

26. Juli 2021 + Kreistagssitzung

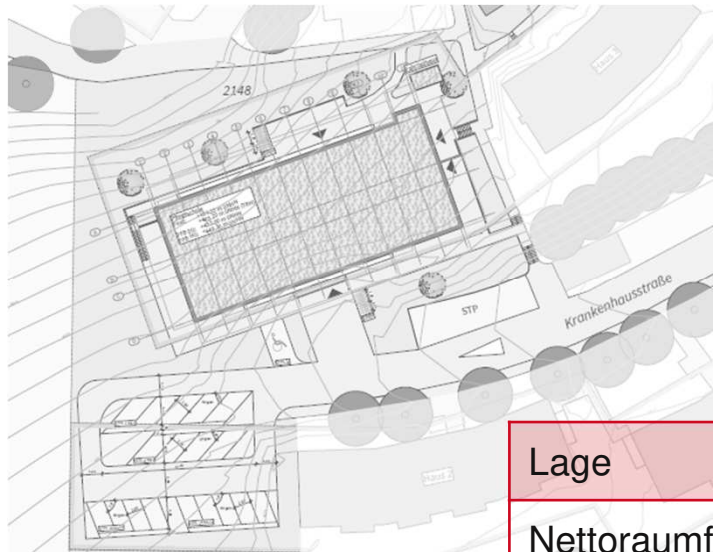
Neubau Pflegeschule

Ingo Goldammer und Christian Degen

Neubau Pflegeschule – Eckdaten



Persönlich + Kompetent + Heimatnah

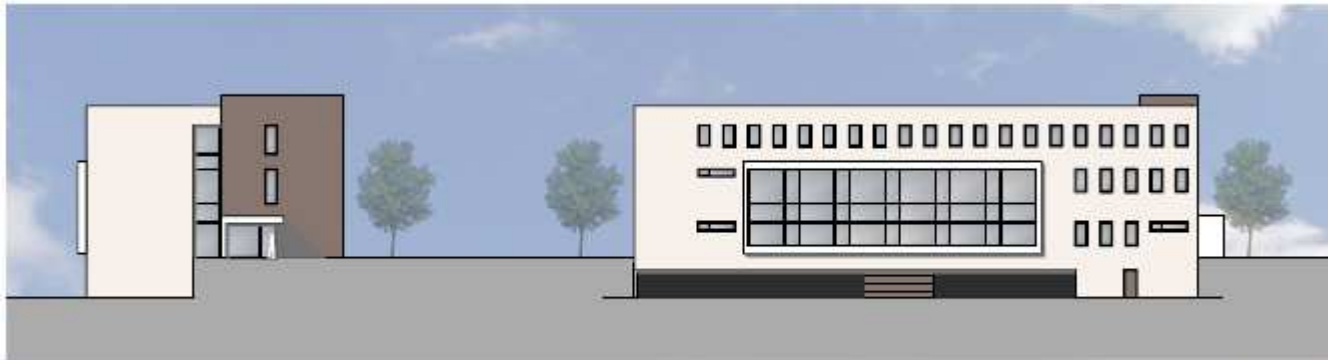


Lage	Pfaffenhofen - Krankenhausstraße 72
Nettoraumfläche gesamt	2.583,41 qm
Geschosse	vier
Hanggeschoss	Gesundheitsamt
Erdgeschoss	Pflegeschule/Vortragsraum
Erstes Obergeschoss	Pflegeschule
Zweites Obergeschoss	19 Wohneinheiten

Neubau Pflegeschule – Ansichten Gebäude



Persönlich + Kompetent + Heimatnah



Ansicht von Osten

Ansicht von Süden



Ansicht von Westen

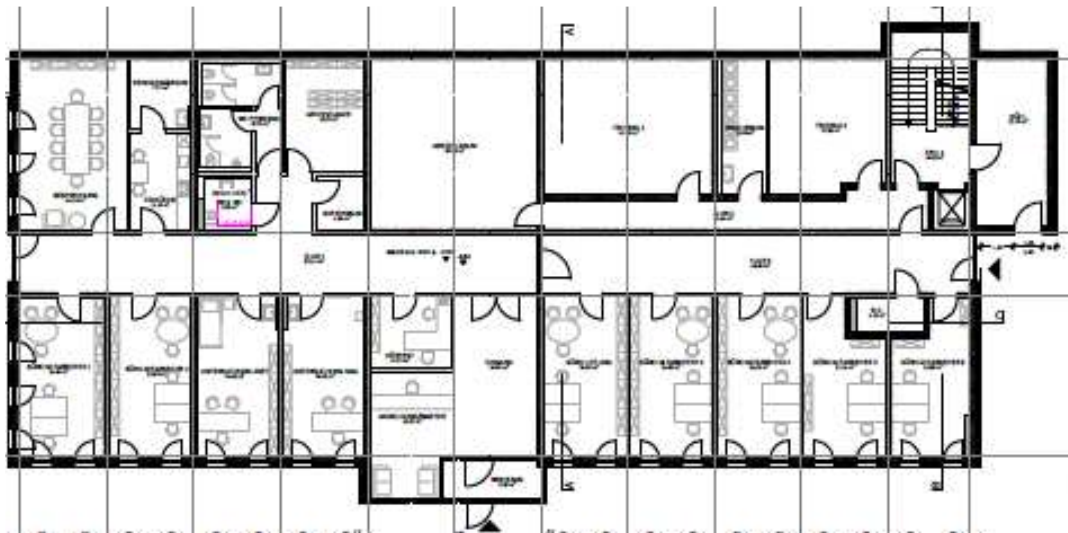
Ansicht von Norden

Neubau Pflegeschule – Vermietungen



Persönlich + Kompetent + Heimatnah

Hanggeschoss



Mieter: **Gesundheitsamt Pfaffenhofen**

Fläche: 546,48 qm (NUF+VF)

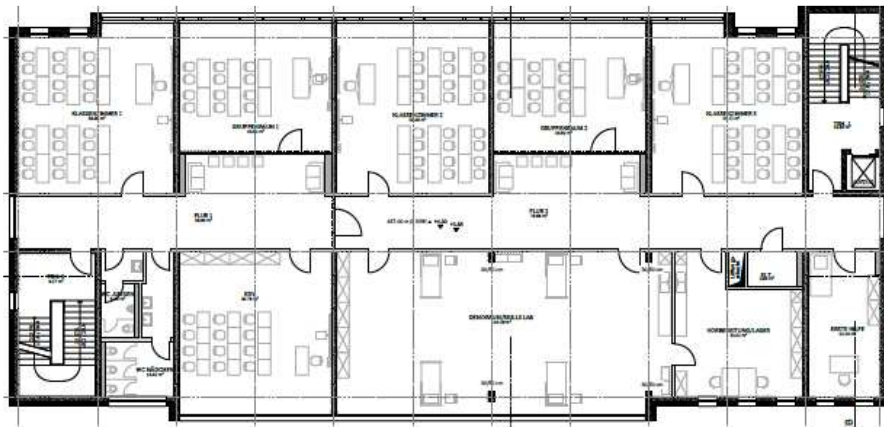
Technikfläche: 85,80 qm

Neubau Pflegeschule – Vermietungen



Persönlich + Kompetent + Heimatnah

EG + 1. OG



Mieter: **GGSD GmbH (Pflegeschule)**

Fläche: 1.252,78 qm (NUF+VF)

Mehrzweckraum: 99,46 qm

(gemischte Nutzung ITK/Pflegeschule)

Neubau Pflegeschule – Vermietungen



Persönlich + Kompetent + Heimatnah

2. OG



Mieter: 19 Wohneinheiten mit je 21 qm
Fläche: 574,05 qm (NUF+VF)

Neubau Pflegeschule – Mittelabfluss



Persönlich + Kompetent + Heimatnah

Basis (Gesamtkosten brutto aus Kostenberechnung) 10.800.000,00 €

Ausgaben	2020	2021	2022	2023
Bodengutachten	5.678,68 €			
Kampfmitteluntersuchung	1.496,40 €			
60% Baunebenkosten				
Abbruch/Rodung		2.793.000,00 €		
50% Baumeister				
60% der Restkosten =0,6x ca. 8.007.000 Euro			4.804.200,00 €	
40% der Restkosten =0,4x ca. 8.007.000 Euro				3.202.800,00 €
Gesamtkosten				10.807.175,08 €

Bisherige Submissionsergebnisse



Von insgesamt 18 Gewerken wurde mittlerweile bei 11 eine Submission durchgeführt (Stand Juni 2021). Die Kostenberechnung wird derzeit unterschritten, wobei mittlerweile schon ein Gesamtvolumen von rund 65 % der Bausumme vergeben wurde.

Finanzierung der Maßnahme



Persönlich + Kompetent + Heimatnah

Die Baumaßnahme wird von der Ilmtalklinik GmbH finanziert. Die Finanzierung erfolgt dabei in mehreren Schritten über Darlehensaufnahmen. Ein erstes Darlehen wurde bei der KfW-Bank aufgenommen. Dieses hat ein Volumen von 2,1 Mio. Euro und ist für den Bau der Wohnungen vorgesehen. Der Nominalzins beträgt 1,1 % p.a.. Die Laufzeit beträgt 30 Jahre, wobei die Zinsbindung auf 10 Jahre festgeschrieben ist. Zusätzlich ist ein Tilgungszuschuss in Höhe von 15 % der Darlehenssumme nach Fertigstellung der Maßnahme zu erwarten. Sämtliche Darlehen der Ilmtalklinik GmbH sind über den Träger (Landkreis Pfaffenhofen) mit Bürgschaften zu besichern. Bereits im Jahr 2016 hat sich der Landkreis Pfaffenhofen für Maßnahmen der Generalsanierung eine Genehmigung der Regierung von Oberbayern für eine Bürgschaft in Höhe von 15 Mio. Euro eingeholt. Diese wurde bislang erst mit 10 Mio. Euro bei der Bank validiert. Es bestand somit noch ein Puffer in Höhe von 5 Mio. Euro, wovon 2,1 Mio. Euro für das obige Darlehen hinterlegt wurden.

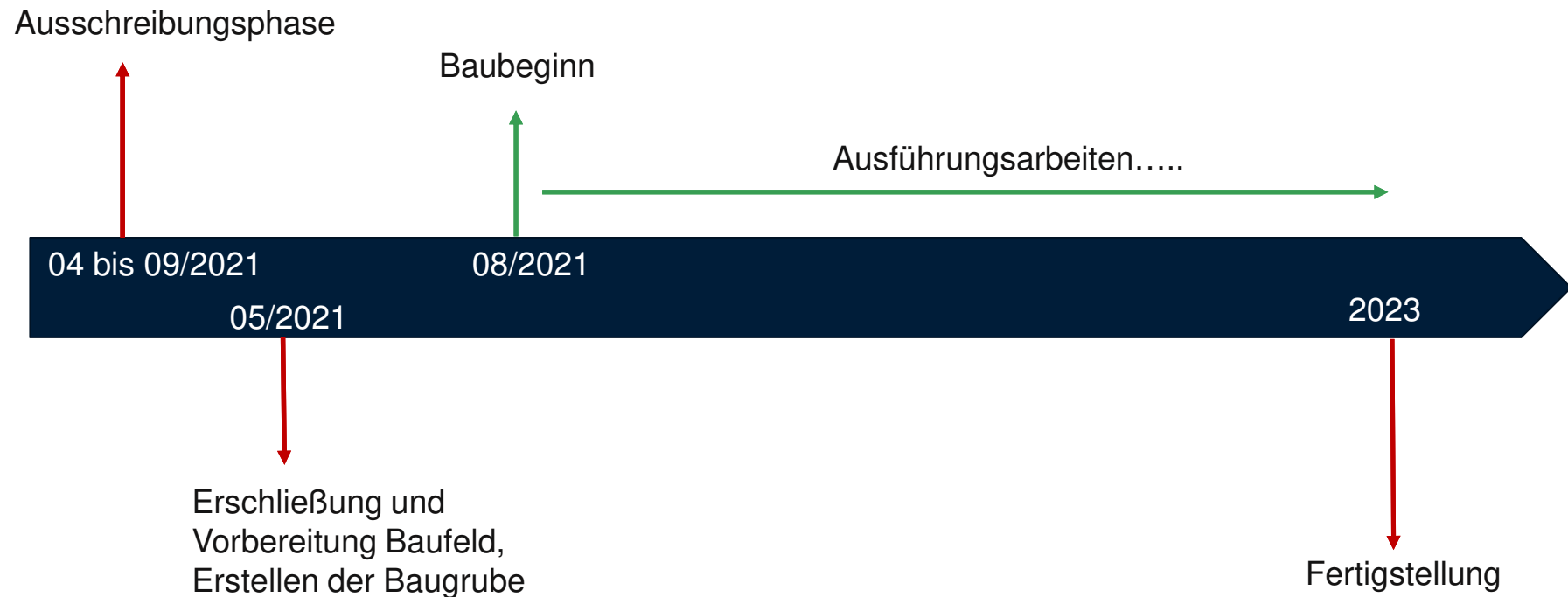
Neubau Pflegeschule – Refinanzierung



Refinanzierung Baukosten Pflegeschule				
Gesamtbaukosten brutto				10.800.000,00 €
Mieteinnahmen jährlich				284.825,64 €
Abschreibung jährlich			2,00%	216.000,00 €
<u>Amortisation in ca. 20 Jahren</u>				

Neubau Pflegeschule – **Terminschiene**

Stand 06/2021



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.