

Amt	Datum	Öffentlichkeitsstatus
Amt für Bildung und Liegenschaftsverwaltung	10.08.2023	öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Kreis- und Finanzausschuss	07.09.2023
Kreistag Ostprignitz-Ruppin	21.09.2023

Betreff

Liegenschaftsangelegenheiten: Gebäudestrategie - Entwicklung und Erweiterung der Liegenschaften des Landkreises in der Kreis- und Fontanestadt Neuruppin

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt:

1. Der Landrat erhält den Auftrag auf dem kreiseigenen Grundstück in der Neustädter Str. 14 in 16816 Neuruppin ein neues Verwaltungsgebäude mit angeschlossenem Magazingebäude für das Kreisarchiv zu errichten und mit den vorhandenen Bestandsbauten zu einem Gebäudeensemble zusammenzuführen.
2. Der Landrat wird ermächtigt nach Fertigstellung der Bauvorhaben in der Neustädter Str. 14 das Verwaltungsgebäude in der Virchowstr. 14-16 in 16816 Neuruppin zu sanieren und weiterhin für öffentliche Zwecke des Landkreises zu nutzen.
3. Der Landrat wird beauftragt das Kellergeschoss des Bestandsverwaltungsgebäudes in der Neustädter Str. 14 in 16816 Neuruppin zu sanieren und die vorhandenen Archivräume zur Aufnahme des Archivgutes aus dem Verwaltungsgebäude Heinrich-Rau-Str. 27-30 in 16816 Neuruppin entsprechend den Anforderungen an Magazinräume herzurichten.
4. Der Landrat setzt nach Fertigstellung der Bauvorhaben in der Neustädter Str. 14 und Virchowstr. 14-16 den Umbau des Erdgeschosses (derzeitige Magazinräume des Kreisarchivs) im Verwaltungsgebäude in der Heinrich-Rau-Str. 27-30 in 16816 Neuruppin zur Unterbringung von bürgernahen Fachämtern im Zuge der Schaffung zusätzlich benötigter Büroräume um.

gez. Reinhardt

Ralf Reinhardt
Landrat

I. Problem

Der Landkreis ist Eigentümer u. a. der nachfolgenden Grundstücke in der Fontanestadt Neuruppin. Die Grundstücke sind mit Verwaltungsgebäuden bebaut und werden bislang auch ausschließlich für diesen Zweck genutzt.

Gemarkung Neuruppin, Flur 20, Flurstück 1609
(Virchowstr. 14-16, 16816 Neuruppin)
Gemarkung Neuruppin, Flur 23, Flurstück 985
(Neustädter Str. 13/14, 16816 Neuruppin)
Gemarkung Neuruppin, Flur 24, Flurstück 3282
(Heinrich-Rau-Str. 27-30, 16816 Neuruppin)

Weitere kreiseigene Grundstücke für die Nutzungsart Verwaltungsgebäude befinden sich in der Rheinsberger Str. 18 in 16909 Wittstock/ Dosse und in der Perleberger Str. 21 in 16866 Kyritz.

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin beschäftigt zum Stichtag 01.01.2023 insgesamt 927 Mitarbeitende, wovon 800 Personen einen reinen Büroarbeitsplatz benötigen. Perspektivisch wird sich die Anzahl zum 31.12.2023 auf insgesamt 997 Beschäftigte (davon 834 reine Büroarbeitsplätze) und ab dem 01.01.2024 auf insgesamt 1.078 Beschäftigte (davon 860 reine Büroarbeitsplätze) erhöhen. Die Beschäftigten ohne reine Büroarbeitsplätze sind u. a. in der Kreismusikschule, der Migrationssozialarbeit oder als Hausmeister tätig.

In den kreiseigenen Verwaltungsgebäuden in der Fontanestadt Neuruppin befinden sich zahlenmäßig die meisten Büroarbeitsplätze für die Beschäftigten der Kreisverwaltung. Gegenwärtig sind hier allein 610 Beschäftigte tätig.

In der Virchowstr. 14-16 sind 117 Beschäftigte ansässig, wovon 112 reine Büroarbeitsplätze sind. Die Neustädter Str. 14 ist gegenwärtig mit 164 Beschäftigten belegt. Im neu errichteten Verwaltungsgebäude in der Neustädter Str. 13 haben 110 Beschäftigte ihren Arbeitsplatz. Weitere 219 Beschäftigte arbeiten im Verwaltungsgebäude in der Heinrich-Rau-Str. 27-30. Hinzu kommen in allen Verwaltungsgebäuden notwendige Büroarbeitsplätze für die Auszubildenden.

Bereits mit den Beschlussvorlagen BV2019-0054 und BV2019-0055/1 sowie der Mitteilungsvorlage MV2022-0438 wurde auf die sich auch weiterhin verdichtende Raumsituation in den Gebäuden der Kreisverwaltung aufmerksam gemacht, sodass es zu den Details keiner weiteren Aussage aus Sicht der Kreisverwaltung bedarf. Ergänzend hierzu ist jedoch zu erwähnen, dass bereits jetzt teilweise Arbeitsplätze in Mietobjekte ausgelagert worden sind. Die stetig wachsenden Beschäftigtenzahlen stellen eine ebenfalls wachsende Herausforderung zur Schaffung von Arbeitsplatzbedingungen dar, die den arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen genügen.

Mit der Mitteilungsvorlage MV2022-0438 wurden dem Kreistag Ostprignitz-Ruppin in seiner Sitzung am 30.06.2022 eine extern durchgeführte Machbarkeitsstudie sowie die verwaltungsinternen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für die Varianten der Sanierung des Verwaltungsgebäudes in der Virchowstr. 14-16 in Neuruppin und den Neubau eines Verwaltungsgebäudes Ersatzbau 2. BA in der Neustädter Str. 14 in Neuruppin nicht öffentlich zur Kenntnis gegeben.

Grundlegendes Ergebnis der Machbarkeitsstudie war, dass beide Varianten umsetz-

bar sind. Es gab bei beiden Varianten sowohl Vor- als auch Nachteile, die für die eine und gegen die andere Variante sprechen. Die voraussichtlichen Kosten konnten ebenfalls anhand von Kennwerten und unter Berücksichtigung des aktuellen Baukostenindex ermittelt werden. Diese Werte waren aber aufgrund der gegenwärtigen Lage sehr variabel, da sowohl die damals noch andauernde Corona-Pandemie, als auch der Krieg in der Ukraine den Markt erheblich beeinflussten und täglich Preisschwankungen zu verzeichnen waren. Dieser Umstand hat sich insgesamt bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verändert, da die inflationär bedingten Marktkonflikte immer noch und voraussichtlich auch in den folgenden Jahren noch andauern werden. Für die Beurteilung und Vergleichbarkeit des Kostenrahmens waren die ermittelten Werte jedoch ausreichend und begründet.

Nach dem Vorliegen der extern durchgeführten Machbarkeitsstudie wurde verwaltungsintern eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in Form der Kapitalwertmethode (monetäre Betrachtung) und einer Nutzwertanalyse (Betrachtung von Bewertungskriterien) durchgeführt. Beide Betrachtungen ergaben, dass die Sanierung des Verwaltungsgebäudes Virchowstr. 14-16 in Neuruppin die scheinbar wirtschaftlichere Alternative darstellte, aber ein neues Verwaltungsgebäude gerade perspektivisch nachhaltiger zu betreiben wäre, als ein denkmalgeschützter Baukörper. Der Kreistag Ostprignitz-Ruppin hat nach Vorliegen der Ergebnisse und einer regen Diskussion den Landrat beauftragt, zunächst eine Veräußerung der Liegenschaft in der Virchowstr. 14-16 zu prüfen und Verhandlungen mit potenziellen Kaufinteressenten unter der Prämisse der Fortführung einer öffentlichen Nutzung aufzunehmen.

Entsprechende Verhandlungsgespräche wurden mit dem Land Brandenburg, hier zuständigkeitshalber mit dem Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen – BLB, aufgenommen. Der BLB äußerte zunächst ein gewisses Interesse an der Liegenschaft Virchowstr. 14-16. Ein Beratungstermin und eine Besichtigung des Gebäudes wurden durchgeführt. Nach weiteren Betrachtungen des BLB und Veränderungen in den sonstigen Randbedingungen zur Gebäudestrategie des BLB wurde die Interessenbekundung Ende des I. Quartals 2023 seitens des BLB zurückgenommen. Weiteres öffentliches Interesse an der Liegenschaft war nicht gegeben.

Die im Ergebnis der Beratungen mit den Fraktionsvorsitzenden 2022 getroffene Festlegung, den Neubau des Kreisarchives nicht umzusetzen, da sich die Kosten mit vorschreitender Planung insgesamt verdreifacht hatten, führt zusätzlich zu keiner Verbesserung der angestrebten räumlichen Entspannung in den Verwaltungsgebäuden des Landkreises in der Fontanestadt Neuruppin. Der bereits avisierte Umbau des Erdgeschosses in der Heinrich-Rau-Str. 27-30 in 16816 Neuruppin für die publikumsintensiven Fachämter könnte nur umgesetzt werden, wenn das Kreisarchiv mit seinen Magazinräumen ausziehen würde.

Neben den räumlichen Bedarfen für die Beschäftigten gibt es durch den nicht erfolgten Neubau des Kreisarchives weiterhin das Problem, dass keine geeigneten und ausreichenden Büro-, Magazin- und Funktionsräume, die den Brandschutz-, Datenschutz- und Sicherheitsvorschriften (nach § 2 Brandenburgisches Archivgesetz-BbgArchivG) entsprechen, für das einzige öffentliche Archiv im Landkreis vorhanden sind. Die momentane Situation der räumlichen Unterbringung des Kreisarchives an dezentralen Orten und in teilweise aufgrund von baulichen Mängeln ungeeigneten Räumen erfüllt die genannten Anforderungen in keiner Weise. Vor allem die Magazinräume im Kellergeschoss der Neustädter Str. 14 in 16816 Neuruppin sind unge-

eignet, um dort Archivgut zu lagern. Mängel an der Bausubstanz führen zum Eintritt von aufsteigender Feuchtigkeit durch eine unzureichende bzw. in Teilen gar nicht vorhandene Abdichtung der Bodenplatte und der Außenwände des Gebäudes. Der Fußboden müsste entfernt und eine Abdichtung des gesamten Kellergeschosses erfolgen, um die vorhandenen Magazinräume und die weiteren dort untergebrachten Bereiche, wie u. a. das Trichinenlabor, auch künftig für die vorgesehenen Zwecke nutzen zu können.

Abschließend ergeben sich aus den vorgenannten Ausführungen die folgenden Hauptproblemstellungen.

1. Fehlende Raumkapazitäten in der Gegenwart und aufgrund steigender Beschäftigtenzahlen verstärkt in der Zukunft, um den Beschäftigten einen angemessenen und attraktiven Büroarbeitsplatz zu bieten. Die Aufgabenerfüllung ist somit durch fehlende Arbeitsplatzbedingungen gefährdet. Gleichmaßen wirkt der Landkreis nach außen auf potenzielle Bewerber:innen als unattraktiver Arbeitgeber.
2. Ein denkmalgeschütztes und sanierungswürdiges Verwaltungsgebäude in der Virchowstr. 14-16 in 16816 Neuruppin für das nach Aussage des Kreistages Ostprignitz-Ruppin eine Veräußerung nur mit der Fortführung einer öffentlichen Nutzung in Frage kommen würde und nach ersten Erkenntnissen unter dieser Voraussetzung kein Kaufinteressent am Markt vorhanden ist.
3. Das einzige öffentliche Archiv im Landkreis ist in ungeeigneten Räumen untergebracht. Das Archivgut wird nicht entsprechend der Anforderungen des BbgArchivG gelagert. Der nicht umgesetzte Neubau des Kreisarchives behindert die Schaffung von Raumkapazitäten und führt zu einer unumgänglichen Sanierung der Magazinräume mit baulich bedingten Mängeln.

II. Lösung

Der Kreistag Ostprignitz-Ruppin beschließt zur Schaffung von zusätzlich dringend benötigten Raumkapazitäten und zur Verbesserung der Bedingungen des einzigen öffentlichen Archives im Landkreis nachfolgende Gebäudestrategie:

1. Neubau Verwaltungsgebäude mit angebundenem Magazingebäude

Auf dem kreiseigenen Grundstück in der Neustädter Str. 14 in 16816 Neuruppin wird ein neues Verwaltungsgebäude mit angeschlossenem Magazingebäude für das Kreisarchiv errichtet und mit den vorhandenen Bestandsbauten zu einem Gebäudeensemble zusammengeführt.

Das neue Verwaltungsgebäude wird als 4-geschossiger Baukörper in L-Form errichtet und erhält ein angebundenes zweigeschossiges Magazingebäude zur Unterbringung des Archivgutes aus dem mit baulichen Mängeln behafteten Kellergeschoss der Neustädter Str. 14 sowie bereits teilweise aus den Magazinräumen der Heinrich-Rau-Str. 27-30. Die benötigten Büro- und Funktionsräume des Kreisarchives werden größtenteils im neuen Verwaltungsgebäude integriert. Die Integration des Kreisarchives in das neue Verwaltungsgebäude und das angebundene Magazingebäude stellen die alternative Minimallösung zum nicht weiter verfolgten Neubau Kreisarchiv dar. Das neue Verwaltungsgebäude bietet insgesamt 150 Büroarbeitsplätze. Zudem sind Beratungs-, Lager- und Technik- sowie Diensträume u. a. für die Hausmeister vorgesehen.

Die Planungen für das Gebäude könnten noch im Jahr 2023 beginnen, sodass ein Baubeginn unter Berücksichtigung der weiteren Verfahrenswege im Jahr 2025 erfolgen könnte. Die Fertigstellung des neuen Verwaltungsgebäudes sollte dann spätestens Mitte 2027 möglich sein. Das neu errichtete Verwaltungsgebäude soll für die Zeit der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Virchowstraße 14 – 16 (siehe unter 2.) zur Unterbringung der bis dahin in der Virchowstraße vorhandenen Arbeitsplätze dienen. Damit können die hohen (mind. 2 Mio. €) und nicht nachhaltigen Kosten für eine Interimslösung eingespart werden.

2. Sanierung des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes und Fortführung der Nutzung durch den Landkreis

Nach der Fertigstellung des Bauvorhabens Neubau Verwaltungsgebäude mit angebundenem Magazingebäude in der Neustädter Str. 14 wird das Verwaltungsgebäude in der Virchowstr. 14-16 in 16816 Neuruppin denkmalgerecht sowie energetisch saniert und weiterhin mit einer Nutzung für öffentliche Zwecke durch den Landkreis betrieben. Vorteilhaft bei der Umsetzung der Sanierung des Gebäudes ist, dass die derzeit dort untergebrachten Fachämter mit den 117 Beschäftigten nicht in eine Interimslösung umziehen müssen. Ein geeignetes Mietobjekt zu finden bzw. Bürocontainer auf einer kreiseigenen Liegenschaft aufzustellen, wurde bereits in der MV2022-0438 als äußerst schwierig umsetzbar und kostenintensiv beschrieben. Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass eine Interimslösung mindestens 2 Mio. € kosten würde. Das Verwaltungsgebäude wird umfassend saniert und zudem barrierefrei hergerichtet. Die Fortführung der öffentlichen Nutzung wäre dem Willensbekenntnis der Kreistagsfraktionen folgend für die Zukunft gegeben. In der Fontanestadt Neuruppin wird zudem ein aus stadtplanerischer und wirtschaftlicher Sicht sehr wertvolles Gebäude mit 125 Büroarbeitsplätzen bzw. einer anderen öffentlichen Nutzung im Stadtzentrum erhalten bleiben.

Mit der Planung der Sanierungsarbeiten könnte bereits während der Bauphase des neuen Verwaltungsgebäudes in der Neustädter Str. 14 im 3. - 4. Quartal 2027 begonnen werden. Im 2. - 3. Quartal 2028 könnten dann die Bauarbeiten nach dem Auszug der Fachämter aus der Virchowstr. 14-16 in das neue Verwaltungsgebäude in der Neustädter Str. 14 beginnen. Eine Fertigstellung der Sanierungsarbeiten wäre im Jahr 2030 realistisch.

Zwischenfazit

Der Zugewinn an Raumkapazitäten mit angemessenen Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden der Kreisverwaltung wäre bei Umsetzung der beiden Bauvorhaben unter Ziff. 1 und 2 den aktuellen und zukünftigen Anforderungen entsprechend gegeben. Es würden zusätzlich ca. 148 Büroarbeitsplätze entstehen. Zudem würde der Landkreis auch aus ökologischer Sicht einen wertvollen Beitrag mit dem Neubau und der Sanierung zur Energieeffizienz leisten.

3. Sanierung des Kellergeschosses in der Neustädter Str. 14

Das Kellergeschoss des Bestandsverwaltungsgebäudes in der Neustädter Str. 14 in 16816 Neuruppin ist zu sanieren. Die vorhandenen Archivräume sollen dann zur Aufnahme u. a. des teilweise verbleibenden Archivgutes aus dem Verwaltungsgebäude Heinrich-Rau-Str. 27-30 in 16816 Neuruppin dienen und nach der Sanierung den Anforderungen an Magazinräume gerecht werden. Die weiteren im Kellergeschoss unterschiedlich genutzten Räume sind ebenfalls in einen sanierten Zustand zu überführen.

Der Fußboden des Kellergeschosses bzw. die Bodenplatte sind gegen aufsteigende Feuchtigkeit zu schützen und neu aufzubauen. Die Innen- und Außenwände müssen ebenfalls gegen eindringende Feuchtigkeit horizontal und vertikal gesperrt werden. Die Arbeiten hierzu könnten mit Fertigstellung des neuen Verwaltungsgebäudes sowie des angebundenen Magazingebäudes beginnen, sobald das Archivgut aus den Kellerräumen umgelagert und auch die anderen Nutzungen ausgelagert wurden. Die Planungen wären ab Beginn des Jahres 2027 denkbar, sodass die Ausführung der Bauarbeiten ab Ende des 3. – 4. Quartals 2027 umzusetzen wäre. Die Arbeiten würden voraussichtlich bis Ende des Jahres 2028 andauern. Die Nutzung des Kellergeschosses wäre demnach ab Ende 2028 bzw. mit Beginn des Jahres 2029 gegeben.

4. Umbau des Erdgeschosses (derzeitige Magazinräume des Kreisarchives) in der Heinrich-Rau-Str. 27-30

Der Umbau des Erdgeschosses (derzeitige Magazinräume des Kreisarchives) im Verwaltungsgebäude in der Heinrich-Rau-Str. 27-30 in 16816 Neuruppin zur Unterbringung von bürgernahen Fachämtern im Zuge der Schaffung zusätzlich benötigter Büroräume ist nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zum neuen Verwaltungsgebäude mit angebundenem Magazingebäude und der Sanierung des Kellergeschosses umzusetzen.

Die derzeitigen Magazinräume des Kreisarchives müssen zu Büroräumen umgebaut werden. Das beinhaltet in Teilen sehr umfangreiche Baumaßnahmen im Verwaltungsgebäude, da es sich bei den Magazinräumen um große Räume handelt, die keinerlei Bedingungen an einen Büroarbeitsplatz erfüllen. Ziel ist es die publikumsintensiven Fachamtsbereiche, wie z. B. die Kfz-Zulassungsstelle, die Führerscheinstelle oder auch Teile des Amtes für Soziales, im Erdgeschoss unterzubringen, um z. B. auch die Nähe zum dortigen, vorrangig durch die vorgenannten Fachamtsbereiche genutzten, Kassenautomaten herzustellen. Es soll verhindert werden, dass Fachämter dezentral z. B. in Mietobjekten untergebracht werden müssen, da dies dem Grundsatz einer effizienten, bürgernahen und zentral erreichbaren Verwaltung nicht entsprechen würde. Durch die Umnutzung der Räume des Kreisarchives könnten zudem bis zu 25 weitere Büroarbeitsplätze am Standort gewonnen werden.

Die Planungen für das Bauvorhaben könnten bereits in 2027 beginnen, um auch die Zeiten der Genehmigungsplanung ausreichend zu berücksichtigen. Die bauliche Umsetzung wäre mit dem Auszug des Archivgutes in die sanierten Magazinräume im Kellergeschoss des Verwaltungsgebäudes in der Neustädter Str. 14 frühestens ab Ende 2028 zu realisieren. Eine Fertigstellung spätestens zum Ende des Jahres 2029 wäre anzustreben.

Alle vorgenannten 4 Lösungsansätze verfolgen den Zweck moderne Verwaltungsgebäude herzustellen, die vorhandenen Ressourcen zu sanieren und weiterhin zu nutzen, sowie die Faktoren einer modernen, effizienten und bürgernahen Verwaltung zu fördern. Die Kreisverwaltung stellt sich mit diesen Projekten für die Zukunft auf und kann über einen Zeitraum von mehreren Jahren fest planen sowie die notwendigen finanziellen Mittel vorhalten und generieren. Mit dem Gedanken auch weiterhin ein attraktiver Arbeitgeber für das Bestandspersonal sowie das potenzielle künftige Personal zu sein, müssen Entscheidungen getroffen und der Ausblick eindeutig dargestellt werden.

III. Alternativen

Es ergeben sich 2 Alternativen:

1. Alternative

Die Lösungen nach den Ziff. 1-4 werden einzeln beschlossen. Der Beschluss zur Umsetzung von nur einer Maßnahme kann sich nur auf die Maßnahme unter Ziff. 1 beziehen, da die Maßnahmen unter Ziff. 2-4 darauf aufbauen.

Der Landrat bringt in Folge der einzelnen Befürwortung der Maßnahme unter Ziff. 1 jährlich eine Beschlussvorlage ein, die eine Fortführung der Gebäudestrategie umfasst und sich ggf. an den weiteren Entwicklungen der organisatorischen Einflussgrößen orientieren wird. Dies führt allerdings zugleich dazu, dass keine langfristige Finanzplanung möglich ist und die perspektivische Standortentwicklung für die Kreisverwaltung nicht planbar wäre. Weiterhin wird der Zugewinn an dringend notwendigen Büroarbeitsplatzkapazitäten, wie im Zwischenfazit unter 2. Lösung benannt, zunächst von 148 auf 23 reduziert, sofern nur die Einzelmaßnahme unter Ziff. 1 beschlossen wird.

2. Alternative

Der Landkreis wird weiterhin versuchen, das Grundstück in der Virchowstr. 14-16 in 16816 Neuruppin mit der Maßgabe der Fortführung einer öffentlichen Nutzung zu veräußern. Im gleichen Zuge werden die Ziff. 1, 3 und 4 der Lösung beschlossen, da unabhängig davon weitere Raumkapazitäten geschaffen werden müssen. Der Wegfall der Sanierung des Verwaltungsgebäudes in der Virchowstr. 14-16 führt dazu, dass sich die zusätzlichen Büroarbeitsplatzkapazitäten (sh. Zwischenfazit unter 2. Lösung) von 148 auf 23 zusätzliche Büroarbeitsplätze reduzieren werden.

IV. Kosten/Folgekosten/Finanzierung

1. Kosten

Die Gesamtkosten für alle Maßnahmen aus der Lösung Ziff. 1-4 belaufen sich aktuell auf insgesamt 35.745.000,00 € (davon ca. 1.810.000,00 € für Ausstattungen). Im Vergleich zur BV2023-0572 wurden die Maßnahmenzeiträume zeitlich gestreckt und teilweise um ein Jahr verschoben, um die Belastung für den Kreishaushalt in den jeweiligen Haushaltsjahren zu reduzieren. Die Gesamtkosten gliedern sich auf die Einzelmaßnahmen im Ergebnis- sowie im investiven Finanzhaushalt wie folgt in den kommenden einzelnen Haushaltsjahren 2024-2031 auf:

Maßnahme	Haus-haltsjahr	Teil-haushalt	Planungs-/Baukosten
1. Neubau Verwaltungsgebäude mit angebundenem Magazingebäude in der Neustädter Str. 14 <i>davon Verwaltungsgebäude</i> <i>16,041 Mio. €</i> <i>davon integrierte Büro- u. Funktionsräume Kreisarchiv im Verwaltungs-</i>	2024	investiv	539.000,00 €
	2025		5.300.000,00 €
	2026		10.000.000,00 €
	2027		<u>6.150.000,00 €</u>
			21.989.000,00 €

<i>gebäude +Magazingebäude 5,948 Mio. €</i>			
2. Denkmalgerechte Sanierung des Verwaltungsgebäudes in der Virchowstr. 14-16	2027 2028 2029 2030 2031	investiv	100.000,00 € 1.092.000,00 € 3.740.000,00 € 5.290.000,00 € 64.000,00 € 10.286.000,00 €
3. Sanierung des Kellergeschosses im Verwaltungsgebäude Neustädter Str. 14	2027 2028	Aufwand	500.000,00 € <u>1.970.000,00 €</u> 2.470.000,00 €
4. Umbau des Erdgeschosses im Verwaltungsgebäude Heinrich-Rau-Str. 27-30	2027 2028 2029	investiv	50.000,00 € 500.000,00 € 450.000,00 € <u>1.000.000,00 €</u>

Es würde sich somit bei Umsetzung aller Maßnahmen eine Belastung des Haushaltes des Landkreises für die Jahre 2024-2031 wie folgt ergeben:

Teilhaushalt	Haushaltsjahr	Planungs-/ Baukosten
investiver Finanzhaushalt	2024	539.000,00 €
investiver Finanzhaushalt	2025	5.300.000,00 €
investiver Finanzhaushalt	2026	10.000.000,00 €
investiver Finanzhaushalt	2027	6.300.000,00 €
Ergebnishaushalt	2027	500.000,00 €
investiver Finanzhaushalt	2028	1.592.000,00 €
Ergebnishaushalt	2028	1.970.000,00 €
investiver Finanzhaushalt	2029	4.190.000,00 €
investiver Finanzhaushalt	2030	5.290.000,00 €
investiver Finanzhaushalt	2031	64.000,00 €

Erläuterungen zur Planungs- und Baukostenermittlung

Die Planungs- und Baukosten wurden unter Berücksichtigung des Baupreisindex und der zu erwartenden Kostensteigerungen bis zum Baubeginn der Einzelmaßnahmen ermittelt. Es wurde der bundesweite Baupreisindex (BPI) im Mittel aus dem 1. Quartal 2020 (117,2 entspricht 1,710 €/m²) mit dem bundesweiten Baupreisindex im Mittel des 1. Quartals 2023 (158,9 entspricht 2.318 €/m²) verglichen. Der BPI aus dem 1. Quartal 2023 als bundesweiter Mittelwert wurde zudem um den derzeitigen Regionalfaktor für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin (0,861 auf 1.996 €/m²) angepasst.

Die im vorgenannten Zeitraum erfolgte Steigerung des BPI wurde bis zum möglichen Baubeginn der ersten Einzelmaßnahme (Neubau Verwaltungsgebäude mit angebundenem Magazingebäude) im 1. Quartal 2025 hochgerechnet und als prozentualer Faktor mit zusätzlichen 30 % angesetzt. Beispielhaft ergibt sich daraus eine monetäre Kostensteigerung im Vergleich 1. Quartal 2020 mit 1.710 €/m² zum 1. Quartal 2025 mit 2.595 €/m².

2. Folgekosten

Weiterhin würden sich Gesamtkosten i. H. v. ca. 300.000,00 € für notwendige Umzü-

ge im Konto 5431800 im Ergebnishaushalt der Jahre 2027-2029 ergeben.

Teilhaushalt	Haushaltsjahr	Umzugskosten
Ergebnishaushalt	2027	150.000,00 €
Ergebnishaushalt	2028	100.000,00 €
Ergebnishaushalt	2029	50.000,00 €

3. Finanzierung

Die Finanzierung der vorgenannten investiven Auszahlungen ist grundsätzlich nur über einen Kredit möglich.

Dabei entstehen pro 1 Mio. Euro Kreditaufnahme unter Berücksichtigung eines (geschätzten) Zinssatzes von 4 % und einer anfänglichen Tilgung von 2 % Belastungen aus dem Schuldendienst von 60.000 Euro pro Jahr. Vorgeschlagen wird die Aufnahme eines Annuitätendarlehens, so dass bei unveränderter Rate die Tilgung sich um die dann jeweils ersparten Zinsen erhöht.

Die Aufnahme des Darlehens würde entsprechend Baufortschritt in

2025 mit 5,3 Mio. Euro
2026 mit 10,0 Mio. Euro
2027 mit 6,2 Mio. Euro
2028 mit 1,1 Mio. Euro
2029 mit 3,7 Mio. Euro und
2030 mit 5,3 Mio. Euro erfolgen.

Die investiven Auszahlungen für 2024 und der Anteil für Planungen wären von ihrer Größenordnung her im „gewöhnlichen“ Finanzrahmen des investiven Finanzhaushaltes einzuordnen.

Somit wären für 31,6 Mio. Euro Kreditsumme dann Schuldendienstleistungen in Höhe von jährlich 1.894.320 Euro aufzubringen.

Die Unterhaltungsmaßnahmen an den in der Vorlage genannten Liegenschaften sind im Ergebnishaushalt im Produktsachkonto 111510.5211000 abzubilden.

Darüber hinaus ergeben sich weitere Kosten aus Abschreibung, Unterhaltung und Bewirtschaftung der in der Beschlussvorlage genannten Liegenschaften:

a) Ersatzbau Neustädter Str. 14:

Abschreibung:

Abschreibungsbasis	21.989.000 Euro
Abschreibungsbeginn	01.01.2027
Nutzungsdauer	80 Jahre
Abschreibungsbetrag/Jahr	274.900 Euro

Unterhaltung:

Diese wurden p.a. in Höhe von 1,2 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten an-

gesetzt, betragen damit also 263.900 Euro pro Jahr ab 2027.

Bewirtschaftung:

Für das neue Gebäude liegen noch keine Verbrauchswerte vor.

In Anlehnung an die Erfahrungswerte für den bisherigen Ersatzbau für das Gesundheitsamt und das Jobcenter (Neustädter Str. 13) ist von den dortigen Kosten je m² ausgegangen worden. Diese betragen 71,32 Euro je m² im Mittelwert der Jahre 2020-2024. Die Jahre 2020-2022 wurden mit den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten angesetzt. Für die Jahre 2023 und 2024 wurden die Planzahlen als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Ausgehend von 3.478 m² Nutzfläche ergeben sich damit ab 2027 jährliche Bewirtschaftungskosten von 248.100 Euro.

b) Sanierung der Virchowstr. 14-16

Abschreibung:

(zusätzliche) Abschreibungsbasis	10.286.000 Euro
Abschreibungsbeginn	01.01.2030
(Verlängerung der) Nutzungsdauer	30 Jahre
(zusätzlicher) Abschreibungsbetrag/Jahr	342.900 Euro

Unterhaltung:

Diese wurden p.a. in Höhe von 1,2 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, betragen damit also 123.500 Euro pro Jahr ab 2030.

Bewirtschaftung:

Es wurden keine zusätzlichen Bewirtschaftungskosten veranschlagt, da es sich hier um ein Bestandsgebäude handelt. Die derzeitigen Preissteigerungen sowie die Verbräuche der einzubauenden technischen Anlagen (Fahrstuhl, Raumluftechnik usw.) werden jedoch den monetären Effekt der energetischen Einsparungen egalisieren.

c) Umbau Erdgeschoss Heinrich-Rau-Str.

Abschreibung:

(zusätzliche) Abschreibungsbasis	1.000.000 Euro
Abschreibungsbeginn	01.01.2029
Restnutzungsdauer (Gesamtliegenschaft)	26 Jahre
(zusätzlicher) Abschreibungsbetrag/Jahr	38.500 Euro

Unterhaltung:

Diese wurden p.a. in Höhe von 1,2 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, betragen damit also 12.000 Euro pro Jahr ab 2029.

Bewirtschaftung:

Es wurden keine zusätzlichen Bewirtschaftungskosten veranschlagt, da es sich hier um ein Bestandsgebäude handelt.

V. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Kreistages ergibt sich aus § 28 Abs. 1 i. V. m. § 131 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

VI. Hinweise auf spezielle Beschlussverfahren

Keine.

VII. Hinweise auf Besonderheiten der Bekanntmachung (§ 39 Abs. 3 BbgKVerf sowie BekanntmVO)

Keine.

Anlagen

BV2023-0572/1_Anlage 1_Flurkarte Virchowstr. 14-16

BV2023-0572/1_Anlage 2_Flurkarte Neustädter Str. 13 und 14

BV2023-0572/1_Anlage 3_Flurkarte Heinrich-Rau-Str. 27-30

BV2023-0572/1_Anlage 4_Vorplanung Neubau Verwaltungsgebäude mit angebundenen Magazingebäude Neustädter Str. 14

BV2023-0572/1_Anlage 5_Vorplanung Sanierung Verwaltungsgebäude Virchowstr. 14-16

BV2023-0572/1_Anlage 6_Grundriss Kellergeschoss Neustädter Str. 14 mit zu sanierenden Bereichen

BV2023-0572/1_Anlage 7_Grundriss Erdgeschoss Heinrich-Rau-Str. 27-30 mit vom Umbau betroffenen Bereichen