

1. Sondersitzung des Sozial- und Kulturausschusses

28.07.2021 18:30 Uhr

Köthen (Anhalt), 13.07.2021

- Bekanntmachung -

zur 1. Sondersitzung des Sozial- und Kulturausschusses
am Mittwoch, dem 28.07.2021 um 18:30 Uhr
in der Aula der Kastanienschule
06366 Köthen (Anhalt)

Zur Gewährleistung der höchstmöglichen Sicherheit aller Teilnehmer empfehlen wir, am Tag der Sitzung einen Coronatest durchführen zu lassen oder einen Schnelltest anzuwenden.

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lade Sie zu der oben benannten Sitzung recht herzlich ein.

Vorgesehene Tagesordnung:

TOP	Thema	Vorl.
1	Eröffnung	
1.1	Einwohnerfragestunde	-
1.2	Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Ordnungsmäßigkeit der Ladung	-
2	Behandlung der öffentlichen TOPs	
2.1	Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil)	-
2.2	Informationen der Verwaltung (öffentlicher Teil) - Vorstellung der neuen Koordinatorin für die Partnerschaft für Demokratie	-
2.3	Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)	-
2.4	Grundsatzentscheidung Neubau/Sanierung der Grundschule und Hort "Wolfgang Ratke" mit Sporthalle in Köthen, Hugo-Junkers-Straße	2021115/1
2.5	Kalkulation der Obdachlosengebühr und 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) – ObLoGebS	2021110/1
2.6	Anfragen und Anregungen (öffentlicher Teil)	-
3	Behandlung der nichtöffentlichen TOPs	
3.1	Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.2	Informationen der Verwaltung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.3	Bestätigung der Tagesordnung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.4	Kündigung eines Vertrages	2021108/1
3.5	Anfragen und Anregungen (nichtöffentlicher Teil)	-

Mit freundlichen Grüßen

Nicole Gewinner
Ausschussvorsitzende

Diese Tagesordnung hat ab 21.07.2021 zur öffentlichen Bekanntmachung ausgehangen.

Abgenommen am:

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Protokollauszug

Datum : 28.07.2021
Sitzung : 1. Sondersitzung des Sozial- und Kulturausschusses
Vorlage-Nr. : 2021110/1
TOP 2.5 : Kalkulation der Obdachlosengebühr und 2. Änderung der
Satzung über
die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung
Obdachloser
in der Stadt Köthen (Anhalt) – ObLoGebS

Protokolltext

Abstimmungsergebnis:

Gremium	Sozial- und Kulturausschuss	SOLL Stimmberechtigte	11
Sitzung am	28.07.2021	IST Stimmberechtigte	9
TOP	2.5	Befangen	0
		Ja-Stimmen	5
		Nein-Stimmen	1
Beschluss	laut BV	Enthaltungen	3

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit der Urschrift wird beglaubigt.

Köthen (Anhalt), 29.07.2021

Stephanie Behrendt

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Protokollauszug

Datum	: 28.07.2021
Sitzung	: 1. Sondersitzung des Sozial- und Kulturausschusses
Vorlage-Nr.	: 2021115/1
TOP 2.4	: Grundsatzentscheidung Neubau/Sanierung der Grundschule und Hort "Wolfgang Ratke" mit Sporthalle in Köthen, Hugo-Junkers-Straße

Protokolltext

StR Reisbach stellt den Änderungsantrag, dass der StR der abschließende Ausschuss sein soll.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja/ 0 Nein / 2 Enthaltungen

StR Heeg beantragt, dass statt Hugo-Junkers-Straße der ehemalige Einzugsbereich festgelegt wird als alternative Fläche, um der Stadt den Auftrag zu erteilen, alternative Flächen zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja/ 0 Nein/ 3 Enthaltungen

StRn Buchheim beantragt die Änderung des Beschlusses dahingehend, dass der StR sich zum Erhalt des Grundschulstandortes in diesem nächstgelegenen Schulgebiet bekennt und den Neubau der Grundschule Wolfgang Ratke favorisiert.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja/0 Nein/ 1 Enthaltung

Abstimmungsergebnis:

Gremium	Sozial- und Kulturausschuss	SOLL Stimmberechtigte	11
Sitzung am	28.07.2021	IST Stimmberechtigte	9
TOP	2.4	Befangen	0
		Ja-Stimmen	8
		Nein-Stimmen	0
		Enthaltungen	1
Beschluss	entspr. prot. Änd.		

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit der Urschrift wird beglaubigt.

Köthen (Anhalt), 29.07.2021

Stephanie Behrendt

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2021110/1

Dezernat: Dezernat 3	aktuelles Gremium Sozial- und Kulturausschuss	Sitzung am: 28.07.2021 TOP: 2.5
Amt: Amt 32	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2021110/1
	Az.:	erstellt am: 01.07.2021

Betreff

Kalkulation der Obdachlosengebühr und 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) – ObLoGebS

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	28.07.2021: Sozial- und Kulturausschuss	28.07.2021	laut BV
2	31.08.2021: Hauptausschuss	31.08.2021	laut BV
3	21.09.2021: Stadtrat	21.09.2021	

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Stephanie Behrendt		19.07.2021

Beschlussentwurf

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt die 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) gemäß der Anlage 5 der Beschlussvorlage.

Gesetzliche Grundlagen:
Kommunalabgabengesetz LSA

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Die Stadt Köthen (Anhalt) erhebt für die Benutzung der Obdachlosenunterkunft in dem Objekt Augustenstraße 63 Benutzungsgebühren auf der Grundlage des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2020. Der Gebührensatz beträgt gemäß der zurzeit gültigen Satzung 6,34 €/m² im Monat im Obdach Augustenstraße 63.

In diesen Gebühren sind die verbrauchsabhängigen Kosten (Betriebskosten) wie Wasser, Abwasser, Abfallbeseitigung und Strom für Keller, Treppenhaus und Boden sowie bauliche Instandhaltungen enthalten.

Gemäß § 5 Abs. 1 KAG LSA soll das Gebührenaufkommen die Kosten der jeweiligen Einrichtung decken, jedoch nicht über- bzw. unterschreiten. Die Kostenermittlung kann, entsprechend § 5 Abs. 2 b KAG LSA, für einen Kalkulationszeitraum erfolgen, der drei Jahre nicht übersteigen soll. Weichen am Ende eines Kalkulationszeitraumes die tatsächlichen von den kalkulierten Kosten ab, so sind Kostenüberdeckungen innerhalb der nächsten drei Jahre auszugleichen; Kostenunterdeckungen sollen innerhalb dieser drei Jahre ausgeglichen werden.

Die Belegungszahl der Obdachlosenunterkunft in der Augustenstraße 63 war in den letzten Jahren durchgehend rückläufig. Aktuell steht die gesamte Unterkunft leer und wird nur zum Zwecke der Erhaltung gereinigt und kontrolliert. In Folge der Umstrukturierung der Obdachlosenunterkunft ab 17.04.2019 ist ein Dauerwohnen in dem Objekt nur noch in Einzelfällen zugelassen. Vordergründig soll das Objekt der übergangsweisen Unterbringung obdachloser Personen dienen.

Durch diesen neuen Umstand können vorangegangene Kalkulationen nicht mehr als Vorlage zur Gebührenkalkulation genutzt werden. Erschwert durch die Tatsache, dass die letzte Kalkulation mehrere Jahre zurückliegt (letzte Änderungssatzung von 2014), können für die Prognose der Folgejahre nur die tatsächlichen Ausgaben aus 2020 herangezogen werden, da diese dem aktuellen Nutzungsstand und der aktuellen Betriebsform entsprechen.

Ebenfalls neu ist die Einbeziehung des Stromverbrauchs der Wohneinheiten als Durchschnittswert in die Gebührenkalkulation. Entsprechende Regelungen in der Obdachlosensatzung, dass sich die Eingewiesenen selber um Stroman- und Abmeldung kümmern, entfallen somit. Grund dafür ist, dass die Eingewiesenen bei ordnungsgemäßer Anwendung der Satzung nur eine möglichst kurze Zeit in der Unterkunft verbleiben sollen. Für einen nur tageweisen Aufenthalt erscheint es nicht praktikabel, dass die Stroman- und abmeldung von jeder eingewiesenen Person aus zu erfolgen hat. In den vergangenen Jahren wurde die An- bzw. Abmeldung zudem durch die Stadt, im Namen der Nutzer, übernommen, da diese zumeist nicht dazu im Stande waren. Weiterhin ist es den Nutzern mit Änderung der Obdachlosensatzung im Dezember 2020 nicht mehr gestattet, elektrische Geräte in die Unterkunft einzubringen. So entstehen nur geringe Kosten für Lichtstrom und den Verbrauch der bereitgestellten Kühlschränke, welches wiederum zur Mindestausstattung für eine Unterkunft zählt.

Die Abrechnung über die Gesamtgebühr ist der einfachere und verhältnismäßigere Weg, die Stromkosten bei der Kalkulation zu berücksichtigen.

Mögliche Unterdeckungen bzw. Überdeckungen der letzten Jahre können bei der jetzigen

Kalkulation nach vorangegangener Erläuterung nicht mit angesetzt und berücksichtigt werden.

I.

Gebührenkalkulation Obdach Augustenstraße 63

Die Kostenkalkulation ist dieser Sachdarstellung als Anlage 1 beigelegt.

Der Kalkulationszeitraum umfasst die Jahre 2020-2024.

Hierzu werden die tatsächlichen Aufwendungen und Erträge des Jahres 2020 herangezogen. Für diesen Zeitraum wurden die Ausgaben und Einnahmen anhand der Jahresrechnung ermittelt und gegenübergestellt.

Weiterhin werden die zu erwartenden Kosten für die Jahre 2021 bis 2024 (Prognose und Planungshorizont) anhand der Planzahlen des Haushaltsplanes ermittelt. Dies stellt die Vorkalkulation dar, auf deren Grundlage im Kalkulationszeitraum eine Nachkalkulation erfolgen kann.

1. Ermittlung des Gesamtaufwandes

Die ermittelten Zahlen für das Jahr 2020 basieren auf den tatsächlichen derzeit bekannten Zahlen der einzelnen Unterkonten, da für dieses Jahr noch kein Jahresabschluss vorliegt.

Für die Jahre 2021 bis 2024 sind die Bezüge auf der Grundlage der Planzahlen angesetzt. Spätestens nach Ablauf von drei Jahren wird eine neue Kalkulation erforderlich.

1.1. Personalkosten

Derzeit ist eine Verwaltungsfachangestellte mit der Bearbeitung der Obdachlosenangelegenheiten beschäftigt. Die im Produkt „Obdachlosenangelegenheiten bearbeiten“ angesetzten Personalkosten entsprechen mit rd. 52 % den in der Stellenbeschreibung SB Obdachlosenangelegenheiten definiertem Tätigkeitsfeld.

Von diesen 52 % werden:

- 23 % der Betreuung des Obdachs Augustenstraße 63,
- 2 % der Notunterkunft und
- 2 % beschlagnahmten Wohnraum

zugeordnet.

Diese 27 % umfassen die reinen Verwaltungstätigkeiten, die Einnahmenüberwachung, die behördenübergreifende Zusammenarbeit sowie Tätigkeiten als Verwaltungsvollzugsbeamter im Bezug auf die Unterbringung Obdachloser.

Die verbleibenden 25 % beinhalten eine nicht gebührenfähige Sachbearbeitung

(Kontaktpflege mit den Obdachlosen, Hilfestellungen, etc.)

1.2. VerwaltungsOverheadkosten

Personalgemeinkosten der Stadt Köthen (Anhalt) werden im Haushalt aktuell mittels „Pro-Kopf-Pauschalen“ verteilt. Fachbereichsgemeinkosten beziehen sich auf die Leitung und die Haushaltssachbearbeitung und wurden bisher für den Bereich der Ordnungsangelegenheiten noch nicht differenziert betrachtet. Die Verwaltungsgemeinkosten umfassen die Kosten der Querschnittsämter und wurden bisher zunächst nur auf den gesamten Produkthaushalt zugeordnet und nur in einzelnen Bereichen näher, im Hinblick auf die Sachgerechtigkeit, geprüft.

Bei den Personalkosten wurde auf eine Sachkostenpauschale verzichtet. Im Hinblick auf Fachbereichs- und Verwaltungsgemeinkosten wurde auf anerkannte Zuschlagssätze (KGST) zu je 10% auf die Personalkosten (in Summe also 20%) zurückgegriffen. Hierdurch soll einer Beanstandung etwaiger, noch nicht final überprüfter, Individualansätze (Stadt Köthen) entgegengewirkt werden.

1.3. Kosten der Objektbewirtschaftung

Hier sind die Kosten für die Instandhaltung und Erhaltung der Obdachlosenunterkunft Augustenstraße 63 aufgeführt.

Es handelt sich unter anderem um die Kosten für:

- Reinigung,
- Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser
- Schlosserarbeiten,
- Schornsteinfegerarbeiten,
- Entrümpelungen,
- Schädlingsbekämpfung,
- Abfallentsorgung,
- Reparatur und Wartung der Öfen,
- Instandhaltungsarbeiten sowie um sonstige Reparaturkosten am Objekt.

Diese Kosten wurden flächenbezogen auf die Notunterkunft und das Obdach Augustenstraße 63 aufgeteilt. So entfallen auf die Notunterkunft ca. 4 % der Kosten und auf das Obdach 96 % der Kosten. Lediglich die Kosten für die Abfallentsorgung und sonstige Bewirtschaftungskosten werden nicht prozentual auf die Notunterkunft umgelegt. Laut der § 3 Abs. 4 Ziffer 4 ObLoGebS werden die Kosten der Reinigung der Notunterkunft und der Bettwäsche (sonstige Bewirtschaftungskosten) dem Nutzer der Notunterkunft gesondert in Rechnung gestellt.

Reinigungskosten

Der Betrieb der Obdachlosenunterkunft der Stadt Köthen (Anhalt) wurde ab dem 17.04.2019 umgestellt. Der bis zu diesem Zeitpunkt geduldete Wohncharakter wurde aufgehoben und durch die Stadt ein Heimcharakter hergestellt. Seither muss die regelmäßige Reinigung der Sanitäreinrichtungen und gemeinschaftliche genutzten Bereiche durch eine Fachfirma unter Beachtung des Rahmenhygieneplans erfolgen.

Im Rahmen eines durch die Gebäudeverwaltung der Stadt Köthen (Anhalt) eingeleiteten

Vergabeverfahrens, wurde für den Zeitraum 2019 – 2022 eine Fachfirma vertraglich gebunden. Die Unterhaltsreinigung in Duschen und Toiletten wird fünfmal wöchentlich, die Unterhaltsreinigung im Treppenhaus einmal wöchentlich, durchgeführt. Unabhängig davon wurden bereits Gelder für Sonderreinigungen eingeplant. Diese sind beispielsweise erforderlich, wenn:

- a) eine eingewiesene Person auszieht,
- b) die Notunterkunft belegt war oder
- c) die sanitären Einrichtungen so verschmutzt sind, dass eine Unterhaltsreinigung nicht ausreichend ist.

Weiterhin werden die Unterkünfte mit Bettwäsche und Handtüchern ausgestattet, welche bei Bedarf ebenfalls gereinigt werden müssen.

Für die angeführten Reinigungsleistungen werden jährlich 10.000 € einkalkuliert.

Wasser / Abwasser / Energiekosten

Wie hoch diese Kosten jährlich tatsächlich ausfallen, kann derzeit nicht klar ermittelt werden. Durch die Inbetriebnahme der Gemeinschaftsduschen im Jahr 2019 wurde eingeschätzt, dass die Kosten für Wasser, Abwasser und Energie unweigerlich ansteigen. Die Haushaltsansätze der betreffenden Unterkonten wurden daher, im Vergleich zu den vorangehenden Jahren, vorsorglich erhöht.

Auf Grund der geringen Auslastung des Objektes im Jahr 2020 waren die tatsächlichen Kosten geringer als ursprünglich angesetzt.

Sofern die Auslastung auch im laufenden Jahr (2021) und damit verbunden die Verbrauchskosten nicht wesentlich höher ausfallen, können die Mittelansätze für die Folgejahre entsprechend angepasst werden. Spätestens nach Ablauf von drei Jahren erfolgt eine Anpassung im Rahmen der Nachkalkulation.

1.4. Kalkulatorische Objektkosten

Hier sind für die Berechnung der Aufwendungen für Abschreibungen in Folge von investiven Maßnahmen und für die Berechnung der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten sowie die kalkulatorischen Zinsen nach der Sonderpostenanrechnung für die Obdachlosenunterkunft Augustenstraße 63 angesetzt.

Der Ansatz bei den kalkulatorischen Objektkosten resultiert aus dem Saldo aus den Aufwendungen für Abschreibungen und den Erträgen, aus der Auflösung von Sonderposten sowie aus dem Saldo aus den kalkulatorischen Zinsen für die Verzinsung des Restwertes des Investments und dem Restwert aus der auf Grundlage von Fördermitteln gebildeten Sonderposten für das Objekt Augustenstraße 63.

Die kalkulatorischen Objektkosten berücksichtigen Investitionen und etwaige Sonderposten für Fördermittel ab 2020, sowie deren Abschreibung bzw. Auflösung nach Fertigstellung bzw. Ausreichung. Die Nutzungsdauer für das Objekt Augustenstraße 63 und damit der Abschreibungszeitraum wurde im Zeitpunkt 03/2013 auf 40 Jahre festgesetzt. Die Investitionen in den Folgejahren, insbesondere im Jahr 2018, haben zu keiner Verlängerung der im Jahr 2013 definierten Nutzungsdauer des Objektes Augustenstraße 63 geführt. Demnach erfolgt die Abschreibung des jeweiligen Investments bzw. die Auflösung etwaiger Sonderposten über die jeweilige Restnutzungsdauer.

2. Ermittlung der Gesamterträge

2.1. Für das Jahr 2020

Die ermittelten Zahlen für das Jahr 2020 basieren auf den tatsächlichen derzeit bekannten Zahlen der einzelnen Unterkonten, da für dieses Jahr noch kein Jahresabschluss erfolgt ist.

Enthalten sind hier die Erträge aus:

- Benutzungsgebühren
- Miete von wieder eingewiesenen Obdachlosen
- Erstattungen für Schadensfälle
- Eigenschadenversicherung (Erstattung Regressansprüche)
- Rückerstattung von Versorgungsträgern und
- Kostenrückerstattung für Wohnungsräumungen im Rahmen der Ersatzvornahme

2.2. Für die Jahre 2021 - 2024 (Prognose und Planungshorizont)

Für die Jahre 2021-2024 können keine Gesamterträge vorkalkuliert werden, da beispielsweise die Höhe der Benutzungsgebühr für diese Jahre noch nicht festgelegt ist.

3. Ergebnissaldo

Der Ergebnissaldo für das Jahr 2020 ergibt sich aus der Differenz von Gesamtaufwand und Gesamtertrag. Es ist zu erkennen, dass sich hierbei ein jährlich steigendes Defizit entwickelt hat.

Auf Grund der Ermangelung einer Vorkalkulation für vorangegangene Jahre ist keine Nachkalkulation möglich. Die Defizite können nicht in die Kalkulation für den Planungshorizont einfließen bzw. ausgeglichen werden.

Der Ausgleich von zukünftigen Defiziten ist erst für den nächsten Kalkulationszeitraum möglich.

4. Ermittlung der Kosten pro m² pro Monat - Obdachlosenunterkunft

Für die Ermittlung der Kosten pro m² im Monat werden die gebührenfähige Gesamtfläche und die prozentuale Auslastung des Objektes gegenübergestellt.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses und der Umbauarbeiten im Erdgeschoss wurde die Gesamtfläche im Objekt von 309 m² auf 364 m² erhöht.

Mit der Umstrukturierung der Betriebsform der Unterkunft wurden im Objekt Lagerräume, Räumlichkeiten für eine Wärmestube sowie ein Betriebsraum eingerichtet.

Diese Räumlichkeiten sind nicht gebührenfähig. Für die Berechnung kann lediglich die Fläche der Gemeinschaftstoiletten, der Gemeinschaftsduschen und die Wohneinheiten herangezogen werden

Für die Unterbringung Obdachloser stehen daher anstatt der bisherigen 317 m² nun 277 m² als gebührenfähige Fläche zur Verfügung.

Eine Wohneinheit im Erdgeschoss wurde im Jahr 2020 durchgehend als Mietwohnung genutzt. In Folge dessen hat sich die gebührenfähige Fläche für das Jahr 2020 auf 254 m² reduziert.

Die prozentuale Auslastung basiert für das Jahr 2020 auf den tatsächlichen Belegungszahlen.

Mittels der tatsächlichen Auslastung der Jahre 2019 (11,18 %) 2020 (2,31 %) und 2021 (Stand Juni 2,60 %) wird die Auslastung des Planungshorizontes kalkuliert. So ergibt sich ein Auslastungsgrad von 5,36 % pro Planjahre (2022-2024).

Inwieweit das Objekt in den nächsten Jahren tatsächlich belegt sein wird, lässt sich nicht im Vorfeld ermitteln.

Für den Zeitraum bis Oktober 2021 ist gemäß der 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) für das Objekt Augustenstraße 63 eine Grundgebühr in Höhe von 6,34 €/m² veranlagt worden.

Anhand der vorliegenden Kalkulation ist zu erkennen, dass auf Grund der tatsächlichen Belegung die Kosten des Objektes nicht ausgeglichen werden können. Um eine Kostendeckung zu erzielen, müssten nachfolgende Gebührensätze veranschlagt werden:

- für das Jahr 2022 370,25 € pro m² pro Monat,
- für 2023 372,95 € pro m² pro Monat und
- für 2024 376,20 € pro m² pro Monat.

Im Gesamtergebnis der Berechnung ergibt sich für einen kostendeckenden Betrieb der Einrichtung folgender Gebührensatz für den Planungshorizont:

- 373,05 €/m² pro Monat.

5. Fazit

Gemäß § 5 Abs. 1 KAG LSA soll das Gebührenaufkommen die Kosten der jeweiligen öffentlichen Einrichtung decken, jedoch nicht überschreiten.

Um die öffentliche Einrichtung Augustenstraße 63 kostendeckend betreiben zu können, sind für die Jahre 2022 - 2024 Gebühren in der ermittelten Höhe für die Benutzung der Einrichtung zu erheben.

Die Gebühren für die Unterkunft sind von jedem Nutzer der Einrichtung zu entrichten, denn der Nutzer selbst ist Verursacher dieser Kosten. In der Regel sind die Nutzer der Einrichtung Leistungsempfänger nach dem SGB II bzw. SGB XII. Durch den zuständigen Leistungsträger, der KomBA – ABl bzw. des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, werden die Kosten der Unterkunft (KdU) übernommen, soweit sie angemessen sind.

Laut dem aktuellen Infoblatt zur Gewährung von Leistungen für die Unterkunft und Heizung

im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, sind die Kosten angemessen, wenn im Stadtgebiet Köthen (Anhalt) die Wohnfläche bei einem Ein-Personen-Haushalt 50 m² oder die monatliche Brutto-Kaltniete 322,00 € nicht übersteigt.

Liegen die Kosten für eine Unterkunft oberhalb der festgelegten Grenze, dann sind die Mehrkosten vom Leistungsempfänger selbst zu tragen, das heißt, sie sind aus dem Regelsatz zu bestreiten.

Die ermittelten Gebühren liegen für die Jahre 2022 - 2024 weit über dem durch den Leistungsträger übernommenen Kostensatz.

Es ist unwahrscheinlich, dass die Nutzer die Mehrkosten selbst tragen würden bzw. selbst tragen können. Ausgehend von der größten zu belegenden Unterkunft (23 m²) würde beispielsweise in 2022 bei einem Gebührensatz von 373,05 € eine monatliche Benutzungsgebühr in Höhe von 8.580,15 € veranlagt werden. Durch den Leistungsträger werden Kosten der Unterkunft in Höhe von 322 € monatlich übernommen. Die Mehrkosten in Höhe von 8.258,15 € müsste der jeweilige Nutzer von seinem Regelsatz begleichen. Der aktuelle Regelsatz für eine Person beträgt 446 € monatlich. Allein dieser Umstand macht einen Ausgleich der monatlichen Mehrkosten für die Unterkunft unmöglich.

Nach der Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der eingewiesenen Personen im Einzelfall, kommt daher nur eine Kappung des Gebührensatzes im Sinne des KAG LSA in Frage, um zu einer sozialverträglichen Belastung zu gelangen. Andernfalls würde zwar die Gebühr auskömmlich kalkuliert sein, die Benutzungsgebühr aber nicht vollständig gezahlt werden und die offenen Forderungen müssen im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden. Dies gestaltet sich wiederum schwierig, da sich die eingewiesenen Personen regelmäßig unterhalb der Pfändungsfreigrenze bewegen.

Um daraus resultierende Außenstände zu vermeiden, muss die Benutzungsgebühr so festgesetzt werden, dass diese für die derzeit größte Unterkunft zu erhebende Gebühr unterhalb der KdU-Grenze liegt.

Es könnte daher maximal eine monatliche Benutzungsgebühr in Höhe von 14,00 €/m² erhoben werden. Die so entstehende monatliche Benutzungsgebühr für die größte Unterkunft würde sich auf 322,00 € belaufen und entspricht der durch die Leistungsträger gewährten KdU.

Eine monatliche Benutzungsgebühr in Höhe von 14,00 €/m² liegt weit über der ortsüblichen Miete. Diese beläuft sich mit Stand 06/2021 auf 8,02 €/m² (Bruttokaltniete) für eine Wohnfläche von 30 m². Die Zimmer in der Obdachlosenunterkunft sind auf Grund ihrer Ausstattung (WC auf halber Treppe, kein Warmwasser auf den Zimmern, Ofenheizung, Durchgangszimmer) jedoch nicht mit der üblichen Ausstattung einer modernen Wohnung (eigenes Bad, Zentralheizung) zu vergleichen.

Die Veranlagung einer monatlichen Benutzungsgebühr in Höhe von 14,00 €/m² wäre daher nicht sozial gerechtfertigt und nicht angemessen.

Als angemessene Wohnfläche werden durch den Leistungsträger pro Leistungsempfänger 50 m² zugestanden. Setzt man die maximal übernommene Bruttokaltniete und die angemessene Wohnfläche (322 €/50 m²) ins Verhältnis, ergibt sich eine angemessene

monatliche Benutzungsgebühr in Höhe von 6,44 €/m².

6. Kostendeckung (Anlage 2 – Übersicht Kostendeckung)

Um eine Kostendeckung zu erreichen, müssen Jahreseinnahmen in Höhe von 66.477,78 € für das Obdach Augustenstraße 63 erzielt werden.

a) bei einer Benutzungsgebühr in Höhe von 6,34 € (bisheriger Gebührensatz)

Bei Beibehaltung der bisherigen Benutzungsgebühr in Höhe von 6,34 €/m² und einer zu erwartenden Auslastung des Objekts von durchschnittlich 5 % können jedoch maximal 1.129,79 € Jahreseinnahmen erreicht werden.

Es entsteht ein jährliches Defizit von 66.477,78 €. Ein Kostenausgleich kann in den Jahren 2022 – 2024 bei der derzeit zu erwartenden Auslastung des Objektes bei weitem nicht erzielt werden.

b) bei einer Benutzungsgebühr in Höhe von 373,05 €/m²

Bei Festsetzung der Benutzungsgebühr auf 373,05 €/m² und einer zu erwartenden Auslastung des Objekts von durchschnittlich 5 % können 66.477,78 € Jahreseinnahmen und somit der Kostenausgleich für die Jahre 2022 – 2024 erreicht werden.

c) bei einer Benutzungsgebühr in Höhe von 14,00 €/m²

Wird die Benutzungsgebühr auf 14,00 €/m² festgesetzt, wird sie zwar durch den Regelsatz des zuständigen Leistungsträgers abgedeckt, jedoch können die Kosten, welche durch die Unterkunft Augustenstraße 63 verursacht werden, nicht ausgeglichen werden.

Bei Festsetzung der Benutzungsgebühr auf 14,00 €/m² und einer zu erwartenden Auslastung des Objekts von durchschnittlich 5 % können jedoch maximal 2.494,80 € Jahreseinnahmen erreicht werden.

Somit entstünde ein jährliches Defizit von mindestens 63.982,98 €. Ein Kostenausgleich in den Jahren 2022 – 2024 ist bei der zu erwartenden Auslastung des Objektes nicht möglich.

d) bei Anpassung an den ortsüblichen Mietpreis für die Stadt Köthen (Anhalt) in Höhe von 8,02 €/m²

Wird die Benutzungsgebühr auf 8,02 €/m² festgesetzt, und somit an den ortsüblichen Mietpreis angepasst, können die Kosten, welche durch die Unterkunft Augustenstraße 63 verursacht werden, ebenfalls nicht ausgeglichen werden.

Bei Festsetzung der Benutzungsgebühr auf 8,02 €/m² und einer zu erwartenden Auslastung des Objekts von durchschnittlich 5 % können jedoch maximal 1.429,16 € Jahreseinnahmen erreicht werden.

Somit entstünde ein jährliches Defizit von mindestens 65.048,62 €. Ein Kostenausgleich in

den Jahren 2022 – 2024 ist bei der zu erwartenden Auslastung des Objektes nicht möglich.

e) bei Gleichsetzung mit der Kostenübernahme pro m² angemessene Wohnfläche durch den Leistungsträger in Höhe von 6,44 €/m²

Wird die Benutzungsgebühr auf 6,44 €/m² festgesetzt, und somit an den durch die Leistungsträger als angemessene monatliche Bruttokaltmiete pro m² angepasst, können die Kosten, welche durch die Unterkunft Augustenstraße 63 verursacht werden, ebenfalls nicht ausgeglichen werden.

Bei Festsetzung der Benutzungsgebühr auf 6,44 €/m² und einer zu erwartenden Auslastung des Objekts von durchschnittlich 5 % können jedoch maximal 1.147,61 € Jahreseinnahmen erreicht werden.

Somit entstünde ein jährliches Defizit von mindestens 65.330,17 €. Ein Kostenausgleich in den Jahren 2022 – 2024 ist bei der zu erwartenden Auslastung des Objektes nicht möglich.

II.

Gebührenkalkulation Notunterkunft Augustenstraße 63

1. Kalkulation des Tagessatzes für die Benutzung der Notunterkunft (Anlage 4)

Für die Nutzung der Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63 sind derzeit Gebühren in Höhe von 1,91 € je Tag zu entrichten. Zusätzlich sind die Kosten der Reinigung der Notunterkunft und der Bettwäsche zu entrichten.

Um die Kosten für die Notunterkunft zu berechnen, wurden die bereits kalkulierten Gesamtkosten der Jahre 2022 - 2024 des Objektes Augustenstraße 63 zu Grunde gelegt. Der relevante Anteil der Notunterkunft an der Gesamtgröße des Objektes wurde mit 4 % ermittelt. Um diesen Prozentsatz wurden die Gesamtausgaben reduziert. Folglich ergibt sich für den Planungshorizont ein durchschnittlicher Gesamtaufwand in Höhe von 2.816,67 € jährlich. Dieser Betrag wird mit maximalen Belegungstagen pro Jahr ins Verhältnis gesetzt.

Wie der Berechnung in der Anlage 4 zu entnehmen ist, ergibt sich dann eine Benutzungsgebühr für die Nutzung der Notunterkunft in Höhe von 3,85 € je Tag, zuzüglich der Kosten für die Reinigung der Unterkunft und der Bettwäsche.

Bei einer durchschnittlichen Auslastung pro Jahr von 23 Tagen (6,30 %), jedoch maximal 88,55 € Jahreseinnahmen erreicht werden.

Somit entstünde ein jährliches Defizit von mindestens 2.728,12 €. Ein Kostenausgleich in den Jahren 2022 – 2024 ist bei der zu erwartenden Auslastung des Objektes nicht möglich.

Eine Erhebung des kostendeckenden Gebührensatzes in Höhe von 122,46 €/Tag wäre, auf Grund der Tatsache, dass dem Nutzer lediglich ein Schlafplatz für eine Nacht zur Verfügung steht, sozial nicht gerechtfertigt.

III.

Beschlagnahmter Wohnraum

Durch die Stadt Köthen (Anhalt) kann, sofern erforderlich, Wohnraum Dritter für die Unterbringung Obdachlose beschlagnahmt werden. Der Mietzins für den beschlagnahmten Wohnraum ist dann durch die Stadt zu entrichten. Dem Nutzer werden diese Kosten (Mietzins) durch die Stadt auferlegt.

In der Praxis wird dies seit Jahren so praktiziert. Eine Regelung in dieser Satzung wurde jedoch bisher nicht dazu festgeschrieben.

IV.

Entscheidungsvorschlag

Mittels der Gebührenkalkulation wurden, um eine Kostendeckung zu erreichen, Benutzungsgebühren für das Obdach Augustenstraße 63 in Höhe von 373,05 €/m² pro Monat ermittelt.

Unter Beachtung, dass die derzeit größte Unterkunft von 23 m² verfügt, ergibt sich hier eine monatliche Gebühr in Höhe von 8.580,15 €.

Bei einem Großteil der eingewiesenen Personen werden die Benutzungsgebühren durch den zuständigen Leistungsträger, der KomBA – ABI bzw. des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, übernommen. Die maximal gewährten Kosten der Unterkunft (KdU) betragen derzeit 322 €.

Die anhand der Kalkulation ermittelte monatliche Benutzungsgebühr würde für die größte Unterkunft diesen KdU-Satz um mehr als das 26fache übersteigen. Die Differenz müsste von dem in dieser Unterkunft Eingewiesenen selbst getragen werden. Dies ist jedoch unwahrscheinlich, da dies die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der eingewiesenen Personen übersteigt.

Es ist unrealistisch, dem Nutzer die zur Kostendeckung erforderlichen Benutzungsgebühren aufzuerlegen. Daraus resultierende, aller Voraussicht nach erfolglose, Vollstreckungszwangsverfahren zur Eintreibung des Differenzbetrages sollten vermieden werden. Weiterhin wäre es sozial nicht gerechtfertigt, die durch den Leistungsträger übernommenen Kosten der Unterkunft in Höhe 322 € voll auszuschöpfen.

Mittels der Gebührenkalkulation wurden, um eine Kostendeckung zu erreichen, Benutzungsgebühren für die Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63 in Höhe von 122,46 €/Tag ermittelt.

Da es sich hierbei lediglich um einen Schlafplatz für die Nacht handelt, wäre es sozial nicht gerechtfertigt, den kostendeckenden Gebührensatz zu erheben.

Das Fachamt schlägt folgende Entscheidung vor:

1. für das Obdach Augustenstraße 63:

Die Benutzungsgebühr wird von 6,34 €/m² auf 6,44 €/m² erhöht.

2. für die Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63:

Die Benutzungsgebühr wird von 1,91 €/Tag auf 3,85 €/Tag erhöht.

3. für beschlagnahmten Wohnraum :

Für die Nutzung von beschlagnahmten Wohnraum ist der jeweilige Mietzins zu entrichten.



Anlage1_KostenkalkulationObdach.pdf



Anlage2_UebersichtKostendeckung.pdf



Anlage3_KalkulationTagessatzNOT.PDF



Anlage4_AlteFassung.pdf



Anlage5_Aenderungssatzung.pdf



Anlage6_Synopse.pdf

Kostenkalkulation für die Unterbringung Obdachloser im Obdach Augustenstraße 63 (ohne Notunterkunft)

Wirtschaftsjahr	IST	Prognose	Planungshorizont			Planungshorizont	Planungshorizont
	2020	2021	PLAN	PLAN	PLAN	Summe	Durchschnitt
	Obdach Augustenstraße 63	Obdach Augustenstraße 63	Obdach Augustenstraße 63	Obdach Augustenstraße 63	Obdach Augustenstraße 63	Obdach Augustenstraße 63	Obdach Augustenstraße 63
Personal-/Verwaltungskosten	6.881,48 €	7.186,80 €	7.325,00 €	7.337,00 €	7.337,00 €	21.999,00 €	7.333,00 €
davon Personalkosten	5.724,46 €	5.900,00 €	5.968,00 €	5.980,00 €	5.980,00 €	17.928,00 €	5.976,00 €
davon VerwaltungsOverheadkosten	1.157,02 €	1.286,80 €	1.196,00 €	1.196,00 €	1.196,00 €	3.588,00 €	1.196,00 €
Kosten der Objektbewirtschaftung <i>(Strom, Wasser, Abwasser, Reinigung, Abfallentsorgung, Unterhaltung und Wartung bauliche Anlagen und Einrichtungsgegenstände)</i>	32.320,52 €	41.461,00 €	52.405,00 €	52.405,00 €	52.405,00 €	157.215,00 €	52.405,00 €
Kalkulatorische Objektkosten <i>(Abschreibung, Sonderposten)</i>	6.091,63 €	5.938,05 €	6.204,16 €	6.673,11 €	7.342,06 €	20.219,33 €	6.739,78 €
Gesamtaufwand:	45.293,62 €	54.585,85 €	65.934,16 €	66.415,11 €	67.084,06 €	199.433,33 €	66.477,78 €
Gesamterträge <i>(Benutzungsgebühren, Rückerstattung Versorgungsträger, Kostenrückerstattung Beräumung und Reinigung)</i>	1.281,37 €	1.281,37 €					
Ergebnissaldo:	-44.012,25 €	-53.304,48 €					
Gesamtgröße in m ²	254,00 m ²		277,00 m ²	277,00 m ²	277,00 m ²		277,00 m ²
prozentuale Auslastung des Objektes	Auslastung: 2,31%		Auslastung: 5,36%	Auslastung: 5,36%	Auslastung: 5,36%		Auslastung: 5,36%
Ist-Objektauslastung (gem. Auslastungsgrad)	5,87 m ²		14,84 m ²	14,84 m ²	14,86 m ²		14,85 m ²
Kosten pro m ² pro Jahr (bei Vollaustung)	178,32 €/m ² p.a.		238,03 €/m ² p.a.	238,03 €/m ² p.a.	239,77 €/m ² p.a.		239,99 €/m ² p.a.
Kosten pro m ² pro Monat (bei Vollaustung)	14,86 €/m ² p.m.		19,84 €/m ² p.m.	19,84 €/m ² p.m.	19,98 €/m ² p.m.		20,00 €/m ² p.m.
Kosten pro m ² pro Jahr (gem. Ist-Auslastung)	7.716,12 €/m ² p.a.		4.443,00 €/m ² p.a.	4.475,41 €/m ² p.a.	4.514,41 €/m ² p.a.		4.476,62 €/m ² p.a.
Kosten pro m ² pro Monat (gem. Ist-Auslastung)	643,01 €/m² p.m.		370,25 €/m² p.m.	372,95 €/m² p.m.	376,20 €/m² p.m.		373,05 €/m² p.m.
davon Anteil Personal-/Verwaltungskosten	97,69 €/m ² p.m.		40,36 €/m ² p.m.	41,13 €/m ² p.m.	41,15 €/m ² p.m.		41,15 €/m ² p.m.
davon Anteil Objektbewirtschaftung	458,84 €/m ² p.m.		294,28 €/m ² p.m.	294,28 €/m ² p.m.	293,88 €/m ² p.m.		294,08 €/m ² p.m.
davon Anteil kalkulatorische Objektkosten	3,00 €/m ² p.m.		33,34 €/m ² p.m.	34,84 €/m ² p.m.	37,42 €/m ² p.m.		37,82 €/m ² p.m.

Berechnung Kosten pro Jahr

- a) bei Vollaustung = Gesamtaufwand / Gesamtgröße
 b) Ist-Auslastung = Gesamtaufwand / Ist-Objektauslastung

Mittels der tatsächlichen Auslastung der Jahre 2019 (11,18 %) 2020 (2,31 %) und 2021 (Stand Juni 2,60 %) wird die Auslastung des Planungshorizontes kalkuliert. So ergibt sich ein Auslastungsgrad von 5,36 % pro Planjahr.

Übersicht Kostendeckung

Nutzungsgebühr für das Objekt Augustenstraße 63
Kalkulationszeitraum 2022 - 2024

ortsübliche Miete (bis 30 m²) lt. Mietspiegel Stand 05/2021

Grundmiete:	6,39 €/m ²
Nebenkosten:	1,63 €/m ²
Bruttokaltmiete:	8,02 €/m ²

von der KomBA ABI aktuell finanziert

angemessene Wohnfläche:	50,00 m ²
Bruttokaltmiete max.:	322,00 €

a) Kostendeckung bei derzeitiger Benutzungsgebühr

	erforderliche Jahreseinnahmen um Kostendeckung zu erzielen	Gesamtgröße in m ²	Gesamtaufwendungen je m ² /Jahr	Auslastung im Durchschnitt in m ²		bisherige Benutzungsgebühr je m ²	damit erreichbare Jahreseinnahmen	jährliches Defizit
Augustenstraße 63 (keine Veränderung der Belegungszahlen)	66.477,78 €	277	239,99 €	15	5%	6,34 €	1.129,79 €	-65.347,99 €
Summen							1.129,79 €	-65.347,99 €

Laut 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) vom 06.07.2015 sind derzeit für das Objekt Augustenstraße 63 Benutzungsgebühren in Höhe von **6,34 €/m²** zu erheben,

b) Kostendeckung bei kalkulierter Benutzungsgebühr

	erforderliche Jahreseinnahmen um Kostendeckung zu erzielen	Gesamtgröße in m ²	Gesamt- aufwendungen je m ² /Jahr	Auslastung im Durchschnitt in m ²		Festsetzung der Benutzungsgebühr je m ² auf	damit erreichbare Jahreseinnahmen	jährliches Defizit
Augustenstraße 63 (keine Veränderung der Belegungszahlen)	66.477,78 €	277	239,99 €	15	5%	373,05 €	66.477,78 €	0,00 €
Summen							66.477,78 €	0,00 €

c) Kostendeckung bei maximal durch Leistungsträger übernommener Benutzungsgebühr

	erforderliche Jahreseinnahmen um Kostendeckung zu erzielen	durchschnittliche Gesamtgröße in m ²	Gesamt- aufwendungen je m ² /Jahr	Auslastung im Durchschnitt in m ²		Festsetzung der Benutzungsgebühr je m ² auf	damit erreichbare Jahreseinnahmen	jährliches Defizit
Augustenstraße 63 (keine Veränderung der Belegungszahlen)	66.477,78 €	277	239,99 €	15	5%	14,00 €	2.494,80 €	-63.982,98 €
Summen							2.494,80 €	-63.982,98 €

Durch die Leistungsträger werden maximal 322,00 € Kosten für die Unterkunft (Miete / Nutzungsgebühr) pro Leistungsempfänger / Unterkunft übernommen. Mit dem Hintergrund, dass die größte im Objekt befindliche Unterkunft für eine Person 23 m² groß ist, ergibt sich ein maximaler Gebührensatz in Höhe von **14,00 €/m²** (322,00 € / 23 m² = 14,00 €/m²).

d) Kostendeckung bei Anpassung an den ortsüblichen Mietpreis für die Stadt Köthen (Anhalt)

	erforderliche Jahreseinnahmen um Kostendeckung zu erzielen	Gesamtgröße in m ²	Gesamt- aufwendungen je m ² /Jahr	Auslastung im Durchschnitt in m ²		Festsetzung der Benutzungsgebühr je m ² auf	damit erreichbare Jahreseinnahmen	jährliches Defizit
Augustenstraße 63 (keine Veränderung der Belegungszahlen)	66.477,78 €	277	239,99 €	15	5%	8,02 €	1.429,16 €	-65.048,62 €
Summen							1.429,16 €	-65.048,62 €

Mit Stand 06/2021 liegt der ortsübliche Mietpreis, bei Wohnungen bis zu 30 m² bei **8,02 €/m²**. Die größte belegbare Unterkunft für eine Person im Objekt ist 23 m² groß.

e) Kostendeckung bei Gleichsetzung mit der Kostenübernahme pro m² angemessene Wohnfläche durch den Leistungsträger

	erforderliche Jahreseinnahmen um Kostendeckung zu erzielen	Gesamtgröße in m ²	Gesamt- aufwendungen je m ² /Jahr	Auslastung im Durchschnitt in m ²		Festsetzung der Benutzungsgebühr je m ² auf	damit erreichbare Jahreseinnahmen	jährliches Defizit
Augustenstraße 63 (keine Veränderung der Belegungszahlen)	66.477,78 €	277	239,99 €	15	5%	6,44 €	1.147,61 €	-65.330,17 €
Summen							1.147,61 €	-65.330,17 €

Durch die Leistungsträger werden maximal 322,00 € Kosten für die Unterkunft (Miete / Nutzungsgebühr) pro Leistungsempfänger / Unterkunft übernommen. Als angemessene Wohnfläche werden durch den Leistungsträger pro Leistungsempfänger 50 m² zugestanden. Setzt man dies ins Verhältnis (322 € / 50 m²), ergibt sich, dass durch den Leistungsträger **6,44 € / m²** als angemessene Bruttokaltmiete angesehen und übernommen werden.

Kostenkalkulation des Tagessatzes für die Unterbringung Obdachloser in der Notunterkunft

Wirtschaftsjahr	IST	Prognose	Planungshorizont			Planungshorizont	Planungshorizont
	2020	2021	PLAN	PLAN	PLAN	Summe	Durchschnitt
	Notunterkunft	Notunterkunft	2022	2023	2024	2022-2024	2022-2024
			Notunterkunft	Notunterkunft	Notunterkunft	Notunterkunft	Notunterkunft
Personal-/Verwaltungskosten (anteilig)	598,39 €	603,20 €	634,00 €	638,00 €	638,00 €	1.910,00 €	636,67 €
Kosten der Objektbewirtschaftung (anteilig)	1.191,77 €	1.424,00 €	1.880,00 €	1.880,00 €	1.880,00 €	5.640,00 €	1.880,00 €
Kalkulatorische Objektkosten (anteilig)	245,08 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	900,00 €	300,00 €
Gesamtaufwand:	2.035,25 €	2.327,20 €	2.814,00 €	2.818,00 €	2.818,00 €	8.450,00 €	2.816,67 €
Gesamterträge (Benutzungsgebühren):	158,53 €	43,93 €	88,55 €	88,55 €	88,55 €	265,65 €	88,55 €
Ergebnissaldo	-1.876,72 €	-2.283,27 €	-2.725,45 €	-2.729,45 €	-2.729,45 €	-8.184,35 €	-2.728,12 €
Belegungstage (maximal pro Jahr)	732 Tage	730 Tage	730 Tage	730 Tage	732 Tage		731 Tage
Belegungstage (IST pro Jahr)	83 Tage	23 Tage	23 Tage	23 Tage	23 Tage		23 Tage
prozentuale Auslastung der Notunterkunft	Auslastung: 11,34%	Auslastung: 3,15%	Auslastung: 3,15%	Auslastung: 3,15%	Auslastung: 3,14%		Auslastung: 3,15%
Kosten pro Tag (entsprechend IST-Auslastung)	24,52 €/Tag	101,18 €/Tag	122,35 €/Tag	122,52 €/Tag	122,52 €/Tag		122,46 €/Tag
Kosten pro Tag	2,78 €/Tag	3,19 €/Tag	3,85 €/Tag	3,86 €/Tag	3,85 €/Tag		3,85 €/Tag
davon Anteil Personal-/Verwaltungskosten	0,82 €/Tag	0,83 €/Tag	0,87 €/Tag	0,87 €/Tag	0,87 €/Tag		0,87 €/Tag
davon Anteil Objektbewirtschaftung	1,63 €/Tag	1,95 €/Tag	2,58 €/Tag	2,58 €/Tag	2,57 €/Tag		2,57 €/Tag
davon Anteil Objektkosten	0,33 €/Tag	0,41 €/Tag	0,41 €/Tag	0,41 €/Tag	0,41 €/Tag		0,41 €/Tag

Belegungstage

In der Notunterkunft stehen zwei Schlafplätze zur Verfügung. Die maximale Belegung liegt daher bei Tage pro Jahr * 2 (366*2 bzw 365*2)

Um eine Prognose bzw. Planzahl für die Belegung der Jahre 2021-2024 zu ermitteln, wurde die durchschnittliche Belegung der Jahre 2016-2020 berechnet:

2016 - 5 Nächte 2017 - 3 Nächte 2018 - 11 Nächte 2019 - 14 Nächte 2020 - 83 Nächte

=116 Nächte / 5 Jahre = 23

SATZUNG ÜBER DIE ERHEBUNG VON BENUTZUNGSGEBÜHREN FÜR DIE UNTERBRINGUNG OBdachloser IN DER STADT KÖTHEN (ANHALT)

vom 15.03.2013 (AmtsBl. 03/2013), geändert durch

Lfd. Nr.	Ändernde Satzung		
	Ausfertigung	Amtsblatt	Inkrafttreten
1.	1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)		
	06.07.2015	07/2015	01.08.2015

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

	§		§
Gebührenpflicht	1	Billigkeitsmaßnahmen	5
Fälligkeit der Gebühren	2	Sprachliche Gleichstellung	5
Gebührenberechnung	3	Inkrafttreten	6
Rückständige Gebühren	4		

Aufgrund der §§ 1, 2, 5 und 13 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1996 (GVBl. S. 405) zuletzt geändert am 02.02.2011 (GVBl. LSA S. 58) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) in seiner Sitzung am 14.03.2013 folgende Gebührensatzung beschlossen

§ 1. Gebührenpflicht. (1) ¹Die Stadt Köthen (Anhalt) erhebt für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte Benutzungsgebühren. ²Gebührenpflichtig ist der Benutzer einer Unterkunft. ³Benutzen mehrere Personen eine Unterkunft, so haften sie für die Gebühren als Gesamtschuldner.

(2) Vorübergehende Abwesenheit entbindet nicht von der Gebührenpflicht.

§ 2. Fälligkeit der Gebühren. (1) ¹Die Gebührenpflicht entsteht von dem Tag an, an dem das Benutzungsverhältnis nach § 3 der Satzung über die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) beginnt. ²Sie endet mit Ablauf des Tages der ordnungsgemäßen Räumung und Übergabe der Unterkunft an einen mit der Aufsicht und Verwaltung des Obdaches beauftragten Bediensteten der Stadt Köthen (Anhalt) oder dem Tag der zwangsweisen Räumung.

(2) ¹Die Benutzungsgebühr wird durch Gebührenbescheid festgesetzt. ²Die Benutzungsgebühr ist jeweils monatlich im Voraus, und zwar spätestens bis zum 5. Werktag eines Monats an die Stadtkasse Köthen (Anhalt) zu zahlen. ³Bei Neueinweisung ist die Benutzungsgebühr für den laufenden Monat innerhalb von 5 Tagen nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides an die Stadtkasse Köthen (Anhalt) zu zahlen².

(3) ¹Besteht die Gebührenpflicht nicht während des gesamten Monats, wird der einzelne gebührenpflichtige Tag mit 1/30 der Monatsgebühr berechnet. ²Am Tage der Umsetzung von einer

¹ Geändert durch 1. Änderungssatzung.

² Geändert durch 1. Änderungssatzung.

30-100 ObLoGebS

Unterkunft in eine andere Unterkunft ist nur die Tagesgebühr für die neue Unterkunft zu entrichten.

§ 3. Gebührenberechnung. (1)³ ¹Die Benutzungsgebühr wird nach der Grundfläche der benutzten Räume berechnet, die auf volle Quadratmeter aufgerundet wird. ²Die Gebührensätze betragen je Quadratmeter und Monat

1. im Obdach Angerstraße 52 6,56 Euro und
2. im Obdach Augustenstraße 63 6,34 Euro.

(2) In der Benutzungsgebühr sind die verbrauchsabhängigen Kosten (Betriebskosten) wie zum Beispiel für Wasser, Abwasser, Fäkalienentsorgung, Müllabfuhr und Strom im Treppenhaus, Keller und Boden sowie bauliche Instandhaltungen enthalten.

(3) ¹Soweit technisch möglich, erfolgt die Lieferung elektrischer Energie aufgrund eines zwischen den jeweiligen Nutzern der Unterkunft und eines frei wählbaren Energieversorgers selbst abzuschließenden Stromlieferungsvertrages. ²Die Stromkosten sind dann vom Benutzer direkt an diesen Anbieter zu zahlen. ³Auftretende Probleme sind vom Nutzer selbst mit dem Versorger zu regeln.

(4) ¹Für die Nutzung der Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63 sind Gebühren in Höhe von 1,91 Euro je Tag zuzüglich der Kosten der Reinigung der Unterkunft und der Bettwäsche zu entrichten⁴. ²Dabei sind der Tag des Bezuges sowie der Tag der Rückgabe der Unterkunft als jeweils ein Tag zu berechnen.

§ 4. Billigkeitsmaßnahmen.⁵ ¹Ansprüche der Stadt (Anhalt) aus dem Abgabenschuldverhältnis können ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint⁶. ²Ist deren Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig, können sie ganz oder zum Teil erlassen werden.

§ 5. Sprachliche Gleichstellung. Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten jeweils in der weiblichen und männlichen Form.

§ 6. Inkrafttreten. ¹Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft⁷. ²Gleichzeitig tritt die Satzung über die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) vom 09.02.2001 außer Kraft.

³ Geändert durch 1. Änderungssatzung.

⁴ Geändert durch 1. Änderungssatzung.

⁵ § 4 a. F. wurde durch die 1. Änderungssatzung gestrichen. § 5 a. F. „Billigkeitsmaßnahmen“ wurde § 4.

⁶ Geändert durch 1. Änderungssatzung.

⁷ Bekanntmachung am 28.03.2013.

2. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)

Aufgrund der §§ 8 Abs. 1 und 45 Abs. 2 Nr. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100) sowie den §§ 1, 2 und 5 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA) in der Fassung und Bekanntmachung vom 13.12.1996 (GVBl. LSA S. 405 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2020 (GVBl. LSA S. 712) hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.09.2021 folgende 2. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) beschlossen:

Art. I

Die Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) wird wie folgt geändert:

1. § 3 erhält folgende Fassung:

(1)¹Die Benutzungsgebühr wird nach der Grundfläche der benutzten Räume berechnet, die auf volle Quadratmeter aufgerundet wird. ²Die Gebührensätze betragen je Quadratmeter und Monat im Obdach Augustenstraße 63 6,44 Euro.

(2) In der Benutzungsgebühr sind die verbrauchsabhängigen Kosten (Betriebskosten) wie zum Beispiel für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr und Strom, sowie bauliche Instandhaltungen enthalten.

(3) ¹Für die Nutzung der Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63 sind Gebühren in Höhe von 3,85 Euro je Tag zuzüglich der Kosten der Reinigung der Unterkunft und der Bettwäsche zu entrichten. ²Dabei sind der Tag des Bezuges sowie der Tag der Rückgabe der Unterkunft als jeweils ein Tag zu berechnen.

4) ¹Für die Nutzung von beschlagnahmtem Wohnraum ist der jeweilige Mietzins zu entrichten. ²Die Lieferung elektrischer Energie erfolgt aufgrund eines zwischen dem jeweiligen Nutzer des Wohnraums und eines frei wählbaren Energieversorgers selbst abzuschließenden Stromlieferungsvertrages. ³Die Stromkosten sind vom Nutzer direkt an den Versorger zu zahlen. ⁴Auftretende Probleme sind vom Nutzer selbst mit dem Versorger zu regeln.

2. § 5 erhält folgende Fassung:

Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten in jeglicher Form.

Art. II

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Köthen (Anhalt)

Bernd Hauschild

Oberbürgermeister

(Siegel)

Synopse zur 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)

alte Fassung (a. F.)	Erläuterung	neue Fassung (n. F.)
<p style="text-align: center;">Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)</p>		<p style="text-align: center;">Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)</p>
<p>Aufgrund der §§ 1, 2, 5 und 13 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1996 (GVBl. S. 405) zuletzt geändert am 02.02.2011 (GVBl. LSA S. 58) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) in seiner Sitzung am 14.03.2013 folgende Gebührensatzung beschlossen</p>	<p style="text-align: center;">Anpassung auf Grund des Inkrafttretens des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt</p>	<p><u>Aufgrund der §§ 8 Abs. 1 und 45 Abs. 2 Nr. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100) sowie den §§ 1, 2 und 5 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA) in der Fassung und Bekanntmachung vom 13.12.1996 (GVBl. LSA S. 405) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2020 (GVBl. LSA S. 712) hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.09.2021 folgende 2. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) beschlossen:</u></p>
<p style="text-align: center;">§ 1 Gebührenpflicht</p>		<p style="text-align: center;">§ 1 Gebührenpflicht</p>
<p>(1) ¹Die Stadt Köthen (Anhalt) erhebt für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte Benutzungsgebühren. ²Gebührenpflichtig ist der Benutzer einer Unterkunft. ³Benutzen mehrere Personen eine Unterkunft, so haften sie für die Gebühren als Gesamtschuldner.</p>	<p style="text-align: center;">Keine Änderungen.</p>	<p>(1) ¹Die Stadt Köthen (Anhalt) erhebt für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte Benutzungsgebühren. ²Gebührenpflichtig ist der Benutzer einer Unterkunft. ³Benutzen mehrere Personen eine Unterkunft, so haften sie für die Gebühren als Gesamtschuldner.</p>
<p>(2) Vorübergehende Abwesenheit entbindet nicht von der Gebührenpflicht.</p>	<p style="text-align: center;">Keine Änderungen.</p>	<p>(2) Vorübergehende Abwesenheit entbindet nicht von der Gebührenpflicht.</p>

Synopse zur 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)

alte Fassung (a. F.)	Erläuterung	neue Fassung (n. F.)
§ 2 Fälligkeit der Gebühren		§ 2 Fälligkeit der Gebühren
(1) ¹ Die Gebührenpflicht entsteht von dem Tag an, an dem das Benutzungsverhältnis nach § 3 der Satzung über die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) beginnt. ² Sie endet mit Ablauf des Tages der ordnungsgemäßen Räumung und Übergabe der Unterkunft an einen mit der Aufsicht und Verwaltung des Obdaches beauftragten Bediensteten der Stadt Köthen (Anhalt) oder dem Tag der zwangsweisen Räumung.	Keine Änderungen.	(1) ¹ Die Gebührenpflicht entsteht von dem Tag an, an dem das Benutzungsverhältnis nach § 3 der Satzung über die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) beginnt. ² Sie endet mit Ablauf des Tages der ordnungsgemäßen Räumung und Übergabe der Unterkunft an einen mit der Aufsicht und Verwaltung des Obdaches beauftragten Bediensteten der Stadt Köthen (Anhalt) oder dem Tag der zwangsweisen Räumung.
(2) ¹ Die Benutzungsgebühr wird durch Gebührenbescheid festgesetzt. ² Die Benutzungsgebühr ist jeweils monatlich im Voraus, und zwar spätestens bis zum 5. Werktag eines Monats an die Stadtkasse Köthen (Anhalt) zu zahlen. ³ Bei Neueinweisung ist die Benutzungsgebühr für den laufenden Monat innerhalb von 5 Tagen nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides an die Stadtkasse Köthen (Anhalt) zu zahlen.	Keine Änderungen.	(2) ¹ Die Benutzungsgebühr wird durch Gebührenbescheid festgesetzt. ² Die Benutzungsgebühr ist jeweils monatlich im Voraus, und zwar spätestens bis zum 5. Werktag eines Monats an die Stadtkasse Köthen (Anhalt) zu zahlen. ³ Bei Neueinweisung ist die Benutzungsgebühr für den laufenden Monat innerhalb von 5 Tagen nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides an die Stadtkasse Köthen (Anhalt) zu zahlen.
(3) ¹ Besteht die Gebührenpflicht nicht während des gesamten Monats, wird der einzelne gebührenpflichtige Tag mit 1/30 der Monatsgebühr berechnet. ² Am Tage der Umsetzung von einer Unterkunft in eine andere Unterkunft ist nur die Tagesgebühr für die neue Unterkunft zu entrichten.	Keine Änderungen.	(3) ¹ Besteht die Gebührenpflicht nicht während des gesamten Monats, wird der einzelne gebührenpflichtige Tag mit 1/30 der Monatsgebühr berechnet. ² Am Tage der Umsetzung von einer Unterkunft in eine andere Unterkunft ist nur die Tagesgebühr für die neue Unterkunft zu entrichten.

Synopse zur 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)

alte Fassung (a. F.)	Erläuterung	neue Fassung (n. F.)
<p>§ 3 Gebührenberechnung</p>		<p>§ 3 Gebührenberechnung</p>
<p>(1) ¹Die Benutzungsgebühr wird nach der Grundfläche der benutzten Räume berechnet, die auf volle Quadratmeter aufgerundet wird. ²Die Gebührensätze betragen je Quadratmeter und Monat</p> <p>1. im Obdach Angerstraße 52 6,56 Euro und 2. im Obdach Augustenstraße 63 <u>6,34</u> Euro.</p>	<p style="text-align: center;">Streichung des Gebührensatzes für das Objekt Angerstraße 52, da dieses seit September 2015 nicht mehr zur Unterbringung Obdachloser genutzt wird.</p> <p style="text-align: center;">Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 des KAG LSA soll das Gebührenaufkommen die Kosten der jeweiligen Einrichtung decken. Die Anhebung der Benutzungsgebühren ist erforderlich, da die Höhe der derzeitigen Benutzungsgebühren die Kosten der Einrichtung nicht decken. Für die Ermittlung kostendeckender Benutzungsgebühren wurde eine Kalkulation der Benutzungsgebühren für den Kalkulationszeitraum 2021 – 2024 durchgeführt. Die so ermittelten erforderlichen Benutzungsgebühren übersteigen jedoch die durch örtlichen Leistungsträger übernommenen Kosten der Unterkunft. Um eine sozialverträgliche Belastung für den Einzelnen zu erlangen, ist daher eine Kappung der Gebühren im Sinne des KAG LSA erforderlich. Hieraus ergibt sich der maximal möglich Gebührensatz pro m² und Monat.</p>	<p>(1) ¹Die Benutzungsgebühr wird nach der Grundfläche der benutzten Räume berechnet, die auf volle Quadratmeter aufgerundet wird. ²Die Gebührensätze betragen je Quadratmeter und Monat im Obdach Augustenstraße 63 <u>6,44</u> Euro.</p>
<p>(2) In der Benutzungsgebühr sind die verbrauchsabhängigen Kosten (Betriebskosten) wie zum Beispiel für Wasser, Abwasser, Fäkalienentsorgung, Müllabfuhr und Strom im Treppenhaus, Keller und Boden sowie bauliche Instandhaltungen enthalten.</p>	<p style="text-align: center;">Streichung „Fäkalienentsorgung“ – Dies bezog sich ausschließlich auf das Obdach Angerstraße.</p> <p style="text-align: center;">Streichung „im Treppenhaus, Keller und Boden“ – sämtliche Stromkosten werden zukünftig anteilig über die Benutzungsgebühr umgelegt</p>	<p>(2) In der Benutzungsgebühr sind die verbrauchsabhängigen Kosten (Betriebskosten) wie zum Beispiel für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr und Strom, sowie bauliche Instandhaltungen enthalten.</p>

Synopse zur 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)

alte Fassung (a. F.)	Erläuterung	neue Fassung (n. F.)
<p>(3) ¹Soweit technisch möglich, erfolgt die Lieferung elektrischer Energie aufgrund eines zwischen den jeweiligen Nutzern der Unterkunft und eines frei wählbaren Energieversorgers selbst abzuschließenden Stromlieferungsvertrages. ²Die Stromkosten sind dann vom Benutzer direkt an diesen Anbieter zu zahlen. ³Auftretende Probleme sind vom Nutzer selbst mit dem Versorger zu regeln.</p>	<p>Da die Unterbringung in der Unterkunft nur für einen kurzen Zeitraum erfolgen soll und so mitunter nur wenige Tage dauern kann, ist eine Stroman- bzw. Abmeldung durch die Nutzer selbst nicht praktikabel. In den vergangenen Jahren wurde die An- bzw. Abmeldung durch die Stadt, im Namen der Nutzer, übernommen, da diese zumeist nicht dazu im Stande waren. Weiterhin ist es den Nutzern mit Änderung der Obdachlosensatzung im Dezember 2020 nicht mehr gestattet, elektrische Geräte in die Unterkunft einzubringen. So entstehen nur Kosten für Lichtstrom und den Verbrauch der bereitgestellten Kühlschränke, welches wiederum zur Mindestausstattung für eine Unterkunft zählt.</p>	
<p>(4) ¹Für die Nutzung der Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63 sind Gebühren in Höhe von <u>1,91</u> Euro je Tag zuzüglich der Kosten der Reinigung der Unterkunft und der Bettwäsche zu entrichten. ²Dabei sind der Tag des Bezuges sowie der Tag der Rückgabe der Unterkunft als jeweils ein Tag zu berechnen.</p>	<p style="text-align: center;">Neunummerierung erforderlich</p> <p style="text-align: center;">Anteilige Anpassung der Benutzungsgebühren auf Grundlage der Gesamtausgaben für das Objekt.</p>	<p>(3) ¹Für die Nutzung der Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63 sind Gebühren in Höhe von <u>3,85</u> Euro je Tag zuzüglich der Kosten der Reinigung der Unterkunft und der Bettwäsche zu entrichten. ²Dabei sind der Tag des Bezuges sowie der Tag der Rückgabe der Unterkunft als jeweils ein Tag zu berechnen.</p>
	<p style="text-align: center;">Bis dato war der Umgang mit beschlagnahmten Wohnraum und dem anfallenden Mietzins nicht in der Satzung geregelt. In der Praxis erfolgt die Umsetzung bereits seit vielen Jahren so, wie nun in Abs. 4 festgeschrieben.</p>	<p>4) ¹Für die Nutzung von beschlagnahmtem Wohnraum ist der jeweilige Mietzins zu entrichten. ²Die Lieferung elektrischer Energie erfolgt aufgrund eines zwischen dem jeweiligen Nutzer des Wohnraums und eines frei wählbaren Energieversorgers selbst abzuschließenden Stromlieferungsvertrages. ³Die Stromkosten sind vom Nutzer direkt an den Versorger zu zahlen. ⁴Auftretende Probleme sind vom Nutzer selbst mit dem Versorger zu regeln.</p>

Synopse zur 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)

alte Fassung (a. F.)	Erläuterung	neue Fassung (n. F.)
§ 4 Billigkeitsmaßnahmen		§ 4 Billigkeitsmaßnahmen
¹ Ansprüche der Stadt (Anhalt) aus dem Abgabenschuldverhältnis können ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. ² Ist deren Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig, können sie ganz oder zum Teil erlassen werden.	Keine Änderungen.	¹ Ansprüche der Stadt (Anhalt) aus dem Abgabenschuldverhältnis können ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. ² Ist deren Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig, können sie ganz oder zum Teil erlassen werden.
§ 5 Sprachliche Gleichstellung		§ 5 Sprachliche Gleichstellung
Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten <u>jeweils</u> in der weiblichen und männlichen Form.	Redaktionelle Änderung	Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten in <u>jeglicher</u> Form.
§ 6 Inkrafttreten		§ 6 Inkrafttreten
¹ Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. ² Gleichzeitig tritt die Satzung über die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) vom 09.02.2001 außer Kraft.	keine Änderung	¹ Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. ² Gleichzeitig tritt die Satzung über die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) vom 09.02.2001 außer Kraft.

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2021115/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Sozial- und Kulturausschuss	Sitzung am: 28.07.2021 TOP: 2.4
Amt: Amt 65	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2021115/1
	Az.:	erstellt am: 08.07.2021

Betreff

**Grundsatzentscheidung Neubau/Sanierung der Grundschule und Hort
"Wolfgang Ratke" mit Sporthalle in Köthen, Hugo-Junkers-Straße**

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	28.07.2021: Sozial- und Kulturausschuss	28.07.2021	entspr. prot. Änd.
2	29.07.2021: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	29.07.2021	entspr. prot. Änd.
3	31.08.2021: Hauptausschuss	31.08.2021	laut BV
4	21.09.2021: Stadtrat	21.09.2021	

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Stephanie Behrendt		19.07.2021

Beschlussentwurf

Der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss beschließt den Neubau der Grundschule Wolfgang Ratke in Köthen mit Einfeld-Sporthalle auf dem Grundstück Hugo Junkers Straße 19 (Flur 19, Flurstück 134).

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsleistungen LP 1 - 2 für eine Objektplanung Neubau Ratkeschule (Grundschule und Hort, Turnhalle) auf der Grundlage der Aufgabenstellung (Anlage 9) auszuschreiben.

Gesetzliche Grundlagen:

KVG, Bauordnung LSA

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Das Objekt der Grundschule "Wolfgang Ratke" besteht grundlegend aus dem zweigeschossigen Schulgebäude, der Sporthalle und einem eingeschossigen Hortgebäude. Über einen Anbau, in dem sich ein Werkraum, die Aula, der Speiseraum sowie die Umkleide- und Sanitärräume der Sporthalle befinden, ist die Sporthalle mit dem Schulgebäude baulich verbunden.

Neben massiver Defizite in der Bausubstanz der genannten Gebäude wurden den Bauwerken Naphthalinbelastungen attestiert.

Diese Belastungen führten dazu, dass die Aula und das Hortgebäude nicht mehr genutzt werden kann und der Speiseraum nur noch mit dauerhaften Luftverbesserungsmaßnahmen. Die Naphthalinbelastungen im Schulgebäude haben den Grenzwert, welche eine dauerhafte Nutzung ausschließen würden, bislang nicht erreicht.

Neben der desolaten Bausubstanz erfüllt die Ratkeschule ebenso nicht die räumlichen Anforderungen an einen zukunftsweisenden Lehrbetrieb.

Im Schulkonzept der Stadt Köthen ist die Ratkeschule langfristig als 2-zügige Grundschule mit Turnhalle und angeschlossenen Hort festgeschrieben. Die Ratkeschule soll als 1. barrierefreie Grundschule der Stadt Köthen baulich hergerichtet werden. Derzeit sind lediglich das Erdgeschoss des Schulgebäudes, die Aula und die Sporthalle barrierefrei erreichbar.

Die Summe der beschriebenen Mängel gab den Anlass dazu, untersuchen zu lassen, welche der 2 Varianten Schulneubau oder Gebäudesanierung die bautechnisch und finanziell optimale Lösung ist, in der Ratkeschule dauerhaft den Schulbetrieb aufrecht erhalten zu können.

Mit der Durchführung dieser Untersuchungen wurde die IGA mbH Köthen /Anhalt beauftragt. Die Untersuchungen wurden jeweils als ein Konzept für Sanierung und Neubau an fiktiv entworfenen idealtypischen Schulgebäuden mit Einfeld-Sporthalle vollzogen. Dieser der Untersuchung zugrunde gelegte Schulentwurf entspricht den zukünftig erforderlichen und gewünschten baulichen und schul-/hortbetrieblichen Ansprüchen. Das Konzept stellt keine Objektplanung dar. Diese Leistungen sind in einem nächsten Schritt zu erbringen.

Die Aufgabenstellung, die textliche Beurteilung sowie die Ergebnisse der Untersuchungen in Form der Kostenermittlung, Textteil und zeichnerischer Darstellungen sind den Anlagen zu entnehmen.

Zusammengefasst wird festgestellt, dass die Schule alleinig durch eine allumfassende Sanierung bzw. durch einen Ersatzneubau dauerhaft für ihre Nutzung zu erhalten ist. Neben den größeren planerischen Freiräumen und der Reduzierung von unvorhersehbaren Zuständen der Bausubstanz sprechen die ermittelten geringeren Baukosten für einen Neubau.

Geschätzte Kosten (brutto)

Schulneubau mit Einfeld-Sporthalle:	16.726.610,25 €
Sanierung des Schulgebäudes mit Neubau Einfeld-Sporthalle:	18.184.016,34 €

Mit Bezug auf die dargestellten Untersuchungsergebnisse aus dem Variantenvergleich empfiehlt die Verwaltung, den dauerhaften Bestand der Ratkeschule durch einen Neubau zu sichern.

Die erforderlichen Investitionskosten für den Neubau der Grundschule können von der Stadt Köthen nur mit Fördermitteln aufgebracht werden. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, die Planungsleistungen LP 1 -2 für eine Objektplanung Neubau Ratkeschule (Grundschule und Hort, Turnhalle) auszuschreiben.

Im Haushalt 2021 sind im Produkt 21.1.001 Grundschulen vorhalten; SK 785100 - Bauliche Verbesserungen Ratkeschule 200.000 Euro enthalten.



Anlage1_ AufgabenstellungStadtKoethen.pdf



Anlage2_ TextteilIGA.pdf



Anlage3_ AnsichtenNeubau.pdf



Anlage4_ Erdgeschoss_ Neubau.pdf



Anlage5_ ObergeschossNeubau.pdf



Anlage6_ Ansichten Sanierung.pdf



Anlage7_ ErdgeschossSanierung.pdf



Anlage8_ ObergeschossSanierung.pdf



Anlage9_ AufgabenstellungNeubauplanungRatkeschule.pdf

Aufgabenstellung und Erläuterungen für Planungsleistungen

Hier: Untersuchung von Sanierungs- und Neubauvarianten der Grundschule Wolfgang Ratke in Köthen, Hugo-Junkers-Straße

1. Veranlassung

Mit der Bearbeitung des Schulentwicklungskonzeptes wurde auch die bauliche Situation der Schulgebäude in Augenschein genommen.

Als Ergebnis zeigten sich neben nutzungstechnischen Defiziten erhebliche bautechnische Mängel.

Der Umfang der Unzulänglichkeiten lässt den Schluss zu, dass eine grundlegende gebäudetechnische, altlastenspezifische und konstruktiven Sanierung einhergehend mit einer raumtechnischen Neuordnung erforderlich ist.

2. Planungsaufgabe

Mit der unter Punkt 1 benannten Annahme einer vollumfänglichen Sanierung und Neugestaltung der Raumsituation für Grundschule und Hort stellt sich die Frage, inwieweit hier auch ein Schulneubau in Betracht kommt. Eine diesbezügliche Variantenbetrachtung sollte prioritär der Realisierbarkeit notwendiger Nutzflächen und der Barrierefreiheit in der Schule folgen.

In diesem Zusammenhang sind für die jeweilige Variante Realisierungskosten zu schätzen.

3. Derzeitige Situation der bau- und nutzungstechnischen Substanz

3.1. Situation der bautechnischen Substanz

Die baulichen Anlagen umfassen das Schulgebäude mit Innenhof, ein daran anschließendes Zugangsgebäude mit Umkleide und Sanitäreinrichtungen, die Sporthalle selbst mit angrenzender Aula und dem Speiseraum. Separat befinden sich auf dem Schulgelände ein Nebengebäude, das derzeit Abstellräume bietet sowie Spiel- und Pausenfreiflächen.

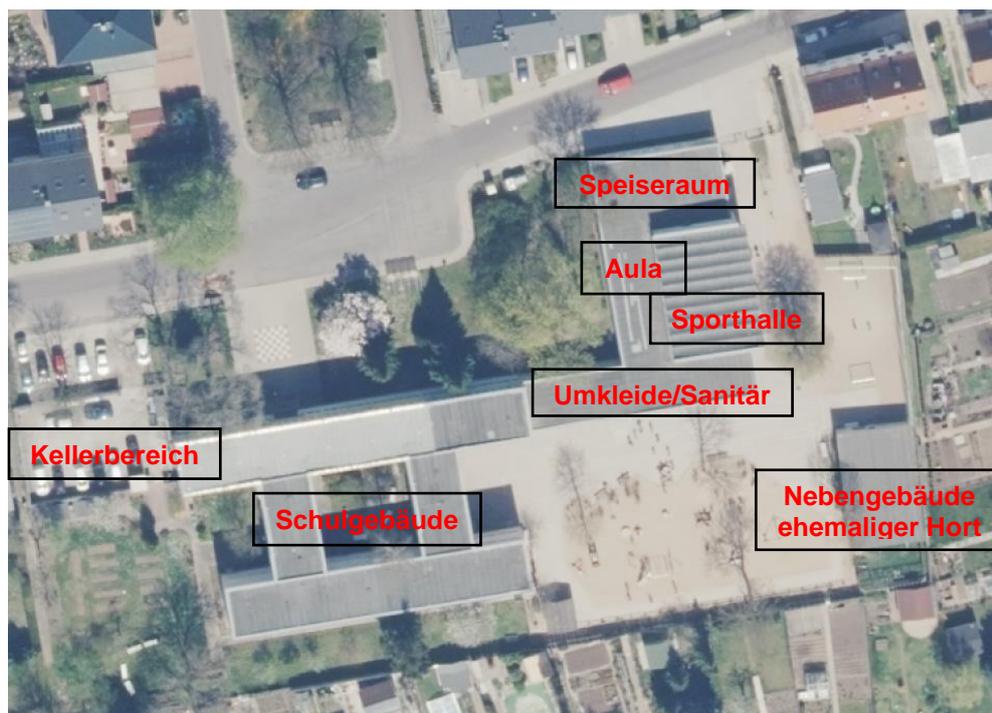


Bild 1 – Lage Ratkeschule

Das Schulgebäude ist zweigeschossig in Massivbauweise errichtet. Anfang der 90-er Jahre wurden an diesem Gebäude die Fenster und die Außentüren erneuert bzw. die Fassade und das Dach energetisch ertüchtigt. Aus heutiger Sicht sind die genannten Bauwerkselemente jedoch wieder in einem energetisch inakzeptablen Zustand bzw. technisch defekt. So sind vor der Neuabdichtung des Daches entstandene Feuchteschäden in der Dachdämmung bis heute nicht behoben. Die Fassaden- und Dachdämmung sowie die Fenster und Türen entsprechen nicht den derzeitigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Zudem sind die Fenster- und Türmechaniken partiell nicht funktionstüchtig.

Unter der in Bild 1 zu sehenden Parkfläche befindet sich eine unterirdische ehemalige Bunkeranlage, die zeitweise auch als Kohlekeller genutzt worden ist. Der Keller ist separat von außen, wie auch vom Schulgebäude aus zu begehen. Er besteht aus vier Kellerhaupträumen, von denen die zwei Kohlebunkerräume für die Nutzung der Schule nicht mehr erforderlich sind. Zwei weitere Räume dienen heute als Abstellfläche und Heizungsraum.

Die Parkfläche über dem Kellerbereich musste Ende 2018 gesperrt werden, da die Kellerdecke und deren Abstützung erhebliche strukturelle Schäden aufweisen, die ihre Tragfähigkeit in Frage stellen. Die beiden Kohlebunkerräume und der Heizungsraum sind hiervon erheblich betroffen. (siehe Bild 2) Eine statische Notsicherung im Heizkesselraum mittels Stahlträgern wurde umgehend veranlasst. Derzeit bietet alleinig dieser Raum einen Schornsteinschluss, so dass der Heizkessel in diesem Raum verbleiben muss.

Der 2012 erneuerte Heizkessel ist gasbetrieben und dient neben der Beheizung der Schulgebäude und der Sporthalle der Warmwasserbereitung. (siehe Bild 3).

Er ist an eine veraltete Raumheizungsanlage der 70-er bis 80-er Jahre angeschlossen.



Bild 2 – Geschädigte Kellerdecke und Deckenstütze



Bild 3 – Heizkessel Baujahr 2012

Im Jahr 2004 wurden die Sanitäreanlagen erneuert. Im Zuge dessen erhielt das Schulgebäude im Erdgeschoss ein Behinderten-WC. Der jetzige Zustand der Sanitäreanlagen ist als allgemein funktionstüchtig zu bezeichnen. Von einem behaglichen und hygienischen Zustand sind diese jedoch weit entfernt und ihrer Reinigung gestaltet sich aufgrund der Abnutzungserscheinungen äußerst schwierig. (siehe Bild 4) Zusätzlich sind Reparaturen aufgrund der langen Nutzungsdauer und damit einhergehender Ersatzteilengpässe nur noch bedingt möglich. Zeitnahe wird so eine Erneuerung der Sanitäreanlagen erforderlich werden.



Bild 4 – Sanitäreanlagen

2010 sind die stark wärmebelasteten Klassenräume mit Sonnenschutzelementen an den Fenstern ausgerüstet worden.

Weiter kam es in dieser Zeit zu Raumluftbelastungen durch Naphthalin, sodass im 1. Bauabschnitt im Jahre 2010 die Fußböden im OG des Schulgebäudes bis auf den Rohfußboden und im EG bis auf die Sauberkeitsschicht mit Ausnahme der Sanitärräume abgebrochen und naphthalinhaltige Teerpappen und Trittschallschüttungen entfernt worden sind. (Bild 5 und 6)

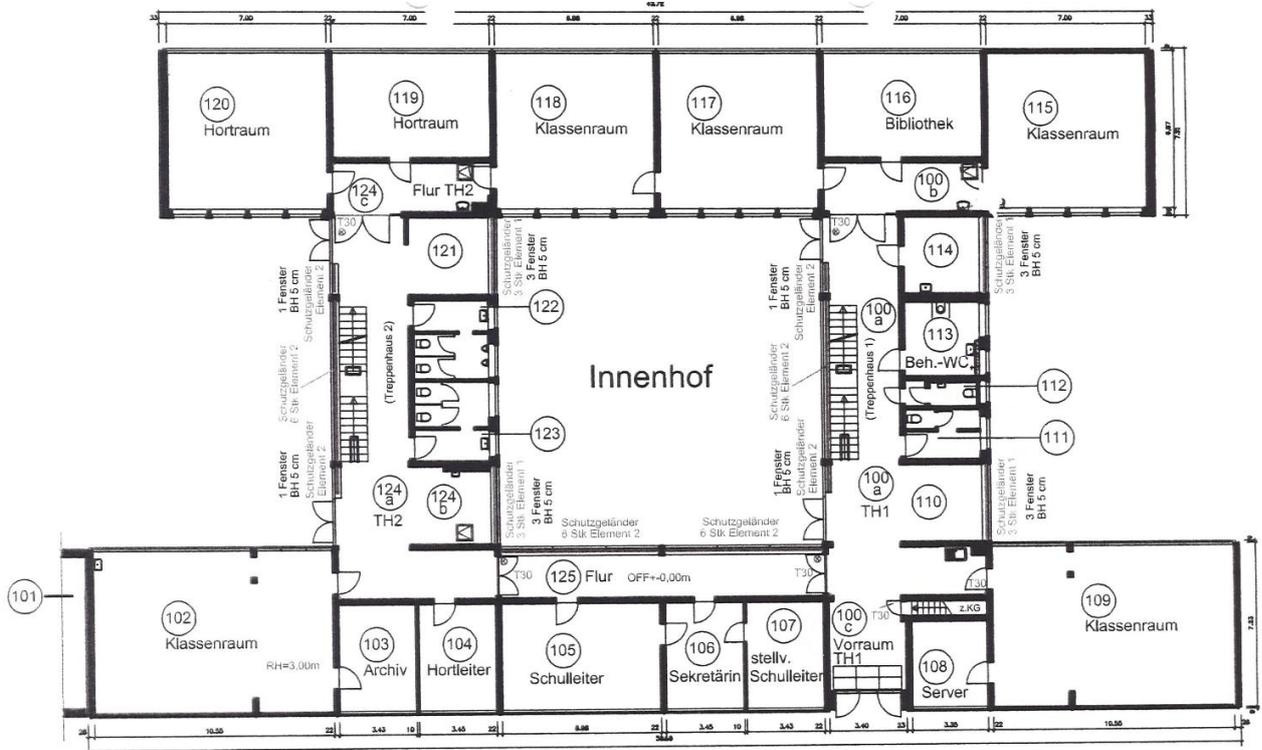


Bild 5 – 1. Bauabschnitt, Erdgeschoß Schulgebäude

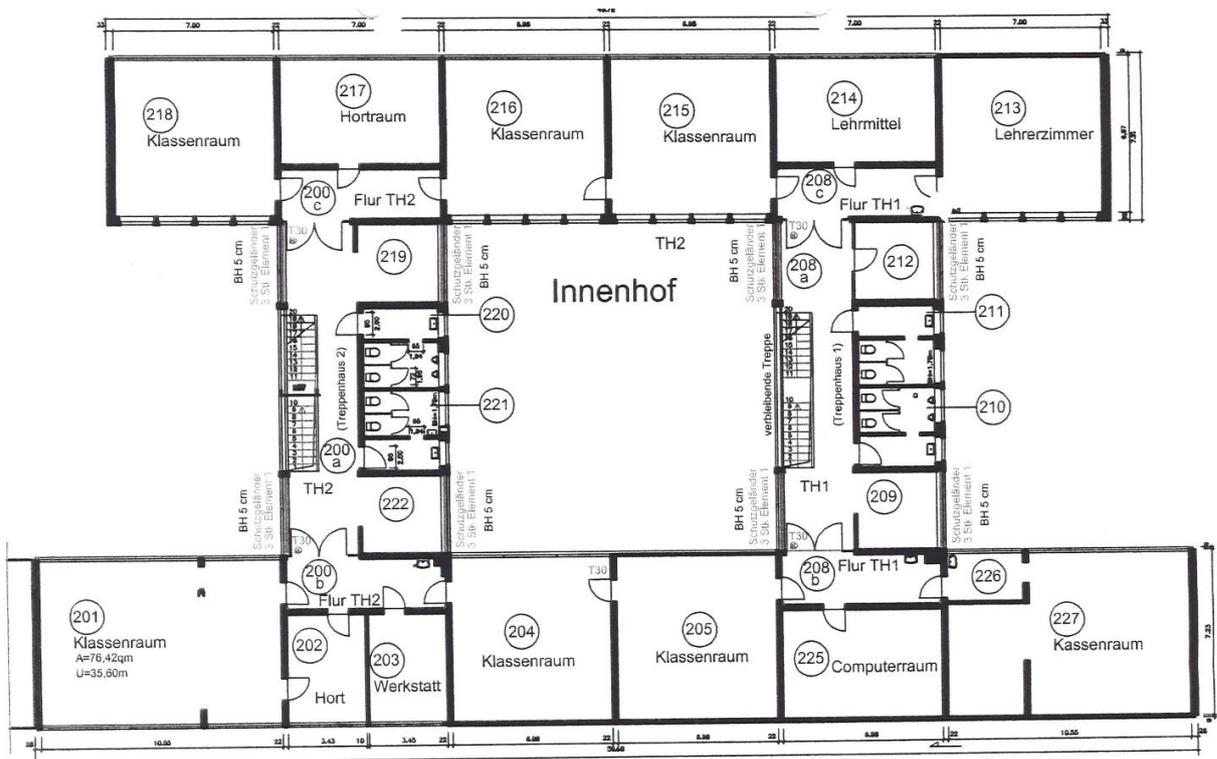


Bild 6 – 1. Bauabschnitt, Obergeschoß Schulgebäude

In einem 2. Bauabschnitt ist die Sanierung der Fußböden im Jahr 2011 auf Speiseraum (135), Aula (134) und Werkraum (101) erweitert worden. (Bild 7)
 Der Fußboden im Speiseraum (135) wurde bis auf die Kellerdecke abgebrochen und die Fußböden in Aula und Werkraum bis auf das Erdreich zurückgebaut.
 Mit den Sanierungen (1. und 2. BA) kam es gleichzeitig zur Erneuerung von Elektroleitungen in den Böden. Auch wurden die Unterverteilungen im Schulgebäude in diesem Zusammenhang erneuert. Im Bereich der Sporthalle/Aula/Speiseraum sind jedoch teilweise noch veraltete Elektroinstallationen zu finden. Hier besteht ein dringender Sanierungsbedarf. (Bild 8)

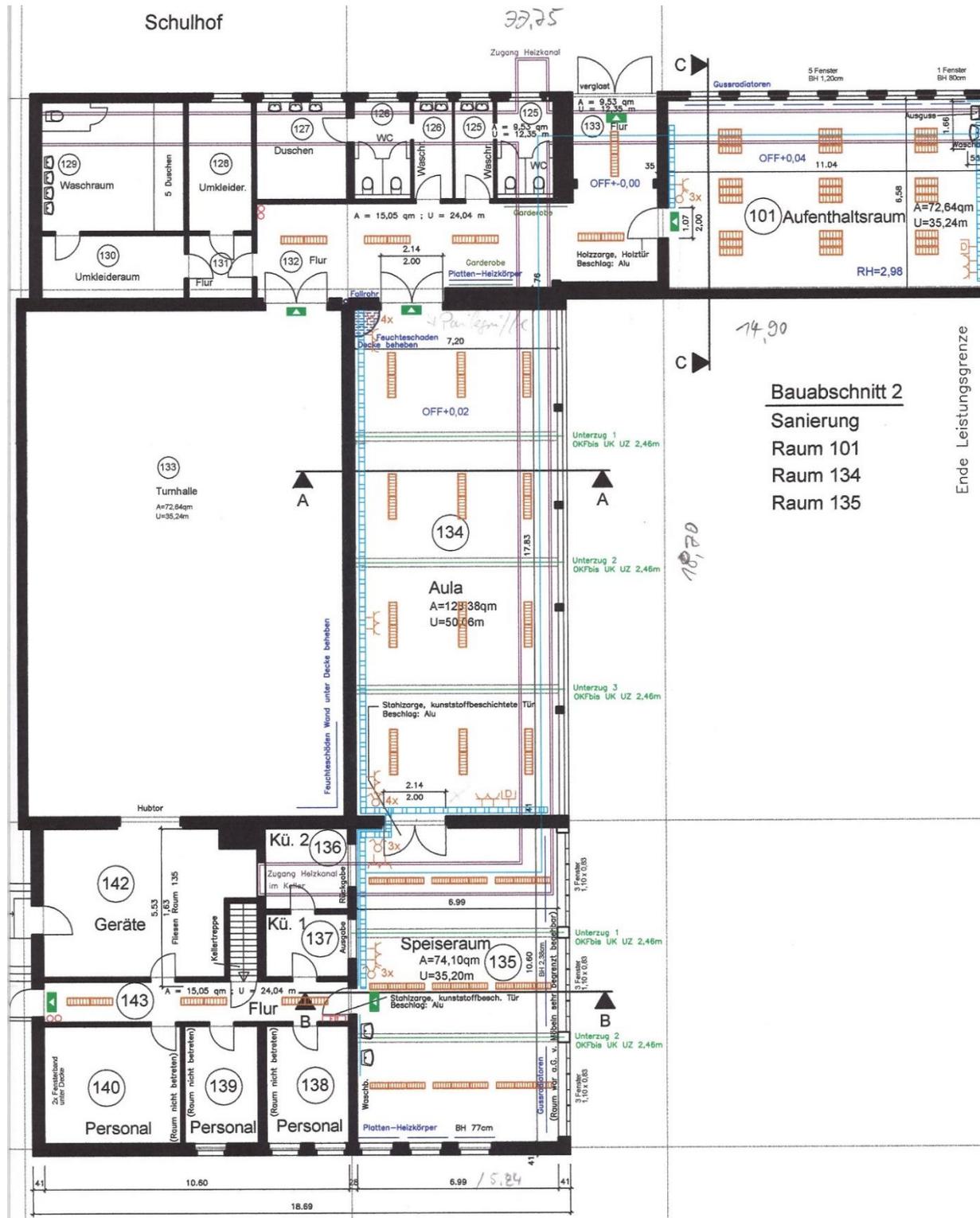


Bild 7 – 2. Bauabschnitt, Speiseraum, Aula, Werkraum



Bild 8 – Veraltete Elektroinstallation

Einer festgestellten Naphthalinbelastung in der Sporthalle wurde 2011 durch den Einbau einer dauerhaften Zwangslüftung begegnet. (Bild 9) Auf den Rückbau des gesamten Fußbodenaufbaus ist hier verzichtet worden. Lediglich erhielt die Sporthalle einen neuen Hallenfußboden.

In eine potentielle zukünftige Sanierung der Sporthalle sollte mit Blick auf die Betriebskosten ein schlüssiges Raumklimakonzept eingebunden werden.



Bild 9 – Sporthalle mit Lüftungsanlage

Trotz Sanierung der Fußböden in den Jahren 2010 und 2011 ergaben Messungen in 2019 erneut erhöhte Naphthalinkonzentrationen in der Raumluft. Vorrangig handelt es sich hier um die Umkleiden und die Duschen (127 - 131), die WC-Räume (125, 126), den Flur (132, 133), die Aula (134) und den Speiseraum (135).

Die höchsten Naphthalinkonzentrationen über dem Richtwert II konnten in der Aula und im Speiseraum nachgewiesen werden.

Im Werkraum (101) wurden unter Ausgleichbedingungen (Maximalwert ohne Lüftung) Naphthalinkonzentrationen zwischen Richtwert I und Richtwert II festgestellt.

Ebenso konnten im Zuge ergänzender Raumluftuntersuchungen unter Ausgleichbedingungen in den Klassenräumen 205 und 219 im OG des Schulgebäudes Naphthalinbelastungen zwischen Richtwert I und Richtwert II gemessen werden.

Derzeit besteht die Annahme, dass die neuen erhöhten Naphthalinkonzentrationen in der Raumluft aus den noch unsanierten Dächern herrühren.

Die Außenbereiche der Schule sind grundsätzlich neu zu planen und in das Gesamtkonzept der Schule einzubeziehen. Hierbei ist auch die Entwässerung der Freiflächen zu berücksichtigen.

Das Nebengebäude, das ehemals dem Hort zur Verfügung stand ist Naphthalin belastet und strukturell in einem Zustand, dass eine Sanierung fraglich erscheint und eine Beseitigung bzw. ein Ersatzneubau zu prüfen ist.

3.2. Situation der nutzungstechnischen Substanz

In der Ratkeschule herrschen schwierige räumliche Bedingungen für Schule und Hort. Beide Bereiche müssen unter sehr beengten räumlichen Bedingungen ihre pädagogische Arbeit umsetzen und können so nicht ungestört nebeneinander arbeiten.

In den Vormittagsstunden nutzt die Schule ihre Klassenräume für den Unterricht, welche am Nachmittag gleichermaßen vom Hort für dessen Betreuungsaufgaben verwendet werden müssen. Seit Jahren kommt es zu Interessenkonflikten zwischen Schule und Hort.

In der grundsätzlich zweizügigen Grundschule mit einer dreizügigen Klassenstufe 1 gibt es zurzeit 10 Klassen, so dass für den Schulbetrieb 10 Klassenräume gebunden sind. Zu diesen müssen für den Grundschulbereich Fachunterrichtsräumen ermöglicht werden. Hierfür stehen derzeit 2 Räume zur Verfügung.

Für die pädagogischen Mitarbeiter und die Sozialarbeiterin werden gesonderte Räumlichkeiten vorgehalten. Auch diese müssen die pädagogischen Mitarbeiter und der Hort gemeinsam nutzen. Der Schule fehlt es an Räumlichkeiten, um in Lerngruppen entsprechend des Wissensstandes der Kinder zu arbeiten. Den räumlichen Anforderungen der erforderlichen jahrgangsübergreifenden Arbeit und des Unterrichts „Deutsch als Zielsprache“ für Migrationskinder kann die Ratkeschule nicht gerecht werden.

Auch mit einer möglichen Reduzierung der Schülerzahlen in der Ratkeschule ist die Problematik der Doppelnutzung von Klassen- und Horträumen nicht gelöst.

Für diesen Schulstandort muss langfristig das Ziel sein, Schule und Hort ausreichend räumliche Kapazitäten zur Verfügung zu stellen, um qualitativ gute pädagogische Arbeit leisten zu können. Eine räumliche Trennung von Schule und Hort und damit eine Erweiterung der Raumkapazitäten werden somit unerlässlich.

In diesem Zusammenhang ist neben der Erweiterung des Bestandes auch die Möglichkeit eines Ersatzneubaus zu prüfen.

4. Vorhandene Unterlagen

- Ansichten, Schnitte, Grundrisse und Lageplan im pdf- bzw. jpg-Format – entsprechend beigefügter Dateien
- Ergebnisse der Raumluftmessungen hinsichtlich Schadstoffbelastung im Werkraum (101), in den Umkleiden u. Duschen (127 - 131), in den WC-Räumen (125, 126), in den Fluren (132, 133), in der Aula (134), im Speiseraum (135) und in der Sporthalle, wie auch in den Klassenräumen 205 und 219

5. Erforderliche nutzungs- und bautechnische Bedingungen

Die Schule mit Sporthalle ist mittels Sanierung oder Ersatzneubau energetisch und baustrukturell auf neuesten Stand zu bringen. Dabei sind belastende Schadstoffe aus der Bausubstanz zu entfernen, die technische Gebäudeausrüstung zu sanieren wie auch die Außenanlagen neuen Anforderungen anzupassen.

Der zukünftige **Schulbereich** ist für maximal 224 Schüler/-innen pro Schuljahr bzw. für eine mittlere Belegung für 176 Schüler/-innen pro Schuljahr auszulegen. Dabei sind im Mittel 22 Schüler/-innen pro Klasse und maximal 28 Schüler/innen je Klasse geplant.

Mit diesem Hintergrund werden für die zukünftige Schule *9 Klassenräume* für maximal 28 Schüler/innen notwendig. Die Klassenräume sollen einen Bereich für den Frontalunterricht und einen Bereich für die Freiarbeit teilbar sein.

Zusätzlich ist *1 Fachunterrichtsraum Gestalten/Werken* und *1 Fachunterrichtsraum Sprachförderung* für etwa 12 Kinder in die Schule zu integrieren.

Ergänzend zu den Räumen die ausschließlich dem Unterricht dienen, werden neben den grundsätzlich notwendigen Funktionsräumen, wie z.B. Toiletten, Putzmittel- und Hausanschlussräumen, folgende weitere Räumlichkeiten in der Schule notwendig:

- *1 Mehrzweckraum mit beweglicher Trennwand, um diesen auch als Aula nutzen zu können*
- *1 Schülerküche für Schule und Hort zur gemeinsamen Nutzung*
- *1 Bibliothek*
- *1 Büro für Schulsozialarbeit mit Konferenztisch*
- *1 Lehrerzimmer mit Teeküche für 15 Lehrer/innen*
- *1 Büro für die Schulleitung*
- *1 Büro für die stellvertretende Schulleitung*
- *1 Sekretariat*
- *2 Räume für Kopierer und Aufbewahrung von Lehr- und Lernmittel*
- *1 Serverraum*
- *1 Sanitätsraum*
- *1 Archiv*
- *1 Speiseraum (Mensa) für ca. 90 Schüler/innen mit Ausgabeküche und Aufenthalts-, Umkleide- und Lagerräumen für Küchenpersonal/Essenanbieter*

Bei der Planung einer zweigeschossigen Schulbauweise sind der Speiseraum, die Schülerküche und der Mehrzweckraum im Erdgeschoß anzuordnen.

Die Raumstruktur des zukünftigen **Hortbereichs** ist für eine maximale Belegung mit ca. 190 Kindern und im Mittel für eine Belegung mit ca. 150 Kindern zu dimensionieren, wobei ca. 25 Kinder von einer Erzieherin/einem Erzieher betreut werden.

Da der Hort vordergründig für den Freizeitbereich im Schulalltag und die Ferienbetreuung zuständig ist und die Kinder in der Hortbetreuung Abstand zum Schulalltag finden sollen, sind Hort und Schule in getrennten Räumlichkeiten/Bereichen unterzubringen. Eine gemeinsame Nutzung von Funktionsräumen, wie z.B. Toiletten, Putzmittel- und Hausanschlussräumen ist möglich.

Unter Berücksichtigung von zuvor genanntem werden für den Hort folgende Räumlichkeiten notwendig:

- 7 Gruppenräume
- 1 Bastelwerkstatt
- zusätzlich Rückzugsbereiche zum Spielen und Ausspannen
- 1 Büro der Hortleitung
- 1 Erzieherzimmer für 10 Erzieher
- 2 Räume für Kopierer und Materialaufbewahrung
- 1 Schülerküche für Schule und Hort zur gemeinsamen Nutzung
- 1 Raum für Aufbewahrung Schultaschen, Jacken und Schuhe

Die Räume für die Hortbetreuung sollten im Erdgeschoss zu finden sein.

Auch die neue Schule soll wieder eine **Sporthalle** erhalten. Die zu planende Einfeldsporthalle ist nach heutigem Standard mit

- 1 Geräteraum
- separaten Umkleiden mit zugehörigen Sanitärbereichen (Wasch- und Duscmöglichkeiten/Toiletten) für Schüler und Schülerinnen
- separaten Umkleiden mit zugehörigen Sanitärbereichen (Wasch- und Duscmöglichkeiten/Toiletten) für Lehrer und Lehrerinnen

Der Sporthallenbereich muss neben einem wettergeschützten Zugang von Schul-/Hortbereich auch einen separaten Zugang von außen haben.

In die Gestaltung des **Außenbereiches** der neuen Schule sind Sportanlagen, Pausenbereiche, ein Schulgartenbereich und PKW-Stellflächen zu berücksichtigen.

Alle Bereiche der Schule, des Horts, der Sporthalle und der Außenanlagen sind barrierefrei auszubilden. Auch ist in der Planung auf eine zunehmende Digitalisierung in der Schule Rücksicht zu nehmen.

6. Zu erbringende Planungsleistungen / -unterlagen

- Grundsätzlich soll ein Kostenvergleich als Entscheidungshilfe erarbeitet werden, indem eine Sanierung des baulichen Bestandes der Schule und ein Neubau der erforderlichen Bausubstanz gegenübergestellt werden.
(Kostenermittlung einschließlich der Baunebenkosten entsprechend DIN 276)
- In beiden Fällen sind die Entwurfsideen auf deren Grundlage die Kosten ermittelt werden, in einem Bericht zu erläutern und in Ansichten, Schnitten und Grundrissen zu skizzieren.
- Weiter sind für Sanierung und Neubau jeweils Vor- und Nachteile darzulegen, ungewisse Kosten abzuschätzen und eine Entscheidungsempfehlung für die weiter zu planende Bauweise abzugeben.

Die Planungsunterlagen sind 3-facher schriftlicher Ausführung zu übergeben, wie auch digital im pdf-Format / Pläne zusätzlich im dwg-Format.

Zu berücksichtigen sind dabei die zukünftig notwendigen Nutzflächen und baulichen Anlagen. Bei einer Sanierung würde das unter Umständen bedeuten, dass die bestehenden Bauwerke zu erweitern sind.

In den Kostenermittlungen sind in jedem Fall die kontaminierten Baustoffe zu berücksichtigen.

Eine Erweiterung der Grundstücksfläche ist nicht geplant.

7. Qualifikation des Planers

Der Planer muss seine Erfahrungen auf dem Gebiet der Objektplanung für Neubauten und/oder Sanierungen von Schulen und Kindergärten oder anderen öffentlichen Gebäuden durch mindestens 3 Referenzen nachweisen.

8. Angebotskalkulation und Vergabe der Planungsleistung

Die oben genannten zu erbringenden Planungsleistungen sind inklusive aller fachplanerischen Leistungen (wie z.B. TGA-, Elektro-, Tragwerks- u. Freiflächenplanung) und notwendigen Vermessungs- und Aufmaßkosten als Pauschalangebot anzubieten.

Potentiell notwendige Untersuchungen der Bausubstanz und Schadstoffuntersuchungen werden nach Absprache gesondert beauftragt.

Kriterium für die Vergabe der Planungsleistung ist der Angebotspreis.

9. Planungszeitraum

Januar 2021 – Februar 2021

1. Beurteilung der vorhandenen Substanz

Allgemeines

Für die Abarbeitung der Aufgabenstellung wurden im Stadtarchiv die Bestandspläne geordnet. Diese wurden für die weitere Bearbeitung in ein Zeichenprogramm überführt bzw. eingearbeitet. Die örtliche Begehung und Bestandsaufnahme diente der ersten groben Bewertung der Einrichtung.

Gesamtgrundstücksfläche: 8.147 m²

Hortgebäude

Der im südlichen Gebäudebereich befindliche Baukörper wird nicht genutzt. Der allgemeine Bauzustand ist sehr desolat, es besteht ein erheblicher Sanierungsstau. In den Untersuchungen für leichtflüchtige polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ist dieses Gebäude nicht erfasst worden. Bei der Bestandsaufnahme ist jedoch eine starke Geruchsbelästigung feststellbar.



Raum



Raum

Turnhallegebäude

Das Turnhallen- und Aula Gebäude befindet sich im nordöstlichen Gebäudebereich. Eine direkte wetterunabhängige Erschließung mit dem Schulgebäude bzw. Hort ist nicht vorhanden. Es wurde in einer typischen Bauweise der 70er Jahre errichtet. Das Gebäude besteht aus Mauerwerksbau mit Stahlbeton (HP-Schalen) Dacheindeckung. Die in den letzten 30 Jahren durchgeführten Sanierungsmaßnahmen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der Sanierungsstau ist besonders im Nebenraumbereich spürbar. In den Untersuchungen für leichtflüchtige polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sind Grenzwertüberschreitungen festgestellt worden, obwohl bereits Fußbodensanierungen durchgeführt wurden.

In der Turnhalle ist eine Nutzung z.Z. nur durch die Zwangslüftung möglich. Die thermische Hülle (Außenwände, Fußbodenaufbau, Dach, Fensterelemente, Außentüren) entspricht nicht den Anforderungen. Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden nicht erfüllt.

Die aufgeführten U-Werte sind für das gesamte Schulgebäude anzusetzen.

Außenwand	U= 0,24 W/(m ² *K)
Fenster/Türen	U= 1,30
Dachbereich	U= 0,20
Decken zum Keller	U= 0,30

Zur vollständigen Beurteilung ist jedoch die Haustechnik mit zu berücksichtigen und eine Berechnung nach DIN 18599 durchzuführen.

◇ Turnhalle: Fußboden-Nutzschicht:	Linoleum
Wand Prallschutz:	Filz
Fenster:	Kunststoff mit Vergitterung

Die Fensterausbildung ist nicht ballwurfsicher. Die Beleuchtung kann nicht beurteilt werden. Es ist nicht sicher, ob diese eine Ballwurfsicherheit aufweist.

◇ Aula: Fußboden-Nutzschicht:	Linoleum
-------------------------------	----------

Bedingt durch die Geruchsbelastung ist z.Z. keine Nutzung in der Aula möglich. Die Raumgestaltung ist durch die relativ starke Längsausbildung und die geringe Raumhöhe für eine Mehrzwecknutzung sehr ungünstig.

◇ Küche: Die Küche bzw. der Speiseraum ist nur von außen erreichbar. Somit müssen die Schüler/innen immer über den Schulhof, was bei schlechtem Wetter- oder Winterbedingungen sehr ungünstig ist. Die natürliche Belichtung des Speiseraum's ist nicht ausreichend. Die Raumgestaltung und die Zuwegung (Flur) sind mangelhaft.



Ostgiebel



Aula



Turnhallenlüftung



Turnhalle



Flur



Keller

Schulgebäude

Die Untersuchung auf leichtflüchtige polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ergab besonders im Obergeschoss eine Belastung.

Die Klassenzimmer stellen sich zum Großteil in Doppelnutzung dar. Die Trennung zwischen Schule (Klassenzimmer) und Hort ist nicht gegeben. Damit ist eine Einschränkung der Nutzung und Ausstattung verbunden. Die Fensterelemente in den Fluren (im Brüstungsbereich) haben keine Absturzsicherung durch VSG. In den Verkehrsflächen ist nachträglich eine Absturzsicherung durch Brüstungselemente eingebaut worden. Diese Lösung hat einen entscheidenden Nachteil, da die Fenster nicht geöffnet werden können.

Die Materialoberflächen im Schulgebäude sind im Wesentlichen:

Wände:	Glasseidentapete, gestrichen
Decke:	gestrichen
Fußboden:	70% Linoleum 30% Nadelfilz
Türen:	70% Bestandstüren mit Stahlzarge, Türblatt Holzwerkstoff

Die Klassenräume 113/114 und 217/218 entsprechen nicht den Anforderungen zum Fluchtweg, da diese durch die Möblierung nicht freigehalten werden kann. Die Möglichkeit besteht nur durch eine Reduzierung der Sitzplätze auf ca. 16 je Klassenraum.



Blick in den Innenhof



Klassenraum



Klassenraum



Treppenhaus



Wasserschaden



Heizungskeller

Kellergeschosse

◇ Bereich unterhalb der Turnhalle:

Eine Nutzung der Kellerbereiche ist möglich. Die vorhandenen Bauteile zeigen nur in einer Außenwand Sperrungsprobleme. Die Nutzung als Lüftungszentrale für die Turnhalle ist weiterhin möglich.

◇ Bereich unterhalb des Parkplatzes:

Die vorhandenen Wand- und Deckenelemente zeigen erhebliche Zerstörungsbilder bedingt durch die eindringende Feuchtigkeit. Einige Deckenbereiche wurden in der Vergangenheit bereits unterstützt. Die ursprüngliche Nutzung als Heizungskeller (Kessel + Kohlebunker) ist nur in einem Raum gegeben. Bei einer Sanierung der Schule, sollte eine neue Lösung für den Heizraum gefunden werden. Somit ist dieser Kellerbereich abzubauen.

Außenanlagen

Die befestigten Flächen bestehen aus Verbundpflaster. Die Spielbereiche haben eine Spielsandfüllung. Der Sportplatz ist als Hartplatz ausgebildet. Die Grünanlagen haben einen erheblichen Pflegerückstand.



Sandspielplatz



Schulgarten



Fahrradstand



Sportplatz



Eingang



Kohlebunker



Kohlebunker

Flächenbestand

◇ Schulgebäude

Klassenräume	105	73 m ²	26 Schüler / innen
	111	46 m ²	24 Schüler / innen
	113	46 m ²	24 Schüler / innen
	203/204	65 m ²	26 Schüler / innen
	206	49 m ²	24 Schüler / innen
	218	46 m ²	24 Schüler / innen
Kombination Klassenraum / Hort			
	117	36 m ²	36 Schüler / innen
	116	46 m ²	24 Schüler / innen
	115	31 m ²	12 Schüler / innen
	114	48 m ²	24 Schüler / innen
	207	49 m ²	24 Schüler / innen
	211	73 m ²	26 Schüler / innen
	215	46 m ²	24 Schüler / innen
	216	31 m ²	12 Schüler / innen
	217	46 m ²	24 Schüler / innen
Snoezel	210	15 m ²	
Werkenraum	124	70 m ²	12 Schüler / innen
Server	106	12 m ²	
Sekretariat	121	16 m ²	
stellv. Schulleiter	122	15 m ²	
Schulleiter	120	32 m ²	
Hortleiter	119	16 m ²	
Erzieher / Hort	118	16 m ²	
Saniraum	110	15 m ²	
Bibliothek	112	31 m ²	
WC – J (EG)	154	2 WC, 2 Uri, 1 HWB	
WC – M (EG)	153	2 WC, 1 HWB	
WC – L (EG)	108	1 WC, 1 HWB	
WC – BH (EG)	109	1 WC, 1 HWB	
Reinigung (EG)	107	7 m ²	
Verkehrsflächen (EG)		247 m ²	
WC – J (OG)	213/223	4 WC, 4 Uri, 2 HWB	
WC – M (OG)	212/222	4 WC, 4 HWB	
Computerraum	205	32 m ²	12 Schüler / innen
Kopierer	221	15 m ²	
Lehrerzimmer	220	46 m ²	
Lehrmittel	219	31 m ²	
Archiv	224	11 m ²	
Hortleiter	209	16 m ²	
Verkehrsflächen (OG)		191 m ²	

◇ Turnhalle

Turnhalle	132	195 m ²	
Geräteraum	139	32 m ²	
Lehrerumkleide/ Sani-Raum	140	7 m ²	
WC – L	141	1 WC, 1 Dusche, 1 HWB	
WC – M	125	2 WC, 1 HWB	
Umkleide – M	130	11 m ²	
Waschraum – M	131	1 WC, 5 Duschen, 4 HWB, 1 Ausgußb.	
Vorraum	127	5 m ²	
WC – J	126	2 WC, 1 HWB	
Umkleide – J	128	10 m ²	
Waschraum – J	129	1 WC, 4 Duschen, 3 HWB	
Vorbereitung	136	5 m ² (1 HWB)	
Küche	137	13 m ² (1 Spüle)	
WC – Küche	142	1 WC, 1 Dusche, 1 HWB	
Küche/Hort	143	11 m ²	
Abstell	138	2 m ²	
Speiseraum	134	76 m ²	
Aula/MZR	133	125 m ²	
Werken	124	70 m ²	12 Schüler / innen
Verkehrsflächen		72 m ²	

◇ Hortgebäude (altes Gebäude)

Raum 1	145	16 m ²	
Raum 2	146	29 m ²	
Raum 3	147	26 m ²	
Raum 4	148	23 m ²	
Raum 5	149	32 m ²	
Raum 6	150	8 m ² (2 HWB)	
Verkehrsflächen	144	17 m ²	

In der Bestandstabelle sind die Räume mit entsprechenden Flächen und möglichen Schülerzahlen aufgestellt worden.

Für die weitere Beurteilung der Raumstruktur ist die Grundlage von 1,7 – 2,0 m² je Schüler/innen im Klassenraum und eine Anzahl bis 28 Schüler/innen zu berücksichtigen. Diese Quadratmeterangabe ist nicht mit der Aufgabenstellung konform. Die Klassenräume für max. 28 Schüler/innen sollen in Frontalunterricht und einen Bereich für die Freiarbeit besitzen. Ohne strukturelle Veränderungen der Raumanordnung sind die Räume im wesentlichen ungeeignet.

Nur die Räume

Klassenraum	105
Klassenraum	203/204
Klassenraum/Hort	117
Klassenraum/Hort	211

sind in der Fläche ausreichend, um die Mindestforderung (28 Schüler/innen) einzuhalten. Das Raumangebot im Bestandsgebäude erfüllt nicht die in der Aufgabenstellung geforderte Struktur und Größe.

Die Schule ist nicht barrierefrei bzw. erfüllt nicht alle Anforderungen aus der ASV. Insbesondere sind die lichten Türbreiten zu gering.

Um eine zukunftsorientierte Grundschule zu realisieren sind erhebliche bauliche und strukturelle Veränderungen erforderlich.

→ **Aufgabenstellung / Raumprogramm**

- Klassenzimmer mit 28 Schüler /innen

2. Aufgabenstellung

Hinweis: Gesamte Schule ist barrierefrei zu planen.

Raumprogramm Schulgebäude

- zukünftiger Schulbereich für max. 224 Schüler/innen pro Schuljahr
- max. 28 Schüler/innen je Klasse
- 9 Klassen mit Frontalunterricht und Freiarbeit
- 1 Fachunterrichtsraum für Gestalten/Werken max. 12 Schüler/innen
- 1 Fachunterrichtsraum Sprachförderung max. 12 Schüler/innen
- 1 Mehrzweckraum/Aula
- 1 Schülerküche für Schule und Hort
- 1 Bibliothek
- 1 Büro Sozialarbeit
- 1 Lehrerzimmer mit Teeküche für 15 Lehrer/innen
- 1 Büro für Schulleitung
- 1 Büro für stellvertretende Schulleitung
- Sekretariat
- 2 Räume für Kopieren und Aufbewahrung
- 1 Serverraum
- 1 Sanitätsraum
- 1 Archiv
- 1 Speiseraum für ca. 90 Schüler/innen mit Ausgabeküche und Personalbereich
- Toiletten, Putzmittel, Hausanschlussräume
- behindertengerechte Nasszelle

Raumprogramm Hort

- zukünftige Hortbelegung ist für max. 190 Kinder zu dimensionieren
- max. 25 Kinder pro Gruppenraum
- 7 Gruppenräume
- 1 Bastelwerkstatt
- 1 Büro für Hortleitung
- 1 Erzieherzimmer für 10 Erzieher
- 2 Räume für Kopierer und Materialaufbewahrung
- Aufbewahrung für Schultaschen, Jacken und Schuhe

Raumprogramm Turnhalle

- Einfeldsporthalle nach DIN 18032-1
- Größe: 15m x 27m
- Geräteraum
- Umkleiden mit dazugehörigen Sanitärbereich für Schüler/innen
- Umkleiden mit dazugehörigen Sanitärbereich für Lehrer/innen
- behindertengerechte Nasszelle

Außenanlagen

- Pausenbereich
- Sportanlage
- Schulgarten
- PKW Stellplätze
- Fahrradstand
- Grünfläche

3.1 Beschreibung Neubau

Für den Neubau der Schule ist die gesamte Bausubstanz abzurechnen. Bedingt durch die Schadstoffbelastung sind erhöhte Abbruchkosten für die Deponierung einzuplanen.

Durch die längliche Grundstücksausdehnung wurde für den Entwurf eine zentrale Achse gewählt, welche sich in die Ost- bzw. Westrichtung erstreckt. Im östlichen Bereich ist die Turnhalle mit den entsprechenden Nebeneinrichtungen eingeordnet.

Die Turnhalle hat eine Normgröße entsprechend der DIN 18032-1 von 15m x 27m.

Die Nebeneinrichtungen sind an den Hauptkörper seitlich angeordnet. Die Schulspeisung ist ebenfalls in dem Baukörper integriert worden. Die Zuwegung erfolgt über die Zentralachse oder über den Schulhof. Für die Belieferung der Verteilerküche und den außerschulischen Betrieb ist eine Zuwegungsmöglichkeit an der Westseite geschaffen worden.

Unterhalb der Bereiche der Schulspeisung ist ein Heizungs- und Lüftungskeller zugeordnet. Dieser kann auch von außen erreicht werden.

Das Schulgebäude gliedert sich in zwei Hauptfunktionen, der Schule und dem Hort. Das Gebäude ist zweigeschossig ausgelegt. Die drei Baukörper sind an die Zentralachse aufgebunden. Der mittlere Baukörper dient der Eingangssituation mit Treppenhaus und Aufzug. Die notwendigen WC-Anlagen sind auf die zwei Geschosse verteilt worden. Im Erdgeschoss ist die Aula/Mehrzweckraum integriert. Der Fußboden der Aula liegt ca. 70cm unterhalb des Erdgeschoss-Niveaus. Somit kann die Raumhöhe erhöht werden um die Technik unterzubringen und bedingt durch die Fläche von ca. 150m² einen günstigen Raumeindruck zu schaffen. Im Bereich der Aula kann auch eine Bühne angeordnet werden. Der Außenbereich wird in südlicher Richtung über eine großzügige Fensterfront erreicht. Im Schulhof wird ein Atrium angeordnet, welches wie eine Außentribüne wirkt. Durch die Anordnung eines Sonnensegels ist die Verschattung gegeben.

Neben den Haupteingang sind die zwei Baukörper für die Klassen- bzw. Gruppenräume für den Hort angeordnet. Im östlichen Baukörper befindet sich im Erdgeschoss der Hort. Damit ist für die Hortnutzung ein zentraler Punkt mit Spielplatz und Pausenversorgung gegeben. Im westlichen Baukörper sind im Erdgeschoss die Fachunterrichtsbereiche eingeordnet. Die notwendigen Nebenräume (z.B. Server, Reinigung, Material usw.) sind im Objekt verteilt angeordnet.

Die Flure vor den Klassenräumen bzw. Horträumen sind relativ breit ausgelegt. Der Hintergrund ist die Einordnung von Einrichtungsgegenstände die zur Aufbewahrung der Sachen dienen soll, um in den Klassen- und Gruppenräumen keine zusätzliche Unruhe und Unordnung entstehen zu lassen.

Hinweis:

Für die gesamte Schule mit Turnhalle ist die vollständige Barrierefreiheit auch in Bezug auf die Lehrkräfte gegeben. Es sind erhebliche Bewegungsflächen im Baukörper erforderlich um eine Rollstuhlfahrernutzung zu gewährleisten.

Das Obergeschoss wird über den mittleren Baukörper barrierefrei (Aufzug) erreicht. Hier wurde die Schulleitung untergebracht. Außerdem ist auch hier, wie im Erdgeschoss, eine WC Anlage geplant worden. In den zwei seitlichen Bereichen sind die Klassenräume zu finden. Beide Bereiche sind zusätzlich über ein Treppenhaus vom Erdgeschoss zum Obergeschoss zu erreichen.

Die Klassenräume haben je zwei Bereiche. Sie sind für Frontalunterricht und Freiarbeit geplant worden. Es ergibt sich somit eine erforderliche Fläche von ca. 150m² für einen Klassenraum. Die Flächenaufstellung ist in einer Tabelle ersichtlich.

Der Außenanlagenbereich gliedert sich in Pausenhof, Spielplatz, Schulgarten und Grünanlage. Für den Sportunterricht ist eine Fläche mit Laufbahn und Sprunggrube angelegt. Die Fläche des Außensportplatzes entspricht die der Turnhallenfläche.

Die Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplätze und Fahrradstand) sind auf der Pflasterfläche ausgewiesen.

Im öffentlichen Bereich kann eine Parkmöglichkeit für den Nahverkehr und das Kurzzeitparken für die Eltern ausgewiesen werden. Eine Abstimmung mit dem Träger ist hier noch erforderlich.

Die Baukörper sind bis auf die Aula so angeordnet worden, dass die Fensterfront eine Ost- bis Westorientierung aufweist. So wird die sommerliche Wärmebelastung reduziert.

Auf die Flachdächer ist die Anordnung von Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen möglich.

Der Schulneubau wird die Anforderungen des GEG erfüllen.

Raumprogramm Schulgebäude

- zukünftiger Schulbereich für max. 224 Schüler/innen pro Schuljahr
- max. 28 Schüler/innen je Klasse
- 9 Klassen mit Frontalunterricht und Freiarbeit
- 1 Fachunterrichtsraum für Gestalten/Werken max. 12 Schüler/innen
- 1 Fachunterrichtsraum Sprachförderung max. 12 Schüler/innen
- 1 Mehrzweckraum/Aula
- 1 Schülerküche für Schule und Hort
- 1 Bibliothek
- 1 Büro Sozialarbeit
- 1 Lehrerzimmer mit Teeküche für 15 Lehrer/innen
- 1 Büro für Schulleitung
- 1 Büro für stellvertretende Schulleitung
- Sekretariat
- 2 Räume für Kopieren und Aufbewahrung
- 1 Serverraum
- 1 Sanitätsraum
- 1 Archiv
- 1 Speiseraum für ca. 90 Schüler/innen mit Ausgabeküche und Personalbereich
- Toiletten, Putzmittel, Hausanschlussräume
- behindertengerechte Nasszelle

Raumprogramm Hort

- zukünftige Hortbelegung ist für max. 190 Kinder zu dimensionieren
- max. 25 Kinder pro Gruppenraum
- 7 Gruppenräume
- 1 Bastelwerkstatt
- 1 Büro für Hortleitung
- 1 Erzieherzimmer für 10 Erzieher
- 2 Räume für Kopierer und Materialaufbewahrung
- Aufbewahrung für Schultaschen, Jacken und Schuhe

Raumprogramm Turnhalle

- Einfeldsporthalle nach DIN 18032-1
- Größe: 15m x 27m
- Geräteraum
- Umkleiden mit dazugehörigen Sanitärbereich für Schüler/innen
- Umkleiden mit dazugehörigen Sanitärbereich für Lehrer/innen
- behindertengerechte Nasszelle

Außenanlagen

- Pausenbereich
- Sportanlage
- Schulgarten
- PKW Stellplätze
- Fahrradstand
- Grünfläche

Flächenaufstellung im Neubau

◇ Schulbereich Erdgeschoss

Klassenraum 1	150 m ²	28 Schüler / innen
Gestalten/Werken	151 m ²	16 Schüler / innen
Sprache	66 m ²	28 Schüler / innen
Bibliothek	66 m ²	
Serverraum/ELT	16 m ²	
Reinigung	16 m ²	
Flur	127 m ²	
Treppenhaus	16 m ²	
Aula / Mehrzweckraum	148 m ²	
Vorraum	9 m ²	
WC – M	20 m ²	
WC – BH	9 m ²	
Vorraum	6 m ²	
WC – J	15 m ²	
Verbinder	125 m ²	
Treppenhaus	34 m ²	

◇ Hortbereich Erdgeschoss

Gruppenraum 1	66 m ²	25 Kinder
Gruppenraum 2	66 m ²	25 Kinder
Gruppenraum 3	66 m ²	25 Kinder
Gruppenraum 4	66 m ²	25 Kinder
Gruppenraum 5	66 m ²	25 Kinder
Gruppenraum 6	66 m ²	25 Kinder
Gruppenraum 7	66 m ²	25 Kinder
Bastelwerkstatt	52 m ²	6 Kinder
Erzieherzimmer	66 m ²	15 Erzieher
Kopierer/Lager/ELT	20 m ²	
Hortleitung	20 m ²	
Flur	189 m ²	
Treppenhaus	27 m ²	

◇ Sporthalle / Mensa Erdgeschoss

Turnhalle	405 m ²
Geräteraum	99 m ²
Speiseraum	126 m ²
Schülerküche	46 m ²
Geschirr/Ausgabeküche	25 m ²
Lager	16 m ²
Flur	16 m ²
Küchenpersonal	10 m ²
WC – D	4 m ²
Verbinder	90 m ²
ELT	3 m ²
Sportlehrer	16 m ²
WC – L	4 m ²
Umkleide Jungen	15 m ²
Waschraum – J	12 m ²
WC – J	7 m ²
Umkleide Mädchen	15 m ²
Waschraum – M	12 m ²
WC – M	7 m ²
behindertengerechte Umkleide / WC	15 m ²
Sanitätsraum	13 m ²

◇ Schulbereich Obergeschoss

Klassenraum 2	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 3	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 4	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 5	150 m ²	28 Schüler / innen
Flur	171 m ²	
Treppenhaus	16 m ²	
Vorraum	9 m ²	
WC – M	20 m ²	
WC – BH	9 m ²	
Vorraum	6 m ²	
WC – J	15 m ²	
Sekretariat	20 m ²	
Schulleiter	29 m ²	
stellv. Schulleiter	20 m ²	
Lehrerzimmer	46 m ²	16 Lehrer / innen
WC – L	5 m ²	
WC – L	4 m ²	
Flur	16 m ²	
Verbinder	125 m ²	
Treppenhaus	34 m ²	
Klassenraum 6	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 7	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 8	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 9	150 m ²	28 Schüler / innen
Kopierraum / Elt	22 m ²	
Kopierraum	22 m ²	
Flur	171 m ²	
Treppenhaus	16 m ²	

3.2 Allgemeine Kurzbeschreibung zum Neubau der Grundschule Wolfgang Ratke in Köthen zur Kostenkalkulation Technik (HLSEB)

NEUBAU

Auf Grund der vollständigen Erneuerung der Technik bei den Sanierungskosten und der Umstellung und Erweiterung von Anlagenkomponenten (Kesselanlage, Photovoltaik etc.), sind die Investitionen in die technischen Anlagen bei einem Neubau ähnlich und weichen nur geringfügig ab.

Die bestehende Lüftungsanlage in der Turnhalle entspricht den technischen Anforderungen und kann wiederverwendet werden. Die Lüftungsanlage wird demontiert, eingelagert und nach erfolgter Errichtung der Turnhalle wieder installiert.

Mit dem geplanten Einsatz von Be- und Entlüftungsanlagen in den Klassenräumen, wird neben dem Schutz des Bausubstanz auch die Raumluft für die Schüler verbessert. Die Konzentrationsfähigkeit der Schüler erhöht sich und es kann auch auf die aktuellen Infektionsrisiken und deren Ausbreitung besser reagiert werden.

Neben der Verbesserung des Raumklimas u.a. in den Unterrichtsräumen, wird für die Bereitstellung von Wärme für Heizung und Warmwasser in der Turnhalle eine regenerative Heizungsanlage, mit dem Brennstoff Pellet, vorgesehen. Diese Art der Beheizung dient zur deutlichen Senkung des CO₂ Haushaltes der Schule und Hort gegenüber dem heutigen Stand. Auf dem Dach des Schulgebäudes wird eine Photovoltaikanlage (ca. 30 kW) installiert, die die Eigenstromversorgung der Schule mit übernimmt und bei Überschuss in das öffentliche Stromnetz einspeist.

Mit der Erneuerung der Elektroinstallation wird u.a. auch die Netzwerkanlagentechnik mit dem heutigen Stand der Technik (ohne Endgeräte) installiert.

Die Kostenermittlung der Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Blitzschutz und Datentechnik besteht im Wesentlichen aus:

- Rückbau, Demontage und Entsorgung der Altanlage
- Anpassung der Ver- und Entsorgungsträger (Wasser, Abwasser, Strom etc.)
- Neubau Heizkesselanlage mit regenerativer Energie
- Verrohrung und Neuerrichtung Heizung im Schulgebäude
- Errichtung der Sanitäranlage mit Verrohrung
- Wiederverwendung und Einbau der Lüftungsanlage Turnhalle
- Einbau dezentraler Be- und Entlüftungsanlagen in den Klassenunterrichtsräume
- Einbau dezentraler Be- und Entlüftungsanlagen in Mensa und Umkleiden

- Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung und Überschusseinspeisung

- Neubau der Elektroanlage entsprechend der techn. Bedingungen mit LED-Beleuchtung
- Einbau einer Sprach- und Alarmierungsanlage
- Einbau einer flächendeckenden Internet-Netzstruktur (ohne Endgeräte)
- Einbau einer Einbruchmeldeanlage
- Einbau einer Brandmeldeanlage (nach Vorgabe BSK)
- Einbau einer äußeren Blitzschutzanlage

ETA-Plus

**Beratung und Planung für Energie-
und Umwelttechnik Köthen GmbH**

i.A. Gunnar Lahne

4.1 Beschreibung Sanierung

Für die Sanierung der Bausubstanz ist die vollständige Beseitigung der Naphthalinbelastung erforderlich. Um mögliche Ausgangspunkte zu beseitigen, wird das Schulgebäude bis auf den Rohbauzustand zurückgebaut. Die Dachkonstruktion wird damit vollständig beseitigt und die Fußböden werden ausgebaut.

Das alte Hortgebäude wird abgebrochen.

Die nicht normgerechte und stark belastete Turnhalle wird abgebrochen.

Auch in der Sanierung ist eine zentrale Achse für die Erschließung vorgesehen.

Um die Wegebeziehung zum Hof/Turnhalle und Schulbereich zu optimieren wird der Eingang verlegt. Die Hortbereiche werden im mittleren Bauteil auf das Erdgeschoss und Obergeschoss aufgliedert. Zum vorhandenen Innenhof werden die Flurbereiche neu gebaut. Somit erreicht man eine günstige Raumaufteilung für die Horträume. In den Verbindungsbauteilen sind die entsprechenden WC-Anlagen angeordnet worden. Die Schulräume sind bedingt durch die Grundflächen in einen neuen Baukörper an die Westseite zugeordnet. Zwischen dem Hort/Schulgebäude und der neuen Turnhalle sind ein geschlossener Innenhof und die Aula/Mehrzweckraum entstanden. Dieser Bereich wird durch die größere Raumhöhe sehr großzügig gestaltet.

Die gesamte Gebäudestruktur ist barrierefrei ausgebildet.

Die Freianlagen gliedern sich in Pausenhof, Spielbereich, Schulgarten und Sportanlagen.

Für den ruhenden Verkehr ist eine Parkplatzanordnung an der Turnhalle vorgesehen.

Die Fahrradständer sind im Eingangsbereich angeordnet.

Flächenaufstellung in der Sanierung

◇ Schulbereich Erdgeschoss

Klassenraum 1	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 2	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 3	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 4	150 m ²	28 Schüler / innen
FU Gestalten/Werken	123 m ²	15 Schüler / innen
Archiv	11 m ²	
Kopierraum	12 m ²	
Flur	120 m ²	
Treppenhaus	17 m ²	
Sekretariat	24 m ²	
Schulleitung	49 m ²	
stellv. Schulleitung	24 m ²	
Reinigung	7 m ²	
WC – BH	7 m ²	
Vorraum	5 m ²	
WC – M	17 m ²	
WC – L	5 m ²	
Vorraum	5 m ²	
WC – J	14 m ²	
WC – L	3 m ²	
Flur	282 m ²	

◇ Hortbereich Erdgeschoss

Gruppenraum 1	73 m ²	25 Kinder
Gruppenraum 2	46 m ²	16 Kinder
Gruppenraum 3	47 m ²	16 Kinder
Gruppenraum 4	94 m ²	16 Kinder
Bastelwerkstatt	47 m ²	6 Kinder
Kopierer/Lager/ELT	23 m ²	
geschlossener Innenhof	74 m ²	
Flur	74 m ²	
Aula / Mehrzweckraum	166 m ²	

◇ Sporthalle / Mensa Erdgeschoss

Turnhalle	405 m ²
Geräteraum	99 m ²
Speiseraum	126 m ²
Schülerküche	46 m ²
Geschirr/Ausgabeküche	25 m ²
Lager	16 m ²
Flur	16 m ²

Küchenpersonal	10 m ²
WC – D	4 m ²
Verbinder	90 m ²
ELT	3 m ²
Sportlehrer	16 m ²
WC – L	4 m ²
Umkleide Jungen	15 m ²
Waschraum – J	12 m ²
WC – J	7 m ²
Umkleide Mädchen	15 m ²
Waschraum – M	12 m ²
WC – M	7 m ²
behindertengerechte Umkleide / WC	15 m ²
Sanitätsraum	13 m ²

◇ Schulbereich Obergeschoss

Klassenraum 5	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 6	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 7	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 8	160 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 9	123 m ²	26 Schüler / innen
Sprache	94 m ²	16 Schüler / innen
Bibliothek	49 m ²	
Sozialarbeiter	18 m ²	
Lehrerzimmer	47 m ²	15 Lehrer / innen
Flur	120 m ²	
Treppenhaus	17 m ²	
Serverraum	11 m ²	
Kopierraum	12 m ²	
Vorraum	5 m ²	
WC – M	24 m ²	
WC – BH	7 m ²	
Vorraum	5 m ²	
WC – J	14 m ²	
WC – L	3 m ²	
Flur	89 m ²	
Flur	39 m ²	

◇ Hortbereich Obergeschoss

Gruppenraum 5	73 m ²	28 Kinder
Gruppenraum 6	46 m ²	24 Kinder
Gruppenraum 7	47 m ²	20 Kinder
Gruppenraum 8	47 m ²	24 Kinder
Hortleitung	30 m ²	
Erzieherzimmer	49 m ²	11 Erzieher
Flur	66 m ²	
Flur	28 m ²	

4.2 Allgemeine Kurzbeschreibung zur Sanierung der Grundschule Wolfgang Ratke in Köthen zur Kostenkalkulation Technik (HLSEB)

SANIERUNG

Das Schulgebäude wurde in den laufenden Jahren in den technischen Gewerken (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) nach den Erfordernissen soweit angepasst, dass den schulischen Bedingungen nach Möglichkeit entsprochen werden konnte.

Die Arbeiten in der Technik wurden zu unterschiedlichen Zeiten ausgeführt. Bestehende Anlagentechniken sind zum Teil in einem desolaten Zustand und sollten in nächster Zeit erneuert werden (z.B. die sanitären Anlagen in der Schule und Umkleide Turnhalle).

In der Elektroinstallation befinden sich u.a. die Elektroverteilungen im Flucht- und Rettungswegen, welche den heutigen Anforderungen im vorbeugenden Brandschutz nicht mehr entsprechen.

Mit der geplanten Sanierung und Erweiterung des Schulgebäudes, der Erneuerung der Turnhalle und der Trennung von Hort und Schule, werden die Grundrisse des Bestandsgebäudes vollständig geändert.

Durch die Änderung der Grundrisse und Neustrukturierung der Schule, wird die komplette Erneuerung der Anlagentechnik für Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro durchgeführt.

Die Bestandsanlagen werden komplett demontiert und fachgerecht entsorgt.

Die bestehende Lüftungsanlage in der Turnhalle entspricht den technischen Anforderungen und kann wiederverwendet werden. Die Lüftungsanlage wird demontiert, eingelagert und nach erfolgter Errichtung der Turnhalle wieder installiert.

Mit der Sanierung des Schulgebäudes werden auch die Fassade und die Fenster nach dem Stand der Technik erneuert. Durch die Sanierung dieser Elemente ist die Gebäudedichtigkeit deutlich erhöht und die anfallende Raumfeuchtigkeit (Mensch, Gebäude) kann nicht (ohne Fenster zu öffnen) ausreichend abgeführt werden.

Mit dem geplanten Einsatz von Be- und Entlüftungsanlagen in den Klassenräumen, wird neben dem Schutz des Bausubstanz auch die Raumluft für die Schüler verbessert. Die Konzentrationsfähigkeit der Schüler erhöht sich und es kann auch auf die aktuellen Infektionsrisiken und deren Ausbreitung besser reagiert werden.

Neben der Verbesserung des Raumklimas u.a. in den Unterrichtsräumen, wird für die Bereitstellung von Wärme für Heizung und Warmwasser in der Turnhalle eine regenerative Heizungsanlage, mit dem Brennstoff Pellet, vorgesehen. Diese Art der Beheizung dient zur deutlichen Senkung des CO₂ Haushaltes der Schule und Hort gegenüber dem heutigen Stand.

Auf dem Dach des Schulgebäudes wird eine Photovoltaikanlage (ca. 30 kW) installiert, die die Eigenstromversorgung der Schule mit übernimmt und bei Überschuss in das öffentliche Stromnetz einspeist.

Mit der Erneuerung der Elektroinstallation wird u.a. auch die Netzwerkanlagentechnik mit dem heutigen Stand der Technik (ohne Endgeräte) installiert.

Die Kostenermittlung der Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Blitzschutz und Datentechnik besteht im Wesentlichen aus:

- Rückbau, Demontage und Entsorgung der Altanlage
- Anpassung der Ver- und Entsorgungsträger (Wasser, Abwasser, Strom etc.)
- Neubau Heizkesselanlage mit regenerativer Energie
- Verrohrung und Neuerrichtung Heizung im Schulgebäude
- Errichtung der Sanitäranlage mit Verrohrung
- Wiederverwendung und Einbau der Lüftungsanlage Turnhalle
- Einbau dezentraler Be- und Entlüftungsanlagen in den Klassenunterrichtsräume
- Einbau dezentraler Be- und Entlüftungsanlagen in Mensa und Umkleiden
- Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung und Überschusseinspeisung
- Neubau der Elektroanlage entsprechend der techn. Bedingungen mit LED-Beleuchtung
- Einbau einer Sprach- und Alarmierungsanlage
- Einbau einer flächendeckenden Internet-Netzstruktur (ohne Endgeräte)
- Einbau einer Einbruchmeldeanlage
- Einbau eine Brandmeldeanlage (nach Vorgabe BSK)
- Einbau einer äußeren Blitzschutzanlage

ETA-Plus
**Beratung und Planung für Energie-
und Umwelttechnik Köthen GmbH**

i.A. Gunnar Lahne

5.3 Kostenberechnung nach DIN 276	
Bauvorhaben: Grundschule "Wolfgang Ratke"	
Anschrift: Hugo-Junkers-Str., 06366 Köthen	
Bauherr: Stadt Köthen (Anhalt), Marktstraße 1-3, 06366 Köthen	
Planverfasser: Ingenieurgesellschaft Köthen Anhalt, Am Flugplatz 6, 06366 Köthen	
Verwendete Unterlagen: Vorplanung IGA vom 27.04.2021	
Kostenberechnung nach DIN 276 Stand: 28.05.2021	

Zusammenfassung

		Kosten Neubau		Kosten Sanierung	
100	Grundstück	0,00	€	0,00	€
200	Herrichten und Erschließen	760.500,00	€	492.000,00	€
300	Bauwerk - Baukonstruktion	7.624.925,00	€	8.853.325,00	€
400	Bauwerk - Technische Anlagen	2.291.150,00	€	2.154.550,00	€
500	Außenanlagen	970.400,00	€	970.400,00	€
600	Ausstattung und Kunstwerke	510.000,00	€	510.000,00	€
700	Baunebenkosten	1.899.000,00	€	2.300.411,00	€

Gesamtkosten netto	14.055.975,00 €	15.280.686,00 €
Gesamtkosten brutto (mit 19% MwSt)	16.726.610,25 €	18.184.016,34 €

Bearbeiter, Ort, Datum : B. Thürmer, Köthen, den 28.05.2021

Prüfvermerke :

6.2 Flächenzusammenfassung

Aufgabenstellung / Erläuterungen:

Untersuchung von Sanierungs- und Neubauvariante

Grundschule Wolfgang Ratke, Hugo-Junkers-Str., 06366 Köthen

Nutzung	Aufgabenstellung Flächen in m ²	Bestand Flächen in m ²	Neubau Flächen in m ²	Sanierung Flächen in m ²
Schulbereich	2.295	948	2.404	2.345
Hortbereich	687	623	620	622
Sporthalle	595	319	591	591
allgemeine Verkehrsflächen	1.100	518	1.175	1.033
Keller	400	376	417	305
Freianlagen	4.760	6.165	4.971	4.829



7. zusätzliche Angaben

7.1 Kosten der Turnhalle

Die Gesamtkosten der Turnhalle als reines Turnhallegebäude (ohne Mensa und Küche) beträgt über alle Kostengruppen 3.300.000,- EUR/brutto

7.2 flächenbezogene Kosten

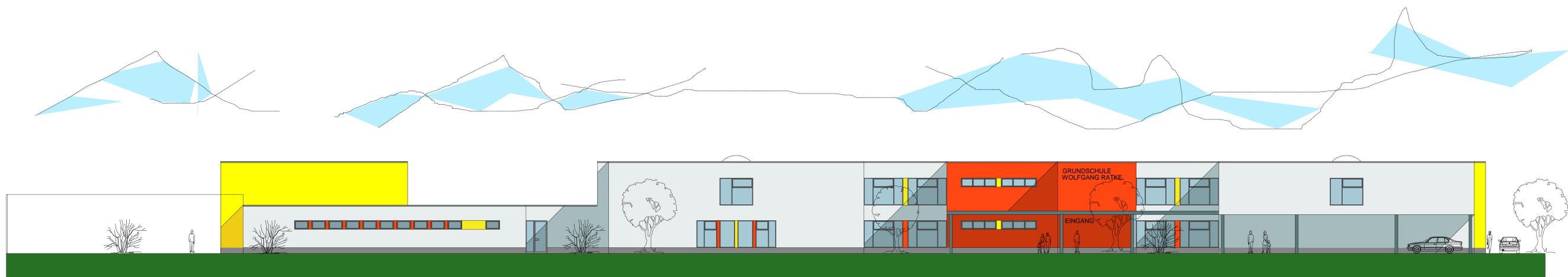
4.150,- EUR/m² über alle Kostengruppen

Hinweis:

Werden Raumstrukturen minimiert, z.B. ausgewählte Doppelklassenstrukturen mit ca. 350 m² ergibt sich eine Kostenminimierung 1.452.500,- EUR/brutto.

7.3 Verkehrssituation

Die platzähnliche Erweiterung der Hugo-Junkers-Str. kann für den örtlichen Nahverkehr und eine Kurzparkanordnung von ca. 4 PKW´s gestaltet werden.

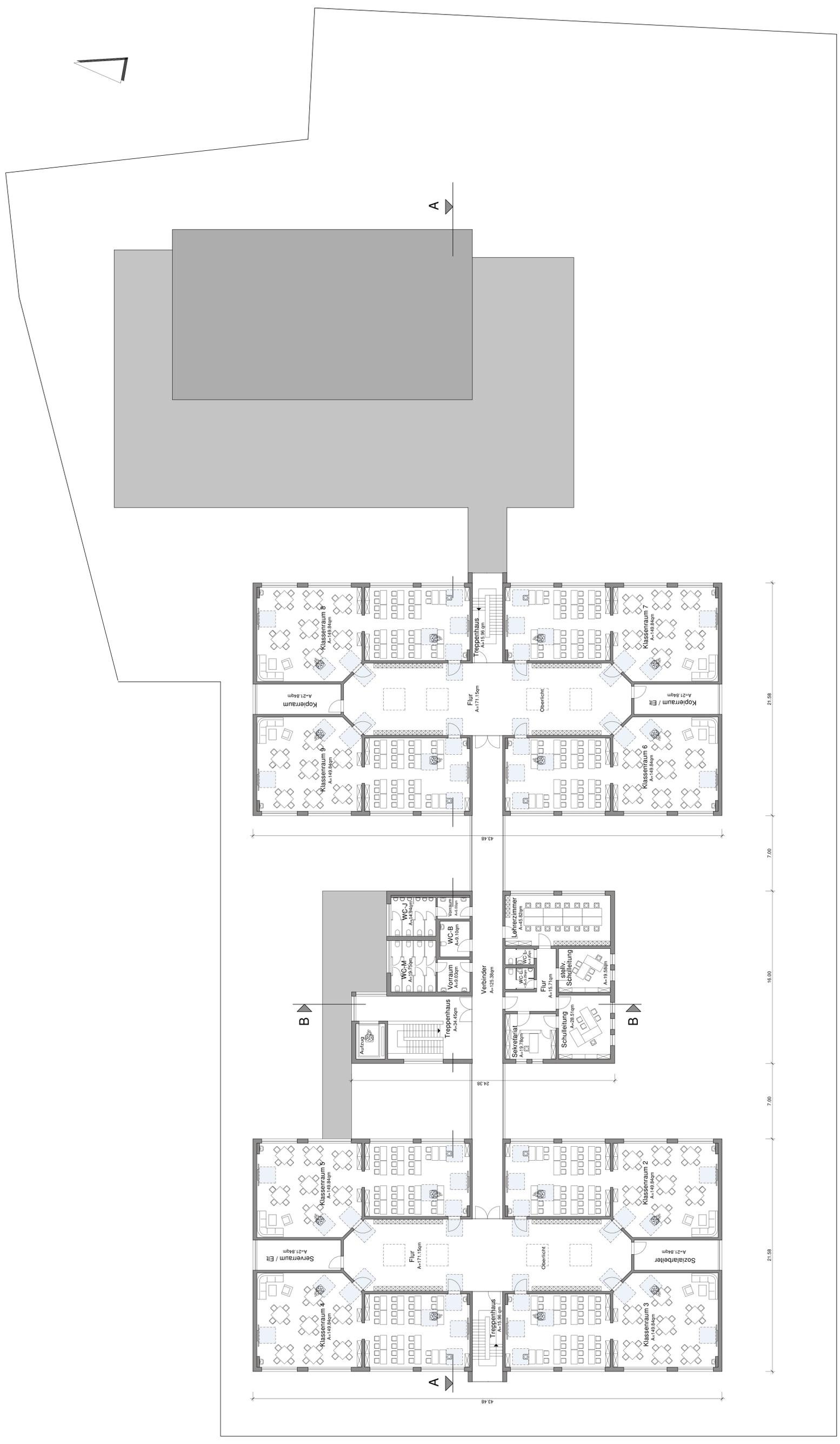


NORDANSICHT / STRASSE



WESTANSICHT

	ING.-GES. KÖTHEN/ANHALT mbH ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO ARCHITEKT: B. THÜRMER AM FLUGPLATZ 6 06366 KÖTHEN TEL: 03496/4064-0	
	MASSTAB: 1:125	BAUVORHABEN: Neubau Grundschule Wolfgang Ratke Hugo-Junkers-Str. in 06366 Köthen
GEPLANT: DATUM: 10.03.2021	Thürmer Ansichten	ZEICHN.-NR.: N-01

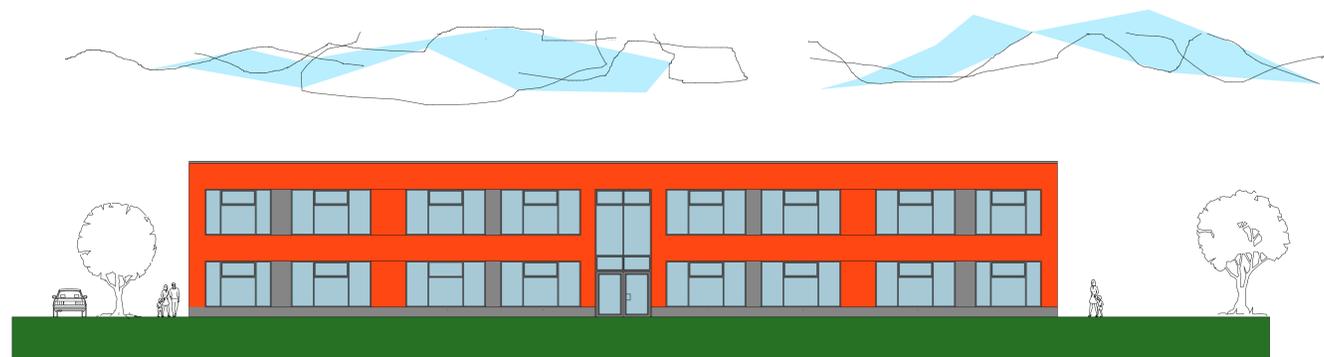


Statische Maße und Höhenangaben sind vor der Bauaufführung zu überprüfen.
Bei Nichtbeachtung ist der Planverfasser unersetzlich zu informieren.
Bei Nichtbeachtung hat der Ausführer die Verantwortung.

	ING. GES. KOTHEVANHALT ARCHITECTUR UND INGENIEURBURO ARCHITECT B THÜRNER AM FLUSSPLATZ 5 08366 KÖTHEN TEL. 03494-4094-0	
	1125 HUGO-JUNKERS-STR. 1125 THÜRNER 27144 821	21-06 HUGO-JUNKERS-STR. 1125 THÜRNER 27144 821
Grundriss Obergeschoss		N-03



NORDANSICHT / STRASSE



WESTANSICHT

	ING.-GES. KÖTHEN/ANHALT mbH ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO ARCHITEKT: B. THÜRMER AM FLUGPLATZ 6 06366 KÖTHEN TEL: 03496/4064-0	
	MASSTAB: 1:125	BAUVORHABEN: Sanierung Grundschule Wolfgang Ratke Hugo-Junkers-Str. in 06366 Köthen
GEPLANT: DATUM: 10.03.2021	Thürmer Ansichten	ZEICHN.-NR.: S-01

Straße

Zufahrt Küche

Straße

Zugang

Zufahrt Schulhof



Statische Maße und Höhenangaben sind vor der Bauausführung zu überprüfen.
 Bei Nichtübereinstimmung ist der Planverfasser unverzüglich zu informieren.
 Bei Nichtbeachtung haftet der Ausführer!



ING.GES. KÖTHENANHALT mbH ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
 ARCHITEKT B. THÜRMER
 AM FLUGPLATZ 6
 06366 KÖTHEN TEL. 03498-044-0
 PROJEKT NR.

MASSSTAB 1:125
 21-06
 Auftraggeber
 Städtische Grundschule Wolfgang Rühle
 Hugo-Junkers-Str. in 06366 Köthen

GEPLANT: Thümer
 DATUM: 27.04.2021
 ZEICHNUNG: Grundriss Erdgeschoss/Lageplan
 S.02

Aufgabenstellung und Erläuterungen für Planungsleistungen

Hier: Ersatzneubau der Grundschule Wolfgang Ratke in Köthen, Hugo-Junkers-Straße

1. Veranlassung

Mit der Bearbeitung des Schulentwicklungskonzeptes wurde auch die bauliche Situation der Schulgebäude in Augenschein genommen. Als Ergebnis zeigten sich neben nutzungs-technischen Defiziten erhebliche bautechnische Mängel. Der Umfang der Unzulänglichkeiten lässt den Schluss zu, dass eine grundlegende gebäudetechnische, altlastenspezifische und konstruktiven Sanierung einhergehend mit einer raumtechnischen Neuordnung erforderlich ist. Mit dieser Erkenntnis wurden Untersuchungen beauftragt, eine optimale Sanierungsvariante für die Ratkeschule zu finden. Im Ergebnis dieser Analyse wurde der Neubau der Grundschule Wolfgang Ratke mit Einfeld-Sporthalle als wirtschaftlichste Variante herausgestellt.

2. Planungsaufgabe

Mit Bezug auf der unter Punkt 1 benannten Vorzugsvariante einer vollumfänglichen Sanierung und Neugestaltung der Raumsituation für Grundschule, Hort und Sporthalle wird die Planungsaufgabe wie folgt formuliert:

„Planerische Bearbeitung der HOAI-Leistungsphasen 1-2 für den Neubau der Grundschule Wolfgang Ratke in Köthen mit Einfeld-Sporthalle auf dem Grundstück Hugo-Junkers-Straße 19 (Flur 19, Flurstück 134) in Anlehnung an den fiktiven Neubaudenwurf aus der Untersuchung von Sanierungs- und Neubauvariante (siehe Anlage 1).“

Die Planung muss als Grundlage für potentielle Förderanträge verwendet werden können.

3. Derzeitige Situation der bau- und nutzungstechnischen Substanz

3.1. Situation der bautechnischen Substanz

Die baulichen Anlagen umfassen das Schulgebäude mit Innenhof, ein daran anschließendes Zugangsgebäude mit Umkleide und Sanitäreinrichtungen, die Sporthalle selbst mit angrenzender Aula und dem Speiseraum. Separat befinden sich auf dem Schulgelände ein Nebengebäude, das derzeit Abstellräume bietet sowie Spiel- und Pausenfreiflächen.

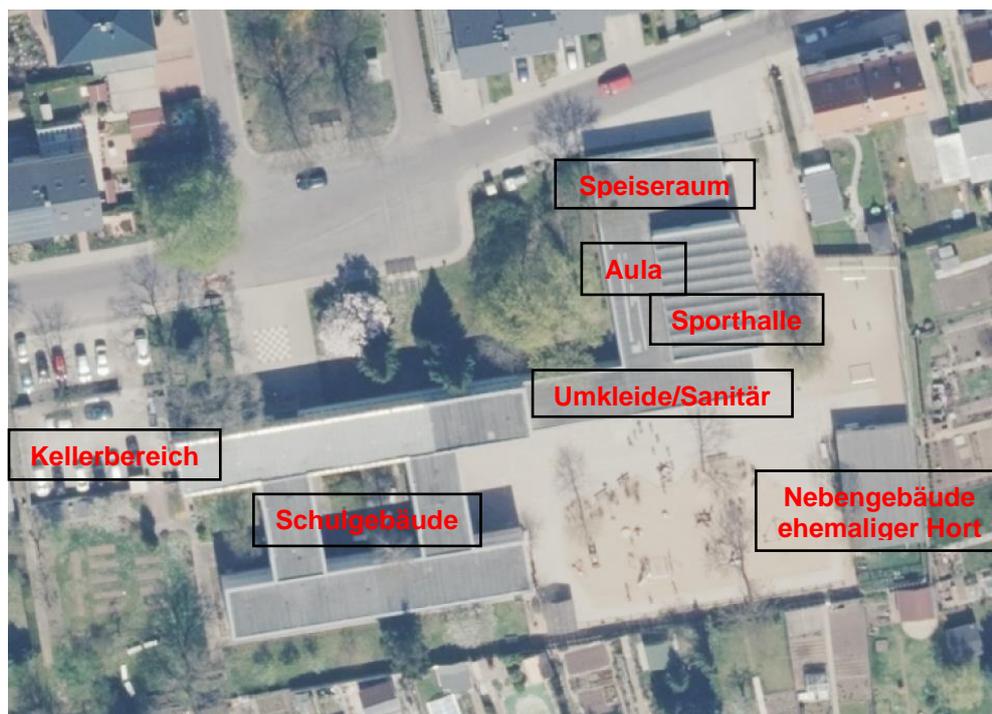


Bild 1 – Lage Ratkeschule

Das Schulgebäude ist zweigeschossig in Massivbauweise errichtet.

Anfang der 90-er Jahre wurden an diesem Gebäude die Fenster und die Außentüren erneuert bzw. die Fassade und das Dach energetisch ertüchtigt.

Aus heutiger Sicht sind die genannten Bauwerkselemente jedoch wieder in einem energetisch inakzeptablen Zustand bzw. technisch defekt.

So sind vor der Neuabdichtung des Daches entstandene Feuchteschäden in der Dachdämmung bis heute nicht behoben. Die Fassaden- und Dachdämmung sowie die Fenster und Türen entsprechen nicht den derzeitigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Zudem sind die Fenster- und Türmechaniken partiell nicht funktionstüchtig.

Unter der in Bild 1 zu sehenden Parkfläche befindet sich eine unterirdische ehemalige Bunkeranlage, die zeitweise auch als Kohlekeller genutzt worden ist. Der Keller ist separat von außen, wie auch vom Schulgebäude aus zu begehen. Er besteht aus vier Kellerhauptträumen, von denen die zwei Kohlebunkerräume für die Nutzung der Schule nicht mehr erforderlich sind. Zwei weitere Räume dienen heute als Abstellfläche und Heizungsraum.

Die Parkfläche über dem Kellerbereich musste Ende 2018 gesperrt werden, da die Kellerdecke und deren Abstützung erhebliche strukturelle Schäden aufweisen, die ihre Tragfähigkeit in Frage stellen. Die beiden Kohlebunkerräume und der Heizungsraum sind hiervon erheblich betroffen. (siehe Bild 2) Eine statische Notsicherung im Heizkesselraum mittels Stahlträgern wurde umgehend veranlasst. Derzeit bietet alleinig dieser Raum einen Schornsteinschluss, so dass der Heizkessel in diesem Raum verbleiben muss.

Der 2012 erneuerte Heizkessel ist gasbetrieben und dient neben der Beheizung der Schulgebäude und der Sporthalle der Warmwasserbereitung. (siehe Bild 3).

Er ist an eine veraltete Raumheizungsanlage der 70-er bis 80-er Jahre angeschlossen.



Bild 2 – Geschädigte Kellerdecke und Deckenstütze



Bild 3 – Heizkessel Baujahr 2012

Im Jahr 2004 wurden die Sanitäranlagen erneuert. Im Zuge dessen erhielt das Schulgebäude im Erdgeschoss ein Behinderten-WC.

Der jetzige Zustand der Sanitäranlagen ist als allgemein funktionstüchtig zu bezeichnen. Von einem behaglichen und hygienischen Zustand sind diese jedoch weit entfernt und ihrer Reinigung gestaltet sich aufgrund der Abnutzungserscheinungen äußerst schwierig. (siehe Bild 4) Zusätzlich sind Reparaturen aufgrund der langen Nutzungsdauer und damit einhergehender Ersatzteilengpässe nur noch bedingt möglich. Zeitnahe wird so eine Erneuerung der Sanitäranlagen erforderlich werden.



Bild 4 – Sanitäranlagen

2010 sind die stark wärmebelasteten Klassenräume mit Sonnenschutzelementen an den Fenstern ausgerüstet worden. Weiter kam es in dieser Zeit zu Raumluftbelastungen durch Naphthalin, sodass im 1. Bauabschnitt im Jahre 2010 die Fußböden im OG des Schulgebäudes bis auf den Rohfußboden und im EG bis auf die Sauberkeitsschicht mit Ausnahme der Sanitärräume abgebrochen und naphthalinhaltige Teerpappen und Trittschallschüttungen entfernt worden sind. (Bild 5 und 6)

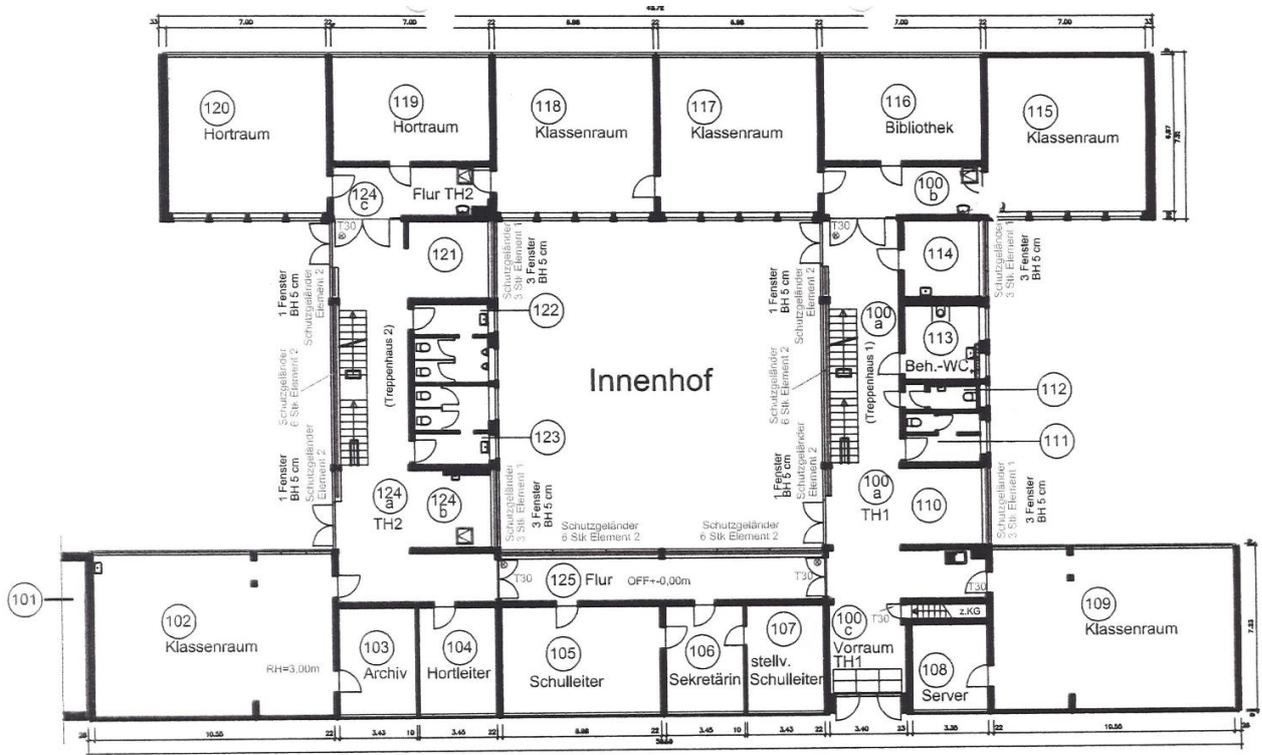


Bild 5 – 1. Bauabschnitt, Erdgeschoss Schulgebäude

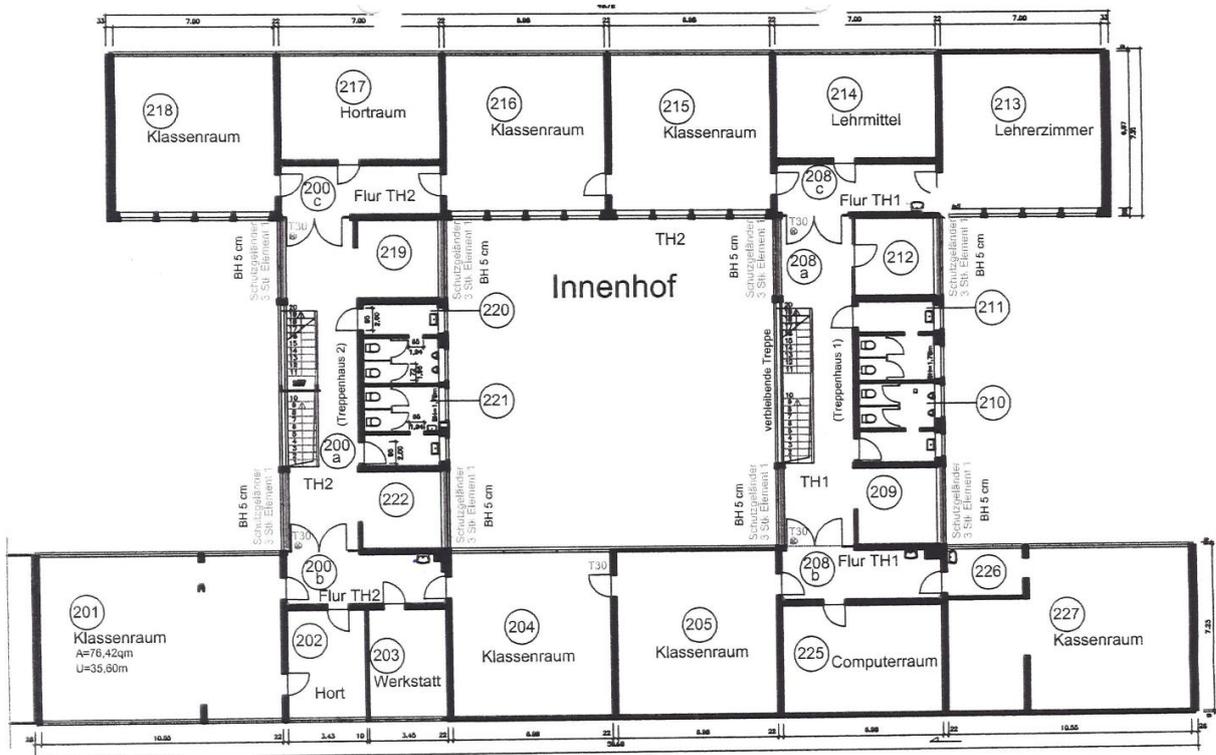


Bild 6 – 1. Bauabschnitt, Obergeschoss Schulgebäude

In einem 2. Bauabschnitt ist die Sanierung der Fußböden im Jahr 2011 auf Speiseraum (135), Aula (134) und Werkraum (101) erweitert worden. (Bild 7)
 Der Fußboden im Speiseraum (135) wurde bis auf die Kellerdecke abgebrochen und die Fußböden in Aula und Werkraum bis auf das Erdreich zurückgebaut.
 Mit den Sanierungen (1. und 2. BA) kam es gleichzeitig zur Erneuerung von Elektro-leitungen in den Böden. Auch wurden die Unterverteilungen im Schulgebäude in diesem Zusammenhang erneuert. Im Bereich der Sporthalle/Aula/Speiseraum sind jedoch teilweise noch veraltete Elektroinstallationen zu finden. Hier besteht ein dringender Sanierungsbedarf. (Bild 8)

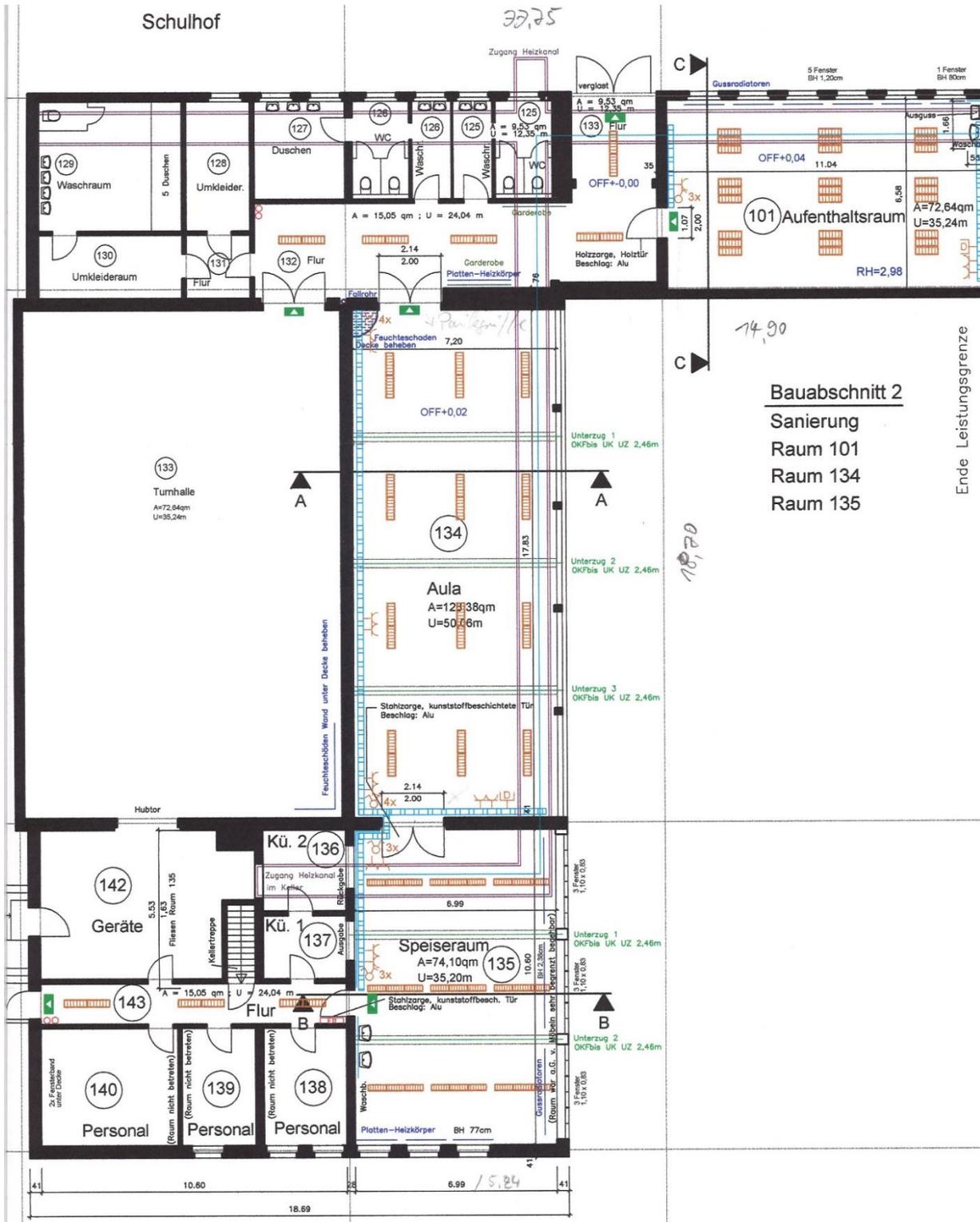


Bild 7 – 2. Bauabschnitt, Speiseraum, Aula, Werkraum



Bild 8 – Veraltete Elektroinstallation

Einer festgestellten Naphthalinbelastung in der Sporthalle wurde 2011 durch den Einbau einer dauerhaften Zwangslüftung begegnet. (Bild 9) Auf den Rückbau des gesamten Fußbodenaufbaus ist hier verzichtet worden. Lediglich erhielt die Sporthalle einen neuen Hallenfußboden. In eine potentielle zukünftige Sanierung der Sporthalle sollte mit Blick auf die Betriebskosten ein schlüssiges Raumklimakonzept eingebunden werden.



Bild 9 – Sporthalle mit Lüftungsanlage

Trotz Sanierung der Fußböden in den Jahren 2010 und 2011 ergaben Messungen in 2019 erneut erhöhte Naphthalinkonzentrationen in der Raumluft. Vorrangig handelt es sich hier um die Umkleiden und die Duschen (127 - 131), die WC-Räume (125, 126), den Flur (132, 133), die Aula (134) und den Speiseraum (135).

Die höchsten Naphthalinkonzentrationen über dem Richtwert II konnten in der Aula und im Speiseraum nachgewiesen werden.

Im Werkraum (101) wurden unter Ausgleichbedingungen (Maximalwert ohne Lüftung) Naphthalinkonzentrationen zwischen Richtwert I und Richtwert II festgestellt.

Ebenso konnten im Zuge ergänzender Raumluftuntersuchungen unter Ausgleichbedingungen in den Klassenräumen 205 und 219 im OG des Schulgebäudes Naphthalinbelastungen zwischen Richtwert I und Richtwert II gemessen werden.

Derzeit besteht die Annahme, dass die neuen erhöhten Naphthalinkonzentrationen in der Raumluft aus den noch unsanierten Dächern herrühren.

Die Außenbereiche der Schule sind grundsätzlich neu zu planen und in das Gesamtkonzept der Schule einzubeziehen. Hierbei ist auch die Entwässerung der Freiflächen zu berücksichtigen.

Das Nebengebäude, das ehemals dem Hort zur Verfügung stand ist Naphthalin belastet und strukturell in einem Zustand, dass eine Sanierung fraglich erscheint und eine Beseitigung bzw. ein Ersatzneubau zu prüfen ist.

Weitere Informationen zur Bausubstanz sind der „Untersuchung von Sanierungs- und Neubauvariante“ zu entnehmen. (siehe Anlage 1)

3.2. Situation der nutzungstechnischen Substanz

In der Ratkeschule herrschen schwierige räumliche Bedingungen für Schule und Hort. Beide Bereiche müssen unter sehr beengten räumlichen Bedingungen ihre pädagogische Arbeit umsetzen und können so nicht ungestört nebeneinander arbeiten.

In den Vormittagsstunden nutzt die Schule ihre Klassenräume für den Unterricht, welche am Nachmittag gleichermaßen vom Hort für dessen Betreuungsaufgaben verwendet werden müssen. Seit Jahren kommt es zu Interessenkonflikten zwischen Schule und Hort.

In der grundsätzlich zweizügigen Grundschule mit einer dreizügigen Klassenstufe 1 gibt es zurzeit 10 Klassen, so dass für den Schulbetrieb 10 Klassenräume gebunden sind. Zu diesen müssen für den Grundschulbereich Fachunterrichtsräumen ermöglicht werden. Hierfür stehen derzeit 2 Räume zur Verfügung.

Für die pädagogischen Mitarbeiter und die Sozialarbeiterin werden gesonderte Räumlichkeiten vorgehalten. Auch diese müssen die pädagogischen Mitarbeiter und der Hort gemeinsam nutzen. Der Schule fehlt es an Räumlichkeiten, um in Lerngruppen entsprechend des Wissensstandes der Kinder zu arbeiten. Den räumlichen Anforderungen der erforderlichen jahrgangsübergreifenden Arbeit und des Unterrichts „Deutsch als Zielsprache“ für Migrationskinder kann die Ratkeschule nicht gerecht werden.

Auch mit einer möglichen Reduzierung der Schülerzahlen in der Ratkeschule ist die Problematik der Doppelnutzung von Klassen- und Horträumen nicht gelöst.

Für diesen Schulstandort muss langfristig das Ziel sein, Schule und Hort ausreichend räumliche Kapazitäten zur Verfügung zu stellen, um qualitativ gute pädagogische Arbeit leisten zu können. Eine räumliche Trennung von Schule und Hort und damit eine Erweiterung der Raumkapazitäten werden somit unerlässlich.

Auch hinsichtlich der nutzungstechnischen Situation können weitere Informationen der „Untersuchung von Sanierungs- und Neubauvariante“ entnommen werden. (siehe Anlage 1)

4. Vorhandene Unterlagen

- Ansichten, Schnitte, Grundrisse und Lageplan im pdf- bzw. jpg-Format – entsprechend beigefügter Dateien
- Ergebnisse der Raumluftmessungen hinsichtlich Schadstoffbelastung im Werkraum (101), in den Umkleiden u. Duschen (127 - 131), in den WC-Räumen (125, 126), in den Fluren (132, 133), in der Aula (134), im Speiseraum (135) und in der Sporthalle, wie auch in den Klassenräumen 205 und 219
- Untersuchung von Sanierungs- und Neubauvariante Grundschule Wolfgang Ratke

5. Erforderliche nutzungs- und bautechnische Bedingungen

Die Grundschule mit Hort und Einfeld-Sporthalle durch einen Ersatzneubau energetisch und baustrukturell auf neuesten Stand zu heben. Dabei sind belastende Schadstoffe in der Bausubstanz zu beseitigen, die technische Gebäudeausrüstung zu erneuern wie auch die Außenanlagen den neuen Anforderungen anzupassen.

Der zukünftige **Schulbereich** ist für maximal 224 Schüler/-innen pro Schuljahr bzw. für eine mittlere Belegung für 176 Schüler/-innen pro Schuljahr auszulegen. Dabei sind im Mittel 22 Schüler/-innen pro Klasse und maximal 28 Schüler/innen je Klasse geplant.

Mit diesem Hintergrund werden für die zukünftige Schule *9 Klassenräume* für maximal 28 Schüler/innen notwendig. Die Klassenräume sollen einen Bereich für den Frontalunterricht und einen Bereich für die Freiarbeit teilbar sein.

Zusätzlich ist *1 Fachunterrichtsraum Gestalten/Werken* und *1 Fachunterrichtsraum Sprachförderung* für etwa 12 Kinder in die Schule zu integrieren.

Ergänzend zu den Räumen die ausschließlich dem Unterricht dienen, werden neben den grundsätzlich notwendigen Funktionsräumen, wie z.B. Toiletten, Putzmittel- und Hausanschlussräumen, folgende weitere Räumlichkeiten in der Schule notwendig:

- *1 Mehrzweckraum mit beweglicher Trennwand, um diesen auch als Aula nutzen zu können*
- *1 Schülerküche für Schule und Hort zur gemeinsamen Nutzung*
- *1 Bibliothek*
- *1 Büro für Schulsozialarbeit mit Konferenztisch*
- *1 Lehrerzimmer mit Teeküche für 15 Lehrer/innen*
- *1 Büro für die Schulleitung*
- *1 Büro für die stellvertretende Schulleitung*
- *1 Sekretariat*
- *2 Räume für Kopierer und Aufbewahrung von Lehr- und Lernmittel*
- *1 Serverraum*
- *1 Sanitätsraum*
- *1 Archiv*
- *1 Speiseraum (Mensa) für ca. 90 Schüler/innen mit Ausgabeküche und Aufenthalts-, Umkleide- und Lagerräumen für Küchenpersonal/Essenanbieter*

Bei der Planung der zweigeschossigen Schulbauweise sind der Speiseraum, die Schülerküche und der Mehrzweckraum im Erdgeschoß anzuordnen.

Die Raumstruktur des zukünftigen **Hortbereichs** ist für eine maximale Belegung mit ca. 190 Kindern und im Mittel für eine Belegung mit ca. 150 Kindern zu dimensionieren, wobei ca. 25 Kinder von einer Erzieherin/einem Erzieher betreut werden.

Da der Hort vordergründig für den Freizeitbereich im Schulalltag und die Ferienbetreuung zuständig ist und die Kinder in der Hortbetreuung Abstand zum Schulalltag finden sollen, sind Hort und Schule in getrennten Räumlichkeiten/Bereichen unterzubringen. Eine gemeinsame Nutzung von Funktionsräumen, wie z.B. Toiletten, Putzmittel- und Hausanschlussräumen ist möglich.

Unter Berücksichtigung von zuvor genanntem werden für den Hort folgende Räumlichkeiten notwendig:

- *7 Gruppenräume*
- *1 Bastelwerkstatt*
- *zusätzlich Rückzugsbereiche zum Spielen und Ausspannen*
- *1 Büro der Hortleitung*
- *1 Erzieherzimmer für 10 Erzieher*
- *2 Räume für Kopierer und Materialaufbewahrung*
- *1 Schülerküche für Schule und Hort zur gemeinsamen Nutzung*
- *1 Raum für Aufbewahrung Schultaschen, Jacken und Schuhe*

Die Räume für die Hortbetreuung sollten im Erdgeschoss zu finden sein.

Auch die neue Schule soll wieder eine **Sporthalle** erhalten. Die zu planende Einfeld-Sporthalle ist nach heutigem Standard mit

- *1 Geräteraum*
- *separaten Umkleiden mit zugehörigen Sanitärbereichen (Wasch- und Duschmodöglichkeiten/Toiletten) für Schüler und Schülerinnen*
- *separaten Umkleiden mit zugehörigen Sanitärbereichen (Wasch- und Duschmodöglichkeiten/Toiletten) für Lehrer und Lehrerinnen*

Der Sporthallenbereich muss neben einem wettergeschützten Zugang von Schul-/Hortbereich auch einen separaten Zugang von außen haben.

In die Gestaltung des **Außenbereiches** der neuen Schule sind Sportanlagen, Pausenbereiche, ein Schulgartenbereich und PKW-Stellflächen zu berücksichtigen.

Alle Bereiche der Schule, des Horts, der Sporthalle und der Außenanlagen sind barrierefrei auszubilden. Auch ist in der Planung auf eine zunehmende Digitalisierung in der Schule Rücksicht zu nehmen.

6. Zu erbringende Planungsleistungen / -unterlagen

- Planerische Bearbeitung der HOAI-Leistungsphasen 1-2 für den Neubau der Grundschule Wolfgang Ratke in Köthen mit Einfeld-Sporthalle auf dem Grundstück Hugo-Junkers-Straße 19 (Flur 19, Flurstück 134) in Anlehnung an den fiktiven Neubauentwurf aus der Untersuchung von Sanierungs- und Neubauvariante (siehe Anlage 1).
Die Planung muss als Grundlage für potentielle Förderanträge verwendet werden können.
- In der Planung sind die zukünftig notwendigen Nutzflächen und baulichen Anlagen sowie die Grundstücksverhältnisse zu berücksichtigen. Eine Erweiterung der Grundstücksfläche ist nicht geplant.
- Der Planungsentwurf muss so ausgelegt werden, dass eine umfassende Förderfähigkeit besteht. Nichtförderfähige Bestandteile sind gesondert herauszustellen und kostenmäßig zu betrachten.
- Die zu erarbeitende Kostenermittlung einschließlich der Baunebenkosten ist nach DIN 276 aufzustellen. In den Kostenermittlungen sind in jedem Fall die Kontamination der vorhandenen Bauwerke berücksichtigen.
- Für den abgestimmten Entwurf sind Lagepläne, Ansichten, Grundrissen aller Etagen und erforderliche Schnitte zu erarbeiten.
- Weiter sind für den Neubau ungewisse Kosten abzuschätzen.

Die Planungsunterlagen sind 3-facher schriftlicher Ausführung zu übergeben, wie auch digital im pdf-Format / Pläne zusätzlich im dwg-Format.

7. Qualifikation des Planers

Der Planer muss seine Erfahrungen auf dem Gebiet der Objektplanung für Neubauten und/oder Sanierungen von Schulen und Kindergärten oder anderen öffentlichen Gebäuden durch Referenzen nachweisen.

8. Angebotskalkulation und Vergabe der Planungsleistung

Die oben genannten zu erbringenden Planungsleistungen sind für die Leistungsphasen 1-2 der gültigen HOAI inklusive aller fachplanerischen Leistungen (wie z.B. TGA-, Elektro-, Tragwerks- u. Freiflächenplanung) anzubieten.

Notwendige Vermessungs- und Aufmaßkosten sind gesondert anzubieten.

Untersuchungen der Bausubstanz und Schadstoffuntersuchungen werden nach Absprache gesondert beauftragt.

Kriterium für die Vergabe ist die Qualität und Anzahl der Referenzen sowie der Angebotspreis. In diesem Zusammenhang wird jeweils eine Teilplatzierung erstellt, welche dann zu einer Gesamtplatzierung zusammengeführt werden. Der Angebotspreis wird hierbei mit 70 % berücksichtigt.

Die Platzierung der Referenzen erfolgt nach einem Punktesystem, wobei Referenzen von Neubauten / Sanierungen von Schulen und Kindergärten mit 10 Punkten und Referenzen von Neubauten / Sanierungen von anderen öffentlichen Gebäuden mit 5 Punkten bewertet werden. Die Gesamtpunktzahl ergibt hier die Platzierung.

Die Platzierung nach Angebotspreis ergibt sich aus der Höhe der Gesamtpreises aus Grundleistungen der LPH 1-2 und zusätzlichen Vermessungs- und Aufmaßkosten.

9. Planungszeitraum

Oktober 2021 – Dezember 2021

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Niederschrift

über die 1. Sondersitzung des Sozial- und
Kulturausschusses
öffentlicher Teil

Köthen (Anhalt), 29.07.2021

Die Sitzung fand statt:

Datum : 28.07.2021	Ort : 06366 K ö t h e n (A n h a l t)
Beginn : 18:30	Straße : Kastanienstraße
Ende : 20:35	Raum : Aula Kastanienschule

Anwesende Mitglieder (siehe Anhang)
lt. Teilnehmerliste :

Von der Verwaltung
waren anwesend : Bernd Hauschild (OB)
Stephanie Behrendt (Dezernentin)
Ina Rauer (Baudezernentin)
Birgit Schlendorn (AL Amt 40)
Dr. Sven-Henning Schlömp(AL Amt 65)
Sarah Ziemer (SB Amt 65)
Birgit Leps (MA RPA)

Außerdem waren
anwesend (Gäste) : Mitteldeutsche Zeitung
StR Gahler
Sandy Hammer, Schulleiterin Ratkeschule
Heike Schiffner, Hortleiterin Ratkeschule
Bernd Thürmer (Büro IGA)
Elena Stepanov - Koordinatorin Pfd

Tagungsleitung : Nicole Gewinner

Schriftführer : Silke Cäsar

**Ausschussvorsitzend
er**

Dezernent

Schriftführer

Nicole Gewinner

Stephanie Behrendt

Silke Cäsar

Tagesordnung

TOP	Thema	Vorl.-Nr.
1	Eröffnung	
1.1	Einwohnerfragestunde	-
1.2	Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Ordnungsmäßigkeit der Ladung	-
2	Behandlung der öffentlichen TOPs	
2.1	Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil)	-
2.2	Informationen der Verwaltung (öffentlicher Teil)	-
2.3	Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)	-
2.4	Grundsatzentscheidung Neubau/Sanierung der Grundschule und Hort "Wolfgang Ratke" mit Sporthalle in Köthen, Hugo-Junkers-Straße	2021115/1
2.5	Kalkulation der Obdachlosengebühr und 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) – ObLoGebS	2021110/1
2.6	Anfragen und Anregungen (öffentlicher Teil)	-
3	Behandlung der nichtöffentlichen TOPs	
3.1	Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.2	Informationen der Verwaltung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.3	Bestätigung der Tagesordnung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.4	Kündigung eines Vertrages	2021108/1
3.5	Anfragen und Anregungen (nichtöffentlicher Teil)	-

Protokolltext

Öffentlicher Teil

TOP 1 – Eröffnung

StRn Gewinner eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

TOP 1.1 – Einwohnerfragestunde

keine

TOP 1.2 – Feststellung Beschlussfähigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Ladung

Die Beschlussfähigkeit und die Ordnungsmäßigkeit der Ladung werden festgestellt.

TOP 2.1 – Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Die Niederschrift öffentlicher Teil vom 10.06.2021 wird bei 2 Enthaltungen und 1 Gegenstimme durch StR Reisbach so bestätigt. Er sieht seine Äußerungen aus dem Kontext gerissen.

TOP 2.2 – Informationen der Verwaltung

Die neue Koordinatorin für die Partnerschaft für Demokratie, Frau Elena Stepanov, stellt sich und ihre Arbeit vor. Flyer und ihre Visitenkarte wurden ausgereicht. Es können immer noch Projekte beantragt werden. Am 22.09., 16.30 Uhr, findet die nächste Begleitausschusssitzung statt.

Am 20.9., ab 14 Uhr, wird in der Wallstr. 71 das neue Büro der PfD eröffnet, wozu die Stadträte herzlich eingeladen sind.

TOP 2.3 – Bestätigung der Tagesordnung öffentlicher Teil

Die Tagesordnung des öffentlichen Teils wird einstimmig bestätigt.

TOP 2.4 – Gegenüberstellung Neubau/Sanierung Ratkeschule

Frau Rauer stellt das Büro vor und gibt einleitende Erläuterungen.

Herr Thürmer vom Büro IGA erläutert die angestellten Betrachtungen.

Das Projekt wurde gemeinsam mit dem Büro eta plus erstellt.

Die Naphthalinbelastung ist in den Räumlichkeiten sehr unterschiedlich.

Die Turnhalle darf nur mit entsprechender Belüftung betrieben werden, da der Schadstoffgehalt dort sehr hoch ist.

Ein Neubau- und ein Sanierungsentwurf wurden erarbeitet.

Die ungefähren Neubaukosten betragen 16.700.000 Euro und die Sanierungskosten betragen ca. 18.200.000 Euro.

StR Reisbach fragt, warum der BSU der abschließende Ausschuss ist. Hier sollte der StR abschließend involviert ein.

Frau Rauer erläutert, dass es sich hier nur um das Konzept handelt, nicht um die Planung. Hier soll zunächst eine Grundsatzentscheidung getroffen werden. Erst mit dem Ergebnis einer Planung können Fördermittel beantragt werden, wenn Förderprogramme aufgelegt werden. Die Stadt ist auf eine hohe Förderung angewiesen aufgrund ihres Haushaltes. Der BSU ist zuständig für Planungsentwürfe städtischer Tief- und Hochbaumaßnahmen. Darum wurde er als beschließender Ausschuss formuliert. Bisher wurde das Optimale angesetzt, gerade auch die Raumaufteilung. Es liegt noch keine Aussage vom Ministerium, welche Klassenzimmergrößen förderfähig sind, vor. Hier muss man sich ggf. noch der Realität annähern. Zudem sind zwei verschiedene Ministerien zuständig, und ggf. müssen mehrere

Förderprogramme miteinander vereint werden.

StR Reisbach hält es für angebracht, eine barrierefreie Zweifelderhalle zu errichten. In der Einfelderhalle war es immer sehr schwierig, große Veranstaltungen durchzuführen. Das ist in der heutigen Zeit überholt. Dort wo der Sportplatz hin soll, könnte man noch den Schulgarten wegnehmen. Den Sportplatz könnte man dort hinbauen, wo derzeit die Turnhalle ist. Das wäre nur ein Vorschlag.

StRn Buchheim erinnert sich, dass es damals, wo es um die Schadstoffbelastungen ging, gesagt wurde, wenn nicht saniert wird, muss die Schule schließen. Diese Drohung hat sie nicht vergessen. Sie war damals selbst durch ihre Kinder betroffen. Dass die Sanitäranlagen nicht saniert wurden, war damals eine bewusste Entscheidung der Verwaltung, die sie auch nicht verstanden hat. Über die Turnhalle wurde auch lange gestritten, warum dort eine Lüftungsanlage installiert und nicht richtig saniert wird. Das war eine Notsanierung, um den Schulbetrieb aufrechterhalten zu können. Das hat damals auch über eine Million gekostet, die uns zwar Zeit geschaffen hat, aber uns nun wieder auf die Füße fällt.

Was ist, wenn feststeht, dass keine Fördermittel kommen? Was passiert dann mit der Schule. Der Schulstandort muss erhalten bleiben. Kurze Schulwege müssen garantiert bleiben.

Es wurde gesagt, dass es kein Zeitkonzept gibt. Die Belastung wird von den Dächern vermutet, wird nun gesagt. Damals wurden die Fußböden aufgeführt. Gibt es dafür keine eingehende Untersuchung? Gibt es eine Beteiligung des Elternrates? Hort- und Schulleitung sind da heute. Welchen Standpunkt vertreten diese? Diese sollten in der Entscheidungsfindung mitgenommen werden. Barrierefreiheit ist wichtig. Es gab mal einen Beschluss, dass ein Fahrstuhl eingebaut wird. Aufgrund der Schadstoffbelastung wurden die Mittel jedoch dafür verbraucht. Warum wurde von der Verwaltung nicht vorgelegt, was notwendig ist, den Schulstandort zu erhalten und was, wenn dies nicht umgesetzt werden kann. Hier hat sie Sorge, dass man dann sagt, man könne ja die bis dahin leerstehende Schule in der Rüsternbreite nutzen und der Standort Ratkeschule dann wegfällt.

Gibt es von der Verwaltung ein Konzept, wieviel Kosten entstehen würden, wenn die Stadt die Schule nur hinsichtlich der Naphthalinbelastung saniert?

Der OB führt aus, dass die Verwaltung kein Stückwerk vorhat und nicht nur ein Teil in Ordnung gebracht werden soll. Es gilt, die Naphthalinbelastung zu beseitigen, und es sollen Neubauten erfolgen. Es wird heute eine Grundsatzentscheidung sein. Der Auftrag kann nur heißen, entweder Neubau oder Sanierung. Die Stadt steht zu der Entscheidung, dass der Standort erhalten bleiben soll.

Ein Zeitkonzept kann derzeit nicht vorgelegt werden, weil die Grundsatzentscheidung fehlt. Reine Bauzeit wären 2 – 2 1/2 Jahre, Abrisszeit $\frac{3}{4}$ Jahr ca., Vorbereitungszeit dazu auch noch. Da kann jeder überlegen, dass man 2022 nicht beginnen kann, noch, dass man im Jahr 2025/2026 fertig wird, da noch eine Vorbereitungszeit notwendig ist. Es sollte nicht nur ein Teil in Ordnung gebracht werden, sondern die Schule sollte richtig hergerichtet werden. Mit den Ministerien wird dann die Förderung abgesprochen. Dann muss auch ein entsprechender Zeitplan vorgelegt werden.

Frau Rauer ist der Meinung, dass das bisher Investierte sich rentiert hat, sonst hätte die Schule eher geschlossen werden müssen. Die Million damals war nicht sinnlos. Man müsste heutzutage dann nochmals 5 – 7 Mio. reinstecken, womit man sie aber nicht energetisch sinnvoll sanieren kann, und man hätte dann wieder keine intakte und zeitgemäße Schule mit räumlicher Enge. Man würde Geld in eine Schule stecken, die eigentlich am Ende ihrer Lebenszeit angekommen ist. Die Böden waren tatsächlich belastet. Die Dächer waren damals noch nicht vermutet worden. In den Nassbereichen fand damals keine Sanierung statt, weil dies keine Daueraufenthaltsbereiche sind. Man hat sich auf die Klassenräume

konzentriert.

Der Standort muss erhalten bleiben. Die Ratkeschule ist energetisch am Nachteiligsten laut Schulkonzept. Sie wurde in einer Bauqualität errichtet, die heute nicht mehr sinnvoll ist.

StR Heeg zweifelt einen erforderlichen Neubau nicht an. Auch das Gymnasium Rüsternbreite entspricht nicht mehr den Anforderungen. Die Erreichbarkeit für Behindertentransporte sind im Konzept nicht gegeben. Größenordnungsmäßig sind 4 Parkplätze für 20 Lehrkräfte vorgesehen. Elterntaxi ist an dem Standort auch bisher nicht einkalkuliert.

28 Schüler pro Klasse sind geplant. Der Werkraum erfüllt diese Größe mit 12 Plätzen nicht, wenn man die Hälfte der Klassengröße annimmt für eine Nutzung.

Ob es nun 2 oder 3 Jahre sind, wo die Schule geschlossen werden muss, es muss ein vorübergehendes Konzept geben.

Gibt es alternative Grundstücke, die in der Nähe genutzt werden könnten?

2 Flächen wären vorstellbar – Spielplatz Jürgenweg mit Sportplatz oder der Skaterpark Windmühlenstraße. Einen Neubau könnte man auch auf einer alternativen Fläche in der Nähe planen. Ein einmaliger Umzug am Ende wäre die verträglichste Lösung für die Schüler.

Im Konzept vermisst er die Vorstellung solcher Ausweichflächen.

StRn Beutler findet das Wichtigste, dass der Standort erhalten bleibt. Für sie kommt nur ein Neubau in Frage. Man sollte nicht mit Flickschusterei anfangen. Man kann noch nicht in die Details gehen. Wichtig ist auch, dass die Eltern- und Lehrerschaft mitgenommen wird.

Frau Schlendorn sieht im Neubau die Chance, eine moderne Schule vorzuhalten. Sonst wird es immer wieder räumliche Zwänge geben. Es ist erst einmal ein Konzept. Mit der Schul- und Hortleitung hat man sich beraten. Die Vorschläge sind im Konzept mit eingeflossen.

Die Schulleiterin Frau Hammer bedankt sich, dass sie so in die Planung von der Stadt mit einbezogen wurden. Das Schulgesetz wurde berücksichtigt. Es wird begrüßt, den Hort- und Schulbereich zu trennen. Ein Neubau wird befürwortet, der Schulelternrat tut dies ebenfalls. Die Eltern möchten keine Behelfslösung, sondern für ihre Kinder immer das Optimale. Ansonsten interessiert den Schulelternrat besonders, ob die Schadstoffwerte vertretbar sind. Vielleicht können die Grenzbereiche noch einmal genau definiert werden, um aussagefähig gegenüber den Eltern zu sein.

StR Reisbach stellt den Änderungsantrag, dass der StR der abschließende Ausschuss sein soll.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja/ 0 Nein / 2 Enthaltungen

StRn Buchheim zieht den Neubau vor. Es geht ihr nur darum, dass die Stadt irgendwann wieder in eine Handlungsnot kommt, wenn die Werte wieder steigen. Wie wird es derzeit überprüft, ob die Schadstoffbelastung nicht gefährdend ist? Wie reagiert man dann, wenn die Schule aufgrund dessen nicht mehr nutzbar ist und der Neubau aber noch in weiter Ferne ist. Der StR sollte sich positiv zur Grundsatzentscheidung und zum Erhalt des Schulstandortes positionieren und einen Neubau favorisieren.

StR Beyer hat zur Heizungsanlage zwei Anregungen. Es wäre sinnvoll, wenn man statt der reinen Holzpelletsheizung eine Kraft-Wärme-Kopplung prüfen würde und man ein Blockheizkraftwerk anbindet und zusätzlich, wenn es die Dachflächen hergeben und die Statik, auch eine Solarthermie mit einbindet, um das Gebäude zukunftsfähig zu machen. Der Pausenhof ist relativ klein. Hierfür gibt es sicher Normzahlen. Der Raum sollte hier nicht verkleinert werden. Die Bewegungsmöglichkeit sollte hier im Vordergrund stehen. Die

Fläche sollte nicht für eine Bebauung geopfert werden.

Frau Hammer merkt an, dass der Schulhof nicht unbedingt kleiner wäre, weil ein Teil des Schulgartens gar nicht genutzt wird. Dort entsteht ein großer Teil des Baus. Damit ist er nicht kleiner, wie es jetzt scheint.

StR Reisbach regt an, dass die „Einfeldsporthalle“ aus dem Beschlusstext herausgenommen werden sollte, sondern nur „Sporthalle“ sollte geschrieben werden.

Frau Rauer führt aus, dass diese an einem Grundschulstandort nicht gefördert werden würde.

StR Heeg beantragt, dass statt Hugo-Junkers-Straße der ehemalige Einzugsbereich festgelegt wird als alternative Fläche, um der Stadt den Auftrag zu erteilen, alternative Flächen zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja/ 0 Nein/ 3 Enthaltungen

StRn Buchheim bittet um Antwort, ob die Werte überprüft werden und was passiert, wenn eine Akutsituation eintritt.

Frau Rauer lässt die Werte regelmäßig überprüfen. Es sind dort auch Luftverbesserungsgeräte.

Herr Dr. Schlömp informiert, dass es hohe Werte im Anbau gab und dass dort Luftverbesserer eingebaut wurden, und die Werte dann erheblich sanken. Im Mai sind sie leicht angestiegen, aber liegen immer noch unter dem Grenzbereich. Eine Lösung wäre, weitere Luftverbesserungsgeräte einzusetzen auch in anderen Räumen, wenn diese über die Grenzen kommen. Wenn damit aber die ganze Schule ausgestattet werden soll, gehen die Kosten auch in die Höhe und die Ursache ist damit nicht ausgeschaltet.

StRn Buchheim fragt, ob die anzuschaffenden Luftfilter auch auf die Naphthalinbelastung Einfluss haben.

Herr Dr. Schlömp kann dies nicht beantworten. Die Luftverbesserer helfen auch gegen Coronaviren. Es ist nicht richtig festgelegt, welche Geräte gefördert werden. Was man bisher herausgefunden hat, ist, dass es 3 Kategorien bei den Förderungen gibt. Kategorie 1 sind Räume, die sehr gut gelüftet werden können – diese werden nicht gefördert. Kategorie 2 sind Räume, die nur bedingt gelüftet werden können, da werden die Luftfilter gefördert. Räume, die gar nicht gelüftet werden können, werden ebenfalls nicht gefördert. Bisher hat man keinen Raum in Kategorie 2 gefunden. Somit sieht die Fördermöglichkeit derzeit sehr schlecht aus.

Herr Gewinner fragt, ob man damit rechnen muss, dass die Völkerfreundschaft abgerissen wird, wenn die Kastanienschule neugebaut wurde? Diese befindet sich ja in unmittelbarer Nähe.

Frau Rauer erläutert, dass der Landkreis diese Schule gerade saniert. Das Gymnasium Rüsternbreite wird als Ausweich genutzt und ist auch für uns denkbar. Bei laufendem Betrieb kann nicht saniert werden. Das Gleiche wird zutreffen, wenn man die Regenbogenschule saniert.

Herr Thürmer merkt an, dass man mindestens 8000 qm Fläche benötigt bei einem

Alternativgrundstück. Eine Zweifelderhalle würde den Standort sprengen.

StRn Buchheim bittet um Änderung des Beschlusses dahingehend, dass der StR sich zum Erhalt des Grundschulstandortes in diesem nächstgelegenen Schulgebiet bekennt und den Neubau der Grundschule Wolfgang Ratke favorisiert.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja/0 Nein/ 1 Enthaltung

TOP 2.5 – 2. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) – ObLoGebS

StR Reisbach möchte wissen, seit wann gibt es einen Mietspiegel in Köthen? Den gab es noch nie. Danach hat man sich aber gerichtet.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja/ 1 Nein/ 3 Enthaltungen

TOP 2.6 – Anfragen und Anregungen öffentlicher Teil

StR Reisbach möchte wissen, wie es mit dem Anbau Richtung Hotel hier in der Kastanienschule aussieht, dass die Kinder im Objekt bleiben können und nicht das Objekt verlassen müssen, um zur Toilette zu kommen?

Frau Rauer informiert, dass die Ausschreibung in Vorbereitung ist und dass die Realisierung im nächsten Jahr sein wird.

StRn Beutler fragt nach dem Stand der zu schaffenden Stelle im Amt 40.

StRn Buchheim hat mehrere Beschwerden zum Friedhof, dass die Friedhofsverwaltung sehr schnell reagiert, Bepflanzungen und Blumenschmuck wegzuwerfen, aber der Rasen oft sehr ungepflegt ist, was StR Gahler auch bestätigt.

Frau Rauer verweist auf die Satzung. Flächen für die allgemeine Ablage sollen vergrößert werden, aber auf den einzelnen Grabplatten kann es nicht berücksichtigt werden. Die Flächen waren dafür gedacht, dass dort eben nichts abgelegt werden.

Frau Radtke bestätigt die Ausführung von Frau Rauer, dass man das weiß, wenn man einen Vertrag abschließt. Die Friedhofsmitarbeiter tun das, was sie tun können. Der Friedhof ist sehr gepflegt.

StR Heeg merkt an, dass die Beerdigungsinstitute die Verträge der Stadt verkaufen. Diese sollten darauf hingewiesen werden. Diese stellen auch Bedingungen, die ihnen zu höheren Einnahmen verhelfen.

Frau Rauer merkt an, dass die Verträge in Coronazeiten dorthin abgegeben wurden. Die Stadt ist nun aber bemüht, dies wieder zur Stadt zurückzuholen.

StRn Gewinner informiert, dass der nächste SK am 29.09. stattfinden wird. Im Zeitraum vom 30.8. bis 3.9. wird noch ein weiterer SK stattfinden. Einladungen werden rechtzeitig verschickt.

Ende öffentlicher Teil : 20.15 Uhr

Tagesordnung der 1. Sondersitzung des Sozial- und Kulturausschusses am 28.07.2021

TOP	Betreff	BV-Nr.
1	Eröffnung	
1.1	Einwohnerfragestunde	-
1.2	Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Ordnungsmäßigkeit der Ladung	-
2	Behandlung der öffentlichen TOPs	
2.1	Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil)	-
2.2	Informationen der Verwaltung (öffentlicher Teil)	-
2.3	Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)	-
2.4	Grundsatzentscheidung Neubau/Sanierung der Grundschule und Hort "Wolfgang Ratke" mit Sporthalle in Köthen, Hugo-Junkers-Straße	2021115/1
2.5	Kalkulation der Obdachlosengebühr und 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) – ObLoGebS	2021110/1
2.6	Anfragen und Anregungen (öffentlicher Teil)	-
3	Behandlung der nichtöffentlichen TOPs	
3.1	Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.2	Informationen der Verwaltung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.3	Bestätigung der Tagesordnung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.4	Kündigung eines Vertrages	2021108/1
3.5	Anfragen und Anregungen (nichtöffentlicher Teil)	-

2.4

Grundsatzentscheidung Neubau/Sanierung
der Grundschule und Hort "Wolfgang
Ratke" mit Sporthalle in Köthen,
Hugo-Junkers-Straße

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2021115/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Sozial- und Kulturausschuss	Sitzung am: 28.07.2021 TOP: 2.4
Amt: Amt 65	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2021115/1
	Az.:	erstellt am: 08.07.2021

Betreff

**Grundsatzentscheidung Neubau/Sanierung der Grundschule und Hort
"Wolfgang Ratke" mit Sporthalle in Köthen, Hugo-Junkers-Straße**

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	28.07.2021: Sozial- und Kulturausschuss	28.07.2021	entspr. prot. Änd.
2	29.07.2021: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	29.07.2021	entspr. prot. Änd.
3	31.08.2021: Hauptausschuss	31.08.2021	laut BV
4	21.09.2021: Stadtrat	21.09.2021	

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Stephanie Behrendt		19.07.2021

Beschlussentwurf

Der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss beschließt den Neubau der Grundschule Wolfgang Ratke in Köthen mit Einfeld-Sporthalle auf dem Grundstück Hugo Junkers Straße 19 (Flur 19, Flurstück 134).

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsleistungen LP 1 - 2 für eine Objektplanung Neubau Ratkeschule (Grundschule und Hort, Turnhalle) auf der Grundlage der Aufgabenstellung (Anlage 9) auszuschreiben.

Gesetzliche Grundlagen:

KVG, Bauordnung LSA

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Das Objekt der Grundschule "Wolfgang Ratke" besteht grundlegend aus dem zweigeschossigen Schulgebäude, der Sporthalle und einem eingeschossigen Hortgebäude. Über einen Anbau, in dem sich ein Werkraum, die Aula, der Speiseraum sowie die Umkleide- und Sanitärräume der Sporthalle befinden, ist die Sporthalle mit dem Schulgebäude baulich verbunden.

Neben massiver Defizite in der Bausubstanz der genannten Gebäude wurden den Bauwerken Naphthalinbelastungen attestiert.

Diese Belastungen führten dazu, dass die Aula und das Hortgebäude nicht mehr genutzt werden kann und der Speiseraum nur noch mit dauerhaften Luftverbesserungsmaßnahmen. Die Naphthalinbelastungen im Schulgebäude haben den Grenzwert, welche eine dauerhafte Nutzung ausschließen würden, bislang nicht erreicht.

Neben der desolaten Bausubstanz erfüllt die Ratkeschule ebenso nicht die räumlichen Anforderungen an einen zukunftsweisenden Lehrbetrieb.

Im Schulkonzept der Stadt Köthen ist die Ratkeschule langfristig als 2-zügige Grundschule mit Turnhalle und angeschlossenen Hort festgeschrieben. Die Ratkeschule soll als 1. barrierefreie Grundschule der Stadt Köthen baulich hergerichtet werden. Derzeit sind lediglich das Erdgeschoss des Schulgebäudes, die Aula und die Sporthalle barrierefrei erreichbar.

Die Summe der beschriebenen Mängel gab den Anlass dazu, untersuchen zu lassen, welche der 2 Varianten Schulneubau oder Gebäudesanierung die bautechnisch und finanziell optimale Lösung ist, in der Ratkeschule dauerhaft den Schulbetrieb aufrecht erhalten zu können.

Mit der Durchführung dieser Untersuchungen wurde die IGA mbH Köthen /Anhalt beauftragt. Die Untersuchungen wurden jeweils als ein Konzept für Sanierung und Neubau an fiktiv entworfenen idealtypischen Schulgebäuden mit Einfeld-Sporthalle vollzogen. Dieser der Untersuchung zugrunde gelegte Schulentwurf entspricht den zukünftig erforderlichen und gewünschten baulichen und schul-/hortbetrieblichen Ansprüchen. Das Konzept stellt keine Objektplanung dar. Diese Leistungen sind in einem nächsten Schritt zu erbringen.

Die Aufgabenstellung, die textliche Beurteilung sowie die Ergebnisse der Untersuchungen in Form der Kostenermittlung, Textteil und zeichnerischer Darstellungen sind den Anlagen zu entnehmen.

Zusammengefasst wird festgestellt, dass die Schule alleinig durch eine allumfassende Sanierung bzw. durch einen Ersatzneubau dauerhaft für ihre Nutzung zu erhalten ist. Neben den größeren planerischen Freiräumen und der Reduzierung von unvorhersehbaren Zuständen der Bausubstanz sprechen die ermittelten geringeren Baukosten für einen Neubau.

Geschätzte Kosten (brutto)

Schulneubau mit Einfeld-Sporthalle:	16.726.610,25 €
Sanierung des Schulgebäudes mit Neubau Einfeld-Sporthalle:	18.184.016,34 €

Mit Bezug auf die dargestellten Untersuchungsergebnisse aus dem Variantenvergleich empfiehlt die Verwaltung, den dauerhaften Bestand der Ratkeschule durch einen Neubau zu sichern.

Die erforderlichen Investitionskosten für den Neubau der Grundschule können von der Stadt Köthen nur mit Fördermitteln aufgebracht werden. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, die Planungsleistungen LP 1 -2 für eine Objektplanung Neubau Ratkeschule (Grundschule und Hort, Turnhalle) auszuschreiben.

Im Haushalt 2021 sind im Produkt 21.1.001 Grundschulen vorhalten; SK 785100 - Bauliche Verbesserungen Ratkeschule 200.000 Euro enthalten.



Anlage1_ AufgabenstellungStadtKoethen.pdf



Anlage2_ TextteilIGA.pdf



Anlage3_ AnsichtenNeubau.pdf



Anlage4_ Erdgeschoss_ Neubau.pdf



Anlage5_ ObergeschossNeubau.pdf



Anlage6_ Ansichten Sanierung.pdf



Anlage7_ ErdgeschossSanierung.pdf



Anlage8_ ObergeschossSanierung.pdf



Anlage9_ AufgabenstellungNeubauplanungRatkeschule.pdf

Aufgabenstellung und Erläuterungen für Planungsleistungen

Hier: Untersuchung von Sanierungs- und Neubauvarianten der Grundschule Wolfgang Ratke in Köthen, Hugo-Junkers-Straße

1. Veranlassung

Mit der Bearbeitung des Schulentwicklungskonzeptes wurde auch die bauliche Situation der Schulgebäude in Augenschein genommen.

Als Ergebnis zeigten sich neben nutzungstechnischen Defiziten erhebliche bautechnische Mängel.

Der Umfang der Unzulänglichkeiten lässt den Schluss zu, dass eine grundlegende gebäudetechnische, altlastenspezifische und konstruktiven Sanierung einhergehend mit einer raumtechnischen Neuordnung erforderlich ist.

2. Planungsaufgabe

Mit der unter Punkt 1 benannten Annahme einer vollumfänglichen Sanierung und Neugestaltung der Raumsituation für Grundschule und Hort stellt sich die Frage, inwieweit hier auch ein Schulneubau in Betracht kommt. Eine diesbezügliche Variantenbetrachtung sollte prioritär der Realisierbarkeit notwendiger Nutzflächen und der Barrierefreiheit in der Schule folgen.

In diesem Zusammenhang sind für die jeweilige Variante Realisierungskosten zu schätzen.

3. Derzeitige Situation der bau- und nutzungstechnischen Substanz

3.1. Situation der bautechnischen Substanz

Die baulichen Anlagen umfassen das Schulgebäude mit Innenhof, ein daran anschließendes Zugangsgebäude mit Umkleide und Sanitäreinrichtungen, die Sporthalle selbst mit angrenzender Aula und dem Speiseraum. Separat befinden sich auf dem Schulgelände ein Nebengebäude, das derzeit Abstellräume bietet sowie Spiel- und Pausenfreiflächen.

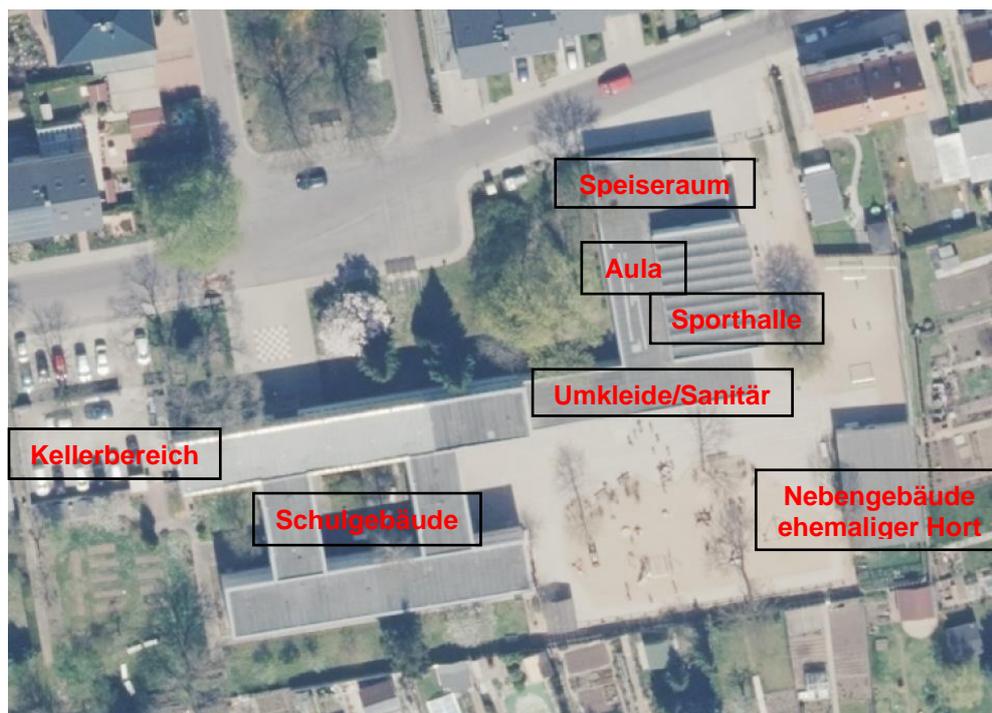


Bild 1 – Lage Ratkeschule

Das Schulgebäude ist zweigeschossig in Massivbauweise errichtet. Anfang der 90-er Jahre wurden an diesem Gebäude die Fenster und die Außentüren erneuert bzw. die Fassade und das Dach energetisch ertüchtigt. Aus heutiger Sicht sind die genannten Bauwerkselemente jedoch wieder in einem energetisch inakzeptablen Zustand bzw. technisch defekt. So sind vor der Neuabdichtung des Daches entstandene Feuchteschäden in der Dachdämmung bis heute nicht behoben. Die Fassaden- und Dachdämmung sowie die Fenster und Türen entsprechen nicht den derzeitigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Zudem sind die Fenster- und Türmechaniken partiell nicht funktionstüchtig.

Unter der in Bild 1 zu sehenden Parkfläche befindet sich eine unterirdische ehemalige Bunkeranlage, die zeitweise auch als Kohlekeller genutzt worden ist. Der Keller ist separat von außen, wie auch vom Schulgebäude aus zu begehen. Er besteht aus vier Kellerhaupträumen, von denen die zwei Kohlebunkerräume für die Nutzung der Schule nicht mehr erforderlich sind. Zwei weitere Räume dienen heute als Abstellfläche und Heizungsraum.

Die Parkfläche über dem Kellerbereich musste Ende 2018 gesperrt werden, da die Kellerdecke und deren Abstützung erhebliche strukturelle Schäden aufweisen, die ihre Tragfähigkeit in Frage stellen. Die beiden Kohlebunkerräume und der Heizungsraum sind hiervon erheblich betroffen. (siehe Bild 2) Eine statische Notsicherung im Heizkesselraum mittels Stahlträgern wurde umgehend veranlasst. Derzeit bietet alleinig dieser Raum einen Schornsteinschluss, so dass der Heizkessel in diesem Raum verbleiben muss.

Der 2012 erneuerte Heizkessel ist gasbetrieben und dient neben der Beheizung der Schulgebäude und der Sporthalle der Warmwasserbereitung. (siehe Bild 3).

Er ist an eine veraltete Raumheizungsanlage der 70-er bis 80-er Jahre angeschlossen.



Bild 2 – Geschädigte Kellerdecke und Deckenstütze



Bild 3 – Heizkessel Baujahr 2012

Im Jahr 2004 wurden die Sanitäreanlagen erneuert. Im Zuge dessen erhielt das Schulgebäude im Erdgeschoss ein Behinderten-WC. Der jetzige Zustand der Sanitäreanlagen ist als allgemein funktionstüchtig zu bezeichnen. Von einem behaglichen und hygienischen Zustand sind diese jedoch weit entfernt und ihrer Reinigung gestaltet sich aufgrund der Abnutzungserscheinungen äußerst schwierig. (siehe Bild 4) Zusätzlich sind Reparaturen aufgrund der langen Nutzungsdauer und damit einhergehender Ersatzteilengpässe nur noch bedingt möglich. Zeitnahe wird so eine Erneuerung der Sanitäreanlagen erforderlich werden.



Bild 4 – Sanitäreanlagen

2010 sind die stark wärmebelasteten Klassenräume mit Sonnenschutzelementen an den Fenstern ausgerüstet worden.

Weiter kam es in dieser Zeit zu Raumluftbelastungen durch Naphthalin, sodass im 1. Bauabschnitt im Jahre 2010 die Fußböden im OG des Schulgebäudes bis auf den Rohfußboden und im EG bis auf die Sauberkeitsschicht mit Ausnahme der Sanitärräume abgebrochen und naphthalinhaltige Teerpappen und Trittschallschüttungen entfernt worden sind. (Bild 5 und 6)

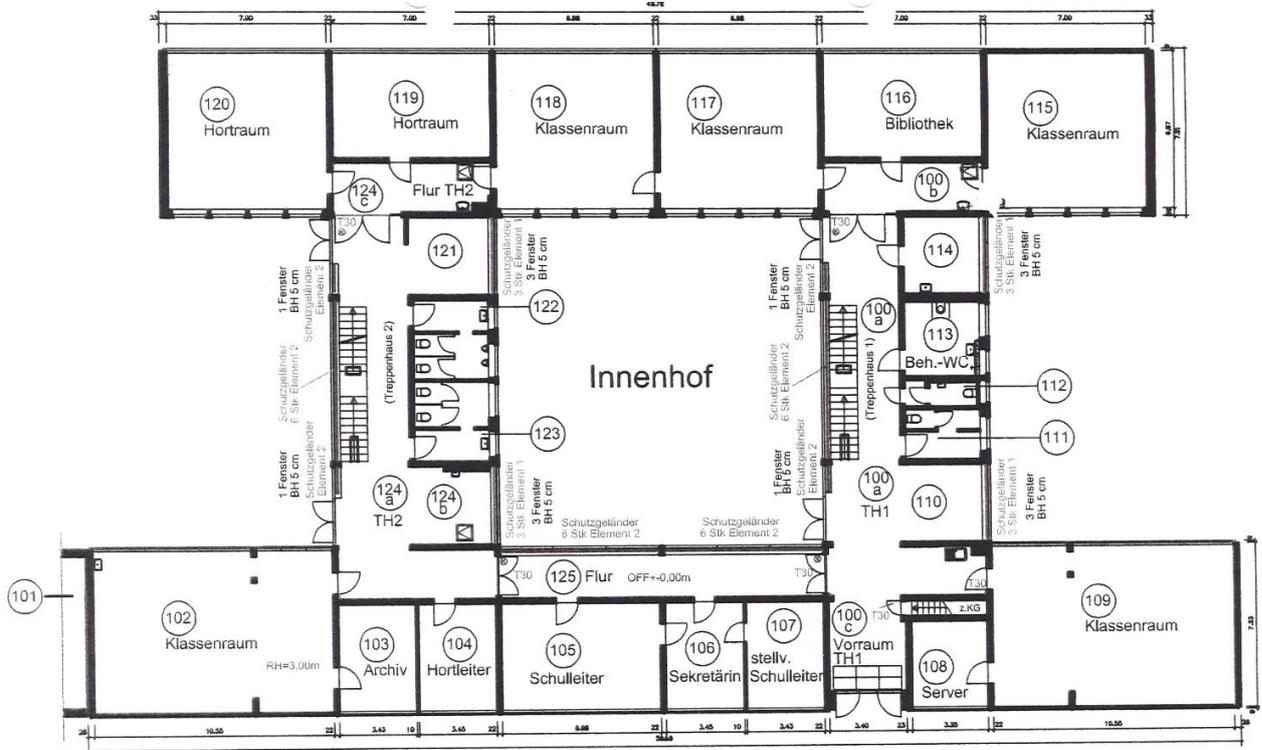


Bild 5 – 1. Bauabschnitt, Erdgeschoß Schulgebäude

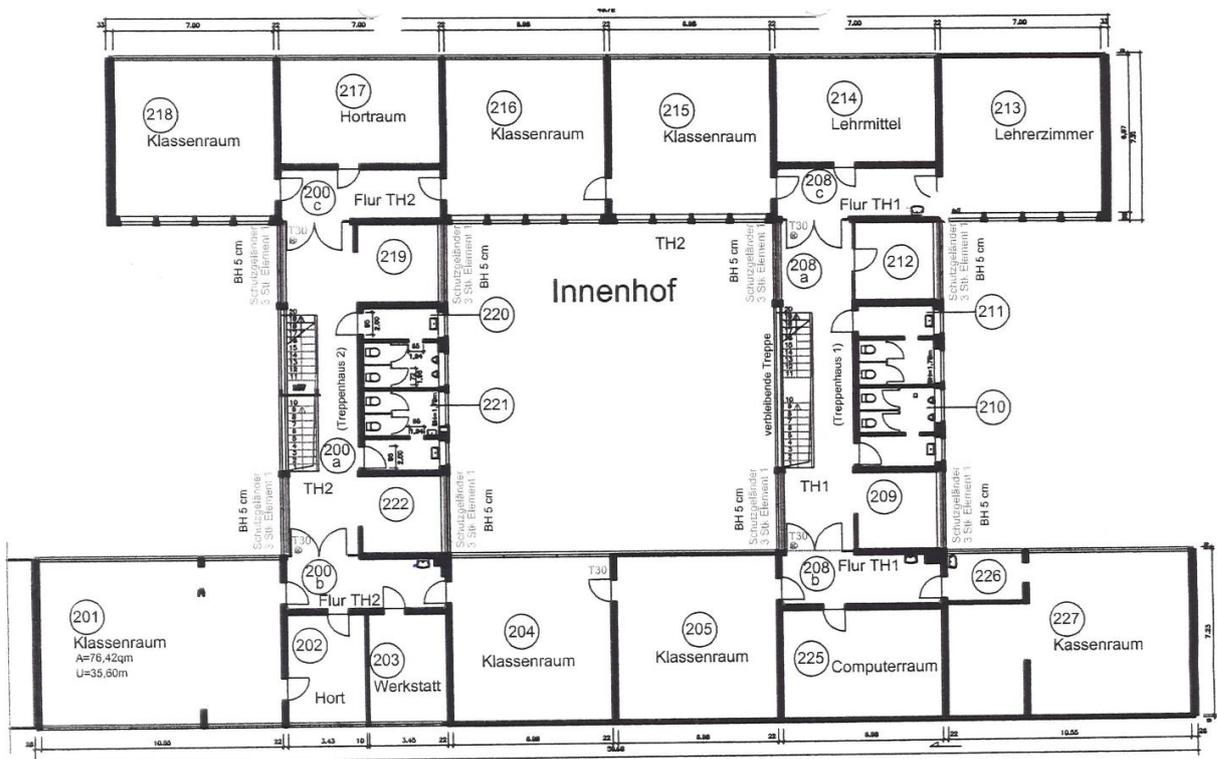


Bild 6 – 1. Bauabschnitt, Obergeschoß Schulgebäude



Bild 8 – Veraltete Elektroinstallation

Einer festgestellten Naphthalinbelastung in der Sporthalle wurde 2011 durch den Einbau einer dauerhaften Zwangslüftung begegnet. (Bild 9) Auf den Rückbau des gesamten Fußbodenaufbaus ist hier verzichtet worden. Lediglich erhielt die Sporthalle einen neuen Hallenfußboden.

In eine potentielle zukünftige Sanierung der Sporthalle sollte mit Blick auf die Betriebskosten ein schlüssiges Raumklimakonzept eingebunden werden.



Bild 9 – Sporthalle mit Lüftungsanlage

Trotz Sanierung der Fußböden in den Jahren 2010 und 2011 ergaben Messungen in 2019 erneut erhöhte Naphthalinkonzentrationen in der Raumluft. Vorrangig handelt es sich hier um die Umkleiden und die Duschen (127 - 131), die WC-Räume (125, 126), den Flur (132, 133), die Aula (134) und den Speiseraum (135).

Die höchsten Naphthalinkonzentrationen über dem Richtwert II konnten in der Aula und im Speiseraum nachgewiesen werden.

Im Werkraum (101) wurden unter Ausgleichbedingungen (Maximalwert ohne Lüftung) Naphthalinkonzentrationen zwischen Richtwert I und Richtwert II festgestellt.

Ebenso konnten im Zuge ergänzender Raumluftuntersuchungen unter Ausgleichbedingungen in den Klassenräumen 205 und 219 im OG des Schulgebäudes Naphthalinbelastungen zwischen Richtwert I und Richtwert II gemessen werden.

Derzeit besteht die Annahme, dass die neuen erhöhten Naphthalinkonzentrationen in der Raumluft aus den noch unsanierten Dächern herrühren.

Die Außenbereiche der Schule sind grundsätzlich neu zu planen und in das Gesamtkonzept der Schule einzubeziehen. Hierbei ist auch die Entwässerung der Freiflächen zu berücksichtigen.

Das Nebengebäude, das ehemals dem Hort zur Verfügung stand ist Naphthalin belastet und strukturell in einem Zustand, dass eine Sanierung fraglich erscheint und eine Beseitigung bzw. ein Ersatzneubau zu prüfen ist.

3.2. Situation der nutzungstechnischen Substanz

In der Ratkeschule herrschen schwierige räumliche Bedingungen für Schule und Hort. Beide Bereiche müssen unter sehr beengten räumlichen Bedingungen ihre pädagogische Arbeit umsetzen und können so nicht ungestört nebeneinander arbeiten.

In den Vormittagsstunden nutzt die Schule ihre Klassenräume für den Unterricht, welche am Nachmittag gleichermaßen vom Hort für dessen Betreuungsaufgaben verwendet werden müssen. Seit Jahren kommt es zu Interessenkonflikten zwischen Schule und Hort.

In der grundsätzlich zweizügigen Grundschule mit einer dreizügigen Klassenstufe 1 gibt es zurzeit 10 Klassen, so dass für den Schulbetrieb 10 Klassenräume gebunden sind. Zu diesen müssen für den Grundschulbereich Fachunterrichtsräumen ermöglicht werden. Hierfür stehen derzeit 2 Räume zur Verfügung.

Für die pädagogischen Mitarbeiter und die Sozialarbeiterin werden gesonderte Räumlichkeiten vorgehalten. Auch diese müssen die pädagogischen Mitarbeiter und der Hort gemeinsam nutzen. Der Schule fehlt es an Räumlichkeiten, um in Lerngruppen entsprechend des Wissensstandes der Kinder zu arbeiten. Den räumlichen Anforderungen der erforderlichen jahrgangsübergreifenden Arbeit und des Unterrichts „Deutsch als Zielsprache“ für Migrationskinder kann die Ratkeschule nicht gerecht werden.

Auch mit einer möglichen Reduzierung der Schülerzahlen in der Ratkeschule ist die Problematik der Doppelnutzung von Klassen- und Horträumen nicht gelöst.

Für diesen Schulstandort muss langfristig das Ziel sein, Schule und Hort ausreichend räumliche Kapazitäten zur Verfügung zu stellen, um qualitativ gute pädagogische Arbeit leisten zu können. Eine räumliche Trennung von Schule und Hort und damit eine Erweiterung der Raumkapazitäten werden somit unerlässlich.

In diesem Zusammenhang ist neben der Erweiterung des Bestandes auch die Möglichkeit eines Ersatzneubaus zu prüfen.

4. Vorhandene Unterlagen

- Ansichten, Schnitte, Grundrisse und Lageplan im pdf- bzw. jpg-Format – entsprechend beigefügter Dateien
- Ergebnisse der Raumluftmessungen hinsichtlich Schadstoffbelastung im Werkraum (101), in den Umkleiden u. Duschen (127 - 131), in den WC-Räumen (125, 126), in den Fluren (132, 133), in der Aula (134), im Speiseraum (135) und in der Sporthalle, wie auch in den Klassenräumen 205 und 219

5. Erforderliche nutzungs- und bautechnische Bedingungen

Die Schule mit Sporthalle ist mittels Sanierung oder Ersatzneubau energetisch und baustrukturell auf neuesten Stand zu bringen. Dabei sind belastende Schadstoffe aus der Bausubstanz zu entfernen, die technische Gebäudeausrüstung zu sanieren wie auch die Außenanlagen neuen Anforderungen anzupassen.

Der zukünftige **Schulbereich** ist für maximal 224 Schüler/-innen pro Schuljahr bzw. für eine mittlere Belegung für 176 Schüler/-innen pro Schuljahr auszulegen. Dabei sind im Mittel 22 Schüler/-innen pro Klasse und maximal 28 Schüler/innen je Klasse geplant.

Mit diesem Hintergrund werden für die zukünftige Schule *9 Klassenräume* für maximal 28 Schüler/innen notwendig. Die Klassenräume sollen einen Bereich für den Frontalunterricht und einen Bereich für die Freiarbeit teilbar sein.

Zusätzlich ist *1 Fachunterrichtsraum Gestalten/Werken* und *1 Fachunterrichtsraum Sprachförderung* für etwa 12 Kinder in die Schule zu integrieren.

Ergänzend zu den Räumen die ausschließlich dem Unterricht dienen, werden neben den grundsätzlich notwendigen Funktionsräumen, wie z.B. Toiletten, Putzmittel- und Hausanschlussräumen, folgende weitere Räumlichkeiten in der Schule notwendig:

- *1 Mehrzweckraum mit beweglicher Trennwand, um diesen auch als Aula nutzen zu können*
- *1 Schülereküche für Schule und Hort zur gemeinsamen Nutzung*
- *1 Bibliothek*
- *1 Büro für Schulsozialarbeit mit Konferenztisch*
- *1 Lehrerzimmer mit Teeküche für 15 Lehrer/innen*
- *1 Büro für die Schulleitung*
- *1 Büro für die stellvertretende Schulleitung*
- *1 Sekretariat*
- *2 Räume für Kopierer und Aufbewahrung von Lehr- und Lernmittel*
- *1 Serverraum*
- *1 Sanitätsraum*
- *1 Archiv*
- *1 Speiseraum (Mensa) für ca. 90 Schüler/innen mit Ausgabeküche und Aufenthalts-, Umkleide- und Lagerräumen für Küchenpersonal/Essenanbieter*

Bei der Planung einer zweigeschossigen Schulbauweise sind der Speiseraum, die Schülereküche und der Mehrzweckraum im Erdgeschoß anzuordnen.

Die Raumstruktur des zukünftigen **Hortbereichs** ist für eine maximale Belegung mit ca. 190 Kindern und im Mittel für eine Belegung mit ca. 150 Kindern zu dimensionieren, wobei ca. 25 Kinder von einer Erzieherin/einem Erzieher betreut werden.

Da der Hort vordergründig für den Freizeitbereich im Schulalltag und die Ferienbetreuung zuständig ist und die Kinder in der Hortbetreuung Abstand zum Schulalltag finden sollen, sind Hort und Schule in getrennten Räumlichkeiten/Bereichen unterzubringen. Eine gemeinsame Nutzung von Funktionsräumen, wie z.B. Toiletten, Putzmittel- und Hausanschlussräumen ist möglich.

Unter Berücksichtigung von zuvor genanntem werden für den Hort folgende Räumlichkeiten notwendig:

- 7 Gruppenräume
- 1 Bastelwerkstatt
- zusätzlich Rückzugsbereiche zum Spielen und Ausspannen
- 1 Büro der Hortleitung
- 1 Erzieherzimmer für 10 Erzieher
- 2 Räume für Kopierer und Materialaufbewahrung
- 1 Schülerküche für Schule und Hort zur gemeinsamen Nutzung
- 1 Raum für Aufbewahrung Schultaschen, Jacken und Schuhe

Die Räume für die Hortbetreuung sollten im Erdgeschoss zu finden sein.

Auch die neue Schule soll wieder eine **Sporthalle** erhalten. Die zu planende Einfeldsporthalle ist nach heutigem Standard mit

- 1 Geräteraum
- separaten Umkleiden mit zugehörigen Sanitärbereichen (Wasch- und Duscmöglichkeiten/Toiletten) für Schüler und Schülerinnen
- separaten Umkleiden mit zugehörigen Sanitärbereichen (Wasch- und Duscmöglichkeiten/Toiletten) für Lehrer und Lehrerinnen

Der Sporthallenbereich muss neben einem wettergeschützten Zugang von Schul-/Hortbereich auch einen separaten Zugang von außen haben.

In die Gestaltung des **Außenbereiches** der neuen Schule sind Sportanlagen, Pausenbereiche, ein Schulgartenbereich und PKW-Stellflächen zu berücksichtigen.

Alle Bereiche der Schule, des Horts, der Sporthalle und der Außenanlagen sind barrierefrei auszubilden. Auch ist in der Planung auf eine zunehmende Digitalisierung in der Schule Rücksicht zu nehmen.

6. Zu erbringende Planungsleistungen / -unterlagen

- Grundsätzlich soll ein Kostenvergleich als Entscheidungshilfe erarbeitet werden, indem eine Sanierung des baulichen Bestandes der Schule und ein Neubau der erforderlichen Bausubstanz gegenübergestellt werden.
(Kostenermittlung einschließlich der Baunebenkosten entsprechend DIN 276)
- In beiden Fällen sind die Entwurfsideen auf deren Grundlage die Kosten ermittelt werden, in einem Bericht zu erläutern und in Ansichten, Schnitten und Grundrissen zu skizzieren.
- Weiter sind für Sanierung und Neubau jeweils Vor- und Nachteile darzulegen, ungewisse Kosten abzuschätzen und eine Entscheidungsempfehlung für die weiter zu planende Bauweise abzugeben.

Die Planungsunterlagen sind 3-facher schriftlicher Ausführung zu übergeben, wie auch digital im pdf-Format / Pläne zusätzlich im dwg-Format.

Zu berücksichtigen sind dabei die zukünftig notwendigen Nutzflächen und baulichen Anlagen. Bei einer Sanierung würde das unter Umständen bedeuten, dass die bestehenden Bauwerke zu erweitern sind.

In den Kostenermittlungen sind in jedem Fall die kontaminierten Baustoffe zu berücksichtigen.

Eine Erweiterung der Grundstücksfläche ist nicht geplant.

7. Qualifikation des Planers

Der Planer muss seine Erfahrungen auf dem Gebiet der Objektplanung für Neubauten und/oder Sanierungen von Schulen und Kindergärten oder anderen öffentlichen Gebäuden durch mindestens 3 Referenzen nachweisen.

8. Angebotskalkulation und Vergabe der Planungsleistung

Die oben genannten zu erbringenden Planungsleistungen sind inklusive aller fachplanerischen Leistungen (wie z.B. TGA-, Elektro-, Tragwerks- u. Freiflächenplanung) und notwendigen Vermessungs- und Aufmaßkosten als Pauschalangebot anzubieten.

Potentiell notwendige Untersuchungen der Bausubstanz und Schadstoffuntersuchungen werden nach Absprache gesondert beauftragt.

Kriterium für die Vergabe der Planungsleistung ist der Angebotspreis.

9. Planungszeitraum

Januar 2021 – Februar 2021

1. Beurteilung der vorhandenen Substanz

Allgemeines

Für die Abarbeitung der Aufgabenstellung wurden im Stadtarchiv die Bestandspläne geordnet. Diese wurden für die weitere Bearbeitung in ein Zeichenprogramm überführt bzw. eingearbeitet. Die örtliche Begehung und Bestandsaufnahme diente der ersten groben Bewertung der Einrichtung.

Gesamtgrundstücksfläche: 8.147 m²

Hortgebäude

Der im südlichen Gebäudebereich befindliche Baukörper wird nicht genutzt. Der allgemeine Bauzustand ist sehr desolat, es besteht ein erheblicher Sanierungsstau. In den Untersuchungen für leichtflüchtige polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ist dieses Gebäude nicht erfasst worden. Bei der Bestandsaufnahme ist jedoch eine starke Geruchsbelästigung feststellbar.



Raum



Raum

Turnhallegebäude

Das Turnhallen- und Aula Gebäude befindet sich im nordöstlichen Gebäudebereich. Eine direkte wetterunabhängige Erschließung mit dem Schulgebäude bzw. Hort ist nicht vorhanden. Es wurde in einer typischen Bauweise der 70er Jahre errichtet. Das Gebäude besteht aus Mauerwerksbau mit Stahlbeton (HP-Schalen) Dacheindeckung. Die in den letzten 30 Jahren durchgeführten Sanierungsmaßnahmen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der Sanierungsstau ist besonders im Nebenraumbereich spürbar. In den Untersuchungen für leichtflüchtige polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sind Grenzwertüberschreitungen festgestellt worden, obwohl bereits Fußbodensanierungen durchgeführt wurden.

In der Turnhalle ist eine Nutzung z.Z. nur durch die Zwangslüftung möglich. Die thermische Hülle (Außenwände, Fußbodenaufbau, Dach, Fensterelemente, Außentüren) entspricht nicht den Anforderungen. Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden nicht erfüllt.

Die aufgeführten U-Werte sind für das gesamte Schulgebäude anzusetzen.

Außenwand U= 0,24 W/(m²*K)

Fenster/Türen U= 1,30

Dachbereich U= 0,20

Decken zum Keller U= 0,30

Zur vollständigen Beurteilung ist jedoch die Haustechnik mit zu berücksichtigen und eine Berechnung nach DIN 18599 durchzuführen.

◇ Turnhalle: Fußboden-Nutzschicht: Linoleum
Wand Prallschutz: Filz
Fenster: Kunststoff mit Vergitterung

Die Fensterausbildung ist nicht ballwurfsicher. Die Beleuchtung kann nicht beurteilt werden. Es ist nicht sicher, ob diese eine Ballwurfsicherheit aufweist.

◇ Aula: Fußboden-Nutzschicht: Linoleum

Bedingt durch die Geruchsbelastung ist z.Z. keine Nutzung in der Aula möglich. Die Raumgestaltung ist durch die relativ starke Längsausbildung und die geringe Raumhöhe für eine Mehrzwecknutzung sehr ungünstig.

◇ Küche: Die Küche bzw. der Speiseraum ist nur von außen erreichbar. Somit müssen die Schüler/innen immer über den Schulhof, was bei schlechtem Wetter- oder Winterbedingungen sehr ungünstig ist. Die natürliche Belichtung des Speiseraum's ist nicht ausreichend. Die Raumgestaltung und die Zuwegung (Flur) sind mangelhaft.



Ostgiebel



Aula



Turnhallenlüftung



Turnhalle



Flur



Keller

Schulgebäude

Die Untersuchung auf leichtflüchtige polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ergab besonders im Obergeschoss eine Belastung.

Die Klassenzimmer stellen sich zum Großteil in Doppelnutzung dar. Die Trennung zwischen Schule (Klassenzimmer) und Hort ist nicht gegeben. Damit ist eine Einschränkung der Nutzung und Ausstattung verbunden. Die Fensterelemente in den Fluren (im Brüstungsbereich) haben keine Absturzsicherung durch VSG. In den Verkehrsflächen ist nachträglich eine Absturzsicherung durch Brüstungselemente eingebaut worden. Diese Lösung hat einen entscheidenden Nachteil, da die Fenster nicht geöffnet werden können.

Die Materialoberflächen im Schulgebäude sind im Wesentlichen:

Wände:	Glasseidentapete, gestrichen
Decke:	gestrichen
Fußboden:	70% Linoleum 30% Nadelfilz
Türen:	70% Bestandstüren mit Stahlzarge, Türblatt Holzwerkstoff

Die Klassenräume 113/114 und 217/218 entsprechen nicht den Anforderungen zum Fluchtweg, da diese durch die Möblierung nicht freigehalten werden kann. Die Möglichkeit besteht nur durch eine Reduzierung der Sitzplätze auf ca. 16 je Klassenraum.



Blick in den Innenhof



Klassenraum



Klassenraum



Treppenhaus



Wasserschaden



Heizungskeller

Kellergeschosse

◇ Bereich unterhalb der Turnhalle:

Eine Nutzung der Kellerbereiche ist möglich. Die vorhandenen Bauteile zeigen nur in einer Außenwand Sperrungsprobleme. Die Nutzung als Lüftungszentrale für die Turnhalle ist weiterhin möglich.

◇ Bereich unterhalb des Parkplatzes:

Die vorhandenen Wand- und Deckenelemente zeigen erhebliche Zerstörungsbilder bedingt durch die eindringende Feuchtigkeit. Einige Deckenbereiche wurden in der Vergangenheit bereits unterstützt. Die ursprüngliche Nutzung als Heizungskeller (Kessel + Kohlebunker) ist nur in einem Raum gegeben. Bei einer Sanierung der Schule, sollte eine neue Lösung für den Heizraum gefunden werden. Somit ist dieser Kellerbereich abzubauen.

Außenanlagen

Die befestigten Flächen bestehen aus Verbundpflaster. Die Spielbereiche haben eine Spielsandfüllung. Der Sportplatz ist als Hartplatz ausgebildet. Die Grünanlagen haben einen erheblichen Pflegerückstand.



Sandspielplatz



Schulgarten



Fahrradstand



Sportplatz



Eingang



Kohlebunker



Kohlebunker

Flächenbestand

◇ Schulgebäude

Klassenräume	105	73 m ²	26 Schüler / innen
	111	46 m ²	24 Schüler / innen
	113	46 m ²	24 Schüler / innen
	203/204	65 m ²	26 Schüler / innen
	206	49 m ²	24 Schüler / innen
	218	46 m ²	24 Schüler / innen
Kombination Klassenraum / Hort			
	117	36 m ²	36 Schüler / innen
	116	46 m ²	24 Schüler / innen
	115	31 m ²	12 Schüler / innen
	114	48 m ²	24 Schüler / innen
	207	49 m ²	24 Schüler / innen
	211	73 m ²	26 Schüler / innen
	215	46 m ²	24 Schüler / innen
	216	31 m ²	12 Schüler / innen
	217	46 m ²	24 Schüler / innen
Snoezel	210	15 m ²	
Werkenraum	124	70 m ²	12 Schüler / innen
Server	106	12 m ²	
Sekretariat	121	16 m ²	
stellv. Schulleiter	122	15 m ²	
Schulleiter	120	32 m ²	
Hortleiter	119	16 m ²	
Erzieher / Hort	118	16 m ²	
Saniraum	110	15 m ²	
Bibliothek	112	31 m ²	
WC – J (EG)	154	2 WC, 2 Uri, 1 HWB	
WC – M (EG)	153	2 WC, 1 HWB	
WC – L (EG)	108	1 WC, 1 HWB	
WC – BH (EG)	109	1 WC, 1 HWB	
Reinigung (EG)	107	7 m ²	
Verkehrsflächen (EG)		247 m ²	
WC – J (OG)	213/223	4 WC, 4 Uri, 2 HWB	
WC – M (OG)	212/222	4 WC, 4 HWB	
Computerraum	205	32 m ²	12 Schüler / innen
Kopierer	221	15 m ²	
Lehrerzimmer	220	46 m ²	
Lehrmittel	219	31 m ²	
Archiv	224	11 m ²	
Hortleiter	209	16 m ²	
Verkehrsflächen (OG)		191 m ²	

◇ Turnhalle

Turnhalle	132	195 m ²	
Geräteraum	139	32 m ²	
Lehrerumkleide/ Sani-Raum	140	7 m ²	
WC – L	141	1 WC, 1 Dusche, 1 HWB	
WC – M	125	2 WC, 1 HWB	
Umkleide – M	130	11 m ²	
Waschraum – M	131	1 WC, 5 Duschen, 4 HWB, 1 Ausgußb.	
Vorraum	127	5 m ²	
WC – J	126	2 WC, 1 HWB	
Umkleide – J	128	10 m ²	
Waschraum – J	129	1 WC, 4 Duschen, 3 HWB	
Vorbereitung	136	5 m ² (1 HWB)	
Küche	137	13 m ² (1 Spüle)	
WC – Küche	142	1 WC, 1 Dusche, 1 HWB	
Küche/Hort	143	11 m ²	
Abstell	138	2 m ²	
Speiseraum	134	76 m ²	
Aula/MZR	133	125 m ²	
Werken	124	70 m ²	12 Schüler / innen
Verkehrsflächen		72 m ²	

◇ Hortgebäude (altes Gebäude)

Raum 1	145	16 m ²	
Raum 2	146	29 m ²	
Raum 3	147	26 m ²	
Raum 4	148	23 m ²	
Raum 5	149	32 m ²	
Raum 6	150	8 m ² (2 HWB)	
Verkehrsflächen	144	17 m ²	

In der Bestandstabelle sind die Räume mit entsprechenden Flächen und möglichen Schülerzahlen aufgestellt worden.

Für die weitere Beurteilung der Raumstruktur ist die Grundlage von 1,7 – 2,0 m² je Schüler/innen im Klassenraum und eine Anzahl bis 28 Schüler/innen zu berücksichtigen. Diese Quadratmeterangabe ist nicht mit der Aufgabenstellung konform. Die Klassenräume für max. 28 Schüler/innen sollen in Frontalunterricht und einen Bereich für die Freiarbeit besitzen. Ohne strukturelle Veränderungen der Raumanordnung sind die Räume im wesentlichen ungeeignet.

Nur die Räume

Klassenraum	105
Klassenraum	203/204
Klassenraum/Hort	117
Klassenraum/Hort	211

sind in der Fläche ausreichend, um die Mindestforderung (28 Schüler/innen) einzuhalten. Das Raumangebot im Bestandsgebäude erfüllt nicht die in der Aufgabenstellung geforderte Struktur und Größe.

Die Schule ist nicht barrierefrei bzw. erfüllt nicht alle Anforderungen aus der ASV. Insbesondere sind die lichten Türbreiten zu gering.

Um eine zukunftsorientierte Grundschule zu realisieren sind erhebliche bauliche und strukturelle Veränderungen erforderlich.

→ **Aufgabenstellung / Raumprogramm**

- Klassenzimmer mit 28 Schüler /innen

2. Aufgabenstellung

Hinweis: Gesamte Schule ist barrierefrei zu planen.

Raumprogramm Schulgebäude

- zukünftiger Schulbereich für max. 224 Schüler/innen pro Schuljahr
- max. 28 Schüler/innen je Klasse
- 9 Klassen mit Frontalunterricht und Freiarbeit
- 1 Fachunterrichtsraum für Gestalten/Werken max. 12 Schüler/innen
- 1 Fachunterrichtsraum Sprachförderung max. 12 Schüler/innen
- 1 Mehrzweckraum/Aula
- 1 Schülerküche für Schule und Hort
- 1 Bibliothek
- 1 Büro Sozialarbeit
- 1 Lehrerzimmer mit Teeküche für 15 Lehrer/innen
- 1 Büro für Schulleitung
- 1 Büro für stellvertretende Schulleitung
- Sekretariat
- 2 Räume für Kopieren und Aufbewahrung
- 1 Serverraum
- 1 Sanitätsraum
- 1 Archiv
- 1 Speiseraum für ca. 90 Schüler/innen mit Ausgabeküche und Personalbereich
- Toiletten, Putzmittel, Hausanschlussräume
- behindertengerechte Nasszelle

Raumprogramm Hort

- zukünftige Hortbelegung ist für max. 190 Kinder zu dimensionieren
- max. 25 Kinder pro Gruppenraum
- 7 Gruppenräume
- 1 Bastelwerkstatt
- 1 Büro für Hortleitung
- 1 Erzieherzimmer für 10 Erzieher
- 2 Räume für Kopierer und Materialaufbewahrung
- Aufbewahrung für Schultaschen, Jacken und Schuhe

Raumprogramm Turnhalle

- Einfeldsporthalle nach DIN 18032-1
- Größe: 15m x 27m
- Geräteraum
- Umkleiden mit dazugehörigen Sanitärbereich für Schüler/innen
- Umkleiden mit dazugehörigen Sanitärbereich für Lehrer/innen
- behindertengerechte Nasszelle

Außenanlagen

- Pausenbereich
- Sportanlage
- Schulgarten
- PKW Stellplätze
- Fahrradstand
- Grünfläche

3.1 Beschreibung Neubau

Für den Neubau der Schule ist die gesamte Bausubstanz abzurechnen. Bedingt durch die Schadstoffbelastung sind erhöhte Abbruchkosten für die Deponierung einzuplanen.

Durch die längliche Grundstücksausdehnung wurde für den Entwurf eine zentrale Achse gewählt, welche sich in die Ost- bzw. Westrichtung erstreckt. Im östlichen Bereich ist die Turnhalle mit den entsprechenden Nebeneinrichtungen eingeordnet.

Die Turnhalle hat eine Normgröße entsprechend der DIN 18032-1 von 15m x 27m.

Die Nebeneinrichtungen sind an den Hauptkörper seitlich angeordnet. Die Schulspeisung ist ebenfalls in dem Baukörper integriert worden. Die Zuwegung erfolgt über die Zentralachse oder über den Schulhof. Für die Belieferung der Verteilerküche und den außerschulischen Betrieb ist eine Zuwegungsmöglichkeit an der Westseite geschaffen worden.

Unterhalb der Bereiche der Schulspeisung ist ein Heizungs- und Lüftungskeller zugeordnet. Dieser kann auch von außen erreicht werden.

Das Schulgebäude gliedert sich in zwei Hauptfunktionen, der Schule und dem Hort. Das Gebäude ist zweigeschossig ausgelegt. Die drei Baukörper sind an die Zentralachse aufgebunden. Der mittlere Baukörper dient der Eingangssituation mit Treppenhaus und Aufzug. Die notwendigen WC-Anlagen sind auf die zwei Geschosse verteilt worden. Im Erdgeschoss ist die Aula/Mehrzweckraum integriert. Der Fußboden der Aula liegt ca. 70cm unterhalb des Erdgeschoss-Niveaus. Somit kann die Raumhöhe erhöht werden um die Technik unterzubringen und bedingt durch die Fläche von ca. 150m² einen günstigen Raumeindruck zu schaffen. Im Bereich der Aula kann auch eine Bühne angeordnet werden. Der Außenbereich wird in südlicher Richtung über eine großzügige Fensterfront erreicht. Im Schulhof wird ein Atrium angeordnet, welches wie eine Außentribüne wirkt. Durch die Anordnung eines Sonnensegels ist die Verschattung gegeben.

Neben den Haupteingang sind die zwei Baukörper für die Klassen- bzw. Gruppenräume für den Hort angeordnet. Im östlichen Baukörper befindet sich im Erdgeschoss der Hort. Damit ist für die Hortnutzung ein zentraler Punkt mit Spielplatz und Pausenversorgung gegeben. Im westlichen Baukörper sind im Erdgeschoss die Fachunterrichtsbereiche eingeordnet. Die notwendigen Nebenräume (z.B. Server, Reinigung, Material usw.) sind im Objekt verteilt angeordnet.

Die Flure vor den Klassenräumen bzw. Horträumen sind relativ breit ausgelegt. Der Hintergrund ist die Einordnung von Einrichtungsgegenstände die zur Aufbewahrung der Sachen dienen soll, um in den Klassen- und Gruppenräumen keine zusätzliche Unruhe und Unordnung entstehen zu lassen.

Hinweis:

Für die gesamte Schule mit Turnhalle ist die vollständige Barrierefreiheit auch in Bezug auf die Lehrkräfte gegeben. Es sind erhebliche Bewegungsflächen im Baukörper erforderlich um eine Rollstuhlfahrernutzung zu gewährleisten.

Das Obergeschoss wird über den mittleren Baukörper barrierefrei (Aufzug) erreicht. Hier wurde die Schulleitung untergebracht. Außerdem ist auch hier, wie im Erdgeschoss, eine WC Anlage geplant worden. In den zwei seitlichen Bereichen sind die Klassenräume zu finden. Beide Bereiche sind zusätzlich über ein Treppenhaus vom Erdgeschoss zum Obergeschoss zu erreichen.

Die Klassenräume haben je zwei Bereiche. Sie sind für Frontalunterricht und Freiarbeit geplant worden. Es ergibt sich somit eine erforderliche Fläche von ca. 150m² für einen Klassenraum. Die Flächenaufstellung ist in einer Tabelle ersichtlich.

Der Außenanlagenbereich gliedert sich in Pausenhof, Spielplatz, Schulgarten und Grünanlage. Für den Sportunterricht ist eine Fläche mit Laufbahn und Sprunggrube angelegt. Die Fläche des Außensportplatzes entspricht die der Turnhallenfläche.

Die Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplätze und Fahrradstand) sind auf der Pflasterfläche ausgewiesen.

Im öffentlichen Bereich kann eine Parkmöglichkeit für den Nahverkehr und das Kurzzeitparken für die Eltern ausgewiesen werden. Eine Abstimmung mit dem Träger ist hier noch erforderlich.

Die Baukörper sind bis auf die Aula so angeordnet worden, dass die Fensterfront eine Ost- bis Westorientierung aufweist. So wird die sommerliche Wärmebelastung reduziert.

Auf die Flachdächer ist die Anordnung von Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen möglich.

Der Schulneubau wird die Anforderungen des GEG erfüllen.

Raumprogramm Schulgebäude

- zukünftiger Schulbereich für max. 224 Schüler/innen pro Schuljahr
- max. 28 Schüler/innen je Klasse
- 9 Klassen mit Frontalunterricht und Freiarbeit
- 1 Fachunterrichtsraum für Gestalten/Werken max. 12 Schüler/innen
- 1 Fachunterrichtsraum Sprachförderung max. 12 Schüler/innen
- 1 Mehrzweckraum/Aula
- 1 Schülerküche für Schule und Hort
- 1 Bibliothek
- 1 Büro Sozialarbeit
- 1 Lehrerzimmer mit Teeküche für 15 Lehrer/innen
- 1 Büro für Schulleitung
- 1 Büro für stellvertretende Schulleitung
- Sekretariat
- 2 Räume für Kopieren und Aufbewahrung
- 1 Serverraum
- 1 Sanitätsraum
- 1 Archiv
- 1 Speiseraum für ca. 90 Schüler/innen mit Ausgabeküche und Personalbereich
- Toiletten, Putzmittel, Hausanschlussräume
- behindertengerechte Nasszelle

Raumprogramm Hort

- zukünftige Hortbelegung ist für max. 190 Kinder zu dimensionieren
- max. 25 Kinder pro Gruppenraum
- 7 Gruppenräume
- 1 Bastelwerkstatt
- 1 Büro für Hortleitung
- 1 Erzieherzimmer für 10 Erzieher
- 2 Räume für Kopierer und Materialaufbewahrung
- Aufbewahrung für Schultaschen, Jacken und Schuhe

Raumprogramm Turnhalle

- Einfeldsporthalle nach DIN 18032-1
- Größe: 15m x 27m
- Geräteraum
- Umkleiden mit dazugehörigen Sanitärbereich für Schüler/innen
- Umkleiden mit dazugehörigen Sanitärbereich für Lehrer/innen
- behindertengerechte Nasszelle

Außenanlagen

- Pausenbereich
- Sportanlage
- Schulgarten
- PKW Stellplätze
- Fahrradstand
- Grünfläche

Flächenaufstellung im Neubau

◇ Schulbereich Erdgeschoss

Klassenraum 1	150 m ²	28 Schüler / innen
Gestalten/Werken	151 m ²	16 Schüler / innen
Sprache	66 m ²	28 Schüler / innen
Bibliothek	66 m ²	
Serverraum/ELT	16 m ²	
Reinigung	16 m ²	
Flur	127 m ²	
Treppenhaus	16 m ²	
Aula / Mehrzweckraum	148 m ²	
Vorraum	9 m ²	
WC – M	20 m ²	
WC – BH	9 m ²	
Vorraum	6 m ²	
WC – J	15 m ²	
Verbinder	125 m ²	
Treppenhaus	34 m ²	

◇ Hortbereich Erdgeschoss

Gruppenraum 1	66 m ²	25 Kinder
Gruppenraum 2	66 m ²	25 Kinder
Gruppenraum 3	66 m ²	25 Kinder
Gruppenraum 4	66 m ²	25 Kinder
Gruppenraum 5	66 m ²	25 Kinder
Gruppenraum 6	66 m ²	25 Kinder
Gruppenraum 7	66 m ²	25 Kinder
Bastelwerkstatt	52 m ²	6 Kinder
Erzieherzimmer	66 m ²	15 Erzieher
Kopierer/Lager/ELT	20 m ²	
Hortleitung	20 m ²	
Flur	189 m ²	
Treppenhaus	27 m ²	

◇ Sporthalle / Mensa Erdgeschoss

Turnhalle	405 m ²
Geräteraum	99 m ²
Speiseraum	126 m ²
Schülerküche	46 m ²
Geschirr/Ausgabeküche	25 m ²
Lager	16 m ²
Flur	16 m ²
Küchenpersonal	10 m ²
WC – D	4 m ²
Verbinder	90 m ²
ELT	3 m ²
Sportlehrer	16 m ²
WC – L	4 m ²
Umkleide Jungen	15 m ²
Waschraum – J	12 m ²
WC – J	7 m ²
Umkleide Mädchen	15 m ²
Waschraum – M	12 m ²
WC – M	7 m ²
behindertengerechte Umkleide / WC	15 m ²
Sanitätsraum	13 m ²

◇ Schulbereich Obergeschoss

Klassenraum 2	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 3	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 4	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 5	150 m ²	28 Schüler / innen
Flur	171 m ²	
Treppenhaus	16 m ²	
Vorraum	9 m ²	
WC – M	20 m ²	
WC – BH	9 m ²	
Vorraum	6 m ²	
WC – J	15 m ²	
Sekretariat	20 m ²	
Schulleiter	29 m ²	
stellv. Schulleiter	20 m ²	
Lehrerzimmer	46 m ²	16 Lehrer / innen
WC – L	5 m ²	
WC – L	4 m ²	
Flur	16 m ²	
Verbinder	125 m ²	
Treppenhaus	34 m ²	
Klassenraum 6	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 7	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 8	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 9	150 m ²	28 Schüler / innen
Kopierraum / Elt	22 m ²	
Kopierraum	22 m ²	
Flur	171 m ²	
Treppenhaus	16 m ²	

3.2 Allgemeine Kurzbeschreibung zum Neubau der Grundschule Wolfgang Ratke in Köthen zur Kostenkalkulation Technik (HLSEB)

NEUBAU

Auf Grund der vollständigen Erneuerung der Technik bei den Sanierungskosten und der Umstellung und Erweiterung von Anlagenkomponenten (Kesselanlage, Photovoltaik etc.), sind die Investitionen in die technischen Anlagen bei einem Neubau ähnlich und weichen nur geringfügig ab.

Die bestehende Lüftungsanlage in der Turnhalle entspricht den technischen Anforderungen und kann wiederverwendet werden. Die Lüftungsanlage wird demontiert, eingelagert und nach erfolgter Errichtung der Turnhalle wieder installiert.

Mit dem geplanten Einsatz von Be- und Entlüftungsanlagen in den Klassenräumen, wird neben dem Schutz der Bausubstanz auch die Raumluft für die Schüler verbessert. Die Konzentrationsfähigkeit der Schüler erhöht sich und es kann auch auf die aktuellen Infektionsrisiken und deren Ausbreitung besser reagiert werden.

Neben der Verbesserung des Raumklimas u.a. in den Unterrichtsräumen, wird für die Bereitstellung von Wärme für Heizung und Warmwasser in der Turnhalle eine regenerative Heizungsanlage, mit dem Brennstoff Pellet, vorgesehen. Diese Art der Beheizung dient zur deutlichen Senkung des CO₂ Haushaltes der Schule und Hort gegenüber dem heutigen Stand. Auf dem Dach des Schulgebäudes wird eine Photovoltaikanlage (ca. 30 kW) installiert, die die Eigenstromversorgung der Schule mit übernimmt und bei Überschuss in das öffentliche Stromnetz einspeist.

Mit der Erneuerung der Elektroinstallation wird u.a. auch die Netzwerkanlagentechnik mit dem heutigen Stand der Technik (ohne Endgeräte) installiert.

Die Kostenermittlung der Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Blitzschutz und Datentechnik besteht im Wesentlichen aus:

- Rückbau, Demontage und Entsorgung der Altanlage
- Anpassung der Ver- und Entsorgungsträger (Wasser, Abwasser, Strom etc.)
- Neubau Heizkesselanlage mit regenerativer Energie
- Verrohrung und Neuerrichtung Heizung im Schulgebäude
- Errichtung der Sanitäranlage mit Verrohrung
- Wiederverwendung und Einbau der Lüftungsanlage Turnhalle
- Einbau dezentraler Be- und Entlüftungsanlagen in den Klassenunterrichtsräume
- Einbau dezentraler Be- und Entlüftungsanlagen in Mensa und Umkleiden

- Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung und Überschusseinspeisung

- Neubau der Elektroanlage entsprechend der techn. Bedingungen mit LED-Beleuchtung
- Einbau einer Sprach- und Alarmierungsanlage
- Einbau einer flächendeckenden Internet-Netzstruktur (ohne Endgeräte)
- Einbau einer Einbruchmeldeanlage
- Einbau einer Brandmeldeanlage (nach Vorgabe BSK)
- Einbau einer äußeren Blitzschutzanlage

ETA-Plus

**Beratung und Planung für Energie-
und Umwelttechnik Köthen GmbH**

i.A. Gunnar Lahne

4.1 Beschreibung Sanierung

Für die Sanierung der Bausubstanz ist die vollständige Beseitigung der Naphthalinbelastung erforderlich. Um mögliche Ausgangspunkte zu beseitigen, wird das Schulgebäude bis auf den Rohbauzustand zurückgebaut. Die Dachkonstruktion wird damit vollständig beseitigt und die Fußböden werden ausgebaut.

Das alte Hortgebäude wird abgebrochen.

Die nicht normgerechte und stark belastete Turnhalle wird abgebrochen.

Auch in der Sanierung ist eine zentrale Achse für die Erschließung vorgesehen.

Um die Wegebeziehung zum Hof/Turnhalle und Schulbereich zu optimieren wird der Eingang verlegt. Die Hortbereiche werden im mittleren Bauteil auf das Erdgeschoss und Obergeschoss aufgliedert. Zum vorhandenen Innenhof werden die Flurbereiche neu gebaut. Somit erreicht man eine günstige Raumaufteilung für die Horträume. In den Verbindungsbauteilen sind die entsprechenden WC-Anlagen angeordnet worden. Die Schulräume sind bedingt durch die Grundflächen in einen neuen Baukörper an die Westseite zugeordnet. Zwischen dem Hort/Schulgebäude und der neuen Turnhalle sind ein geschlossener Innenhof und die Aula/Mehrzweckraum entstanden. Dieser Bereich wird durch die größere Raumhöhe sehr großzügig gestaltet.

Die gesamte Gebäudestruktur ist barrierefrei ausgebildet.

Die Freianlagen gliedern sich in Pausenhof, Spielbereich, Schulgarten und Sportanlagen.

Für den ruhenden Verkehr ist eine Parkplatzanordnung an der Turnhalle vorgesehen.

Die Fahrradständer sind im Eingangsbereich angeordnet.

Flächenaufstellung in der Sanierung

◇ Schulbereich Erdgeschoss

Klassenraum 1	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 2	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 3	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 4	150 m ²	28 Schüler / innen
FU Gestalten/Werken	123 m ²	15 Schüler / innen
Archiv	11 m ²	
Kopierraum	12 m ²	
Flur	120 m ²	
Treppenhaus	17 m ²	
Sekretariat	24 m ²	
Schulleitung	49 m ²	
stellv. Schulleitung	24 m ²	
Reinigung	7 m ²	
WC – BH	7 m ²	
Vorraum	5 m ²	
WC – M	17 m ²	
WC – L	5 m ²	
Vorraum	5 m ²	
WC – J	14 m ²	
WC – L	3 m ²	
Flur	282 m ²	

◇ Hortbereich Erdgeschoss

Gruppenraum 1	73 m ²	25 Kinder
Gruppenraum 2	46 m ²	16 Kinder
Gruppenraum 3	47 m ²	16 Kinder
Gruppenraum 4	94 m ²	16 Kinder
Bastelwerkstatt	47 m ²	6 Kinder
Kopierer/Lager/ELT	23 m ²	
geschlossener Innenhof	74 m ²	
Flur	74 m ²	
Aula / Mehrzweckraum	166 m ²	

◇ Sporthalle / Mensa Erdgeschoss

Turnhalle	405 m ²
Geräteraum	99 m ²
Speiseraum	126 m ²
Schülerküche	46 m ²
Geschirr/Ausgabeküche	25 m ²
Lager	16 m ²
Flur	16 m ²

Küchenpersonal	10 m ²
WC – D	4 m ²
Verbinder	90 m ²
ELT	3 m ²
Sportlehrer	16 m ²
WC – L	4 m ²
Umkleide Jungen	15 m ²
Waschraum – J	12 m ²
WC – J	7 m ²
Umkleide Mädchen	15 m ²
Waschraum – M	12 m ²
WC – M	7 m ²
behindertengerechte Umkleide / WC	15 m ²
Sanitätsraum	13 m ²

◇ Schulbereich Obergeschoss

Klassenraum 5	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 6	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 7	150 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 8	160 m ²	28 Schüler / innen
Klassenraum 9	123 m ²	26 Schüler / innen
Sprache	94 m ²	16 Schüler / innen
Bibliothek	49 m ²	
Sozialarbeiter	18 m ²	
Lehrerzimmer	47 m ²	15 Lehrer / innen
Flur	120 m ²	
Treppenhaus	17 m ²	
Serverraum	11 m ²	
Kopierraum	12 m ²	
Vorraum	5 m ²	
WC – M	24 m ²	
WC – BH	7 m ²	
Vorraum	5 m ²	
WC – J	14 m ²	
WC – L	3 m ²	
Flur	89 m ²	
Flur	39 m ²	

◇ Hortbereich Obergeschoss

Gruppenraum 5	73 m ²	28 Kinder
Gruppenraum 6	46 m ²	24 Kinder
Gruppenraum 7	47 m ²	20 Kinder
Gruppenraum 8	47 m ²	24 Kinder
Hortleitung	30 m ²	
Erzieherzimmer	49 m ²	11 Erzieher
Flur	66 m ²	
Flur	28 m ²	

4.2 Allgemeine Kurzbeschreibung zur Sanierung der Grundschule Wolfgang Ratke in Köthen zur Kostenkalkulation Technik (HLSEB)

SANIERUNG

Das Schulgebäude wurde in den laufenden Jahren in den technischen Gewerken (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) nach den Erfordernissen soweit angepasst, dass den schulischen Bedingungen nach Möglichkeit entsprochen werden konnte.

Die Arbeiten in der Technik wurden zu unterschiedlichen Zeiten ausgeführt. Bestehende Anlagentechniken sind zum Teil in einem desolaten Zustand und sollten in nächster Zeit erneuert werden (z.B. die sanitären Anlagen in der Schule und Umkleide Turnhalle).

In der Elektroinstallation befinden sich u.a. die Elektroverteilungen im Flucht- und Rettungswegen, welche den heutigen Anforderungen im vorbeugenden Brandschutz nicht mehr entsprechen.

Mit der geplanten Sanierung und Erweiterung des Schulgebäudes, der Erneuerung der Turnhalle und der Trennung von Hort und Schule, werden die Grundrisse des Bestandsgebäudes vollständig geändert.

Durch die Änderung der Grundrisse und Neustrukturierung der Schule, wird die komplette Erneuerung der Anlagentechnik für Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro durchgeführt.

Die Bestandsanlagen werden komplett demontiert und fachgerecht entsorgt.

Die bestehende Lüftungsanlage in der Turnhalle entspricht den technischen Anforderungen und kann wiederverwendet werden. Die Lüftungsanlage wird demontiert, eingelagert und nach erfolgter Errichtung der Turnhalle wieder installiert.

Mit der Sanierung des Schulgebäudes werden auch die Fassade und die Fenster nach dem Stand der Technik erneuert. Durch die Sanierung dieser Elemente ist die Gebäudedichtigkeit deutlich erhöht und die anfallende Raumfeuchtigkeit (Mensch, Gebäude) kann nicht (ohne Fenster zu öffnen) ausreichend abgeführt werden.

Mit dem geplanten Einsatz von Be- und Entlüftungsanlagen in den Klassenräumen, wird neben dem Schutz des Bausubstanz auch die Raumluft für die Schüler verbessert. Die Konzentrationsfähigkeit der Schüler erhöht sich und es kann auch auf die aktuellen Infektionsrisiken und deren Ausbreitung besser reagiert werden.

Neben der Verbesserung des Raumklimas u.a. in den Unterrichtsräumen, wird für die Bereitstellung von Wärme für Heizung und Warmwasser in der Turnhalle eine regenerative Heizungsanlage, mit dem Brennstoff Pellet, vorgesehen. Diese Art der Beheizung dient zur deutlichen Senkung des CO₂ Haushaltes der Schule und Hort gegenüber dem heutigen Stand.

Auf dem Dach des Schulgebäudes wird eine Photovoltaikanlage (ca. 30 kW) installiert, die die Eigenstromversorgung der Schule mit übernimmt und bei Überschuss in das öffentliche Stromnetz einspeist.

Mit der Erneuerung der Elektroinstallation wird u.a. auch die Netzwerkanlagentechnik mit dem heutigen Stand der Technik (ohne Endgeräte) installiert.

Die Kostenermittlung der Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Blitzschutz und Datentechnik besteht im Wesentlichen aus:

- Rückbau, Demontage und Entsorgung der Altanlage
- Anpassung der Ver- und Entsorgungsträger (Wasser, Abwasser, Strom etc.)
- Neubau Heizkesselanlage mit regenerativer Energie
- Verrohrung und Neuerrichtung Heizung im Schulgebäude
- Errichtung der Sanitäranlage mit Verrohrung
- Wiederverwendung und Einbau der Lüftungsanlage Turnhalle
- Einbau dezentraler Be- und Entlüftungsanlagen in den Klassenunterrichtsräume
- Einbau dezentraler Be- und Entlüftungsanlagen in Mensa und Umkleiden
- Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung und Überschusseinspeisung
- Neubau der Elektroanlage entsprechend der techn. Bedingungen mit LED-Beleuchtung
- Einbau einer Sprach- und Alarmierungsanlage
- Einbau einer flächendeckenden Internet-Netzstruktur (ohne Endgeräte)
- Einbau einer Einbruchmeldeanlage
- Einbau eine Brandmeldeanlage (nach Vorgabe BSK)
- Einbau einer äußeren Blitzschutzanlage

ETA-Plus
**Beratung und Planung für Energie-
und Umwelttechnik Köthen GmbH**

i.A. Gunnar Lahne

5.3 Kostenberechnung nach DIN 276	
Bauvorhaben: Grundschule "Wolfgang Ratke"	
Anschrift: Hugo-Junkers-Str., 06366 Köthen	
Bauherr: Stadt Köthen (Anhalt), Marktstraße 1-3, 06366 Köthen	
Planverfasser: Ingenieurgesellschaft Köthen Anhalt, Am Flugplatz 6, 06366 Köthen	
Verwendete Unterlagen: Vorplanung IGA vom 27.04.2021	
Kostenberechnung nach DIN 276 Stand: 28.05.2021	

Zusammenfassung

		Kosten Neubau	Kosten Sanierung
100	Grundstück	0,00 €	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	760.500,00 €	492.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	7.624.925,00 €	8.853.325,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	2.291.150,00 €	2.154.550,00 €
500	Außenanlagen	970.400,00 €	970.400,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	510.000,00 €	510.000,00 €
700	Baunebenkosten	1.899.000,00 €	2.300.411,00 €

Gesamtkosten netto	14.055.975,00 €	15.280.686,00 €
Gesamtkosten brutto (mit 19% MwSt)	16.726.610,25 €	18.184.016,34 €

Bearbeiter, Ort, Datum : B. Thürmer, Köthen, den 28.05.2021

Prüfvermerke :

6.2 Flächenzusammenfassung

Aufgabenstellung / Erläuterungen:

Untersuchung von Sanierungs- und Neubauvariante

Grundschule Wolfgang Ratke, Hugo-Junkers-Str., 06366 Köthen

Nutzung	Aufgabenstellung Flächen in m ²	Bestand Flächen in m ²	Neubau Flächen in m ²	Sanierung Flächen in m ²
Schulbereich	2.295	948	2.404	2.345
Hortbereich	687	623	620	622
Sporthalle	595	319	591	591
allgemeine Verkehrsflächen	1.100	518	1.175	1.033
Keller	400	376	417	305
Freianlagen	4.760	6.165	4.971	4.829



7. zusätzliche Angaben

7.1 Kosten der Turnhalle

Die Gesamtkosten der Turnhalle als reines Turnhallegebäude (ohne Mensa und Küche) beträgt über alle Kostengruppen 3.300.000,- EUR/brutto

7.2 flächenbezogene Kosten

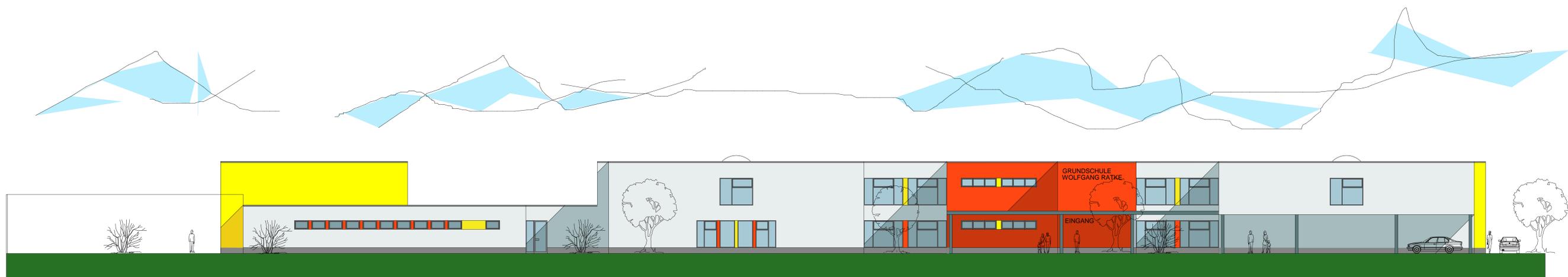
4.150,- EUR/m² über alle Kostengruppen

Hinweis:

Werden Raumstrukturen minimiert, z.B. ausgewählte Doppelklassenstrukturen mit ca. 350 m² ergibt sich eine Kostenminimierung 1.452.500,- EUR/brutto.

7.3 Verkehrssituation

Die platzähnliche Erweiterung der Hugo-Junkers-Str. kann für den örtlichen Nahverkehr und eine Kurzparkanordnung von ca. 4 PKW´s gestaltet werden.

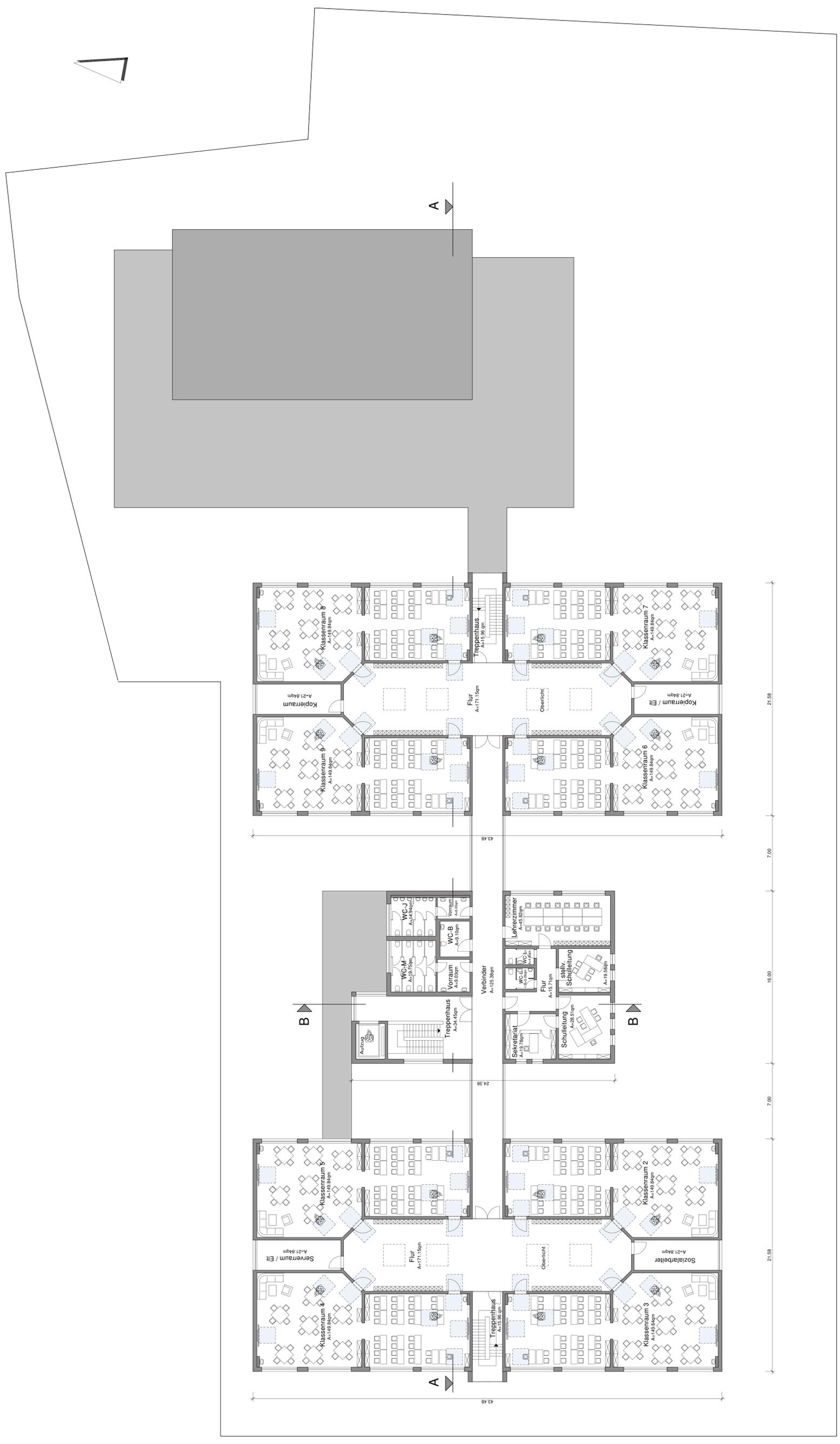


NORDANSICHT / STRASSE



WESTANSICHT

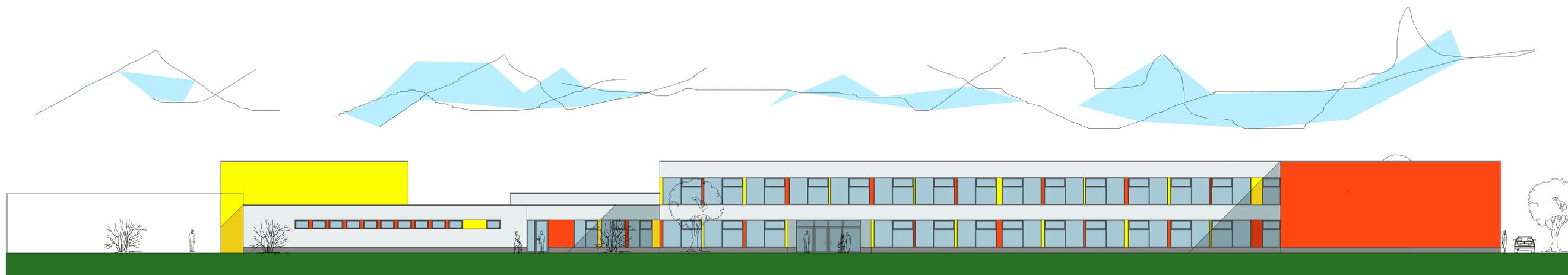
	ING.-GES. KÖTHEN/ANHALT mbH ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO ARCHITEKT: B. THÜRMER AM FLUGPLATZ 6 06366 KÖTHEN TEL: 03496/4064-0	
	MAßSTAB: 1:125	BAUVORHABEN: Neubau Grundschule Wolfgang Ratke Hugo-Junkers-Str. in 06366 Köthen
GEPLANT: DATUM: 10.03.2021	Thürmer Ansichten	ZEICHN.-NR.: N-01



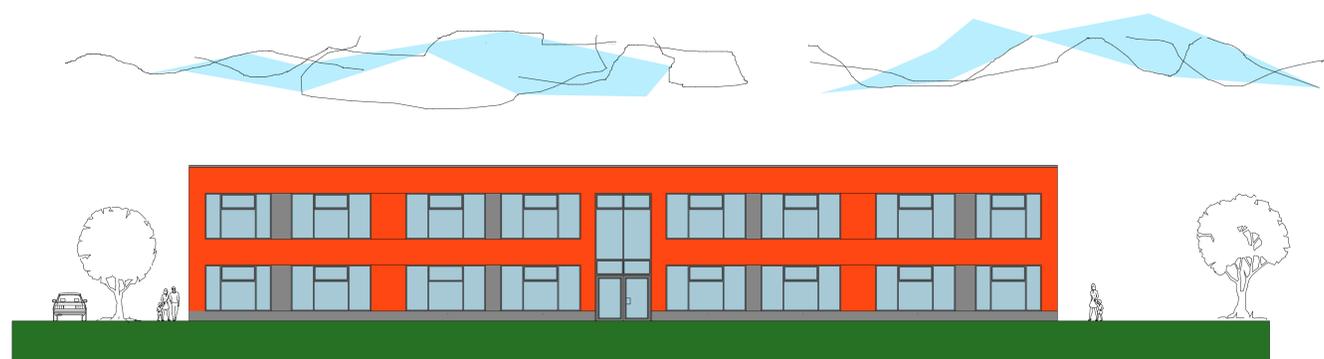
Statische Maße und Höhenangaben sind vor der Bauaufführung zu überprüfen.
 Bei Nichtbeachtung ist der Planverfasser unersetzlich zu informieren.
 Bei Nichtbeachtung hat der Ausführer die Verantwortung zu übernehmen!

 ING. GES. KOTHEVANHALT ARCHITECTUR UND INGENIEURBÜRO ARCHITECT B THÜRNER AM FLUSSPLATZ 5 08366 KÖTHEN TEL. 038464094-0	PROJEKT-NR.	21-06
	PROJEKT-NR.	21-06
GEPLANT	THÜRNER	ZEICHNUNG-NR.
DATEUM	27.10.2021	Grundriss Obergeschoss

1:125
 Hugo-Junkers-Str. in 08366 Köthen
 Grundschule Wollgang Rauke

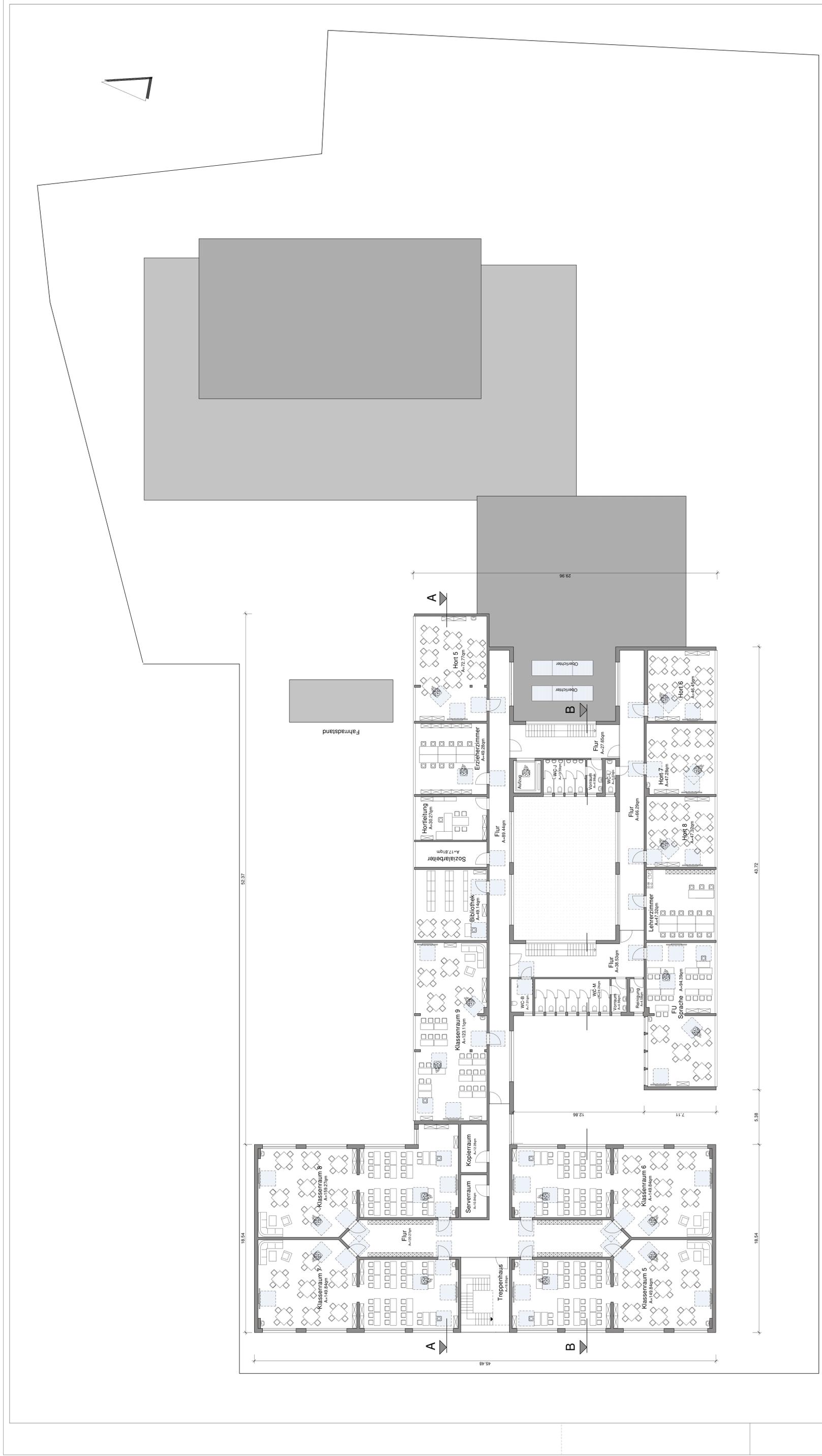


NORDANSICHT / STRASSE



WESTANSICHT

	ING.-GES. KÖTHEN/ANHALT mbH ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO ARCHITEKT: B. THÜRMER		AM FLUGPLATZ 6 06366 KÖTHEN TEL: 03496/4064-0
	MASSTAB: 1:125	BAUVORHABEN: Sanierung Grundschule Wolfgang Ratke Hugo-Junkers-Str. in 06366 Köthen	PROJEKT-NR.: 21-06
GEPLANT: DATUM:	Thürmer 10.03.2021	Ansichten	



Alle Maße und Höhenangaben sind vor der Baueinführung zu überprüfen.
Bei Nichtübereinstimmung ist der Planverfasser unverzüglich zu informieren.
Bei Nichtbestätigung (alle) der Abstände!

	ING. GES. KÖTHENMANNHALT INH. ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO	
	AM FLUGPLATZ 2 03268 KÖTHEN TEL. 03498-66640	
MASSSTAB	1:125	PROJEKT-NR.
GEWÄHR	21-06	PROJEKT-NR.
ZEITRAUM	21-06-2021	PROJEKT-NR.
Grundriss Obergeschoss		ZEICHN.-NR.
		S-03

Aufgabenstellung und Erläuterungen für Planungsleistungen

Hier: Ersatzneubau der Grundschule Wolfgang Ratke in Köthen, Hugo-Junkers-Straße

1. Veranlassung

Mit der Bearbeitung des Schulentwicklungskonzeptes wurde auch die bauliche Situation der Schulgebäude in Augenschein genommen. Als Ergebnis zeigten sich neben nutzungs-technischen Defiziten erhebliche bautechnische Mängel. Der Umfang der Unzulänglichkeiten lässt den Schluss zu, dass eine grundlegende gebäudetechnische, altlastenspezifische und konstruktiven Sanierung einhergehend mit einer raumtechnischen Neuordnung erforderlich ist. Mit dieser Erkenntnis wurden Untersuchungen beauftragt, eine optimale Sanierungsvariante für die Ratkeschule zu finden. Im Ergebnis dieser Analyse wurde der Neubau der Grundschule Wolfgang Ratke mit Einfeld-Sporthalle alle wirtschaftlichste Variante herausgestellt.

2. Planungsaufgabe

Mit Bezug auf der unter Punkt 1 benannten Vorzugsvariante einer vollumfänglichen Sanierung und Neugestaltung der Raumsituation für Grundschule, Hort und Sporthalle wird die Planungsaufgabe wie folgt formuliert:

„Planerische Bearbeitung der HOAI-Leistungsphasen 1-2 für den Neubau der Grundschule Wolfgang Ratke in Köthen mit Einfeld-Sporthalle auf dem Grundstück Hugo-Junkers-Straße 19 (Flur 19, Flurstück 134) in Anlehnung an den fiktiven Neubauentwurf aus der Untersuchung von Sanierungs- und Neubauvariante (siehe Anlage 1).“

Die Planung muss als Grundlage für potentielle Förderanträge verwendet werden können.

3. Derzeitige Situation der bau- und nutzungstechnischen Substanz

3.1. Situation der bautechnischen Substanz

Die baulichen Anlagen umfassen das Schulgebäude mit Innenhof, ein daran anschließendes Zugangsgebäude mit Umkleide und Sanitäreinrichtungen, die Sporthalle selbst mit angrenzender Aula und dem Speiseraum. Separat befinden sich auf dem Schulgelände ein Nebengebäude, das derzeit Abstellräume bietet sowie Spiel- und Pausenfreiflächen.

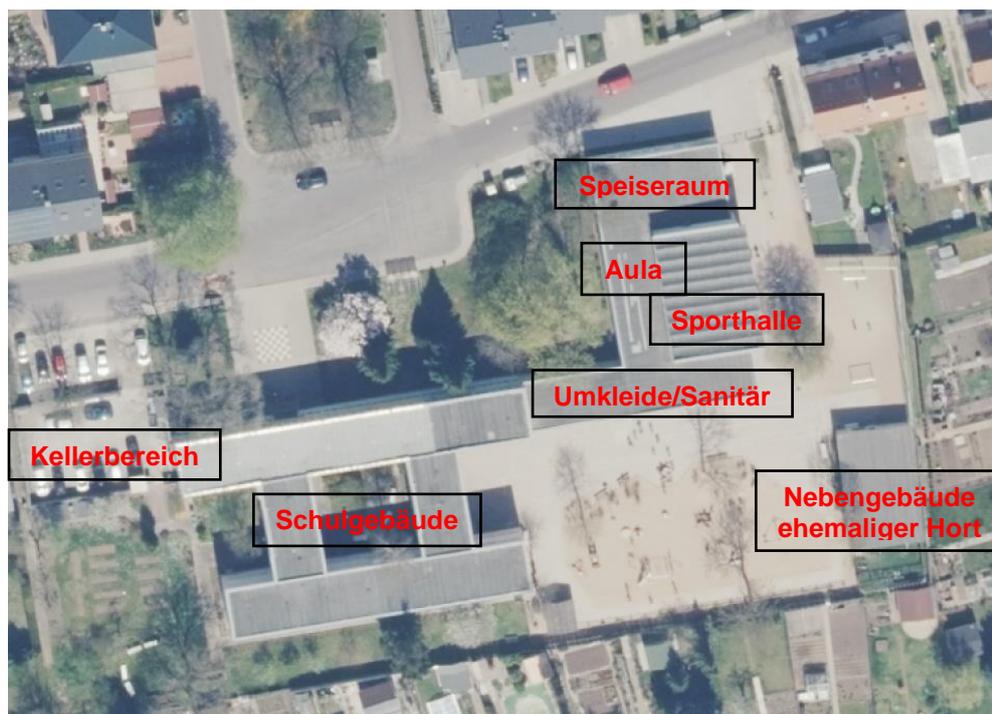


Bild 1 – Lage Ratkeschule

Das Schulgebäude ist zweigeschossig in Massivbauweise errichtet.

Anfang der 90-er Jahre wurden an diesem Gebäude die Fenster und die Außentüren erneuert bzw. die Fassade und das Dach energetisch ertüchtigt.

Aus heutiger Sicht sind die genannten Bauwerkselemente jedoch wieder in einem energetisch inakzeptablen Zustand bzw. technisch defekt.

So sind vor der Neuabdichtung des Daches entstandene Feuchteschäden in der Dachdämmung bis heute nicht behoben. Die Fassaden- und Dachdämmung sowie die Fenster und Türen entsprechen nicht den derzeitigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Zudem sind die Fenster- und Türmechaniken partiell nicht funktionstüchtig.

Unter der in Bild 1 zu sehenden Parkfläche befindet sich eine unterirdische ehemalige Bunkeranlage, die zeitweise auch als Kohlekeller genutzt worden ist. Der Keller ist separat von außen, wie auch vom Schulgebäude aus zu begehen. Er besteht aus vier Kellerhauptträumen, von denen die zwei Kohlebunkerräume für die Nutzung der Schule nicht mehr erforderlich sind. Zwei weitere Räume dienen heute als Abstellfläche und Heizungsraum.

Die Parkfläche über dem Kellerbereich musste Ende 2018 gesperrt werden, da die Kellerdecke und deren Abstützung erhebliche strukturelle Schäden aufweisen, die ihre Tragfähigkeit in Frage stellen. Die beiden Kohlebunkerräume und der Heizungsraum sind hiervon erheblich betroffen. (siehe Bild 2) Eine statische Notsicherung im Heizkesselraum mittels Stahlträgern wurde umgehend veranlasst. Derzeit bietet alleinig dieser Raum einen Schornsteinschluss, so dass der Heizkessel in diesem Raum verbleiben muss.

Der 2012 erneuerte Heizkessel ist gasbetrieben und dient neben der Beheizung der Schulgebäude und der Sporthalle der Warmwasserbereitung. (siehe Bild 3).

Er ist an eine veraltete Raumheizungsanlage der 70-er bis 80-er Jahre angeschlossen.



Bild 2 – Geschädigte Kellerdecke und Deckenstütze



Bild 3 – Heizkessel Baujahr 2012

Im Jahr 2004 wurden die Sanitäreanlagen erneuert. Im Zuge dessen erhielt das Schulgebäude im Erdgeschoss ein Behinderten-WC.

Der jetzige Zustand der Sanitäreanlagen ist als allgemein funktionstüchtig zu bezeichnen. Von einem behaglichen und hygienischen Zustand sind diese jedoch weit entfernt und ihrer Reinigung gestaltet sich aufgrund der Abnutzungserscheinungen äußerst schwierig. (siehe Bild 4) Zusätzlich sind Reparaturen aufgrund der langen Nutzungsdauer und damit einhergehender Ersatzteilengpässe nur noch bedingt möglich. Zeitnahe wird so eine Erneuerung der Sanitäreanlagen erforderlich werden.



Bild 4 – Sanitäreanlagen

2010 sind die stark wärmebelasteten Klassenräume mit Sonnenschutzelementen an den Fenstern ausgerüstet worden. Weiter kam es in dieser Zeit zu Raumluftbelastungen durch Naphthalin, sodass im 1. Bauabschnitt im Jahre 2010 die Fußböden im OG des Schulgebäudes bis auf den Rohfußboden und im EG bis auf die Sauberkeitsschicht mit Ausnahme der Sanitärräume abgebrochen und naphthalinhaltige Teerpappen und Trittschallschüttungen entfernt worden sind. (Bild 5 und 6)

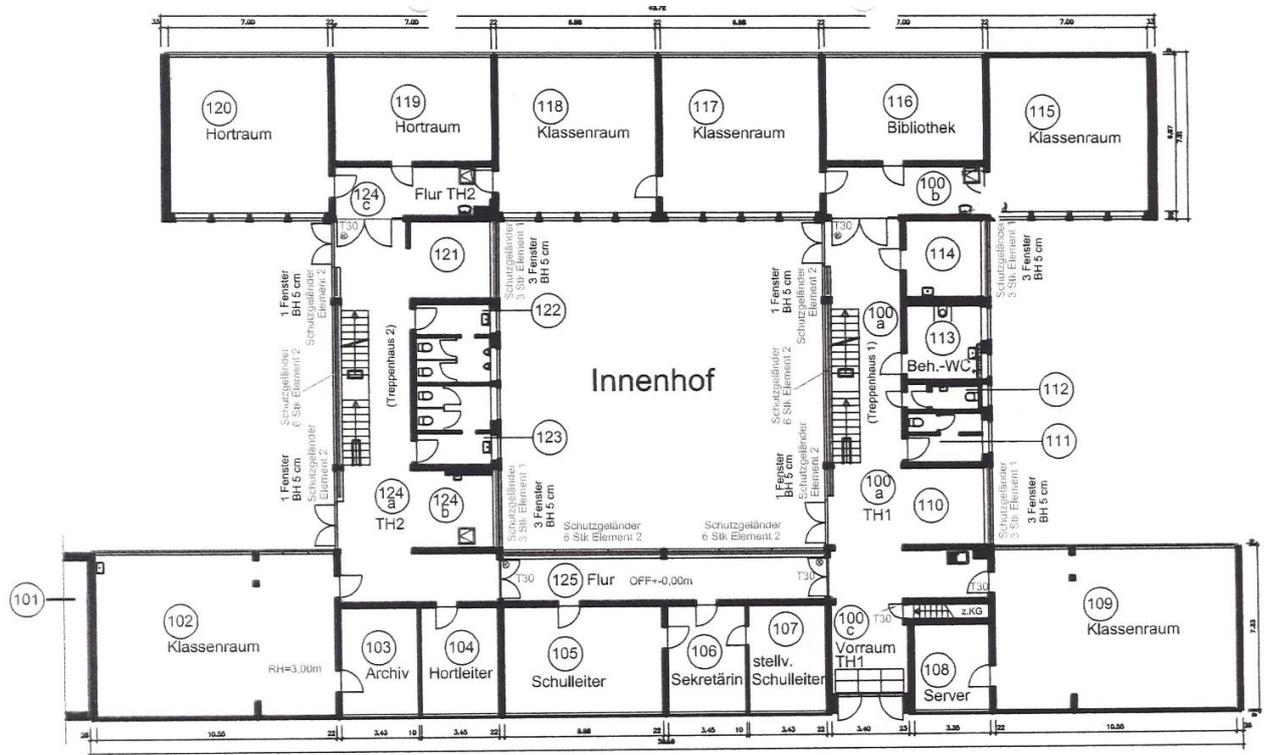


Bild 5 – 1. Bauabschnitt, Erdgeschoss Schulgebäude

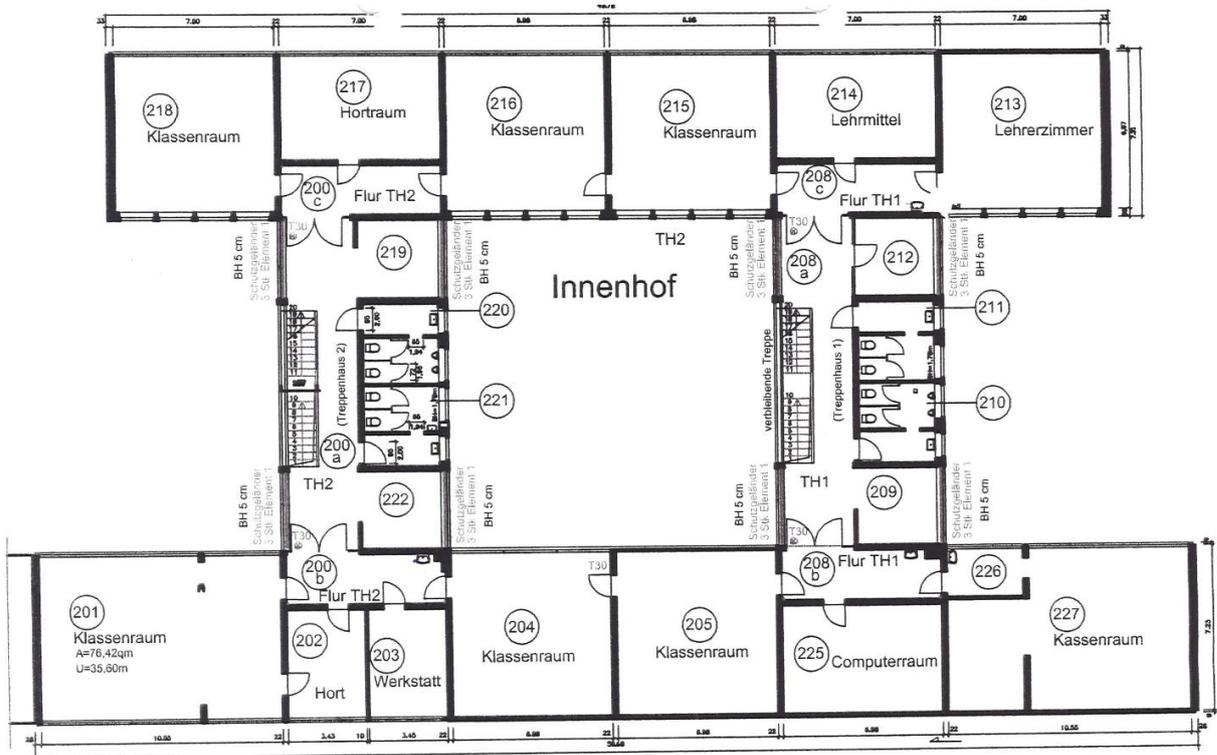


Bild 6 – 1. Bauabschnitt, Obergeschoss Schulgebäude

In einem 2. Bauabschnitt ist die Sanierung der Fußböden im Jahr 2011 auf Speiseraum (135), Aula (134) und Werkraum (101) erweitert worden. (Bild 7)
 Der Fußboden im Speiseraum (135) wurde bis auf die Kellerdecke abgebrochen und die Fußböden in Aula und Werkraum bis auf das Erdreich zurückgebaut.
 Mit den Sanierungen (1. und 2. BA) kam es gleichzeitig zur Erneuerung von Elektro-leitungen in den Böden. Auch wurden die Unterverteilungen im Schulgebäude in diesem Zusammenhang erneuert. Im Bereich der Sporthalle/Aula/Speiseraum sind jedoch teilweise noch veraltete Elektroinstallationen zu finden. Hier besteht ein dringender Sanierungsbedarf. (Bild 8)

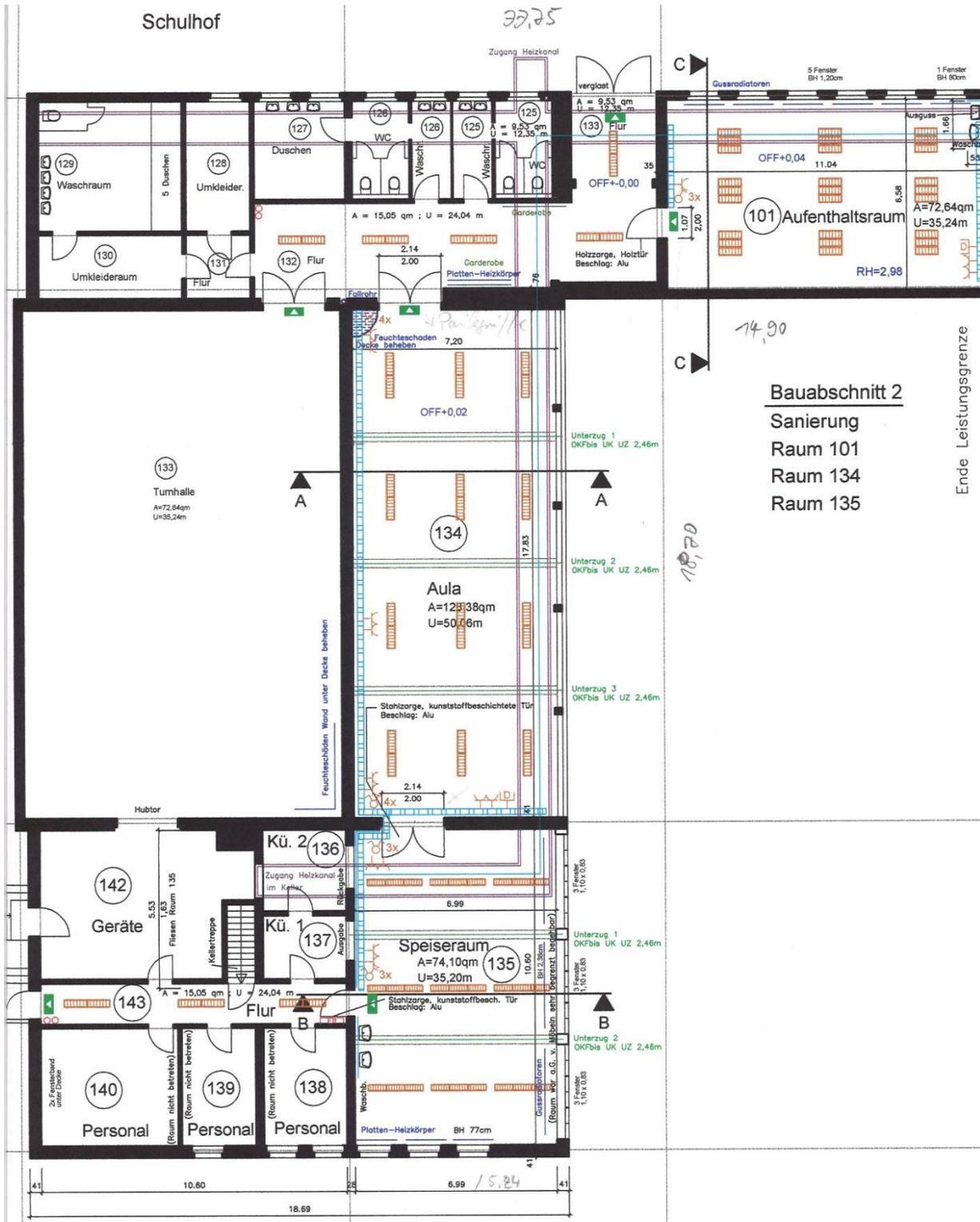


Bild 7 – 2. Bauabschnitt, Speiseraum, Aula, Werkraum



Bild 8 – Veraltete Elektroinstallation

Einer festgestellten Naphthalinbelastung in der Sporthalle wurde 2011 durch den Einbau einer dauerhaften Zwangslüftung begegnet. (Bild 9) Auf den Rückbau des gesamten Fußbodenaufbaus ist hier verzichtet worden. Lediglich erhielt die Sporthalle einen neuen Hallenfußboden. In eine potentielle zukünftige Sanierung der Sporthalle sollte mit Blick auf die Betriebskosten ein schlüssiges Raumklimakonzept eingebunden werden.



Bild 9 – Sporthalle mit Lüftungsanlage

Trotz Sanierung der Fußböden in den Jahren 2010 und 2011 ergaben Messungen in 2019 erneut erhöhte Naphthalinkonzentrationen in der Raumluft. Vorrangig handelt es sich hier um die Umkleiden und die Duschen (127 - 131), die WC-Räume (125, 126), den Flur (132, 133), die Aula (134) und den Speiseraum (135).

Die höchsten Naphthalinkonzentrationen über dem Richtwert II konnten in der Aula und im Speiseraum nachgewiesen werden.

Im Werkraum (101) wurden unter Ausgleichbedingungen (Maximalwert ohne Lüftung) Naphthalinkonzentrationen zwischen Richtwert I und Richtwert II festgestellt.

Ebenso konnten im Zuge ergänzender Raumluftuntersuchungen unter Ausgleichbedingungen in den Klassenräumen 205 und 219 im OG des Schulgebäudes Naphthalinbelastungen zwischen Richtwert I und Richtwert II gemessen werden.

Derzeit besteht die Annahme, dass die neuen erhöhten Naphthalinkonzentrationen in der Raumluft aus den noch unsanierten Dächern herrühren.

Die Außenbereiche der Schule sind grundsätzlich neu zu planen und in das Gesamtkonzept der Schule einzubeziehen. Hierbei ist auch die Entwässerung der Freiflächen zu berücksichtigen.

Das Nebengebäude, das ehemals dem Hort zur Verfügung stand ist Naphthalin belastet und strukturell in einem Zustand, dass eine Sanierung fraglich erscheint und eine Beseitigung bzw. ein Ersatzneubau zu prüfen ist.

Weitere Informationen zur Bausubstanz sind der „Untersuchung von Sanierungs- und Neubauvariante“ zu entnehmen. (siehe Anlage 1)

3.2. Situation der nutzungstechnischen Substanz

In der Ratkeschule herrschen schwierige räumliche Bedingungen für Schule und Hort. Beide Bereiche müssen unter sehr beengten räumlichen Bedingungen ihre pädagogische Arbeit umsetzen und können so nicht ungestört nebeneinander arbeiten.

In den Vormittagsstunden nutzt die Schule ihre Klassenräume für den Unterricht, welche am Nachmittag gleichermaßen vom Hort für dessen Betreuungsaufgaben verwendet werden müssen. Seit Jahren kommt es zu Interessenkonflikten zwischen Schule und Hort.

In der grundsätzlich zweizügigen Grundschule mit einer dreizügigen Klassenstufe 1 gibt es zurzeit 10 Klassen, so dass für den Schulbetrieb 10 Klassenräume gebunden sind. Zu diesen müssen für den Grundschulbereich Fachunterrichtsräumen ermöglicht werden. Hierfür stehen derzeit 2 Räume zur Verfügung.

Für die pädagogischen Mitarbeiter und die Sozialarbeiterin werden gesonderte Räumlichkeiten vorgehalten. Auch diese müssen die pädagogischen Mitarbeiter und der Hort gemeinsam nutzen. Der Schule fehlt es an Räumlichkeiten, um in Lerngruppen entsprechend des Wissensstandes der Kinder zu arbeiten. Den räumlichen Anforderungen der erforderlichen jahrgangsübergreifenden Arbeit und des Unterrichts „Deutsch als Zielsprache“ für Migrationskinder kann die Ratkeschule nicht gerecht werden.

Auch mit einer möglichen Reduzierung der Schülerzahlen in der Ratkeschule ist die Problematik der Doppelnutzung von Klassen- und Horträumen nicht gelöst.

Für diesen Schulstandort muss langfristig das Ziel sein, Schule und Hort ausreichend räumliche Kapazitäten zur Verfügung zu stellen, um qualitativ gute pädagogische Arbeit leisten zu können. Eine räumliche Trennung von Schule und Hort und damit eine Erweiterung der Raumkapazitäten werden somit unerlässlich.

Auch hinsichtlich der nutzungstechnischen Situation können weitere Informationen der „Untersuchung von Sanierungs- und Neubauvariante“ entnommen werden. (siehe Anlage 1)

4. Vorhandene Unterlagen

- Ansichten, Schnitte, Grundrisse und Lageplan im pdf- bzw. jpg-Format – entsprechend beigefügter Dateien
- Ergebnisse der Raumluftmessungen hinsichtlich Schadstoffbelastung im Werkraum (101), in den Umkleiden u. Duschen (127 - 131), in den WC-Räumen (125, 126), in den Fluren (132, 133), in der Aula (134), im Speiseraum (135) und in der Sporthalle, wie auch in den Klassenräumen 205 und 219
- Untersuchung von Sanierungs- und Neubauvariante Grundschule Wolfgang Ratke

5. Erforderliche nutzungs- und bautechnische Bedingungen

Die Grundschule mit Hort und Einfeld-Sporthalle durch einen Ersatzneubau energetisch und baustrukturell auf neuesten Stand zu heben. Dabei sind belastende Schadstoffe in der Bausubstanz zu beseitigen, die technische Gebäudeausrüstung zu erneuern wie auch die Außenanlagen den neuen Anforderungen anzupassen.

Der zukünftige **Schulbereich** ist für maximal 224 Schüler/-innen pro Schuljahr bzw. für eine mittlere Belegung für 176 Schüler/-innen pro Schuljahr auszulegen. Dabei sind im Mittel 22 Schüler/-innen pro Klasse und maximal 28 Schüler/innen je Klasse geplant.

Mit diesem Hintergrund werden für die zukünftige Schule *9 Klassenräume* für maximal 28 Schüler/innen notwendig. Die Klassenräume sollen einen Bereich für den Frontalunterricht und einen Bereich für die Freiarbeit teilbar sein.

Zusätzlich ist *1 Fachunterrichtsraum Gestalten/Werken* und *1 Fachunterrichtsraum Sprachförderung* für etwa 12 Kinder in die Schule zu integrieren.

Ergänzend zu den Räumen die ausschließlich dem Unterricht dienen, werden neben den grundsätzlich notwendigen Funktionsräumen, wie z.B. Toiletten, Putzmittel- und Hausanschlussräumen, folgende weitere Räumlichkeiten in der Schule notwendig:

- *1 Mehrzweckraum mit beweglicher Trennwand, um diesen auch als Aula nutzen zu können*
- *1 Schülerküche für Schule und Hort zur gemeinsamen Nutzung*
- *1 Bibliothek*
- *1 Büro für Schulsozialarbeit mit Konferenztisch*
- *1 Lehrerzimmer mit Teeküche für 15 Lehrer/innen*
- *1 Büro für die Schulleitung*
- *1 Büro für die stellvertretende Schulleitung*
- *1 Sekretariat*
- *2 Räume für Kopierer und Aufbewahrung von Lehr- und Lernmittel*
- *1 Serverraum*
- *1 Sanitätsraum*
- *1 Archiv*
- *1 Speiseraum (Mensa) für ca. 90 Schüler/innen mit Ausgabeküche und Aufenthalts-, Umkleide- und Lagerräumen für Küchenpersonal/Essenanbieter*

Bei der Planung der zweigeschossigen Schulbauweise sind der Speiseraum, die Schülerküche und der Mehrzweckraum im Erdgeschoß anzuordnen.

Die Raumstruktur des zukünftigen **Hortbereichs** ist für eine maximale Belegung mit ca. 190 Kindern und im Mittel für eine Belegung mit ca. 150 Kindern zu dimensionieren, wobei ca. 25 Kinder von einer Erzieherin/einem Erzieher betreut werden.

Da der Hort vordergründig für den Freizeitbereich im Schulalltag und die Ferienbetreuung zuständig ist und die Kinder in der Hortbetreuung Abstand zum Schulalltag finden sollen, sind Hort und Schule in getrennten Räumlichkeiten/Bereichen unterzubringen. Eine gemeinsame Nutzung von Funktionsräumen, wie z.B. Toiletten, Putzmittel- und Hausanschlussräumen ist möglich.

Unter Berücksichtigung von zuvor genanntem werden für den Hort folgende Räumlichkeiten notwendig:

- *7 Gruppenräume*
- *1 Bastelwerkstatt*
- *zusätzlich Rückzugsbereiche zum Spielen und Ausspannen*
- *1 Büro der Hortleitung*
- *1 Erzieherzimmer für 10 Erzieher*
- *2 Räume für Kopierer und Materialaufbewahrung*
- *1 Schülerküche für Schule und Hort zur gemeinsamen Nutzung*
- *1 Raum für Aufbewahrung Schultaschen, Jacken und Schuhe*

Die Räume für die Hortbetreuung sollten im Erdgeschoss zu finden sein.

Auch die neue Schule soll wieder eine **Sporthalle** erhalten. Die zu planende Einfeld-Sporthalle ist nach heutigem Standard mit

- *1 Geräteraum*
- *separaten Umkleiden mit zugehörigen Sanitärbereichen (Wasch- und Duschmodöglichkeiten/Toiletten) für Schüler und Schülerinnen*
- *separaten Umkleiden mit zugehörigen Sanitärbereichen (Wasch- und Duschmodöglichkeiten/Toiletten) für Lehrer und Lehrerinnen*

Der Sporthallenbereich muss neben einem wettergeschützten Zugang von Schul-/Hortbereich auch einen separaten Zugang von außen haben.

In die Gestaltung des **Außenbereiches** der neuen Schule sind Sportanlagen, Pausenbereiche, ein Schulgartenbereich und PKW-Stellflächen zu berücksichtigen.

Alle Bereiche der Schule, des Horts, der Sporthalle und der Außenanlagen sind barrierefrei auszubilden. Auch ist in der Planung auf eine zunehmende Digitalisierung in der Schule Rücksicht zu nehmen.

6. Zu erbringende Planungsleistungen / -unterlagen

- Planerische Bearbeitung der HOAI-Leistungsphasen 1-2 für den Neubau der Grundschule Wolfgang Ratke in Köthen mit Einfeld-Sporthalle auf dem Grundstück Hugo-Junkers-Straße 19 (Flur 19, Flurstück 134) in Anlehnung an den fiktiven Neubauentwurf aus der Untersuchung von Sanierungs- und Neubauvariante (siehe Anlage 1).
Die Planung muss als Grundlage für potentielle Förderanträge verwendet werden können.
- In der Planung sind die zukünftig notwendigen Nutzflächen und baulichen Anlagen sowie die Grundstücksverhältnisse zu berücksichtigen. Eine Erweiterung der Grundstücksfläche ist nicht geplant.
- Der Planungsentwurf muss so ausgelegt werden, dass eine umfassende Förderfähigkeit besteht. Nichtförderfähige Bestandteile sind gesondert herauszustellen und kostenmäßig zu betrachten.
- Die zu erarbeitende Kostenermittlung einschließlich der Baunebenkosten ist nach DIN 276 aufzustellen. In den Kostenermittlungen sind in jedem Fall die Kontamination der vorhandenen Bauwerke berücksichtigen.
- Für den abgestimmten Entwurf sind Lagepläne, Ansichten, Grundrissen aller Etagen und erforderliche Schnitte zu erarbeiten.
- Weiter sind für den Neubau ungewisse Kosten abzuschätzen.

Die Planungsunterlagen sind 3-facher schriftlicher Ausführung zu übergeben, wie auch digital im pdf-Format / Pläne zusätzlich im dwg-Format.

7. Qualifikation des Planers

Der Planer muss seine Erfahrungen auf dem Gebiet der Objektplanung für Neubauten und/oder Sanierungen von Schulen und Kindergärten oder anderen öffentlichen Gebäuden durch Referenzen nachweisen.

8. Angebotskalkulation und Vergabe der Planungsleistung

Die oben genannten zu erbringenden Planungsleistungen sind für die Leistungsphasen 1-2 der gültigen HOAI inklusive aller fachplanerischen Leistungen (wie z.B. TGA-, Elektro-, Tragwerks- u. Freiflächenplanung) anzubieten.

Notwendige Vermessungs- und Aufmaßkosten sind gesondert anzubieten.

Untersuchungen der Bausubstanz und Schadstoffuntersuchungen werden nach Absprache gesondert beauftragt.

Kriterium für die Vergabe ist die Qualität und Anzahl der Referenzen sowie der Angebotspreis. In diesem Zusammenhang wird jeweils eine Teilplatzierung erstellt, welche dann zu einer Gesamtplatzierung zusammengeführt werden. Der Angebotspreis wird hierbei mit 70 % berücksichtigt.

Die Platzierung der Referenzen erfolgt nach einem Punktesystem, wobei Referenzen von Neubauten / Sanierungen von Schulen und Kindergärten mit 10 Punkten und Referenzen von Neubauten / Sanierungen von anderen öffentlichen Gebäuden mit 5 Punkten bewertet werden. Die Gesamtpunktzahl ergibt hier die Platzierung.

Die Platzierung nach Angebotspreis ergibt sich aus der Höhe der Gesamtpreises aus Grundleistungen der LPH 1-2 und zusätzlichen Vermessungs- und Aufmaßkosten.

9. Planungszeitraum

Oktober 2021 – Dezember 2021

2.5

Kalkulation der Obdachlosengebühr und
2. Änderung der Satzung über die
Erhebung von Benutzungsgebühren für
die Unterbringung Obdachloser in der
Stadt Köthen (Anhalt) ? ObLoGebS

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2021110/1

Dezernat: Dezernat 3	aktuelles Gremium Sozial- und Kulturausschuss	Sitzung am: 28.07.2021 TOP: 2.5
Amt: Amt 32	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2021110/1
	Az.:	erstellt am: 01.07.2021

Betreff

Kalkulation der Obdachlosengebühr und 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) – ObLoGebS

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	28.07.2021: Sozial- und Kulturausschuss	28.07.2021	laut BV
2	31.08.2021: Hauptausschuss	31.08.2021	laut BV
3	21.09.2021: Stadtrat	21.09.2021	

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Stephanie Behrendt		19.07.2021

Beschlussentwurf

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt die 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) gemäß der Anlage 5 der Beschlussvorlage.

Gesetzliche Grundlagen:
Kommunalabgabengesetz LSA

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Die Stadt Köthen (Anhalt) erhebt für die Benutzung der Obdachlosenunterkunft in dem Objekt Augustenstraße 63 Benutzungsgebühren auf der Grundlage des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2020. Der Gebührensatz beträgt gemäß der zurzeit gültigen Satzung 6,34 €/m² im Monat im Obdach Augustenstraße 63.

In diesen Gebühren sind die verbrauchsabhängigen Kosten (Betriebskosten) wie Wasser, Abwasser, Abfallbeseitigung und Strom für Keller, Treppenhaus und Boden sowie bauliche Instandhaltungen enthalten.

Gemäß § 5 Abs. 1 KAG LSA soll das Gebührenaufkommen die Kosten der jeweiligen Einrichtung decken, jedoch nicht über- bzw. unterschreiten. Die Kostenermittlung kann, entsprechend § 5 Abs. 2 b KAG LSA, für einen Kalkulationszeitraum erfolgen, der drei Jahre nicht übersteigen soll. Weichen am Ende eines Kalkulationszeitraumes die tatsächlichen von den kalkulierten Kosten ab, so sind Kostenüberdeckungen innerhalb der nächsten drei Jahre auszugleichen; Kostenunterdeckungen sollen innerhalb dieser drei Jahre ausgeglichen werden.

Die Belegungszahl der Obdachlosenunterkunft in der Augustenstraße 63 war in den letzten Jahren durchgehend rückläufig. Aktuell steht die gesamte Unterkunft leer und wird nur zum Zwecke der Erhaltung gereinigt und kontrolliert. In Folge der Umstrukturierung der Obdachlosenunterkunft ab 17.04.2019 ist ein Dauerwohnen in dem Objekt nur noch in Einzelfällen zugelassen. Vordergründig soll das Objekt der übergangsweisen Unterbringung obdachloser Personen dienen.

Durch diesen neuen Umstand können vorangegangene Kalkulationen nicht mehr als Vorlage zur Gebührenkalkulation genutzt werden. Erschwert durch die Tatsache, dass die letzte Kalkulation mehrere Jahre zurückliegt (letzte Änderungssatzung von 2014), können für die Prognose der Folgejahre nur die tatsächlichen Ausgaben aus 2020 herangezogen werden, da diese dem aktuellen Nutzungsstand und der aktuellen Betriebsform entsprechen.

Ebenfalls neu ist die Einbeziehung des Stromverbrauchs der Wohneinheiten als Durchschnittswert in die Gebührenkalkulation. Entsprechende Regelungen in der Obdachlosensatzung, dass sich die Eingewiesenen selber um Stroman- und Abmeldung kümmern, entfallen somit. Grund dafür ist, dass die Eingewiesenen bei ordnungsgemäßer Anwendung der Satzung nur eine möglichst kurze Zeit in der Unterkunft verbleiben sollen. Für einen nur tageweisen Aufenthalt erscheint es nicht praktikabel, dass die Stroman- und abmeldung von jeder eingewiesenen Person aus zu erfolgen hat. In den vergangenen Jahren wurde die An- bzw. Abmeldung zudem durch die Stadt, im Namen der Nutzer, übernommen, da diese zumeist nicht dazu im Stande waren. Weiterhin ist es den Nutzern mit Änderung der Obdachlosensatzung im Dezember 2020 nicht mehr gestattet, elektrische Geräte in die Unterkunft einzubringen. So entstehen nur geringe Kosten für Lichtstrom und den Verbrauch der bereitgestellten Kühlschränke, welches wiederum zur Mindestausstattung für eine Unterkunft zählt.

Die Abrechnung über die Gesamtgebühr ist der einfachere und verhältnismäßigere Weg, die Stromkosten bei der Kalkulation zu berücksichtigen.

Mögliche Unterdeckungen bzw. Überdeckungen der letzten Jahre können bei der jetzigen

Kalkulation nach vorangegangener Erläuterung nicht mit angesetzt und berücksichtigt werden.

I.

Gebührenkalkulation Obdach Augustenstraße 63

Die Kostenkalkulation ist dieser Sachdarstellung als Anlage 1 beigelegt.

Der Kalkulationszeitraum umfasst die Jahre 2020-2024.

Hierzu werden die tatsächlichen Aufwendungen und Erträge des Jahres 2020 herangezogen. Für diesen Zeitraum wurden die Ausgaben und Einnahmen anhand der Jahresrechnung ermittelt und gegenübergestellt.

Weiterhin werden die zu erwartenden Kosten für die Jahre 2021 bis 2024 (Prognose und Planungshorizont) anhand der Planzahlen des Haushaltsplanes ermittelt. Dies stellt die Vorkalkulation dar, auf deren Grundlage im Kalkulationszeitraum eine Nachkalkulation erfolgen kann.

1. Ermittlung des Gesamtaufwandes

Die ermittelten Zahlen für das Jahr 2020 basieren auf den tatsächlichen derzeit bekannten Zahlen der einzelnen Unterkonten, da für dieses Jahr noch kein Jahresabschluss vorliegt.

Für die Jahre 2021 bis 2024 sind die Bezüge auf der Grundlage der Planzahlen angesetzt. Spätestens nach Ablauf von drei Jahren wird eine neue Kalkulation erforderlich.

1.1. Personalkosten

Derzeit ist eine Verwaltungsfachangestellte mit der Bearbeitung der Obdachlosenangelegenheiten beschäftigt. Die im Produkt „Obdachlosenangelegenheiten bearbeiten“ angesetzten Personalkosten entsprechen mit rd. 52 % den in der Stellenbeschreibung SB Obdachlosenangelegenheiten definiertem Tätigkeitsfeld.

Von diesen 52 % werden:

- 23 % der Betreuung des Obdachs Augustenstraße 63,
- 2 % der Notunterkunft und
- 2 % beschlagnahmten Wohnraum

zugeordnet.

Diese 27 % umfassen die reinen Verwaltungstätigkeiten, die Einnahmenüberwachung, die behördenübergreifende Zusammenarbeit sowie Tätigkeiten als Verwaltungsvollzugsbeamter im Bezug auf die Unterbringung Obdachloser.

Die verbleibenden 25 % beinhalten eine nicht gebührenfähige Sachbearbeitung

(Kontaktpflege mit den Obdachlosen, Hilfestellungen, etc.)

1.2. VerwaltungsOverheadkosten

Personalgemeinkosten der Stadt Köthen (Anhalt) werden im Haushalt aktuell mittels „Pro-Kopf-Pauschalen“ verteilt. Fachbereichsgemeinkosten beziehen sich auf die Leitung und die Haushaltssachbearbeitung und wurden bisher für den Bereich der Ordnungsangelegenheiten noch nicht differenziert betrachtet. Die Verwaltungsgemeinkosten umfassen die Kosten der Querschnittsämter und wurden bisher zunächst nur auf den gesamten Produkthaushalt zugeordnet und nur in einzelnen Bereichen näher, im Hinblick auf die Sachgerechtigkeit, geprüft.

Bei den Personalkosten wurde auf eine Sachkostenpauschale verzichtet. Im Hinblick auf Fachbereichs- und Verwaltungsgemeinkosten wurde auf anerkannte Zuschlagssätze (KGST) zu je 10% auf die Personalkosten (in Summe also 20%) zurückgegriffen. Hierdurch soll einer Beanstandung etwaiger, noch nicht final überprüfter, Individualansätze (Stadt Köthen) entgegengewirkt werden.

1.3. Kosten der Objektbewirtschaftung

Hier sind die Kosten für die Instandhaltung und Erhaltung der Obdachlosenunterkunft Augustenstraße 63 aufgeführt.

Es handelt sich unter anderem um die Kosten für:

- Reinigung,
- Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser
- Schlosserarbeiten,
- Schornsteinfegerarbeiten,
- Entrümpelungen,
- Schädlingsbekämpfung,
- Abfallentsorgung,
- Reparatur und Wartung der Öfen,
- Instandhaltungsarbeiten sowie um sonstige Reparaturkosten am Objekt.

Diese Kosten wurden flächenbezogen auf die Notunterkunft und das Obdach Augustenstraße 63 aufgeteilt. So entfallen auf die Notunterkunft ca. 4 % der Kosten und auf das Obdach 96 % der Kosten. Lediglich die Kosten für die Abfallentsorgung und sonstige Bewirtschaftungskosten werden nicht prozentual auf die Notunterkunft umgelegt. Laut der § 3 Abs. 4 Ziffer 4 ObLoGebS werden die Kosten der Reinigung der Notunterkunft und der Bettwäsche (sonstige Bewirtschaftungskosten) dem Nutzer der Notunterkunft gesondert in Rechnung gestellt.

Reinigungskosten

Der Betrieb der Obdachlosenunterkunft der Stadt Köthen (Anhalt) wurde ab dem 17.04.2019 umgestellt. Der bis zu diesem Zeitpunkt geduldete Wohncharakter wurde aufgehoben und durch die Stadt ein Heimcharakter hergestellt. Seither muss die regelmäßige Reinigung der Sanitäreinrichtungen und gemeinschaftliche genutzten Bereiche durch eine Fachfirma unter Beachtung des Rahmenhygieneplans erfolgen.

Im Rahmen eines durch die Gebäudeverwaltung der Stadt Köthen (Anhalt) eingeleiteten

Vergabeverfahrens, wurde für den Zeitraum 2019 – 2022 eine Fachfirma vertraglich gebunden. Die Unterhaltsreinigung in Duschen und Toiletten wird fünfmal wöchentlich, die Unterhaltsreinigung im Treppenhaus einmal wöchentlich, durchgeführt. Unabhängig davon wurden bereits Gelder für Sonderreinigungen eingeplant. Diese sind beispielsweise erforderlich, wenn:

- a) eine eingewiesene Person auszieht,
- b) die Notunterkunft belegt war oder
- c) die sanitären Einrichtungen so verschmutzt sind, dass eine Unterhaltsreinigung nicht ausreichend ist.

Weiterhin werden die Unterkünfte mit Bettwäsche und Handtüchern ausgestattet, welche bei Bedarf ebenfalls gereinigt werden müssen.

Für die angeführten Reinigungsleistungen werden jährlich 10.000 € einkalkuliert.

Wasser / Abwasser / Energiekosten

Wie hoch diese Kosten jährlich tatsächlich ausfallen, kann derzeit nicht klar ermittelt werden. Durch die Inbetriebnahme der Gemeinschaftsduschen im Jahr 2019 wurde eingeschätzt, dass die Kosten für Wasser, Abwasser und Energie unweigerlich ansteigen. Die Haushaltsansätze der betreffenden Unterkonten wurden daher, im Vergleich zu den vorangehenden Jahren, vorsorglich erhöht.

Auf Grund der geringen Auslastung des Objektes im Jahr 2020 waren die tatsächlichen Kosten geringer als ursprünglich angesetzt.

Sofern die Auslastung auch im laufenden Jahr (2021) und damit verbunden die Verbrauchskosten nicht wesentlich höher ausfallen, können die Mittelansätze für die Folgejahre entsprechend angepasst werden. Spätestens nach Ablauf von drei Jahren erfolgt eine Anpassung im Rahmen der Nachkalkulation.

1.4. Kalkulatorische Objektkosten

Hier sind für die Berechnung der Aufwendungen für Abschreibungen in Folge von investiven Maßnahmen und für die Berechnung der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten sowie die kalkulatorischen Zinsen nach der Sonderpostenanrechnung für die Obdachlosenunterkunft Augustenstraße 63 angesetzt.

Der Ansatz bei den kalkulatorischen Objektkosten resultiert aus dem Saldo aus den Aufwendungen für Abschreibungen und den Erträgen, aus der Auflösung von Sonderposten sowie aus dem Saldo aus den kalkulatorischen Zinsen für die Verzinsung des Restwertes des Investments und dem Restwert aus der auf Grundlage von Fördermitteln gebildeten Sonderposten für das Objekt Augustenstraße 63.

Die kalkulatorischen Objektkosten berücksichtigen Investitionen und etwaige Sonderposten für Fördermittel ab 2020, sowie deren Abschreibung bzw. Auflösung nach Fertigstellung bzw. Ausreichung. Die Nutzungsdauer für das Objekt Augustenstraße 63 und damit der Abschreibungszeitraum wurde im Zeitpunkt 03/2013 auf 40 Jahre festgesetzt. Die Investitionen in den Folgejahren, insbesondere im Jahr 2018, haben zu keiner Verlängerung der im Jahr 2013 definierten Nutzungsdauer des Objektes Augustenstraße 63 geführt. Demnach erfolgt die Abschreibung des jeweiligen Investments bzw. die Auflösung etwaiger Sonderposten über die jeweilige Restnutzungsdauer.

2. Ermittlung der Gesamterträge

2.1. Für das Jahr 2020

Die ermittelten Zahlen für das Jahr 2020 basieren auf den tatsächlichen derzeit bekannten Zahlen der einzelnen Unterkonten, da für dieses Jahr noch kein Jahresabschluss erfolgt ist.

Enthalten sind hier die Erträge aus:

- Benutzungsgebühren
- Miete von wieder eingewiesenen Obdachlosen
- Erstattungen für Schadensfälle
- Eigenschadenversicherung (Erstattung Regressansprüche)
- Rückerstattung von Versorgungsträgern und
- Kostenrückerstattung für Wohnungsräumungen im Rahmen der Ersatzvornahme

2.2. Für die Jahre 2021 - 2024 (Prognose und Planungshorizont)

Für die Jahre 2021-2024 können keine Gesamterträge vorkalkuliert werden, da beispielsweise die Höhe der Benutzungsgebühr für diese Jahre noch nicht festgelegt ist.

3. Ergebnissaldo

Der Ergebnissaldo für das Jahr 2020 ergibt sich aus der Differenz von Gesamtaufwand und Gesamtertrag. Es ist zu erkennen, dass sich hierbei ein jährlich steigendes Defizit entwickelt hat.

Auf Grund der Ermangelung einer Vorkalkulation für vorangegangene Jahre ist keine Nachkalkulation möglich. Die Defizite können nicht in die Kalkulation für den Planungshorizont einfließen bzw. ausgeglichen werden.

Der Ausgleich von zukünftigen Defiziten ist erst für den nächsten Kalkulationszeitraum möglich.

4. Ermittlung der Kosten pro m² pro Monat - Obdachlosenunterkunft

Für die Ermittlung der Kosten pro m² im Monat werden die gebührenfähige Gesamtfläche und die prozentuale Auslastung des Objektes gegenübergestellt.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses und der Umbauarbeiten im Erdgeschoss wurde die Gesamtfläche im Objekt von 309 m² auf 364 m² erhöht.

Mit der Umstrukturierung der Betriebsform der Unterkunft wurden im Objekt Lagerräume, Räumlichkeiten für eine Wärmestube sowie ein Betriebsraum eingerichtet.

Diese Räumlichkeiten sind nicht gebührenfähig. Für die Berechnung kann lediglich die Fläche der Gemeinschaftstoiletten, der Gemeinschaftsduschen und die Wohneinheiten herangezogen werden

Für die Unterbringung Obdachloser stehen daher anstatt der bisherigen 317 m² nun 277 m² als gebührenfähige Fläche zur Verfügung.

Eine Wohneinheit im Erdgeschoss wurde im Jahr 2020 durchgehend als Mietwohnung genutzt. In Folge dessen hat sich die gebührenfähige Fläche für das Jahr 2020 auf 254 m² reduziert.

Die prozentuale Auslastung basiert für das Jahr 2020 auf den tatsächlichen Belegungszahlen.

Mittels der tatsächlichen Auslastung der Jahre 2019 (11,18 %) 2020 (2,31 %) und 2021 (Stand Juni 2,60 %) wird die Auslastung des Planungshorizontes kalkuliert. So ergibt sich ein Auslastungsgrad von 5,36 % pro Planjahre (2022-2024).

Inwieweit das Objekt in den nächsten Jahren tatsächlich belegt sein wird, lässt sich nicht im Vorfeld ermitteln.

Für den Zeitraum bis Oktober 2021 ist gemäß der 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) für das Objekt Augustenstraße 63 eine Grundgebühr in Höhe von 6,34 €/m² veranlagt worden.

Anhand der vorliegenden Kalkulation ist zu erkennen, dass auf Grund der tatsächlichen Belegung die Kosten des Objektes nicht ausgeglichen werden können. Um eine Kostendeckung zu erzielen, müssten nachfolgende Gebührensätze veranschlagt werden:

- für das Jahr 2022 370,25 € pro m² pro Monat,
- für 2023 372,95 € pro m² pro Monat und
- für 2024 376,20 € pro m² pro Monat.

Im Gesamtergebnis der Berechnung ergibt sich für einen kostendeckenden Betrieb der Einrichtung folgender Gebührensatz für den Planungshorizont:

- 373,05 €/m² pro Monat.

5. Fazit

Gemäß § 5 Abs. 1 KAG LSA soll das Gebührenaufkommen die Kosten der jeweiligen öffentlichen Einrichtung decken, jedoch nicht überschreiten.

Um die öffentliche Einrichtung Augustenstraße 63 kostendeckend betreiben zu können, sind für die Jahre 2022 - 2024 Gebühren in der ermittelten Höhe für die Benutzung der Einrichtung zu erheben.

Die Gebühren für die Unterkunft sind von jedem Nutzer der Einrichtung zu entrichten, denn der Nutzer selbst ist Verursacher dieser Kosten. In der Regel sind die Nutzer der Einrichtung Leistungsempfänger nach dem SGB II bzw. SGB XII. Durch den zuständigen Leistungsträger, der KomBA – ABl bzw. des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, werden die Kosten der Unterkunft (KdU) übernommen, soweit sie angemessen sind.

Laut dem aktuellen Infoblatt zur Gewährung von Leistungen für die Unterkunft und Heizung

im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, sind die Kosten angemessen, wenn im Stadtgebiet Köthen (Anhalt) die Wohnfläche bei einem Ein-Personen-Haushalt 50 m² oder die monatliche Brutto-Kaltniete 322,00 € nicht übersteigt.

Liegen die Kosten für eine Unterkunft oberhalb der festgelegten Grenze, dann sind die Mehrkosten vom Leistungsempfänger selbst zu tragen, das heißt, sie sind aus dem Regelsatz zu bestreiten.

Die ermittelten Gebühren liegen für die Jahre 2022 - 2024 weit über dem durch den Leistungsträger übernommenen Kostensatz.

Es ist unwahrscheinlich, dass die Nutzer die Mehrkosten selbst tragen würden bzw. selbst tragen können. Ausgehend von der größten zu belegenden Unterkunft (23 m²) würde beispielsweise in 2022 bei einem Gebührensatz von 373,05 € eine monatliche Benutzungsgebühr in Höhe von 8.580,15 € veranlagt werden. Durch den Leistungsträger werden Kosten der Unterkunft in Höhe von 322 € monatlich übernommen. Die Mehrkosten in Höhe von 8.258,15 € müsste der jeweilige Nutzer von seinem Regelsatz begleichen. Der aktuelle Regelsatz für eine Person beträgt 446 € monatlich. Allein dieser Umstand macht einen Ausgleich der monatlichen Mehrkosten für die Unterkunft unmöglich.

Nach der Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der eingewiesenen Personen im Einzelfall, kommt daher nur eine Kappung des Gebührensatzes im Sinne des KAG LSA in Frage, um zu einer sozialverträglichen Belastung zu gelangen. Andernfalls würde zwar die Gebühr auskömmlich kalkuliert sein, die Benutzungsgebühr aber nicht vollständig gezahlt werden und die offenen Forderungen müssen im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden. Dies gestaltet sich wiederum schwierig, da sich die eingewiesenen Personen regelmäßig unterhalb der Pfändungsfreigrenze bewegen.

Um daraus resultierende Außenstände zu vermeiden, muss die Benutzungsgebühr so festgesetzt werden, dass diese für die derzeit größte Unterkunft zu erhebende Gebühr unterhalb der KdU-Grenze liegt.

Es könnte daher maximal eine monatliche Benutzungsgebühr in Höhe von 14,00 €/m² erhoben werden. Die so entstehende monatliche Benutzungsgebühr für die größte Unterkunft würde sich auf 322,00 € belaufen und entspricht der durch die Leistungsträger gewährten KdU.

Eine monatliche Benutzungsgebühr in Höhe von 14,00 €/m² liegt weit über der ortsüblichen Miete. Diese beläuft sich mit Stand 06/2021 auf 8,02 €/m² (Bruttokaltniete) für eine Wohnfläche von 30 m². Die Zimmer in der Obdachlosenunterkunft sind auf Grund ihrer Ausstattung (WC auf halber Treppe, kein Warmwasser auf den Zimmern, Ofenheizung, Durchgangszimmer) jedoch nicht mit der üblichen Ausstattung einer modernen Wohnung (eigenes Bad, Zentralheizung) zu vergleichen.

Die Veranlagung einer monatlichen Benutzungsgebühr in Höhe von 14,00 €/m² wäre daher nicht sozial gerechtfertigt und nicht angemessen.

Als angemessene Wohnfläche werden durch den Leistungsträger pro Leistungsempfänger 50 m² zugestanden. Setzt man die maximal übernommene Bruttokaltniete und die angemessene Wohnfläche (322 €/50 m²) ins Verhältnis, ergibt sich eine angemessene

monatliche Benutzungsgebühr in Höhe von 6,44 €/m².

6. Kostendeckung (Anlage 2 – Übersicht Kostendeckung)

Um eine Kostendeckung zu erreichen, müssen Jahreseinnahmen in Höhe von 66.477,78 € für das Obdach Augustenstraße 63 erzielt werden.

a) bei einer Benutzungsgebühr in Höhe von 6,34 € (bisheriger Gebührensatz)

Bei Beibehaltung der bisherigen Benutzungsgebühr in Höhe von 6,34 €/m² und einer zu erwartenden Auslastung des Objekts von durchschnittlich 5 % können jedoch maximal 1.129,79 € Jahreseinnahmen erreicht werden.

Es entsteht ein jährliches Defizit von 66.477,78 €. Ein Kostenausgleich kann in den Jahren 2022 – 2024 bei der derzeit zu erwartenden Auslastung des Objektes bei weitem nicht erzielt werden.

b) bei einer Benutzungsgebühr in Höhe von 373,05 €/m²

Bei Festsetzung der Benutzungsgebühr auf 373,05 €/m² und einer zu erwartenden Auslastung des Objekts von durchschnittlich 5 % können 66.477,78 € Jahreseinnahmen und somit der Kostenausgleich für die Jahre 2022 – 2024 erreicht werden.

c) bei einer Benutzungsgebühr in Höhe von 14,00 €/m²

Wird die Benutzungsgebühr auf 14,00 €/m² festgesetzt, wird sie zwar durch den Regelsatz des zuständigen Leistungsträgers abgedeckt, jedoch können die Kosten, welche durch die Unterkunft Augustenstraße 63 verursacht werden, nicht ausgeglichen werden.

Bei Festsetzung der Benutzungsgebühr auf 14,00 €/m² und einer zu erwartenden Auslastung des Objekts von durchschnittlich 5 % können jedoch maximal 2.494,80 € Jahreseinnahmen erreicht werden.

Somit entstünde ein jährliches Defizit von mindestens 63.982,98 €. Ein Kostenausgleich in den Jahren 2022 – 2024 ist bei der zu erwartenden Auslastung des Objektes nicht möglich.

d) bei Anpassung an den ortsüblichen Mietpreis für die Stadt Köthen (Anhalt) in Höhe von 8,02 €/m²

Wird die Benutzungsgebühr auf 8,02 €/m² festgesetzt, und somit an den ortsüblichen Mietpreis angepasst, können die Kosten, welche durch die Unterkunft Augustenstraße 63 verursacht werden, ebenfalls nicht ausgeglichen werden.

Bei Festsetzung der Benutzungsgebühr auf 8,02 €/m² und einer zu erwartenden Auslastung des Objekts von durchschnittlich 5 % können jedoch maximal 1.429,16 € Jahreseinnahmen erreicht werden.

Somit entstünde ein jährliches Defizit von mindestens 65.048,62 €. Ein Kostenausgleich in

den Jahren 2022 – 2024 ist bei der zu erwartenden Auslastung des Objektes nicht möglich.

e) bei Gleichsetzung mit der Kostenübernahme pro m² angemessene Wohnfläche durch den Leistungsträger in Höhe von 6,44 €/m²

Wird die Benutzungsgebühr auf 6,44 €/m² festgesetzt, und somit an den durch die Leistungsträger als angemessene monatliche Bruttokaltmiete pro m² angepasst, können die Kosten, welche durch die Unterkunft Augustenstraße 63 verursacht werden, ebenfalls nicht ausgeglichen werden.

Bei Festsetzung der Benutzungsgebühr auf 6,44 €/m² und einer zu erwartenden Auslastung des Objekts von durchschnittlich 5 % können jedoch maximal 1.147,61 € Jahreseinnahmen erreicht werden.

Somit entstünde ein jährliches Defizit von mindestens 65.330,17 €. Ein Kostenausgleich in den Jahren 2022 – 2024 ist bei der zu erwartenden Auslastung des Objektes nicht möglich.

II.

Gebührenkalkulation Notunterkunft Augustenstraße 63

1. Kalkulation des Tagessatzes für die Benutzung der Notunterkunft (Anlage 4)

Für die Nutzung der Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63 sind derzeit Gebühren in Höhe von 1,91 € je Tag zu entrichten. Zusätzlich sind die Kosten der Reinigung der Notunterkunft und der Bettwäsche zu entrichten.

Um die Kosten für die Notunterkunft zu berechnen, wurden die bereits kalkulierten Gesamtkosten der Jahre 2022 - 2024 des Objektes Augustenstraße 63 zu Grunde gelegt. Der relevante Anteil der Notunterkunft an der Gesamtgröße des Objektes wurde mit 4 % ermittelt. Um diesen Prozentsatz wurden die Gesamtausgaben reduziert. Folglich ergibt sich für den Planungshorizont ein durchschnittlicher Gesamtaufwand in Höhe von 2.816,67 € jährlich. Dieser Betrag wird mit maximalen Belegungstagen pro Jahr ins Verhältnis gesetzt.

Wie der Berechnung in der Anlage 4 zu entnehmen ist, ergibt sich dann eine Benutzungsgebühr für die Nutzung der Notunterkunft in Höhe von 3,85 € je Tag, zuzüglich der Kosten für die Reinigung der Unterkunft und der Bettwäsche.

Bei einer durchschnittlichen Auslastung pro Jahr von 23 Tagen (6,30 %), jedoch maximal 88,55 € Jahreseinnahmen erreicht werden.

Somit entstünde ein jährliches Defizit von mindestens 2.728,12 €. Ein Kostenausgleich in den Jahren 2022 – 2024 ist bei der zu erwartenden Auslastung des Objektes nicht möglich.

Eine Erhebung des kostendeckenden Gebührensatzes in Höhe von 122,46 €/Tag wäre, auf Grund der Tatsache, dass dem Nutzer lediglich ein Schlafplatz für eine Nacht zur Verfügung steht, sozial nicht gerechtfertigt.

III.

Beschlagnahmter Wohnraum

Durch die Stadt Köthen (Anhalt) kann, sofern erforderlich, Wohnraum Dritter für die Unterbringung Obdachlose beschlagnahmt werden. Der Mietzins für den beschlagnahmten Wohnraum ist dann durch die Stadt zu entrichten. Dem Nutzer werden diese Kosten (Mietzins) durch die Stadt auferlegt.

In der Praxis wird dies seit Jahren so praktiziert. Eine Regelung in dieser Satzung wurde jedoch bisher nicht dazu festgeschrieben.

IV.

Entscheidungsvorschlag

Mittels der Gebührenkalkulation wurden, um eine Kostendeckung zu erreichen, Benutzungsgebühren für das Obdach Augustenstraße 63 in Höhe von 373,05 €/m² pro Monat ermittelt.

Unter Beachtung, dass die derzeit größte Unterkunft von 23 m² verfügt, ergibt sich hier eine monatliche Gebühr in Höhe von 8.580,15 €.

Bei einem Großteil der eingewiesenen Personen werden die Benutzungsgebühren durch den zuständigen Leistungsträger, der KomBA – ABI bzw. des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, übernommen. Die maximal gewährten Kosten der Unterkunft (KdU) betragen derzeit 322 €.

Die anhand der Kalkulation ermittelte monatliche Benutzungsgebühr würde für die größte Unterkunft diesen KdU-Satz um mehr als das 26fache übersteigen. Die Differenz müsste von dem in dieser Unterkunft Eingewiesenen selbst getragen werden. Dies ist jedoch unwahrscheinlich, da dies die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der eingewiesenen Personen übersteigt.

Es ist unrealistisch, dem Nutzer die zur Kostendeckung erforderlichen Benutzungsgebühren aufzuerlegen. Daraus resultierende, aller Voraussicht nach erfolglose, Vollstreckungszwangsverfahren zur Eintreibung des Differenzbetrages sollten vermieden werden. Weiterhin wäre es sozial nicht gerechtfertigt, die durch den Leistungsträger übernommenen Kosten der Unterkunft in Höhe 322 € voll auszuschöpfen.

Mittels der Gebührenkalkulation wurden, um eine Kostendeckung zu erreichen, Benutzungsgebühren für die Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63 in Höhe von 122,46 €/Tag ermittelt.

Da es sich hierbei lediglich um einen Schlafplatz für die Nacht handelt, wäre es sozial nicht gerechtfertigt, den kostendeckenden Gebührensatz zu erheben.

Das Fachamt schlägt folgende Entscheidung vor:

1. für das Obdach Augustenstraße 63:

Die Benutzungsgebühr wird von 6,34 €/m² auf 6,44 €/m² erhöht.

2. für die Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63:

Die Benutzungsgebühr wird von 1,91 €/Tag auf 3,85 €/Tag erhöht.

3. für beschlagnahmten Wohnraum :

Für die Nutzung von beschlagnahmten Wohnraum ist der jeweilige Mietzins zu entrichten.



Anlage1_KostenkalkulationObdach.pdf



Anlage2_UebersichtKostendeckung.pdf



Anlage3_KalkulationTagessatzNOT.PDF



Anlage4_AlteFassung.pdf



Anlage5_Aenderungssatzung.pdf



Anlage6_Synopse.pdf

Kostenkalkulation für die Unterbringung Obdachloser im Obdach Augustenstraße 63 (ohne Notunterkunft)

Wirtschaftsjahr	IST	Prognose	Planungshorizont			Planungshorizont	Planungshorizont
	2020	2021	PLAN	PLAN	PLAN	Summe	Durchschnitt
	Obdach Augustenstraße 63	Obdach Augustenstraße 63	Obdach Augustenstraße 63	Obdach Augustenstraße 63	Obdach Augustenstraße 63	Obdach Augustenstraße 63	Obdach Augustenstraße 63
	2022	2023	2024	2022 - 2024	2022 - 2024	2022 - 2024	2022 - 2024
Personal-/Verwaltungskosten	6.881,48 €	7.186,80 €	7.325,00 €	7.337,00 €	7.337,00 €	21.999,00 €	7.333,00 €
davon Personalkosten	5.724,46 €	5.900,00 €	5.968,00 €	5.980,00 €	5.980,00 €	17.928,00 €	5.976,00 €
davon VerwaltungsOverheadkosten	1.157,02 €	1.286,80 €	1.196,00 €	1.196,00 €	1.196,00 €	3.588,00 €	1.196,00 €
Kosten der Objektbewirtschaftung <i>(Strom, Wasser, Abwasser, Reinigung, Abfallentsorgung, Unterhaltung und Wartung bauliche Anlagen und Einrichtungsgegenstände)</i>	32.320,52 €	41.461,00 €	52.405,00 €	52.405,00 €	52.405,00 €	157.215,00 €	52.405,00 €
Kalkulatorische Objektkosten <i>(Abschreibung, Sonderposten)</i>	6.091,63 €	5.938,05 €	6.204,16 €	6.673,11 €	7.342,06 €	20.219,33 €	6.739,78 €
Gesamtaufwand:	45.293,62 €	54.585,85 €	65.934,16 €	66.415,11 €	67.084,06 €	199.433,33 €	66.477,78 €
Gesamterträge <i>(Benutzungsgebühren, Rückerstattung Versorgungsträger, Kostenrückerstattung Beräumung und Reinigung)</i>	1.281,37 €	1.281,37 €					
Ergebnissaldo:	-44.012,25 €	-53.304,48 €					
Gesamtgröße in m ²	254,00 m ²		277,00 m ²	277,00 m ²	277,00 m ²		277,00 m ²
prozentuale Auslastung des Objektes	Auslastung: 2,31%		Auslastung: 5,36%	Auslastung: 5,36%	Auslastung: 5,36%		Auslastung: 5,36%
Ist-Objektauslastung (gem. Auslastungsgrad)	5,87 m ²		14,84 m ²	14,84 m ²	14,86 m ²		14,85 m ²
Kosten pro m ² pro Jahr (bei Vollaustung)	178,32 €/m ² p.a.		238,03 €/m ² p.a.	238,03 €/m ² p.a.	239,77 €/m ² p.a.		239,99 €/m ² p.a.
Kosten pro m ² pro Monat (bei Vollaustung)	14,86 €/m ² p.m.		19,84 €/m ² p.m.	19,84 €/m ² p.m.	19,98 €/m ² p.m.		20,00 €/m ² p.m.
Kosten pro m ² pro Jahr (gem. Ist-Auslastung)	7.716,12 €/m ² p.a.		4.443,00 €/m ² p.a.	4.475,41 €/m ² p.a.	4.514,41 €/m ² p.a.		4.476,62 €/m ² p.a.
Kosten pro m ² pro Monat (gem. Ist-Auslastung)	643,01 €/m² p.m.		370,25 €/m² p.m.	372,95 €/m² p.m.	376,20 €/m² p.m.		373,05 €/m² p.m.
davon Anteil Personal-/Verwaltungskosten	97,69 €/m ² p.m.		40,36 €/m ² p.m.	41,13 €/m ² p.m.	41,15 €/m ² p.m.		41,15 €/m ² p.m.
davon Anteil Objektbewirtschaftung	458,84 €/m ² p.m.		294,28 €/m ² p.m.	294,28 €/m ² p.m.	293,88 €/m ² p.m.		294,08 €/m ² p.m.
davon Anteil kalkulatorische Objektkosten	3,00 €/m ² p.m.		33,34 €/m ² p.m.	34,84 €/m ² p.m.	37,42 €/m ² p.m.		37,82 €/m ² p.m.

Berechnung Kosten pro Jahr

- a) bei Vollaustung = Gesamtaufwand / Gesamtgröße
 b) Ist-Auslastung = Gesamtaufwand / Ist-Objektauslastung

Mittels der tatsächlichen Auslastung der Jahre 2019 (11,18 %) 2020 (2,31 %) und 2021 (Stand Juni 2,60 %) wird die Auslastung des Planungshorizontes kalkuliert. So ergibt sich ein Auslastungsgrad von 5,36 % pro Planjahr.

Übersicht Kostendeckung

Nutzungsgebühr für das Objekt Augustenstraße 63
Kalkulationszeitraum 2022 - 2024

ortsübliche Miete (bis 30 m²) lt. Mietspiegel Stand 05/2021

Grundmiete:	6,39 €/m ²
Nebenkosten:	1,63 €/m ²
Bruttokaltmiete:	8,02 €/m ²

von der KomBA ABI aktuell finanziert

angemessene Wohnfläche:	50,00 m ²
Bruttokaltmiete max.:	322,00 €

a) Kostendeckung bei derzeitiger Benutzungsgebühr

	erforderliche Jahreseinnahmen um Kostendeckung zu erzielen	Gesamtgröße in m ²	Gesamtaufwendungen je m ² /Jahr	Auslastung im Durchschnitt in m ²		bisherige Benutzungsgebühr je m ²	damit erreichbare Jahreseinnahmen	jährliches Defizit
Augustenstraße 63 (keine Veränderung der Belegungszahlen)	66.477,78 €	277	239,99 €	15	5%	6,34 €	1.129,79 €	-65.347,99 €
Summen							1.129,79 €	-65.347,99 €

Laut 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) vom 06.07.2015 sind derzeit für das Objekt Augustenstraße 63 Benutzungsgebühren in Höhe von **6,34 €/m²** zu erheben,

b) Kostendeckung bei kalkulierter Benutzungsgebühr

	erforderliche Jahreseinnahmen um Kostendeckung zu erzielen	Gesamtgröße in m ²	Gesamt- aufwendungen je m ² /Jahr	Auslastung im Durchschnitt in m ²		Festsetzung der Benutzungsgebühr je m ² auf	damit erreichbare Jahreseinnahmen	jährliches Defizit
Augustenstraße 63 (keine Veränderung der Belegungszahlen)	66.477,78 €	277	239,99 €	15	5%	373,05 €	66.477,78 €	0,00 €
Summen							66.477,78 €	0,00 €

c) Kostendeckung bei maximal durch Leistungsträger übernommener Benutzungsgebühr

	erforderliche Jahreseinnahmen um Kostendeckung zu erzielen	durchschnittliche Gesamtgröße in m ²	Gesamt- aufwendungen je m ² /Jahr	Auslastung im Durchschnitt in m ²		Festsetzung der Benutzungsgebühr je m ² auf	damit erreichbare Jahreseinnahmen	jährliches Defizit
Augustenstraße 63 (keine Veränderung der Belegungszahlen)	66.477,78 €	277	239,99 €	15	5%	14,00 €	2.494,80 €	-63.982,98 €
Summen							2.494,80 €	-63.982,98 €

Durch die Leistungsträger werden maximal 322,00 € Kosten für die Unterkunft (Miete / Nutzungsgebühr) pro Leistungsempfänger / Unterkunft übernommen. Mit dem Hintergrund, dass die größte im Objekt befindliche Unterkunft für eine Person 23 m² groß ist, ergibt sich ein maximaler Gebührensatz in Höhe von **14,00 €/m²** (322,00 € / 23 m² = 14,00 €/m²).

d) Kostendeckung bei Anpassung an den ortsüblichen Mietpreis für die Stadt Köthen (Anhalt)

	erforderliche Jahreseinnahmen um Kostendeckung zu erzielen	Gesamtgröße in m ²	Gesamt- aufwendungen je m ² /Jahr	Auslastung im Durchschnitt in m ²		Festsetzung der Benutzungsgebühr je m ² auf	damit erreichbare Jahreseinnahmen	jährliches Defizit
Augustenstraße 63 (keine Veränderung der Belegungszahlen)	66.477,78 €	277	239,99 €	15	5%	8,02 €	1.429,16 €	-65.048,62 €
Summen							1.429,16 €	-65.048,62 €

Mit Stand 06/2021 liegt der ortsübliche Mietpreis, bei Wohnungen bis zu 30 m² bei **8,02 €/m²**. Die größte belegbare Unterkunft für eine Person im Objekt ist 23 m² groß.

e) Kostendeckung bei Gleichsetzung mit der Kostenübernahme pro m² angemessene Wohnfläche durch den Leistungsträger

	erforderliche Jahreseinnahmen um Kostendeckung zu erzielen	Gesamtgröße in m ²	Gesamt- aufwendungen je m ² /Jahr	Auslastung im Durchschnitt in m ²		Festsetzung der Benutzungsgebühr je m ² auf	damit erreichbare Jahreseinnahmen	jährliches Defizit
Augustenstraße 63 (keine Veränderung der Belegungszahlen)	66.477,78 €	277	239,99 €	15	5%	6,44 €	1.147,61 €	-65.330,17 €
Summen							1.147,61 €	-65.330,17 €

Durch die Leistungsträger werden maximal 322,00 € Kosten für die Unterkunft (Miete / Nutzungsgebühr) pro Leistungsempfänger / Unterkunft übernommen. Als angemessene Wohnfläche werden durch den Leistungsträger pro Leistungsempfänger 50 m² zugestanden. Setzt man dies ins Verhältnis (322 € / 50 m²), ergibt sich, dass durch den Leistungsträger **6,44 € / m²** als angemessene Brutokaltmiete angesehen und übernommen werden.

Kostenkalkulation des Tagessatzes für die Unterbringung Obdachloser in der Notunterkunft

Wirtschaftsjahr	IST	Prognose	Planungshorizont			Planungshorizont	Planungshorizont
	2020	2021	PLAN	PLAN	PLAN	Summe	Durchschnitt
	Notunterkunft	Notunterkunft	2022	2023	2024	2022-2024	2022-2024
			Notunterkunft	Notunterkunft	Notunterkunft	Notunterkunft	Notunterkunft
Personal-/Verwaltungskosten (anteilig)	598,39 €	603,20 €	634,00 €	638,00 €	638,00 €	1.910,00 €	636,67 €
Kosten der Objektbewirtschaftung (anteilig)	1.191,77 €	1.424,00 €	1.880,00 €	1.880,00 €	1.880,00 €	5.640,00 €	1.880,00 €
Kalkulatorische Objektkosten (anteilig)	245,08 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	900,00 €	300,00 €
Gesamtaufwand:	2.035,25 €	2.327,20 €	2.814,00 €	2.818,00 €	2.818,00 €	8.450,00 €	2.816,67 €
Gesamterträge (Benutzungsgebühren):	158,53 €	43,93 €	88,55 €	88,55 €	88,55 €	265,65 €	88,55 €
Ergebnissaldo	-1.876,72 €	-2.283,27 €	-2.725,45 €	-2.729,45 €	-2.729,45 €	-8.184,35 €	-2.728,12 €
Belegungstage (maximal pro Jahr)	732 Tage	730 Tage	730 Tage	730 Tage	732 Tage		731 Tage
Belegungstage (IST pro Jahr)	83 Tage	23 Tage	23 Tage	23 Tage	23 Tage		23 Tage
prozentuale Auslastung der Notunterkunft	Auslastung: 11,34%	Auslastung: 3,15%	Auslastung: 3,15%	Auslastung: 3,15%	Auslastung: 3,14%		Auslastung: 3,15%
Kosten pro Tag (entsprechend IST-Auslastung)	24,52 €/Tag	101,18 €/Tag	122,35 €/Tag	122,52 €/Tag	122,52 €/Tag		122,46 €/Tag
Kosten pro Tag	2,78 €/Tag	3,19 €/Tag	3,85 €/Tag	3,86 €/Tag	3,85 €/Tag		3,85 €/Tag
davon Anteil Personal-/Verwaltungskosten	0,82 €/Tag	0,83 €/Tag	0,87 €/Tag	0,87 €/Tag	0,87 €/Tag		0,87 €/Tag
davon Anteil Objektbewirtschaftung	1,63 €/Tag	1,95 €/Tag	2,58 €/Tag	2,58 €/Tag	2,57 €/Tag		2,57 €/Tag
davon Anteil Objektkosten	0,33 €/Tag	0,41 €/Tag	0,41 €/Tag	0,41 €/Tag	0,41 €/Tag		0,41 €/Tag

Belegungstage

In der Notunterkunft stehen zwei Schlafplätze zur Verfügung. Die maximale Belegung liegt daher bei Tage pro Jahr * 2 (366*2 bzw 365*2)

Um eine Prognose bzw. Planzahl für die Belegung der Jahre 2021-2024 zu ermitteln, wurde die durchschnittliche Belegung der Jahre 2016-2020 berechnet:

2016 - 5 Nächte 2017 - 3 Nächte 2018 - 11 Nächte 2019 - 14 Nächte 2020 - 83 Nächte

=116 Nächte / 5 Jahre = 23

**SATZUNG ÜBER DIE ERHEBUNG VON BENUTZUNGSGEBÜHREN FÜR DIE UNTERBRINGUNG
OBDACHLOSER IN DER STADT KÖTHEN (ANHALT)**

vom 15.03.2013 (AmtsBl. 03/2013), geändert durch

Lfd. Nr.	Ändernde Satzung		
	Ausfertigung	Amtsblatt	Inkrafttreten
1.	1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)		
	06.07.2015	07/2015	01.08.2015

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

	§		§
Gebührenpflicht	1	Billigkeitsmaßnahmen	5
Fälligkeit der Gebühren	2	Sprachliche Gleichstellung	5
Gebührenberechnung	3	Inkrafttreten	6
Rückständige Gebühren	4		

Aufgrund der §§ 1, 2, 5 und 13 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1996 (GVBl. S. 405) zuletzt geändert am 02.02.2011 (GVBl. LSA S. 58) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) in seiner Sitzung am 14.03.2013 folgende Gebührensatzung beschlossen

§ 1. Gebührenpflicht. (1) ¹Die Stadt Köthen (Anhalt) erhebt für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte Benutzungsgebühren. ²Gebührenpflichtig ist der Benutzer einer Unterkunft. ³Benutzen mehrere Personen eine Unterkunft, so haften sie für die Gebühren als Gesamtschuldner.

(2) Vorübergehende Abwesenheit entbindet nicht von der Gebührenpflicht.

§ 2. Fälligkeit der Gebühren. (1) ¹Die Gebührenpflicht entsteht von dem Tag an, an dem das Benutzungsverhältnis nach § 3 der Satzung über die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) beginnt. ²Sie endet mit Ablauf des Tages der ordnungsgemäßen Räumung und Übergabe der Unterkunft an einen mit der Aufsicht und Verwaltung des Obdaches beauftragten Bediensteten der Stadt Köthen (Anhalt) oder dem Tag der zwangsweisen Räumung.

(2) ¹Die Benutzungsgebühr wird durch Gebührenbescheid festgesetzt. ²Die Benutzungsgebühr ist jeweils monatlich im Voraus, und zwar spätestens bis zum 5. Werktag eines Monats an die Stadtkasse Köthen (Anhalt) zu zahlen. ³Bei Neueinweisung ist die Benutzungsgebühr für den laufenden Monat innerhalb von 5 Tagen nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides an die Stadtkasse Köthen (Anhalt) zu zahlen².

(3) ¹Besteht die Gebührenpflicht nicht während des gesamten Monats, wird der einzelne gebührenpflichtige Tag mit 1/30 der Monatsgebühr berechnet. ²Am Tage der Umsetzung von einer

¹ Geändert durch 1. Änderungssatzung.

² Geändert durch 1. Änderungssatzung.

30-100 ObLoGebS

Unterkunft in eine andere Unterkunft ist nur die Tagesgebühr für die neue Unterkunft zu entrichten.

§ 3. Gebührenberechnung. (1)³ ¹Die Benutzungsgebühr wird nach der Grundfläche der benutzten Räume berechnet, die auf volle Quadratmeter aufgerundet wird. ²Die Gebührensätze betragen je Quadratmeter und Monat

1. im Obdach Angerstraße 52 6,56 Euro und
2. im Obdach Augustenstraße 63 6,34 Euro.

(2) In der Benutzungsgebühr sind die verbrauchsabhängigen Kosten (Betriebskosten) wie zum Beispiel für Wasser, Abwasser, Fäkalienentsorgung, Müllabfuhr und Strom im Treppenhaus, Keller und Boden sowie bauliche Instandhaltungen enthalten.

(3) ¹Soweit technisch möglich, erfolgt die Lieferung elektrischer Energie aufgrund eines zwischen den jeweiligen Nutzern der Unterkunft und eines frei wählbaren Energieversorgers selbst abzuschließenden Stromlieferungsvertrages. ²Die Stromkosten sind dann vom Benutzer direkt an diesen Anbieter zu zahlen. ³Auftretende Probleme sind vom Nutzer selbst mit dem Versorger zu regeln.

(4) ¹Für die Nutzung der Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63 sind Gebühren in Höhe von 1,91 Euro je Tag zuzüglich der Kosten der Reinigung der Unterkunft und der Bettwäsche zu entrichten⁴. ²Dabei sind der Tag des Bezuges sowie der Tag der Rückgabe der Unterkunft als jeweils ein Tag zu berechnen.

§ 4. Billigkeitsmaßnahmen.⁵ ¹Ansprüche der Stadt (Anhalt) aus dem Abgabenschuldverhältnis können ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint⁶. ²Ist deren Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig, können sie ganz oder zum Teil erlassen werden.

§ 5. Sprachliche Gleichstellung. Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten jeweils in der weiblichen und männlichen Form.

§ 6. Inkrafttreten. ¹Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft⁷. ²Gleichzeitig tritt die Satzung über die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) vom 09.02.2001 außer Kraft.

³ Geändert durch 1. Änderungssatzung.

⁴ Geändert durch 1. Änderungssatzung.

⁵ § 4 a. F. wurde durch die 1. Änderungssatzung gestrichen. § 5 a. F. „Billigkeitsmaßnahmen“ wurde § 4.

⁶ Geändert durch 1. Änderungssatzung.

⁷ Bekanntmachung am 28.03.2013.

2. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)

Aufgrund der §§ 8 Abs. 1 und 45 Abs. 2 Nr. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100) sowie den §§ 1, 2 und 5 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA) in der Fassung und Bekanntmachung vom 13.12.1996 (GVBl. LSA S. 405 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2020 (GVBl. LSA S. 712) hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.09.2021 folgende 2. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) beschlossen:

Art. I

Die Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) wird wie folgt geändert:

1. § 3 erhält folgende Fassung:

(1)¹Die Benutzungsgebühr wird nach der Grundfläche der benutzten Räume berechnet, die auf volle Quadratmeter aufgerundet wird. ²Die Gebührensätze betragen je Quadratmeter und Monat im Obdach Augustenstraße 63 6,44 Euro.

(2) In der Benutzungsgebühr sind die verbrauchsabhängigen Kosten (Betriebskosten) wie zum Beispiel für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr und Strom, sowie bauliche Instandhaltungen enthalten.

(3) ¹Für die Nutzung der Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63 sind Gebühren in Höhe von 3,85 Euro je Tag zuzüglich der Kosten der Reinigung der Unterkunft und der Bettwäsche zu entrichten. ²Dabei sind der Tag des Bezuges sowie der Tag der Rückgabe der Unterkunft als jeweils ein Tag zu berechnen.

4) ¹Für die Nutzung von beschlagnahmtem Wohnraum ist der jeweilige Mietzins zu entrichten. ²Die Lieferung elektrischer Energie erfolgt aufgrund eines zwischen dem jeweiligen Nutzer des Wohnraums und eines frei wählbaren Energieversorgers selbst abzuschließenden Stromlieferungsvertrages. ³Die Stromkosten sind vom Nutzer direkt an den Versorger zu zahlen. ⁴Auftretende Probleme sind vom Nutzer selbst mit dem Versorger zu regeln.

2. § 5 erhält folgende Fassung:

Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten in jeglicher Form.

Art. II

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Köthen (Anhalt)

Bernd Hauschild

Oberbürgermeister

(Siegel)

Synopse zur 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)

alte Fassung (a. F.)	Erläuterung	neue Fassung (n. F.)
<p style="text-align: center;">Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)</p>		<p style="text-align: center;">Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)</p>
<p>Aufgrund der §§ 1, 2, 5 und 13 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1996 (GVBl. S. 405) zuletzt geändert am 02.02.2011 (GVBl. LSA S. 58) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) in seiner Sitzung am 14.03.2013 folgende Gebührensatzung beschlossen</p>	<p style="text-align: center;">Anpassung auf Grund des Inkrafttretens des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt</p>	<p><u>Aufgrund der §§ 8 Abs. 1 und 45 Abs. 2 Nr. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100) sowie den §§ 1, 2 und 5 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA) in der Fassung und Bekanntmachung vom 13.12.1996 (GVBl. LSA S. 405) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2020 (GVBl. LSA S. 712) hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.09.2021 folgende 2. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) beschlossen:</u></p>
<p style="text-align: center;">§ 1 Gebührenpflicht</p>		<p style="text-align: center;">§ 1 Gebührenpflicht</p>
<p>(1) ¹Die Stadt Köthen (Anhalt) erhebt für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte Benutzungsgebühren. ²Gebührenpflichtig ist der Benutzer einer Unterkunft. ³Benutzen mehrere Personen eine Unterkunft, so haften sie für die Gebühren als Gesamtschuldner.</p>	<p style="text-align: center;">Keine Änderungen.</p>	<p>(1) ¹Die Stadt Köthen (Anhalt) erhebt für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte Benutzungsgebühren. ²Gebührenpflichtig ist der Benutzer einer Unterkunft. ³Benutzen mehrere Personen eine Unterkunft, so haften sie für die Gebühren als Gesamtschuldner.</p>
<p>(2) Vorübergehende Abwesenheit entbindet nicht von der Gebührenpflicht.</p>	<p style="text-align: center;">Keine Änderungen.</p>	<p>(2) Vorübergehende Abwesenheit entbindet nicht von der Gebührenpflicht.</p>

Synopse zur 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)

alte Fassung (a. F.)	Erläuterung	neue Fassung (n. F.)
§ 2 Fälligkeit der Gebühren		§ 2 Fälligkeit der Gebühren
(1) ¹ Die Gebührenpflicht entsteht von dem Tag an, an dem das Benutzungsverhältnis nach § 3 der Satzung über die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) beginnt. ² Sie endet mit Ablauf des Tages der ordnungsgemäßen Räumung und Übergabe der Unterkunft an einen mit der Aufsicht und Verwaltung des Obdaches beauftragten Bediensteten der Stadt Köthen (Anhalt) oder dem Tag der zwangsweisen Räumung.	Keine Änderungen.	(1) ¹ Die Gebührenpflicht entsteht von dem Tag an, an dem das Benutzungsverhältnis nach § 3 der Satzung über die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) beginnt. ² Sie endet mit Ablauf des Tages der ordnungsgemäßen Räumung und Übergabe der Unterkunft an einen mit der Aufsicht und Verwaltung des Obdaches beauftragten Bediensteten der Stadt Köthen (Anhalt) oder dem Tag der zwangsweisen Räumung.
(2) ¹ Die Benutzungsgebühr wird durch Gebührenbescheid festgesetzt. ² Die Benutzungsgebühr ist jeweils monatlich im Voraus, und zwar spätestens bis zum 5. Werktag eines Monats an die Stadtkasse Köthen (Anhalt) zu zahlen. ³ Bei Neueinweisung ist die Benutzungsgebühr für den laufenden Monat innerhalb von 5 Tagen nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides an die Stadtkasse Köthen (Anhalt) zu zahlen.	Keine Änderungen.	(2) ¹ Die Benutzungsgebühr wird durch Gebührenbescheid festgesetzt. ² Die Benutzungsgebühr ist jeweils monatlich im Voraus, und zwar spätestens bis zum 5. Werktag eines Monats an die Stadtkasse Köthen (Anhalt) zu zahlen. ³ Bei Neueinweisung ist die Benutzungsgebühr für den laufenden Monat innerhalb von 5 Tagen nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides an die Stadtkasse Köthen (Anhalt) zu zahlen.
(3) ¹ Besteht die Gebührenpflicht nicht während des gesamten Monats, wird der einzelne gebührenpflichtige Tag mit 1/30 der Monatsgebühr berechnet. ² Am Tage der Umsetzung von einer Unterkunft in eine andere Unterkunft ist nur die Tagesgebühr für die neue Unterkunft zu entrichten.	Keine Änderungen.	(3) ¹ Besteht die Gebührenpflicht nicht während des gesamten Monats, wird der einzelne gebührenpflichtige Tag mit 1/30 der Monatsgebühr berechnet. ² Am Tage der Umsetzung von einer Unterkunft in eine andere Unterkunft ist nur die Tagesgebühr für die neue Unterkunft zu entrichten.

Synopse zur 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)

alte Fassung (a. F.)	Erläuterung	neue Fassung (n. F.)
<p>§ 3 Gebührenberechnung</p>		<p>§ 3 Gebührenberechnung</p>
<p>(1) ¹Die Benutzungsgebühr wird nach der Grundfläche der benutzten Räume berechnet, die auf volle Quadratmeter aufgerundet wird. ²Die Gebührensätze betragen je Quadratmeter und Monat</p> <p>1. im Obdach Angerstraße 52 6,56 Euro und 2. im Obdach Augustenstraße 63 <u>6,34</u> Euro.</p>	<p style="text-align: center;">Streichung des Gebührensatzes für das Objekt Angerstraße 52, da dieses seit September 2015 nicht mehr zur Unterbringung Obdachloser genutzt wird.</p> <p style="text-align: center;">Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 des KAG LSA soll das Gebührenaufkommen die Kosten der jeweiligen Einrichtung decken. Die Anhebung der Benutzungsgebühren ist erforderlich, da die Höhe der derzeitigen Benutzungsgebühren die Kosten der Einrichtung nicht decken. Für die Ermittlung kostendeckender Benutzungsgebühren wurde eine Kalkulation der Benutzungsgebühren für den Kalkulationszeitraum 2021 – 2024 durchgeführt. Die so ermittelten erforderlichen Benutzungsgebühren übersteigen jedoch die durch örtlichen Leistungsträger übernommenen Kosten der Unterkunft. Um eine sozialverträgliche Belastung für den Einzelnen zu erlangen, ist daher eine Kappung der Gebühren im Sinne des KAG LSA erforderlich. Hieraus ergibt sich der maximal möglich Gebührensatz pro m² und Monat.</p>	<p>(1) ¹Die Benutzungsgebühr wird nach der Grundfläche der benutzten Räume berechnet, die auf volle Quadratmeter aufgerundet wird. ²Die Gebührensätze betragen je Quadratmeter und Monat im Obdach Augustenstraße 63 <u>6,44</u> Euro.</p>
<p>(2) In der Benutzungsgebühr sind die verbrauchsabhängigen Kosten (Betriebskosten) wie zum Beispiel für Wasser, Abwasser, Fäkalienentsorgung, Müllabfuhr und Strom im Treppenhaus, Keller und Boden sowie bauliche Instandhaltungen enthalten.</p>	<p style="text-align: center;">Streichung „Fäkalienentsorgung“ – Dies bezog sich ausschließlich auf das Obdach Angerstraße.</p> <p style="text-align: center;">Streichung „im Treppenhaus, Keller und Boden“ – sämtliche Stromkosten werden zukünftig anteilig über die Benutzungsgebühr umgelegt</p>	<p>(2) In der Benutzungsgebühr sind die verbrauchsabhängigen Kosten (Betriebskosten) wie zum Beispiel für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr und Strom, sowie bauliche Instandhaltungen enthalten.</p>

Synopse zur 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)

alte Fassung (a. F.)	Erläuterung	neue Fassung (n. F.)
(3) ¹Soweit technisch möglich, erfolgt die Lieferung elektrischer Energie aufgrund eines zwischen den jeweiligen Nutzern der Unterkunft und eines frei wählbaren Energieversorgers selbst abzuschließenden Stromlieferungsvertrages. ²Die Stromkosten sind dann vom Benutzer direkt an diesen Anbieter zu zahlen. ³Auftretende Probleme sind vom Nutzer selbst mit dem Versorger zu regeln.	Da die Unterbringung in der Unterkunft nur für einen kurzen Zeitraum erfolgen soll und so mitunter nur wenige Tage dauern kann, ist eine Stroman- bzw. Abmeldung durch die Nutzer selbst nicht praktikabel. In den vergangenen Jahren wurde die An- bzw. Abmeldung durch die Stadt, im Namen der Nutzer, übernommen, da diese zumeist nicht dazu im Stande waren. Weiterhin ist es den Nutzern mit Änderung der Obdachlosensatzung im Dezember 2020 nicht mehr gestattet, elektrische Geräte in die Unterkunft einzubringen. So entstehen nur Kosten für Lichtstrom und den Verbrauch der bereitgestellten Kühlschränke, welches wiederum zur Mindestausstattung für eine Unterkunft zählt.	
(4) ¹Für die Nutzung der Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63 sind Gebühren in Höhe von <u>1,91</u> Euro je Tag zuzüglich der Kosten der Reinigung der Unterkunft und der Bettwäsche zu entrichten. ²Dabei sind der Tag des Bezuges sowie der Tag der Rückgabe der Unterkunft als jeweils ein Tag zu berechnen.	Neunummerierung erforderlich Anteilige Anpassung der Benutzungsgebühren auf Grundlage der Gesamtausgaben für das Objekt.	(3) ¹ Für die Nutzung der Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63 sind Gebühren in Höhe von <u>3,85</u> Euro je Tag zuzüglich der Kosten der Reinigung der Unterkunft und der Bettwäsche zu entrichten. ² Dabei sind der Tag des Bezuges sowie der Tag der Rückgabe der Unterkunft als jeweils ein Tag zu berechnen.
	Bis dato war der Umgang mit beschlagnahmten Wohnraum und dem anfallenden Mietzins nicht in der Satzung geregelt. In der Praxis erfolgt die Umsetzung bereits seit vielen Jahren so, wie nun in Abs. 4 festgeschrieben.	4) ¹ Für die Nutzung von beschlagnahmtem Wohnraum ist der jeweilige Mietzins zu entrichten. ² Die Lieferung elektrischer Energie erfolgt aufgrund eines zwischen dem jeweiligen Nutzer des Wohnraums und eines frei wählbaren Energieversorgers selbst abzuschließenden Stromlieferungsvertrages. ³ Die Stromkosten sind vom Nutzer direkt an den Versorger zu zahlen. ⁴ Auftretende Probleme sind vom Nutzer selbst mit dem Versorger zu regeln.

Synopse zur 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt)

alte Fassung (a. F.)	Erläuterung	neue Fassung (n. F.)
§ 4 Billigkeitsmaßnahmen		§ 4 Billigkeitsmaßnahmen
¹ Ansprüche der Stadt (Anhalt) aus dem Abgabenschuldverhältnis können ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. ² Ist deren Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig, können sie ganz oder zum Teil erlassen werden.	Keine Änderungen.	¹ Ansprüche der Stadt (Anhalt) aus dem Abgabenschuldverhältnis können ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. ² Ist deren Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig, können sie ganz oder zum Teil erlassen werden.
§ 5 Sprachliche Gleichstellung		§ 5 Sprachliche Gleichstellung
Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten <u>jeweils</u> in der weiblichen und männlichen Form.	Redaktionelle Änderung	Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten in <u>jeglicher</u> Form.
§ 6 Inkrafttreten		§ 6 Inkrafttreten
¹ Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. ² Gleichzeitig tritt die Satzung über die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) vom 09.02.2001 außer Kraft.	keine Änderung	¹ Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. ² Gleichzeitig tritt die Satzung über die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) vom 09.02.2001 außer Kraft.