



Aktenzeichen	Datum		
	25.10.2024		
Abteilung/Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet 42	Herr Staude		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Kreisausschuss	13.11.2024	öffentlich	Kenntnisnahme
Betreff			
Gesundheitsamt; Varianten und Alternativen			

Vorschlag zum Beschluss:

Zur Kenntnisnahme.

I. Grund (Anlass) der Behandlung

Grund (Anlass):

Nach Vorstellung der vertieften Kostenschätzung mit prognostizierten Gesamtkosten von ca. 15 Mio. Euro für den Neubau des Gesundheitsamtes wurde die Verwaltung beauftragt, verschiedene Varianten zur Kosteneinsparung zu untersuchen.

Kreisbaumeister Staude wird die Untersuchungsergebnisse vorstellen.

II. Sach- und Rechtslage

Sach- und Rechtslage:

Ende September 2024 ist die Leistungsphase 2 (Vorentwurfsplanung) abgeschlossen worden. Als besondere Leistung wurde eine vertiefte Kostenschätzung nach Positionen einzelner Gewerke übergeben, welche Bau- und Planungskosten (KG 200 – 700) von ca. 15 Mio. € brutto ergab.

In der Kreisausschusssitzung vom 01.10.2024 wurde daraufhin die Verwaltung mit einer Variantenuntersuchung beauftragt, um mögliche Kosteneinsparungen aufzuzeigen. Hierfür wurden Hochrechnungen und Abschätzungen vorgenommen und die Varianten auf ihre Durchführbarkeit beurteilt.

Es kann bei sämtlichen Varianten zu Mehrkosten bei den Planungshonoraren kommen, sobald diese Planungsänderungen, -unterbrechungen oder gar einen Planungsstopp auslösen. Diese sind durch die Verwaltung derzeit nicht bezifferbar.

Wichtiger Hinweis vorab:

Die derzeit absehbare Mitarbeiterprognose für das Landratsamt ergibt für die nächsten Jahre einen zusätzlichen Arbeitsplatzbedarf für 20 neue Mitarbeiter. Zusammen mit den derzeit in Mietobjekte ausgelagerten Arbeitsplätzen (Kommunale Jugendarbeit, Klimaschutz & Mobilität, Zulassungsstelle) und dem Gesundheitsamt ergibt sich ein **Gesamtbedarf von 84 Arbeitsplätzen** in den nächsten Jahren.

Variante 1: Verbleib des Gesundheitsamts in der Blumenstraße 1

Das Platzangebot im derzeitigen Standort Blumenstraße 1 reicht für das momentane Aufgabespektrum des Gesundheitsamtes aus.

Da hier keine grundlegenden Sanierungsmaßnahmen anstehen, wäre in den nächsten Jahren mit (moderaten) Sanierungskosten von ca. 100.000 € zu rechnen. Hinzu kämen die im Vergleich zu einem Neubau höheren laufenden Energiekosten.

Hinweis:

In der Planung für den Neubau in der Partnachstraße sind auch 15 zusätzliche Arbeitsplätze für ein anderes Sachgebiet vorgesehen. Diese Arbeitsplätze müssten in dieser Variante anderweitig geschaffen oder angemietet werden.

Variante 2: Anmietung und Umbau eines geeigneten Mietobjekts

Die zweite Variante, die im KAS angesprochen wurde, ist die Anmietung eines Objektes für das Gesundheitsamt. Hier muss die Miete und voraussichtlich höhere Energiekosten (Neubau: Wärmepumpe + PV) gegengerechnet werden. Wahrscheinlich werden aufgrund der besonderen Anforderungen eines Gesundheitsamtes auch Kosten für den Umbau des Mietobjektes anfallen.

→ Es sind derzeit keine geeigneten Mietobjekte bekannt.

Variante 3: Einsparungen beim Neubauprojekt

Die folgenden drei Untervarianten beleuchten Einsparpotentiale beim geplanten Neubauprojekt. Der Wegfall von Förderungen und die Zusatzkosten für die Ablöse von Tiefgaragenstellplätzen, die durch die Einsparung nicht gebaut werden können, sind im Einsparbetrag bereits verrechnet.

Variante 3.1 : Änderung der Bauweise

Die **Änderung der Bauweise von einem Holz-Hybrid-Bau in einen Stahlbetonbau** mit Wärmedämmverbundsystem bewirkt eine Einsparung von **ca. 220.000 €** (hier Wegfall Förderung, jedoch Einsparung BNB-Auditor).

Variante 3.2 : Verzicht auf Tiefgarage

Beim Verzicht auf die Tiefgarage ist dennoch ein Keller für die Technik erforderlich. Außerdem stehen dann nicht einmal ausreichend Parkplätze für die Dienstwagen zur Verfügung. Nach Abzug der zusätzlich erforderlichen Ablöse an den Markt für die nicht gebauten Stellplätze ergibt sich eine Kosteneinsparung von **ca. 250.000 €**.

Variante 3.3 : Verzicht auf ein Obergeschoß

Verzichtet man auf ein Obergeschoß, so fallen 20 Arbeitsplätze weg. Das bedeutet, dass das Gebäude selbst für das Gesundheitsamt zu klein ist. Die Einsparung wäre mit **ca. 1.500.000,- €** (eventuell niedriger ausfallenden Förderungen noch nicht eingerechnet) allerdings vergleichsweise hoch.

Variante 3.4 : Kürzen der Baukörper

Eine weitere Variante ist das Kürzen der Baukörper in der Länge. Hier würden 13 Arbeitsplätze wegfallen. Das Gebäude wäre ein reines und auch funktionierendes Gesundheitsamt. Die Kosteneinsparung liegt bei **ca. 700.000 €**.

Alle diese Maßnahmen führen zu erheblichen Nachteilen, die in keinem Verhältnis zu den erwarteten Einsparungen stehen. Von der Umsetzung einer dieser Varianten (3 a) bis 3 d)) rät die Verwaltung daher ab.

Variante 4: Verzögerte Bauausführung:

Eine gestreckte oder verschobene Bauausführung könnte kurzfristig zu einer verminderten Kreditaufnahme im Vermögenshaushalt führen. Insgesamt dürften die Kosten der Maßnahme jedoch steigen.

Wenn man die Bauzeit des Neubaus des Gesundheitsamtes um beispielsweise 2 Jahre streckt, würden bei einer Baupreissteigerung von 5% pro Jahr allein durch die Streckung ca.

1,3 Mio. € an Mehrkosten anfallen. Gleiches gilt für einen späteren Beginn der Baumaßnahme.

Fazit:

Die Verwaltung empfiehlt eine Fortführung der Planung auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes und bittet möglichst bald um diesbezügliche Beschlussfassung, spätestens mit den Haushaltsberatungen für den Haushalt 2025, um bei den Planern die Leistungsphasen 6-9 sowie die Bauleistungen vergeben zu können.

Bei einer Fortführung der Planung im Rahmen des bereits gefassten Beschlusses ist bis März 2025 mit Planungskosten von ca. 450.000 € zu rechnen. Die Kosten für eine Pausierung der Planung sind nicht bezifferbar, bei einem Abbruch ist mit Entschädigungsforderungen (auf Grundlage geschlossener Verträge) in Höhe von ca. 330.000 € zu rechnen.

III. Zuständigkeit/Vorbehandlung in Ausschüssen

Nach der GeschO KT entscheidet der Kreistag nach Vorbehandlung im Kreisausschuss.

Finanzielle Auswirkungen? Je nach Variante

1	2	3		
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) €	Jährliche Folgekosten/-lasten € <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">keine</div>	Projektbezogene Einnahmen (Förderung, Zu- schüsse) €		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Im Verwaltungshaushalt	Im Vermögenshaushalt			