

STADT EBERSWALDE  
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0121/2020**

Datum: 16.01.2020

zur Behandlung in Sitzung:  
**- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
60 - Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft

**Betrifft: Modernisierung der Verwaltungsstandorte Eberswalde Stadtmitte - Rathaus und  
Altes Rathaus (Barockhaus) - Bestätigung der Planungen und Baubeschlüsse**

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	11.02.2020	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	27.02.2020	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung bestätigt die Planungen für den Umbau des Rathauses und des Alten Rathauses (Barockhaus).
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die weiteren Planungen voran zu treiben.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, das Teilprojekt „Altes Rathaus“ (Barockhaus) zeitnah zu realisieren.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, für das Teilprojekt „Rathaus“ diejenigen Arbeiten ausführen zu lassen, die für die Realisierung und Anbindung der Teilprojekte „Altes Rathaus“ und „Löwenapotheke“ erforderlich sind, insbesondere den Übergang vom Rathaus zum Alten Rathaus, die medialen Anbindungen für die anderen Teilprojekte und die neue TUIV-Zentrale mit notwendigen dezentralen Komponenten.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, die förderfähigen Kosten feststellen zu lassen und die für die Fertigstellung des Gesamtprojektes erforderlichen Förder- und Eigenmittel in die weitere Haushaltsplanung aufzunehmen.

Boginski  
Bürgermeister

**Anlagen**

- . Ausgewählte Planzeichnungen (verkleinert auf das Format A3)
- . Kostenberechnungen (Übersichten)

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein					
<b>a) Ergebnishaushalt:</b>					
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand
2021	Aufwand	11.18	571101	221.900,00 €	23.520,00 €
2021	Ertrag	11.18	416101	28.500,00 €	7.733,33 €
2022	Aufwand	11.18	571101	226.400,00 €	23.520,00 €
2022	Ertrag	11.18	416101	28.500,00 €	7.733,00 €
2023	Aufwand	11.18	571101	256.600,00 €	23.520,00 €
2023	Ertrag	11.18	416101	54.500,00 €	7.733,00 €
2024	Aufwand	11.18	571101	272.500,00 €	123.805,63 €
2024	Ertrag	11.18	416101	57.500,00 €	44.563,75 €
<b>b) Finanzhaushalt:</b> (für Investitionen Maßnahmennummer: 60050005)					
Haushalts-jahr	Einzahlung/Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein- bzw. Auszahlung
2020	Auszahlung	11.18	785100	300,00 €* 300,00 €**	348.000,00 € 19.200,00 €
2020	Auszahlung	11.18	783100	300,00 €**	19.200,00 €
2020	Auszahlung	11.18	783200	200,00 €***	50.000,00 €
2021	Auszahlung	11.18	785100	300,00 €	300,00 €
2021	Auszahlung	51.12	785100	1.000.000,00 €	500.000,00 €
2021	Einzahlung	51.12	681000	333.333,00 €	333.333,00 €
2021	Einzahlung	51.12	681100	333.333,00 €	333.333,00 €
2022	Auszahlung	11.18	785100	147.303,00 €	127.500,00 €
2022	Auszahlung	51.12	785100	842.900,00 €	842.900,00 €
2022	Einzahlung	51.12	681000	280.900,00 €	280.900,00 €
2022	Einzahlung	51.12	681100	280.900,00 €	280.900,00 €
2023	Auszahlung	11.18	785100	500.100,00 €	500.100,00 €
2023	Auszahlung	11.18	783100	91.997,00 €	50.400,00 €
2023	Auszahlung	11.18	783200	18.987,00 €	200.000,00 €
2023	Auszahlung	51.12	785100	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €
2023	Einzahlung	51.12	681000	333.333,00 €	333.333,00 €
2023	Einzahlung	51.12	681100	333.333,00 €	333.333,00 €
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Erläuterung: zzgl. bestätigter Ermächtigungsübertragungen 2019 für Produktgruppe 11.18: *4.133.066,18 € (785100) **327.550,00 € (783100 Ausstattungen) und 135.250,00 € (783100 IT Komponenten) ***299.962,62 € (783200)					
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima: <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ					
Abstimmung mit Behindertenbeauftragter erfolgt: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

## **Sachverhaltsdarstellung:**

### **Allgemeines**

Mit Beschluss 24/185/16 der Stadtverordnetenversammlung vom 24.11.2016 (BV/0373/2016) wurde der Bürgermeister schrittweise mit der Realisierung des Projektes „Modernisierung der Verwaltungsstandorte Eberswalde-Stadtmitte,“ beauftragt. Die für die Maßnahme erforderlichen Mittel waren weiterhin in die Pläne für die jeweiligen Haushaltsjahre einzustellen. Letzteres ist soweit erfolgt, dass die bis einschließlich 2021 erforderlichen Arbeiten haushaltsmäßig veranschlagt, beschlossen und die Teilprojekte Rathauspassage, Altes Rathaus, Löwenapotheke und die im Beschlusstenor unter 4. aufgeführten Arbeiten im Rathaus somit finanziell abgesichert sind.

Alle erforderlichen Planungen sind europaweit ausgeschrieben worden und liegen inzwischen bis zur Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) vor. Aufgrund der Insolvenz eines Planungsbüros, der Komplexität des gesamten Planungsprozesses und zeitweiligen Kapazitätsengpässen kam es zu Verzögerungen im gesamten Projektablauf.

Die Baugenehmigungen für die Teilprojekte Löwenapotheke und Rathauspassage liegen seit 2019 vor. Die Stadtverordnetenversammlung hat für diese beiden Teilprojekte auch die erforderlichen Baubeschlüsse gefasst. Das Teilprojekt Rathauspassage befindet sich in der Realisierung, die ersten Umzüge erfolgen hier voraussichtlich Ende April 2020.

Die Genehmigungsplanungen für das Rathaus und das Alte Rathaus liegen vor. Die Bauanträge wurden am 12.06.2019 (Rathaus) bzw. 30.08.2019 (Altes Rathaus) eingereicht und die Baugenehmigung für das Alte Rathaus wurde bereits am 15.01.2020 erteilt. Diese Planungen beruhen auf dem Projekthandbuch 2016 (im ABPU am 13.09.2016 vorgestellt und erläutert) und den nach Vorberatung im ABPU am 26.02.2019 in der StVV vorgestellten Vorplanungen.

Die Kostenberechnung für das Teilprojekt Rathaus ist für die Kostengruppen 400 „Technische Ausrüstung“ und 700 „Planungsleistungen“ fortgeschrieben worden und liegt nunmehr seit dem 16.01.2020 in finaler Fassung vor.

---

### **Förderung**

Das Projekt Modernisierung des Verwaltungsstandorts Mitte mit den Teilen Altes Rathaus (Barockhaus) und Rathaus soll zu einem großen Teil mit Städtebaufördermitteln aus dem Programm Stadtumbau (ab 2020 Wachstum und nachhaltige Entwicklung) gefördert werden. Bei Förderprojekten mit mehr als 1 Mio. € zu erwartender Zuwendung verlangen das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) sowie das Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg (LBV) einen möglichst weitgehenden Vorbereitungsstand sowie Sicherheiten, dass die Fördermittel dann auch wirklich abfließen. Für das Rathausprojekt liegen mit den eingereichten Bauanträgen und den hiermit angestrebten Beschlüssen über das Gesamtprojekt gute Voraussetzungen für eine Förderung vor.

Für die beteiligten Landesbehörden sind die Modernisierung des Rathauses und des Alten Rathauses ein einheitliches Fördervorhaben. Aus diesem Grund wird erwartet, dass das Gesamtvorhaben auch einheitlich zur baufachlichen Prüfung eingereicht wird. Die Umsetzung soll und

kann aber nicht in einem Zuge, sondern muss nacheinander in Bauabschnitten erfolgen. Nach den Beschlüssen wird die Verwaltung die Planung an das LBV übergeben, dass dieses die baufachliche Prüfung der Planung beauftragt, mit der die förderfähigen Kosten festgestellt werden. Dies ist die Voraussetzung für die Beantragung der Fördermittel. Aus diesem Grund ist die Fassung der vorgeschlagenen Beschlüsse durch die StVV zum jetzigen Zeitpunkt notwendig.

---

## **Planunterlagen**

Auf das Format A3 verkleinerte ausgewählte Bauzeichnungen und die Kostenberechnungen für beide Teilprojekte sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Die sehr umfangreichen vollständigen Planungsunterlagen (Stand Genehmigungsplanung) liegen für die Stadtverordneten und sachkundigen Einwohner\*innen im Büro des Sitzungsdienstes zur Einsichtnahme aus.

In der Sitzung des ASWU am 11.02.2020 werden die wesentlichen Inhalte der Planungen für beide Teilprojekte vorgestellt.

---

## **Baukosten**

### Altes Rathaus (Barockhaus):

Die aktuelle Kostenberechnung der Leistungsphase 3 (zuletzt angepasst 30.09.2019) weist einen Betrag von rund 2,8 Mio. EUR (inkl. empfohlener Sicherheit) aus und ist als Anlage beigefügt.

Die bisherigen Bauwerksuntersuchungen lassen erheblichen Instandsetzungsbedarf an bisher wegen des laufenden Bürobetriebes nicht zugänglichen Bauteilen vermuten. Aus der daraus resultierenden Kostenunsicherheit ist ein Sicherheitszuschlag i. H. v. 200 T€ in die Kostenberechnung eingeplant worden.

### Rathaus:

Die aktuelle Kostenberechnung der Leistungsphase 3 (zuletzt angepasst 16.01.2020) weist einen Betrag von rund 8,13 Mio. EUR aus und ist als Anlage beigefügt. Bei späterer Realisierung (im Anschluss an die Fertigstellung des Barockhauses) ist mit einer entsprechenden Kostensteigerung zu rechnen.

### Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Eberswalde wurden alle Liegenschaften auf energetische Schwachstellen untersucht. Das Rathaus hat sich dabei als Gebäude mit erheblichen Energieverlusten herausgestellt und es wurden entsprechende Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Im Ergebnis sind verschiedene Einzelmaßnahmen in das Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept aufgenommen worden:

- Verringerung von Lüftungswärmeverlusten (z. B. Verschließen von historischen Lüftungsschächten und Abdichtung von Fenstern)
- Verringerung von Transmissionswärmeverlusten (z. B. Modernisierung von Kastenfenstern, Ersetzen von Einzelverglasungen, Dämmung der obersten Geschossdecken und Mansarden)
- Konstruktive Beseitigung von Wärmebrücken (z. B. Fugen zwischen Fenstern und Mauerwerk, Wasserauffangkästen unter Fensterbänken, Heizkörpernischen)
- LED-Beleuchtung
- Veränderungen an der Heizungsinstallation und hydraulischer Abgleich
- Verringerung des Stromverbrauches für Heizung, Lüftung und Kühlung

Darüber hinaus soll in Zusammenarbeit mit dem Heizwärmelieferanten Wärmeversorgung unter Klimaschutzgesichtspunkten verbessert werden. Hierzu laufen bereits Gespräche zum Einsatz von erneuerbaren Energieträgern (z. B. Biogas) und der Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung zwischen unseren Planern für technische Gebäudeausrüstung und EWE mit dem Ziel, den Primärenergiebedarf zu senken.

Darüber hinaus wurden auch am Alten Rathaus (Barockhaus) Maßnahmen zur Senkung des Heizenergieverbrauches untersucht. Die Realisierung ist allerdings aus bauphysikalischen Gründen nur sehr eingeschränkt möglich erfolgt in jedem Fall in enger Abstimmung zwischen der Bauherrin, dem Architekten, dem Bauphysiker und den Denkmalschutzbehörden.

In den weiteren Planungsphasen, insbesondere in der Ausführungsplanung, werden weitere Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, z. B. die Nutzung nachwachsender oder natürlicher Rohstoffe, die Verwendung von recyclingfähigen Baustoffen.

Der Erhalt bzw. die Erneuerung und Ergänzung der hofseitigen Fassadenbegrünung ist ebenfalls vorgesehen.