

# Landkreis Stendal

## Der Landrat



DIE ALTMARK  
GRÜNE WIESE  
MIT ZUKUNFT

Hansestadt Stendal  
- Der Oberbürgermeister -  
OB

Eing. 23. Nov. 2017

1. Ø 503, 15, 40, 60
2. zu StRat 2.12.
3. Ho StRat 4.12.

Landkreis Stendal - Postfach 10 14 88 - 39854

Bearbeiter	Hansestadt Stendal	Ziel	Vermerke
------------	--------------------	------	----------

Rechtsamt

Auskunft erteilt: Frau Strokorb

Hansestadt Stendal  
z. H. des Oberbürgermeisters Herrn Schmotz  
Markt 1  
39576 Hansestadt Stendal

Dienstsitz:  
Hospitalstraße 1-2  
39876 Hansestadt Stendal  
Zimmer: 207

Tel.: + 49 3931 60 7583  
Fax: + 49 3931 60 7577  
E-Mail: rechtsamt@landkreis-stendal.de

<b>Hansestadt Stendal</b> - Der Oberbürgermeister - Poststelle		
23. Nov. 2017		
Bearbeiter	Ziel	Vermerke

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:  
30.01.05.-2.3.2.-5.3.5-01-17

Datum:  
22.11.2017

### Geplanter Neubau der Grundschule Petrikirchhof, hier: Prüfung der Unterlagen vom 08.09.2017 in der aktualisierten Fassung vom 23.10.2017

Sehr geehrter Herr Schmotz,  
sehr geehrter Herr Kleefeldt,

vielen Dank für Ihre Schreiben vom 23.10. und 13.11.2017 zur Korrektur und Klärung der von Ihnen zuvor eingereichten neuen Unterlagen zur Sanierungs- und Neubauvariante.

Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 KomHVO soll, bevor Investitionen und Instandsetzungen oberhalb einer von der Vertretung festgesetzten Wertgrenze beschlossen und im Haushaltsplan ausgewiesen werden, unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, mindestens durch einen Vergleich der Anschaffungs- und Herstellungskosten und der sorgfältig geschätzten Folgekosten, die für die Kommune wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden.

Weiterhin müssen laut Satz 2 bei Baumaßnahmen insbesondere Pläne, Kostenberechnungen und Erläuterungen vorliegen, aus denen die Art der Ausführung, der finanzielle Umfang der

Sprechzeiten:  
Di. u. Do. 09:00 – 12:00  
14:00 – 17:00

Telefon: +49 3931 806  
Fax: +49 3931 21 3060

Postanschrift: Hospitalstraße 1-2  
39876 Hansestadt Stendal



Straßenverkehrsamt zusätzlich:  
Mo. 09:00 – 12:00  
14:00 – 16:00  
Fr. 08:00 – 11:00

Internet: www.landkreis-stendal.de  
E-Mail: kreisverwaltung@landkreis-stendal.de  
De-Mail: poststelle@lksdl.de-mail.de\*  
EGVP vorhanden\*

Bankverbindung: Kreissparkasse Stendal  
IBAN: DE63 8105 0555 3010 0029 38  
BIC: NOLADE21SDL

\* Hinweise für den Zugang für schriftformersetzende elektronische Dokumente unter <http://www.landkreis-stendal.de/de/kontakt.html>

Maßnahme mit den voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Zuschüsse Dritter und ein Bauzeitplan im Einzelnen ersichtlich sind.

### **Hintergrund:**

Hintergrund des Verfahrens ist neben der Prüfung der Wirtschaftlichkeit, anhand dieser die Genehmigungsfähigkeit des von der Stadt für das o.g. Vorhaben geplanten Kredites vorzubereiten.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses für die Neubauvariante, welche im April 2017 aus lediglich zeitlichen und organisatorischen Gründen durch die Verwaltung favorisiert wurde, war die Wirtschaftlichkeit des Neubaus gegenüber der Sanierungsvariante bei Weitem nicht zu erkennen. Mithin hätte auch keine Genehmigung für den geplanten Kredit erteilt werden können.

Aufgrund der dann binnen kurzer Zeit enorm gestiegenen Kosten beider Varianten plante die Kommunalaufsicht eine erneute Beschlussfassung anzuordnen.

Auf diesen Anordnungsentwurf hin äußerten Sie den Wunsch selbst einen erneuten Beschluss des Rates vorzunehmen und reichten mit Schreiben vom 08.09.2017 neue Unterlagen ein, welche eine Reduzierung der Kapazität des Schulneubaus von 200 auf 150 Schüler beinhalteten.

Da diese Unterlagen nicht plausibel und in sich nicht schlüssig waren, stellten sie unserer Ansicht nach keine für einen Beschluss des Stadtrates geeignete Vorlage dar.

Nach entsprechenden Hinweisen der Kommunalaufsicht wurden Ihrerseits Korrekturen vorgenommen. Die Bauinvestitionskosten des Neubaus korrigierten Sie um ca. 300.000, die der Sanierungsvariante um ca. 700.000 Euro. Die überarbeiteten Unterlagen reichten Sie mit Schreiben vom 23.10.2017 ein. Aus ihnen ergibt sich, dass zwar die Bauinvestitionskosten der Sanierung niedriger als die des Neubaus sind, in der Gesamtwirtschaftlichkeitsbetrachtung die Neubauvariante jedoch vorteilhafter erscheint.

Folgendes war zu diesen Unterlagen durch die Kommunalaufsicht festzustellen:

- Laut BKI 2016 für Allgemeinbildende Schulen liegt der Mittelwert der KGF (Konstruktions-Grundfläche) bei 21,4 % der NUF (Nutzungsfläche). In den Berechnungen der Stadt werden jedoch jeweils 21,4 % der NRF (Netto-Raumfläche) zu Grunde gelegt.
- Die Stadt hat für die sanierten Gebäude gegenüber den neu gebauten 40 % höhere Reinigungskosten in Ansatz gebracht, welches seitens der Kommunalaufsicht als recht hoch eingeschätzt wird.
- Die Preisanpassung von 2,5 % war lediglich ein Beispiel. Wir hatten empfohlen die aktuellen Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes zu verwenden.

Folge: Korrekturen in den drei Punkten ändern nichts an dem von der Stadt festgestellten Ergebnis.

### **Fazit Wirtschaftlichkeit:**

Die Unterlagen sind nunmehr in sich schlüssig und abgesehen von den drei genannten Punkten, die das städtische Gesamtergebnis jedoch nicht verändern, auch plausibel.

Der anfänglich eklatante Unterschied zugunsten der Sanierung besteht nun nicht mehr. Zwar sind die Bauinvestitionskosten der Sanierungsvariante nach wie vor niedriger als die des Neubaus, in der Gesamtwirtschaftlichkeitsbetrachtung der Stadt kehrt sich dieses Ergebnis jedoch um. Vorwiegend zwei Gründe sind dafür verantwortlich:

- für die Sanierung werden nahezu 30 % mehr Brutto-Grundfläche angesetzt
- bei beiden Varianten wird von einer Nutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen

Sowohl der Flächenunterschied als auch die lange Nutzungsdauer führen zu wesentlich höheren Betriebskosten bei der Sanierung. Fläche und Nutzungsdauer sind innerhalb der Rahmenwerte als Stellschrauben zu betrachten, die der Rat mit seinem Beschluss für die eine oder die andere Variante ebenfalls festlegt und damit selbst über deren Wirtschaftlichkeit entscheidet.

Ausgehend davon, dass die angegebenen Brutto-Grundflächen für die Sanierungsvariante erforderlich und für die Neubauvariante ausreichend sind, an diesen und an der Nutzungsdauer keine Veränderungen vorgenommen werden, kann nach den aktuell vorgelegten Unterlagen davon ausgegangen werden, dass in der Gesamtbetrachtung die Neubauvariante nun auch die wirtschaftlichere Variante darstellt und nicht mehr allein aus zeitlichen und organisatorischen Gründen favorisiert werden muss.

### **Frage der Erforderlichkeit:**

Noch vor der Wirtschaftlichkeit stellt sich die Frage nach der Erforderlichkeit eines solchen Vorhabens. Wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Grundschulsanierung oder den -neubau sind die Schülerzahlen.

Es ist durchaus nachvollziehbar, mit welchen Schwierigkeiten eine Prognose dieser Zahlen verbunden ist. Eine Übersicht zu den Kapazitäten und Schülerzahlen der jeweiligen Grundschulen zu einem möglichst aktuellen Stichtag hat für die hiesige Beschlussfassung indes eine Selbstverständlichkeit zu sein, ebenso eine Prognose der Schülerzahlen, um die Erforderlichkeit des Vorhabens aufzuzeigen.

Die aktuelle Prognose des Statistischen Landesamtes (6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose) umfasst die Jahre 2014 bis 2030. Selbstverständlich können Sie belastbar die Zahlen nur für die nächsten fünf Jahre ermitteln. Mit einem solchen Vorhaben bürden Sie sich aber Kosten für die von Ihnen anvisierten 70 Jahre Nutzungsdauer auf. Daher sollten auch die Schülerzahlen über einen möglichst großen Zeitraum betrachtet werden, was anhand des Statistischen Landesamtes bis zum Jahr 2030 möglich wäre.

Da Ihnen bereits bekannt ist, dass bis zum Jahr 2024 ca. 114 Schüler mehr erwartet werden, wird seitens der Kommunalaufsicht empfohlen, diese und ggf. weitere Ihnen bereits bekannte Abweichungen in die aktuelle Prognose des Statistischen Landesamtes einzupflegen und so einen Überblick bis zum Jahr 2030 zu schaffen.

Aktuell muss die Tendenz, selbst unter Einbeziehung dieser zusätzlichen Schüler, bis zum Jahr 2030 als rückläufig bezeichnet werden.

**Gestatten Sie zuletzt folgenden Hinweis für die Beschlussfassung:**

- Synergien:

Laut Ihrem Anschreiben sind in den für die Schüler und die Hortkinder jeweils zugrunde gelegten 5,32 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche neben den Klassenräumen auch Flächen für Fachräume, Büros, Lehrerzimmer und Nebenräume (Sanitär etc.) bereits enthalten.

Da diese Nutzungsfläche gleichermaßen für Schule und Hort angesetzt wird, sind diese Flächen (ebenso wie Technik- und Verkehrsflächen) doppelt - also jeweils für Schule und Hort - enthalten. Davon ausgehend, dass Sie die Synergiemöglichkeiten, die ein solcher Neubau bietet, auch nutzen wollen, stellt sich die Frage, inwieweit es erforderlich ist, all diese Flächen doppelt vorzuhalten oder inwieweit diese für beide Bereiche genutzt werden können.

Da diese Überlegung eine Verringerung der Brutto-Grundfläche des Neubaus zur Folge hätte, würden sich hierdurch keine Änderungen hinsichtlich der Vorteilhaftigkeit in der Gesamtwirtschaftlichkeitsbetrachtung ergeben.

Die Kommunalaufsicht begrüßt den Willen der Stadt, selbst eine neue Beschlussfassung vorzunehmen. Von einer kommunalaufsichtlichen Anordnung kann daher aktuell Abstand genommen werden.

Damit die Mitglieder des Stadtrates den Ihnen zustehenden Gestaltungsspielraum auch verantwortungsvoll ausfüllen können, bitten wir Sie, den Räten dieses Schreiben für die Beschlussfassung zur Kenntnis zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
S. Fürstenberg