

Finanzministerium | Postfach 71 27 | 24171 Kiel

An den
Vorsitzenden des Finanzausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Christian Dirschauer, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

Ministerin

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/5043

nachrichtlich:

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

18. Juli 2025

Bericht zur Kostenentwicklung der Sanierungsmaßnahmen des Bildungszentrum der Steuerverwaltung (BiZ Malente)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

bei dem vorliegenden Sachstandsbericht handelt es sich um die vom Finanzausschuss erbetene Information zur Kostenentwicklung der Sanierung des Bildungszentrums der Steuerverwaltung (BiZ Malente). Die letzte Information erfolgte mit Bericht vom 30.11.2022 (Umdruck 20/467). Dort wurde dargestellt, dass nach baulicher Überplanung des Gesamtareals die komplette Umsetzung des erarbeiteten Zielkonzeptes für das BiZ am Standort Malente beabsichtigt sei.

Nachdem die Zielplanungskonzeptstudie in Vorgesprächen mit der Gemeinde Malente erläutert wurde, erfolgte am 24. August 2021 in der Bauausschusssitzung der Gemeinde

Malente die einvernehmliche Zustimmung zur Beschlussvorlage zum Antragsverfahren auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 als Grundlage zur beabsichtigten baulichen Entwicklung des Liegenschaftsstandortes BiZ in Malente.

Hierbei sind einige Besonderheiten zu berücksichtigen: Zum einen liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Holsteinische Schweiz. Der Beschlussempfehlung zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Forderung des Kreises Ostholstein folgend wurde daher ein Artenschutzgutachten beauftragt. In der Artenschutzprüfung wurden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt, welche in der weiteren Planung beachtet werden müssen. So haben beispielsweise erforderliche Abrissarbeiten zum Schutz von Brutvögeln außerhalb der Brutperiode zu erfolgen.

Zum anderen kommt aufgrund der Nähe der Liegenschaft zum Kellersee der Entwässerungsplanung des Niederschlagswassers eine besondere Bedeutung zu, sodass auch hier der Beschlussempfehlung folgend im Zuge des B-Plan-Verfahrens eine zusätzliche Entwässerungsplanung durchgeführt wurde. Mit der geplanten Umgestaltung der vorhandenen Stellplatzflächen soll in diesem Bereich zur Entlastung des Entwässerungssystems und zur Erhaltung eines möglichst naturnahen Referenzhaushaltes das anfallende Niederschlagswasser sowohl der Stellplatzanlage als auch der Dachflächen örtlich versickert werden. Insoweit werden in der weiteren Planung Maßnahmen getroffen, die sich förderlich auf die Wasserhaushaltsbilanz auswirken werden.

Die Veröffentlichung der Bauleitplanung bezüglich der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sollte in der Sitzung der Gemeindevertretung Ende 2024 entschieden werden. Aufgrund von Planungsanpassungen zur überbaubaren Grundstücksfläche war eine erneute öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Plans erforderlich. Der Satzungsbeschluss erfolgte dann am 19. Juni 2025. Die amtliche Bekanntmachung des B-Planes steht noch aus.

Bereits parallel zum B-Plan-Verfahren erfolgte die Bedarfsplanung für die Gesamtliegenschaft. Der unterzeichnete Bedarfsplan stellt den abschließenden, abgestimmten und damit gebilligten Bedarf dar, der als maßgebliche Grundlage für die weiteren Planungen dient. Aufgrund der besonderen Nutzung des BiZ Malente als Schulungs- und Ausbildungsstätte konnte dabei nicht auf standardisierte Vorgaben zurückgegriffen werden. Stattdessen wurde ein individuelles Raumprogramm erstellt, das Art und Umfang der künftigen Räume definiert (Fläche, Nutzungsart, technische Ausstattung, etc.). In der Ermittlung der erforderlichen Unterbringungskapazitäten wurde die prognostizierte steigende Entwicklung der Anwärterzahlen berücksichtigt. Mit der Umsetzung der Gesamtmaßnahme und der Schaffung zusätzlicher Unterbringungsplätze wird es möglich sein, die Raumbedarfe auf der Liegenschaft darzustellen und auf gesonderte Anmietungen zur dezentralen Unterbringung von Aus- und Fortzubildenden zu verzichten.

Im Zuge der abschließenden Projektlenkungsgruppe (PLG), welche sich aus Vertretern der GMSH, des Finanzministeriums sowie des Nutzers zusammensetzte, erfolgte die Festlegung der Zielvariante. Die abschließende PLG fand im Mai 2025 statt.

Die Bedarfsplanung schließt mit einem Kostenrahmen in Höhe von rd. 25,8 Mio. Euro zuzüglich den erforderlichen Baunebenkosten ab. Dieser Kostenrahmen umfasst den Abriss abgängiger Gebäudeteile, die ressourcenschonende Sanierung des Gebäudebestandes, die Neubauten für Lehre, Verwaltung und Wohnen sowie für Küche und Mensa. Darüber hinaus sind die Maßnahmen zur Ausgestaltung der Außenanlagen, einschließlich Erneuerung der Entwässerungsanlagen, Herrichtung der Stellplätze und Schaffung eines campusähnlichen Gebäudekomplexes berücksichtigt.

Des Weiteren wurde die Liegenschaft des BiZ Malente im Sommer 2024 als eine der ersten sog. Kopplungsmaßnahmen aus dem Umsetzungskonzept zur baulichen Sanierung von Landesliegenschaften identifiziert und beauftragt. Es handelt sich um Gebäude mit eigenständiger Wärmeversorgung, welche auf regenerative Wärmeerzeugung umgestellt werden sollen. Dabei ist auch die energetische Sanierung der Gebäudehülle vorgesehen. Beide Maßnahmen erfordern eine enge zeitliche und technische Abstimmung. Die Gesamtmaßnahme bringt somit die spezifischen Bedarfe des Ressorts in Einklang mit der erforderlichen Instandsetzung sowie der Umsetzung von gesetzlichen und bautechnischen Anforderungen unter Berücksichtigung der Ziele des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes (EWKG). Die zur Umsetzung der energetischen und gesetzlichen Bedarfe zu erwartenden Kosten wurden über das vom Kabinett im März letzten Jahres beschlossene Umsetzungskonzept zur Sanierung der Landesliegenschaften über Haushaltsmittel aus dem InfrastrukturModernisierungsprogramm für unser Land Schleswig-Holstein (IMPULS 2040) abgesichert. Derzeit werden die Finanzierungsanteile für die Nutzerbedarfe aus Kapitel 1221 und die des Umsetzungskonzepts aus Einzelplan 16 ermittelt und abgestimmt.

Infolge von zwei Einbrüchen in die Liegenschaft, die sich in der zweiten Jahreshälfte 2024 ereigneten, wurden auf Grundlage einer polizeilichen Bewertung Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit auf der Liegenschaft mit in die Bedarfsplanung aufgenommen. Einzelne Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit werden bereits vorgezogen und baulich umgesetzt. Zu den vorgezogenen Maßnahmen zählt z.B. die Erstellung einer Zaunanlage als Umschließung der Liegenschaft sowie eine Erweiterung der vorhandenen Kameraanlage. Zur weiteren Abschreckung und Förderung des persönlichen Sicherheitsempfindens erfolgt zudem eine Ausweitung der vorhandenen Beleuchtung.

Darüber hinaus wird als Vorabmaßnahme unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bedarfsplanung der vorhandene Lehrsaalcontainer bereits umgesetzt, um Baufreiheit herzustellen. Derzeit befindet sich der Lehrsaalcontainer im Bereich des späteren Baufeldes bzw. der Baustelleneinrichtungsflächen.

Als nächster Schritt sind ab dem 3. Quartal 2025 die Ausschreibungen und Vergaben der Planungsleistungen vorgesehen. Nach Beauftragung der Fachplaner erfolgt die Erstellung der Finanzplanungsunterlage-Bau (FU-Bau). Diese hat den Stand einer genehmigungsfähigen Entwurfsplanung und ist Grundlage für die haushaltsmäßige

Anerkennung eines Bauvorhabens. Nach Einreichung und Anerkennung der FU-Bau erfolgt die Ausführungsplanung sowie die Vorbereitung der Vergabe mit anschließender Ausschreibung der Bauleistung. Nach derzeitigem Stand ist der Baubeginn des ersten Bauabschnittes der Gesamtmaßnahme ab dem Jahr 2028 vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

gez

Dr. Silke Schneider