



Aktenzeichen	Datum		
	14.09.2023		
Abteilung/Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet 42	Kreisbaumeister Herr Zenger		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Kreisausschuss	10.10.2023	öffentlich	Kenntnisnahme
Betreff			
Sanierung des Veterinärarnates; Sachstandsbericht zu den Baumaßnahmen			
Anlagen:			
Präsentation_TOP-15-Veterinärarnat_Sachstandsbericht_Baumaßnahmen			

I. Anlass der Behandlung:

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

Wie sie wissen, wurde der Schlachthof und das Gebäude des Veterinärarnates unter Denkmalschutz gestellt. Die Planungen mussten im Hinblick auf die Denkmaleigenschaften eng mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden und angepasst werden. Das hat natürlich auch Auswirkungen auf die Planungszeiten, die Bauzeiten und die Baukosten. Die Baugenehmigung konnte erst im April 2022 erteilt werden.

Mittlerweile sind die Bauarbeiten in vollem Gang. Über die aktuelle Entwicklung wird Herr Kreisbaumeister Zenger Auskunft geben.

II. Sachlage

1. Beschlusslage

Die Kreisgremien sind bereits in den letzten Jahren über den Sanierungsbedarf des Veterinärarnates 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 Veterinärarnates zu vergeben. Abbruch und Ausführung des Anbaues wurde jedoch bis zur nächsten Sitzung des Kreistages zurückgestellt. Da das Gebäude einschließlich des Anbaus mittlerweile unter Denkmalschutz steht, muss es möglichst originalgetreu saniert werden, grundlegende bauliche Veränderungen sind ausgeschlossen.

2. Bestandsaufnahme, baulicher Zustand, Denkmalschutz

Die umfangreichen Voruntersuchungen haben ergeben, dass der Keller feucht ist, die gesamte technische Ausstattung – wenn überhaupt vorhanden – ausgetauscht und erneuert werden muss und das Gebäude auch grundlegend statisch ertüchtigt werden muss.

Seit Anfang 2019 steht das Gebäude unter Denkmalschutz. Fast alle Gebäudeteile sind nun geschützt: erstens das Verwaltungs- und Wohngebäude, ein malerischer Gruppenbau mit Knickgiebel, polygonalem Bodenerker und Risaliten; zweitens die nord-östliche, historische Schlachthalle, ein erdgeschossiger Walmdachbau mit Dachreiter, aus Eisenbeton von Wayss und Freytag AG; und drittens im rückwärtigen Bereich ein Lager- und Werkstattgebäude, ein 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.

3. Planung

Das Gebäude soll zukünftig klar strukturiert sein: 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. Als Funktionsräume stehen ein Besprechungsraum, ein Aktenraum sowie eine kleine Teeküche und WC`s zur Verfügung.

Das Obergeschoss bietet Platz für das Sachgebiet Gewerberecht mit bis zu 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. 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.

4. Bauablauf und Zeitplan

Wegen der Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden und Anpassung der Planung konnte die Baugenehmigung erst im April 2022 erteilt werden. Zuvor konnten nur nicht baugenehmigungspflichtige Rückbauarbeiten durchgeführt werden.

Das Gebäude ist mittlerweile außer der denkmalgeschützten Substanz fast bis auf den Rohbauzustand zurückgebaut.

Bereits ausgeführt ist die Abdichtung der Keller und der Erdgeschossbereiche mit direkter Erdberührung. Vorgesehen ist eine Dämmung der Kellerdecke und des Daches. Die Verstärkung der Geschossdecken ist eingebracht, derzeit wird die Dachkonstruktion statisch verbessert. Die teilweise noch erhaltenen historischen Fenster aus der Bauzeit werden ertüchtigt, die übrigen, neuzeitlichen Fenster dürfen unter gestalterischen Auflagen komplett ausgetauscht und erneuert werden.

In den nächsten Wochen beginnt der technische Ausbau mit Elektrik und Heizung / Sanitär. Die Aufträge sind bereits vergeben. Das Gebäude soll an die Fernwärme angeschlossen werden, eine Anschlussmöglichkeit ist von der Dompfaffstraße her vorbereitet.

Über den Herbst und Winter stehen der Wiederaufbau des Bodens, die Erneuerung der Treppen und Türen sowie die Überarbeitung der Innenputze an.

Die noch vor dem Winter 2018 angemieteten Container konnten günstig für einen Restwert von 140.000 € erworben werden. Durch den Kauf können Mietkosten eingespart werden, die Container können schließlich anderweitig oder längerfristig für andere Büros verwendet werden.

5. Baukosten

Die Kosten der Baumaßnahme wurden im Jahr 2020 nach Feststellung der Denkmalswürdigkeit in der ersten Kostenberechnung mit etwa 2,0 Mio € angenommen.

Der Baupreisindex lag bei der ersten Kostenschätzung von 2018 im 4. Quartal bei 111, im 2. Quartal 2023 bei 160. Dies bedeutet eine Steigerung innerhalb von 4,5 Jahren von etwa 50%. Die Kostensteigerung der Baukonstruktion blieb in etwa im Rahmen der allgemeinen Baupreissteigerungen. Laut Baupreisindex sind die Baukosten für die technische Ausstattung in den letzten zwei Jahren um fast 28% gestiegen.

Laut Stand September 2023 wird von Baukosten brutto, mit Planungs- und Nebenkosten von knapp 3,0 Mio € gerechnet. Erfreulich ist, dass eine BEG-Förderung in Höhe von 253.000 € in Aussicht gestellt werden kann.