

Anmietung von Räumen für die Geschäftsstelle der Volkshochschule Mosbach e.V. im Gebäude Hauptstraße 22 in Mosbach
- Abschluss Mietvertrag
- Genehmigung außerplanmäßiger Auszahlungen und Verpflichtungsermächtigungen für dem Umbau zur Geschäftsstelle
- vorübergehende Verlängerung Mietvertrag in der Hauptstraße 96 in Mosbach (Obertorzentrum)

BERATUNGSWEG

Ohne.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt:

1. den Abschluss eines Mietvertrags für die Räume im 1. Obergeschoss des Gebäudes Hauptstraße 22 in Mosbach für die Unterbringung der Volkshochschule Mosbach e.V. ab dem 01.04.2020 zu einer monatlichen Miete von 2.000 € und nach Ablauf von 6 Jahren zu einer monatlichen Miete von 2.400 €, jeweils zzgl. Nebenkosten,
2. den Umbau der unter Ziff. 1 genannten Räume zur Geschäftsstelle der Volkshochschule Mosbach e.V.,
3. außerplanmäßige Auszahlungen von 200.000 € sowie außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigungen von 40.000 € bei Investitionsauftrag I27101001505 (VHS - Herstellung Verwaltungsräume), Finanzposition 7871000, die gedeckt werden durch Minderauszahlungen bzw. Nichtinanspruchnahme von Verpflichtungsermächtigungen in jeweils gleicher Höhe bei Investitionsauftrag I 11241001505, Finanzposition 78710000, Umbau Rathaus und Verwaltungsbau,
4. den Abschluss eines Mietvertrags für die bisher genutzten Räume der Volkshochschule Mosbach e.V. in der Hauptstraße 96 für den Zeitraum 01.11.2019 bis 31.03.2020 zu einer monatlichen Miete von 2.884,75 € zzgl. Nebenkosten.

SACHVERHALT

Die Geschäftsstelle der Volkshochschule Mosbach e.V. (VHS) war bis zum Jahr 2002 in Räumen der Stadt Mosbach untergebracht. Nachdem die städtischen Räume für eigene Zwecke benötigt wurden, hat die Stadt für die VHS Geschäftsstellenräume im Obertorzentrum (Hauptstraße 96) angemietet. Der Mietvertrag zwischen der Stadt Mosbach und dem heutigen Generalmieter und früheren Eigentümer des Obertorzentrums läuft Ende Oktober 2019 aus. Der Mietvertrag zwischen dem Generalmieter und dem heutigen Eigentümer läuft ebenfalls Ende Oktober 2019 aus. Der Eigentümer strebt eine weitere Vermietung des Gebäudes an. Im Gespräch ist die Unterbringung der DHBW Mosbach (DHBW). Sollte es zu einer Einigung zwischen Eigentümer und DHBW bzw. dem Land Baden-Württemberg kommen, würde die DHBW das ganze Gebäude benötigen um ihren Bedarf an Fläche abzudecken, eine Unterbringung der VHS wäre dann dort nicht mehr möglich.

Daher wurde nach einer Alternative gesucht. Diese konnte nun in Räumen im 1. Obergeschoss des Gebäudes Hauptstraße 22 gefunden werden.

Die Räume werden zum 01.09.2019 frei. Allerdings sind die Räume derzeit nicht ohne erheblichen Umbau als VHS-Geschäftsstelle nutzbar.

Das 1. Obergeschoss mit ca. 325 m² brutto Grundrissfläche bildet aktuell das Raumprogramm für eine Physiotherapiepraxis ab. Um den Verwaltungsbereich der VHS adäquat unterzubringen sind der Rückbau der vorhandenen Einbauten sowie die Schaffung von neun Bürozononen erforderlich. In den Kosten spiegelt sich die Erneuerung der gesamten Raumschale von Bodenbelägen, Malerarbeiten, neuer akustisch wirksamer Decken sowie eine komplett neue EDV- und Strom- Verkabelung wieder. Die Umbaukosten belaufen sich auf 240.000 €.

Im Haushalt 2019 sind keine Mittel für den Umbau veranschlagt, da erst nach der Haushaltsverabschiedung konkretere Verhandlungen geführt und Planungen für einen Umbau vorgenommen werden konnten. Daher ist die Bereitstellung außerplanmäßiger Auszahlungen von 200.000 € und einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung von 40.000 € für den Umbau erforderlich. Beides kann durch Mittel, die für die Sanierung und den Umbau des Rathauses und des Verwaltungsbaus bereitstehen gedeckt werden, da sich dort aufgrund von Untersuchungen im Rahmen des Denkmalschutzes der Mittelabfluss verzögert. Die Mittel müssen dort aber in den kommenden Jahren wieder bereitgestellt werden.

Auch im Obertorzentrum war seinerzeit ein Umbau erforderlich, diesen hatte der damalige Eigentümer vorgenommen und dafür einen einmaligen Investitionszuschuss i.H.v. rd. 178.000 € von der Stadt erhalten.

Die Räume im Gebäude Hauptstraße 22 und im Obertorzentrum sind nicht direkt vergleichbar. Im Obertorzentrum beträgt die Mietfläche ca. 400 m² darin sind aber auch Schulungsräume enthalten. Insgesamt war die Fläche für die Geschäftsstelle zwischenzeitlich sehr beengt und die Vorschriften der Arbeitsstättenrichtlinien konnten nicht vollumfänglich eingehalten werden. Für die Gesamtfläche im Obertorzentrum muss derzeit eine monatliche Miete von 1.987,47 € zzgl. Nebenkosten gezahlt werden. Davon trägt die VHS für die Verwaltungsräume einen Anteil von 525,59 € monatlich, der mit dem Mitgliedsbeitrag der Stadt Mosbach verrechnet wird.

Die Mietfläche in der Hauptstraße 22 ist mit rd. 325 m² geringer, als im Obertorzentrum, dort soll aber auch nur die eigentliche Geschäftsstelle unterbracht werden, wodurch die räumliche Situation für die VHS-Verwaltung deutlich verbessert werden kann. Die VHS hat in eigenem Namen und auf eigene Kosten außerdem das 3. OG angemietet und richtet dort gerade Schulungsräume ein. Die Miete für die Geschäftsstellenräume im 1. OG incl. 10 Stellplätzen beträgt monatlich 2.000 € zzgl. Nebenkosten und soll sich automatisch nach Ablauf von 6 Jahren auf 2.400 € zzgl. Nebenkosten erhöhen. Der Mietvertrag wird zunächst für die Dauer von 10 Jahren geschlossen, mit der Möglichkeit einer anschließenden Verlängerung. Die künftige Beteiligung der VHS an den Mietkosten soll zunächst mit den Mitgliedern erörtert werden.

Dadurch, dass mit dem Umbau in der Hauptstraße 22 erst nach Auszug des derzeitigen Mieters Ende August 2019 begonnen werden kann, ist ein Umzug bis Ende Oktober 2019, dem Ende des Mietvertrags mit dem Generalmieter, nicht realisierbar. Daher wurde mit dem jetzigen Eigentümer des Obertorzentrums über eine vorübergehende Verlängerung des Mietverhältnisses gesprochen. Der Eigentümer hat den Abschluss eines Mietvertrags für den Zeitraum 01.11.2019 bis 31.03.2020 mit einer monatlichen Miete von 2.884,75 € zzgl. Nebenkosten angeboten. Angesichts der Kürze der Mietzeit und der Tatsache, dass keine alternati-

ven Räume zur Verfügung stehen, sollte der Gemeinderat dem Abschluss dieses Vertrags ebenfalls zu stimmen.

Grundsätzlich ist es schwierig Räume, die sich insbesondere von ihrer Lage und Größe her für die Nutzung als VHS-Geschäftsstelle eignen, zu finden. Angesichts der Unsicherheit über eine weitere Nutzung der Räume im Obertorzentrum ist es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, die sich jetzt ergebende Möglichkeit für die Anmietung der Räume in der Hauptstraße 22 zu nutzen, auch wenn zusätzlich ein nicht unerheblicher Aufwand für den Umbau entsteht. Allerdings ist die VHS dann für die kommenden Jahre so untergebracht, dass deren Bedarf für die Geschäftsstelle gut gedeckt werden kann und außerdem eine frequenzbringende Wirkung für die Innenstadt erhalten bleibt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Miete für die weitere Unterbringung der VHS-Geschäftsstelle im Obertorzentrum im Zeitraum vom 01.11.2019 bis 31.03.2020 beträgt monatlich 2.884,75 € zzgl. Nebenkosten. Im Haushaltsjahr 2019 stehen die Mittel im Haushalt bei Budget SK4231-00 bereit, im Haushaltsjahr 2020 sind sie entsprechend zu veranschlagen.

Die Miete ab dem 01.04.2020 für das 1. Obergeschoss in der Hauptstraße 22 beträgt 2.000 € monatlich und ab dem 01.04.2026 2.400 € jeweils zzgl. Nebenkosten. Die Mittel sind in den jeweiligen Haushaltjahren bereitzustellen.

Die Umbaukosten belaufen sich auf 240.000 €. Mittel stehen im Haushalt 2019 hierfür nicht bereit, daher werden außerplanmäßige Auszahlungen von 200.000 € und eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung von 40.000 € bei Investitionsauftrag I27101001505 (VHS - Herstellung Verwaltungsräume), Finanzposition 7871000 Finanzposition 7871000, erforderlich, die durch Minderauszahlungen bzw. Nichtinanspruchnahme von Verpflichtungsermächtigungen in gleicher Höhe bei Investitionsauftrag I11241001505, Finanzposition 78710000, Umbau Rathaus und Verwaltungsbau gedeckt werden können.

Anlage:

Keine