

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung  
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT  
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage des Abgeordneten Christoph Plett (CDU)

Antwort des Niedersächsischen Finanzministeriums namens der Landesregierung

**Sanierung oder Neubau des Peiner Polizeigebäudes; Wirtschaftlichkeitsvergleich der verschiedenen Optionen**

Anfrage des Abgeordneten Christoph Plett (CDU), eingegangen am 02.02.2023 - Drs. 19/474  
an die Staatskanzlei übersandt am 07.02.2023

Antwort des Niedersächsischen Finanzministeriums namens der Landesregierung vom 06.03.2023

**Vorbemerkung des Abgeordneten**

Die *Peiner Allgemeine Zeitung (PAZ)* berichtete in der Ausgabe vom 22.12.2022 über die zum Teil gravierenden Mängel am Gebäude des Polizeikommissariats Peine. Auftretende Mängel, wie etwa eine zwischenzeitlich nicht mehr funktionierende Schließanlage im Eingangsbereich, zeitweise nicht mehr nutzbare Garagen, ein nicht mehr nutzbarer Schießstand im Keller, defekte Fensterelemente und zuletzt aufgrund defekter Abwasserleitungen nicht mehr nutzbare Toiletten zeugen vom Zustand des Gebäudes im Besitz des Landes Niedersachsen. Einige der genannten Probleme konnten abgestellt werden, andere bestehen ausweislich der Presseberichterstattung fort und beeinträchtigten die Arbeit der Polizei oder sorgten zumindest für erheblichen Mehraufwand der Beamtinnen und Beamten: Der fast 50 Jahre alte Bau sei stark baufällig, entspreche den Anforderungen moderner Polizeiarbeit und den berechtigten Erwartungen gut ausgebildeter Beamtinnen und Beamten in keiner Weise mehr.<sup>1</sup>

Die *PAZ* berichtet weiter von mehreren Optionen zur Verbesserung der Gebäudesituation. Dabei komme eine grundlegende Sanierung des bestehenden Gebäudes in der Peiner Schäferstraße, ein Neubau an gleicher Stelle oder eine Mietlösung in einem von einem externen Investor neu erbauten oder in einem den Ansprüchen der Polizei entsprechend umgebauten Gebäude im Rahmen eines Investorenmodells in Betracht.

Eine Mietlösung in einem fremden Gebäude, etwa auf dem heutigen Gelände der Sparkasse, kommt dabei laut Auskunft des Innenministeriums auf Nachfrage der (*PAZ*), Ausgabe vom Donnerstag, 08.12.2022, nicht in Betracht. Der Auskunft des Ministeriums zufolge werde stattdessen momentan an einem Sanierungsplan gearbeitet, allerdings noch ohne Anfangszeitpunkt der Sanierungsmaßnahmen.

**1. Auf welcher Grundlage hat sich das Innenministerium dafür entschieden, das bestehende Gebäude zu sanieren und von einem Neubau oder einem alternativen Standort abzusehen? Welche Faktoren haben dafür den Ausschlag gegeben?**

Die Bauangelegenheiten des Landes werden insgesamt vom Staatlichen Baumanagement Niedersachsen (SBN) wahrgenommen.

Zur gegenwartsnahen Feststellung der notwendigen Bauunterhaltungsarbeiten sind alle baulichen Anlagen in der Regel jährlich zu begehen. Bei der Baubegehung ist vom Bauamt in Abstimmung mit der nutzenden bzw. hausverwaltenden Dienststelle im Einzelnen festzulegen, wer welche Arbeiten durchzuführen hat. Die Dringlichkeit der Arbeiten wird vom SBN in der Baubedarfsnachweisung

---

<sup>1</sup> *PAZ* vom 22.12.2022

(BBN) ausgewiesen. Die zeitliche Abfolge in der Ausführung der Bauunterhaltungsmaßnahmen richtet sich grundsätzlich nach der in der BBN festgelegten Dringlichkeit und Zuständigkeit. Die vergleichende, liegenschaftsübergreifende Abschätzung der Dringlichkeit einzelner Maßnahmen obliegt dem SBN.

Der Nutzer schafft seinerseits darüber hinaus die Voraussetzung für die Durchführung von Baumaßnahmen. Besteht seitens eines Nutzers ein konkreter Unterbringungs- und/oder Baubedarf, so ist von ihm zunächst eine objektunabhängige Bedarfsplanung nach den Vorgaben der Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Landes (RLBau) durchzuführen. Bei der Bedarfsplanung ist zu unterscheiden zwischen reinem Baubedarf, wie beispielsweise Umbau- und Herrichtungsmaßnahmen ohne Änderung des Raumbedarfs, und dem Unterbringungsbedarf, entstehend durch neuen, erweiterten oder wesentlich geänderten Raumbedarf.

Nach der Bedarfsfeststellung ist eine Untersuchung der realisierbaren Varianten zur Sicherstellung der Unterbringung durchzuführen. Der Nutzer stellt gemeinsam mit dem Niedersächsischen Landesamt für Bau- und Liegenschaften (NLBL) fest, ob der Raumbedarf in vorhandenen landeseigenen oder bereits angemieteten Liegenschaften gedeckt werden kann. Das Ziel besteht darin, in einer vergleichenden Betrachtung und Abwägung die Entscheidung für die zu realisierende Variante der Bedarfsdeckung herbeizuführen (Variantenuntersuchung).

Die Variantenuntersuchung hat alle Gegebenheiten quantitativ, qualitativ, funktional und kostenmäßig so zu erfassen, dass die alternativen Möglichkeiten der Bedarfsdeckung bewertet und verglichen werden können. Sofern ungeeignete Varianten ausgeschlossen werden können (z. B. fachlich zwingend vorgegebener Standort, Geheimschutz- oder besondere baufachliche Anforderungen, zeitliches Umsetzungserfordernis) ist dies zu begründen und vom Nutzer zu dokumentieren.

Von der Polizeidirektion (PD) Braunschweig ist eine Unterbringungsplanung für das Polizeikommissariat (PK) Peine durchgeführt worden. Im Rahmen dieser Unterbringungsplanung ist dem MI eine Variantenuntersuchung mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgelegt worden, wobei als mögliche Varianten eine Sanierung des bisherigen Dienstgebäudes und die Anmietung und Herrichtung eines bestehenden städtischen Gebäudes verglichen wurden.

Aufgrund des zeitlichen Umsetzungserfordernisses wurde ein landeseigener Neubau nicht betrachtet, da die Verfahrensdauer bis zur Fertigstellung eines solchen Neubaus voraussichtlich ab einer Etatisierung als Große Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahme (GNUE) im Haushaltsplan mindestens fünf Jahre erfordert.

Darüber hinaus sind Sondierungsgespräche zwischen der PD Braunschweig und der Sparkasse Hildesheim Goslar Peine hinsichtlich der Errichtung eines Investorenbaus durch die Sparkasse Hildesheim Goslar Peine für die Unterbringung des PK Peine geführt worden. Ein konkretes Angebot für einen Investorenbau liegt gegenwärtig noch nicht vor. Anhand vergleichbarer Anmietungen von Investorenbauten muss für die Realisierung eines solchen Investorenbaus von der Entscheidung für den Investorenbau bis zur Realisierung von einem Zeitrahmen von mindestens sechs Jahren ausgegangen werden. Aufgrund der dringlichen Unterbringungsbedarfe stellt dies eine nicht hinnehmbare Verzögerung dar.

Das angebotene städtische Gebäude konnte wegen offenkundiger Mängel nicht für eine dauerhafte Nutzung angemietet werden. Der Zustand der Technischen Gebäudeausrüstung, insbesondere der Netzwerkinfrastruktur, ist hinsichtlich des Alters und des daraus resultierenden Ausführungsstandards als nicht nachhaltig anzusehen und müsste für eine polizeiliche Nutzung kostenträchtig ertüchtigt werden. Darüber hinaus bestehen Mängel beim Brandschutz des Gebäudes, die bei Entfall des Bestandsschutzes im Zusammenhang mit einer dauerhaften Nutzungsänderung hin zu einer Polizeidienststelle umfangreich zu beseitigen wären.

Die Variantenuntersuchung wurde am 26.08.2022 abgeschlossen. Über das Ergebnis der Variantenuntersuchung sowie die abschließende Entscheidung über die Unterbringung durch das Nutzerressort wurde das Niedersächsische Finanzministerium (MF) unterrichtet. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes und der damit einhergehenden dringlichen Notwendigkeit zur Verbesserung der Unterbringung hat das MF - in Abstimmung mit MI - das NLBL am 09.09.2022 mit der Grundsanierung des PK Peine mittels einer größeren Bauunterhaltungsmaßnahme beauftragt; Grundlage hierfür bildet die aktuelle BBN des SBN.

- 2. Ist eine Abwägung der zu erwartenden Kosten einer Sanierung im Vergleich zu den zu erwartenden Kosten im Fall eines Investoren-Modells durchgeführt worden? Antwort bitte mit Begründung.**

Für ein Investoren-Modell liegt kein Angebot vor, dessen Planungsstand so weit fortgeschritten ist, dass er mit weiteren Varianten verglichen werden kann. Außerdem sind bei einem Investoren-Modell die vergaberechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten.

- 3. Mit welchen Kosten für die Sanierung des bestehenden Polizeigebäudes ist zu rechnen, und welche Kalkulationen liegen dieser Kostenermittlung zugrunde? Mit welchem Zeitrahmen für die Sanierung ist zu rechnen?**

Aufgrund des Planungsstandes liegen bisher nur sehr grobe - über Pauschalwerte - geschätzte Kosten vor. Das zuständige Bauamt geht danach aktuell von geschätzten Kosten i. H. v. ca. 10 Millionen Euro (reine Baukosten ohne Baunebenkosten und gegebenenfalls erforderliche Kosten einer Interimsunterbringung) aus. Vertiefende Untersuchungen sind erforderlich und werden im Rahmen der baufachlichen Beratung durchgeführt. Mit Mehrkosten muss schon wegen der aktuellen Marktsituation gerechnet werden.

Die Durchführung des nach der Vergabeverordnung (VgV) rechtlich erforderlichen sogenannten VgV-Verfahrens plant das Bauamt (nach Abschluss der Grundlagenermittlung) bis Ende des Jahres 2023. Die Planungen der Bauleistungen sollen dann im Jahr 2024 erfolgen, und die Bauausführung soll im Verlauf des Jahres 2025 beginnen. Für das Jahr 2023 wird der Abriss des ehemaligen Hausmeisterwohnhauses vorbereitet.

- 4. Liegen belastbare Kalkulationen vor, welche Kosten im Fall eines Investoren-Modells, durchgeführt etwa durch die Sparkasse, zu erwarten sind, und mit welchem Zeitraum in diesem Fall für die Umsetzung zu rechnen ist?**

Siehe Frage 2.

- 5. Welche finanziellen Mittel plant die Landesregierung für die Sanierung des Polizeigebäudes ein? In welchem Verhältnis stehen diese eingeplanten Kosten im Vergleich zu einem Investoren-Modell?**

Die Finanzierung der dringend notwendigen Sanierung des Dienstgebäudes des PK Peine wird aus den im Haushalt für die Sanierung zur Verfügung stehenden Mitteln sichergestellt (vgl. dazu auch die Antwort zu Fragen 2 und 3).

Da kein Angebot für ein Investoren-Modell vorliegt, kann ein Vergleich der Kosten Sanierung vs. Investoren-Modell nicht erfolgen.

Im Interesse der Nachhaltigkeit und der Klimawirkungen räumt die Landesregierung im Übrigen auch der Sanierung den Vorrang vor etwaigen Neubauten ein (siehe dazu Koalitionsvertrag 2022-2027).

- 6. Gibt es klare Nutzungsanforderungen, die ein neues oder saniertes Polizeigebäude aus Sicht der Landesregierung erfüllen muss?**

Im Rahmen der Bedarfsplanung für die Unterbringung des PK Peine ist eine baufachliche Beratung des Raumbedarfs im Auftrage des NLBL durch das Bauamt durchgeführt worden, welcher die notwendigen Räume mit den zugehörigen Funktionalitäten für den Dienstbetrieb des PK Peine (Raumbedarfsplan) abbildet.

**7. Gibt es Erkenntnisse darüber, wie viel Platz moderne Polizeiarbeit am Standort Peine bedarf und ob das bestehende Gebäude und das Grundstück an der Schäferstr. 87 dafür ausreichend Platz bietet?**

Ausweislich des baufachlich beratenen Raumbedarfs besteht im durch MI genehmigten Raumbedarfsplan ein Raumbedarf in Höhe von 1 782 m<sup>2</sup> für das PK Peine. Dieser steht bereits im aktuellen Dienstgebäude bis auf einen geringen Fehlbedarf von 43 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

(Verteilt am 08.03.2023)