

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 4/060/2023

Beratungsfolge	Termin	
Verwaltungs-, Finanz- und Personalausschuss	23.03.2023	öffentlich
Stadtrat der Stadt Lauf	30.03.2023	öffentlich

Büroräumlichkeiten für die Volkshochschule Unteres Pegnitztal

Um einen Überblick über die räumlichen Möglichkeiten ab Herbst 2023 der Volkshochschule Unteres Pegnitztal gewinnen zu können, hat der Stadtrat in seinem Beschluss am 16.02.2023 einen Prüfungsauftrag erteilt.

Für den Umbau der Büroräume der VHS in der Turnstraße zu Seminarräumen hat sich der Nutzer bereits Gedanken zur Einteilung der Räume gemacht. Das Bauamt wird die notwendige Nutzungsänderung beantragen.

Weiterhin sind die kurzfristigen Möglichkeiten im Hinblick auf Machbarkeit, Zeitplanung und finanzielle Auswirkungen für den Umzug der Büroräume zu betrachten. Bis zur Klärung des langfristigen Raumbedarfs wird eine Lösung für etwa sechs Jahre gesucht.

a) Nutzung des Pfründnerhauses

Seitens des Bauamts konnte das durch den Nutzer und in Abstimmung mit Abteilung „Familie und Bildung“ vorgegebene und erforderliche Raumprogramm im Erdgeschoss des Pfründnerhauses abgebildet werden. Nach einer ersten Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass eine Umsetzung technisch und organisatorisch machbar ist. Planung und Bauleitung erfolgen aufgrund des erheblichen Zeitdrucks durch das Bauamt und die IT-Abteilung in Eigenregie. Zunächst ist jedoch ein Bauantrag (incl. Brandschutznachweis etc.) für die Nutzungsänderung erforderlich.

Da die Nutzung interimswise erfolgt, werden die Umbaumaßnahmen auf das Nötigste beschränkt. Nach erster Kostenbetrachtung werden für den Umbau des Gebäudes rund 100.000 € und zusätzlich für die erforderliche IT-Installation incl. Netzwerkanlüsse (passive Komponenten) weitere 25.000 €, also in Summe rund 125.000 € (brutto) benötigt.

Sollte der Stadtrat diese Lösung präferieren, könnten die Baumaßnahmen im April beginnen und bei optimalem Bauablauf im August fertiggestellt werden. Der Umzug wird hierbei durch die VHS in Eigenregie organisiert.

b) Nutzung anderer städtischer Räumlichkeit

Städtische Immobilien die für eine kurzfristige Nutzung als Büroräumlichkeiten für die VHS in Frage kommen, sind nicht verfügbar.

c) Externe Anmietung durch die VHS

Die zur Nutzung durch die VHS vorgesehen Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Pfründnerhauses weisen ein Gesamtfläche von rd. 400 m² aus. In der Annahme, dass eine

Anmietung einer mit dem EG des Pfründnerhaus annähernd vergleichbaren Fläche (350 m²) erfolgt, stellt diese Variante für die Geschäftsstelle der VHS bei einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 5 Jahren keine wirtschaftliche Alternative dar.

Der Mietpreis für Büroräume im Gebiet der Kernstadt von Lauf a.d.Pegnitz liegt im Durchschnitt bei rd. 10 Euro (brutto). Zu Vergleichszwecken, wird eine potenzielle Miete an einen externen, wie die Betriebskostenumlage der VHS betrachtet. Bei einem ungedeckten Bedarf des Zweckverbandes wird diese im Verhältnis der Einwohner der im Zweckverband organisierten Gemeinden berechnet. Die bei einer Kaltmiete von 42.000 Euro (350 m² x 10 Euro x 12 M.) jährlich summieren sich die Beträge für den Gesamtzeitraum von 5 Jahren auf 210.000 Euro. Der Anteil der Stadt (rd. 39%) an diesem Betrag beläuft sich unter Berücksichtigung des o.g. Verteilungsschlüssels auf rd. 82.000 Euro. Da die VHS die Räume der Geschäftsstelle aktuell bei der Stadt a.d.Pegnitz anmietet, ist neben dem o.g. Betrag auch der Wegfall der Mieteinnahmen hinzuzurechnen. Für den Zeitraum von fünf Jahren beliefen sich diese bereits im gegenwärtigen Mietverhältnis, das lediglich 190 m² umfasst, auf rd. 46.000 Euro. Der Anteil der Stadt (s.o.) an den Mietkosten ist in dieser Summe bereits berücksichtigt.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Stadt das Pfründnerhaus bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu einem Preis von 64.000 Euro jährlich von der Glockengießer-Spitalstiftung anmietet.

Die Verwaltung empfiehlt daher das Pfründnerhaus der VHS für die Büronutzung zur Verfügung zu stellen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Verwaltungs-, Finanz- und Personalausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Die Verwaltung wird mit dem Umbau des Pfründerhauses für Büroräume als Interimslösung für die Volkshochschule beauftragt.
2. Zur Umsetzung der Maßnahme werden 125.000 Euro auf der Haushaltsstelle 1.8842.9450 für den Haushalt 2023 angemeldet.

Lauf a.d. Pegnitz, 16.03.2023

Stadt Lauf a.d. Pegnitz

Abteilung

„Familie und Bildung“

i.A.

Bauamt

i.A.

Kämmerei und

Liegenschaftsverwaltung

i.A.

gez.

gez.

gez.

Stauch

Knauer

Krug