

TOP 4 Neubau Gesundheitsamt

Vorstellung Alternativstandorte und
Entscheidung über die weitere Planung





Gliederung

- Ausgangslage Planung Neubau
- Ausgangslage aktueller Standort Blumenstraße
- Vorstellung der Alternativstandorte / Bestandsgebäude
- Standort Partnachstraße 26
- Zusammenstellung überschlägiger Kosten



Bestandsgebäude

- 2018 Kaufvertrag
- schlechter Bauzustand
- Schimmelproblem Keller, KMF im Bodenaufbau und als Dämmung verbaut
- Asbest im Bodenaufbau und in Brandschutzplatten Elektrik

-> nicht sanierungsfähig





Gesundheitsamt Neubau

Beim Neubau Gesundheitsamt ist die Leistungsphase 2 (Vorentwurfsplanung) Ende September 2024 abgeschlossen worden.

Es steht die Fortführung der Planung in Leistungsphase 3 an.

Der Abschluss der Baumaßnahme wird für 2029 erwartet.



Blumenstraße 1



Blumenstraße 1





Blumenstraße 1

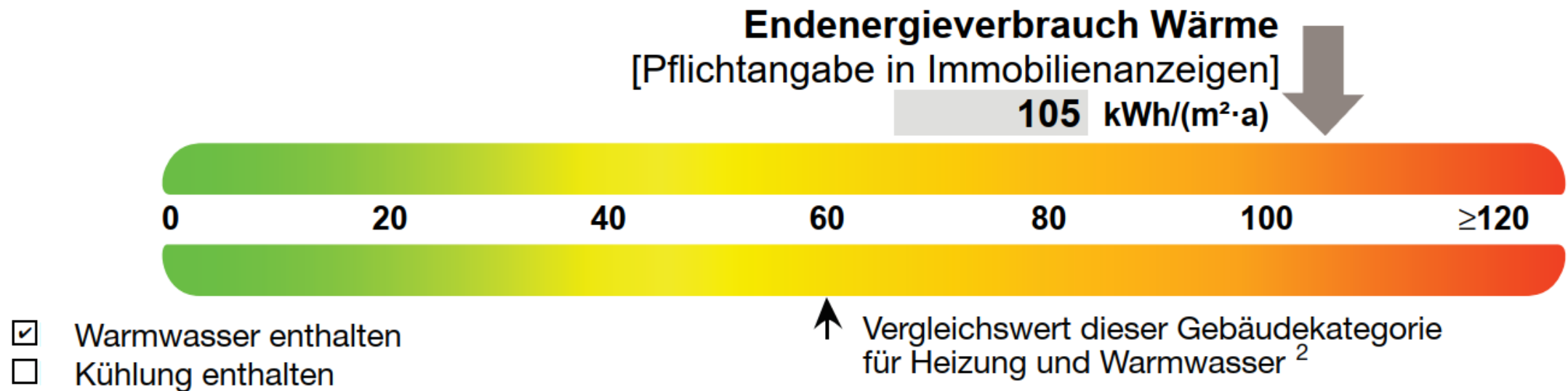
- 2015 saniert für G7, es stehen keine größeren Sanierungsmaßnahmen an (ca. 100.000 bis 150.000 € zusätzliche Unterhaltskosten), dazu kommt der Austausch der Heizung
- dank Holzmodulbau sind ausreichend Räume vorhanden (läuft 2029 aus)
- höhere Energie- & Betriebskosten
- bisherige Ausgaben Machbarkeitsstudie/ Wettbewerb/ Planung ca. 1 Mio. €



Blumenstraße 1

- Wohnheim nur in kleinerer Form möglich (2 statt 3 Riegel)
- eingeschränkte Flexibilität in der weiteren Nutzung des Grundstücks
- weiterhin Lage im Wohngebiet
- Zusätzliche Wohnnutzung bedeutet weitere Stellplätze

Endenergieverbrauch Blumenstraße 1





- bei Modernisierung (nicht Generalsanierung) keine größeren Maßnahmen an der Fassade notwendig
- Barrierefreiheit nicht gegeben (u.a. Aufzug nachzurüsten)
- Gaskessel von 1993 Tausch erforderlich
- Dachdämmung nicht ausreichend (vor allem im Sommer)
- Innenausbau im Großraum für zusätzliche Arbeitsplätze
- Größe geeignet für Gesundheitsamt, 10 weitere Arbeitsplätze, aber aktuell im Großraum
- zu wenige Parkplätze vorhanden

Alternative Standorte für das Gesundheitsamt

Betrachtet wurden bestehende Gebäude, die umgebaut bzw. saniert werden würden.

Dabei könnte je nach Objekt eine Modernisierung für einen kürzeren Zeitraum oder eine Generalsanierung für eine dauerhafte Nutzung als Amtsgebäude im Bestand des Landkreises erfolgen.

Hinweis: alle folgenden Kosten sind lediglich ungefähre Schätzungen auf Grundlage von BKI-Daten und Vergleichsgrößen aus unserer Abteilung. Genaue Kosten entstehen immer erst durch die vertiefte Kostenberechnung im Zuge eines Projektes.

Modernisierung:

- keine Generalsanierung
- nur für die mittelfristige Nutzung erforderliche Maßnahmen
- Kosten inkl. Planerkosten, ggf. Altlasten / Schadstoffsanierung

Generalsanierung:

- für die langfristige Nutzung
- inkl. energetische Sanierung der Gebäudehülle



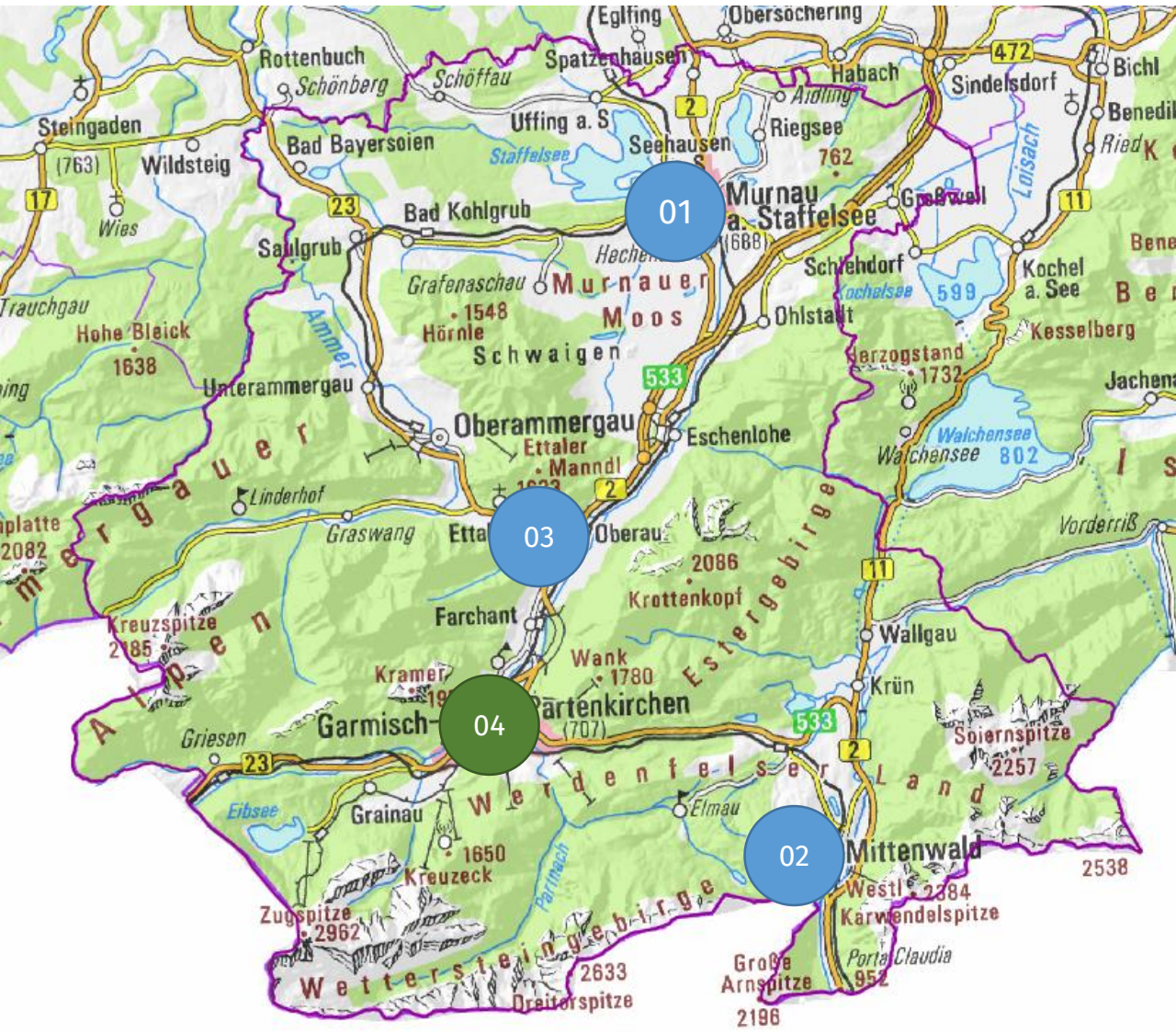
Beispiel zeitlicher Ablauf :

Modernisierung

- Erwerb / Modernisierung min. 2 Jahre Planungs- und Bauzeit/
Nutzung über 15-20 Jahre / Generalsanierung mit Containerlösung
zusätzlich

Generalsanierung

- Erwerb / Generalsanierung 3-4 Jahre / Nutzung über 35-40 Jahre



Alternative Standorte:

01 / TQ-Systems, Kemmelpark Murnau, ehemalige Kantine

02 / Mittenwald, ehemalige Standortverwaltung

03 / Oberau, Hotel Forsthaus

04 / Garmisch-Partenkirchen

ehem. Kantine Kemmel- kaserne /TQ-Systems Murnau

Dr. August-Einsele-Ring 6



- bei Modernisierung (nicht Generalsanierung) keine größeren Maßnahmen an der Fassade notwendig, Fernwärmeanschluss vorhanden
- Barrierefreiheit nicht gegeben (u.a. Aufzug nachzurüsten)
- aufwendiger Innenausbau durch ungünstige Gebäudekubatur
- tiefe Grundrisse, keine wirtschaftliche Flächenausnutzung (47 statt 60 Arbeitsplätze bei vergleichbarer Größe)
- niedriges Dachgeschoss
- Größe geeignet NUR für Gesundheitsamt, keine zusätzlichen Arbeitsplätze (für weiteres SG)
- Parkplätze vorhanden



ehemalige StOV Mittenwald

Tiefkarstraße 14



- hoher Kostenaufwand für energetische Maßnahmen (Fenster austausch, neue Heizung etc.)
- Barrierefreiheit nicht gegeben (u.a. Aufzug nachzurüsten)
- Neugestaltung Außenanlagen/ Parkplätze erforderlich
- Unsicherheiten/Mehrkosten bei Schadstoffen, Altlasten (auch im Außenbereich)
- gut nutzbare Grundrisse
- Größe vergleichbar mit Neubau
Gesundheitsamt (gleiche Arbeitsplatzanzahl)



Hotel Forsthaus Oberau

Hauptstraße 1



- Grundriss-Struktur sehr gut für Hotel- bzw. Wohnnutzung geeignet
- für Verwaltungsnutzung sind aufwändige Umstrukturierungen erforderlich
- deshalb erhöhte Kosten für Abbruch- und Innenausbaumaßnahmen
- umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen erforderlich (thermische Hülle + Heizungserneuerung)
- Umsetzung der Barrierefreiheit sehr aufwendig
- Parkplätze vorhanden
- ca. 25 sonstige Arbeitsplätze (zusätzlich zum GESA)





Neubau an der Partnachstraße 26

- optimaler Standort im Ortszentrum, sowohl für die Bürger als auch für die Abläufe der Verwaltung
- optimal entwickeltes Grundstück
- weiterhin gegebene Flexibilität bzgl. Blumenstraße
- Gebäude auf dem Stand der Technik, minimaler Energieverbrauch mit regenerativem Energieträger



Neubau an der Partnachstraße 26

- Aufzahlungsklausel
- nach dem Vertrag mit dem Freistaat Bayern ist eine Mehrung des Baurechts (höhere Ausnutzung) oder eine höherwertige Nutzung (z.B. Wohnen) noch zu vergüten
- über den Grundstückswert ist ein Gutachten anzufertigen



Kantine Kimmelkaserne / TQ-Systems Murnau

BGF = 2.790 m²

ca. 47 Arbeitsplätze



StOV Mittenwald

BGF = 2.660 m²

ca. 60 Arbeitsplätze

Forsthaus Oberau

BGF = 2.985 m²

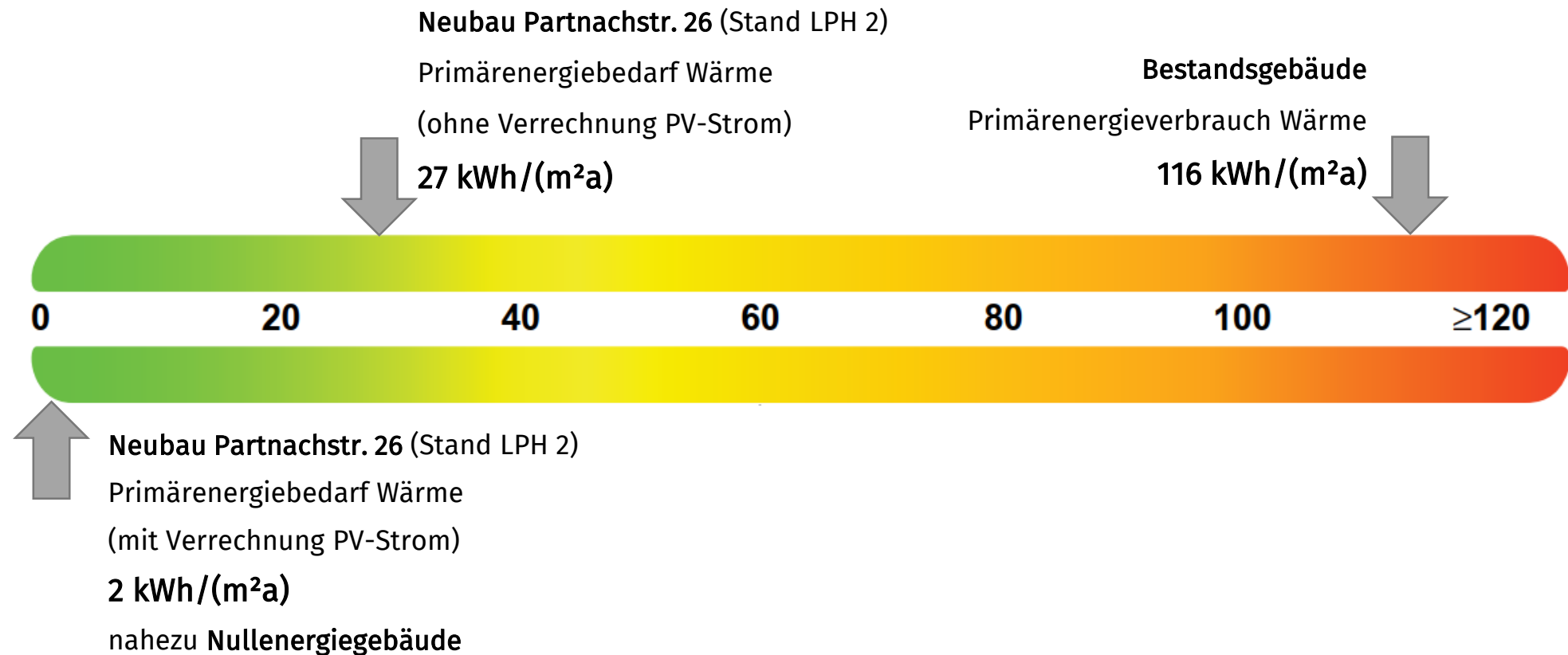
ca. 70 Arbeitsplätze

Neubau Partnachstraße 26

BGF = 2.684 m²

61 Arbeitsplätze

Vergleich Primärenergiebedarf Neubau/ Primärenergieverbrauch Bestandsgebäude



Alternative Standorte Gesundheitsamt

	Standort- alternativen	geschätzte Kosten Modernisierung	geschätzte Kosten Generalsanierung	bisherige Projektkosten
A 1	Murnau	ca. 8 - 10 Mio. €	ca. 12 – 15 Mio. €	ca. 1 Mio. €
A 2	Mittenwald			
A 3	Oberau			
A 4	Blumenstraße	ca. 100-150 Tsd. € + Heizung (Austausch Gas)	ca. 12 Mio. in 2035	ca. 1 Mio. €
		Gebäudeunterhalt: bei allen erhöhter Energiebedarf		
	Partnachstraße 26		Neubau ca. 15 Mio € Aufzahlung 1-1,9 Mio. €	inkludiert

Hinweis: Alle Kosten inkl. Planungskosten und ohne zukünftige Baupreissteigerungen und ohne Erwerb der Grundstücke/Gebäude.



Prognostizierte Baupreissteigerung

PROGNOSE BAUPREISE

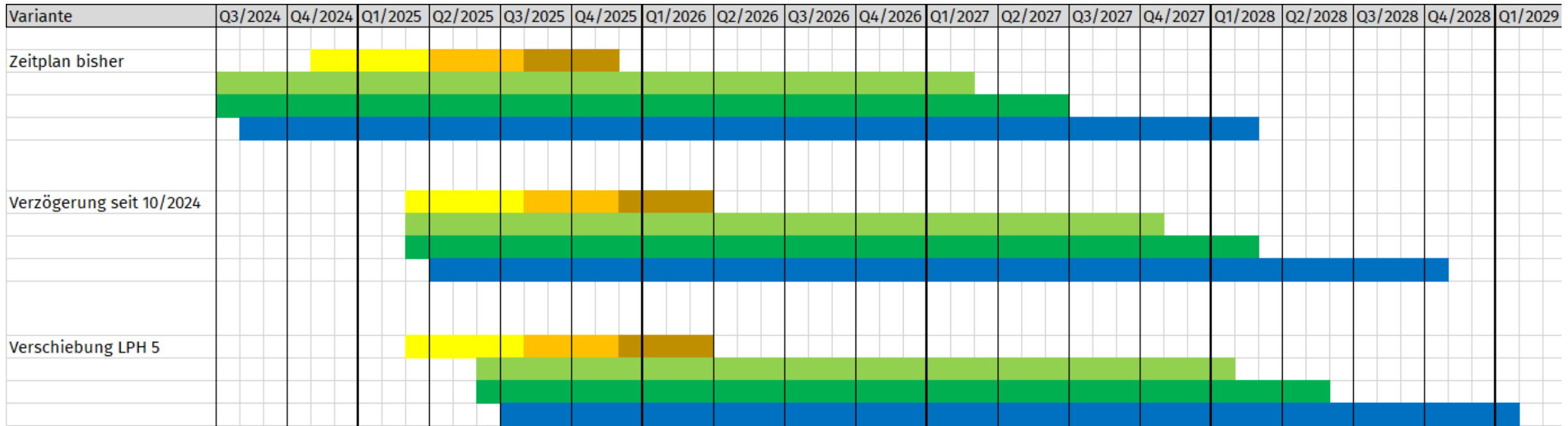
Jahr	Baupreisprognose Veränderung zum Vorjahr in %
2025	1,0
2026	0,8
2027	1,0
2028	1,5
2029	1,9

Stand: Januar 2025 (Text), Dezember 2024 (Prognose).

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung



Verschiebungen Terminplan



- LPH 3 - Entwurfsplanung
- LPH 4 - Genehmigungsplanung
- LPH 5 - Ausführungsplanung
- LPH 6-7 - Vergabe
- Bauausführung



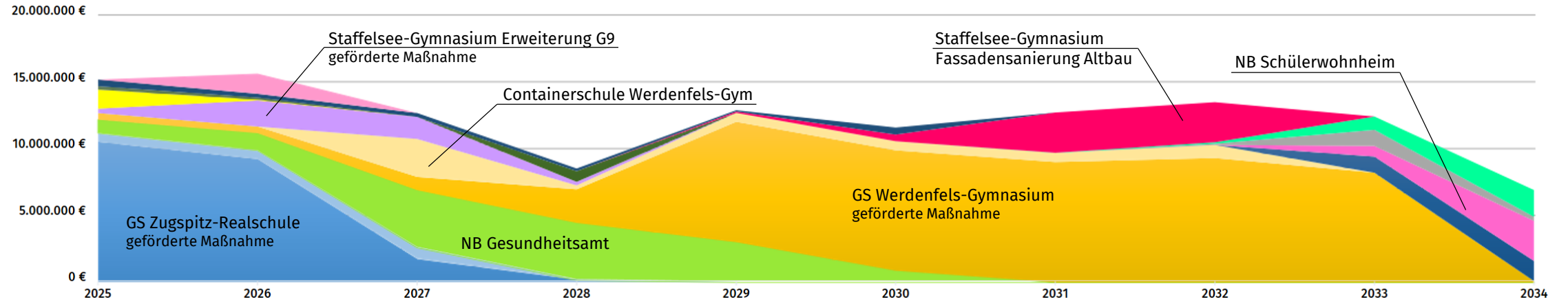
Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Leistungsphasen 6-9 der Planung Architektur und Fachplanungen für das neue Gesundheitsamt an der Partnachstraße 26 in Garmisch-Partenkirchen zu beauftragen.
2. Ebenso wird die Verwaltung ermächtigt, die Bauleistungen für die Errichtung des Gebäudes zu vergeben.



prognostizierte Mittelabflüsse der nächsten 10 Jahre

Vermögenshaushalt 2025 bis 2034



- Zugspitz-Realschule Generalsanierung geförderte Maßnahme
- Werdenfels-Gymnasium Schulcontaineranlage Neuerrichtung auf alternativem Grundstück
- Schülerwohnheim Neubau
- Staffelsee Gymnasium Altbau Fassadensanierung
- Zugspitz-Realschule Schulcontaineranlage
- Geigenbauschule Sanierung Konzertsaal
- Martinswinkelstraße 11 Neubau
- PV Anlagen Neuerrichtung
- Gesundheitsamt Neubau
- Staffelsee-Gymnasium Erweiterung G9 geförderte Maßnahme
- Sonderpädagogische Förderschule LED Sanierung, Brandschutz, KMF- Sanierung
- Staffelsee-Gymnasium Heizung
- Werdenfels-Gymnasium Generalsanierung geförderte Maßnahme
- Sanierung Veterinäramt
- Werdenfels-Museum Sanierung
- sonstige Baumaßnahmen



Verbleib in der Blumenstraße

- Das Gesundheitsamt soll nicht am bisher vorgesehenen Standort in der Partnachstraße 26 gebaut werden. Es entstanden und entstehen geschätzte Kosten von ca. 1 Mio. € durch den erfolgten Planungswettbewerb, Planungsleistungen und vorhandene Verpflichtungen.
- Etwaige Gewinne aus dem Grundstücksverkauf fließen nach dem bestehenden Kaufvertrag dem ehemaligen Verkäufer des Grundstücks zu.

