

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

 Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Haushaltsausschuss	06.12.2021	
Kreisausschuss	09.12.2021	

Betreff:

Anmietung von Räumen in Wittmund, Breslauer Straße 19 - 21; hier: Werkhalle

Sachverhalt:

Der Landkreis hat gemäß Beschluss des Kreisausschusses vom 09.12.2020 (Vorlagen-Nr. 0168/2020) in der Breslauer Straße das dortige Verwaltungsgebäude ab 01.07.2021 angemietet. Neben der Volkshochschule und Musikschule Friesland und Wittmund gGmbH (VHS), die in dem Gebäude ohnehin schon Räumlichkeiten nutzte, sind dort jetzt das Rechnungsprüfungsamt und die Außenstelle Wittmund des Zweckverbandes Veterinäramt Jade-Weser untergebracht. Mit Beschluss vom 01.07.2021 (Vorlagen-Nr. 0078/2021) wurde die Verwaltung beauftragt, mit dem Vermieter einen weiteren Mietvertrag für das Erdgeschoss der Werkhalle abzuschließen. In dieser Halle werden ca. 430 qm bereits von der VHS genutzt, Mietpreis 4 EUR/qm. Ansinnen war, die Mietfläche auf ca. 990 qm auszudehnen, um dort weitere Bereiche der VHS unterzubringen. Der Vermieter (seinerzeit die Varia-Holding GmbH, jetzt Herr B.) möchte ausschließlich an den Landkreis vermieten, der dann einen Untermietvertrag mit der VHS schließen müsste. Im Juni 2021 waren folgende Konditionen im Gespräch:

1. Werkhalle: Fläche im Erdgeschoss ca. 990 qm, 10 Jahre Mietdauer, max. 6,50 €/qm/nach Umbau und dann auch für die bereits angemietete Fläche
2. Mietpreisanpassung: Inflationsausgleich nach Index alle drei Jahre
3. frühester Mietbeginn aller Räume: 01.01.2022
4. Kostenlose Nutzung der Parkplätze

Wie bereits in der Vorlage 0078/2021 dargestellt, ist die Nutzung des an die VHS vermieteten Gebäudes in der Finkenburgstraße 9 in Wittmund u.a. aufgrund der geltenden Brandschutzrichtlinien teils gar nicht, teils nur stark eingeschränkt möglich. Aufgrund dieser Einschränkungen hat sich die angemietete Fläche für die VHS von ursprünglich 1.488 qm auf 1097 qm reduziert. Für den allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr ist das Gebäude von seinen baulichen Anlagen her nicht barrierefrei erschlossen. Die Technische Gebäudeausstattung (TGA), vor allem die vorhandenen Sanitäreinrichtungen, reichen für den Betrieb der VHS heute nicht mehr aus.

Die gestiegenen Bedürfnisse der Teilnehmerinnen und Teilnehmer sowie die Digitalisierung und Flexibilisierung der Gesellschaft erhöhen immer mehr die Anforderungen an eine Volkshochschule. Insbesondere sollten Unterrichtsräume eine gute akustische Qualität in

Verbindung mit offenen Grundrissen bieten. Die Räume sollten flexibel nutzbar gestaltet sein (bspw. durch Schiebewände, Verbindungstüren und beweglichem Mobiliar), so dass große Veranstaltungen bis 100 Personen und kleine Seminare ab 6 Personen adäquat durchgeführt werden können. Bereiche als Begegnungsstätte der Teilnehmerinnen/Teilnehmer sollten vorhanden sein, ebenso eine gute Vernetzung zur Nutzung aller Medien- und Kommunikationstechniken. Eine gute Lichtqualität, die Möglichkeit einer Klimatisierung, Gruppenräume und sogenannte „Lerninseln“ gehören heutzutage zur Standardausstattung, ebenso ausreichende und ansprechende Sanitäräume. Wichtig ist auch die Barrierefreiheit auf allen Etagen.

Insgesamt ergibt sich für das Gebäude Finkenburgstr. 9 folgende Einteilung:



Um barrierefreie bauliche Anlagen dort zu schaffen, das Gebäude energetisch sowie die vorhandene TGA zu sanieren und die Erfordernisse nach größeren bzw. anderen Raumaufteilungen zu erfüllen, sind umfangreiche Eingriffe erforderlich. Aufgrund des zu erwartenden Umfangs ist eine Sanierung während des laufenden Betriebes nicht möglich. Die VHS müsste für die Zeit entsprechend ausgelagert werden.

Der zur Finkenburgstraße gelegene Altbau ist zudem als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen. Ob und inwieweit und mit welchen Auflagen für diesen Bereich Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden dürfen, bedarf einer näheren Prüfung.

Über die Höhe der Kosten für notwendige Sanierungsmaßnahmen kann derzeit keine finale Aussage getätigt werden. Aus vergleichbaren Projekten (u.a. Sanierungskosten KGS Wittmund, Gebäude II - Türme) werden die Kosten mit > 3 Mio € anzusetzen sein. Dabei stellt sich die Frage, ob eine Sanierung oder die Ersetzung des Gebäudes durch einen Neubau wirtschaftlicher ist. Bei den Planungen für den Teilneubau der Berufsbildenden Schulen Wittmund wurde der Anteil für die Volkshochschule bei einem Raumbedarf von 1.400 qm mit ca. 3,4 Mio. EUR ermittelt, allerdings als Teil des Großprojektes (s. Vorlage Nr. 0046/2021).

Welchen Zeitraum eine Sanierung oder ein Neubau einnimmt, lässt sich nicht abschließend beantworten. Aus den bisherigen Erfahrungen ist von der Planung bis zur Umsetzung mit Zeiträumen von mind. 2 bis 3 Jahren für die Sanierung und mind. 5 Jahren für einen Neubau auszugehen.

Der Vorschlag der Verwaltung über die weitere Verwendung des Gebäudekomplexes Finkenburgstr. 9 ergibt sich aus der Vorlage Nr. 0237/2021.

Im Zuge der Verhandlung des Mietvertrages für die Werkhalle in der Breslauer Straße wurde

vom Vermieter nunmehr das Angebot unterbreitet, nicht nur das Erdgeschoss, sondern auch Flächen im Obergeschoss an den Landkreis für eine Nutzung entsprechend den Erfordernissen der VHS herzurichten und zu vermieten. Die mit der VHS abgestimmte Raumplanung ist aus den Anlagen 1 und 2 ersichtlich. Die Gesellschafterversammlung der Volkshochschule und Musikschule Friesland/Wittmund gGmbH hat den Planungen grundsätzlich zugestimmt.

Für die Anmietung der jetzt ausgewiesenen Flächen ergeben sich folgende Eckpunkte:

1. Umbaumaßnahmen werden durch den Vermieter übernommen und über den Mietzins abgegolten
2. Einrichtung, Serverschrank, Switches, Zeiterfassungssystem, Zutrittskontrolle, Telefonanlage einschl. Telefone, WLAN Router und Repeater, Beschriftungen, Sonnenschutz und Schließzylinder für die Zimmertüren sind Angelegenheit des Mieters.
3. Mietbeginn nach Abschluss der Umbauarbeiten: 01.04.2022 oder 01.05.2022, ca. 1.360 qm, 10 Jahre Mietdauer, 7,50 €/qm
4. Kostenlose Nutzung der Parkplätze

Die Erhöhung des Mietzinses von 6,50 € auf 7,50 € ergibt sich insbesondere durch zusätzliche Maßnahmen und gestiegene Baupreise.

Die angebotene Fläche reicht aus, um den Raumbedarf der VHS ohne Musikschule abzudecken. Die Musikschule (Nordflügel) müsste zunächst im Gebäude Finkenburgstraße 9 verbleiben oder anderweitig untergebracht werden, da der Vermieter diesen Bereich in der Breslauer Str. aus Platzgründen baulich nicht umsetzen kann. Ab Oktober 2026 wäre eine Unterbringung dort jedoch eventuell denkbar, da dann ein Mietvertrag für Flächen im Obergeschoss ausläuft. Eine verbindliche Zusage konnte der Vermieter dazu allerdings nicht geben.

Die Kostensituation stellt sich wie folgt dar:

Finkenburgstraße 9 u. derzeitige Anmietung Werkhalle				Breslauer Str. 19-21	
	VHS an Landkreis	VHS an Varia-Holding für Teilfläche in der Werkhalle	Gesamt VHS	Landkreis an Vermieter Breslauer Straße, Werkhalle	VHS, Erstattung Untermietvertrag an Landkreis
qm	ursprünglich: 1.488 reduziert: 1097 *)	428		ca. 1.360 *)	
pro qm	5 €	4 €		7,50 €	
Mietzins jährlich	66.000 €	20.544 €	86.544 €	122.400 €	122.400 €
NK jährlich	derzeit ca. 21.000 €	derzeit 12.840 € als Abschlag (2,50 € pro qm)	gerundet ca. 34.000 €	ca. 33.000 € (nach Mitteilung d. Vermieters derzeit ca. 2 € pro qm/Monat)	ca. 33.000 €

*) Hinzu kommen noch die bereits angemieteten Flächen im Gebäude I in der Breslauer Straße mit ca. 511 qm.

Die anfallenden Mietkosten sowie die Nebenkosten werden in vollem Umfang an die VHS weitergegeben. Die Veränderung in den Kosten kann sich ggfls. auf die vom Landkreis zu zahlende Umlage auswirken.

Zum geplanten Umzugstermin 01.04.2022 bzw. 01.05.2022 würden die Mietzahlungen für die Finkenburgstr. 9 durch die VHS an den Landkreis wegfallen bzw., falls keine andere Möglichkeit gefunden wird, sich auf die Nutzung durch die Musikschule reduzieren. Gleichzeitig wären die Zahlungen für die Mieträume in der Breslauer Straße zu leisten. In den Haushalt 2022 wurden Mittel für die Flächen entsprechend dem Beschluss vom 01.07.2021 eingestellt. Durch den jetzt erhöhten Flächenansatz mit den damit verbundenen Mehrkosten kann es je nach Bezugstermin zu überplanmäßigen Ausgaben kommen, für die eine Deckung durch die Zahlungen der VHS gegeben ist.

Die Kosten für die vom Mieter zu erbringenden Leistungen (s. oben Punkt 2), erforderliche Hausmeisterstunden sowie Verwaltungskosten im Gebäudemanagement sind nicht ausgewiesen.

Denkbar wäre, in Abänderung des Beschlusses vom 01.07.2021 das erweiterte Angebot des Vermieters anzunehmen und zu den genannten Konditionen einen Mietvertrag abzuschließen. Darin aufgenommen werden sollte möglichst eine für die nächsten 5 Jahre festgeschriebene Miete, die Option, die jetzt anderweitig vermieteten Flächen nach Auslaufen des Mietvertrages ebenfalls anmieten zu können und ein erstes Zugriffsrecht für den Landkreis bei einem evtl. Verkauf des Gebäudes durch den Vermieter.

Finanzierung:

1. Gesamtkosten ca. 155.400 €	keine <input type="checkbox"/>	2. jährliche Folgekosten ca. 155.400 €	keine <input type="checkbox"/>	3. objektbezogene Einnahmen Erstattung durch VHS ca. 155.400 €	keine <input type="checkbox"/>
----------------------------------	-----------------------------------	---	-----------------------------------	--	-----------------------------------

Haushaltsmittel

Produktkonto:

- Noch zur Verfügung: €
 stehen nicht zur Verfügung

Beschlussvorschlag:

In Abänderung des Beschlusses vom 01.07.2021 wird die Verwaltung beauftragt, einen weiteren Mietvertrag für eine Teilfläche von ca. 1.360 qm in der Werkhalle an der Breslauer Straße 19 – 21 zu den in der Sitzungsvorlage genannten Konditionen abzuschließen.

Wittmund, den 24.11.2021

Abstimmungsergebnis:			
Fraktion	Ja:	Nein:	Enth.:
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:

gez. Cassens (Erster
Kreisrat)

Kreisausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
Kreistag	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Werkhalle Breslauer Straße 19 - 21 Erdgeschoss nach Ausbau
Werkhalle Breslauer Straße 19 - 21 Obergeschoss nach Ausbau