

VORLAGE

an die  
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	<b>463/</b>
			<b>11-</b>
			<b>16</b>
AusB	ÄR	PBUA	SozJA
KSSpA	OBR	HuFA	StV

**Betreff: Anmietung von Flächen für die vhs im Opel-Altwerk**

**M-Nr.: 21/15**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis,

1. dass die Notwendigkeit besteht, zum Schuljahresbeginn 2015/16 die durch das vhs-Bildungszentrum genutzten Räumlichkeiten der Goetheschule wieder der Schule zur Nutzung bereitzustellen.
2. dass sich keine geeigneten Ersatzräume im Besitz der Stadt befinden.
3. dass der Eigenbetrieb Kultur123 daher alternativ entsprechende Räume im Opel-Altwerk, Gebäude D1, 1. und 2.OG anmietet.
4. dass diese Miet- und Nebenkosten bei zukünftigen Projekten der vhs berücksichtigt und dadurch deren Refinanzierung mittelfristig angestrebt wird.
5. dass die Refinanzierbarkeit von der Betriebsleitung als realisierbar eingeschätzt wird, sich aber noch nicht genau beziffern lässt. Angestrebt ist eine Absenkung des zusätzlichen Zuschussbedarfs aus dieser Vorlage von 8–10% jährlich.
6. dass ein Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2015 des Eigenbetriebs erstellt und der Stadtverordnetenversammlung sowie der Betriebskommission vorgelegt wird.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. den Mehraufwand an Umzugskosten und Mietzins gegenüber dem Wirtschaftsplan 2015 in der Variante II in Höhe von 103.483 € über den Verlustausgleich der Stadt für Kultur123 zu tragen.
2. zusätzliche Investition in Höhe von 30.000 € für ergänzende Anschaffungen in 2015 bereit zu stellen.
3. dass die mittelfristige Finanzplanung des Eigenbetriebs um den entsprechenden Mehraufwand zu erhöhen ist.
4. dass der Magistrat beauftragt wird zu prüfen, welche finanziellen Auswirkungen, bei einer Konzentration der vhs-Angebote im Opel-Altwerk, auf den städtischen Haushalt und Kultur123 zu erwarten sind.

### **Begründung/Erläuterung**

#### A. Ziele

Es sollen Rahmenbedingungen zum Erhalt der Berufsvorbereitenden und Berufsqualifizierenden Maßnahmen im Auftrag der Bundesanstalt für Arbeit und der anderen im Bildungszentrum Goetheschule angesiedelten Angebote der vhs geschaffen werden. Dabei ist ein lückenloser Übergang aus pädagogischer und wirtschaftlicher Sicht zwingend notwendig.

#### B. Ausgangslage

Seit 2011 nutzt die vhs den Gebäudeteil A der Goetheschule als Bildungszentrum und beherbergt dort die ursprünglich in der Kürbisstraße 42, bzw. der Taunusstraße 11 angesiedelten Projekte und Maßnahmen.

Durch umfangreiche Umbauten wurde dieser Gebäudeteil auf die besonderen Anforderungen als vhs-Bildungszentrum gestaltet und ist baulich von der Grundschule getrennt.

Die Fläche des Bildungszentrums beläuft sich auf 873 qm.

Im Bildungszentrum Goetheschule werden zu einem hohen Anteil vertraglich fixierte Auftragsmaßnahmen mit Jugendlichen im Auftrag der Bundesagentur für Arbeit durchgeführt. In den Umbau flossen gestiegene Anforderungen an die technische Ausstattung und ansprechende Räumlichkeiten für die Kunden des freien Kursgeschäfts mit ein. Die EDV-Räume in der Goetheschule sind die einzigen, die den Bedarf in diesem Segment abdecken. Fehlende oder nicht geeignete Ersatzräume lassen massive Lücken in der Angebotsstruktur der vhs entstehen.

Durch die bedarfsgerechte Ausgestaltung des Bildungszentrums Goetheschule konnten insbesondere folgende Kundengruppen bedient werden:

Maßnahmen	361 Teilnehmende
Freies Kursgeschäft	155 Teilnehmende
Firmenschulungen/Fortbildungen	73 Teilnehmende
Infoabende	120 Teilnehmende
Prüfungen	120 Teilnehmende

Zusätzlich zur Goetheschule nutzt die vhs weitere Objekte als Bildungszentren.

Diese sind im Bestand des Eigenbetriebs, städtische Liegenschaften oder angemietet.

Im Einzelnen sind dies:

Kürbisstraße 42	Bestand Kultur123
Teile des Landrat-Harth-Heims	Städt. Liegenschaft
S-Trakt Albrecht-Dürer-Schule	Städt. Liegenschaft
Selbstlernzentrum, Walter-Flex-Str. 60	angemietet

### C. Problem

2014 wurde im Rahmen des Schulentwicklungsplans ein steigender Raumbedarf für die Grundschule Goetheschule festgestellt. Zur kurzfristigen Sicherstellung des schulischen Raumbedarfs wurde deshalb bereits zum Schuljahr 2014/15 auf dem Schulhof der Goetheschule ein Klassenraumcontainer aufgestellt. Da die Schülerzahlen weiter ansteigen und zusätzlicher Raumbedarf durch den bedarfsorientierten Ausbau des Ganztagsangebots gegeben ist, benötigt die Grundschule ab dem Schuljahresbeginn 2015/16 weitere zusätzliche Räume. Die Goetheschule hat deshalb für die bisher der vhs zur Verfügung gestellten Bereiche Eigenbedarf angemeldet. Die Räume des Bildungszentrums der vhs sollen schnellstmöglich übergeben werden, um Umbaumaßnahme für die Nutzung als Grundschule bis zum Schuljahresbeginn möglich zu machen.

Ausweichmöglichkeiten bestehen in den Liegenschaften von Kultur123 nicht. Die Bildungszentren der vhs sind ausgelastet, eine Verlegung der Angebote aus dem Bildungszentrum Goetheschule in ein anderes Bildungszentrum der vhs ist nicht möglich.

Auch von der Verwaltung konnten keine Räume in Gebäuden in städtischem Eigentum angeboten werden.

Bei den Maßnahmen im Auftrag der Bundesagentur für Arbeit führen Abweichungen jeglicher Art von den in den Verdingungsunterlagen vorgegebenen Bedingungen zu einer Vertragsstrafe oder Kündigung des Vertrages durch den Auftraggeber. Veränderungen während einer laufenden Maßnahme haben grundsätzlich eine Neubewertung durch die Prüfdienste der Agentur zur Folge und werden nur dann akzeptiert, wenn sie zu keinerlei Veränderungen bei der Ausführung des Vertrages und der geforderten Rahmenbedingungen führen. Führt die Prüfung zu Beanstandungen oder wird der Vertrag nicht erfüllt, sind Vertragsstrafen bis maximal 55.645 € vereinbart.

Die vhs führt diesen Typus von Maßnahme ohne Unterbrechung seit über 40 Jahren erfolgreich durch. Eine – im schlimmsten Falle – Kündigung des Vertrages und Übergabe an einen anderen Träger während der Laufzeit würde zu einem nicht wieder gut zu machenden Schaden führen.

Die von der vhs in der Goetheschule angesiedelten Angebote erbringen Erlöse von mehr als 900.000 € jährlich, dies entspricht einem Viertel der Gesamterlöse, und erwirtschaften einen deutlichen Deckungsbeitrag für Kultur123. Ein Wegfall dieses Deckungsbeitrages hätte eine Erhöhung des jährlichen Verlustausgleiches der Stadt für den Eigenbetrieb Kultur123 zur Folge. Die vhs, als wirtschaftlicher Motor des Eigenbetriebs, würde stark beeinträchtigt und in ihrer Entwicklungsmöglichkeit beschädigt.

Negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Kultur123 sind zu erwarten.

Mit den in der Goetheschule angesiedelten Maßnahmen, Projekten und Kursen sind 14 befristet beschäftigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei Kultur123 betraut.

Ein Wegfall dieser Angebote hätte zur Folge, dass die Verträge dieser Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht verlängert werden könnten.

#### D. Vorgehensweise

In der Folge wurden unterschiedliche Immobilienangebote geprüft. Dazu gehörten das Löwencenters, die alte Post, das Karstadt-Gebäude und das Opel-Altwerk.

Besichtigungen wurden, auch im Hinblick auf die zentrale Innenstadtlage, im Löwencenters und im Opel-Altwerk vorgenommen. Die Eigentümer beider Immobilien wurden um Mietangebote für die besichtigten Flächen gebeten.

Ein Angebot der Eigentümer des Löwencenters wurde trotz mehrfacher Nachfrage nicht vorgelegt. Die Angebote zu Flächen im Opel-Altwerk liegen dieser Beschlussvorlage zugrunde.

## E. Lösung

Es erfolgt eine Anmietung der von der Eigentümerin ImmoFonds Autowerk GmbH & Co. KG, Bahnhofsplatz 1, 65428 Rüsselsheim angebotenen Fläche im Opel-Altwerk. Die Binnengestaltung der Fläche und die Raumzuschnitte werden entsprechend der Anforderungen der vhs vom Vermieter gestaltet.

Die Betriebsleitung von Kultur123 empfiehlt das Mietangebot in Variante II über eine Mietdauer von 10 Jahren in Verbindung mit einer Umzugs- und Erweiterungsoption:

	Var. II	
Gebäude	D1	C oder B
Geschoss	1. und 2. OG	
Laufzeit	2,5 Jahre	7,5 Jahre
Fläche	850 qm	850 qm
Umzugsoption	Ja	
Zusatzfläche		2000 qm
Miete	8,75 €	9,00 €
NK	3,60 €	3,60 €

Die Umzugs- und Erweiterungsoption unterstellt eine Nutzung des Gebäudes D1 von etwa 2,5 Jahren und nach Umzug in das Gebäude C oder direkt anliegend Gebäude B eine zusätzliche Anmietung von mindestens 2000 qm. Wird diese Option nicht genutzt, entfallen die Voraussetzungen für den gewährten Rabatt.

Der Umzug würde in einen Teil der gegenwärtig durch die Hochschule Rhein–Main genutzten Räume erfolgen.

Der vhs stünden dann voll ausgestattete Unterrichtsräume der Hochschule Rhein–Main zur Verfügung, ohne dass weitere Investitionskosten für Umbauten und ähnliches entstehen. Dadurch würde die vhs auch über einen eigenen, frei zugänglichen Zugang an der Weisenauer Straße zum Gebäude verfügen.

In dieser Variante II bietet die ImmoFonds Autowerk GmbH & Co. KG einen Nachlass in Höhe von 1,20 € für das Gebäude D1, bzw. 0,95 € für das Gebäude B oder C auf den Mietzins von 9,95 € pro qm an.

Das Umzugsszenario mit optionaler Erweiterung bietet die Chance zukünftig weitere Angebote von Kultur123 zentral im Innenstadtbereich zu bündeln.

Die in den vhs-Objekten Landrat-Harth-Heim, Albrecht-Dürer-Schule und Selbstlernzentrum vorgehaltenen Angebote können ebenfalls im Opel-Altwerk angesiedelt werden. Damit besteht die Chance, ein vhs-Bildungszentrum mit kurzen Wegen und entsprechenden Synergieeffekten in zentraler Innenstadtlage zu installieren und einen Beitrag zur Belebung der Innenstadt zu leisten. Die freigegebenen Bildungszentren können einer anderweitigen Nutzung, bzw. der Vermarktung zugeführt werden und dadurch zur Refinanzierung beitragen.

Zu einem späteren Zeitpunkt berät und beschließt die Stadtverordneten-versammlung auf der Grundlage des Berichts des Magistrats die Inanspruchnahme der Umzugs- und Erweiterungsoption und die Konzentration der Bildungszentren im Opel-Altwerk.

F. Alternativen

Es liegen zwei alternative Angebote der ImmoFonds Autowerk GmbH & Co. KG, die sich in Laufzeit und Mietzins unterscheiden, vor.

	Var. I	Var. II		Var. III
<b>Gebäude</b>	D1	D1		D1
<b>Geschoss</b>	1. und 2. OG	1. und 2. OG		1. und 2. OG
<b>Laufzeit</b>	10 Jahre	2,5 Jahre	7,5 Jahre	5 Jahre
<b>Fläche</b>	850 qm	850 qm	850 qm	850 qm
<b>Umzugsoption</b>	Nein	Ja		Nein
<b>Zusatzfläche</b>			2000 qm	
<b>Miete</b>	9,95 €	8,75 €	9,00 €	11,45 €
<b>NK</b>	3,60 €	3,60 €	3,60 €	3,60 €
<b>pM</b>	<b>11.517,50 €</b>	<b>10.497,50 €</b>	<b>35.910,00 €</b>	<b>12.792,50 €</b>
<b>pA</b>	<b>138.210,00 €</b>	<b>125.970,00 €</b>	<b>430.920,00 €</b>	<b>153.510,00 €</b>

Variante II entspricht Variante I, enthält aber zusätzlich eine Umzugs- und Erweiterungsoption.

Wird diese Option nicht genutzt, entfallen die Voraussetzungen für den gewährten Rabatt. Die Differenz zu dem Mietzins von 9,95 €/qm ist der Eigentümerin zu erstatten. In diesem Fall entsprechen die Kosten für die Anmietung der Räume dem Angebot Variante I, so dass aus der vertraglichen Sicherung der benannten Umzugs- und Erweiterungsoption keine wirtschaftlichen oder sonstigen Nachteile entstehen. Variante III beinhaltet eine Verkürzung der Vertragslaufzeit auf 5 Jahre. Der Mietzins erhöht sich im Gegenzug um 15% gegenüber dem Angebot Variante I und ist damit das teuerste Angebot.

Ein Verbleib des Bildungszentrums in den Räumen der Goetheschule würde bedeuten, dass der jährlich steigende Raumbedarf der Grundschule auch weiterhin über zusätzliche Container auf dem Schulgelände gedeckt werden müsste. Mittelfristig 6 – 8 Klassen in Containern unterzubringen ist dauerhaft und pädagogisch nicht sinnvoll, stellt also keine Alternative dar.

## G. Kosten

Durch den Umzug des Bildungszentrums Goetheschule in das Opel-Altwerk entstehen ein einmaliger Mehraufwand für die Umsetzung der Maßnahme im Jahr 2015 und dauerhafte Mehraufwendungen für Mietzins und Nebenkosten für die Wirtschaftsjahre 2015 und folgende.

Einmalige Aufwendungen entstehen aus der Notwendigkeit pädagogische Mitarbeiter zur Umzugsplanung zu entlasten. Der Umzug bedingt nicht nur den physischen Transport der Ausstattungsgegenstände, es muss durch Planung auch eine lückenlose Fortführung der pädagogischen Betreuung und eine möglichst schnelle Wiederaufnahme der Arbeit in den neuen Räumen gewährleistet werden.

Rüstkosten entstehen, da EDV-Systeme abgebaut, gesichert und wieder installiert werden müssen. Das gleiche gilt für Einbauten, wie Whiteboards, Smartboards und eine Einbauküche.

Mit dem eigentlichen Transport der Ausstattung in das neue Objekt ist eine Umzugsfirma zu beauftragen.

Im investiven Bereich sollte berücksichtigt werden, dass es notwendig wird die vorhandene Ausstattung in Teilen zu ergänzen, um diese der abweichenden Raumtopographie anzupassen.

Schätzung der Umsetzungskosten in 2015:

<b>Aufwendungen</b>	<b>Erläuterung</b>		<b>Schätzung</b>
Sachkosten	Entlastung pädagogische Mitarbeiter		4.000,00 €
	Umbau- /Rüstkosten	Ausstattung	4.000,00 €
		EDV	6.000,00 €
Fremdleistung	Umzug		10.000,00 €
Abschreibung			6.000,00 €
<b>Gesamt</b>			<b>30.000,00 €</b>
<b>Investitionen</b>			
BGA	Ergänzungsausstattung		20.000,00 €
EDV	Ergänzungsausstattung		10.000,00 €
<b>Gesamt</b>			<b>30.000,00 €</b>

Der anteilige Mietzins und die Nebenkosten für voraussichtlich 7 Monate des Jahres 2015 belaufen sich in Variante II auf 73.483 €. In Verbindung mit den Umsetzungskosten ergibt sich für den Erfolgsplan 2015 ein Mehraufwand von 103.483 €. Der Vermögensplan 2015 erhöht sich um zusätzliche 30.000 € für Ergänzungsinvestitionen.

Die dauerhaften Mehraufwendungen für Kultur123 ergeben sich aus Mietzins und Nebenkosten pro Jahr für die vereinbarte Laufzeit in der jeweiligen Angebotsvariante und werden in den Wirtschaftsplänen der Folgejahre abgebildet.

#### H. Risiko

Eine zeitlich fixierte Vertragsdauer hat zur Folge, dass für die gesamte Laufzeit des Vertrages Mietzahlungen an den Vermieter zu leisten sind.

Trotz einer 40-jährigen Durchführung der in der Goetheschule angesiedelten Projekte besteht ein Restrisiko, dass die vhs bedingt durch veränderte sozialpolitische Schwerpunkte oder eine abweichende Vergabepaxis keinen Zuschlag für diese Projekte erhält. In einem solchen Fall können vhs-Angebote aus dem Stadtgebiet in die angemieteten Räume im Opel-Altwerk verlagert werden. Die Aufgabe der derzeit genutzten Räumlichkeiten würde zur Refinanzierung beitragen. In der Gesamtbeurteilung hält die Betriebsleitung die Risiken für überschaubar.

Rüsselsheim, den 03.02.2015

Patrick Burghardt  
Oberbürgermeister