

2020/263

Beschlussvorlage
I.1 - Planung, Hochbau -
Alexander Dörr



Stadt Monschau

Folgenutzungskonzept der ehemaligen Grundschule Kalterherberg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Stadtrat (Beschlussfassung)	23.06.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Der Rat ermächtigt die Verwaltung zur Umsetzung des Nutzungskonzepts zur Folgenutzung der ehemaligen Grundschule Kalterherberg, insbesondere zum Abschluss der erforderlichen Nutzungsverträge.

Die Raumaufteilungen sollen dabei so sinnvoll organisiert werden, dass für eine weitere Nutzung "Tagespflege" Kapazität übrig bleibt.

Sachverhalt

Wie bei der Sitzung des Rates vom 26.11.2019 durch Frau Bürgermeisterin Ritter angekündigt, wurde durch die Abteilung Liegenschaften zwischenzeitlich das nachfolgend erläuterte Nutzungskonzept zur Folgenutzung der ehemaligen Grundschule Kalterherberg erarbeitet. Die Räumlichkeiten sollen mangels Kaufinteressenten zukünftig bevorzugt hiesigen Vereinen und kleineren Monschauer Organisationen partiell zur Nutzung überlassen werden.

I. Raumaufteilung:

Bezüglich der Aufteilung der Räumlichkeiten wird, um dem bereits bestehenden Brandschutzkonzept Rechnung zu tragen, vorgeschlagen, die Mietflächen in abgrenzbare Bereiche zu folgenden Nutzungseinheiten zusammenzufassen:

Nutzungseinheit 1:

Klasse 1: 58,09 m²
Beiraum 1: 20,88 m²
Klasse 2: 52,77 m²
Beiraum: 15,78 m²
Flur 1: 34,23 m²
= gesamt: 181,75 m²

Nutzungseinheit 2:

Klasse 3: 47,29 m²
Beiraum 3: 7,47 m²
= gesamt: 54,76 m²

Nutzungseinheit 3:

Lehrerzimmer: 50,12 m²
Gruppe 1: 50,23 m²
Flur 4: 17,21 m²
Küche: 6,06 m²
= gesamt: 123,62 m²

Nutzungseinheit 4:

Musikraum: 50,12 m²
Vereinsraum 4: 50,23 m²
Flur 9: 19,18 m²
WC Lehrer: 8,80 m²
= gesamt: 128,33 m²

Die Lage der Nutzungseinheiten im Gebäude kann der beigefügten Anlage entnommen werden.

II. Nutzungsentgelt:

Für die Nutzung der Räumlichkeiten ist angedacht, dem jeweiligen Nutzer lediglich eine Bewirtschaftungskostenpauschale aufzuerlegen, die bei einer Vollbelegung die laufenden Aufwendungen der Stadt deckt. Dies hat den Vorteil, dass sich die Stadt aufgrund der Unentgeltlichkeit nicht den „strengen“ Regelungen des Mietrechts, wie beispielsweise langen Kündigungsfristen etc., unterwerfen muss. Gleichzeitig sollte die Verwaltung beauftragt werden, für das in Kalterherberg gewünschte Angebot "Tagespflege" Raumkapazitäten zu definieren und am Markt anzubieten.

III. Bewirtschaftungskostenpauschale:

Damit die Gebäudebewirtschaftung kostendeckend ist, wurde ein monatliches Entgelt für die Betriebskosten je Quadratmeter kalkuliert. Dafür wurde eine fiktive Betriebskostenabrechnung für das abgelaufene Jahr 2018 erstellt, in der sich die Gesamtkosten für das ehemalige Schulgebäude auf gerundet 10.000,00 Euro belaufen. Unberücksichtigt blieben in der Abrechnung die Heizungskosten, da diese sowohl von der jeweiligen Nutzungseinheit (beheizte oder unbeheizte Räume), als auch vom Nutzerverhalten abhängig sind. Aus diesem Grunde soll von der Fa. Brunata, separiert für jeden Nutzer einer beheizten Fläche, eine jährliche Einzelheizkostenabrechnung für den jeweiligen Nutzungsbereich erstellt werden. Die dafür erforderlichen Heizkostenverteiler sind bereits vorhanden, sodass diesbezüglich keine Nachrüstkosten entstehen.

Da auch die Stromkosten in großer Abhängigkeit zum Nutzungsverhalten stehen, wird für die Erfassung des Strombezuges für dringend erforderlich gehalten, jede Nutzungseinheit vor der Belegung mit einem eigenen Stromzwischenzähler auszustatten. Die Umbaukosten für eine kleine Unterverteilung mit Stromzähler belaufen sich nach Rücksprache mit dem Kollegen des technischen Gebäudemanagements, Herrn Breuer, auf etwa 1.500,00 Euro pro Nutzungseinheit, also in Summe 6.000,00 Euro.

- a) Vorteile einer Betriebskostenpauschale gegenüber der „Spitzabrechnung“:

Die pauschale Abrechnung der Betriebskosten hat den Vorteil, dass keine jährliche Betriebskostenabrechnung für jeden Nutzer erstellt werden muss, wodurch erheblicher Verwaltungsaufwand eingespart würde. Daneben ist die Pauschale transparent, weil sie für jeden (neuen) Nutzer gleich ist.

b) Herleitung der Betriebskostenpauschale:

Die gesamte „vermietbare“ Nutzfläche des Gebäudes wurde seinerzeit mit 1.224,35 m² ermittelt. Teile dieser Fläche sind bereits aufgrund von Altverträgen u.a. an den Trommler- und Pfeiferkorps Kalterherberg vermietet. Legt man diese Fläche als Berechnungsmaßstab zugrunde, so ergäbe sich für das Jahr 2018 die folgende monatliche Betriebskostenpauschale pro Quadratmeter, die bei einer Vollbelegung des Gebäudes kostendeckend wäre:

$$10.000,00 \text{ Euro} / 1.224,35 \text{ m}^2 / 12 \text{ Monate} = 0,68 \text{ Euro} / \text{m}^2$$

c) Festlegung der Betriebskostenpauschale:

Es wird vorgeschlagen, dass die Nutzer eine monatliche Bewirtschaftungspauschale in Höhe von **0,50 Euro/ m²** zuzüglich ihres individuellen Stromverbrauchs zahlen, der für jede Nutzungseinheit über einen noch zu installierenden Zwischenzähler erfasst wird. Diejenigen Nutzer, die beheizte Räumlichkeiten angemietet haben, erhalten zusätzlich eine durch die Stadt durchgereichte Brunata-Heizkostenabrechnung für Ihre Nutzungseinheit. Der Altvertrag mit dem Trommler- und Pfeiferkorps Kalterherberg soll auf dieser Basis ebenfalls angepasst werden, der Altvertrag mit der Musikvereinigung Harmonie Kalterherberg soll beibehalten bleiben bis zum Vertragsende 2024 und im Anschluss ebenfalls so angepasst werden.

Da es sich um einen unterstützenden Prozess für die Nutzung des Gesamtareals handelt, soll keine Vollkostenbetrachtung der Betriebskosten angestrebt, sondern zunächst für eine Übergangszeit von 5 Jahren eine Subventionierung der Betriebskosten vorgeschlagen.

IV. Nutzungsänderungen, Genehmigungen, Umbaukosten:

In den Nutzungsverträgen sollte geregelt werden, dass sämtliche, mit der Nutzung in Zusammenhang stehende Kosten, die beispielsweise durch eine Nutzungsänderung der Nutzungseinheit, eine Baugenehmigung oder durch Umbaumaßnahmen der Nutzungseinheit entstehen, zu Lasten der jeweiligen Nutzer gehen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen kurzfristig Aufwendungen in Höhe von etwa **6.000,00 Euro** für die Installation der Zwischenstromzähler in den (neuen) Nutzungsbereichen. Darüber hinaus sind bei einer Nutzung als Tagespflegeeinrichtungen Investitionen Mieterseitig erforderlich, sollten sich hier Partner finden. Des Weiteren können Erhaltungsaufwendungen und Instandsetzungsarbeiten am Gebäude anfallen, die später noch zu definieren sind.

Im Ergebnisplan 2020 sind für Erhaltungs- und/oder Instandsetzungsarbeiten speziell an diesem Objekt keine Mittel eingeplant. Entsprechende Bedarfe

müssten ggfls. aus den für dringliche Maßnahmen an allen städtischen Gebäuden vorgesehenen Mitteln in Höhe von 150.000 € innerhalb des Haushaltsansatzes unter dem Sachkonto 52 11 00 des Produktes 01-111-12 Liegenschaften und Gebäudemanagement finanziert werden.

Anlage/n

- 1 Erdgeschoss (Nutzungseinheiten) (öffentlich)
- 2 Obergeschoss (Nutzungseinheiten) (öffentlich)



Maßstab Meter

	L.H.B.	Lichte Raumhöhe
	N.F.	Nutzfläche (m²)
		Wand - Bestand
		Aufenthaltsräume
		Sanitär/Küche
		Verkehrsfächen

Bauherr:
Stadt Monschau
Laufenstraße 84 52156 Monschau

Projekt:
**Bestandspläne
Katholische
Grundschule Kalterherberg**
Schulweg 52156 Monschau

Zeichnungstitel:
Erdgeschoss

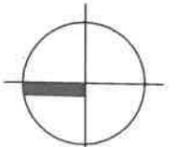
Maßstab: 1:100 Datum: 10.09.2015
Unterschrift Bauherr: geändert: 01.06.2016

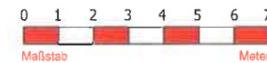
Planaufsteller

KRINGS
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

Triener Straße 48-50 | 52156 Monschau | T 02472.9701330 | F 02472.9701334







Maßstab: 1:100

	LHB: 2.80	Lichte Raumhöhe Bestand
	NF: 27.03	Nutzfläche (m²)
		Wand - Bestand
		Aufenthaltsräume
		Sanitär/Küche
		Verkehrsräumen

Bauherr:
Stadt Monschau
Lauenstraße 84 52156 Monschau

Projekt:
**Bestandspläne
Katholische
Grundschule Kalterherberg**
Schulweg 52156 Monschau

Zeichnungstitel:
Grundriss Dachgeschoss

Maßstab: 1:100 Datum: 10.09.2015
Unterschrift Bauherr: geändert: 01.08.2016

Planaufsteller



KRINGS
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

Trierer Straße 48-50 | 52156 Monschau | T: 02472.9701330 | F: 02472.9701334