, 23.02.2023, 15:31 Uhr – 16:58 Uhr,
im Landratsamt Coburg, Lauterer Straße 60, 96450 Coburg, Sitzungssaal E 30

Zahl der Mitglieder des Bauausschusses: 13

Anwesend:

Vorsitzender

Sebastian Straubel, 96486 Lautertal

aus der Fraktion der CSU/LV:

Gerhard Ehrlich, 96269 Großheirath

Bernd Höfer, 96484 Meeder

Michael Keilich, 96242 Sonnefeld

Renate Schubart-Eisenhardt, 96145 Seßlach

aus der Fraktion der SPD:

Martin Finzel, 96482 Ahorn

Carsten Höllein, 96145 Seßlach

Bastian Schober, 96465 Neustadt b. Coburg

aus der Fraktion der FW

Maximilian Neeb, 96145 Seßlach

Bernd Reisenweber, 96237 Ebersdorf b. Coburg

Gerold Strobel, 96476 Bad Rodach

Vertretung für Max Kräußlich

aus der Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN

Ulrich Leicht, 96472 Rödental

aus der Fraktion der ULB

Udo Döhler, 96472 Rödental

Als Gäste:

Markus Preller, ecoplan – IB preller, als Berichterstatter zu TOP Ö 6

Henning Wolkenhauer, B&W Planungsbüro GmbH, als Berichterstatter zu TOP Ö 6

Aus der Verwaltung:

Tanja Angermüller während der gesamten Sitzung

Frank Altrichter während der gesamten Sitzung

Andrea Aust während der gesamten Sitzung und als Berichterstatterin zu TOP Ö 6 und Ö 7

Berthold Köhler während der gesamten Sitzung

Frances Schimpf zur Schriftführung

Entschuldigt fehlen:

Max Kräußlich, 96479 Weitramsdorf

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
3. Feststellung der Beschlussfähigkeit
4. Bekanntgabe der vom Landrat aufgrund des Art. 34 Abs. 3 LKrO seit der letzten Sitzung getroffenen dringlichen Anordnungen und der zwischenzeitlich besorgten unaufschiebbaren Geschäfte
5. Sonstige amtliche Mitteilungen
Berichterstattung: TOP Ö 1 bis TOP Ö 5
6. Garden-City-Gebäude;
Umbau zum „Haus der Regionalentwicklung“;
Vorstellung der Planung und Ausführungsbeschluss
Vorlage: 044/2023
7. Teilsanierung Arnold-Gymnasium;
Aktuelle Informationen zum Stand der Baumaßnahme;
Überschreitung des veranschlagten Kostenbudgets
Vorlage: 045/2023
Berichterstattung TOP Ö 6 und Ö 7: Andrea Aust
8. Anfragen

Zu Ö 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 15:31 Uhr.

Zu Ö 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Mitglieder des Bauausschusses am 16.02.2023 ordnungsgemäß zur heutigen Sitzung geladen wurden.

Zu Ö 3 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Er stellt weiter fest, dass zu Beginn der Sitzung außer dem Vorsitzenden 11 Ausschussmitglieder und ein Vertreter anwesend sind; der Ausschuss ist somit beschlussfähig.

Zu Ö 4 Bekanntgabe der vom Landrat aufgrund des Art. 34 Abs. 3 LKrO seit der letzten Sitzung getroffenen dringlichen Anordnungen und der zwischenzeitlich besorgten unaufschiebbaren Geschäfte

Entfällt

Zu Ö 5 Sonstige amtliche Mitteilungen

Entfällt

**Zu Ö 6 Garden-City-Gebäude;
Umbau zum „Haus der Regionalentwicklung“;
Vorstellung der Planung und Ausführungsbeschluss**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 aktuellen Entwürfe werden nun in der Sit-

zung 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 IuK 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.

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 zu 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)

Aus der Beratung

Die offenen Punkte zu den Themen Fördermöglichkeiten, Geothermie, Wärmepumpen, Photovoltaik, Brandschutz sowie Barrierefreiheit sind bis zur nächsten Sitzung des Kreistags am 15.03.2023 aufzubereiten.

Beschlussempfehlung

- 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.

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussfassung weiter in den Kreistag gegeben.

Zu Ö 7 Teilsanierung Arnold-Gymnasium;
Aktuelle Informationen zum Stand der Baumaßnahme;
Überschreitung des veranschlagten Kostenbudgets

Sachverhalt

Die Baumaßnahme am Arnold-Gymnasium ist in vollem Gange. Die Arbeiten am ersten Bauabschnitt – Alpha-Bau – sind weitgehend fertig, die Abbrucharbeiten am Beta-Bau sind fast abgeschlossen. Aktuell werden die neuen Fenster, sowie die technischen Installationen eingebaut. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts – Beta-Bau – ist für Ende dieses Jahres geplant. Im Anschluss daran beginnen die Umbauarbeiten am Gamma-Bau und das Containergebäude wird zurückgebaut. Die Baumaßnahmen an den Außenanlagen beginnen im Mai 2023.

Für den Neubau der Einfachsporthalle als letzten Bauabschnitt wurde gerade erst die schulaufsichtliche Genehmigung erteilt. Hieran anschließend kann nun der Förderantrag bei der Regierung eingereicht werden. Die Kosten aus der aktuellen Kostenberechnung des Förderantrags für den Neubau der Einfachsporthalle belaufen sich auf 3.678.340,94 Euro. Da aktuell die staatlichen Fördersätze erhöht wurden, kann nun voraussichtlich mit einer Fördersumme von ca. 2.000.000 € gerechnet werden. Das sind ca. 300.000 € mehr als bisher erwartet.

Die Abbruchgenehmigung für die alte Sporthalle liegt bereits vor. Sobald der vorzeitige Baubeginn seitens der Förderstelle erteilt wird, kann mit den nächsten Planungsphasen begonnen werden.

Angestrebter Baubeginn ist im Herbst 2023. Auf Grund von Corona und ursprünglich nicht erwartbaren zusätzlichen Sanierungsmaßnahmen, ist es im bisherigen Bauablauf bei den Umbau- und Sanierungsarbeiten im Alpha- und Beta-Bau zu Bauverzögerungen gekommen. Darüber hinaus führten der Ukraine-Krieg und seine Folgen zu einer hohen Steigerung von Baukosten im gesamten Bausektor. Davon betroffen war auch die vorliegende Baumaßnahme. Zwar ist ein Großteil der Bauleistungen davor beauftragt worden. Jedoch steht den Firmen in etlichen Fällen ein Recht auf Anpassung der Preise oder sogar Kündigung der Leistungen zu.

In den letzten Monaten wurde alles daran gesetzt, die Mehrkosten so gering wie möglich zu halten und zugleich Kündigungen zu vermeiden, die weitere Bauverzögerungen zur Folge gehabt hätten. Um angekündigte Preiserhöhungen der Lieferanten zu umgehen, hat das Landratsamt unter anderem den Firmen vom Landkreis ohnehin angemietete Lagerflächen angeboten, um dort Materialien bis zum Einbau zwischenzulagern. Für die Preisanpassungen werden für sämtliche betroffenen Positionen aus den Leistungsverzeichnissen Nachweise für die Preissteigerungen angefordert, geprüft und mit den Firmen verhandelt. Ausschreibungen, die jetzt aktuell durchgeführt werden, enden oft mit wesentlich höheren Angebotssummen, als ursprünglich vorgesehen. Nachdem die bisher vorliegenden Angebote und

Nachträge bezüglich Kostensteigerungen geprüft und verhandelt wurden, liegen die Baukosten nicht mehr innerhalb des genehmigten Kostenrahmens.

Der genehmigte Kostenrahmen (aktuell: 12.971.095 Euro) setzt sich aus den veranschlagten Kosten aus der Kostenberechnung zusammen plus den bisher genehmigten zusätzlichen Kosten (Estrichsanierung Beta-Bau) plus Baukostenindex je Gewerk zum Vergabezeitpunkt. Die aktuelle Kostenprognose für die Baumaßnahme anhand der bislang vorliegenden und geprüften Angebote und Nachträge liegt bei ca. 13,5 Millionen Euro. Es liegen jedoch noch von weiteren Auftragnehmern pauschale Ankündigungen von Mehrkosten vor, die erst noch im weiteren Verlauf der Maßnahme als konkrete Forderungen eingehen werden. Laut Geschäftsordnung ist der Landrat ermächtigt, Mehrkosten und Nachträge in Höhe von 10 % der genehmigten Kosten zu beauftragen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass diese 10% (bis zu einer Gesamtsumme von ca. 14,3 Mio € für die Teilsanierung Alpha-, Beta- und Gamma-Bau) überschritten werden. An den für das Haushaltsjahr 2023 eingestellten Kosten ändert sich nichts.

Kenntnis genommen

Zu Ö 8 Anfragen

Entfällt

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 16:58 Uhr.

Coburg, 03.03.2023

Vorsitzender

Schriftführerin

Sebastian Straubel
Landrat

Frances Schimpf
Verwaltungsangestellte

II. Niederschrift an:

alle Mitglieder des Kreistages zur Kenntnisnahme über das Gremieninformationssystem

III. Niederschrift per Session

- Geschäftsbereich Z Frank Altrichter
- Geschäftsbereich 2 Ulrike Stadter
- Geschäftsbereich 3 David Filberich
- Geschäftsbereich 4 Julia Bauersachs
- S1 Philipp Mitschke
- P 1 Martin Schmitz
- P 2 Martina Berger
- Z 3 Manfred Schilling

zur Kenntnisnahme

IV. Beschlussniederschriften fertigenV. Auswertung:

VI. z.A.