

Finanzministerium | Postfach 7127 | 24171 Kiel

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

Staatssekretärin

nachrichtlich:
Frau Präsidentin
des Landesrechnungshofs
Schleswig-Holstein
Dr. Gaby Schäfer
Berliner Platz 2
24103 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/2303

08. April 2019

Jährlicher Zwischenbericht zur Kostenentwicklung der Sanierungsmaßnahmen des Bildungszentrums der Steuerverwaltung (BiZ Malente)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

in nicht öffentlicher Sitzung der Arbeitsgruppe „Haushaltsprüfung“ des Finanzausschusses vom 07.07.2016 wurde der Bemerkungsbeitrag des Landrechnungshofs TOP 19: „Sanierung BiZ Malente viel teurer als anfangs gedacht“ erörtert.

Aufgrund der Vorlage des LRH wurde das FM aufgefordert, dem Ausschuss künftig jährlich zu berichten. Der vorliegende Bericht knüpft an die Informationen der Berichte von 2016 und 2017 an.

Dabei wurde die aufgrund der gegenwärtigen Konjunktur notwendige nochmalige Anpassung der letzten Kostenfortschreibung des Jahres 2018 bereits berücksichtigt und somit wird die aktuelle Situation von Anfang 2019 mitgeteilt.

Das Projekt `Sanierungsmaßnahmen des Bildungszentrums der Steuerverwaltung (BiZ Malente)` wurde in drei verschiedene Abschnitte wie folgt eingeteilt (siehe auch beigefügter Lageplan):

1. Teilmaßnahme - Abriss des Angestelltenwohnhauses

Die erste Teilmaßnahme umfasste den Abriss des Angestelltenwohnhauses. Sie wurde bereits 2014 umgesetzt und mit Gesamtbaukosten in Höhe von 45.304,26 Euro ohne Baunebenkosten (BNK) abgeschlossen.

2. Teilmaßnahme - Umbau Bettenhaus (Haus C)

Im Rahmen der zweiten Teilmaßnahme, dem Umbau des Bettenhauses, wurden insbesondere die Sanierung der Sanitärbereiche, die Ergänzung von Nasszellen, Fassadensanierungen, die Herstellung der Barrierefreiheit, die Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen, ein Fensteraustausch und weitere kleinteilige Sanierungsmaßnahmen (sh. auch Bericht an den FzA 2017) bereits umgesetzt und mit einer Baukostensumme von 1.921.350,00 Euro ohne BNK schlussgerechnet.

3. Teilmaßnahme - Neubau Bettenhaus (Haus D) und Anbau Küche (Haus A)

Nach eingehender Überarbeitung des notwendigen Umfangs der 3. Teilmaßnahme beinhaltet diese:

- den Neubau des Bettenhauses mit 12 Einzelzimmern und 6 Doppelzimmern inkl. Nasszelle,
- den Abriss der ehem. Wäscherei und hiermit verbundenen Maßnahmen zur Unterbringung der in der ehem. Wäscherei vorhandenen Büros im Anbau des Haupthauses,
- die Herrichtung der EDV-Lehrsäle im Speisessaal des Haupthauses
- die Verlegung des Lehrerzimmers aus dem Bettenhaus ins Erdgeschoss des Haupthauses,
- die Schaffung eines neuen Eingangsbereiches inkl. einer teilweisen Barrierefreiheit,
- die Erweiterung des Casinos als Speisesaal auf 90 Plätze
- den neuen Anbau einer bedarfsgerechten Küche

Die bauliche Umsetzung der 3. Teilmaßnahme ist ab 2020 vorgesehen und voraussichtlich 2022 beendet. 2019 werden vorgezogene Maßnahmen zur Barrierefreiheit durchgeführt.

Trotz Überarbeitung der 3. Teilmaßnahme - insbesondere unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit - ergibt sich auch hier eine Kostensteigerung im Vergleich zu den Vorjahreswerten. So liegt die Kostenschätzung der 3. Teilmaßnahme ohne BNK bei ca. 4.723.360,00 Euro. Der Kostenanstieg im Vergleich zum Bericht Ende 2017 beträgt damit ca. 702.160,00 Euro.

Die Kostensteigerung liegt vor allem im Bereich der Neubauten Bettenhaus und Küchenanbau. Ausschlaggebend sind hier die erforderliche Herstellung der Barrierefreiheit, Anpassungen von Standards, Vorgaben der EnEV, des EEWärmeG und des Baurechts sowie Auswirkungen der derzeitigen Marktlage mit deutlichen Preissteigerungen.

Vor allem bei dem Anbau der neu zu schaffenden Küche sind diverse baurechtliche Forderungen einzuhalten sowie die stark geänderten Anforderungen an die Gebäudetechnik und die technische Ausrüstung einzukalkulieren. Durch den Verzicht auf das Kellergeschoss und die Anordnung der Technik im Walmdachbereich konnten hier Einsparungen erzielt werden. Der bauliche Aufwand für den Bettenhausneubau ist durch die bauordnungsrechtlich geforderte Herrichtung der kompletten Barrierefreiheit jedoch erhöht. Es findet im fortlaufenden Projektplanungsprozess stets eine Prüfung sinnvoller Einsparungsmöglichkeiten und alternativer Ausführungen statt.

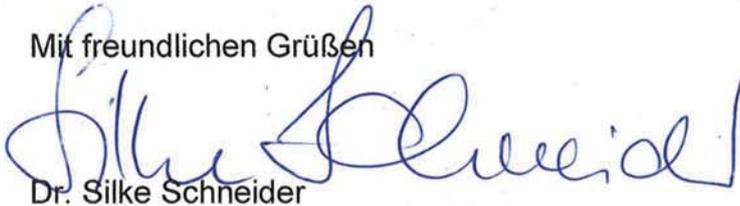
Im laufenden Betrieb fallen weiterhin einzelne, kleinteilige Bauunterhaltungsmaßnahmen an, die aus dem normalen Budget des EPL. 12 gedeckt werden.

Der Gesamtkostenrahmen für alle drei Teilmaßnahmen beträgt aktuell in Summe ca. 6.690.014 Euro, ohne BNK. Dies entspricht einer Kostensteigerung von insgesamt 630.787 Euro zum Beginn des Vorjahres.

Risiken für Mehrkosten bestehen grundsätzlich weiterhin durch das Bauen im Bestand, da Unvorhersehbarkeiten auch zukünftig auftreten könnten.

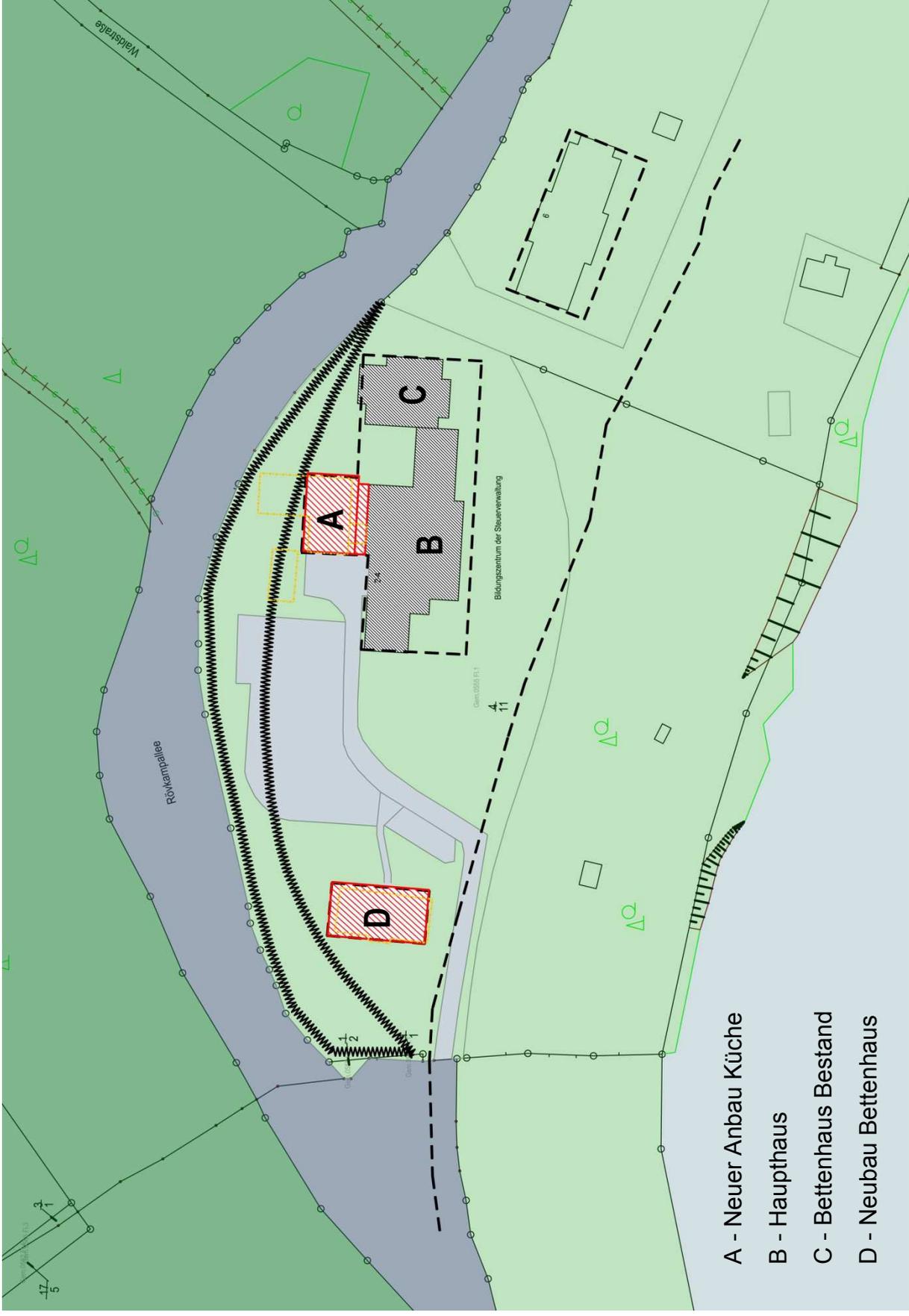
Ich möchte – neben der Betrachtung der reinen Baumaßnahme – den Blick auch auf die grundsätzliche Bedeutung des Erhalts des BiZ Malente für die schleswig-holsteinische Steuerverwaltung lenken. Gestiegene Ausbildungskontingente vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie die damals nicht vorhersehbare Entwicklung am Standort der Verwaltungsakademie in Bordesholm zeigen, dass es nicht nur kapazitätsmäßig aus heutiger Sicht richtig war, den Standort zu erhalten und herzurichten.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Silke Schneider

Leistungsumfang	Umsetzungs- status	bisherige Kosten 2011-2016	festgestellte Mehr-/ Minderkosten	Kostenstand 2017	Kostenstand Anfang 2019	Bemerkungen
1. Teilmaßnahme - Abriss des Angestelltenwohnhauses						
Abbruch, Entsorgung	umgesetzt	45.304,26 €		45.304,26 €	45.304,26 €	Die 1. Teilmaßnahme wurde 2014 abgeschlossen und ist schlussgerechnet.
2. Teilmaßnahme - Umbau Bettenhaus (Haus C)						
Sanierung, Umbau Verlegung Serverraum u. Brandmeldeanlage	umgesetzt umgesetzt	1.444.000,00 € 40.000,00 €	- €	1.444.000,00 € 40.000,00 €	1.444.000,00 € 40.000,00 €	Die 2. Teilmaßnahme wurde 2017 abgeschlossen und ist schlussgerechnet.
Brandschutz, Barrierefreiheit Barrierefreiheit u. neue Brandmeldezentrale	umgesetzt umgesetzt	124.000,00 €	20.723,00 € 364.000,00 €	144.723,00 € 364.000,00 €	144.723,00 € 292.627,00 €	
		Zwischensummen:	384.723,00 €	1.992.723,00 €	1.921.350,00 €	
3. Teilmaßnahme - Neubau Bettenhaus (Haus D) und Anbau Küche (Haus A)						
Neubau Bettenhaus, Gebäude und Technik	Entwurf	920.000,00 €	374.800,00 €	1.294.800,00 €	1.562.275,00 €	Mehrkosten von 2018 auf 2019 durch signifikanten Anstieg des Baupreisindex bzw. der Marktpreise sowie Barrierefreiheit und Fortschreibung der Planung (hier: bauplanungsrechtliche Forderungen).
Vorabmaßnahme Barrierefreiheit: Aufzugsschacht, Aufzugskabine, Antriebstechnik	Ausschreibung	160.000,00 €	30.000,00 €	190.000,00 €	190.000,00 €	
Anbau neue Küche, Gebäude und Technik	Entwurf	1.080.000,00 €	1.316.300,00 €	2.396.300,00 €	2.318.335,00 €	Mehrkosten von 2018 auf 2019 durch signifikanten Anstieg des Baupreisindex bzw. der Marktpreise und Fortschreibung der Planung (hier: Anforderungen Gebäudetechnik und Küchenausrüstung).
Umbau Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss im Haupthaus	Entwurf	125.000,00 €	515.100,00 €	640.100,00 €	652.750,00 €	Mehrkosten von 2018 auf 2019 durch signifikanten Anstieg des Baupreisindex bzw. der Marktpreise und Fortschreibung der Planung.
zus. Vorgaben durch EnEV und EEWärmeG		301.000,00 €	- 301.000,00 €	- €		Die im Zusammenhang mit den Vorgaben der EnEV, dem EEWärmeG u. baurechtl. Anforderungen entstehenden Mehrkosten wurden 2016 durch die GMSH geschätzt. In den aktuellen Schätzwerten des betrauten Architektenbüros sind diese Mehrkosten bereits inkludiert.
Einsparpotential*			- 400.000,00 €	- 400.000,00 €		Es wurden alternative Bauweisen geprüft (hier: vereinfachte technische Ausrüstung bei dem neuen Anbau der Küche im Dachgeschoss), die zu einem Einsparpotential i. H. v. mindestens 400.000 Euro brutto führten.
Förderung für Barrierefreiheit**			- 100.000,00 €	- 100.000,00 €		Seitens des Integrationsamtes im Ministerium für Soziales, Gesundheit, Jugend, Familie und Senioren wurde für die Herstellung der Barrierefreiheit nach § 102 Abs. 3 SGB IX aus Mitteln der Ausgleichsabgabe ein pauschaler Zuschuss i. H. v. 100.000 Euro bewilligt.
		Zwischensummen:	1.435.200,00 €	4.021.200,00 €	4.723.360,00 €	
Gesamtkostenrahmen im Bezugsjahr:		4.239.304,26 €	1.819.923,00 €	6.059.227,26 €	6.690.014,26 €	



- A - Neuer Anbau Küche
- B - Haupthaus
- C - Bettenhaus Bestand
- D - Neubau Bettenhaus

Finanzministerium | Postfach 71 27 | 24171 Kiel

Ministerin

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

nachrichtlich:
Frau Präsidentin
des Landesrechnungshofs
Schleswig-Holstein
Dr. Gaby Schäfer
Berliner Platz 2
24103 Kiel

19.12.2017

Jährlicher Zwischenbericht zur Kostenentwicklung der Sanierungsmaßnahmen des Bildungszentrums der Steuerverwaltung (BiZ Malente)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

in nicht öffentlicher Sitzung der Arbeitsgruppe „Haushaltsprüfung“ des Finanzausschusses vom 07.07.2016 wurde der Bemerkungsbeitrag des Landrechnungshofes TOP 19: „Sanierung BIZ Malente viel teurer als anfangs gedacht“ erörtert.

Aufgrund der Vorlage des LRH wurde das FM aufgefordert, dem Ausschuss künftig jährlich zum 31. Dezember zu berichten. Der erste Bericht erfolgte am 3. November 2016, der jetzige Bericht knüpft an die damaligen Informationen an.

Wie bereits im Bericht des Vorjahres erörtert, wurde das Projekt in drei verschiedene Abschnitte eingeteilt. Diese stellen sich nach geringfügigen Umstrukturierungen wie folgt dar:

1. Teilmaßnahme - Abriss des Angestelltenwohnhauses

Die erste Teilmaßnahme umfasste den Abriss des Angestelltenwohnhauses. Diese Maßnahme wurde bereits 2014 umgesetzt und wurde mit Kosten i. H. v. 45.304,26 Euro, ohne Baunebenkosten (BNK) abgeschlossen (siehe Bericht 2016).

2. Teilmaßnahme - Umbau Bettenhaus (Haus C) (zur besseren Übersicht wird auf den beiliegenden Lageplan verwiesen)

Die zweite Teilmaßnahme mit dem Umbau des Bettenhauses beinhaltete ursprünglich

- die Sanierung der Sanitärbereiche sowie die Ergänzung von Nasszellen,
- das Nachrüsten von Einzelzimmern mit Nasszellen,
- die Fassadensanierung (WDVS mit EPS-Dämmung) - ohne Erneuerung der Fenster, Attikaverbreiterung und Gerüstbaukosten.

Der seinerzeit hierfür kalkulierte Kostenrahmen lag für diese Maßnahmen bei 467.000 Euro, ohne BNK (+/- 40% erfahrungsgemäßer Abweichung für Neubauvorhaben, bei Bestandsgebäuden kann die Kostenabweichung deutlich größer sein).

Im Zuge der Ausplanung der 2. Teilmaßnahme wurden folgende weitere Baubedarfe ermittelt:

- die Herstellung der Barrierefreiheit für Rollstuhlfahrer,
- Anpassung des Standards der Sanitärausstattung an den Bestand im Haupthaus,
- die Umsetzung der im Brandschutzkonzept geforderten baulichen Maßnahmen,
- die Vergrößerung der Abwasserleitung,
- die Erneuerung der Trinkwassererwärmung zur Vorbeugung der Gefahr der Legionellenbildung,
- den Austausch der Fenster inkl. Verbreiterung der Attika und Gerüstbauarbeiten im Rahmen der Fassadensanierung,
- Anpassung der Zimmern des Bettenhauses mit Standard-Beleuchtung und Datenversorgung,
- Vorziehung der Verlegung des Serverraumes und der Brandmeldezentrale aus der ehem. Wäscherei ins Haupthaus aus der 3. Teilmaßnahme sowie
- weitere Maßnahmen, die bautechnisch erforderlich sind und aufgrund von Untersuchungen des Bestandes erst im Zuge der Planung erkannt werden konnten.

Bis auf kleinere Umbauarbeiten im 1. Obergeschoss wurden diese Maßnahmen bereits umgesetzt. Inkl. der Baukostenindexsteigerung i. H. v. ca. 5,2% betragen die Kosten aus der 2. Teilmaßnahme ohne BNK insgesamt aktuell 1.992.723 Euro.

Der dem Finanzausschuss im letzten Jahr gemeldete Kostenrahmen der 2. Teilmaßnahme lag bei insgesamt 1.607.000 Euro, ohne BNK. Die zwischenzeitlich seit dem Bericht 2016 an den Finanzausschuss angelaufenen Mehrkosten i. H. v. ca. 385.723 Euro resultieren im Wesentlichen aus der Herstellung der Barrierefreiheit i. H. v. ca. 364.000 Euro für Rollstuhlfahrer sowie der Anpassung des Standards der Sanitärausstattung an den Bestand im Haupthaus i. H. v. ca. 20.723 Euro. Das Vorziehen der Maßnahmen zur Barrierefreiheit war aufgrund der Einstellung eines behinderten MA zum August 2017 erforderlich geworden. In diesem Zusammenhang ist eine Kostenerstattung durch das Integrationsamt SH beantragt worden, die zu Einsparungen i. H. v. 100.000 Euro geführt hat.

3. Teilmaßnahme - Neubau Bettenhaus (Haus D) und Anbau Küche (Haus A)

Die 3. Teilmaßnahme beinhaltete ursprünglich

- den Neubau des Bettenhauses für 13 Einzelzimmer mit Nasszelle,
- den Umbau der Wäscherei,
- den Aufzug im Verbindungsbau Haupthaus/Wäscherei zur Schaffung einer teilweisen Barrierefreiheit sowie
- die Grundinstandsetzung der Küche.

Der hierfür eingeplante Kostenrahmen wurde 2011 mit 1.780.000 Euro ohne BNK veranschlagt (+/- 40% erfahrungsgemäßer Abweichung für Neubauvorhaben, bei Bestandsgebäuden kann die Kostenabweichung deutlich größer sein).

Wie sich im Zuge der Vorplanung herausstellte, ist der ursprünglich im Kostenrahmen 2011 vorgesehene Erhalt der ehem. Wäscherei mit Ausbau des Dachgeschosses zu EDV-Lehrsälen aufgrund der Lage in einem Waldschutzstreifen aus baugenehmigungsrechtlichen Gründen nur eingeschränkt möglich. Hierdurch wäre im Dachgeschoss der ehemaligen Wäscherei hinsichtlich der Platz- und Belichtungsverhältnisse nur eine suboptimale Unterbringung umsetzbar. In der Gesamtschau sind der Abriss der Wäscherei und die Errichtung eines Anbaus im Haupthaus wirtschaftlicher als die 2011 ins Auge gefasste Lösung, s.a. Bericht 2016.

Nach eingehender Überarbeitung des notwendigen Umfangs der 3. Teilmaßnahme beinhaltet diese:

- den Neubau des Bettenhauses mit 12 Einzelzimmern und 6 Doppelzimmern inkl. Nasszelle,
- den Abriss der ehem. Wäscherei und hiermit verbundenen Maßnahmen zur Unterbringung der in der ehem. Wäscherei vorhandenen Büros im Anbau des Haupthauses,
- die Herrichtung der EDV-Lehrsäle im Speisessaal des Haupthauses
- die Verlegung des Lehrerzimmers aus dem Bettenhaus ins Erdgeschoss des Haupthauses,
- die Schaffung eines neuen Eingangsbereiches inkl. einer teilweisen Barrierefreiheit,
- die Erweiterung des Kasinos als Speisessaal auf 90 Plätze

Die Bauliche Umsetzung der 3. Teilmaßnahme ist ab 2019 vorgesehen und ist schätzungsweise 2021 beendet.

Trotz Überarbeitung der 3. Teilmaßnahme insbesondere unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit ergibt sich auch hier eine deutliche Kostensteigerung im Vergleich zu den Vorjahreswerten. So liegt die Kostenschätzung der 3. Teilmaßnahme ohne BNK bei ca. 4.021.200 Euro. Die Kostensteigerung im Vergleich zum Bericht 2016 beträgt damit 1.435.200 Euro.

Die Kostensteigerung liegt vor allem im Bereich der Neubauten Bettenhaus und Küche. Ausschlaggebend sind hier die erforderliche Herstellung der Barrierefreiheit, Anpassungen von Standards, Vorgaben der EnEV, des EEWärmeG und des Baurechts sowie ein allgemeiner Anstieg des Baupreisindex i. H. v. 5,2 %. So sind bei dem Anbau der neu zu schaffenden Küche diverse baurechtliche Vorgaben einzuhalten, die alleine zu einer Verteuerung von knapp 1,4 Mio. Euro führen. Zurzeit wird noch die Möglichkeit von Einsparungen intensiv geprüft, bislang ist ein Betrag von 400.000 Euro in Aussicht, genauere Zahlen liegen aber erst Ende Januar 2018 vor.

Im Rahmen der Bauunterhaltung (BU) hat sich nichts geändert, die Maßnahmen sind abgeschlossen und werden somit nicht extra erwähnt, die genannte Summe von 1.164.000€ wurde eingehalten. Im laufenden Betrieb fallen weiterhin einzelne, kleinteilige BU-Maßnahmen an, die aus dem normalen Budget des EPL 12 gedeckt werden.

Der Gesamtkostenrahmen für alle drei Teilmaßnahmen beträgt aktuell in Summe ca. 6.059.227 Euro, ohne BNK . Dies entspricht einer Kostensteigerung von insgesamt 1.820.923 Euro zum Vorjahr. Kostensteigerungsrisiken bestehen grundsätzlich weiterhin durch das Bauen im Bestand, da Unvorhersehbarkeiten auch weiterhin auftreten könnten.

Mit freundlichen Grüßen



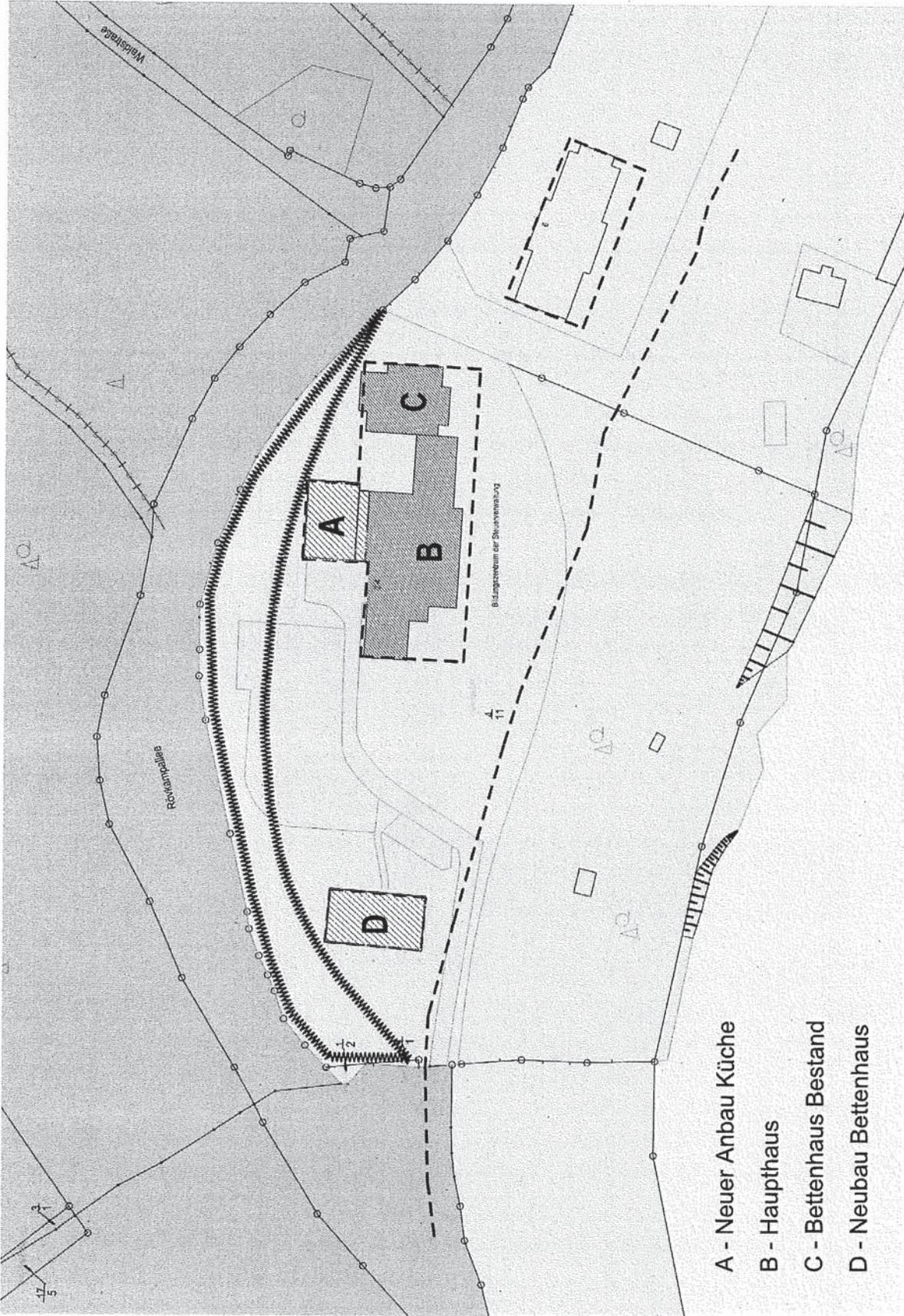
Monika Heinold

Anlagen

Leistungsumfang	Umsetzungs- status	bisherige Kosten 2011-2016	festgestellte Mehr-/ Minderkosten	Kostenstand 2017	Bemerkungen
1. Teilmaßnahme - Abriss des Angestelltenwohnhauses					
Abbruch, Entsorgung	umgesetzt	45.304,26 €		45.304,26 €	Die 1. Teilmaßnahme wurde 2014 abgeschlossen.
2. Teilmaßnahme - Umbau Bettenhaus (Haus C)					
Sanierung , Umbau	umgesetzt	1.444.000,00 €	- €	1.444.000,00 €	Die 2. Teilmaßnahme wurde bereits bis auf kleinere Umbauarbeiten abgeschlossen.
Verlegung Serverraum u. Brandmeldeanlage	umgesetzt	40.000,00 €	- €	40.000,00 €	
Brandschutz, Barrierefreiheit	umgesetzt	124.000,00 €	20.723,00 €	144.723,00 €	
Barrierefreiheit u. neue Brandmeldezentrale	umgesetzt		364.000,00 €	364.000,00 €	
Zwischensummen:		1.608.000,00 €	384.723,00 €	1.992.723,00 €	
3. Teilmaßnahme - Neubau Bettenhaus (Haus D) und Anbau Küche (Haus A)					
Neubau Bettenhaus, Gebäude und Technik	Vorentwurf	920.000,00 €	374.800,00 €	1.294.800,00 €	Die im Zusammenhang mit den Vorgaben der EnEV, dem EEWärmeG u. baurechtl. Anforderungen entstehenden Mehrkosten wurden 2016 durch die GMSH geschätzt. In den aktuellen Schätzwerten des betrauten Architektenbüros sind diese Mehrkosten bereits inkludiert.
Barrierefreiheit, Aufzugsschacht u. - Kabine	Ausschreibung	160.000,00 €	30.000,00 €	190.000,00 €	
Anbau neue Küche, Gebäude und Technik	Vorentwurf	1.080.000,00 €	1.316.300,00 €	2.396.300,00 €	
Umbau Untergeschoss im Haupthaus	Vorentwurf	125.000,00 €	515.100,00 €	640.100,00 €	
zus. Vorgaben durch EnEV u. EEWärmeG		301.000,00 €	- 301.000,00 €	- €	
Einsparpotential* Förderung für Barrierefreiheit**			- 400.000,00 € - 100.000,00 €	- 400.000,00 € - 100.000,00 €	
Zwischensummen:		2.586.000,00 €	1.435.200,00 €	4.021.200,00 €	
Gesamtkostenrahmen 2017:		4.239.304,26 €	1.819.923,00 €	6.059.227,26 €	

*Derzeit werden alternative Buweisen, wie die Umsetzung der Neubauten mittels eines Holzständerbauwerks sowie eine vereinfachte technische Ausrüstung bei dem neuen Anbau der Küche im Dachgeschoss geprüft. Diese Alternativen zur bisherigen Planung birgen ein Einsparpotential i. H. v. mindestens 400.000 Euro brutto.

**Mit Bescheid vom 11.07.2017 wurde seitens des Integrationsamtes im Ministerium für Soziales, Gesundheit, Jugend, Familie und Senioren für die Herstellung der Barrierefreiheit nach § 102 Abs. 3 SGB IX aus Mitteln der Ausgleichsabgabe ein pauschaler Zuschuss i. H. v. 100.000 Euro bewilligt.



- A - Neuer Anbau Küche
- B - Haupthaus
- C - Bettenhaus Bestand
- D - Neubau Bettenhaus