



---

<b>Aktenzeichen</b>	<b>Datum</b>		
	10.09.2020		
<b>Abteilung/Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>		
Sachgebiet 42	Kreisbaumeister Herr Zenger		
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Kreistag	09.03.2022	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**  
**Sanierung des Veterinärarnantes;  
Ermächtigung zur Vergabe von Bauleistungen**

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Bauleistungen für die Sanierung des Veterinärarnantes zu vergeben.

Über die Kostenentwicklung ist dem Kreistag zu berichten.

Die Landkreisverwaltung wird beauftragt, die maximal mögliche PV-Belegung auf den Dachflächen mit Hilfe von Fachplanern zu prüfen.

## I. Grund (Anlass) der Behandlung

### I. Anlass

Die Kreisgremien sind in den letzten Jahren mehrfach über den Sanierungsbedarf des Veterinäramtes unterrichtet worden. Die Vergabe der Planungsleistungen und die Errichtung von Containern wurde mit Beschluss des Kreistags am 19.07.2018 umgesetzt.

Da das Gebäude aufgrund der unzureichenden Heizung nicht mehr nutzbar war, wurden noch vor dem Winter 2018 Container für das Veterinäramt angeschafft.

Mittlerweile wurden Teile des Schlachthofs und die Villa unter Denkmalschutz gestellt. Die Planungen mussten neu aufgerollt werden. Vor Baubeginn mussten zunächst weitere umfangreiche Bestandsfeststellungen und Bestandsuntersuchungen vorgenommen werden. Die Planungen mussten im Hinblick auf die Denkmaleigenschaften eng mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden und angepasst werden. Das hat natürlich auch Auswirkungen auf die Baukosten.

Im letzten Beschluss des Kreistags zur Freigabe der Bauleistungen vom 14.12.2018 wurde eine Kostenobergrenze von 1,8 Mio € festgelegt. Da diese Kostenobergrenze aus heutiger Sicht nicht mehr eingehalten werden kann, soll über die aktuelle Entwicklung im Kreistag berichtet und der Beschluss angepasst werden.

Herr Kreisbaumeister Zenger wird Ihnen einen Stand über die derzeitigen Planungen und Entwicklungen geben.

## II. Sach- und Rechtslage

### 1. Beschlusslage

Die Kreisgremien sind bereits in den letzten Jahren über den Sanierungsbedarf des Veterinäramtes unterrichtet worden. Die Vergabe der Planungsleistungen und die Errichtung von Containern wurde mit Beschluss des Kreistags am 19.07.2018 mittlerweile umgesetzt.

Im letzten Beschluss des Kreistags zur Vergabe der Bauleistungen vom 14.12.2018 wurde die Verwaltung ermächtigt, die Bauleistungen in Höhe der Kostenberechnung für die Sanierung des Veterinäramtes zu vergeben. Die Ausführung des Anbaues wird jedoch bis zur nächsten Sitzung des Kreistages zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, zu dieser Entscheidung weitere Varianten vorzustellen. In dieser Sitzung wurde eine Kostenobergrenze von 1,8 Mio € festgelegt.

Da mittlerweile der Kostenrahmen nicht mehr eingehalten werden kann, ist ein weiterer Beschluss des Kreistags notwendig.

### 2. Bestandsaufnahme, baulicher Zustand

In der Sitzung des Kreisausschusses am 16.05.2018 und im Kreistag am 19.07.2018 wurde eine Mängelliste für das Veterinäramt vorgestellt, der akute Sanierungsbedarf steht außer Frage. Nicht nur die Baukonstruktion sondern auch die gesamte Haustechnik ist teilweise noch aus der Entstehungszeit und über 100 Jahre alt und muss dringend erneuert werden.

Im Ergebnis ist das Gebäude als Verwaltungsgebäude kaum noch nutzbar. Ende der 90er Jahre wurde die letzte Teil-Renovierung durchgeführt. Nun ist es dringend Zeit für eine Generalsanierung.

### 3. Denkmalschutz

Seit Anfang 2019 steht das Gebäude unter Denkmalschutz. Untersucht wurde das gesamte Grundstück des Schlachthofs. Folgende Gebäudeteile sind nun geschützt: das Verwaltungs- und Wohngebäude, ein malerischer Gruppenbau mit Knickgiebel, polygonalem Bodenerker und Risaliten; die nord-östliche, historische Schlachthalle, ein erdgeschossiger Walmdachbau mit Dachreiter, aus Eisenbeton von Wayss und Freytag AG; im rückwärtigen Bereich ein Lager- und Werkstattgebäude, erdgeschossiger Walmdachbau mit hohem Kniestock und Dachreiter sowie die Einfriedung mit Schmiedeeisernem Tor. Sämtliche Gebäude wurden damals vom Bezirksamt im Jahr 1909 geplant und gebaut.

### 4. Planung

Das Gebäude wird zukünftig klar strukturiert: das Veterinäramt kann den gesamten Bereich im Erdgeschoss nutzen. Hier entstehen 1 Arbeitsplatz für die Amtsleitung, weitere 5 Arbeitsplätze für die Tierärzte, 1 Sachbearbeiterbüro und ein Sekretariat mit 2 Arbeitsplätzen für die Amtsleitung. Als Funktionsräume stehen ein Besprechungsraum, ein Aktenraum sowie eine kleine Teeküche und WC`s zur Verfügung. Eine Schmutzschleuse, ein Lagerraum für Futtermittelproben usw. entsteht als eigenständiges Nebengebäude.

Das Obergeschoss bietet Platz für das Sachgebiet Gewerberecht mit 19 Arbeitsplätzen, Teeküche und Sanitärräumen.

Das Dachgeschoss wird für eine Dienstwohnung ausgebaut, es entsteht hier eine 4-Zimmer-Wohnung mit etwa 120 qm Wohnfläche.

Die äußere Gestalt des Gebäudes muss unverändert erhalten bleiben. Für Balkone und Dach sind leichte Anpassungen möglich. Die ursprünglich geplante vollständige Erneuerung des Dachstuhls und der Holzbalkendecken kann nicht umgesetzt werden. Beide Bauteile müssen unter Erhaltung des Bestandes und denkmalrechtlicher Auflagen aufwändig saniert werden.

Auch gelten besondere Regeln hinsichtlich der Energieeinsparungsverordnung. Vorgesehen ist eine Dämmung der Kellerdecke und des Daches. Die teilweise noch erhaltenen historischen Fenster aus der Bauzeit werden ertüchtigt, die übrigen, neuzeitlichen Fenster dürfen unter gestalterischen Auflagen erneuert werden. Dämmmaßnahmen im Dach und einen Wärmedämmputz notwendig. Das Gebäude soll auch an die Fernwärme angeschlossen werden, eine Anschlussmöglichkeit ist von der Dompfaffstraße her vorbereitet.

### 5. Zeitplan

Das Gebäude steht seit November 2018 leer, das Veterinäramt ist nebenan auf dem Grundstück in Containern untergebracht. Nach Planungsstopp aufgrund der Eintragung in die Denkmalliste wurde im Juni 2021 der Erlaubnisantrag für Voruntersuchungen und Rückbaumaßnahmen gestellt, in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden wurden erste Rückbaumaßnahmen im Winter 2021/22 durchgeführt.

Der Bauantrag wurde im August 2021 gestellt, die abschließende Abstimmung mit den Denkmalbehörden ist mittlerweile erfolgt.

Mittlerweile konnte auch der BEG-Förderantrag bei der KfW wieder neu eingereicht werden.

**6. Kosten**

Die Kosten der Baumaßnahme wurden im Mai 2018 überschlägig mit 1,5 Mio € geschätzt. Mittlerweile müssen erhebliche Kostensteigerungen durch denkmalpflegerische Mehraufwendungen, Statik, Brandschutz und Haustechnik eingerechnet werden. Die Kostenschätzung dafür liegt bei 1,9 Mio €. Dazu kommt die Baupreissteigerung seit der letzten Kostenschätzung vor fast vier Jahren. Nach dem Baupreisindex sind die Preise seit 2018 um über 16% gestiegen. In der Summe wird mit derzeitigem Stand mit Baukosten von 2,3 Mio € gerechnet.

Bisher wurden für Bestandsuntersuchungen und Rückbaumaßnahmen 370.000 € und für die Auslagerung in Container 220.000 € ausgegeben.

**III. Zuständigkeit/Vorbehandlung in Ausschüssen**

Der Kreistag ist nach der GeschO KT für die Entscheidung zuständig.

Finanzielle Auswirkungen? **Ja**

1	2	3		
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) 2,3 Mio. € €	Jährliche Folgekosten/-lasten € keine	Projektbezoge- ne Einnahmen (Förderung, Zuschüsse) €	Zu-	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Im Verwaltungshaushalt		Im Vermögenshaushalt		