

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 050/2015

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Räumlichkeiten für den Betrieb der Volkshochschule und Musikschule		
Datum 26.02.15	Geschäftszeichen FB 2 St	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1: Stellungnahme_Leitung_VHS_Ennepe_Ruhr_Süd_6.2.15 (10 Seiten)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 2 - Immobilienmanagement		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Liegenschaftsausschuss	17.03.2015	Vorberatung
Hauptausschuss	16.04.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	23.04.2015	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, spätestens ab dem 1.10.2015 geeignete Räumlichkeiten für den Betrieb der Volkshochschule und städtischen Musikschule anzumieten. Die hierfür erforderlichen Finanzmittel, einschließlich der anfallenden Umzugskosten, müssen im Haushaltsjahr 2015 zur Verfügung gestellt werden.

Sachverhalt:

Durch den Beschluss des Rates vom 27.11.2014 (Vorlage Nr. 252/2014) wurde entschieden, das städtische Gebäude Kaiserstraße 69 bis Ende des Jahres 2016 zu veräußern. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, bis zum Ende des I. Quartals 2015 ein Konzept zu erstellen, aus dem sich ergibt, wo und in welcher Form der Betrieb der Volkshochschule und der städtischen Musikschule weitergeführt werden kann.

Unter Berücksichtigung des Antrages der Fraktionen CDU, Bündnis 90/Die Grünen, FDP sowie SWG / BfS vom 20.01.2015 wurde in der Ratssitzung vom 22.01.2015 der Beschluss gefasst, die Veräußerung des Gebäudes Kaiserstr. 69 auf das Jahr 2015 vorzuziehen und im Jahr 2015 vollständig umzusetzen.

Ist-Situation

Bei der Schule in der Kaiserstraße 69, Baujahr um 1900, handelt es sich um ein 2-geschossiges massiv errichtetes Klinkergebäude mit Satteldach. 1985 wurde das Gebäude hofseitig um ein zusätzliches Treppenhaus erweitert. Das Gebäude ist in die Bereiche Volkshochschule und städtische Musikschule unterteilt, wobei beide Gebäudeteile über Verbindungstüren zu erreichen sind. Von den Räumlichkeiten her sind diverse Klassen- und Übungsräume sowie eine Küche und Sanitäreanlagen vorhanden. Im ausgebauten Dachbereich befindet sich eine vermietete Wohnung. Der Dachboden bzw. Keller wird für Lager- und Heizungsräume genutzt. Weiterhin gibt es einen eingeschossigen Anbau, Baujahr 1952, der als Lager genutzt wird. Der Zuschnitt des Grundstückes ist rechteckig. Auf diesem befindet sich auch das Jugendzentrum mit dem Kinderhort. Zwischen dem Gebäude und dem Jugendzentrum befindet sich ein sog. „Parkour“, der dort im Jahre 2013 für

Jugendliche errichtet wurde. Die Turnhalle befindet sich auf einem anderen städtischen Grundstück. Der Zugang hierzu erfolgt über die Markgrafenstraße.

Baulicher Zustand

In Zusammenarbeit mit dem Finanzministerium des Landes NRW wurde Ende 2011 / Anfang 2012 eine umfangreiche Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Verwaltungsgebäude I, II und III sowie das Gebäude Kaiserstraße 69 betrachtet. Vor dem Hintergrund notwendiger Konsolidierungsmaßnahmen wurde unter Betrachtung des Lebenszyklus der vorgenannten Gebäude untersucht, ob es sich wirtschaftlich darstellt, die Gebäude aufzugeben und das Angebot der Volkshochschule sowie der städtischen Musikschule in dem neuen Gebäude einer zentralisierten Verwaltung (Bürgerzentrum) am derzeitigen Standort des VG II an der Moltkestraße unterzubringen.

Aktuell erarbeitet die Verwaltung eine Vorlage zur Thematik „Zentralisierung der Verwaltung – Entscheidungen für eine zukunftsorientierte bürgernahe Verwaltung“. Wie sich aus der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ergibt, handelt es bei der Zentralisierung der Verwaltungsgebäude um eine wesentliche Konsolidierungsmaßnahme, sodass hier eine grundsätzliche politische Entscheidung notwendig ist.

Die „Untersuchung wirtschaftlicher Auswirkungen von langfristig unterlassenen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen“ (offizieller Titel der Publikation) des Finanzministeriums NRW hatte u.a. zum Ergebnis, dass auch für das Gebäude Kaiserstraße 69 erheblicher Sanierungsbedarf besteht. Die Kostenschätzung, die nach der DIN 276 vorgenommen wurde, beläuft sich einschließlich aller Nebenkosten, wie z.B. Planungshonorar, auf rd. 2.800.000 €.

Betriebskosten

Die Betriebskosten (wie z.B. für Energie und Wasser, Instandhaltung, Versicherung, Winterdienst etc.) belaufen sich für das Gebäude Kaiserstraße 69 auf ca. 35.000 € bis 40.000 €/a.

Flächennutzung

Die Volkshochschule, die ihr Angebot seit rd. 40 Jahren im Gebäude Kaiserstraße 69 auf einer Fläche von rd. 600 m² anbietet, nutzt die vorhandenen Räume i.d.R. Montag bis Freitag von 7.30 Uhr bis 22.00 Uhr. Die Erweiterung auf die Wochenendnutzung ist wünschenswert, da nach Auskunft der Leitung der Volkshochschule die Nachfrage ständig steigt.

Der Musikschulunterricht findet i.d.R. in der Zeit von 13.15 Uhr bis 21.00 Uhr auf einer Fläche von rd. 400 m² statt. Auch samstags in der Zeit von 9.00 Uhr – 20.00 Uhr sowie Sonntag vormittags erfolgt i.d.R. eine Nutzung durch die Musikschule.

Rechtliche Situation

Die Aufgaben und das Portfolio der Volkshochschule ergeben sich ausführlich aus der Anlage 1, Seite 7, die dieser Vorlage beigelegt ist. Die Unterhaltung einer Volkshochschule ist für die Stadt Schwelm eine Pflichtaufgabe, die sie im Rahmen des VHS-Zweckverbandes Ennepe-Ruhr-Süd erfüllt. Demnach ist die Stadt verpflichtet, der Volkshochschule Räumlichkeiten innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung zu stellen. Das Angebot der Volkshochschule wird in der Verbandsversammlung von den

Vertretern beschlossen. Insbesondere die Arbeit mit den Flüchtlingen, hier im besonderen Sprachkurse, bilden eine Säule der Integration.

Der Betrieb einer städtischen Musikschule ist grundsätzlich eine freiwillige Aufgabe. Zwischen der Politik und der Verwaltung besteht jedoch Einverständnis darüber, dass der Betrieb einer städtischen Musikschule zum Standardangebot einer attraktiven und bürgerfreundlichen Kommune gehört.

Alternative Unterbringungsmöglichkeiten

Nach dem Ratsbeschluss in 2014 zur Aufgabe und Veräußerung des Gebäudes Kaiserstraße 69 hat sich eine verwaltungsinterne Projektgruppe damit befasst, alternative städtische Unterbringungsmöglichkeiten zur Unterbringung der Volkshochschule sowie der städtischen Musikschule zu finden. Insbesondere die Anforderungen an die Räumlichkeiten waren und sind eine wesentliche Grundlage aller weiteren Überlegungen.

Die umfänglichen Anforderungen der Volkshochschule können der Anlage 1 entnommen werden. Zu den besonderen Anforderungen der Musikschulräumlichkeiten wird in der Sitzung eine Power-Point-Präsentation durch die Leitung der Musikschule erfolgen.

Bei der gemeinsam mit den zuständigen / beteiligten Fachbereichen durchgeführten Begehung städtischer Objekte (hier insbesondere der Schulgebäude) wurde deutlich, dass die Anforderungen nicht kompatibel sind mit dem regulären Schulbetrieb. Details hierzu ergeben sich auch aus der Anlage 1 sowie der Power-Point-Präsentation der Musikschule. Erfahrungen der Nachbarkommunen bestätigen die möglichen Konfliktpunkte im Schulbereich.

Die Grundschulen Engelbertstraße und Katholische Grundschule St.Marien verfügen derzeit über zwei leerstehende ehemalige Hausmeisterwohnungen. Diese sind nach Begutachtung wegen der Größe und Zugänglichkeit aber nur bedingt nutzbar. Die Grobkostenschätzung für die Sanierung der Wohnung in der Grundschule Engelbertstraße beläuft sich auf rd. 50.000 €, wobei durch diese Investition kein barrierefreier Zugang gewährleistet wäre. Ähnlich verhält es sich in der Wohnung der Katholischen Grundschule St.Marien.

Der Schulbetrieb der Gustav-Heinemann-Schule wird gemäß politischer Beschlusslage Mitte 2016 eingestellt und das Gebäude veräußert. Entsprechende Verkaufserlöse sind in den Etatplanungen enthalten. Derzeit und bis zum Verkauf des Objektes leerstehende Klassenräume könnten temporär für den Betrieb der Musikschule in Betracht kommen. Durch eine temporäre Nutzung kann und darf der Veräußerungsbeschluss aber nicht in Frage gestellt werden.

Unter diesen Rahmenbedingungen, verbunden mit notwendigen Investitionen in den Schallschutz bzw. die Akustik der vorhandenen Klassenräume in Höhe von rd. 10.000 € je Klassenraum (variiert nach den tatsächlichen Gegebenheiten) sowie der beschlossenen Schließung des Gebäudes stellt die Nutzung der Gustav-Heinemann-Schule aus Sicht der Verwaltung daher keine nachhaltige Alternative dar.

Das Gebäude der Gemeinschaftsgrundschule Ländchenweg ist grundsätzlich für einen vierzügigen Schulbetrieb konzipiert und ausgelegt. Aktuell findet ein zweizügiger

Schulbetrieb statt; die Dreizügigkeit kann kurzfristig angenommen werden. Demnach würden auch in diesem Schulgebäude temporär bis zum vierzügigen Betrieb Klassenräume mit einer Fläche von rd. 240 m² (4x60m²) zur Verfügung stehen. Durch eine mögliche temporäre Nutzung kann und darf der Beschluss des vierzügigen Betriebes aber nicht in Frage gestellt werden.

Unter diesen Rahmenbedingungen, verbunden mit notwendigen Investitionen in den Schallschutz bzw. die Akustik der vorhandenen Klassenräume in Höhe von rd. 10.000 € je Klassenraum (variiert nach den tatsächlichen Gegebenheiten) sowie der beschlossenen Schließung des Gebäudes stellt die Nutzung der Gemeinschaftsgrundschule Ländchenweg aus Sicht der Verwaltung daher keine nachhaltige Alternative dar. Eine mögliche Investition in vorhandene Klassenräume wäre allerdings nach dem Auszug der Musikschule für den Schulbetrieb weiterhin nutzbar.

Die zur Beratung anstehende Diskussion einer möglichen dezentralen Jugendarbeit und der hiermit verbundenen Aufgabe des Jugendzentrums erfolgt nach Auskunft von FB 4 erst im Herbst 2015 (hierzu sei eine Arbeitsgruppe im JHA eingerichtet worden), sodass die mögliche Unterbringung der städtischen Musikschule in diesen Räumen bei Aufgabe des Jugendzentrums bei den Überlegungen / Planungen nicht zu berücksichtigen ist. Es hat im Vorfeld dennoch eine grobe Begutachtung der Liegenschaft gegeben, die sich unter bestimmten Rahmenbedingungen durchaus für den Betrieb einer Musikschule als geeignet darstellen könnte. Hierfür müssten jedoch Investitionen in den Umbau vorgenommen werden.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass zurzeit sowohl für die Räumlichkeiten der Volkshochschule (mit einer Mindestfläche von rd. 450 m²) als auch der städtischen Musikschule (mit einer Fläche von rd. 400 m²) Anforderungen bestehen, die nach Überprüfung der zur Verfügung stehenden städtischen Objekte dort nicht realisiert werden können.

Um eine mögliche interkommunale Zusammenarbeit im Bereich der Volkshochschule zu prüfen, wurde von der Verwaltung auch das Gespräch mit der Stadt Ennepetal gesucht. Aktuell gibt es in der Stadt Ennepetal eine Diskussion über die Verlegung von Schulstandorten, verbunden mit einem Bürgerbegehren, dessen Ausgang nicht bekannt ist. Vor dem Hintergrund der „unsicheren Gebäudebestandsstruktur“ war und ist es der Stadt Ennepetal aktuell nicht möglich, über eine kommunale Zusammenarbeit nachzudenken. Das Gebäudekonzept der Stadt Ennepetal sieht zudem erst in den Jahren 2017/2018 ein Gesprächs- und Handlungsbedarf bzgl. der Verortung der Volkshochschule. Die Vertreter der Stadt Ennepetal haben ausdrücklich betont, sich keiner interkommunalen Zusammenarbeit zu verschließen und haben ihre Gesprächsbereitschaft signalisiert, sobald diese Thematik in Ennepetal zur Tagesordnung gemacht wird.

Aus Gesprächen mit der Leitung der Volkshochschule ist bekannt, dass die Räumlichkeiten bei der Stadt Gevelsberg zu 100% belegt sind, sodass bereits weitere Anmietungen durch die Stadt erfolgt sind.

Für Schwelm wird aus Sicht der Verwaltung eine alternative Unterbringung in der Anmietung entsprechender Räumlichkeiten gesehen. So würde sich auch eine temporäre Unterbringung darstellen lassen. Die Verwaltung hat hierzu Gespräche mit

potenziellen Anbietern geführt und auch Ortsbesichtigungen vorgenommen. Nach Ansicht der Verwaltung wurden Objekte gefunden, die den Anforderungen zum Betrieb einer städtischen Musikschule zum Teil schon gerecht werden. Entsprechende Angebote liegen vor. Gegebenenfalls sind die Räumlichkeiten durch die bestehenden Anforderungen an den Betrieb der Musikschule noch herzurichten. Die ggf. notwendigen Investitionen können erst nach einer Entscheidung über das weitere Verfahren dargestellt werden. Unter Berücksichtigung der Mindestbedarfsfläche von insgesamt 800 m² für die Volkshochschule und städtische Musikschule würden sich Mietkosten zwischen rd. 75.000 € und 80.000 €/a einschließlich Nebenkosten ergeben. Es ist nicht erforderlich, den Betrieb beider Einrichtungen an gleicher Stelle zu gewährleisten. Auch aus anderen Städten des Ennepe-Ruhr-Kreises ist bekannt, dass dort Räumlichkeiten für die Volkshochschule angemietet werden. Ob nach dem Verkauf des Objektes Kaiserstraße 69 die Möglichkeit besteht, die Räumlichkeiten von dem Erwerber anzumieten, bleibt abzuwarten.

Umzugskosten

Der Vollständigkeit halber wurden die Umzugskosten ermittelt, die bei einem Auszug der Volkshochschule und städtischen Musikschule aus dem Gebäude Kaiserstraße 69 anfallen. Diese belaufen sich auf rd. 18.000 €.

Unterbringung im zentralisierten Verwaltungsgebäude (Bürgerzentrum)

Wie bereits auf Seite 1 dieser Vorlage dargestellt, wurde in Zusammenarbeit mit dem Finanzministerium des Landes NRW Ende 2011 / Anfang 2012 eine umfangreiche Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden die Verwaltungsgebäude I, II und III sowie das Gebäude Kaiserstraße 69 betrachtet. Nach der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, die zum Ergebnis hatte, dass der Neubau eines zentralisierten Verwaltungsgebäudes (Bürgerzentrum) die wirtschaftlichste Variante darstellt, wurde von den Unternehmen PwC sowie Drees & Sommer eine weitergehende Organisationsuntersuchung und Prozessanalyse durchgeführt. Bestandteil aller Betrachtungen war und ist auch die Unterbringung der Volkshochschule und städtischen Musikschule in dem Neubau.

Die beauftragten Unternehmen PwC sowie Drees & Sommer stellen in ihren Berichten abschließend fest, dass der Neubau eines zentralisierten Verwaltungsgebäudes die Möglichkeit schafft, alle monetären und nichtmonetären Vorteile vollumfänglich zu nutzen. PwC sowie Drees & Sommer gehen davon aus, dass neben der nicht unerheblichen Haushaltsentlastung sowie der für die Bürger/innen der Stadt entstehenden Vorteile eines zentralen Verwaltungsgebäudes durch diesen Neubau auch die Grundlage für eine dienstleistungsorientierte Verwaltung geschaffen wird. Die Bürger/innen haben nicht nur einen Anspruch auf eine effektive, kostengünstige, barrierefreie und dienstleistungsorientierte Verwaltung sondern auch auf ein zentrales Verwaltungsgebäude, in dem die insbesondere unter Berücksichtigung der Demografie notwendigen Angebote vorgehalten werden. Insbesondere die vielfältigen Angebote einer Volkshochschule und städtischen Musikschule können zu einer wesentlichen und vor allen Dingen wirtschaftlichen und attraktiven Stadtentwicklung beitragen.

Bei Betrachtung aller erfassten Möglichkeiten kommt die Verwaltung nach Abwägung der unterschiedlichen Vor- und Nachteile zu dem Ergebnis, dass keine nachhaltige Unterbringung in städtischen Gebäuden möglich ist. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Verwaltung, ab dem 01.10.2015 geeignete Räumlichkeiten anzumieten. Die Dauer des Mietvertrages orientiert sich an der

Grundsatzentscheidung des Rates, ob in der Stadt Schwelm eine zentralisierte Verwaltung geschaffen wird. Der Mietvertrag muss in jedem Fall einen Vertragspassus enthalten, der es der Stadt ermöglicht, auf neue Entwicklungen reagieren zu können.

Finanzielle Auswirkungen:

Produkt Nr. Bezeichnung
01.01.13.542 Mieten und Pachten
200

Aufwand	Ertrag	Einmalig	Wiederkehrend	Investiv	Konsumtiv	Bedarf i. Haushaltsjahr	Folgekosten
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	40.000 €	80.000,00				

Im Etat enthalten: ja
nein

Deckungsvorschlag:

Ein Deckungsvorschlag für die im Haushaltsjahr 2015 notwendigen Finanzmittel (anteilige Miete zzgl. Umzugskosten) kann nicht unterbreitet werden. Ggf. tritt eine Verschlechterung des Jahresergebnisses ein.

Die für das Haushaltsjahr 2016 ff. notwendigen Finanzmittel werden in den jeweiligen Etatberatungen entschieden und im Haushalt 2016 ff. veranschlagt

Der Bürgermeister
gez. Stobbe