



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Dezernat III	21.02.2017	0525/17 - I/154
--------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	27.02.2017		
Kultur-, Freizeit- und Partnerschaftsausschuss	06.03.2017		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	08.03.2017		
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Neuorientierung Volkshochschule der Stadt Wetzlar

Anlage/n:

Vergleichende Übersicht der relevanten Standorte

Beschluss:

Der Magistrat wird beauftragt, im Hinblick auf die zukünftige Unterbringung der Volkshochschule (VHS) in einem noch zu errichtenden Gebäude im Bereich der Gloelstraße/Bahnhofstraße einen Mietvertrag mit der Firma HELM, Aßlar, für einen Zeitraum von 15 Jahren abzuschließen.

Das Ergebnis der Verhandlungen und die Eckpunkte des Mietvertragsverhältnisses sind der Stadtverordnetenversammlung zu berichten.

Wetzlar, den 21.02.2017

gez. Kratkey

Begründung:

1. Notwendigkeit für einen neuen Standort für die Volkshochschule Wetzlar (VHS)

1.1. Aktuelle Situation

Seit April 2005 ist die VHS in dem Gewerbepark Spilburg (ehemalige Spilburgkaserne), Steinbühlstraße 5, eingemietet. Mit dem Vermieter, der Software AG Stiftung, wurde eine Festmietzeit bis zum 31.03.2017 mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten vereinbart (d. h. erstmals kündbar zum 30.09.2016). Der Vertrag beinhaltet eine Regelung zur automatischen jährlichen Vertragsverlängerung, wenn keine der beiden Vertragsparteien den Vertrag fristgemäß kündigt. Der Mietvertragsverhältnis hat sich somit bereits bis zum 31.03.2018 verlängert.

Zielsetzung beim Umzug zur Spilburg in 2005

Neben dem damaligen Bedarf, einen neuen Standort für die VHS zu finden, gab es weitere Aspekte, die für eine Unterbringung in der Spilburg sprachen.

Der Auszug aus dem Magistratsbeschluss vom 20.12.2004 (Drucksache: 1453/04) fasst diese wie folgt zusammen:

„Synergieeffekte, die aus einer gemeinsamen Geschäftsstelle, dem Einsparen von Wegezeiten, einer optimierten Raumpflege- und -unterhaltung resultieren und nicht zuletzt ein wesentlich verbessertes Raumangebot und hervorragende Unterrichtsbedingungen rechtfertigen die Unterbringung in einem Gebäude, das zusammen mit der schon vorhandenen Hochschule StudiumPlus als „Wetzlarer Bildungszentrum“ bezeichnet werden kann.“

Die gemeinsame Geschäftsstelle konnte nicht umgesetzt werden. Der Umzug führte jedoch zur Verbesserung der Unterrichts- und Raumbedingungen und hatte somit einen positiven Effekt.

Weitere Entwicklungen, die damals noch nicht absehbar waren, machen es nun nötig, über den zukünftigen Standort VHS neu nachzudenken. Eine Ansiedlung weiterer Berufs- bzw. Fachschulen in der Spilburg wird es aller Voraussicht nach nicht mehr geben. Die zu erwartenden Synergieeffekte mit den beruflichen Schulen sowie mit dem schon vorhandenen Studium Plus wären ohnehin gering gewesen. Die weitere Bebauung mit Bürohäusern sowie die Sanierung des vor dem Gebäude befindenden Parkplatzes, der nach der Fertigstellung voraussichtlich nicht mehr für die VHS-Kundinnen und Kunden zur Verfügung stehen wird, verschärft die jetzt schon ungünstige Parkplatzsituation.

Räumlichkeiten aktuell:

Zurzeit hat die VHS im Gebäude 1.564,79 m² angemietet. Davon entfallen

- 911,09 m² auf die Seminarräume (insgesamt 14 Seminarräume)
- 395,91 m² auf die Verwaltungsbüros inklusive Front- und Backoffice
- 23,79 m² auf einen Kellerraum, der als Lager genutzt wird
- 234 m² auf Verkehrswege.

Seit dem Umzug im 2005 haben sich die Anforderungen an Unterrichtsräumen deutlich verändert, so dass auch dieser Sachverhalt einen Anlass zur Prüfung der alternativen Standorte darstellt. Unter Punkt 2 werden die Kriterien für die Standortwahl der VHS als größte Weiterbildungsanbieter für Erwachsenenbildung der Stadt Wetzlar ausführlich dargestellt.

2. Fachliche Kriterien für einen neuen VHS-Standort

Der Bedarf an weiteren Unterrichtsräumlichkeiten, sowie an weiteren Arbeitsplätzen für Mitarbeiterinnen kann aktuell nur mit erheblichen Einschränkungen gedeckt werden. Insbesondere fehlt es an Räumlichkeiten, die flexibel und multifunktional, je nach der Kursform und dem -format, genutzt werden können. Aus diesem und anderen Bedarfen ergeben sich folgende Kriterien aus VHS-Sicht:

- Der Eingangsbereich der VHS bzw. des Servicebüros sollte so platziert werden, dass
 - a) er für Kunden optisch direkt wahrnehmbar und einladend ist und
 - b) die restlichen Mitarbeiterbüros sich in unmittelbarer Nähe zum Servicebüro befinden
- Mindestens 9 bis 10 Unterrichtsräume, die für eine Gruppengröße von bis zu 25 Personen geeignet sind (je 70 m²) und 4 kleinere Räume (je 40 m²).
- Die flexible Nutzung der Unterrichtsräume soll durch verstellbare Trennwände gewährleistet werden, um eine optimale Auslastung zu erzielen (vormittags werden für Integrationskurse z.B. größere Räume benötigt, während für die Abendkurse kleinere Räume gefragt sind).
- Zwei Besprechungsräume (Aktuell ist lediglich ein Besprechungsraum vorhanden, der als Durchgangsraum zum Kopiergerät sowie Aufenthalts- und Pausenraum für Dozentinnen genutzt wird. Eine ungestörte Durchführung von Besprechungen ist derzeit nicht möglich.)
- Speziell für den Deutsch als Fremdsprache/Zweitsprache-Bereich soll
 - a) ein Vorraum vorhanden sein, wo die Kunden in ungestörter Atmosphäre Einstufungstests schreiben können (aktuell werden die Tests im Flur geschrieben) und
 - b) eine Möglichkeit geschaffen werden, durch flexibel verstellbare Trennwand, zwei große Räume in einen Prüfungssaal umzufunktionieren.
- Ein zentraler **Materialraum** (für alle Unterrichtsmaterialien: von den Lehrwerken über Moderationsmaterial) mit abschließbaren Schränken für Teilnehmerunterlagen – idealerweise kombiniert mit einem zentralen Drucker zur Vervielfältigung der Unterrichtsunterlagen und einem PC-Platz für Kursleitungen.
- Barrierefreiheit – Selbständiger Zugang zu allen Räumlichkeiten für Rollstuhlfahrer/-innen. (Aktuelle Situation: Haupteingangstür ist nur mit Hilfe von anderen Teilnehmer/-innen zugänglich, Treppe zum Erdgeschoss ist durch Treppenlift nutzbar, für die Freischaltung muss die VHS-Verwaltung informiert werden. Zwischentüren sind brandschutzverstärkt und immer geschlossen. Hilfe von anderen Teilnehmer/-innen wird benötigt)
- Eine positive Außenwirkung und Wahrnehmung der Volkshochschule im innerstädtischen Kontext ist anzustreben.
- Eine nahegelegene und gute Anbindung an den ÖPNV ist im Hinblick auf die Nutzerstruktur notwendig.

- Aktionsbereiche außerhalb der eigentlichen Unterrichtsräume sind wünschenswert.
- Effiziente und platzsparende Planung der Büroflächen / Arbeitsplätze unter Reduzierung von ungenutzten Flächen und überdimensionierten Verkehrsflächen.
- Sanitäre Anlagen in angemessener Anzahl
- Ausreichende Klimatisierung, Heizung und Sonnenschutz.
- Ausreichender IT-Anschluss.
- Räumliche Nähe zur Stadtbibliothek – durch die Planung der gemeinsamen Aktionstage und Veranstaltungen können hohe Synergieeffekte erzielt werden.

3. Weitere Kriterien für die Standortsuche

Nach eingehender Prüfung geeigneter Liegenschaften ergeben sich zwei Standorte:

- 1) Spilburg (Bestand)
- 2) Neubau Gloelstraße / Bahnhofstraße

Die vorgenannten Liegenschaften werden unter folgenden Aspekten bewertet:

- Stadtentwicklung (Ziffer 3.1)
- Lage im Gebäude (Ziffer 3.2)
- Wirtschaftlichkeit (Ziffer 3.3)

Auf dieser Grundlage ergibt sich eine Priorisierung der beiden Standorte aus fachlicher Sicht (siehe Ziffer 4).

3.1 Lage unter dem Aspekt der Stadtentwicklung und der Erreichbarkeit

Spilburg:

Das Gebiet in der Spilburg erfährt durch die VHS aktuell keine nennenswerten Impulse. Durch einen Fortzug sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten, da genügend alternative Nutzungen für die leerfallenden Räumlichkeiten denkbar sind. Die VHS hat am Standort keine Auswirkungen auf das Stadtbild, da sie von außen faktisch nicht wahrnehmbar ist. In keinem beschlossenen städtebaulichen Konzept ist der Standort Spilburg als Standort für die VHS definiert. Das Ziel der Stadtentwicklung, die Stärkung der Innenstadt, kann durch den Verbleib der VHS am Standort Spilburg nicht vorangebracht werden. In der näheren Umgebung befindet sich die Bushaltestelle Spilburg. Die Entfernung beträgt rund 250 m. Werktags besteht tagsüber eine Anbindung an den ZOB mit einem 10/20 min-Takt. Die Fahrzeit beträgt 11 min. In den Abendstunden reisen die meisten Teilnehmer mit dem Kraftfahrzeug an, was zum einen an dem schlechteren 30/60 min-Takt und zum anderen an der subjektiv gefühlten Unsicherheit des Weges zur Bushaltestelle liegt. Der Standort ist mit dem privaten Kraftfahrzeug gut erreichbar. Derzeit bestehen keine offiziellen Parkplätze für die VHS. Die Teilnehmer parken derzeit im öffentlichen Straßenraum bzw. bis vor kurzem auf der Brachfläche

gegenüber. Der neue Vermieter plant die Anlage eines neuen Großparkplatzes (rund 300 Parkplätze) in ca. 150 m Entfernung auf der Brachfläche. Es ist davon auszugehen, dass diese Parkplätze gebührenpflichtig werden.

Neubau Gloelstraße / Bahnhofstraße

Der geplante Neubau ist unmittelbar im Bereich der Fußgängerzone Bahnhofstraße gelegen und von außen gut sichtbar. Die VHS würde für eine Belebung der Bahnhofstraße an einem strategisch wichtigen Standort sorgen.

In 350 m Entfernung befinden sich der ZOB und der Bahnhof Wetzlar, die beide über die Fußgängerzone erreichbar sind. Die Bushaltestelle Buderusplatz befindet sich zudem direkt gegenüber dem geplanten Gebäude. Der Standort ist mit dem privaten Kraftfahrzeug gut erreichbar. Im geplanten Gebäude werden ca. 250 Parkplätze entstehen. Weitere Parkhäuser und Parkplätze mit insgesamt ca. 2.000 Parkplätzen sind im Bahnhofsquartier und im Umfeld vorhanden. Diese sind weitestgehend kostenpflichtig.

3.2 Lage im Gebäude

Spilburg:

Die bestehenden Räumlichkeiten eignen sich prinzipiell für eine VHS Nutzung, jedoch ist das Verhältnis zwischen Verkehrsflächen zu Nutzflächen, sprich Seminar- und Büroräumen ungünstig, da die Flure unnötig breit sind. Des Weiteren besteht ein Mangel an flexibel nutzbaren Unterrichtsräumen. Ein barrierefreier Zugang ist wie unter Ziffer 2 beschrieben nur bedingt vorhanden.

Neubau Gloelstraße / Bahnhofstraße:

Im Rahmen des geplanten Neubaus können die Räumlichkeiten entsprechend der Anforderungen der VHS geplant werden, wodurch eine höhere Flächeneffizienz, als auch eine höhere Qualität des Lehrangebotes erzielt werden kann. Das Gebäude wird barrierefrei geplant. Im gesamten Gebäudekomplex sind vier Aufzüge vorgesehen, wovon sich zwei im Bereich der VHS-Flächen befinden sollen.

3.3 Wirtschaftlichkeit

Spilburg:

Die Warmmiete beträgt derzeit ca. 10,00 € / m² + 2 % jährliche Steigerung (ohne Strom und Wasser), Die Mietausgaben betrugen im 2016 164.509,07 € für die Fläche von 1.564,79 m². Das Jugendbildungswerk zahlt zusätzlich für die eigenen Flächen weitere 16.400 €. Die Mietdauer ist aufgrund des Vermieterwechsels noch nicht abschließend verhandelt. Aufgrund des Vorvertrags ist derzeit von einer Mietdauer von 10 Jahren auszugehen. Die abschließenden Konditionen des Mietvertrages sind mit dem neuen Vermieter auszuhandeln. Resultierend aus dem bestehenden Vertrag kann nach dem derzeitigen Stand von einer jährlichen Mietpreisanpassung von 2 % ausgegangen werden.

Neubau Gloelstraße / Bahnhofstraße:

Die Warmmiete würde 10,90 € / m² betragen (ohne Strom und Wasser). Das würde eine Jahresmiete für das erste Jahr in Höhe von 209.280,- € für die Fläche von 1.600 m² ergeben. Die Mietdauer ist noch nicht abschließend festgelegt. Nach derzeitigem Stand und ersten Verhandlungen ist von einer Mietdauer von 15 Jahren auszugehen. Die Konditionen sind noch abschließend zu verhandeln. Nach derzeitigem Stand ist in den ersten 5 Jahren nicht von einer Mietpreisanpassung auszugehen. Anschließend soll die Mietpreisanpassung 2 % jährlich betragen.

4. Priorisierung aus fachlicher Sicht

Unter Bewertung aller maßgeblichen Kriterien ergibt sich aus fachlicher Sicht folgende Reihenfolge in der Priorisierung der Angebote:

1. Priorität: *Neubau Gloelstraße / Bahnhofstraße*

- Berücksichtigung der VHS-Bedürfnisse bereits bei der Neuplanung (Empfangsbereich, Kursräume, Büroflächen),
- direkter Zugang zur VHS von der Fußgängerzone Bahnhofstraße als wichtiger Beitrag zur Belebung der Bahnhofstraße,
- bessere Präsenz der VHS in der Innenstadt / bessere Wahrnehmbarkeit,
- Synergieeffekte zwischen der VHS, der Stadtbibliothek und des Ausstellungssaals des Kulturamtes und
- bessere Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel

2. Priorität *Spilburg*

- ruhige Lage,
- gute Erreichbarkeit mit MIV und ÖPNV (Mo.-Fr.),
- vergleichsweise etwas günstigeres Mietangebot und
- es wäre kein Umzug notwendig

5. Zusammengefasster Angebotsvergleich

In der Anlage werden die für die Priorisierung maßgeblichen Kriterien noch einmal in einer zusammenfassenden Übersicht dargestellt.