



Aktenzeichen	Datum		
	23.09.2024		
Abteilung/Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet 42	Herr Staude		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Kreisausschuss	01.10.2024	öffentlich	Kenntnisnahme
Betreff			
Neubau des Gesundheitsamtes; Sachstand zur Planung und zu den Kosten			

Grund (Anlass) der Behandlung:

Grund (Anlass) der Behandlung ist der Abschluss der Leistungsphase 2 also Vorentwurf der Architekten und Fachplaner für den Neubau des Gesundheitsamtes.

Sachverhalt:

1. Chronologie

2018 hat der Kreistag den Erwerb eines Grundstücks an der Partnachstraße vom Freistaat Bayern beschlossen.

Am 16.12.2022 hat der Kreistag die Auslobung des Architektenwettbewerbs für das Gesundheitsamtes beschlossen.

Am 27.07.2023 ging der Architektenwettbewerb mit der Entscheidung der Jury für den Entwurf der Architekten Knerer und Lang, München mit Doris Zerhoch, Landschaftsarchitektin zu Ende. Der Wettbewerbsentwurf wurde damals von der Jury einstimmig zur Beauftragung der Planungsleistungen empfohlen. Daraufhin wurde mit den Architekten am 25.10.2023 ein VgV-Verfahren durchgeführt.

Am 12.12.2023 hat der Kreistag die Beauftragung der Planungsleistungen, Leistungsphasen 1 – 5 beschlossen.

Bis zum 23.09.2024 wurden die Leistungsphasen 1 und 2 also Grundlagenermittlung und Vorentwurf abgeschlossen. Der aktuelle Planungsstand wird hier vorgestellt und in der Sitzung des Kreisausschusses am 1.10.2024 präsentiert.

2. Sachstand

a) Stand der Planung

Die zur Vorentwurfsplanung vorgebrachten Anregungen des Gesundheitsamtes und der Geschäftsleitung sind eingearbeitet. Das Raumprogramm ist erfüllt. Eine vertiefte Kostenberechnung nach Gewerken liegt vor. Der Kritik des Preisgerichtes aus dem Architektenwettbewerb wurde durch entsprechende Planungsänderungen Rechnung getragen.

Die Vorentwurfsplanung ist Grundlage für die Entwurfsplanung und anschließende Baueingabe.

Der Planungsstand ist mit Abteilung 6 abgesprochen. Die IT Abteilung war in den Planungsprozess der EDV-technischen Ausstattung des Gebäudes eingebunden. Die besonderen Anforderungen des Gesundheitsamtes an das Raumprogramm und an

die Arbeitsplätze sind abgestimmt worden. Die Anforderungen bezüglich des Barrierefreien Bauens sind mit dem SG 25 abgestimmt und eingearbeitet.

b) Fassaden

Die im Wettbewerbsentwurf vorgelegte Fassade wurde an die Vorentwurfsplanung der Grundrisse angepasst und es wurden mehrere Varianten vorgelegt. Die vorliegende Variante ist gestalterisch und funktional die überzeugendste Variante. Im Wettbewerb wurde eine ruhigere Giebfassade hin zur Parkstraße als wünschenswert erachtet. Hierfür wurde im Vorentwurfsprozess keine befriedigende Lösung gefunden und die vorgelegte überarbeitete Fassade als gestalterisch am sinnvollsten erachtet.

Das gesamte Gebäude wurde aus Gründen der Nachhaltigkeit als Holzständerkonstruktion konzipiert. Die Außenwände werden mit einer mit einer Holzfassade gestaltet. Im Erdgeschoss wird die massive Sockelwirkung mit einer Fassade aus vorgehängten Betonfertigteilen erreicht.

Der Fensterflächenanteil ist für die Belichtung und die Belüftung und den sommerlichen Wärmeschutz der Büro- und Untersuchungsräume optimal. In den Erdgeschossen ist bei den Untersuchungszimmern auf ausreichenden Sichtschutz geachtet.

c) Städtebau, Dachform

Wesentlicher Aspekt für die Entscheidung des Preisgerichts war die überzeugende städtebauliche Lösung des Entwurfs. Durch die zwei versetzt stehenden Baukörper des Gebäudes entsteht ein gut positionierter und proportionierter Vorbereich, der zusammen mit der großzügigen, transparenten Erdgeschossfassade einen einladenden Eingang bildet.

Die Satteldächer der beiden versetzten Baukörper haben eine Neigung von 18°. Der Vorentwurfsstand sieht einen Dachüberstand an den Längsseiten von ca. 50 cm vor. An den Giebelseiten ist über den Balkonen ein balkontiefer Dachüberstand.

d) Raumprogramm und -zuschnitt

Im Untergeschoss des Gebäudes liegen Tiefgarage und Technikräume. Im Erdgeschoss befinden sich mit Ausnahme der Pforte keine festen Arbeitsplätze für Mitarbeiter. Dieses Geschoss dient ausschließlich für die Betreuung und Untersuchung der Besucher. Im Seuchenfall kann ein Bereich abgetrennt werden, der abgesondert vom restlichen Gesundheitsamt genutzt werden kann. In diesem Bereich sind neben 2 Untersuchungsräumen auch das Labor und eine Infekt-Pforte untergebracht. Die Mitarbeiterumkleiden und -duschen übernehmen die erforderliche Schleusenfunktion.

Gegenüber dem Wettbewerb wurde die Anzahl der Untersuchungsräume zugunsten von größeren, besser nutzbaren Raumgrößen von insgesamt 12 auf 9 verringert, wobei ein Untersuchungsraum auch als Multifunktionsraum, z.B. für Schulungen und Belehrungen genutzt werden kann.

Im 1. Obergeschoss sind gemäß den Anforderungen des Gesundheitsamtes Einzelbüros angeordnet. Lediglich gegenüber den zwei Treppenhäusern liegen Doppelbüros, da dies raumorganisatorisch nicht anders möglich ist. Im ersten Obergeschoss finden somit 20 der 24 Mitarbeiter des Gesundheitsamtes Platz. Ein Arbeitsplatz ist in der Pforte im Erdgeschoss angesiedelt. Die restlichen 3 Arbeitsplätze befinden sich im 2. Obergeschoss.

Im 2. Obergeschoss bleiben 17 Arbeitsplätze für ein weiteres Sachgebiet/Abteilung. Für diese sind Standard-Doppelbüros vorgesehen.

Die Büros werden so geplant, dass eine Umnutzung von Einzel- auf Doppelbüros und umgekehrt möglich ist. Dafür sind allerdings Umbauten erforderlich.

Die Größe der Büroräume hat sich gegenüber dem Wettbewerb geringfügig verkleinert, die Zimmer sind jedoch ausreichend groß und gut möblierbar. Die Büroräume im 1. und 2. Obergeschoss sind für die Standardausstattung des Landratsamtes gut geeignet. Das Standard-Doppelbüro verfügt über 2 Fenster. Die Standard-Ausstattung mit 2 Tischen, 2 Beistelltischen, 4 Sideboards, Wandschränken für Garderobe und Aktenablage findet optimal Platz. In den Doppelbüros können auch 3 Arbeitsplätze dargestellt werden. Damit werden im 2. Obergeschoss erhebliche Ausweichflächen möglich.

Ebenso können die insgesamt 18 Einzelbüros in den beiden Obergeschossen, die jeweils über ein Fenster verfügen, optimal möbliert werden. Aus grundrissorganisatorischen Gründen ergeben sich je Geschoss 2 größere Einzelbüros, die als Abteilungsleiter- bzw. Sachgebietsleiterbüros nutzbar sind (Büro 109/110 und 209/210). Die beiden Büros 109 und 209 erfüllen auch die Anforderungen für Doppelbüros.

Zur Optimierung des Platzbedarfs und des Installationsaufwands wurden die WCs in allen Geschossen übereinander innenliegend als Kern angeordnet. Somit finden die Teeküchen der Obergeschosse an der Außenwand Platz. Die Grundrisszuschnitte der Besprechungsräume und des Aufenthaltsraums mit darüberliegendem Luftraum und Belichtung über das Dach wurden hinsichtlich der Nutzbarkeit optimiert.

Das gesamte Gebäude ist barrierefrei. Die Zertifizierung bezüglich Nachhaltigkeit erfordert u.a. einen Nachweis von mindestens 10% barrierefreien Arbeitsplätzen. Barrierefreie Arbeitsplätze können aufgrund von vorgeschriebenen Abständen nur im Doppelbüro untergebracht werden. Da sich diese vorwiegend im 2. Obergeschoss befinden, ist hier zusätzlich ein barrierefreies WC angeordnet.

Im Erdgeschoss befindet sich für Besucher ein barrierefreies WC. Ebenso kann das Infekt-WC barrierefrei genutzt werden. Somit übertreffen die geplanten WC-Anlagen die Anforderungen nach der Arbeitsstättenverordnung.

Teeküchen, Besprechungsräume und Kopiernischen sind in den Obergeschossen, in denen sich die Arbeitsplätze befinden, in ausreichender Anzahl vorhanden. Für größere Besprechungen steht zusätzlich der Multifunktionsraum im Erdgeschoss zur Verfügung. Labor- und Lagerräume stehen nach Absprache mit dem Nutzer in ausreichendem Umfang im Erdgeschoss zur Verfügung.

e) Stellplätze

Im Wettbewerb sollten 22 PKW-Stellplätze nachgewiesen werden, wovon 3 oberirdisch sein sollten. In Absprache mit dem Markt Garmisch-Partenkirchen können Stellplätze, die nicht gebaut werden, abgelöst werden. Um eine unnötige Versiegelung von Flächen zu vermeiden wurde die Ausdehnung der Tiefgarage im Kellergeschoss soweit reduziert, dass nur im Eingangsbereich ein Teil des Untergeschosses außerhalb des eigentlichen Gebäudes liegt. Somit ergeben sich in der Tiefgarage 14 PKW-Stellplätze, wovon zwei barrierefrei sind.

Oberirdisch sind aufgrund der optimalen Ausnutzung des Grundstücks lediglich im Eingangsbereich Parkplätze möglich. Hier wird mindestens ein behindertengerechter Stellplatz zur Verfügung gestellt. Aufgrund des Fußgänger- und Besucherverkehrs im Eingangsbereich wird angestrebt, den Vorplatz möglichst von Parkflächen freizuhalten, da gegenüber dem Gebäude der Parkplatz Kongresshaus liegt und in der Partnachstraße geparkt werden kann.

Die im Wettbewerb geforderten 22 Fahrradabstellplätze sind im Vorentwurf nachgewiesen. Dies ist eine Übererfüllung, da hier keine bindenden Vorschriften bestehen.

f) Kosten / Ablauf

Die bisher veranschlagten Kosten waren als Grundlage für die Ausschreibung des Planungswettbewerbs geeignet (vorvertragliche Kostenschätzung).

Aktuell wurde die als besondere Leistung in der Leistungsphase 2 beauftragte vertiefte Kostenberechnung vorgelegt. Nach Honorarordnung wäre diese in der Leistungsphase 3 abzugeben.

Nach der Kostenberechnung der Architekten Knerer und Lang, München sind für die Bauleistungen (Kostengruppen 200 bis 700) also inklusive Ausstattung und Baunebenkosten ca. 15 Millionen Euro anzunehmen. Dabei entfallen auf die Bauleistungen von Abbruch und Erschließung (Kostengruppe 200) über Baukonstruktionen (300), Technische Anlagen (400), Außenanlagen (500) und Ausstattung (600) ca. 12 Millionen. Für Baunebenkosten rechnen wir pauschal 25%, also ca. 3 Millionen Euro. Insgesamt ergeben sich daraus die oben genannten Kosten.

Nach dem bisher verfolgten Zeitplan ergeben sich für den Vermögenshaushalt in den nächsten vier Jahren geschätzt folgende Kosten:

2024	2025	2026	2027
4 Mio	5 Mio	4 Mio	2 Mio