

## Niederschrift

### zur Sondersitzung: 11. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree (Wahlzeit 2019/2024)

Sitzungsdatum	Sitzungsdauer	Sitzungsort
Montag, den 18.05.2020	18:30- 21:47 Uhr	Festsaal des Alten Rathauses

#### Anwesenheit

##### Vorsitz

Stephan Wende,

##### **Bündnis Fürstenwalder Zukunft (BFZ)**

Thomas Fischer,

Kai Hamacher als Vertreter von Nancy Krüger,

##### **Alternative für Deutschland (AfD)**

Axel Fachtan,

Rolf Peter Hooge bis 21:40 Uhr (TOP 9),

##### **CDU-Fraktion**

Gernot Geike,

Karin Lehmann,

##### **Fraktion DIE LINKE.**

Peter-Martin Mattigk bis 20:42 Uhr (TOP 8.1.2),

##### **SPD-Fraktion**

Sebastian Rausch bis 20:36 Uhr (TOP 8.1.2),

##### **FDP-Fraktion**

Reinhard Ksink,

##### **Bürgermeister**

Matthias Rudolph,

##### **Verwaltung**

Christfried Tschepe, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung,

Carsten Fettke, Fachgruppenleiter Bau- und Liegenschaftsmanagement,

Irina Retzlaff, Fördermittelmanagement,

Timo Jahn, Fachgruppe Bau- und Liegenschaftsmanagement,

Marco Witte als Protokollant,

##### **Gäste**

Michael Albrecht, Büro für Architektur + Denkmalpflege,

Jürgen Hajduk, Ortsbeirat Heideband,

Hrvoje Miloslavac, Märkische Oderzeitung

sowie sechs weitere Bürgerinnen und Bürger.

## **Abwesend**

### **Bündnis Fürstenwalder Zukunft (BFZ)**

Nancy Krüger (entschuldigt),

### **Bündnis 90/Die Grünen**

Peter Apitz.

#### **TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 18:30 Uhr und begrüßt die Anwesenden.

#### **TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit**

Die ordnungsgemäße Ladung wird festgestellt. Es sind zehn stimmberechtigte Abgeordnete anwesend. Der Ausschuss ist somit beschlussfähig.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass sich in der letzten Stadtverordnetenversammlung am 14. Mai herausgestellt hat, dass die **sachkundigen Einwohner** nicht ordnungsgemäß berufen wurden. Sie haben daher kein besonderes Rederecht mehr. Daraus ergibt sich auch, dass sie nicht mehr im nicht öffentlichen Teil anwesend sein dürfen.

Herrn Fachtans Frage nach den Konsequenzen für die Sitzungsgelder der sachkundigen Einwohner sieht der Vorsitzende eher als grundsätzlich zu klären an. Dies liegt nicht in der Zuständigkeit des Ausschusses.

#### **TOP 3 Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

#### **TOP 4 Niederschrift der 10. Sitzung am 21.04.2020**

Es gibt keine Anmerkungen zur Niederschrift. Damit gilt diese als bestätigt.

#### **TOP 5 Informationen des Vorsitzenden**

Der Vorsitzende hat keine Informationen für den Ausschuss.

#### **TOP 6 Informationen und Anfragen aus Beiräten**

Es gibt keine Anfragen oder Informationen aus Beiräten.

#### **TOP 7 Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

#### **TOP 8 Behandlung der Tagesordnung des öffentlichen Teils der Sitzung**

##### **TOP 8.1 Jagdschloss**

### TOP 8.1.1 Aktueller Sachstand

Herr Fettke erläutert anhand einer Präsentation die Historie des Vorhabens, wobei dies neben dem Jagdschlossgebäude auch das Jagdschlossensemble und den Akademie-Campus Aufbaus Schule umfasst.

Auf dem Jagdschlossgelände wurden Gebäudeteile abgebrochen, da neben dem Jagdschloss auch die Freianlagen gestaltet werden sollen. Die Planungsleistungen für das Schloss und die Freianlagen wurden bis zum Mai 2017 vergeben, nachdem sie im Jahr 2016 in VGV-Verfahren europaweit ausgeschrieben wurden. Dies war erforderlich, da die Leistungen den Schwellenwert überschreiten.

Mit dem Grundsatzbeschluss am 08.06.2017 wurden die Sanierung und der Umbau des **Jagdschlosses** in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Investitionskostenschätzung lag bei 7,28 Mio. Euro. Das Projekt beinhaltet u.a. ein Bistro mit Bistroküche, Theke, Vorbereitungsraum und Lager im Souterrain. Das Erdgeschoss war in seiner Struktur schon ähnlich der heutigen Planung. Das Angebot an Speisen und Getränken bei Veranstaltungen (Catering) sollte eher von außen erfolgen.

Die erste Planung für die **Freianlagen** sollte den Schlosscharakter unterstützen und sah auch Pkw-Stellflächen auf dem Gelände vor. Im September 2017 wurden Leistungsgrenzen definiert und beschlossen, nachdem im Juli der zukünftige Pächter das benachbarte Magazingebäude und Provi-antamt erworben hatte. Architekt und Anlagenplaner wurden bis zur Leistungsphase 4 beauftragt und Vertreter der Investoren an den Planungen beteiligt.

Am 01.12.2017 gab es eine Informationsdrucksache zum Sachstand: Statt des Bistros mit 26 Plätzen sollte auf Wunsch des zukünftigen Pächters ein **Restaurant** mit 60 bis 70 Plätzen im Souterrain vorgesehen werden. Daraus ergaben sich Änderungen der Raumbeziehungen. Einige Bereiche sollten Richtung Innenhofbereich ausgelagert werden, bspw. die Haustechnik. Am 08.03.2018 wurde die Ausführung der Sanierung des Jagdschlosses mit einem Bauablaufplan beschlossen.

Der Planer hat sich mit dem Gesamtobjekt beschäftigt: Die ausgelagerten Räume sollten in einem neuen Funktionsbaukörper integriert werden, der auch als Verbindungsbau zum Magazin und Provi-antamt dient. In den Gesprächen mit dem zukünftigen Pächter wurde erörtert, wie eine wirtschaftliche Nutzung des Jagdschlosses ermöglicht wird. Bei der Ablaufplanung wurde sich eher an der Idealvorstellung als am worst case orientiert. Die Übergabe sollte im März 2020 sein.

Am 26.04.2018 wurden weitere Leistungen beauftragt. Am 13.09.2018 wurde eine neue Haushaltsunterlage zum Bau eingebracht: Aufgrund anderer und zusätzlicher Leistungen, wie dem neuen Baukörper, mussten die Planungsleistungen der Leistungsphasen 3 und 4 **erneut beauftragt** werden. Die Investitionskosten erhöhten sich auf 8,2 Mio. Euro. Im Ergebnis wurde das Schloss 1,6mal geplant. Weil das Restaurant noch größer werden sollte, mussten einige Funktionsräume für die Küche auch in den Innenhof verlagert werden. Daraus ergab sich, dass der Anbau zwei- statt eingeschossig werden soll. Die Versorgung sollte über das Restaurant und die Küche erfolgen. Im Rest gab es ebenso geringfügige Änderungen.

Am 22.04.2020 liegt die Investitionskostenschätzung bei 8,8 Mio. Euro. Der aktuelle Planungsstand vom 30.04.2020 sieht eine andere Eingangssituation vor. Im Anbau sind die Räumlichkeiten für die Mitarbeiter der Vollküche, ein Lager, die Technik sowie die sanitären Anlagen. Am 12.12.2018 wurde der erste Bauantrag gestellt. Hier hat es zwei Ergänzungsanträge gegeben.

Im Vergleich zur Kostenberechnung vom Oktober 2018 sind die Kosten nach Kostenverfolgung um 8,14 % überschritten. Aktuell sind Leistungen in Höhe von 3,5 Mio. Euro vergeben. Der Rechnungsstand liegt bei 1,8 Mio. Euro. Es sind noch Leistungen im Volumen von 5,3 Mio. Euro zu vergeben, das entspricht 60,24 %.

Die Erhöhung der Planungskosten entsteht durch den Bedarf an Planung. Dieser ist latent immer vorhanden. Durch den Bauherrn, also die Fachgruppe Bau- und Liegenschaftsmanagement, wird der Bedarf betrachtet und eingeschätzt. Bei der Vergabe von Leistungen müssen alle für die öffentliche Hand relevanten **Vorgaben** beachtet werden. Den Preis bestimmt der Markt. Die Planungs- und

Baukosten können je nach Art und Zeitpunkt der Ermittlung bis zu 40 % abweichen. Mit zunehmender Bearbeitungstiefe nimmt die Detailierung zu. Erst mit der Ausführungsplanung stehen die Details fest. Der Kostenplaner geht nur von einer Fiktion der hohen Genauigkeit aus. Dabei kann er keine Kostenrisiken einplanen. Dies ist bspw. in Österreich seit 1995 durch die Kostengruppe 900 möglich.

Letztendlich bestimmt der **Markt** die Preise. Die Kostenfeststellung kann weit nach der Kostenberechnung stattfinden. Es gibt vielfältige Gründe für Kostensteigerungen, wie Lieferengpässe oder Umplanungen. Die öffentliche Hand funktioniert anders als die Privatwirtschaft: So ist sie an diverse Vorgaben gebunden. Auch kann sie nicht verhandeln. Während der Private einen Gesamtauftrag zu einem festgelegten Preis vereinbart, muss die öffentliche Hand nach deutschem Recht jeweils Einzelvergaben mit allen Vorgaben und Risiken durchführen.

Herr Fischer sieht zwischen öffentlichen und privaten Auftraggebern vor allem Unterschiede in der **Mittelverfügbarkeit**. Oft hätte ein Projekt keine politische Zustimmung bekommen, wenn die Kosten realistisch bekannt gewesen wären. Daher sollte manchmal auch überlegt werden, ein laufendes Projekt zu verschieben oder abzubrechen, wenn eine Abwägung der Umstände dafür spricht. Dies kann bspw. eine massive Auswirkung auf den Haushalt sein. Herr Fettke bestätigt, dass solche Überlegungen gemacht werden können. Es müssen aber immer alle Auswirkungen bedacht werden, so auch, dass sich Kosten auch über die Zeit steigern.

Herr Hamacher merkt mit dem Verweis auf den **Bonava-Neubau** an, dass auch in Fürstenwalde in der Vergangenheit nicht bei allen Vorhaben Einzelvergaben erfolgten. Herr Fettke verweist auf die damalige, sehr umfangreiche Drucksache. Der Weg wurde gewählt, um das Risiko für die Stadt zu minimieren. Es fand eine europaweite Ausschreibung statt.

Herr Fettke führt fort, dass es natürlich auch andere **Modelle** für die öffentliche Hand gibt, bspw. öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP). Die Form muss mit dem Fördermittelgeber abgestimmt werden, was Frau Retzlaff bestätigt. Es kann aber auch zu zusätzlichem Abstimmungsaufwand führen, wenn die Vorgaben des Fördermittelgebers nicht mit dem deutschen Vergaberecht kompatibel sind, wie Herr Tschepe ergänzt. Ein Abweichen davon muss die Stadt sehr gut begründen.

Herr Fettke erläutert, dass die Zerlegung auch der von der EU geforderten Binnenmarktrelevanz dient. Diese sieht eine nationale Ausschreibung von mindestens 20 % der Leistungen vor und entspricht beim Jagdschloss etwa 1,6 Mio. Euro. Diese Vorgabe wird eingehalten.

Herr Wende sieht in der Auflistung eine größere Lücke zwischen Juli 2018 und März 2020. Er fragt, wer in dieser Zeit mit wem über die Änderungen kommuniziert hat. Herr Fettke sagt, dass seit März 2018 viele Gesprächsrunden mit der Verwaltungsführung, der unteren und oberen Denkmalbehörde und dem künftigen Pächter stattgefunden haben. Diese waren zunächst sehr produktiv und es konnte sich auf einen gemeinsamen Weg verständigt werden. Eine Auflistung des **Projekttablaufs** zwischen 2014 und Oktober 2018 wird er im nicht öffentlichen Teil präsentieren. Frau Retzlaff bestätigt, dass es vor und nach dem Amtswechsel sehr viele Gesprächsrunden gab. Allerdings sind die Ergebnisse obsolet, wenn der Nutzer wegfällt.

### **TOP 8.1.2 Beantwortung der eingereichten Fragen der Fraktionen**

Herr Fettke informiert, dass Fragen der Fraktionen der AfD, CDU und FDP eingegangen sind, die er im Folgenden beantworten wird. Die Fragen sind auch in der Präsentation aufgelistet.

Die Hauptverantwortung des Projektes liegt beim Hauptverwaltungsbeamten, also dem Bürgermeister der Stadt. Das war bis zum Mai 2018 Ulrich Hengst und seitdem Matthias Rudolph. Innerhalb der Verwaltungsstruktur liegt die Verantwortung im Fachbereich Stadtentwicklung und hier bei der Fachgruppe Bau- und Liegenschaftsmanagement.

Zur Sicherung der Qualität und zur Abstimmung mit den anderen Fachgruppen findet wöchentlich eine vierstündige **Dienstberatung** der Fachgruppenleitungen im Fachbereich Stadtentwicklung mit dem Fachbereichsleiter statt. Ebenso finden wöchentlich Dienstberatungen der Fachbereichsleiter mit dem Bürgermeister statt, so dass der Informationsaustausch innerhalb der Verwaltung gewähr-

leistet wird. Frau Retzlaff ergänzt, dass bei großen Projekten, wie dem Jagdschloss, zudem eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe gegründet wird, die sich regelmäßig trifft.

Die Fachgruppe Bau- und Liegenschaftsmanagement ist im Wesentlichen Dienstleister für andere Fachgruppen, wie Herr Fettke ausführt. Jeder Mitarbeiter hat bei der Arbeit diverse Dienstabweisungen zu beachten. Zu klärende Sachen werden mit dem Fachbereichsleiter besprochen und von diesem dann ggf. mit dem Bürgermeister. Bürgermeister Rudolph sagt, dass **Dienstabweisungen** regelmäßig aktuellen Erfordernissen angepasst werden. Die betreffende Dienstabweisung hangelt sich an der Hauptsatzung entlang und stammt vom März 2014. Eine Aktualisierung ist abzusehen, wobei unklar ist, wann diese genau passiert. Alle Investitionen ab 75.000 Euro werden nach Dienstabweisung 10.06 im Ausschuss vorgestellt, sagt Herr Fettke.

Bei investiven Projekten wird das **Projektmanagement** in der Regel eingekauft. Dies steht auch im Zusammenhang damit, dass solche Leistungen durch Externe gefördert werden, während die interne Erbringung nicht förderfähig ist. Konkret findet eine Bauanlaufberatung statt, bei der sich die Akteure kennenlernen und das weitere Vorgehen absprechen. Anschließend wird sich regelmäßig, wöchentlich bis 14-tägig abgestimmt. Die Kommunikation erfolgt in der Regel via E-Mail. Je nach Vereinbarung werden neben den Standard- auch Sonderleistungen erbracht.

Herr Ksinn wirft ein, dass die AfD-Fragen wenig mit dem Jagdschloss zu tun haben, sondern eher verwaltungstheoretische Belange betreffen. Herr Fachtan erwidert, dass es nicht nur um Theorie, sondern um das Bewusstsein für gutes und nachhaltiges **Qualitätsmanagement** geht. Das beinhaltet die Frage nach der fach- und sachgerechten Beurteilung der Leistungsfähigkeit der externen Dienstleister. Herr Fettke erläutert, dass der Zuschlag nach einer Ausschreibung erfolgt, die die Leistungen und Zeiträume und das Projekt beschreiben. Die Dienstleister werden mit dem Zuschlag vertraglich gebunden.

Planungsleistungen werden zweistufig ausgeschrieben: In der ersten Stufe werden die Eignungskriterien geprüft und mit einem vorher festgelegten Punktesystem bewertet. Mindestens drei Bewerber kommen in die zweite Stufe. In dieser werden die Qualität und Projektorganisation zur konkreten Maßnahme abgeprüft. Herr Fettke sagt, dass die Organisation und Verfahrensführung durch die für die Projekte zuständigen Mitarbeiter erfolgt.

Die **Kosten** sind keineswegs „aus dem Ruder gelaufen“. Bei Kostenschätzungen können viele Faktoren einfach noch nicht bewertet werden. Spätere Kostenüberschreitungen können nicht immer verhindert werden können, da es sich immer nur um eine Prognose ohne Angebote handelt. Das Leistungsverzeichnis in der Leistungsphase 6 wird verpreist und mit der Kostenberechnung abgeglichen. Die Marktlage kann dennoch höhere Preise bewirken. Ggf. kann die Leistungsbeschreibung angepasst werden, wenn die Kosten zu hoch werden. Herr Wende geht davon aus, dass in den regelmäßigen Abstimmungsrunden in der Verwaltung die Kostenentwicklung im Auge behalten und ggf. eine Information bzw. Empfehlung an die Stadtverordneten gegeben wird. Herr Geike sieht die Zuständigkeit für die Kontrolle der Kostenentwicklung bei Herrn Albrecht, der dann die Stadt zu informieren hat.

Die Abrechnung erfolgt über Abschlagsrechnungen vom Aufstellen des Gerüsts bis zum Abbauen, führt Herr Fettke fort. Der aktuelle **Abrechnungsstand** liegt bei etwa 220.000 Euro. Die Gesamtkosten werden inklusive eines Aufschlags für das Vorhalteentgelt mit ca. 431.000 Euro prognostiziert, sagt Herr Jahn. Falls bei der Akteneinsicht einzelne Rechnungen fehlten, was Herr Fachtan moniert, kann es sein, dass diese zur Begleichung noch bei der Kämmerei bzw. Kasse liegen. Herr Tschepe erläutert, dass das Gerüst sehr viel teurer wurde, weil es länger gestanden hat. Es handelt sich demnach um eine berechnete Nachforderung.

Beim **Gerüst** war seit Mitte 2019 absehbar, dass es länger stehen muss, sagt Herr Fettke. Die längere Standzeit war auch durch den schwierigen Abstimmungsprozess bedingt, sagt Herr Tschepe. Herr Fischer sieht keinen Zusammenhang zwischen der Standzeit des Gerüsts für Außenfassade und Dach und den Verhandlungen mit den Pächtern. Herr Tschepe ergänzt daraufhin, dass auch wegen des schlechten Zustandes des Dachstuhles mehr zeitintensive Untersuchungen notwendig waren.

Herr Fettke erläutert, dass bei der Projektbetrachtung in Abstimmung mit dem Architekten die Leistungszeiträume geplant wurden. Der genaue Umfang der geplanten Dacharbeiten konnte nicht

abschließend gedacht werden, da dieser in Teilen erst ermittelt werden konnte, als das Gerüst stand: So waren im Bereich des Gesims' deutlich mehr Arbeiten durchzuführen als erwartet. Es konnte nicht erhalten werden, sondern musste stattdessen nach Abbruch wieder neu aufgebaut werden. Dies hat wiederum andere Arbeiten verzögert, was sich schlussendlich in der längeren Standzeit widerspiegelt.

Herr Rudolph findet die immense Kostensteigerung auch nicht zufriedenstellend. Die Darstellung im Zeitungsartikel der MOZ ist aber sehr verkürzt, da die Kostensteigerung gerechtfertigt ist. Das Wetterschutzdach ist als erstes entstanden. Herr Tschepe ergänzt, dass der frühe Aufbau auch aufgrund einer **Risikoabschätzung** erfolgte. Das Schutzdach sollte so schnell wie möglich aufgebaut werden, da die Stabilität des Daches gefährdet war. Auf der anderen Seite können Verzögerung an alten Gebäuden auch Vorteile haben: Die längere Trocknungszeit der freigelegten Außenmauern des Jagdschlusses ist dafür ein Beispiel.

Herr Rudolph sagt, dass an seinem Tisch mehrere **Runden** mit einem größeren Personenumfang stattfanden. Dabei wurde Familie Smura lange Tür und Tor offengehalten. Auch daraus entstehen Verzögerungen. Vielleicht hätte früher eine Entscheidung getroffen werden können, aber dies wäre spekulativ und ohnehin nur mit der Stadtverordnetenversammlung möglich gewesen.

Bürgermeister Rudolph führt aus, dass in der neuen Verwaltungsstruktur eine neue Stelle für **Controlling** und interne Revision vorgesehen ist, die auch frühzeitig Abweichungen zu internen Dienst-anweisungen, Richtlinien etc. feststellen könnte. Das Projektmanagement liegt beim jeweiligen Mitarbeiter. Es könnte auch extern durch Generalübernehmer bzw. -unternehmer erfolgen. Dies ist aber u.a. von Fördergeberbedingungen abhängig.

Auf der anderen Seite ist nicht ersichtlich, wie das **Projekt** noch enghemmaschiger besprochen werden kann, zumal selbstverständlich auch außerhalb der Beratungen an dem Projekt gearbeitet wird. Problematisch war, dass benötigte Zuarbeiten von Dritten spät oder nicht kamen. Auch mussten zwischenzeitliche Entscheidungen getroffen werden. Die Gesprächsrunden wurden auch deutlich genauer dokumentiert als vorher. Auch wenn es Verbesserungsmöglichkeiten an einigen Punkten gibt, ist das Projekt aus seiner Sicht im Großen und Ganzen sehr gut gelaufen.

Herr Wende fragt, welche Folgen das Scheitern des **B-Plans** für den Investor hatte. Herr Rudolph erklärt, dass ein B-Plan nur für den Bereich Aufbaus Schule benötigt wurde. Hierfür war als Vorarbeit durch die Vorhabenträger ein städtebauliches Konzept vorzulegen. Diese Zuarbeit hat der Vorhabenträger von der Küchenplanung abhängig gemacht.

Frau Retzlaff erläutert, dass die **Inwertsetzung** der historischen Bausubstanz („Edelrohbau“) durch die ILB gefördert wird. Diese muss entsprechend bis Ende 2022 fertiggestellt sein. Eine Förderung findet aber nur mit einer Nutzung statt. Diese muss daher gefunden werden. Das Gebäude muss 15 Jahre zweckentsprechend unterhalten werden, dabei darf keine gewinnbringende Vermietung der geförderten Anlagen erfolgen. Eine vernünftige, kostenorientierte Pacht wäre aber generierbar.

Herr Geike fragt, wie die aktuelle Betreibersuche aussieht, gerade weil zweieinhalb Jahre sehr wenig Zeit sind. Hierzu wird Herr Rudolph im nicht öffentlichen Teil informieren.

Herr Geike vermisst den **Bauablaufplan** der letzten drei Jahre und eine Kostenübersicht. Auch war der Schriftverkehr nicht klar nachvollziehbar. Er empfiehlt, dass die Runden auch während der Corona-Lage stattfinden sollten. Herr Albrecht erläutert, dass ein aktueller Bauablaufplan (Systemablaufplan) vorliegt, in dem alle laufenden und kommenden Maßnahmen enthalten sind. Die Firmen sind verpflichtet, ein Bautagebuch zu führen. Es finden wöchentliche Sitzungen mit den Bautenstandsdarstellungen statt, an denen auch die Verwaltung teilnimmt. Die Kostenübersicht bei zu überwachenden Gewerken wird erstellt und fortgeführt. Die Dokumentation der Angebote, Zuschläge und Rechnungen sollten als letzter Stand vorliegen. Der Kostenkern wird durch die HU Bau vorgegeben. Eine abschließende Aufstellung der Gewerke und die komplette Liste wird Herr Fettke im nicht öffentlichen Teil nachreichen.

Die Kosten und deren **Veränderungen** wurden den Abgeordneten zeitnah kommuniziert, sagt Herr Fettke. Möglicherweise kann dies aber noch intensiver erfolgen. Eine Aufstellung wurde zuletzt am 24.02. übergeben. Das Prinzip der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit wurde berücksichtigt.

Der Wiederkauf des Grundstückes neben dem Jagdschloss wurde im Kaufvertrag geregelt und im Grundbuch eingetragen (notariell gesichert).

Frau Retzlaff informiert, dass sich die **@See**-Kommunen quartalsweise treffen. Da für das Projekt EFRE-Fördermittel genutzt werden, hat es für die Partner keine Auswirkungen, da diese andere Fördertöpfe nutzen. Es wirkt sich ausschließlich dahingehend aus, dass für andere Projekte in Fürstenwalde, die mit EFRE-Mitteln gefördert werden können, weniger Geld zur Verfügung steht.

Herr Fettke verdeutlicht anhand zweier vergleichbarer Projekt die **Baupreissteigerungen**: Es handelt sich allerdings nur um eine grobe Schätzung. Beim aktuellen Kita-Neubau in der Küstriner Straße kostet ein Kita-Platz ungefähr 25.500 Euro, während dies beim Hort Wirbelwind vor einigen Jahren noch etwa 18.000 Euro/Kita-Platz waren. Dies entspricht einer jährlichen Preissteigerung von ca. 8 %.

### TOP 8.1.3 Weitere Fragen und Diskussionen

Herr Fachtan fragt, ob die Stadt das Gebäude auch selber nutzen dürfte. Dies bestätigt Frau Retzlaff und ergänzt, dass es auch gemeinnützige Organisationen oder städtische Tochtergesellschaften bewirtschaften könnten. Bei der **Nutzung** durch Dritte muss die Pachthöhe beachtet werden. An diesem Punkt herrscht kein extremer Zugzwang, es darf nur nicht leer stehen.

Herr Fachtan fragt, ob **Aufträge** über den Rohbau hinaus vergeben wurden. Herr Fettke bestätigt das. Aktuell laufen die Ausschreibung für die Holzfenster und Türen auf der Vorderseite, für die Stahlfenster auf der Rückseite sowie für die Außenputzarbeiten. Die Planungsleistungen sind schon gebunden. Die Leistungen können momentan nicht erbracht werden, aber bei entsprechenden Signalen reaktiviert werden.

Eine **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung** zur Gastronomie erfolgte über ein externes Büro, welches die wirtschaftliche Betreuung eines Restaurants nachgewiesen hat. Für die Planung der Haustechnik sind aber die genauen Lagen der Anschlüsse für die Lüftung sowie Ver- und Entsorgung wichtig, ansonsten ist die Planung grundsätzlich auch bei unbekanntem Nutzern möglich. Herr Tschepe ergänzt, dass größere Maßnahmen im Innenausbau ohnehin von den Stadtverordneten beschlossen werden müssen.

Eine von Herrn Fachtan erfragte Betreuung des Restaurants durch die Stadt schließt der Bürgermeister aus, da sie gegen die Kommunalverfassung verstoßen würde. Zum Stand der Betreibersuche wird der Bürgermeister im nicht öffentlichen Teil informieren.

Herr Geike sagt, dass das wichtigste Ziel die schnelle **Fertigstellung** des Rohbaus sein sollte. Dies ist möglich, wenn die bisherigen Planungen nicht über den Haufen geworfen werden, sagt Herr Fettke. Wesentliche Änderungen zu Förderanträgen sind aber ohnehin nicht möglich. Frau Retzlaff bestätigt, dass kleinere Änderungen unproblematisch seien – das Wichtigste ist die Kubatur des Gebäudes. Sollte weniger gebaut werden, würde auch weniger gefördert. Es wird aber keine konkrete Nutzung gefördert. Herr Wende sieht ebenfalls die Priorität beim Ausbau zum Edelrohbau. Die Abgeordneten können anschließend über die Nutzung innerhalb des Edelrohbaus befinden.

Herr Fischer erinnert daran, dass das Projekt vom BFZ schon frühzeitig hinterfragt wurde. Das zentrale Ziel der Stadtverordnetenversammlung war die Herrichtung des Gebäudes. Daher sollten die Abgeordneten auch über die Nutzungsmöglichkeiten nachdenken. In jedem Fall sollte aber die Pachteinnahme die Werterhaltung ermöglichen. Die Unterhaltung einschließlich der Freianlagen werde immense Kosten erzeugen.

Auf Nachfrage von Herrn Hajduk erklärt Frau Retzlaff, dass der Stadt-Umland-Wettbewerb (SUW) auf verschiedene **EU-Förderprogramme** zugreift. Für die anderen (ländlichen) Kommunen sind LEADER oder ELER relevant, für Fürstenwalde nur EFRE und ESF. Zentrales Ziel der SUW-Strategie ist die Fachkräftesicherung. Bei der Bewilligung der SUW-Mittel ist die Region Fürstenwalde mit 11 Mio. Euro überdurchschnittlich gut weggekommen. Herr Wende ergänzt, dass bei SUW die Landesregierung bewusst verschiedene Förderprogramme der EU gebündelt hat.

Herr Fischer fragt, ob es einen Bedarf an weiteren **Mitarbeitern** gibt, um derartige Projekte auch in Zukunft begleiten zu können. Herr Rudolph erläutert, dass in der Vergabestelle eine zweite Stelle vorgesehen ist, die aber auch über die Vergaben der Fachgruppe hinaus arbeitet. Herr Tschepe betont wie wichtig es ist, dass bei allen größeren Projekten ein hauptverantwortlicher Sachbearbeiter vorhanden ist. Da die für das Jagdschloss zuständige Sachbearbeiterin 2018 dauerhaft ausfiel, musste ihre Funktion durch den Fachgruppenleiter bis Anfang 2020 miterledigt werden. Dann wurde Anfang des Jahres Herr Jahn eingestellt und ist seitdem zuständig.

Herr Wende verweist auf einen Beschluss, dass ein **Chefkoordinator** für das Jagdschloss benannt werden sollte. Wie Herr Rudolph ausführt, ist er als Bürgermeister grundsätzlich der Chefkoordinator. Das Baumanagement liegt in der Verantwortung der Fachgruppe und verbleibt auch dort. In der Projektgruppe sind alle wichtigen Beteiligten vertreten.

Herr Fischer regt an, dass im Haushalt zukünftig 10 % als Puffer für Unvorhergesehenes eingeplant werden sollten.

Herr Fischer fragt, ob es einer speziellen Rechtsberatung im Fachbereich bedarf. Herr Rudolph sieht derzeit keinen Bedarf an einem exklusiven **Rechtsbeistand**. Die Rechtsstelle ist Ansprechpartner für alle Fachgruppen. Falls fachrechtlicher Beistand benötigt wird, wird er eingeholt. Herr Tschepe ergänzt, dass die Zahl der Rechtsstreitigkeiten schwer prognostizierbar ist. Es gibt allgemein eine Zunahme, welche irgendwann auch Fürstenwalde erreichen könnte.

Herr Geike möchte wissen, warum auf der 9. Teilrechnung zum Gerüstbau vom Dezember 2019 fast alle Positionen zusammengestrichen wurden. Herr Jahn erläutert, dass es keine Streitigkeiten wegen des Aufmaßes gab. Es wurde aber schon vorher abgerechnet und dürfte deshalb nicht erneut in der Endrechnung erscheinen. Daher wurde die Position gestrichen.

## **TOP 9 Informationen der Verwaltung**

Herr Fettke informiert, dass beim geplanten **Wassersportzentrum** aktuell die Objektplanung und Tragwerkplanung ausgeschrieben sind. Submission wird am 27. Mai sein. Das Projekt liegt in der Bearbeitung bei Herrn Graff, der seit vorletzter Woche in der Fachgruppe Bau- und Liegenschaftsmanagement arbeitet und für die Leistungsphasen 1 bis 5 verantwortlich ist. Bei der Ausschreibung zur Haustechnik ging kein Angebot ein. Jetzt muss abgestimmt werden, wie damit umgegangen wird.

Weiterhin hat letzte Woche Herr Hoffmann in der Fachgruppe angefangen. Er ist u.a. zuständig für Abrisse. Acht Abrissmaßnahmen werden demnächst ausgeschrieben. Für den Bereich Instandhaltung wurde ferner Herr Schydlo eingestellt. Auch hier stehen Ausschreibungen an, wie Herr Fettke ausführt.

## **TOP 10 Behandlung von Anfragen von Mitgliedern des Ausschusses**

Herr Wende fragt den Bürgermeister, wie die **politische Demonstration** am vergangenen Sonnabend auf dem Festplatz zu werten sei. Solche sind laut Festplatzordnung verboten. Er fragt, wer die Veranstaltung genehmigt hat und ob es eine Strafanzeige gibt. Bürgermeister Rudolph führt aus, dass die Polizei die Genehmigungsbehörde für die Veranstaltung war. Die Stadt wurde bei der Genehmigung beteiligt. Hierbei hat das Ordnungsamt auf die Festplatzsatzung hingewiesen, die politische Veranstaltungen untersagt. Die Polizei hat eine Versammlung mit 50 Personen genehmigt. Als was die Polizei die Veranstaltung zugelassen hat, entzieht sich seiner Kenntnis, sagt der Bürgermeister.

**TOP 11 Beendigung des öffentlichen Teils der Sitzung**

Der Vorsitzende beendet den öffentlichen Teil um 21:47 Uhr. Er bittet die Nichtöffentlichkeit herzustellen. Die Sitzung wird nach einer kurzen Pause fortgesetzt.

Stephan Wende

Marco Witte

---

Vorsitzender

Schriftführer

Niederschrift bestätigt