

zum Kreis- und Strategieausschuss am 07.10.2024, TOP 15

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.

Landkreis Ebersberg

Ebersberg, 27.09.2024

Az. 1/11/13/14

Zuständig: Brigitte Keller, ☎ 08092-823-211

Schulneubauten

Vorgesehene Beratungsreihenfolge

Kreis- und Strategieausschuss am 07.10.2024, N

Anfrage zu Schulneubauprojekten; Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 29.08.2024

Anlage 1 Fragenkatalog der Kreistagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen

Anlage 2 zur Frage Nr. 5_ KSA am 07.10.2024

Sitzungsvorlage 2024/1288/1

I. Sachverhalt:

Die Anfrage der Kreistagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 29.08.2024 an den Kreis- und Strategieausschuss (KSA) wurde in Teilen der AG Schulneubauten am 19.09.2024 vorgetragen. Eine inhaltliche Auseinandersetzung erfolgte nicht.

Zu 1.

„Wie wird sichergestellt, dass bei den drei Schulprojekten die Bauleitlinien des Landkreises und das Gebäudeenergiegesetz von 2024 eingehalten werden?“

Die Umsetzung der Leitziele für energieeffizientes, wirtschaftliches und nachhaltiges Bauen werden aufgrund des Kreistagsbeschlusses vom 15.10.2012 von der Verwaltung derzeit als bindend angesehen. Bereits bei der Ausschreibung für die freiberuflichen Leistungen, werden diese als Vertragsgrundlage mitvereinbart und es werden in den einzelnen Leistungsphasen deren planerische Umsetzung geprüft. Hierzu zählen die flächenschonende Bauweise, die zukunftsorientierte Raumplanung, die ganzheitliche Bewertung von Wirtschaftlichkeit und Energieeinsatz, die Vermeidung von Wärmeverlusten sowie die Verwendung nachhaltiger Materialien.

Gleichzeitig werden aber ab sofort von den Unternehmen alternative, kosteneinsparende Realisierungsformen verlangt, um den finanziellen Unterschied zwischen den Leitlinien Bauen und einer kostenschonenden Alternativvariante aufzuzeigen, soweit es eine solche gibt.

Die zuständigen Kreisgremien entscheiden dann im Lichte der Kostenunterschiede über die auszuführende Variante. Inwieweit dies künftig Auswirkungen auf den Kreistagsbeschluss vom 15.10.2012 hat, ist ebenfalls eine politische Diskussion.

„In welcher Form wird dieses Ziel in der Ausschreibung formuliert?“

Die vom Kreistag beschlossenen Leitziele sind u.a. Inhalt der Ausschreibung, aber eben zusätzlich auch kostenschonende Alternativen im Vergleich.

Zu 2.: Wie sollen die in der Kreistagssitzung vom 29.07.2024 unter TOP 13 „Sachstandsbericht zur Erweiterung des Gymnasiums Kirchseeon und zu den Schulneubauten [...]“ vorgestellten Aufgaben eingehalten werden bei der derzeitigen Personalsituation im Liegenschaftsamt?

Die Beantwortung durch das Sachgebiet Kreishochbau, Liegenschaften ist nicht möglich, der Aufwand ist noch nicht abgeschätzt. Die eilbedürftige Erweiterung des Gymnasiums Kirchseeon wurde inzwischen unter den Schulneubauten auf Priorität 1 gesetzt, sodass es möglicherweise bei anderen Neubauten zu Verzögerungen kommt.

Zu 3. In den letzten zwei Kreistagssitzungen wurden drei Startbeschlüsse gefällt

- Erweiterung Gymnasium Kirchseeon
- Erweiterung Seerosenschule Poing
- Generalsanierung Turnhalle Vaterstetten

in einem Planvolumen von über 30 Mio. €. Mit welchen personellen und organisatorischen Mitteln sollen die zwei weiteren Großprojekte (Gymnasium Poing, Berufsschule) mit dem vorhandenen Stellenplan im Liegenschaftsamt bewältigt werden?

s. zu 2.: der zusätzliche Aufwand ist noch nicht abgeschätzt.

Zu 4.: Um die Verständlichkeit der in TOP 13 im Kreistag vom 19.07.2024 vorgestellten Planungen mit den Aufgaben der beteiligten Akteure zu erhöhen, bitten wir um eine Darstellung des Bauzeitenplans von Beginn der Phase 0 bis zum Einzug der Schülerinnen.

Eine Beantwortung durch das Sachgebiet Kreishochbau und Liegenschaften ist derzeit nicht möglich. Allgemein gelten die Zeitpläne, die in der AG Schulneubauten am 19.09.2024 und im LSV am 1.10.2024 vorgestellt wurden bzw. werden.

Zu 5.: Baukosten von 100 Mio. € wurden vom Landrat als nicht umsetzbar bezeichnet. Wo ist die Schmerzgrenze für den Landkreis und die durch die Kreisumlage belasteten Gemeinden?“

Bei der Berechnung der Erhöhung der Kreisumlage durch die Schulneubauten wurden folgende Annahmen getroffen:

- Laufzeit 40 Jahre, mittlerer Zinssatz 3%, Afa in Höhe der Tilgung, Kreisumlage wird mit Afa und Zinsen belastet.
- Es wird von einem KU-Punkt in Höhe von 2.260.624,91 € ausgegangen. Dies entspricht einem KU-Punkt 2024.

Die Berechnung (s. Anlage 2) zeigt, dass unter der Berücksichtigung der genannten Parameter die Kreisumlagen-Punkte im Durchschnitt um 1,75 Punkte steigen würden. Da die Afa über die Laufzeit abnimmt ergibt sich eine Erhöhung der Kreisumlage im ersten Jahr um 2,4 Punkte und im 40. Jahr um 1,11 Punkte.

Zu 6. Wir unterstützen die Forderung, die Errichtung einer kostenintensiven Garagenlösung

„nochmal auf den Prüfstand“ zu stellen. Wir erinnern jedoch an den Notarvertrag mit Gemeinde und ARGE, in dem dies konkret festgeschrieben wurde. Wie kann der Notarvertrag nachträglich geändert werden?

Derzeit liegt nur ein Notarentwurf vor, eine Beurkundung hat noch nicht stattgefunden.

Zu 7. „Laut unseren intensiv überarbeiteten Finanzleitlinien nimmt der Landkreis Investitionskredite nur für eine maximale Laufzeit von 20 Jahren auf. Besteht das Ziel, diese Regelung für dieses Projekt auszusetzen?“

Zur Verminderung künftiger Liquiditätsprobleme ist es sinnvoll, die Kreditlaufzeiten an die Abschreibungslaufzeiten anzugleichen. Wenn das Schulgebäude in 40 Jahren abgeschrieben wird und es gelingt, die Tilgung ebenfalls auf 40 Jahre zu vereinbaren, kann die Tilgung komplett aus der Abschreibung liquide erwirtschaftet werden.

Wie wirkt sich eine Verlängerung der Laufzeiten auf die Summe der Zinszahlungen aus bei angenommenen Zinssätzen von 2, 3 oder 4%. Die Berechnungen sollen detailliert und nachvollziehbar dargestellt werden.“

20 Jahren Darlehens/Zinslaufzeit			
Zinsen	Darlehensbetrag	Jährliche Tilgung	Zinsen über gesamte Laufzeit
2%	100.000.000,00 €	5.000.000,00 €	20.900.000,00 €
3%	100.000.000,00 €	5.000.000,00 €	28.500.000,00 €
4%	100.000.000,00 €	5.000.000,00 €	38.000.000,00 €
30 Jahren Darlehens/Zinslaufzeit			
Zinsen	Darlehensbetrag	Jährliche Tilgung	Zinsen über gesamte Laufzeit
2%	100.000.000,00 €	3.333.333,33 €	30.933.333,33 €
3%	100.000.000,00 €	3.333.333,33 €	43.500.000,00 €
4%	100.000.000,00 €	3.333.333,33 €	58.000.000,00 €
40 Jahren Darlehens/Zinslaufzeit			
Zinsen	Darlehensbetrag	Jährliche Tilgung	Zinsen über gesamte Laufzeit
2%	100.000.000,00 €	2.500.000,00 €	40.950.000,00 €
3%	100.000.000,00 €	2.500.000,00 €	58.500.000,00 €
4%	100.000.000,00 €	2.500.000,00 €	78.000.000,00 €

Aus Sicht der Zinsbelastung ist es vorteilhaft, eine geringere Laufzeit zu wählen. Weil aber der Landkreis große Liquiditätsprobleme hat, empfiehlt die Finanzmanagerin – nur für die beiden Großprojekte – eine Laufzeit von 40 Jahren zu vereinbaren, sofern Kredite mit dieser Laufzeit überhaupt angeboten werden (ersatzweise 30 Jahre). Grund dafür ist, dass die Abschreibung die Tilgung finanzieren soll. Wenn aber für die Abschreibung eine höhere Laufzeit gilt (das ist gesetzlich geregelt) als für die Tilgung, entstehen Liquiditätsproblemen, weil die Abschreibung dann niedriger ist als die Tilgung.

Zu 8.

„Herr Landrat Niedergesäß hat in seiner Stellungnahme im Kreistag am 13.05.2024 für

die Errichtung des Gymnasiums Poing Zinsen von 2% p.a. für einen Zeitraum von 40 Jahren veranschlagt.

Welche Angebote werden derzeit für einen solchen Zeitraum für ein Annuitätendarlehen des Landkreises über 50 Mio. Euro für eine solche Laufzeit angeboten?

Die entsprechenden Angebote sollen dem KSA (falls erforderlich nicht öffentlich) vorgelegt werden.“

Auf vier Anfragen bei Banken erhielten wir von zwei Banken folgende Rückmeldung (Stand 18.09.2024):

	Magral	DZHYP
Betrag	50 Mio. €/100 Mio. €	50 Mio. €
Zinsen	2,97%	3,32%
Zinsbindung	10 Jahre	10 Jahre
Tilgung jährlich	1,25 Mio €/2,5 Mio. €	0,59 Mio. €
Laufzeit	40 Jahre	40 Jahre

Die Europäische Zentralbank hat den Leitzins gesenkt, wenn weitere Zinsschritte folgen, werden die Zinsen weiter sinken!

Zu 9. Wie wird die pädagogische Qualität der Planungen – z. B. das Lernhauskonzept – sichergestellt? Welches Gremium wirkt bei der Erstellung der Phase-0-Planungen mit, wenn noch keine „Schulfamilie“ existiert?

Bei der „pädagogischen Qualität“ muss zwischen den Vorhaben unterschieden werden:

- Bei der Erweiterung des Gymnasium Kirchseeon konnte sich die Schulfamilie im Rahmen von Workshops in die Phase 0 einbringen und wird auch in den folgenden Schritten beteiligt.
- Beim geplanten Gymnasium Poing wurde das pädagogische Raumkonzept in Zusammenarbeit mit dem ehemaligen Schulleiter des Humboldt-Gymnasium, Rüdiger Modell, erarbeitet und von der Dienststelle des Ministerialbeauftragten für die Gymnasien Oberbayern-Ost überprüft. Die darin berücksichtigte Kompartimentlösung entspricht dem „Lernhauskonzept“ und sieht eine flexible und verdichtete Raumnutzung vor.
- Für das Berufsschulzentrum liegt kein pädagogisches Konzept vor. Hier hat der Landkreis Ebersberg auch keine Erfahrungen und greift deshalb auf externe Expertise zurück. So haben das ursprüngliche Raumprogramm drei vom Bayerischen Staatsministerium für Unterricht und Kultus beauftragte Schulleiter zusammengestellt.

Die Leistungsphase 0 wird jeweils von der Arbeitsgruppe Schulneubauten und der Schulentwicklung im Landratsamt begleitet.

Zu 10. Laut unseren intensiv überarbeiteten Finanzleitlinien werden Bauprojekte erst von der Warteliste genommen, wenn eine Machbarkeitsstudie vorliegt. Soll diese sinnvolle Regel im Falle der Berufsschule nicht gelten? Und wenn ja, warum?

Eine Machbarkeitsstudie für das Berufsschulzentrum Ebersberg in Grafing-Bahnhof wurde dem LSV-Ausschuss in der Sitzung am 22.10.2020 vorgestellt. Auch wurde in dieser Sitzung

des LSV-Ausschusses eine aktualisierte Kostendarstellung im Vergleich zu den im Masterplan genannten Kosten aufgezeigt. Für das Berufsschulzentrum Ebersberg wurden hier die Kosten auf Grundlage der aktuellen Flächen und derzeitigen Kostenkennwerten für das Jahr 2020 durch ein Planungsbüro neu ermittelt.

Inzwischen zeichnet sich ab, dass das Berufsschulzentrum Ebersberg abschnittsweise errichtet werden soll, deshalb ist es sinnvoll, die vorhandenen Studien aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zu aktualisieren. Hierfür sind allerdings überarbeitete Raumprogramme und Flächen notwendig, die erst mit Beauftragung und nach Abschluss der Leistungsphase 0 vorliegen werden.

Zu 11. Welche Ausbildungsberufe sollen konkret angeboten werden?

Nach jüngsten Gesprächen von Landrat Niedergesäß im Bayer. Staatsministerium für Unterricht und Kultus sind die ursprünglich vorgesehenen Ausbildungsrichtungen weiter aktuell. Dazu gehören Einzelhandel, Lagerlogistik, Zahnmedizin, Fachinformatiker, IT-Assistenten und Informationstechnik. Lediglich die Bereiche Kfz-Mechatronik und Groß- und Außenhandel sind inzwischen entfallen. Ggf. kommen weitere Berufe hinzu, was derzeit noch geprüft wird.

Wie uns auch Gespräche mit verschiedenen Schulleitungen bestätigt haben, ist der Bereich der beruflichen Schulen einem stetigen Wandel unterworfen. Je nach Interesse der Auszubildenden kommen neue Berufe hinzu und andere, weniger nachgefragte Bereiche werden an regionalen Standorten zusammengelegt oder fallen weg. Im Rahmen der Leistungsphase 0 wird der Schulbau mit dem Konzept „integrierter Fachräume“ und einer möglichst hohen Nutzungsflexibilität auf künftige Veränderung vorbereitet.

Entsprechend der aktuellen Vorgaben sind folgende Schritte geplant:

- In einem ersten Bauabschnitt sind die sog. Allgemeinen Flächen, wie Verwaltung, Lehrerzimmer und Lagerräume, sowie die **Berufsschulzweige** (Einzelhandel, Lagerlogistik, Zahnmedizin und Fachinformatiker) vorgesehen.
- In einem zweiten Bauabschnitt folgen die **Fachschulzweige**, wie IT-Assistenten und Informationstechniker und ergänzen den „Digitalen Leuchtturm“.
- In einem dritten Bauabschnitt sind schließlich Mensa und Turnhalle geplant.

Zu 12. Die Gastschulbeiträge werden vom Finanzmanagement als Basis für die Ermittlung der Finanzierbarkeit der Berufsschule genannt. Erst wenn die Ausbildungsberufe feststehen, kann das Zahlenverhältnis „Gastschüler: Landkreisschüler“ ermittelt werden, um die Gastschulbeiträge schätzen zu können. Wie ist hierzu der Stand der Planungen?

Das Verhältnis von Landkreis- und Gastschülern hängt von den jeweiligen Berufszweigen und deren Entwicklung ab. Rechnerisch werden die Landkreisschüler den Gastschülern fiktiv gleichgestellt und die für die Landkreisschüler bei einem auswärtigen Schulbesuch fälligen Gastschulbeiträge zu „Kostendeckung“ der eigenen Berufsschule eingesetzt.

Zu 13.: Welche Kosten (Bau, Unterhalt, Ausstattungskosten bei Änderung der Ausrichtung

oder Modernisierung der Praxisräume etc.) dürfen für die Berechnung der Gastschulbeiträge herangezogen werden? Welche Kosten können im Falle der Anwendung eines PPP-Verfahrens über Gastschulbeiträge weiterberechnet werden?

Unabhängig davon, ob das Projekt als PPP-Modell oder als „Bau in Eigenregie“ umgesetzt wird, können in den von den Kostenschuldnern zu leistenden Kostenersatz nur die durch den Betrieb der Schule entstehenden und anderweitig nicht gedeckten Kosten gemäß der Anlage 1 zur AVBaySchFG eingerechnet werden (vgl. Nr. 3 der Anlage 1 zur AV-BaySchFG). Nicht umlagefähig wären nach einer Stellungnahme des BKPV danach insbesondere kalkulatorische Kosten für das Grundstück (vgl. Nrn. 3.2.1.1 und Nr. 3.2.2 Satz 4 der Anlage 1 zur AV-BaySchFG), Verwaltungskosten des Investors (vgl. Nr. 2 Satz 2 der Anlage 1 zur AV-BaySchFG) und Finanzierungskosten, die der Investor dem Landkreis in Rechnung stellt. Im Gegenzug können aber 5 % kalkulatorische Zinsen in den Gastschulbeitrag einkalkuliert werden, sodass die Finanzierungskosten bis zur Höhe von 5 % Zinsen „neutral“ sind.

Zu 14. „Gibt es in Bayern Berufsschulen, die im PPP-Verfahren errichtet wurden?“

Dem Landratsamt liegen hierüber keine Informationen vor.

„Soll auch der Betrieb der Berufsschule im PPP-Verfahren erfolgen?“

Nein.

Zu 15. Verpflegungsmöglichkeiten

Nach aktuellem Planungsstand werden die Mensa (und die Sporthalle) für einen späteren Bauabschnitt eingeplant. Über die Realisierung muss der Landkreis zu gegebener Zeit entscheiden.

Mit der griechischen Taverna Orfeas und der Pizzeria Bistro Mussini sind bereits zwei Restaurants in unmittelbarer Nähe vorhanden; in 18 Gehminuten noch das „Gärtners Töchter Café“ in Schammach. Die Fahrtzeit mit der S-Bahn nach Grafing beträgt 6-7 Minuten. Mit der Errichtung der Berufsschule werden sicher auch weitere „Verpflegungsorte“ entstehen.

Auswirkung auf den Haushalt:

Keine Auswirkung durch die Anfrage.

II. Beschlussvorschlag:

Dem Kreis- und Strategieausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Keiner, Kenntnisnahme.

gez.

Brigitte Keller