

Vorlage

zur Sitzung des Hauptausschusses am 19.9.2011
der Gemeindevertretung am 26.9.2011

- öffentliche Sitzung -

Nutzung der ehemaligen Grundschule Nord

Beschluss-Vorschlag:

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Der Nutzung des Gebäudes Schulstraße 9 durch die Volkshochschule Halstenbek und die Gemeindebücherei wird zugestimmt.

Die notwendigen Umbaumaßnahmen sind in die Wege zu leiten. Die Haushaltsmittel sind im Haushalt 2012 bereit zu stellen.

Im Haushalt für 2012 sind die tatsächlichen Aufwendungen und Erträge (fiktive Mieteinnahme in Höhe der ortsüblichen Miete) sowie erhöhter Zuschuss darzustellen.

Die Volkshochschule Halstenbek wird aufgefordert, die von ihr verursachten Umbaukosten zu finanzieren bzw. der Gemeinde den Kapitaldienst hierfür zu erstatten.

Darüber hinaus ist zwischen Gemeinde und VHS eine Einigung über die Übernahme der Verbrauchskosten zu erzielen.

Nach Ablauf von 5 Jahren ist über die Zahlung einer Miete neu zu verhandeln.

Die Geschäftsführung wird gebeten, ein verbessertes Angebot vorzulegen.

Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, einen Nutzungsvertrag mit der VHS abzuschließen.

Begründung:

Die Grundschule Nord wird im Herbst d.J. die Räumlichkeiten der neuen Grund- und Gemeinschaftsschule an der Bek beziehen.

Das gilt auch für die Betreute Grundschule. Damit stehen die Räumlichkeiten in der Schulstraße leer.

Die VHS wird einige Räume noch für ihr Herbstsemester gegen Kostenerstattung nutzen.

Bereits vor längerer Zeit hatte die Geschäftsführung der VHS gGmbH ihr Interesse bekundet, die Räumlichkeiten der ehemaligen Grundschule Nord zusammen mit der Bücherei-Ort zu nutzen. Die Räume der Bücherei-Ort werden dringend für die Schaffung weiterer KiTa-Plätze benötigt.

Auch, wenn es mittelfristiges Ziel der Gemeinde ist, ihren Immobilienbestand zu verringern, wäre ein Abriss des Gebäudes wirtschaftlich nicht vertretbar, da es in den letzten Jahren sehr aufwendig saniert wurde (Brandschutzmaßnahmen, Außentreppe usw.).

Auch aus ortsplanerischer Sicht darf sich die Gemeinde die Chance, aktiv selbst zur Belebung des Ortskernes beizutragen und über die Besucherinnen und Besucher beider Einrichtungen auch Kundenpotenzial für den Einzelhandel und die Gastronomie im Ortskern zu binden, nicht entgehen lassen. Mit den beiden Einrichtungen kann ein wesentlicher Faktor von Kultur, Identität und Standortqualität an zentraler Lage zu einem Aushängeschild für die Gemeinde werden. Beide Einrichtungen sind trotz ihres Zuschussbedarfs wichtig für die Gemeinde und können sich an diesem Standort erfolgreicher präsentieren.

Parallel zu den Gesprächen zwischen VHS-Geschäftsführung und Verwaltung wurden Nutzungskonzepte entwickelt und Kosten ermittelt.

Danach würde die VHS ca. 960 m² (Erdgeschoss ca. 200 m²; Obergeschoss ca. 760 m²) und die Bücherei ca. 500 m² im Gebäude nutzen. Eine dauerhafte Nutzung des Dachgeschosses entfällt für beide Nutzer aufgrund unzureichender Fluchtwege. Hier sind nur Lagermöglichkeiten denkbar, jedoch kein dauernder Aufenthalt von Personen.

Die von der Verwaltung überschlägig ermittelten Umbaukosten belaufen sich auf insgesamt ca. 353.000 € (s. **Anlage 1**). Ursprünglich wäre diese Summe um ca. 111.000 € höher ausgefallen. Da der Kreis Pinneberg in seinem positiven Bauvorbescheid (s. **Anlage 2**) zur Nutzungsänderung den Einbau eines Fahrstuhls jedoch nur empfiehlt, wurden die Kosten hierfür nicht berücksichtigt.

Die Hauptkostenfaktoren sind notwendige Mauerwerksdurchbrüche, Maler- und Elektroarbeiten sowie fehlende Parkflächen.

Die VHS würde im Falle einer Nutzung der ehemaligen Grundschule Nord die Auflage erhalten, die Kursplanung so vorzunehmen, dass barrierefreie Kurse nur im Erdgeschoss stattfinden, um auf den Einbau eines Fahrstuhls zu verzichten. Eine andere Möglichkeit könnte die von Semester zu Semester wechselnde Belegung der Geschosse sein, um allen Gruppen prinzipiell die gleichen Teilnahmemöglichkeiten zu bieten.

Von den vorgenannten Kosten entfallen ca. 183.365 € auf Umbaumaßnahmen, die von der VHS verursacht werden; die Bücherei verursacht ca. 164.600 €.

Ca. 5.000 € für die DIN-gerechte Erneuerung der Rampe im Eingangsbereich werden von beiden verursacht, so dass die Nutzung durch die VHS insgesamt ca. 185.865, gerundet ca. **186.000 €** nach sich zieht.

Die ersten Überlegungen der VHS gingen von einem jährlichen Mietzins von 12.000 € aus. Bei einer Nutzfläche von ca. 960 m² (ohne Dachgeschoss und Kellerräume) entspräche dies einer Miete von 1,04 € / m² / Monat. Ein aus Sicht der Verwaltung völlig unakzeptabler Mietzins.

Im Laufe des Jahres 2011 unterbreitete die Verwaltung der VHS-Geschäftsführung dann den Vorschlag, die Umbaukosten durch die VHS finanzieren zu lassen bzw. der Gemeinde den Kapitaldienst hierfür zu erstatten. Bei rd. 186.000 € belaufen sich die Finanzierungskosten auf rd. 9.300 € / Jahr (4% Zinsen; 1% Tilgung), gerechnet auf 20 Jahre.

Neben den Finanzierungskosten wären von der VHS die Verbrauchskosten für das Gebäude (anteilig) zu tragen. Diese liegen bei ca. 1.800 € / Monat. Weiterhin wurde der VHS vorgeschlagen, von Seiten der Gemeinde für eine Dauer von höchstens fünf Jahren auf eine Miete zu verzichten und erst ab dem sechsten Jahr (bedingt durch zu erwartende Umsatzzuwächse) eine Miete zu erheben.

Die Belastung für die VHS würde sich dann in den ersten fünf Jahren auf ca. 2.575 {€ je Monat = jährlich ca. 30.900 € belaufen (Kapitaldienst + Verbrauchskosten; evtl. Kostensteigerungen bei den Verbrauchskosten wurden nicht berücksichtigt).

Die Geschäftsführung der VHS hat daraufhin mit dem als **Anlage 3** beigefügten Schreiben reagiert. Danach ist man bereit, eine maximale Mietzahlung von 20.000 € (Warmmiete) zu leisten.

Auf das Angebot der Gemeinde zur Finanzierung der Umbaukosten bzw. zur Erstattung des Kapitaldienstes wurde leider nicht eingegangen. Rein rechnerisch verblieben nach Abzug der Finanzierungskosten ca. 10.700 € (20.000 € minus 9.300 € Zinsen/Tilgung)) bei der Gemeinde. Diese decken rd. 50% der (anteiligen) Bewirtschaftungskosten des Gebäudes (21.600 € / Jahr minus 10.700 € / Jahr = 10.900 € = 50,46%).

Aus Sicht der Verwaltung ist auch dieses Angebot nicht akzeptabel. Ziel sollte eine komplette Übernahme der (anteiligen) Bewirtschaftungskosten durch die VHS sein

Die Vermietung von Räumlichkeiten ist nach der Zuständigkeitsordnung zur Hauptsatzung der Gemeinde Sache der Bürgermeisterin.

Im vorliegenden Fall ist jedoch eine Grundsatzentscheidung durch die Gemeindevertretung zu treffen, da auch die öffentliche Einrichtung Gemeindebücherei eine Standortänderung und Erweiterung erfahren würde.

Im Falle der Vermietung des Gebäudes an die VHS würde diese für „ihre“ Räumlichkeiten als Generalmieter auftreten, der Untervermietungen (Geschichtswerkstatt, Ideenwerkstatt, DLRG) vornehmen kann.

Im Durchschnitt wurden in den letzten 10 Jahren 32.500 € / Jahr für Gebäudeunterhaltung aufgewandt.

Für die Gemeinde stellt sich somit folgende Rechnung im Falle der Akzeptanz des VHS-Angebotes dar:

Kapitaldienst für Umbaumaßnahmen (VHS/Bücherei): (Kapitaldienst für 353.000 € mit 4% Zinsen und 1 % Tilgung)	17.650 €
Gebäudeunterhaltung	32.500 €
Fiktive Mieteinnahme (960 qm á 8,00 € /qm)*	92.160 €
Zuschuss an die VHS außerhalb der Leistungsvereinbarung	92.160 €
Bewirtschaftungskosten (Ergebnis 2010)	42.600 €
abzgl. Mieterlös VHS	20.000 €
Gesamtaufwand	72.750 €
zzgl. anteilige Reinigungskosten	

Hinweis: Die Gewerbemieten in Halstenbek und Umgebung liegen zwischen 6,00 € je qm und 10,00 € je qm)


FBL/FDL federführender FB


FBL/FDL mitwirkender FB


Bürgermeisterin