

Gemeindevertretung Panketal**Mitteilungsvorlage** öffentlich nicht öffentlich

Amt/Geschäftszeichen 10 24 07:	Datum 27.01.2020	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) P MV 09/2020
-----------------------------------	---------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Stimmenverhältnis			einstimmig	mehrheitlich
		ja	nein	Enthaltungen		
Fraktion						
OBR Schwanebeck	12.02.2020					
OBR Zepernick	12.02.2020					
OEA	17.02.2020					
Sozialausschuss	18.02.2020					
Finanzausschuss	19.02.2020					
Hauptausschuss	20.02.2020					
Gemeindevertretung	25.02.2020					

Betreff: Prioritätenliste Hochbaumaßnahmen in der Gemeinde Panketal**Inhalt der Mitteilung:**

Die Gemeindevertretung nimmt die von der Verwaltung erarbeitete Prioritätenliste Hochbau sowie die dazugehörigen Erläuterungen zur Kenntnis.

Nr.	Projekt
1	Kita Neubau Bernauer Straße
2	Sporthalle Straße der Jugend
3	Erlebnisbereich Dransemündung
4	Neubau Grundschule
5	Gesamtschule - WAT-Gebäude Abriss + Neubau +Schulhof +Aula
6	Rathausenerweiterung (durch Umbau Kita Pankekinder)
7	Umbau Kita Traumschloss in Jugendklub
8	Wohn- und Geschäftshaus Schönower Straße 102
9	Grundschule Zepernick - Schulhofgestaltung u. Entwässerung
10	Neubau - Kita Pankekinder
11	Konzeptspielplätze (Zepernick und Schwanebeck)
12	Erweiterung des Feuerwehrgebäudes Zepernick
13	Ertüchtigung des Feuerwehrgebäudes Schwanebeck
14	Vereinsheim SG Schwanebeck
15	Bürgerhaus "Altes Krankenhaus"
16	Vereinsheim SG Einheit Zepernick
17	Betriebshofgebäude Rostocker Straße
18	Nutzbarmachung Bahnhofsgebäude Zepernick

Verfasser/Mitzeichner	Herr Wonke	FBL I	FBL II	FBL III	Eigenbetrieb	Rechtsamt
Datum	28.01.2020	28.01.2020	28.01.2020	28.01.2020	30.01.2020	29.01.2020
Unterschrift	gez. Wonke	gez. Wonke	gez. Hüniger	gez. Lehnert	gez. Rinne	gez. Knop

gez. Wonke

Bürgermeister

Erläuterung zu Prioritätenliste Hochbau

Die Schritte zur Erarbeitung der Prioritäten sollen im Folgenden erläutert werden. Wenn nicht anders angegeben sind alle Euro-Angaben als Millionen zu verstehen.

1. Herangehensweise

Die Verwaltung hat zur Deckung der verschiedenen zukünftigen Raumbedarfe bis zum Jahr 2028 identifiziert. Ziel war es, alle anstehenden kommunalen Bauvorhaben – unabhängig von Beschlusslagen und Haushaltsansätzen – zu identifizieren und diese Projekte anhand teils grober Kostenschätzungen auf ihre Finanzierung und Umsetzbarkeit zu überprüfen. Zur besseren Einordnung wurde abgewogen und die Prioritäten folgendermaßen klassifiziert:

Priorisierung	wichtig	weniger wichtig
dringend	A1	A2
weniger dringend	B1	B2

Die Priorisierung wurde unsererseits mit A1 → A2 → B1 → B2 festgelegt und die Projekte eingereiht. Dabei ist festzuhalten, dass dies eine Momentaufnahme darstellt. So kann ein weniger dringendes aber wichtiges Projekt nach einer gewissen Zeit auch dringend werden, wenn beispielsweise durch Auflagen bauliche Missstände unverzüglich abzustellen sind. Weiter wurde der Status des Projektes als grobe Orientierung wie folgt definiert, was zugleich als Ablauf verstanden werden kann:

Verwaltung	I
Politischer Wille	II
im Haushalt	III
Planungsrecht	1
Planungsphase	2
Bauphase	3

Die Einbindung der Tiefbaumaßnahmen hat sich aufgrund des doch geringeren finanziellen Umfangs als nicht richtungsweisendes Entscheidungskriterium erwiesen, weshalb wir für die Finanz- und Kreditplanung einen Pauschalwert eingetragen haben. Eine ausführliche Liste dieser geplanten Maßnahmen wird als PMV separat verteilt.

2. Priorisierung und Erläuterung

Die Kosten der Vorhaben beruhen teils auf groben Schätzungen. Da aber nur so eine langfristige Planung möglich ist, wird dies als notwendige Ungenauigkeit akzeptiert. Im Sinne der Belastbarkeit der Zahlen sind etwaige Fördermittel nicht miteingeplant worden. Im Zuge der Beratungen wurden 18 Bauvorhaben identifiziert und priorisiert:

Nr.	Projekt	Priorität	Status	Kosten in Mio. € (ca.)
1	Kita Neubau Bernauer Straße	A1	3	5,0 €
2	Sporthalle Straße der Jugend	A1	2	10,0 €

3	Erlebnisbereich Dransemündung	A1	2	1,8 €
4	Neubau Grundschule	A1	II	25,0 €
5	Gesamtschule - WAT-Gebäude Abriss + Neubau +Schulhof +Aula	A1	II	17,5 €
6	Rathausenerweiterung (durch Umbau Kita Pankekinder)	A1	I	3,0 €
7	Umbau Kita Traumschloss in Jugendklub	A1	II	0,1 €
8	Wohn- und Geschäftshaus Schönower Straße 102	A2	1 (?)	0,1 €
9	Grundschule Zepernick - Schulhofgestaltung u. Entwässerung	A2	I	1,2 €
10	Neubau - Kita Pankekinder	A2	I	5,0 €
11	Konzeptspielplätze (Zepernick und Schwanebeck)	B1	I	1,0 €
12	Erweiterung des Feuerwehrgebäudes Zepernick	B1	I	2,0 €
13	Ertüchtigung des Feuerwehrgebäudes Schwanebeck	B1	I	2,0 €
14	Vereinsheim SG Schwanebeck	B1	II	5,5 €
15	Bürgerhaus "Altes Krankenhaus"	B2	II	5,0 €
16	Vereinsheim SG Einheit Zepernick	B2	?	3,0 €
17	Betriebshofgebäude Rostocker Straße	B2	I	2,0 €
18	Nutzbarmachung Bahnhofsgebäude Zepernick	B2	I	0,8 €
			Gesamt:	<u>90,0 €</u>

Die genannten Vorhaben möchte ich im Einzelnen gerne erläutern:

1. Kita Neubau Bernauer Straße

Der Bau ist soweit im Gange und durch den Haushalt finanziert.

2. Sporthalle Straße der Jugend und

3. Erlebnisbereich Dransemündung

Hier sind bei beiden Projekten Haushaltsmittel eingestellt, die Planungsphase ist noch nicht abgeschlossen aber auf dem Weg.

4. Neubau Grundschule

Mit einer geplanten Summe von 25 Mio. € ist dieses Vorhaben vermutlich das größte, das in diesem Jahrzehnt ansteht. Die Gemeinde hat den Bedarf einer zwei- bis dreizügigen Grundschule festgestellt und muss nun ihrer Pflicht der Schulplatzversorgung nachkommen.

5. Gesamtschule - WAT-Gebäude Abriss + Neubau +Schulhof +Aula

Die Gemeindevertretung hatte sich dazu entschieden, die Schule nicht an den Kreis abzugeben. Daher wurden Planungsmittel in Höhe von 250.000 € für 2020 vorgesehen. Eine konkrete Auflistung der Aufgaben an dem Standorte schätzte, dass insgesamt 17,5 Mio. € benötigt werden.

6. Rathausenerweiterung (durch Umbau Kita Pankekinder)

Im Zuge wachsender Stellenbedarfe im Rathaus werden die Räumlichkeiten auf absehbare Zeit immer knapper und in ein paar Jahren zu wenige sein. Realistische Ausweichmöglichkeiten sind trotz Anfragen bei umliegenden Gebäuden nicht in Aussicht. Deshalb wurde verwaltungsintern bereits über einen Rathausenerweiterungsbau nachgedacht. Im Zuge der ebenso anstehenden Sanierung der Kita Pankekinder ergab sich die Überlegung, diese an einem anderen Standort neu – also ganz entsprechend aktueller Empfehlungen und Standards – zu bauen. Hier ist offensichtlich, dies mit dem Neubau der Grundschule am selben Standort zu verknüpfen. Daraus ergeben sich mehrere Vorteile: Die Kita an der Bernauer Straße könnte mit Eröffnung sofort für die zahlreichen wartenden Eltern zur Verfügung stehen und müsste nicht – wie derzeit geplant – für ca. ein Jahr als Ausweichquartier der Kita Pankekinder dienen. Gleiches gilt für das Traumschloss, das ebenso nun nicht für die größeren

Kinder der Kita vorgehalten werden muss. Dieses kann nach Freizug durch die Johanniter zum Jugendclub umgebaut werden. Ein Umbau der Kita zum Verwaltungsgebäude ist dann die kostengünstigere Alternative zu einer Rathouserweiterung, bei der der hinten liegende Parkplatz überbaut werden müsste oder mittels Tiefgarage in die Erde verlegt würde.

7. Umbau Kita Traumschloss in Jugendklub

Wie unter 6. aufgeführt, könnte dieses seit langem avisierte Projekt früher als geplant umgesetzt werden.

8. Wohn- und Geschäftshaus Schönower Straße 102

Der aktuelle Stand ist, dass das Vorhaben aus dem Haushalt gestrichen wurde. Eine Umsetzung ist derzeit gestoppt. Beschlüsse der Gemeindevertretung über das weitere Vorgehen stehen noch aus.

9. Grundschule Zepernick - Schulhofgestaltung u. Entwässerung

Dieses Vorhaben ist verwaltungsseitig mehrfach mit den Beteiligten an Schule und Hort besprochen worden aber noch nicht vorlagenreif gewesen, da es sich immer wieder nach hinten verschoben hat.

10. Neubau - Kita Pankekinder

Wie unter 6. erläutert, sollte dieser Neubau mit dem Bau der Grundschule verbunden werden. Dadurch ergeben sich auch personelle, positive Nebeneffekte wie bei der Kita und Hort Fantasia in Schwanebeck. In Zeiten mit hohen Krankenständen kann in größeren Einrichtungen der Betrieb deutlich länger aufrechterhalten werden. Viele Kinder müssen sich beim Wechsel in die Grundschule nicht groß neu orientieren, sondern bleiben am selben Ort. Auch die Versorgung durch eine hauseigene Küche und das dazugehörige Personal kann für Hort und Kita deutlich optimiert werden.

11. Konzeptspielplätze (Zepernick und Schwanebeck)

Die Errichtung eines Konzeptspielplatzes im Panke-Dranse-Park ist in der Form nicht mehr möglich aber Beschlusslage. Alternativen werden derzeit geprüft und in die Wege geleitet.

12. Erweiterung des Feuerwehrgebäudes Zepernick und

13. Ertüchtigung des Feuerwehrgebäudes Schwanebeck

Diese Bauvorhaben gehen aus dem Gefahrenabwehrbedarfsplan hervor und sollten in einigen Jahren konkretisiert werden.

14. Vereinsheim SG Schwanebeck

Hierzu gibt es einen Beschluss der Gemeindevertretung. Doch in Anbetracht der Frage nach Dringlichkeit und Wichtigkeit ist dieses Vorhaben nach Auffassung der Verwaltung weiter hinten einzusortieren.

15. Bürgerhaus "Altes Krankenhaus"

Dieses Vorhaben hat bereits einige Jahre Vorgeschichte, ist aber erklärter politischer Wille – wenn auch der der vorigen Gemeindevertretung. Nach Einschätzung der Verwaltung in Anbetracht der Dringlichkeit und Wichtigkeit ist dieses Vorhaben nicht zuvorderst einzusortieren.

16. Vereinsheim SG Einheit Zepernick

Die Räumlichkeiten der SG Einheit Zepernick funktionieren derzeit, sind aber nicht mehr in einem guten baulichen Zustand. Der Bau der neuen Turnhalle wird einige Entlastung bringen. Doch auch hier steht irgendwann eine umfassende Modernisierung oder ein Neubau an.

17. Betriebshofgebäude Rostocker Straße

Derzeit mietet der Betriebshof Räumlichkeiten bei der BSR an der Müllkippe. Auch hier sollte auf dem Betriebshof-Gelände ein Gebäude entstehen, sodass Personal, Fahrzeuge und Geräte gemeinsam untergebracht sind.

18. Nutzbarmachung Bahnhofsgebäude Zepernick

Auch zu diesem kommunalen Gebäude wurde vor einigen Jahren eine Visualisierung erstellt. Eine Umsetzung ist in Anbetracht der vergleichsweise hohen Kosten vonseiten der Kommune derzeit weder dringend noch wichtig. Dennoch fänden sich nach Auffassung der Verwaltung nach einer Renovierung mit Sicherheit Nutzer.

3. Finanzierung und Kosten

Jedes Projekt kostet Geld. Dies jedoch zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Ziel dieser Auflistung ist die Beantwortung der Frage, ob und wann Kredite aufgenommen werden müssen und bis zu welcher Höhe und welchen Zeitpunkt dies überhaupt möglich ist. Nach derzeitiger Beurteilung kann die Verschuldung der Gemeinde die Summe von 40 Mio. € nicht überschreiten. Die Summe aller Vorhaben beträgt heute schon 90 Mio. €. Die Vorhaben wurden deshalb bezüglich ihrer möglichen Umsetzung in Jahrescheiben zerlegt. Der jährliche Kapitalbedarf für den Hochbau ist in der letzten Zeile zu sehen.

Nr.	Projekt	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	Kita Bernauer Str.	0,5 €	1,5 €	3,0 €							
2	SH Straße d. J.	2,0 €	2,0 €	3,0 €	3,0 €						
3	EB Dranse		1,8 €								
4	NB Grundschule		0,5 €	0,5 €	2,0 €	4,0 €	8,0 €	10,0 €			
5	Gesamtschule		0,2 €	0,1 €	5,0 €	5,0 €	7,2 €				
6	Rathausenerweiterung							1,0 €	2,0 €		
7	Traumschl. Jugendclub			0,1 €							
8	Schönower 102	0,1 €									
9	Grdsch. Zepernick - Schulhof		0,2 €	0,5 €	0,5 €						
10	Neubau - Kita Pankekinder				1,5 €	2,0 €	1,5 €				
11	Konzeptspielplätze			0,2 €	0,8 €						
12	Erweiterung des Feuerwehr Zep			1,0 €	1,0 €						
13	Ertüchtigung des Feuerwehr SB			0,5 €	1,5 €						
14	Vereinsheim SG Schwanebeck		0,5 €						0,5 €	2,0 €	2,5 €
15	"Altes Krankenhaus"							0,5 €	0,5 €	2,0 €	2,0 €
16	Vereinsheim SG Einheit Zepernick							0,5 €	0,5 €	1,0 €	1,0 €
17	Betriebshofgebäude										2,0 €
18	Bahnhofsgebäude Zepernick										0,8 €
Gesamt		2,6 €	6,7 €	8,9 €	15,3 €	11,0 €	16,7 €	12,0 €	3,5 €	5,0 €	8,3 €

4. Kreditbedarf

Entsprechend der ermittelten Jahresausgaben für Hochbau kann nun errechnet werden, wie sehr die Gemeinde sich höchstens verschulden darf. Der „Mehrsaldo aus Verwaltungstätigkeit“ (*) ergibt sich daraus, dass abweichend vom Haushaltsplan 2020 aufgrund der Erfahrungswerte der Vorjahre mit einem Überschuss aus laufender Verwaltungstätigkeit von 4 Mio. € p.a. gerechnet wurde. 2019 wurde dieser um den Liquiditätsüberschuss aus noch nicht erhobenen Straßenbaubeiträgen in der Str. der

Jugend 0,08 Mio. €, im TEG IV 0,26 Mio. €, im TEG 7 0,29 Mio. € plus dem im Haushaltsplan ausgewiesenen Liquiditätsüberschuss für 2023 von 0,1 Mio. € ergänzt. Zur Ermittlung des „Kreditbedarfes Hoch- und Tiefbau“ (***) wurden lediglich die Investitionssummen der Hoch- und Tiefbauprojekte berücksichtigt, die noch nicht im Haushaltsplan 2020 enthalten sind.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mehrsaldo aus Verwaltungstätigkeit*	2,4 €	1,9 €	0,5 €	0,5 €	0,5 €	4,0 €	4,0 €	4,0 €	4,0 €	4,0 €
Kreditbedarf Hochbau**		0,9 €	2,4 €	11,8 €	11,0 €	16,7 €	12,0 €	3,5 €	5,0 €	8,3 €
Kreditbedarf Tiefbau**						1,3 €	1,3 €	1,3 €	1,3 €	1,3 €
Kreditbedarf pro Jahr	- 2,4 €	- 1,0 €	1,9 €	11,3 €	10,5 €	14,0 €	9,3 €	0,8 €	2,3 €	5,6 €
kumuliert (max. ca. 40 Mio.€)***	- 2,4 €	- 3,4 €	- 1,5 €	9,8 €	20,3 €	34,3 €	43,6 €	44,4 €	46,7 €	52,3 €

Ab 2022 ist die Gemeinde nicht mehr schuldenfrei und wird es für viele Jahre nicht mehr sein. In der farbig markierten Zeile wird deutlich, dass mit den jetzigen Vorhaben schon ab 2025 die Marke von 40 Mio. € überschritten wird. In Anbetracht der Tatsache, dass die beiden größten Bauvorhaben die Grundschule und die Sanierung der Gesamtschule sind, muss die Frage gestellt werden, ob es sich Panketal noch leisten kann, Träger einer Gesamtschule zu sein. Die Berechnung des Kreditbedarfes ohne die geplante und noch nicht näher konkretisierte Investition von ca. 17,5 Mio. € ergäbe folgende Werte:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Kreditbedarf o. Gesamtschule	- 2,4 €	- 3,6 €	- 1,8 €	4,5 €	10,0 €	16,8 €	26,1 €	26,9 €	29,2 €	34,8 €

Die maximal mögliche Kreditaufnahme von ca. 40 Mio. € (***) ergibt sich aus der Regelung im Leitfaden zur Prüfung doppischer Haushaltspläne für die unteren Kommunalaufsichtsbehörden im Land Brandenburg (Punkt III.3.3.5.). Dort wird ausgewiesen, dass trotz anscheinend gegebener Leistungsfähigkeit einer Kommune, die bei Beantragung einer Genehmigung eines Investitionskredites einen Schuldenstand aufweist, der die durchschnittlichen Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit der letzten 3 Jahre übersteigt und/oder die Zinsen mehr als 6% der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit ausmachen bzw. die genannten Werte durch die beantragten Kredite überschritten werden, die Genehmigung eines Investitionskredites regelmäßig nur dann in Betracht kommt, wenn die Rentierlichkeit der durchzuführenden Maßnahmen hinreichend sicher angenommen werden kann oder der Kredit im Rahmen von Förderprogrammen des Landes aufgenommen wird. Im Haushaltsjahr 2018 betragen die Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit der Gemeinde Panketal 36.027.000 €.

5. Fazit und Empfehlungen

Die Verwaltung empfiehlt diese Aufstellung alle zwei Jahre der Gemeindevertretung als Mitteilungsvorlage vorzulegen. Weiter wird empfohlen, dass die Gemeindevertreter bei zukünftigen Bauvorhaben auch Einigkeit darüber herstellen, an welcher Stelle das Vorhaben in der der Priorität stehen soll. In Anbetracht der sich abzeichnenden Finanzlage wird eine erneute Diskussion über den Trägerwechsel der Gesamtschule empfohlen.