

Standortentscheidung Regenbogenschule

Widerspruch des Oberbürgermeisters zum Stadtratsbeschluss

Ausgangssituation

- Stadtratsbeschluss für Machbarkeitsstudie mit 3 Standorten
 - Biete Schule Roßlau → Breite Straße Dessau (bisheriger Schulstandort) mit Erweiterungsfläche auf Nachbargrundstück
 - Chapon Schule
 - Bernburger Straße
- u.a. 19 AUR und 19 FöUR
- Klassenstärke 6 - 9 Schülerinnen/Schüler (SuS) + 3 Erwachsene

Ausgangssituation

- BV/387/2021/V-40 Aufgabenstellung
- Mit der Machbarkeitsstudie soll die Fläche benannt werden, welche als künftiger Standort für die Schule für Geistigbehinderte (Regenbogenschule) am geeignetsten ist unter Berücksichtigung des bestehenden Raumprogramms (Aufgabenstellung – Anlage 4). Dabei sollen vor allem die **Durchführbarkeit**, die **Finanzierbarkeit** und die **Förderfähigkeit** der angestrebten Baumaßnahme betrachtet werden und als weiteres Kriterium auch die **Klimaneutralität** (CO₂-Bilanz) für die Investition und den nachhaltigen Betrieb.

Ausgangssituation

- Ergebnis der Machbarkeitsstudie
 - 149 Schüler in 24 Klassen
 - Raumprogramm mit Nutzungsfläche 5.789m², BGF 10.068m²
 - Raumprogramm lässt sich am bisherigen Schulstandort (Breite Straße) und in der Chapon Straße nicht unterbringen, damit kommt von den 3 Standorten nur die Bernburger Straße als künftiger Schulstandort in Betracht
- Empfehlung: Neubau am Standort Bernburger Straße
- keine Beschlussvorlage der Stadtverwaltung wegen fehlender Entscheidungsreife
- aber: Fraktionsvorlage zur Standortentscheidung → vom Stadtrat beschlossen
- Widerspruch Oberbürgermeister

Raumprogramm lt. Machbarkeitsstudie

- 24 AUR mit $78\text{m}^2 = 1.872\text{m}^2$
- 24 FöUR mit $49\text{m}^2 = 1.176\text{m}^2$
- 7 FUR mit $78\text{m}^2 = 546\text{m}^2$
- Nutzfläche insgesamt 5.798m^2

Kennzahlen

	Unterrichtsräume	Fläche AUR	Fläche FöUR	Nutzfläche
Anzahl/Größe	55	1.872m^2	1.176m^2	5.798m^2
Schüler	149	149	149	149
Kennzahl	2,7 Schüler pro Raum	$12,6\text{m}^2$ / Schüler	$7,9\text{m}^2$ / Schüler	$38,9\text{m}^2$ / Schüler

Baukosten

Kostengruppe	Bezeichnung	Breite Straße mit Sporthalle	Bernburger Straße San. Bestand und Neubau	Bernburger Straße Neubau
100	Grundstück	182.720,00	0,00	0,00
200	Vorbereitende Maßnahmen	369.313,53	809.200,00	1.206.207,80
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	23.082.608,50	18.581.556,07	18.498.153,73
400	Bauwerk - Technische Anlagen	5.312.160,00	6.211.026,50	5.678.400,35
500	Außenanlagen	1.168.532,40	4.433.400,93	4.433.400,93
600	Ausstattung und Kunstwerke	2.492.336,00	2.891.057,40	2.717.929,06
700	Baunebenkosten	7.735.731,11	7.508.795,88	7.454.040,70
Summen brutto		40.343.401,53	40.435.036,78	39.988.132,57

SUMME KG 300 + 400	28.394.768,50	24.792.582,57	24.176.554,08
---------------------------	---------------	---------------	---------------

SUMME KG 200 + 300 + 400	28.764.082,03	25.601.782,57	25.382.761,88
---------------------------------	---------------	---------------	---------------

Projektreserve für klimaneutrales Bauen 10%	4.034.340,15	4.043.503,68	3.998.813,26
--	--------------	--------------	--------------

Projektbudget	44.377.741,68	44.478.540,45	43.986.945,83
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Projektkosten inkl. klimaneutrales Bauen

44 Mio. EUR

295.302 EUR pro Schüler

Standort Breite Straße (bisheriger Standort)
in KG 300/700 sind 5.652.500 EUR für die Interimsunterbringung in Container enthalten

Vorbereitende Maßnahmen

bisheriger Standort 461.642 EUR
Bernburger Straße 1.507.760 EUR

Außenanlagen

bisher Standort 1.460.665 EUR
Bernburger Straße 5.541.750 EUR

Grobe Abschätzung der Folgeaufwendungen

	Nutzungsdauer 50a	1 Jahr/Mittel	5 Jahre/Mittel
Abschreibungen	44.000.000 EUR + 1.700.000 EUR RBW	914.000 EUR	4.570.000 EUR
Finanzierungskosten (4%, 5 Mio. EUR Tilgung/a, 9a)	8.640.000 EUR	172.800 EUR	864.000 EUR
Instandsetzungskosten (1,25% Wiederbeschaffungskosten, indiziert 1,25%, 1 vbE 60TEUR)	28.842.759 EUR	576.855 EUR	2.884.276 EUR
Reinigungskosten (Annahme analog Philantropin 106.000 EUR pro Jahr, indiziert 1,5%)	7.412.493 EUR	148.250 EUR	741.249 EUR
	90.595.252 EUR	1.811.905 EUR	9.059.525 EUR
weitere Folgeaufwendungen	Strom, Wärme, Wasser, Pflege Außenanlagen, etc.		

Vergleich Flächen Bauvorhaben G-Schulen

	Schwerin	Panke	Nürtingen	Nienburg	Dessau
AUR	45-50m ²	51m ²	42m ²	60m ²	78m ²
Differenzierungsraum	15m ²	25-45m ²	18m ²	20m ²	49m ²
FUR	40-50m ²	30-50m ²	42-60m ²	60m ²	78m ²
Nutzfläche	2.493m ²	3.624m ²	2.296m ²	2.580m ²	5.798m ²
SuS	135	152	141	128	149
Klassen	14	19	22	16	24
Schüler pro Klasse	8-10	8	6,4	8	6,2
Nutzfläche Skaliert 149SuS	2.752m²	3.552m²	2.426m²	3.003m²	5.798m²

Die Anzahl der Schüler pro Klasse hat Einfluss auf die Anzahl benötigter Räume.

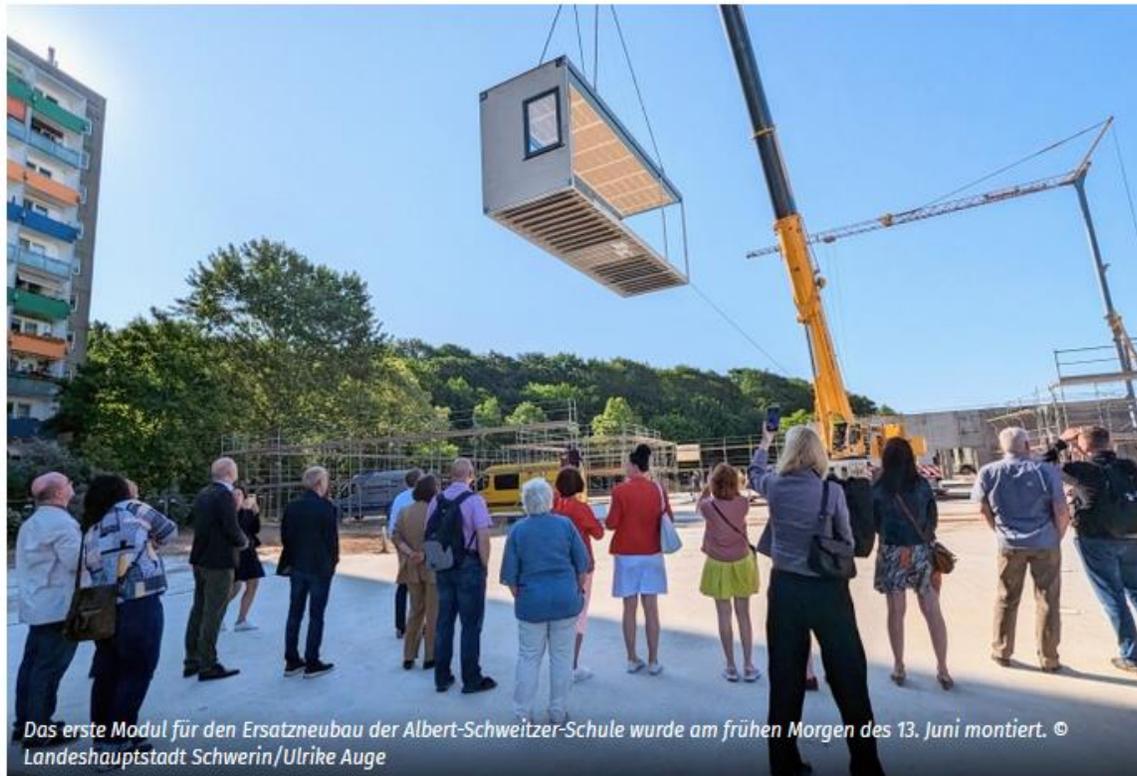
149 SuS mit 7 SuS pro Klasse – 22 Räume

149 SuS mit 8 SuS pro Klasse – 19 Räume

Vergleich Baukosten

Erstes Modul für Neubau der Albert-Schweitzer-Schule: Schwerin investiert 18 Millionen Euro für Förderschule im Mueßer Holz

13.06.2023



Das erste Modul für den Ersatzneubau der Albert-Schweitzer-Schule wurde am frühen Morgen des 13. Juni montiert. © Landeshauptstadt Schwerin/Ulrike Auge

Schwerin

18.000.000 EUR und 135 Schüler
133.333 EUR / Schüler

Dessau

44.000.000 EUR und 149 Schüler
(inkl. Sanierung Sporthalle 2.587.157 EUR zzgl.
Klimazuschlag i.H.v. 258.716 EUR = 2.845.873 EUR)

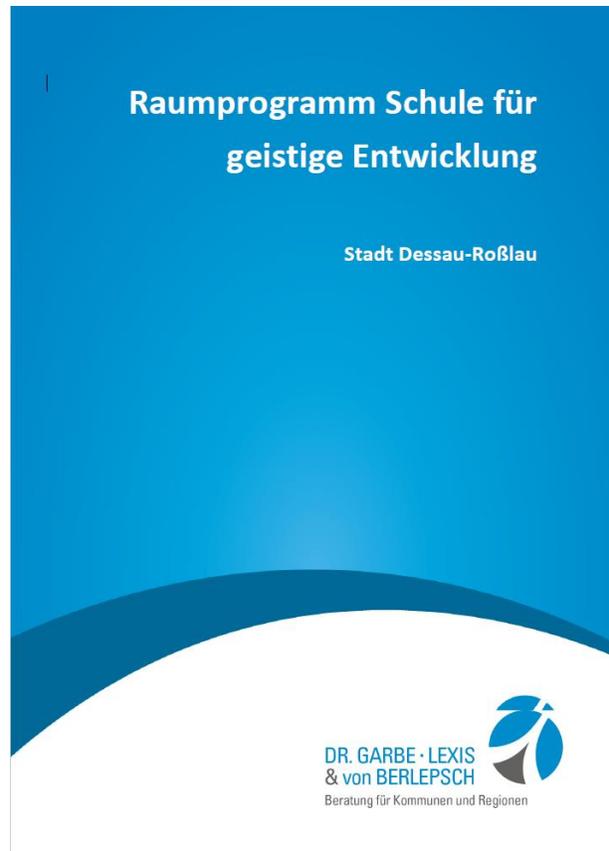
295.302 EUR / Schüler (mit Sanierung Sporthalle)
276.202 EUR / Schüler (ohne Sporthalle)

Standort und Größe der Schule beeinflussen die Kosten.

In Dessau betragen die geschätzten Baukosten pro Schüler das 2fache im Vergleich zu Schwerin.

Schlussfolgerung

- Unabhängiges Gutachten zur Evaluation des Raumprogramms



Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für eine Schule mit bis zu 150 Schülern eine Mindestnettofläche von 2.395m² (Skaliert auf 24 Klassen 3.070m²) erforderlich ist.

Der Architektenentwurf in der Machbarkeitsstudie hat eine Fläche von 5.378,5m².

Die Differenz beträgt ca. 2.300m².

Finanzielle Auswirkungen

- Differenz Nutzfläche: 2.300m², BGF: 3.900m², 2.285EUR/m²

Kostengruppe	Brutto
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion 1.750EUR/m ²	6.825.000 EUR
KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen 535EUR/m ²	2.086.500 EUR
KG 700 Baunebenkosten 25%	2.227.875 EUR
Projektreserve klimaneutrales Bauen 10%	1.113.938 EUR
Finanzielle Auswirkungen	12.253.313 EUR

Kommunalrecht

- **§ 98 KVG - Allgemeine Haushaltsgrundsätze**

- Die Kommunen haben ihre Haushaltswirtschaft so zu planen und zu führen, dass die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist.
- Die Haushaltswirtschaft ist sparsam und wirtschaftlich zu führen.

- **§ 11 KomHVO – Investitionen und Instandsetzungen**

- Bevor Investitionen und Instandsetzungen oberhalb einer von der Vertretung festgesetzten Wertgrenze beschlossen und im Haushaltsplan ausgewiesen werden, soll unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, mindestens durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der sorgfältig geschätzten Folgekosten, die für die Kommune wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden.

Kommunalrecht

- **§65 KVG Rechtsstellung des Hauptverwaltungsbeamten in der Vertretung**
 - (3) **Der Hauptverwaltungsbeamte muss Beschlüssen der Vertretung widersprechen, wenn er der Auffassung ist, dass diese rechtswidrig sind.** Er kann Beschlüssen widersprechen, wenn diese für die Kommune nachteilig sind. Der Widerspruch muss binnen zwei Wochen ab Kenntnis schriftlich gegenüber dem Vorsitzenden der Vertretung eingelegt und begründet werden. Er hat aufschiebende Wirkung. Verbleibt die Vertretung bei erneuter Befassung bei diesem Beschluss und ist dieser nach Auffassung des Hauptverwaltungsbeamten rechtswidrig, muss er erneut widersprechen und unverzüglich die Entscheidung der Kommunalaufsichtsbehörde einholen. Die Sätze 3 und 4 gelten entsprechend. Für Beschlüsse, die durch beschließende Ausschüsse gefasst werden, gilt Entsprechendes mit der Maßgabe, dass die Vertretung über den Widerspruch zu entscheiden hat. **Unterlässt der Hauptverwaltungsbeamte den Widerspruch gegen rechtswidrige Beschlüsse vorsätzlich oder grob fahrlässig, so hat er der Kommune den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.**