

Buero Kreistag - Antw: Wtrlt: Haushalt 2023

Von: Sascha Gehm
An: artur.pech_
Datum: 28.11.2022 13:03
Betreff: Antw: Wtrlt: Haushalt 2023
CC:
Anlagen: TOP_12_BOU_Aktualisierung_Prioritaetenliste_Amt_65_1.pdf

Sehr geehrter Herr Dr. Pech,
sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 16.11.2022 möchte ich wie folgt eingehen:

Neues Verwaltungsgebäude Beeskower Chaussee

Im HH ist auf Seite 66 der

"Grunderwerb für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes" erwähnt. Damit ist wahrscheinlich der Neubau im Umfeld des Schulzentrums FW gemeint.

Frage 1: Es wurde zwar geprüft, ob das alte FA in Teilen für die Grundschule verwendet werden kann, ist auch geprüft worden, ob es (mit Anpassung) als Verwaltungsgebäude geeignet ist? Wer hat evtl. die Prüfung vorgenommen, darf in das Prüfergebnis Einsicht genommen werden?

Frage 2: Welche Aufgaben und Kosten werden für den 4stöckigen (?) Verwaltungsbau derzeit angenommen? Gibt es Einnahmen durch Verzicht auf andere Verwaltungsstandorte? Wenn ja, wie hoch sind diese?

Zu Frage 1:

Eine Prüfung der Weiternutzung des Finanzamtsgebäudes als Verwaltungsstandort hat nicht stattgefunden. Das Grundstück des ehemaligen Finanzamtes wurde dem Landkreis durch das Land Brandenburg bevorzugt und mit der Auflage veräußert, hier ein Schulgebäude zu entwickeln. Zudem zeichnete sich das Grundstück dadurch aus, dass hier nach Abriss des Finanzamtsgebäudes Baurecht nach § 34 des Baugesetzbuches auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplans bestand. Damit konnte mit der Planung des Grundschulanteils des Schulzentrums zeitnah begonnen werden. Wie Sie wissen, wurde der Grundsatzbeschluss hierfür bereits gefasst. Der jenseits des Finanzsamtes geplante Ersatzbau der Regine-Hildebrandt-Schule konnte aufgrund fehlenden Planungsrechts noch nicht so weit betrieben werden. Eine Verlagerung des Grundschulanteils auf einen anderen Teil des Campus zur Erhaltung des Finanzamtsgebäudes hätte eine deutliche Verzögerung bedeutet. Eine Umplanung würde das Projekt im aktuellen Stand um mehrere Jahre zurückwerfen. Ob das Finanzamtsgebäude für die durch die Kreisverwaltung angedachten Nutzungen geeignet wäre, kann aktuell aufgrund fehlender Aufgabenstellung nicht beantwortet werden.

Zur Vollständigkeit sei zudem angemerkt, dass der Grundstückserwerb auch zur Herstellung der notwendigen Anbindung des Schulcampus über die Lise-Meitner-Straße erforderlich ist.

Zu Frage 2:

Aktuell besteht in Fürstenwalde ein unabweisbarer Bedarf für einen mittelfristigen Ersatz des Standortes in der Hegelstraße. Betroffen ist dabei vor allem das Amt für Straßenverkehr und Ordnung. Zusätzlich zu den ungünstigen energetischen bzw. thermischen Eigenschaften entspricht das Gebäude nach Feststellung des Landesamtes für Arbeitsschutz mit seiner derzeitigen Nutzung in mehreren Belangen nicht mehr den Anforderungen des Arbeitsschutzes. Aufgrund der spezifischen Bedürfnisse des

betroffenen Amtes mit seinen vielen Bürgerkontakten ist eine Lösung über die Nachnutzung einer Bestandsimmobilie eher unwahrscheinlich. Da der Mietvertrag für den Standort am Bahnhof in Fürstenwalde demnächst ausläuft, der insbesondere beim Wärmeschutz eigene Probleme hat, wurde in Erwägung gezogen, im Falle eines Neubaus mehrere oder alle Organisationseinheiten in Fürstenwalde in einem Neubau zusammenzuziehen. Neben den genannten wäre noch der Standort am Goetheplatz zu nennen. Eine Aufgabenstellung oder konkrete Bedarfsanmeldung soll durch das Dezernat II erstellt werden und liegt noch nicht vor. Eine solche müsste insbesondere die sich verändernde Arbeitswelt und die spezifischen qualitativen Anforderungen der einzelnen Ämter berücksichtigen. Als Arbeitshypothese wird die Konzentration aller Organisationseinheiten in Fürstenwalde an einem Standort zugrundegelegt. Mit diesem Papier könnten sodann Baukosten ermittelt und eine Kosten-Nutzen-Analyse erstellt werden.

Schulbaukosten im Vergleich Haushalt 2022 zu 2023

Im Vergleich der Haushaltsentwürfe 2023 zu 2022 der kreislichen Schulbauvorhaben in Oder-Spree fällt auf, dass sich Kosten(schätzungen) teils dramatisch erhöhen, in Einzelfällen aber auch nicht. Das verlangt nach Erklärungen. Auch sind – trotz der in den letzten Jahren vorgebrachten Kritik und der gemeinsamen Ausschusssitzung von Bildungs- und Haushaltsausschuss mit der Beratung über Beschleunigungseffekte – einige Vorhaben nochmals um 2 Jahre in die Zukunft versetzt. Auch das verlangt nach Erklärungen. Der Ausgangspunkt der Vergleiche ist das Nebeneinanderlegen der Haushaltsentwürfe 2022 (links) zu 2023 (rechts) in der Anlage Im Einzelnen:

[...]

Wie sind einerseits nahezu Kostenverdopplungen innerhalb von 12 Monaten (Förderschule) einerseits und zurückgehende Kostenansätze am Gymnasium Erkner zu erklären? Kann man Haushaltszahlen noch trauen? [...]

Hierzu:

Zu den voraussichtlichen Kostenerhöhungen bei den Investitionen hat das Dezernat III bereits in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Ordnung und Umwelt am 14.09.2022 unter dem Tagesordnungspunkt 14 des öffentlichen Teils ausgeführt. Die verwendete Präsentation ist diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Die Uneinheitlichkeit der Preisentwicklung lässt sich aus den unterschiedlichen Planungsständen erklären. Mit Aufnahme auf die Prioritätenliste wird ein Vorhaben soweit irgendmöglich durch das Amt 65 verpreist. Zu diesem Zeitpunkt liegt i.d.R. keine Aufgabenstellung oder konkrete Bedarfsanmeldung vor. Vielmehr werden die Baukosten aus groben Parametern errechnet, etwa der Arbeitsplatzanzahl bei Verwaltungsgebäuden oder der Zahl der Schülerinnen und Schüler bzw. Zügigkeit bei Schulbauten unter schematischer Anwendung der Schulbaurichtlinie. Letztlich ergeben sich die Kosten aus den geschätzten Kubikmetern umbauten Raums und den zum jeweiligen Zeitpunkt bestehenden Erfahrungswerte für die Kosten pro Einheit.

In der Vergangenheit wurden die Kosten nicht in jedem Jahr fortgeschrieben, da es sich ohnehin nur um grobe Näherungswerte handelte, die auch unter Anwendung eines Baukostenindex nicht genauer oder wahrer würden. Anlässlich der erheblich geänderten Rahmenbedingungen wurden für den Haushaltsplan 2023 die Kostenansätze aller Investitionsprojekte auf der Prioritätenliste überprüft und ggf. angepasst. Insofern stellen die gestiegenen Kosten nicht in jedem Fall die Preisentwicklung innerhalb der letzten 12 Monate dar.

Mit Aufnahme auf die Prioritätenliste können zudem bereits planerische Vorbereitungen getroffen werden. In der "Leistungsphase 0" wird zunächst die Aufgabenstellung konkretisiert. In der Leistungsphase 2 schließlich liegt bereits ein Vorentwurf vor, der Basis des Grundsatzbeschlusses wird. Erst mit dem Grundsatzbeschluss wird ein Vorhaben von der Prioritätenliste gestrichen. Die Grundlagen der Kostenermittlung in der Leistungsphase 2 sind völlig andere als die zur Aufnahme in die Prioritätenliste. Allein aus der Fortentwicklung der Aufgabenstellung können sich erhebliche Kostenunterschiede ergeben. Dies betrifft insbesondere die Bauvorhaben des Grundschulteils an der Spree-Oberschule und die Erweiterung des Rouanet-Gymnasiums in Beeskow.

Die allgemeine Baukostenentwicklung wirkt sich dort weniger stark aus, wo eine aktuelle Kostenermittlung auf Basis einer konkreteren Aufgabenstellung vorliegt, die diese Entwicklung ggf. bereits berücksichtigt. Andersherum können Vorhaben, die bereits einen weiter fortgeschrittenen Planungsstand haben und z.B. kurz vor dem Grundsatzbeschluss stehen, per se höhere Kostenansätze ausweisen, als dies bei Vorhaben der Fall ist, die lediglich als "buntes Rechteck" auf einem Übersichtplan existieren. Gleichwohl können sich die Kosten der "bunten Rechtecke" ändern. So fällt das Grundstück der Turnhalle am Carl-Bechstein-Gymnasium in Erkner voraussichtlich deutlich kleiner aus als ursprünglich angenommen. Ein auf Quadratmetern basierender Kostenansatz muss daher - allen Preissteigerungen zum Trotz - sinken. Außerdem ist die Schulsporthalle im Ansatz 2022 noch als 3-Felderhalle geplant und wurde für den Plan 2023 auf eine 2-Felderhalle reduziert.

Aufgrund der insgesamt gestiegenen Investitionskosten ergibt sich in der mittelfristigen Finanzplanung voraussichtlich die Notwendigkeit, einzelne Investitionen nicht länger aus den Rücklagen, sondern durch die Aufnahme von Krediten zu finanzieren. Voraussetzung ist dabei, dass in dem betreffenden Jahr der Kreditaufnahme der Haushaltsausgleich geschafft wird, da andernfalls nicht mit einer Genehmigung der Kommunalaufsicht zu rechnen ist. Nach der Prognose der Kämmerei kann der Ausgleich erst im Jahr 2026 erbracht werden. Für die Haushaltsplanung mussten daher die Investitionsmittel so geplant werden, dass sie bis 2026 reichen. Dies konnte durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden. Unter anderem wurde die Errichtung des Gymnasiums in Schöneiche, für die eine Kreditaufnahme nach aktuellem Stand unumgänglich ist, in das Jahr des Haushaltsausgleichs verschoben.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Sascha Gehm
1. Beigeordneter

Landkreis Oder-Spree
Dezernat Bauen, Ordnung und Umwelt
Breitscheidstraße 7
15848 Beeskow

Telefon: 03366 / 35-1100

Telefax: 03366 / 35-1111

E-Mail: sascha.gehm@landkreis-oder-spree.de



Ausschuss für Bauen, Ordnung und Umwelt

TOP 12 - Prioritätenliste 2023 – 2026, bzgl. Baupreiserhöhung

Beeskow, 14. September 2022

Landkreis Oder-Spree

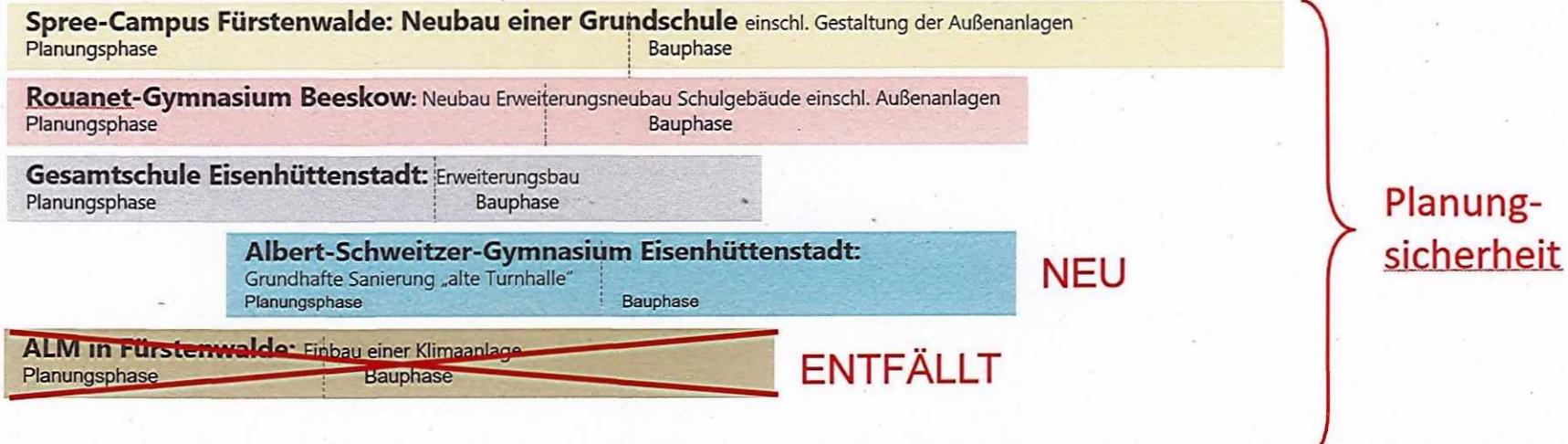


Amt für Infrastruktur und Gebäudemanagement

14.09.2022

Prioritätenliste Investitionsbedarf 2023 – 2026 ff

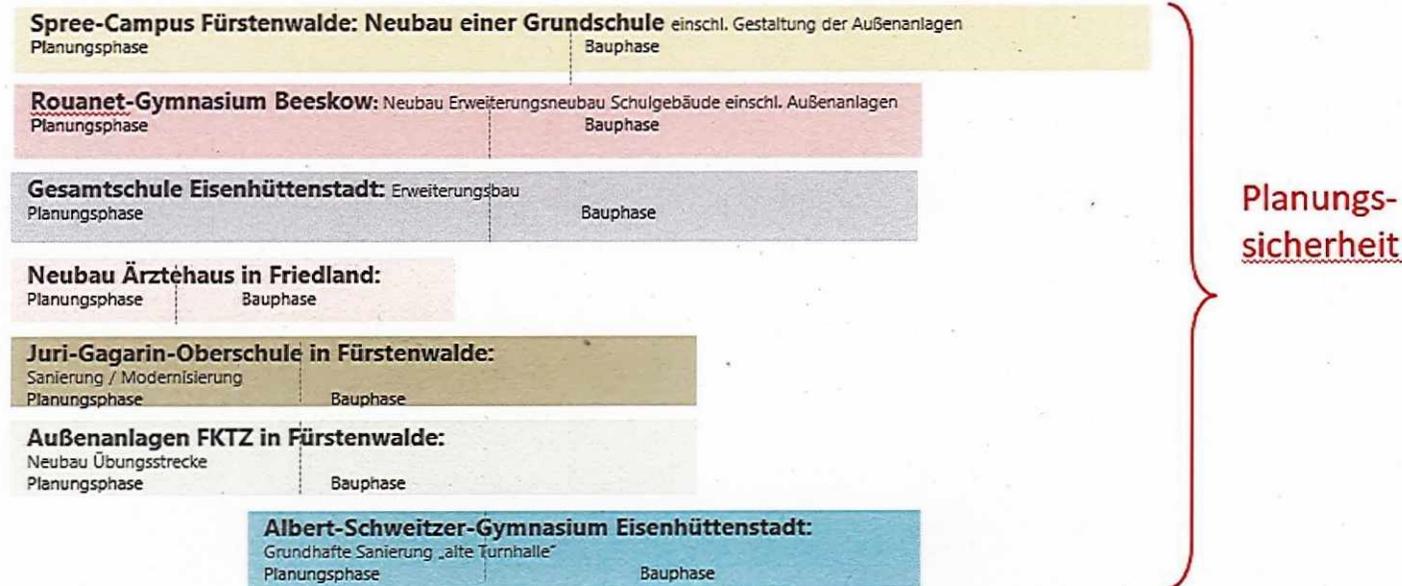
Stand: 10.05.2022



Prioritätenliste – Gebäudemanagement/Hochbau

Aktualisierung / Update

Stand: 14.09.2022



Prioritätenliste – Gebäudemanagement/Hochbau

Kosten-Entwicklung der Investitionen Hochbau aus der Prioritätenliste

BAUMASSNAHME		KOSTENENTWICKLUNG			ZEITPLAN (Prioritätenliste vom 13.04.2022)			ZEITPLAN (Haushaltsplanung vom 28.07.2022)			
Amt/ Maß- nahme Nr.	Bezeichnung	geschätzter Bedarf in € (Prioritätenliste vom 13.04.2022)	geschätzter Bedarf in € (Haushaltsplanung vom 28.07.2022)	Erläuterung	Planungs- beginn	Baubeginn	Fertig- stellung	Planungs- beginn	Baubeginn	Fertig- stellung (Bau)	Erläuterung zur Verschiebung
Carl-Bechstein-Gymnasium Erkner											
40-6	Neubau Zweifeld-Schulsporthalle einschließlich Gestaltung der Außensportanlage (ohne Ausstattung)	4.731.322 € (dav. 303.4531 Ausstattung) 4.427.869	5.395.800	Erhöhung Kostenprognose aufgrund Risikozuschlag wegen inflationärer Baupreisentwicklung / Marktunsicherheiten	12 bis 18 Monate nach Vorlage der Vorleistungen	24 Monate nach Planungs- beginn	24 Monate nach Baubeginn	vorauss. 2026	vorauss. 2028	vorauss. 2030	Verschiebung aufgrund der Haushaltsplanung Voraussetzung: Beschluss B-Plan (Baurecht) und abgeschlossener Grundstückserwerb (derzeit in Verhandlung)
Geschwister-Scholl-Gymnasium Fürstenwalde, Holzstr.											
40-20	Gestaltung Außenanlage incl. Parkplätze und Bau einer Garage (ohne Ausstattung)			Massnahme wurde ausgesetzt, da Standorterweiterung erforderlich							Massnahme wurde ausgesetzt, da Standorterweiterung erforderlich

