

Landkreis Stendal

Der Landrat



Hansestadt Stendal - Der Oberbürgermeister - Poststelle		
12. Okt. 2017		
Bearbeiter	Ziel	Vermerke

DIE ALTMARK GRÜNE WIESE Hinzukunft Stendal - Der Oberbürgermeister - OB		
Eing. 12. Okt. 2017		
Bearbeiter	Ziel	Vermerke

Landkreis Stendal – Postfach 10 14 55 – 39554 Hansestadt Stendal

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

40
60
je 2. km.
SoB 2. Etz.

Rechtsamt

Auskunft erteilt: Frau Strokkorb
Dienstsitz:
Hospitalstraße 1-2
39576 Hansestadt Stendal
Zimmer: 207

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

Ihr Zeichen:

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

Datum:
10.10.2017

Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Beschlusses zum Neubau der Grundschule Petrikirchhof vom 03.04.2017

Sehr geehrter Herr Schmotz,
sehr geehrter Herr Kleefeldt,

mit Schreiben vom 08.08.2017 hatten wir Ihnen den Entwurf einer kommunalaufsichtlichen Anordnung zu einer erneuten Beschlussfassung in obiger Angelegenheit zusammen mit der Gelegenheit zur Anhörung zukommen lassen. Hiervon machten Sie mit Schreiben vom 08.09.2017 Gebrauch.

Zu den von Ihnen neu eingereichten Unterlagen ergeben sich Fragen und Hinweise, die ich Ihnen in Abstimmung mit Frau Fürstenberg wie folgt mitteile:

Zu Anlage 4 – Kostenermittlung Neubau GS

1. Wie wurde der Ansatz von 5,32 m² Nutzungsfläche pro Schüler ermittelt?

Warum wurde hier keine differenzierte Betrachtung zwischen Schülern und Hortkindern vorgenommen?

Sprechzeiten:	Telefon:	+49 3931 606	Postanschrift:	Hospitalstraße 1-2
Di. u. Do. 09:00 – 12:00 14:00 – 17:00	Fax:	+49 3931 21 3060		39576 Hansestadt Stendal
Straßenverkehrsamt zusätzlich:	Internet:	www.landkreis-stendal.de	Bankverbindung:	Kreissparkasse Stendal
Mo. 09:00 – 12:00 14:00 – 16:00	E-Mail:	kreisverwaltung@landkreis-stendal.de	IBAN:	DE63 8108 0685 3010 0029 38
Fr. 08:00 – 11:00	De-Mail:	poststelle@lksdl.de-mail.de*	BIC:	NOLADE21SDL
	ECVP vorhanden*			



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

Der von der Kommunalaufsicht höchste gefundene Mindestsatz in Bezug auf Grundschulen liegt bei 2,6 m² pro Schüler. Das ist zwar ein Mindestsatz, aber fraglich ist dennoch, warum Stendal von mehr als dem doppelten Satz für die Schüler ausgeht? Ebenso beim Hort?

Warum gibt es keine Unterteilung in Fachräume, wie:

Grundschule: Klassenzimmer, Lehrerzimmer, Zimmer für Schulleitung etc.

Hort: Gruppenräume, Zimmer für Hortleitung etc.

Außen(spiel)flächen

2. Warum gibt es beim Neubau von Grundschule/ Hort und dem Hortneubau der Sanierungsvariante unterschiedliche Herangehensweisen in der Kalkulation?

Sanierungsvariante Hortneubau: Hier wurden für die Kostengruppen nach BKI 2016 Pauschalkostensätze pro Grundfläche, Brutto-Grundfläche und Außenfläche zu Grunde gelegt.

Neubauvariante Schul-/Hortneubau: Hier wurde vom Mittelwert für die Kostengruppen 300/400 ausgegangen und alle anderen wurden prozentual ermittelt.

außerdem:

Sanierungsvariante Hortneubau: Konstr.grundfläche = 21,4 % der Nutzungsfläche

jedoch:

Neubauvariante Schul/Hortneubau: Konstr.grundfläche = 21,4% der Netto-Raumfläche

(laut Tabellenkopf wird hier zwar auch die Nutzungsfläche zu Grunde gelegt, dann aber die KGF nicht hiernach ermittelt)

Diese Herangehensweisen führen zu unterschiedlichen Ergebnissen. Die Sanierungs- und Neubauvariante vergleichen zu können, setzt voraus, dass auch die Art der Berechnung der jeweiligen Kosten vergleichbar ist.

3. Es wurden keine bauvorbereitenden Kosten, wie etwa Grundstückserwerb, Abriss o.ä. kalkuliert?

4. Anpassung Kostensteigerung: Sie legen 5% jährlich zu Grunde, dann steigen die Kosten innerhalb von drei Jahren jedoch um ca. 30.000 Euro mehr als von Ihnen ermittelt.

Zu Anlage 5 – Kostenermittlung Sanierungsvariante Teil a) Sanierung/Umbau GS Petri

Im Vergleich zu Ihrem Schreiben vom 19.06.2017 wurden nun auch Abbruchkosten für Hort, Sporthalle und Werkraum in die Kostenermittlung einbezogen.

1. Inwiefern ist der Abbruch im Zusammenhang mit der Sanierung erforderlich? Was soll auf dieser Fläche entstehen?
2. Wäre der Abbruch der Gebäude auch im Falle des Neubaus der Grundschule erforderlich?

Zu Anlage 6 – Kostenermittlung - Sanierungsvariante Teil b) Hortneubau 70 Plätze

1. Die zu Grunde gelegten 5,32 m² Nutzungsfläche je Hortplatz ergeben sich laut Stendal aus einer Mindestwertvorgabe des BKI?

Woher ergeben sie sich konkret und warum gibt es keine Unterteilung in Gruppenräume, Zimmer für Hortleitung, Außen(spiel)flächen etc.

Zur Orientierung: Die Richtlinie des Landkreises Börde (für den Bau, die Gestaltung und den Betrieb von Tageseinrichtungen für Kinder) sieht für den Hort 2,5 m² betreuungsbezogene Raumfläche je Kind vor. Das ist zwar ebenfalls ein Mindestsatz, aber fraglich ist auch hier, warum Stendal von mehr als dem doppelten Satz ausgeht?

2. Außerdem: Wie kommt die Grundfläche von 2.000 m² für die Kostengruppe 200 und die Außenfläche von 1.500 m² zu Stande?

Zu Anlage 7 – Kostenermittlung - Sanierungsvariante Teil c) Ausbau 3. Etage GTGS

1. Warum wurde bei der Kostenermittlung zum Neubau der Grundschule unter Verweis auf BKI 2016 die Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke) mit 4,4% der Summe aus den Kostengruppen 300 und 400 angesetzt, hier jedoch (ebenfalls unter Verweis auf BKI 2016) sogar 7% dieser Summe zu Grunde gelegt?
2. Die Kosten für die Kostengruppe 700 Planung sind bei 2.A) und B) nicht analog der Kosten für die Gruppen 300 und 400 in die Preisanpassung von 2007 bis 2020 einbezogen worden, wie es laut Tabelle wohl vorgesehen war. In der Berechnung wurde jeweils von einem feststehenden Satz für das Jahr 2020 von 202,27 €/NF ausgegangen. War dies beabsichtigt oder handelt es sich hier um einen Berechnungsfehler?

3. Ist der Einbau des brandschutztechnisch notwendigen Treppenhauses nicht brandschutztechnisch ohnehin notwendig, wenn ein Teil der 3. Etage für Ganztagsgrundschule 2018 ausgebaut wird und ein Teil bereits ausgebaut ist?
4. Aus der für die Sanierung vorgesehenen Fläche ergäben sich 6,83 m² Nutzungsfläche pro Schüler bzw. Hortkind. Was gegenüber den „üblichen“ Mindestsätzen (s.o.) sehr hoch erscheint, so dass sich die Frage stellt, ob es für den Schul- bzw. Hortbedarf nicht genügt, hier weniger auszubauen.

Zu Anlage 4 bis 8:

1. Für sämtliche Kostenermittlungen wurde eine jährliche Preisanpassung in Höhe von 5 % gewählt. Wie kommt die Stadt auf diesen Prozentsatz?

Ungeachtet dessen, dass sich in der Praxis häufig innerhalb der Bauphase steigende Kosten ergeben, scheint der Satz von 5 % der Kommunalaufsicht zu hoch, da es hier zunächst um den Vergleich der Kosten der Neubau- und der Sanierungsvariante und die Preisanpassung in Bezug auf die vergangenen Jahre geht. Laut Baupreisindex BKI und den Angaben des Statistischen Bundesamtes zu Baupreisen und Baukosten werden Steigerungen von ca. 2% jährlich angegeben. Abgesehen davon, dass hier Differenzierungen nach Instandhaltung und Neubau, Rohbauarbeiten und Ausbauarbeiten und so weiter vorgenommen werden, variieren hier die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr (2016 bzgl. 2015) von 1,2 % für Neubaumauerarbeiten und 3,2 % für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden. Die Instandhaltung von Wohngebäuden ist mit 2,5 %, der Neubau von Bürogebäuden mit 2,2 % und der Neubau von gewerblichen Betriebsgebäuden mit 2,0 % Preissteigerung 2015 auf 2016 angegeben. Insofern scheinen die 5% zu hoch.

Anmerkung: Allein schon bei der nur beispielhaften Verwendung von immerhin 2,5 % Preisanpassung jährlich ergäbe sich für die Kalkulation der Baukosten ein ganz anderes Bild. Hiernach betragen die Kosten für die Sanierungsvariante ca. 3.995.700 Euro, der Neubau würde ca. 4.188.000 Euro kosten (siehe Anlage 1). Wenn Stendal nun den Anpassungssatz mindestens doppelt so hoch (wie vom Statistischen Bundesamt ermittelt) ansetzt, verteuert sich die Sanierungsvariante unweigerlich um mindestens 710.000 Euro.

Wenn schon mit Preisvorgaben gerechnet wird, die u.a. noch aus dem Jahr 2007 stammen, dann kann nicht pauschal mit einem festen jährlichen Anpassungssatz über den gesamten Zeitraum von bis zu 13 Jahren kalkuliert werden. Für diesen Fall gibt es die Baupreisindex-

dextabellen, nach denen zumindest bis zum Jahr 2017 genaue Angaben zur Preisanpassung möglich sind.

Abgesehen davon, wird der Stadt empfohlen von den aktuellen Preisen auszugehen, statt eine Hochrechnung von längst nicht mehr aktuellen Preisvorgaben vorzunehmen.

2. Um die Wirtschaftlichkeit der beiden Varianten miteinander vergleichen zu können, hatten Sie im Schreiben vom Juni auch die Nutzungskosten berücksichtigt. Diese fehlen im aktuellen Schreiben.

Zu den Schülerzahlen

Mit den nachgereichten Unterlagen werden nur die Jahre bis 2021/22 betrachtet. Auch die aktuelle Prognose (Stand August 2017) blickt über das Schuljahr 2023/24 nicht hinaus, wobei von der Kommunalaufsicht durchaus nachvollzogen werden kann, dass es äußerst schwierig ist, genaue Prognosen aufzustellen. Dennoch ist festzuhalten, dass in der den Räten seinerzeit zur Verfügung gestellten Anlage „Diagramm 1“ (*Variantevergleich für die Schulentwicklungsplanung der Hansestadt Stendal ab dem Schuljahr 2017/18 mit Tabelle 1-3 und Diagramm 1 und 2, welche als Anlage 3 der Beschlussvorlage VI/595 zum Neubau beigefügt war*), welche eine Prognose bis in das Jahr 2030 beinhaltete, **zwar kurzfristig ein leicht steigender Trend der Schülerzahlen zu erkennen ist, bis zum Jahr 2030 jedoch eine auf ca. 53 % (gegenüber dem Vergleichsjahr 2017) drastisch sinkende Tendenz aufgezeigt wird. Dem Jahr 2017 mit 1.441 Schülern steht hier das Jahr 2030 mit nur noch 768 Schülern gegenüber.** In der aktualisierten Prognose sind nun bereits für das Schuljahr 2017/18 nur noch 1.159 Schüler angegeben, so dass sich hiernach erst recht die Frage nach der Notwendigkeit eines Schulneubaus stellt.

Allgemein

In Anbetracht der Höhe der Kosten für einen Schulneubau erscheint die Kalkulation der Stadt einerseits zu pauschal, andererseits daher auch viel zu hoch.

Zum Vergleich: Eine weitere Gemeinde des Landkreises Stendal plant derzeit ebenfalls den Neubau einer Grundschule (Schule und Hort). Die Schule wird für ca. 120 Schüler geplant. Gerechnet wird mit Baukosten von ca. 1,99 MioEuro. Das ergäbe 16.000 Euro pro Schüler.

Stendal dagegen plant einen Neubau für 4,5 MioEuro bezogen auf ca. 150 Schüler, rechnet also mit 30.000 Euro pro Schüler. Damit sind die Kosten fast doppelt so hoch, was noch einmal die bereits oben aufgeworfene Frage zu den hohen Flächenansätzen untermauert.

Fördermöglichkeiten

Im zweiten Teil des Kommunalinvestitionsförderungsgesetz dürfen Gelder nur für den Schulbau eingesetzt werden. Eine Richtlinie für die Schulbauförderung in finanzschwachen Kommunen in Sachsen-Anhalt steht aktuell noch aus, soll aber so erarbeitet werden, dass das Förderprogramm noch im Spätherbst starten kann. Laut Mitteilung des Finanzministeriums LSA sind von den 133 Schulträger-Kommunen in Sachsen-Anhalt 113 Kommunen antragsberechtigt. Dem muss eine Datenerhebung vorausgegangen sein. Ist der Stadt bekannt, ob sie zu diesen antragsberechtigten Kommunen zählt?

Um dem Grundsatz des wirtschaftlichen Handelns zu entsprechen und nicht zu einer Kreditaufnahme gezwungen zu sein, hat die Stadt die Möglichkeiten, Fördermittel zu erhalten, zu prüfen und ggf. ihr Schulneubau- bzw. Sanierungsvorhaben so zu gestalten, dass es entweder den Förderbedingungen der o.g. Schulbauförderung (sofern die Stadt antragsberechtigt ist) oder den Bedingungen anderer Förderprogramme gerecht wird.

Fazit

Die von der Hansestadt Stendal eingereichten Unterlagen sind nach Ansicht der Kommunalaufsicht nicht plausibel und in sich nicht schlüssig. Die Räte können sich damit kein Bild über die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens machen und wären nicht in der Lage, eine nachvollziehbar rechtmäßige Entscheidung zu treffen. Die Unterlagen stellen damit keine für einen Beschluss des Stadtrates geeignete Vorlage dar.

Daher geht die Bitte an Sie, bis zum 23.10.2017 unter Berücksichtigung der bisher aufgeworfenen Fragen und Hinweise belastbare Unterlagen bei der Kommunalaufsicht einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Chr. Strokorb

Anlage 1:

Beispiel - Kostenermittlung bei Preissteigerung von 2,5 % p.a.

	Variante 1	Variante 2					
	Neubau	Sanierung					
		a)		b)	c)		
		GS Petri		Hortneubau	Ausbau 3. Etage GTGS		
		Sanierung/Umbau	Abriss		Teil A	Teil B	brandschutz- techn. Treppenhaus
Baukosten	4.188.562,92	2.095.872,89	34.700,86	1.070.414,51	497.909,17	221.811,64	75.000,00
Zwischensumme		2.130.573,75		1.070.414,51		794.720,81	
Gesamt	4.188.562,92	3.995.709,06					