

Finanzministerium | Postfach 7127 | 24171 Kiel

Ministerin

An den  
Vorsitzenden des Finanzausschusses  
des Schleswig-Holsteinischen Landtages  
Herrn Thomas Rother, MdL  
Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel

**Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 18/6743**

31. Oktober 2016

**Bildungszentrum der Steuerverwaltung in Malente (BIZ Malente)  
Kostenentwicklung der Sanierungsmaßnahmen, Zwischenbericht 2016 des FM**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Rother,

in der nicht öffentlichen Sitzung der Arbeitsgruppe (AG) „Haushaltsprüfung“ des Finanzausschusses am 7.07.2016 wurde der Bemerkungsbeitrag des Landesrechnungshofs (LRH) TOP 19: 'Sanierung BIZ Malente viel teurer als anfangs gedacht' - erörtert. Dazu nahm das FM schon während der Sitzung Stellung. Der Finanzausschuss hat der Empfehlung der AG Haushaltsprüfung folgend, Ende September 2016 beschlossen, das FM künftig jährlich zum 31. Dezember berichten zu lassen. Dem komme ich jetzt gerne nach und lege die Entwicklung der Investitionskosten und der Bauzeiten für 2016 vor, s. Anlage 1 – Informationsschreiben und Anlage 3 -Tabelle Kostenentwicklung.

Aus der Anlage ergibt sich folgendes Fazit:

Die Umsetzung der 1. und 2.TM ist auch unter Einbeziehung der Mehrbedarfe sinnvoll und stellt den Kabinettsbeschluss 2012 für den Erhalt und die Weiternutzung der Liegenschaft nicht in Frage.

Die 2. und gerade auch die 3.TM Variante d) leisten mit der weiteren Sanierung und Fortentwicklung der Liegenschaft einen wichtigen Beitrag zur Außenwirkung des Landes SH als attraktiver Arbeitgeber für die

- Werbung künftiger Fachkräfte,
- Schaffung einer zeitgemäßen Lernumgebung mit entsprechender technischer Ausstattung,
- Schaffung eines attraktiven Standortes für Veranstaltungen und Tagungen anderer Bildungsträger durch optimierte Raumzusammenhänge innerhalb der Gebäude mit einer teilweisen Barrierefreiheit, eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Umgebung,

- Fortschreibung der Umsetzung von Baumaßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes (Fassadensanierung Bettenhaus, Fassadendämmung Anbau Haupthaus) im Sinne einer nachhaltigen Bewirtschaftung sowie von Maßnahmen der Barrierefreiheit.

So wird mit der 3. TM - Variante d) nach einer umfangreichen Ausplanung eine für die Bedarfe des BiZ optimierte Lösung umgesetzt. Sie beinhaltet die Zentralisierung der Unterrichtsräume, der Verwaltung, des Bereiches der Küche i.V.m. dem Speisssaal und schafft damit erstmalig eine strukturierte und barrierefreie Empfangssituation mit optimaler Erschließung und Anbindung der genannten Bereiche, s. Anlage 2 - Bild 2.

Ergänzend sei der Hinweis erlaubt, dass gleiche Bedingungen in gemieteten Räumen am Alternativstandort Bordesholm nur teilweise möglich gewesen wären. Der o.g. Standard hätte auch dort zu Kostensteigerungen geführt.

Zudem sind nach der Standortentscheidung des Landes am Standort Bordesholm mittlerweile auch dort erhebliche Instandhaltungsmängel aufgetreten, die zu einem Abriss eines Gebäudeteils geführt haben.

Zu der weiteren Kostenentwicklung wird entsprechend der Vorgabe des Finanzausschusses das nächste Mal zum Ende 2017 berichtet.

Mit freundlichen Grüßen



Monika Heinold

Anlagen: 1 - Informationsschreiben  
2 - Skizze/Lageplan  
3 - Kostenentwicklung BIZ Malente, Stand 20.10.16



## Anlage 1

### Informationsschreiben an den Finanzausschuss bzgl. der Kostenentwicklung und Bauzeiten bei der Sanierung und dem Umbau beim Bildungszentrum der Steuerverwaltung (BIZ) in Malente

#### Umbaumaßnahmen

Zur besseren Übersicht bezüglich der einzelnen Gebäude wird einleitend auf die beigegefügte Skizze-Lageplan, Anlage 2, verwiesen.

In die damalige Vergleichskostenschätzung Standort BIZ und Verwaltungsakademie Bordesholm (VAB) wurde einbezogen:

- Sanierung des Bettenhauses,
- Abriss des Angestelltenwohnhauses und stattdessen Neubau eines Bettenhauses,
- Umbau der ehemaligen Wäscherei,
- Umbauten im Haupthaus sowie
- Sanierung des Parkplatzes.

Diese Sanierungsmaßnahmen mit einem Kostenrahmen (Stand Dez. 2011) i.H.v. 2.517.000 € ohne Baunebenkosten (BNK) beinhalteten den Erhalt der Liegenschaft für die Nutzung als Aus- und Fortbildungseinrichtung auf dem Staus Quo. Nach der Standortentscheidung wurde vom FM eine Projektentwicklungsgruppe (PEG) am 11.12.2012 einberufen, die die Baumaßnahmen in mehreren Teilmaßnahmen konkretisierte.

Die **1. Teilmaßnahme (TM)** umfasste den Abriss des Angestelltenwohnhauses. Diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt und hat sich aufgrund von Umzugs- und Lagerkosten für die Möblierung sowie einer unerwarteten Schadstoffentsorgung um 10.000 € auf 45.000 € verteuert.

Der Planungsauftrag zur Aufstellung der Finanzierungsunterlage-Bau für die **2. TM** wurde im Rahmen der PEG vom 28.02.2013 durch das FM erteilt. Dieser beinhaltete zunächst folgende Maßnahmen zur Sanierung des Bettenhauses:

1. Sanierung der Sanitärbereiche, Ergänzung von Nasszellen
2. Nachrüsten von Einzelzimmern mit Nasszellen
3. Fassadensanierung (WDVS mit EPS-Dämmung) – ohne Erneuerung der Fenster, Attikaverbreiterung und Gerüstbaukosten.

Dieser Planungsauftrag beruhte auf dem Kostenrahmen in Höhe von 467.000 €, der für die AG Wirtschaftlichkeit Aus- und Fortbildungseinrichtungen von der GMSH zum Dezember 2011 ermittelt wurde (+/- 40% Abweichung für Neubauvorhaben aufgrund von Erfahrungswerten, bei Bestandsgebäuden kann die Kostenabweichung deutlich größer sein).

Im Zuge der Ausplanung der **2. TM** wurden ergänzende Baubedarfe ermittelt, die zwingend umzusetzen sind und 2012 noch nicht bekannt waren:

1. die Umsetzung der im Brandschutzkonzept geforderten baulichen Maßnahmen (bauaufsichtlich erforderlich)
2. die Vergrößerung der Abwasserleitung (nicht ausreichend dimensioniert)

3. Erneuerung der Trinkwassererwärmung (Vermeidung der Gefahr von Legionellen)
4. Austausch der Fenster inkl. Verbreiterung der Attika und Gerüstbauarbeiten im Rahmen der Fassadensanierung (bauphysikalisch erforderlich, zugleich energetische Optimierung) sowie
5. weitere Maßnahmen, die bautechnisch erforderlich sind und aufgrund von Untersuchungen des Bestandes erst im Zuge der Planung erkannt werden konnten.

Darüber hinaus wurde entschieden, den Standard der Beleuchtung und Datenversorgung in den Zimmern des Bettenhauses zu verbessern (Kostenrahmen 60.000€). Diese Maßnahme wird aus wirtschaftlichen Gründen im Rahmen der 2. TM mitumgesetzt. Anfang 2016 wurde die ursprünglich im Rahmen der 3. TM vorgesehene Verlegung des Serverraumes und der Brandmeldezentrale aus der ehem. Wäscherei ins Haupthaus bauablaufbedingt ebenfalls im Zuge der 2. TM vorgezogen (39.000€). Zusätzlich sind aufgrund fortlaufender Planung und Baudurchführung erforderliche Kosten i.H.v. 124.000€ angefallen.

Dadurch ergeben sich inklusive der Baukostenindex-Steigerung Gesamtkosten von 1.607.000 € für die **2. TM** (Kostenschätzung nach DIN 276, ohne BNK).

Die Finanzierungsunterlage-Bau für diese 2. TM wurde vom FM genehmigt, ohne Baumaßnahmen der 3. TM vorweg zu nehmen. Die Sanierung des Bettenhauses (2. TM) wird von März 2016 bis zum 2. Quartal 2017 umgesetzt.

Die **3. TM** beinhaltetete:

1. den Neubau des Bettenhauses für 13 Einzelzimmer mit Nasszelle
2. den Umbau der Wäscherei
3. den Aufzug im Verbindungsbau Haupthaus/ Wäscherei (Schaffung einer teilweisen Barrierefreiheit) sowie
4. die Grundinstandsetzung der Küche.

Der Kostenrahmen zur Umsetzung dieser Maßnahmen wurde von der GMSH im Dezember 2011 mit 1.780.000 € ermittelt (+/- 40% Abweichung für Neubauvorhaben aufgrund von Erfahrungswerten, bei Bestandsgebäuden kann die Kostenabweichung deutlich größer sein, ohne BNK).

Im Rahmen der Ausplanung der 3. TM wurde die GMSH mit einer ergänzenden Variantenuntersuchung durch das FM beauftragt, mit dem Ziel, eine möglichst kostengünstige Umsetzung zu erzielen, wodurch sich auch zeitliche Verzögerungen ergaben.

Als Ergebnis einer Variantenuntersuchung sollen in der 3. TM **Variante d)** folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

1. Neubau des Bettenhauses mit 12 Einzelzimmern und 6 Doppelzimmern mit Nasszelle (Unterbringung von zusätzlich 11 Personen, aufgrund des Umbaus der vorhandenen, nicht zeitgemäßen Bettzimmer im Anbau des Haupthauses zu Büros), ohne eine Erhöhung des Raumbedarfs
2. Abriss der ehem. Wäscherei und hiermit verbundenen Maßnahmen zur Unterbringung der in der ehem. Wäscherei vorhandenen Büros im Anbau des Haupthauses, die damit organisatorische Verbesserungen der Raumzusammenhänge herstellen
3. Herrichtung der EDV-Lehrsäle im Speisesaal des Haupthauses
4. Verlegung des Lehrerzimmers aus dem vorhandenen Bettenhaus ins EG des Haupthauses



5. Schaffung eines neuen Eingangsbereiches inkl. einer teilweisen Barrierefreiheit (Aufzug UG – EG, optimierte Lage)
6. Erweiterung des Casinos als Speisesaal auf 90 Plätze (wg des Wegfalls des einen Speisesaals für die EDV-Lehrsäle)
7. Neubau einer dem Bedarf entsprechend verkleinerten Küche, siehe beigefügte Anlage 2- Bild 2.

Der ursprünglich im Kostenrahmen 2011 vorgesehene Erhalt der ehem. Wäscherei mit Ausbau des Dachgeschosses (DG) zu EDV Lehrsälen, ist aufgrund der Lage im Waldschutzstreifen aus baugenehmigungsrechtlichen Gründen nur eingeschränkt möglich. Hierdurch wäre im DG der ehemaligen Wäscherei bzgl. der Platz- und Belichtungsverhältnisse nur eine suboptimale Unterbringung möglich, was erst im Zuge der Vorplanung festgestellt werden konnte. In der Gesamtschau ist der Abriss der Wäscherei und Errichtung eines Anbaus am Haupthaus wirtschaftlicher als die 2011 ins Auge gefasste Lösung.

Für die **3.TM** ergeben sich inklusive der Baukostenindex-Steigerung Gesamtkosten von 2.285.000 € für die (Kostenschätzung nach DIN 276, ohne BNK).

Dazu kommen aufgrund eines aktuellen Hinweises der GMSH vom Sept. 2016 für die Umsetzung der 3.TM weitere geschätzte Baukosten i.H.v. ca. 301.000€, da mittlerweile weitere Baupreissteigerungen stattgefunden haben und zudem verschärfte Anforderungen im energetischen Bereich aufgrund gesetzlicher Vorgaben durchzuführen sind.

Die Umsetzung der 3.TM ist innerhalb der haushaltsgesetzlichen Vorgaben von 2019-2021 geplant. Die PEG für die 3. TM soll erstmalig im Oktober 2016 stattfinden.

### **Bauunterhaltung (BU)**

In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Stand 2012, wurden Bauunterhaltungsbedarfe i.H.v. 30.961 € jährlich berücksichtigt (entsprechend der im Landeshaushalt veranschlagten Ansätze).

Als einmalige Bauunterhaltungsmaßnahmen wurden das Nachrüsten von Nasszellen und teilweise Fassadendämmung im Anbau Haupthaus sowie eine Parkplatzsanierung berücksichtigt. Der dafür angesetzte Kostenrahmen i.H.v. 235.000 € war Bestandteil der Vergleichskostenschätzung zum Kabinettsbeschluss vom 13.11.2012.

Es kam zwischenzeitlich bei drei Nasszellen im Haupthaus zu Abwasserdurchbrüchen in das darunterliegende Stockwerk aufgrund des abgängigen Leitungsnetzes. Zur Vermeidung weiterer Schäden ist es im Zuge der Bauunterhaltung zwingend erforderlich, 23 Nasszellen im Haupthaus zu sanieren. Dieser Bauunterhaltungsbedarf war in 2011 nicht erkennbar. Gem. LHO dürfen auch nur bekannte Maßnahmen veranschlagt und keine Risikovorsorge getroffen werden. Vielmehr werden die jährlichen Baubedarfe der BU in regelmäßigen Begehungen von der GMSH festgestellt und in den jährlichen Bauprogrammen nach Prioritäten der GMSH zum Erhalt der Liegenschaften umgesetzt. Die Maßnahme mit geschätzten Kosten i.H.v. 869.000 € wird gegenwärtig durchgeführt, die Fertigstellung ist für Ende 2016 geplant.

Darüber hinaus gab es in 2013 weiteren unerwarteten Bauunterhaltungsbedarf für zwei Containerbauten, in denen bislang die gesamte IT-Schulung stattfand. Diese waren nach

drei Jahrzehnten baufällig. Neue IT-Schulungsräume werden erst nach Fertigstellung der 3. TM im Haupthaus zur Verfügung stehen (voraussichtlich 2020). Zur Lösung des Problems wurden vorübergehend neue Container als einfache Lehrräume im Bereich des abgerissenen Angestellten-Wohnhauses errichtet. Diese Interimslösung verursacht Kosten i.H.v. 110.000 €, die nicht Bestandteil des Kostenrahmens 2011 waren.

Mit der gewählten Variante 3d der 3. TM kann die Nachrüstung von Nasszellen im Anbau des Haupthauses entfallen.

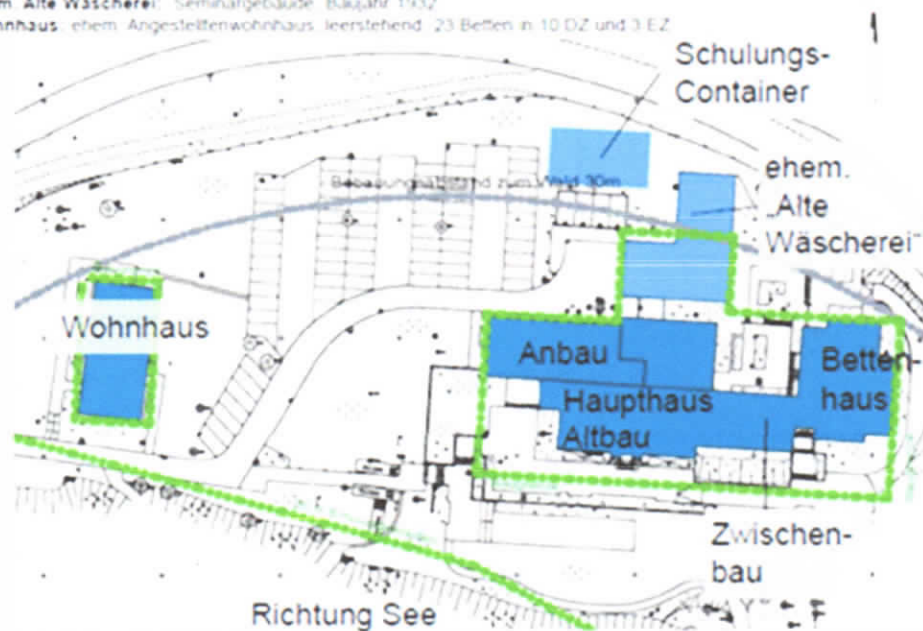
In der Summe liegen die aktuellen, prognostizierten Bauunterhaltungsbedarfe nach der Standortentscheidung bei 1.164.000 € (ohne BNK). Diese Grundsanierung ist somit für einen Gesamtzeitraum von ca. 20 Jahren angesetzt.

Insgesamt liegt der Kostenrahmen für die **1., 2., 3. TM** aus den o.g. Gründen aktuell (2016 aktualisiert) bei 4.238.000 € ohne BNK. Hinzu kommen noch die Kosten für die geplante **BU** sowie die unerwarteten und unabweisbaren Bauunterhaltungs-Maßnahmen i.H.v. 1.164.000 €, gesamt 5.402.000€, s. auch Anlage 3 - Tabelle Kostenentwicklung.

## Lageplan BIZ Malente Stand 2011

### Vorhandene Anlagen:

- **Haupthaus Altbau:** Baujahr 1845 / saniert 1988 - 44 Betten in DZ überwiegend mit eigenen Nasszellen
- **Haupthaus Anbau Verwaltung:** Baujahr 1959/60 - 17 Betten überwiegend in DZ ohne eigene Nasszellen
- **Bettenhaus:** Baujahr 1975 - 68 Betten ohne eigene Nasszellen
- **ehem. Alte Wäscherei:** Seminargebäude, Baujahr 1932
- **Wohnhaus:** ehem. Angestelltenwohnhaus, leerstehend - 23 Betten in 10 DZ und 3 EZ



## Lageplan Variante 3d









Kostenrahmen 2011		Fortschreibung der Planung		Kosten		Begründung	
Inhalt	Kosten	Inhalt	Mehrkosten	Kosten			
<b>1. TM</b> <b>Abriß Angestelltenwohnhaus</b>	<b>35.000,00 €</b>		<b>10.000,00 €</b>	<b>45.000,00 €</b>			Umzug und Zweckerhellung von Möbeln, Ausbau und Einbringung von KMR
<b>2. TM</b> <b>Umbau Bettenhaus</b>							
	132.000,00 €	zusätzlich erforderlich: Mauerarbeiten, Türen, Mauer- und Putzarbeiten, Bodenbelag, Öffnen von Decken und Schichten zu Installationszwecken, Abschlußmaßnahmen, Demontage alte TW, Leitungen, Erneuerung Trinkwasserleitungs, zusätzliche Heizkörper, automatische Spülmaschine	290.000,00 €	422.000,00 €			bautechnisch erforderlich, wurde im Zuge der Planung erkannt
	200.000,00 €	Umsetzung Brandschutzmaßnahmen	85.000,00 €	85.000,00 €			bautechnisch erforderlich
	230.000,00 €	zusätzlich erforderlich: Abruch Estrich, Trockenbau, Bodenbelag Zimmer, Lüftungsdurchlässe Außenwand, Ausmauern der HK-Mauern, Elektrischer Anschluss, Versetzen von Türen, Putz- und Malerarbeiten, 5 zusätzliche Ver- und Entsorgungslinien, Fachhandwerkerleistungen	80.000,00 €	430.000,00 €			Statisch bzw. bauphysikalisch erforderlich, Anschluss von Ver- und Entsorgung, wurde im Zuge der Planung erkannt
	135.000,00 €	Anpassung Abwasser, Trinkwassererwärmung	143.000,00 €	143.000,00 €			Abswasserleitung nicht ausreichend, Vermeidung von Legionellen aus erregischen und bauphysikalischen Gründen ist die Erneuerung der Fenster dringend erforderlich
	135.000,00 €	Zusätzlich: Erneuerung der Fenster, Altkülvorbereitung	64.000,00 €	199.000,00 €			Standardverbesserung
	- €	Achtung: Erneuerung der Fenster, Altkülvorbereitung	60.000,00 €	60.000,00 €			
	- €	Achtung: Erneuerung der Fenster, Altkülvorbereitung	60.000,00 €	60.000,00 €			
	- €	Achtung: Erneuerung der Fenster, Altkülvorbereitung	60.000,00 €	60.000,00 €			
<b>2. TM</b>	<b>467.000,00 €</b>	Außenanlagen	25.000,00 €	25.000,00 €			erforderlich, da Abwasserkanalisation nicht ausreichend
<b>2016</b>		Verlegung Serverraum und BMA	977.000,00 €	<b>1.444.000,00 €</b>			
		Brandschutzdecken, Bah.VVC, Außenanlagen	124.000,00 €	39.000,00 €			erforderlich aufgrund fortlaufender Planung u. Baubeherrschung
			124.000,00 €	124.000,00 €			
			1.140.000,00 €	<b>1.607.000,00 €</b>			
<b>3. TM d</b>							
<b>Neubau Bettenhaus, Neubau Küche, Neubau Wäscherei</b>							
	610.000,00 €	Neubau Bettenhaus (12 EZ + 8 EZ mit Nasszelle, Kosten nach KFA)	310.000,00 €	920.000,00 €			Verlegung von 11 Betten aus Anbau Haupthaus
	440.000,00 €	Achse Wäscherei	295.000,00 €	145.000,00 €			2 T Standard für Neubau Küche, Wertschutz-straffen, Stahl erschwert bauliche Nutzung (s. Anlage 9)
	730.000,00 €	Umhaus von Betonzimmern im Anbau in Burdlurne	145.000,00 €	145.000,00 €			Barrierefreiheit DG-1-05
		Auftrag UfEGG					optimierte Erschließung
		Anpassung Ausgabe, Eingang/Rezeption					verbesserte Raumsamenanlage
		barrierefreies WC, Sport- und Freizeitbereich, barrierefreies EZ und ein DZ Lager					Entfall der Lehnale in Containern auf Parkplatz, Neubau des Bettenhauses geplant (siehe 3. TM), teilweise Barrierefreiheit im Haupthaus
		Verlegung Lehnzimmer					Vergrößerung für Speisesaal erforderlich
		2 EDV-Lehnale im Speisesaal	140.000,00 €	870.000,00 €			
		Umhaus Kassenbord in Speisesaal mit 90 Plätzen	350.000,00 €	390.000,00 €			
		Neubau Küche nördlich der vorhandenen Ausgabe					
		Verlegung Speisesaal 20.000€					
		Verlegung BMA 20.000€					
<b>3. TM d</b>	<b>1.780.000,00 €</b>		<b>505.000,00 €</b>	<b>2.285.000,00 €</b>			verbesserte Raumsamenanlage
<b>2016</b>		Zur erforderliche Leistungen sei Siegt 2016 bekennt!	301.000,00 €	301.000,00 €			Abriß Wäscherei, Umhaus Bettenhaus
			806.000,00 €	2.586.000,00 €			Abriß Wäscherei
			301.000,00 €	301.000,00 €			ENEc- u. EEWärmeC-Anforderungen verschärfte wg. gesetzlicher Vorgaben
<b>Summe 1, 2, 3d</b>	<b>2.282.000,00 €</b>		<b>1.956.000,00 €</b>	<b>4.238.000,00 €</b>			<b>zzgl. Baunebenkosten (30%)</b>
<b>BU</b>		<b>Baununterhaltung</b>					
		Nachrichten von Nasszellen in DZ (Zweist. eingeschoss)					
		Anbau Hauptgebäude	90.000,00 €	90.000,00 €			
		Parplatzsanierung	90.000,00 €	5.000,00 €			
		Fassadenreinigung Anbau Hauptgebäude	55.000,00 €	3.000,00 €			
		Fassadenreinigung Anbau Hauptgebäude		32.000,00 €			
		Fensterreinigung Burford		32.000,00 €			
		Container für Lehnale	110.000,00 €	110.000,00 €			
		Instandhaltung von Nasszellen im Haupthaus	869.000,00 €	869.000,00 €			Umsetzung im August 2014
<b>BU</b>	<b>235.000,00 €</b>		<b>929.000,00 €</b>	<b>1.164.000,00 €</b>			baufreud, inkl. Erneuerung der Lehnungsträger (s. Anlage 6)
<b>Summe 1, 2, 3d, BU</b>	<b>2.517.000,00 €</b>		<b>2.885.000,00 €</b>	<b>5.402.000,00 €</b>			<b>zzgl. Baunebenkosten (30%)</b>

Mehrkosten:  
 zusätzlich beschlossene Maßnahmen  
 733.000,00 €

auf Grund des Bauens im Bestand  
 1.616.000,00 €

wo vorschätz  
 64.000,00 €

