

Persönliche Stellungnahme zum TOP 3.2, SKS am 20.06.2023, Infovorlage 2023/110

Die Infovorlage der Stadt schildert (im letzten Absatz) ausführlich und zutreffend den Ablauf des Vorganges, der zur Erstellung dieser Vorlage führte. Deshalb muss ich darauf nicht weiter eingehen.

Ich möchte allerdings eine Ergänzung zum Protokoll der Ortsratssitzung vornehmen, die mir persönlich wichtig ist, und die zum besseren Verständnis beiträgt.

Meine Bewertung der Inhalte der Vorlage 2021/220 war (bewusst gewählt) wie bei meinem alten Mathematik-Lehrer: Die volle Punktzahl für das Lösen einer Mathe-Aufgabe gibt es bei richtigem Ergebnis und nachvollziehbarem Lösungsweg. (zweifelsfreies Zustandekommen eines Rechenergebnisses) D.h. konkret in Bezug auf die hier zu diskutierende Vorlage 2021/220: Ich habe bei meiner Prüfung der Richtigkeit bzw. Plausibilität versucht, mit den angegebenen Werten die durchgeführten Rechengänge nachzuvollziehen. Überall dort, wo mir dies nicht gelungen ist, hatte ich somit (zwangsläufig) „Fragen“, ob es sich um Flüchtigkeits- oder Übertragungsfehler oder andere Ungenauigkeiten handelt, oder welche andere Erklärung möglich ist.

Fa. bauart Architekten (b A) hat in dem Gespräch, das wir im Büro von H. Homeier geführt haben, ein (berechtigtes) Firmeninteresse an einer Klärung/Richtigstellung/Korrektur der von mir während meines Vortrages am 18.01.2023 vorgetragenen und im Protokoll dazu dokumentierten Aussagen angemeldet, und sich bemüht, die „strittigen“(unklaren) Sachverhalte zu erläutern.

Es zeigt sich deutlich, dass die Probleme, die ich mit der Vorlage 2021/220 und (b A) mit dem Protokoll der Ortsratssitzung hatte, sich im Prinzip gleichen. Verkürzte Darstellungen in der Vorlage bzw. eine summarische Wiedergabe meines Vortrages führen **auf beiden Seiten** dazu, dass bestimmte Berechnungen nicht nachvollziehbar sind.

(b A) hat sich in dem geführten Gespräch ausführlich bemüht, Erläuterungen/Begründungen für die von mir aufgezeigten Differenzen (Rechenfehler und Abweichungsbeträge) vorzulegen. Dabei wurde darauf verwiesen, dass viele Berechnungen in der Vorlage vereinfacht und verkürzt dargestellt wurden, da dies an dieser Stelle als ausreichend angesehen wurde; und um die Vorlage nicht übermäßig „dick“ werden zu lassen.

(Hier ist der Unterschied deutlich erkennbar zwischen einer Vorlage für die Stadt und einem durch z.B. einen Bauherrn in Auftrag gegebenen Gutachten. Ein solches Gutachten wäre nur vollständig, wenn alle durch den Gutachter durchgeführten Berechnungen in einem Anhang dazu vollständig dargestellt wären. Die Vorlage für die Stadt muss so etwas nicht leisten.)

Meinen Eindruck, den ich zu Rechenfehlern und Abweichungsbeträgen in der Vorlage 2021/220 geschildert habe, würde ich heute (auch und insbesondere nach dem Gespräch mit der Stadt und (b A)) anders formulieren, meine Fragen/Bedenken konnten durch (b A) an dieser Stelle weitgehend ausgeräumt werden. Auch an der gewissenhaften Durchführung der Arbeit von (b A) auf Grundlage der Aufgabenstellung der Stadt habe ich keine Zweifel.

(b A) bezieht sich in der heute vorliegenden Anlage zur Infovorlage 2023/110 allerdings nach meiner Auffassung fast ausschließlich auf das Protokoll der Ortsratssitzung [„**Stellungnahme zur Ortsratssitzung Helstorf am 18.01.2023**“] und berücksichtigt meine Erläuterungen aus dem Gespräch bei H. Homeier nicht ausreichend.

Dementsprechend halte ich meine Aussagen zu meinen Kostenschätzungen insbesondere in Bezug auf den unterschiedlichen erforderlichen Raumbedarf an den beiden Schulstandorten, zum Verzicht

eines Sporthallenneubaus in Helstorf sowie zur Erforderlichkeit einer Klassenraumgrößenanpassung in Mandelsloh weiterhin aufrecht.

Diese Abweichungen ergeben sich aus an dieser Stelle erheblich voneinander abweichenden Auffassungen zwischen den Vorgaben der Stadtverwaltung (als Auftraggeber für (b A)) und mir in Bezug auf die Richtigkeit dieser Vorgaben und sind nicht (b A) anzulasten.

Meine Auffassungsunterschiede (zu den genannten Notwendigkeiten und Erfordernissen) konnten auch während des Gespräches bei H. Homeier nicht ausgeräumt werden.

Ich bin dankbar dafür, dass mir in diesem Ausschuss die Möglichkeit einer persönlichen Stellungnahme eingeräumt wurde, und hoffe, damit diese Angelegenheit an dieser Stelle beenden zu können. An weiterführenden Diskussionen über die von mir dargestellten unterschiedlichen Auffassungen werde ich mich nicht beteiligen.

Hans-Peter Matthies

20.06.2023

Zur Stellungnahme im Einzelnen:

Zu (2.) Durch (b A) wurde auftragsgemäß eine Kostenindikation erstellt und damit „eine erste Einschätzung der Kostensituation.“ „Kostenberechnung“ ist eine von mir in diesem Zusammenhang fälschlich verwendete Begrifflichkeit. (Meine Ungenauigkeit, da sind die Begriffe durcheinandergekommen.)

(3.) Mein Hinweis auf die Nichtberücksichtigung des Gebäudezustandes bzw. möglicher Schadstoffbelastungen diente ausschließlich zur Abgrenzung der Berechnungen. An dieser Stelle gibt es nach meiner Auffassung zwischen (b A) und meinem Vortrag keinen Dissens, auch eine Ausführung der Arbeiten durch (b A) entsprechend dem Auftrag der Stadt wird nicht kritisiert.

Die Auffassung, dass „hauptsächlich am Standort Helstorf schadstoffbelastete Bauteile zu vermuten sind“, wird von mir nicht geteilt. Mein eigener persönlicher Eindruck ist nicht der, dass dies aufgrund der durchgeführten Kurzbegehung seriös zu beurteilen ist. Vielmehr sind an beiden Standorten voraussichtlich ähnliche Belastungen zu erwarten.

(5.) Abrisskosten in Höhe von 45.000 € für die (alte) Hausmeisterwohnung in Mandelsloh wurden durch (b A) „hinzugerechnet“ zu den „Gesamtkosten der einberechneten Zwischensumme der Erweiterung“. (Aussage Stellungnahme (b A)).

Aus meiner Sicht wäre es an dieser Stelle „ganz schön“ gewesen, wenn hier eine saubere Darstellung (und damit deutlich erkennbare Trennung) der unterschiedlichen Kostenarten stattgefunden hätte.

(6.) [aus 3. zitiert] „Bei den angesetzten Kostenkennwerten des BKI handelt es sich um Durchschnittswerte aus verschiedenen Umbauten von Schulgebäuden (Bauprojekte unterschiedlicher Größe, Umfang, Dimension, Zuschnitten Gebäudezuständen, Schulformen, etc). Die Zahlen bieten somit einen Richtwert als erste Einschätzung zu möglichen entstehenden Kosten, in denen die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen mit abgedeckt sind. Die beiden Gebäude wurden mit den Mittelwerten berechnet. Für eine detailliertere Betrachtung wären weiterreichende Planungen und Untersuchungen ... erforderlich.“

Nach diesem Vorgenannten ist die hier angeführte Erläuterung für „eine leichte Korrektur des BRI-Wertes“ (5 %) von (b A) nicht nachvollziehbar. (Erst wird mehrfach auf die „Ungenauigkeit“ und die

Mittelung der Kostenkennwerte hingewiesen, dann aber detailliert geändert.)

(7.) Hier bezieht sich die Stellungnahme von (b A) ausschließlich auf das Sitzungsprotokoll, meine Ausführungen während des Gespräches bleiben unberücksichtigt.

BRI = Bruttorauminhalt in [m³], BGF = Bruttogeschossfläche in [m²], also BRI/Höhe der Räume, NUF = Nutzfläche in [m²], prozentualer Anteil der BGF.

Bestand:	Mandelsloh:	BRI 7195 m ³ ,	BGF 1525 m ² ,	NUF 875 m ²
	Helstorf	BRI 6155 m ³	BGF 1600 m ²	NUF 985 m ²

Wenn man jetzt die „Umrechnungsfaktoren betrachtet, ist festzustellen, dass in Mandelsloh mit einer Raumhöhe von 4,72 m, in Helstorf von 3,84 m gerechnet wurde.

Würde man für Helstorf ebenfalls mit einer Höhe von 4,72 m rechnen, ergäbe sich für Helstorf eine BGF von 1300 m².

Für die „Umrechnung“ von BGF zu NUF ergibt sich ein ähnliches Bild:

Mandelsloh 57,4 %, Helstorf 61,6 %, ergibt für Helstorf eine NUF von 650 m². Daraus würde sich bei den Sanierungskosten eine Differenz von 330.000 € ergeben.

Als Erklärung für die von mir festgestellten Differenzen wurden durch (b A) hier die unterschiedlichen Ausführungen der Gebäude (Ein- bzw. Mehrgeschossigkeit, mit bzw. ohne Keller, Geschlossenheit des Baukörpers usw.) [Kubatur] angeführt.

(8.) Durch (b A) wurde dargelegt, dass lt. Vorgabe der Stadt für Helstorf eine neue Sporthalle (2-Feld-) mit „einzuplanen“ sei. Davon ausgehend war eine Kostenindikation für eine Sporthallensanierung nicht erforderlich und ist auch nicht betrachtet worden. Insofern ist auch eine Diskussion über den Umfang einer Sporthalleninstandsetzung verzichtbar.

Nach meiner Auffassung, die sich im Übrigen auch mit dem aktuellen (nagelneuen) „Raumprogramm für Ganztagsgrundschulen in Neustadt“ deckt, ist eine größere Halle als vorhanden in Helstorf nicht erforderlich.

Dementsprechend ist auch ein von mir referiertes Sparpotenzial von rd. 2.800.000 € realisierbar.

Über eine mögliches Kostensparpotenzial von ca. 750.000 € bei Sanierung der bestehenden Sporthalle und Erweiterung um eine weitere „kleine“ Halle bestand im Übrigen während des Gespräches mit (b A) Einigkeit.

(9.) Eine Differenz von fast 15 % der BGF ist mit unterschiedlichen vorhandenen Gebäudestrukturen nach meiner Auffassung nicht hinreichend erklärt. Eine Unterkellerung in Helstorf als BGF-steigernd zu bezeichnen, ist nach meiner Auffassung irreführend. Da dieser Keller für diverse Nutzungen verwendet werden kann, ist eher von einer niedrigeren erforderlichen BGF auszugehen.

Setzt man an dieser Stelle, wie von mir gemacht, die erforderliche Bruttogeschossfläche für beide GS-Standorte gleich, ergibt sich die von mir errechnete Bausummendifferenz.

(10.) Nach meiner Auffassung ist eine Anpassung der Mindestklassenraumgrößen auf 64 – 65 m² in Mandelsloh zwingend erforderlich. Dies wird von (b A) (entsprechend den Vorgaben der Stadt) nicht berechnet und istdadurch nicht ausreichend berücksichtigt.

Vergrößerungen der Klassenräume in Mandelsloh lassen sich aufgrund der Gebäudebauart ausschließlich im Rahmen eines Neubaus realisieren, die hierzu erforderlichen Errichtungskosten wurden von mir mit ca. 1.060.000 € ermittelt.