



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 321/23

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft
FB Bildung und Familie

Sachbearbeitung:

Annette Angerbauer
Thomas Albrecht
Martina Wörner

Datum:

16.11.2023

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Bauausschuss	07.12.2023	ÖFFENTLICH

Betreff: Anmietung des EG Stuttgarterstr. 35/1 als Seminarräume für die Volkshochschule der Stadt Ludwigsburg

Bezug SEK: Handlungsfeld 09 (Bildung und Betreuung)/ SZ 03 / OZ 01

Bezug:

Anlagen: Grundriss Erdgeschoss, Stuttgarter Straße 35/1 in Ludwigsburg

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, Seminarräume und Nebenflächen für die Volkshochschule der Stadt Ludwigsburg im Gebäude Stuttgarter Str. 35/1 in Ludwigsburg mit einer Fläche von ca. 255,60 m² zu einem monatlichen Mietpreis von 3.258,90 EUR zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung von 766,80 EUR sowie einem Außenstellplatz von 60,00 EUR -vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplans 2024 ff.- anzumieten.

Sachverhalt/Begründung:

Allgemein:

Die Volkshochschule Ludwigsburg führt mit großem Erfolg Integrationskurse (IK) sowie Berufssprachliche Kurse (BSK) im Auftrag des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) durch. Derzeit besuchen täglich etwa 350 Menschen einen „BAMF-Kurs“. Die Wartelisten sind dabei unverhältnismäßig lang und Interessenten müssen meist mehrere Monate warten, bis ein entsprechender Kursplatz angeboten werden kann.

Ursächlich für die langen Wartezeiten sind insbesondere fehlende Unterrichtsräume. Diese müssen Anmietung des EG Stuttgarterstr. 35/1 als Seminarräume für die Volkshochschule der Stadt Ludwigsburg

den Vorgaben des BAMF entsprechen und darüber hinaus für ein entsprechendes Kursangebot ausdrücklich zugelassen werden. Trotz der langjährigen, intensiven und eindringlichen Suche konnte die Volkshochschule kein anforderungsgerechtes Mietobjekt finden.

Seit nahezu fünfjähriger Suche bietet sich erstmals ein Ersatz damals weggefallener Seminarräume: Das Mietobjekt „Stuttgarter Straße 35/1“ ist mit vier Unterrichtsräumen ausgestattet und ist für geplante Bildungsangebote geeignet. Darüber hinaus entspricht die Nutzungsfläche den Anforderungen des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge, sodass die gesamte Bandbreite, von Alphabetisierungs-, Integrations- und Berufssprachlichen Kursen unterrichtet werden kann.

Gesellschaftlicher Nutzen:

Durch eine ergänzende Raumkapazität können etwa 90 Kursmodule zusätzlich durchgeführt werden, dies entspräche, vage angenommen, eine Steigerung von circa 150 Teilnehmenden insgesamt. Es ist anzunehmen, dass Interessenten infolgedessen deutlich zügiger mit entsprechenden Kursen starten können. Diese Wartezeitverkürzung bedeutet auch eine frühere Aufnahme in den Arbeitsmarkt.

Finanzierung:

Alle anfallenden Raumkosten werden vollumfänglich durch BAMF-Kursertträge finanziert. Die Volkshochschule Ludwigsburg hat hierbei mit verschiedenen Auslastungsszenarien kalkuliert. Als Grundannahme wurden unter Anderem 16 Teilnehmende pro Kurs (Maximal zulässige Auslastung: 25 Teilnehmende), reale Nutzungszeiten, Umlageaufwendungen für Möbel, Technik, Medien und Honorarausgaben sowie Miete und Nebenkosten zugrunde gelegt. In allen Annahmen ergibt sich ein positiver Deckungsbeitrag im fünfstelligen Bereich. Konkret und je nach Szenario ist von einer Summe in Höhe von zwischen 10.000 Euro und 20.000 Euro Gewinn pro Monat auszugehen.

Der Mietbeginn ist für das 1. Quartal 2024 vorgesehen.

Das Mietverhältnis soll für die Dauer von 10 Jahren fest vereinbart werden und kann sich anschließend voraussichtlich um weitere 5 Jahre verlängern, sofern die Stadt die Anmietoption ausübt. Das Mietverhältnis läuft danach auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten weiter.

Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Angemietete Fläche ca. 255,60 m ²	3.258,90 EUR
1 Außenstellplatz	60,00 EUR
<hr/>	
Monatliche Kaltmiete inklusive Stellplatz	3.318,90 EUR
Nebenkostenvorauszahlung zurzeit ca. 3,00 EUR je m ²	766,80 EUR
<hr/>	
Monatliche Miete inkl. Nebenkostenvorauszahlung	4.085,70 EUR

Die Kaltmiete beträgt monatlich 3.258,90 EUR, dies entspricht 12,75 EUR/m².

Die Anmietung ist umsatzsteuerfrei.

Die notwendigen konsumtiven Mittel für die Anmietung in Höhe von 51.709 EUR jährlich, sind im Teilhaushalt des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft unter der Kostenart 4231 0010 – Mieten und Pachten – und der Kostenart 4241 0080- Fremdreinigung- zum Haushalt 2024 angemeldet.

Die zusätzlichen Einnahmen des Fachbereichs Bildung und Familie werden über das Änderungsverzeichnis noch zum Haushalt 2024 angemeldet.

Insgesamt ist mit Mehreinnahmen von ca. 150.000 Euro pro Jahr durch die Anmietung der Räume zu rechnen.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: Einnahmen: ca. 488.000 EUR pro Jahr Ausgaben: ca. 338.700 EUR		
Ebene: Haushaltsplan		Produktgruppe 1124, 2710		
Teilhaushalt 65, 48		31400000 Zuweisungen lfd. Zwecke Bund		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		33210000 Benutzungsgebühren		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		42310010 Miete u. Pachten unbewegl. Vermögen		
Investitionsmaßnahmen		42410080 Fremdfinanzierung		
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja, Mittel sind zum HH 2024 angemeldet <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
48605000, Kostenstelle FB 65 noch nicht vorhanden	31400000			
	33210000			
	42310010			
	42410080			
	42710030			

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler:

DI, DII, FB20, FB 48



LUDWIGSBURG

NOTIZEN