

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Zukunft Stadtarchiv 2.0



Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Fortschreibung Status quo.....	5
3.	Zu Grunde liegende Annahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung.....	6
4.	Darstellung der zu erwartenden Folgekosten	7
5.	Fazit.....	8

Ansprechpartner:
Fachdienst Kämmerei, Finanzsteuerung

Thomas Hoffmann
Investitionscontroller
thoffmann@schwerin.de
0385 – 545 1310

Daniel Riemer
Fachdienstleiter
driemer@schwerin.de
0385 – 545 1306

Stand: 24.Juli 2023

1. Vorbemerkungen

Gemäß dem Landesarchivgesetz ist das Stadtarchiv dem kommunalen Pflichtaufgabenbereich zugeordnet. Derzeit nutzt die Landeshauptstadt Schwerin in Erfüllung dieser Pflichtaufgabe insgesamt 10 Gebäude, in welchen Archiv- und Museumsgüter untergebracht werden. Diese, in der Regel nicht zum Zwecke der Lagerung von Archiv- sowie Museumsgütern errichteten Gebäude, verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Aufgrund der nachfolgend aufgelisteten Gründe, wurde im Zuge der Haushaltsplanung 2023/2024 eine Abwägung gegen die aktuell genutzten Archivstandorte und zu Gunsten eines zentralen Archivstandortes in der Werkstraße 111 und 108 vorgenommen.

- A hohe Mobilitätskosten aufgrund der im Stadtgebiet verteilten Standorte,
- B momentan genutzte Gebäude nicht als Archiv bzw. Depotgebäude ausgerichtet (z. B. unzureichende klimatische Verhältnisse für dauerhafte sachgerechte Lagerung),
- C Kapazitätsgrenzen an vorhandenen Standorten nahezu erreicht (98% Auslastung),
- D keine Erweiterungsmöglichkeiten an den aktuellen Standorten (z. B. stadthistorisch relevante Akten der Jahre 1990-2020 können bereits nicht mehr aufgenommen werden),
- E hohe Verbrauchskosten und
- F alle Standorte weisen teils erhebliche Sanierungsbedarfe auf, welche kurz- bzw. mittelfristig umzusetzen wären.

In diesem Zusammenhang wurde durch das ZGM eine Kostenübersicht erstellt, welche die aktuellen Verbrauchskosten sowie die geschätzten Sanierungskosten der aktuellen Standorte aufzeigt.¹ Auf Grundlage dieser Kostenübersicht wurde eine Folgekostenbetrachtung durchgeführt, in dessen Ergebnis die Zentralisierung des Archivs gegenüber der Aufrechterhaltung der aktuell genutzten Standorte wirtschaftlich dargestellt werden konnte.

Mit rechtsaufsichtlicher Entscheidung vom 12. April 2023 wurde der mit der Zentralisierung des Archivs verbundene Investitionskreditbedarf entsprechend § 52 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V genehmigt.

Zwischenzeitlich konnte durch die Landeshauptstadt Schwerin eine alternative Möglichkeit der Zentralisierung des Archivs erarbeitet werden. Hintergrund war, dass die zuvor dargestellte Zentralisierung in der Werkstraße 111 und 108 voraussetzt, dass die entsprechenden Gebäude frei und für das Archiv entsprechend hergerichtet werden können. Die Werkstraße 111 ist frei und die im Haushalt 2023/2024 veranschlagten Mittel können für die Herrichtung verwendet werden. Das Gebäude in der Werkstraße 108 wird gegenwärtig durch das Regionale Berufliche Bildungszentrum Gesundheit, Soziales und Gewerbe (RBB GeSo) genutzt. Das Gebäude wird freigezogen und stünde für das Archiv zur Verfügung, wenn der sich parallel in Planung befindliche Neubau der RBB GeSo abgeschlossen ist. Nach aktuellem Planungsstand ist mit einer Fertigstellung der neuen RBB GeSo jedoch nicht vor 2029 zu rechnen. Mit der sich anschließenden Herrichtung der Werkstraße 108 ist ein Umzug des Archivs folglich nicht vor 2030/2031 möglich.

Die alternative Möglichkeit zur Zentralisierung des Archivs am Standort Werkstraße umfasst weiterhin die Einbeziehung der Werkstraße 111, welche zeitnah für das Archiv hergerichtet

¹ Anlage 1 – Kostenübersicht Archivstandorte

werden soll. Anstatt der Werkstraße 108, welche aus den o. g. Gründen nicht vor 2030/2031 durch das Archiv bezogen werden kann, soll der Speicher in der Röntgenstraße 22 als zweiter Archivstandort ertüchtigt werden. Der Einbeziehung des Speichers liegt zu Grunde, dass dieses unter Denkmalschutz stehende Gebäude, gewisse klimatische und räumliche Bedingungen aufweist, die für die Nutzung als Archivstandort vorteilhaft sind. Hierzu gehören:

- Kaum bis keine Fenster in den Räumlichkeiten, welche aufgrund der denkmalgeschützten Fassade auch im Zuge einer Sanierung nicht hergestellt werden können (Erschwernis mit Blick auf andere potenzielle Nutzungsmöglichkeiten)
- Nahezu vollständige Entkernung möglich
- Statische Voraussetzungen sind gegeben, um flächendeckend Rollanlagen zu installieren, um die vorhandenen Flächen möglichst effektiv zu nutzen

Darüber hinaus ist der Speicher gegenwärtig ohne Nutzung. Die entsprechende Vorplanungsleistung vorausgesetzt, könnte die Herrichtung im Vergleich zur Werkstraße 108 zeitnah umgesetzt werden.

Im Folgenden erfolgt zunächst (2.) die Fortschreibung der ursprünglich geplanten Zentralisierung in der Werkstraße 108 und 111, um dem Umstand der deutlich verzögerten möglichen Nutzung Rechnung zu tragen, die auf die zeitlich nicht zu beeinflussende Maßnahme Neubau RBB Gesundheit und Soziales zurückzuführen sind.

Anschließend (3. und 4.) erfolgt darauf basierend die Darstellung der Wirtschaftlichkeit der Standortzentralisierung in der Werkstraße 111 und des Speichers in der Röntgenstraße 22.

2. Fortschreibung Status quo

Folgende Parameter haben sich gegenüber dem Stand der Haushaltsplanung 2023/2024 im Frühjahr 2022 geändert:

- A Veränderung Zinssatz von 1,0 % auf 2,5 %,
- B zusätzliche Einbeziehung von 30% der Investitionsbedarfe der aktuellen Standorte, welche bis zum Freiwerden der Werkstraße 108 weitergenutzt werden müssen und
- C Tilgung fristenkongruent zur Nutzungsdauer.

Daraus ergibt sich folgende veränderte Ausgangssituation:

Zentralisierung in der Werkstraße Berechnung in der HH-Planung 23/24		Zentralisierung in der Werkstraße Status Quo	
Gesamtbaukosten in €	3.600.000	Gesamtbaukosten in € **	6.605.700
Zuwendungsbetrag in €	0	Zuwendungsbetrag in €	0
Eigenanteil in €	3.600.000	Eigenanteil in €	6.605.700
Nutzfläche in m ² *	6.388	Nutzfläche in m ² *	6.388
Nutzungsdauer in Jahren	50	Nutzungsdauer in Jahren	50
<u>Finanzhaushalt</u>		<u>Finanzhaushalt</u>	
Auszahlungen	262.139	Auszahlungen	278.825
davon Sach	64.139	davon Sach	64.139
davon Zins (i = 1,0%)	18.000	davon Zins (i = 2,5%)	82.571
davon plan. Tilgung (20 Jahre)	180.000	davon plan. Tilgung	132.114
Einzahlungen	0	Einzahlungen	0
Nettoauszahlungen	262.139	Nettoauszahlungen	278.825
<u>Ergebnishaushalt</u>		<u>Ergebnishaushalt</u>	
Aufwendungen	154.139	Aufwendungen	278.825
davon AfA	72.000	davon AfA	132.114
davon Sachaufw.	64.139	davon Sachaufw.	64.139
davon Zinsaufw. (i = 1,0 %)	18.000	davon Zinsaufw. (i = 2,5 %)	82.571
Erträge	0	Erträge	0
Nettoaufwendungen	154.139	Nettoaufwendungen	278.825

Im ursprünglichen Wirtschaftlichkeitsvergleich waren für die Bestandsstandorte jährliche Nettoaufwendungen in Höhe von 355.800 Euro zu berücksichtigen. Demnach ist die Zentralisierung nach den aktuellen Parametern dem Erhalt der heutigen Standorte **weiterhin** vorzuziehen, da ca. 75.000 Euro weniger Jahresnettoaufwendungen anfallen.

** 3 Mio. Euro für die Werkstraße; 2x 300 TEUR für Abbruchmaßnahmen; 30% der Investitionsbedarfe für die aktuellen Standorte, welche dann in die Werkstraße 108 übergehen würden

3. Zu Grunde liegende Annahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Nachfolgend werden die Annahmen aufgelistet, welche der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu Grunde gelegt worden sind.

- A Entgegen der als Anlage beigefügten Kostenübersicht wurden die Gesamtbaukosten für die Herrichtung in der Werkstraße auf 4,4 Mio. € geschätzt. Hiervon entfallen 2,0 Mio. € auf die Werkstraße 108, welche erst in 2029/2030 hergerichtet werden kann und 2,4 Mio. € auf die Werkstraße 111.
- B Aufgrund des langen zeitlichen Vorlaufs, bis die Werkstraße 108 hergerichtet werden kann, wird kalkuliert, dass für die bis dahin weiter vorzuhaltenden, teils stark sanierungsbedürftigen Standorte, mindestens 30% der kalkulierten Investitionskosten tatsächlich anfallen, um den Betrieb bis zum Umzug in die Werkstraße 108 aufrecht erhalten zu können.
- C Die Gesamtbaukosten erhöhen sich um 2 x 0,3 Mio. € für den Abbruch von aktuell genutzten Bestandsobjekten.
- D Die Gesamtbaukosten für den Speicher werden auf 10,0 Mio. € geschätzt.
- E Für die Sanierung des Speichers wird eine Städtebauförderung (Anteil Bund/Land) von 60% einkalkuliert.
- F Die Sachkosten (Strom/Wasser/Gas) der aktuell genutzten Standorte belaufen sich auf durchschnittlich 10,04 €/m² p. a.. Diese durchschnittlichen Sachkosten wurden auch für die neuen Standorte angesetzt.
- G Die Tilgung erfolgt analog der Abschreibungs-/Nutzungsdauer über 50 Jahre.
- H Für die Kreditaufnahme wurde ein durchschnittliches Zinsniveau von 2,5 % einkalkuliert.
- I Teile der Flächen im Speicher werden gegen einen Mietzins von 975,00 € monatlich zzgl. einer anteiligen Beteiligung an den Nebenkosten an das Flippermuseum vermietet.
- J Anschaffungskosten für Ausstattungsgegenstände, wie z. B. Rollanlagen, wurden in den Vergleich nicht mit einbezogen, da diese unabhängig vom Standort anfallen würden und damit keine Relevanz für den Vergleich haben.

4. Darstellung der zu erwartenden Folgekosten

Ausgehend von zu erwartenden Jahresnettoaufwendungen in Höhe von 278.825 Euro im Status quo, stellt sich die Wirtschaftlichkeit für die Zentralisierung an den Standorten Werkstraße 111 und Röntgenstraße 22 unter Beachtung der zu Grunde liegenden Parameter (sh. 3.) wie folgt dar:

Verteilung auf Werkstraße und Speicher			
Werkstraße 111		Speicher	
Gesamtbaukosten in € ***	3.000.000	Gesamtbaukosten in €	10.000.000
Zuwendungsbetrag in €	0	Zuwendungsbetrag in €	6.000.000
Eigenanteil in €	3.000.000	Eigenanteil in €	4.000.000
Nutzfläche in m ²	2.385	Nutzfläche in m ²	2.230
Nutzungsdauer in Jahren	50	Nutzungsdauer in Jahren	50
<u>Finanzhaushalt</u>		<u>Finanzhaushalt</u>	
Auszahlungen	121.447	Auszahlungen	152.391
davon Sach	23.947	davon Sach	22.391
davon Zins (i = 2,5%)	37.500	davon Zins (i = 2,5%)	50.000
davon plan. Tilgung	60.000	davon plan. Tilgung	80.000
Einzahlungen	0	Einzahlungen aus Vermietung	21.741
Nettoauszahlungen	121.447	Nettoauszahlungen	130.650
<u>Ergebnishaushalt</u>		<u>Ergebnishaushalt</u>	
Aufwendungen	121.447	Aufwendungen	272.391
davon AfA	60.000	davon AfA	200.000
davon Sachaufw.	23.947	davon Sachaufw.	22.391
davon Zinsaufw. (i = 2,5 %)	37.500	davon Zinsaufw. (i = 2,5 %)	50.000
Erträge	0	Erträge aus Auflösung SoPo	120.000
		Erträge aus Vermietung	21.741
Nettoaufwendungen	121.447	Nettoaufwendungen	130.650

*** Baukosten von ca. 1,9 Mio. Euro (Kalkulation Zentrales Gebäudemanagement – ZGM), hier auf 2,4 Mio. Euro geschätzt + 2x300.000 Euro für Abbruch von 2 Bestandsgebäuden

5. Fazit

Die Darstellung der zu erwartenden Folgekosten zeigt auf, dass unter Bezugnahme auf die zu Grunde gelegten Annahmen, die Herrichtung des Speichers gegenüber der Herrichtung der Werkstraße 108 wirtschaftlich darstellbar ist.

Bei der im Ergebnis weiter zu verfolgenden Maßnahme entstehen Jahresnettoaufwendungen in Höhe von 252.000 Euro und damit noch einmal gut 26.000 Euro weniger, als im Falle der bisher favorisierten Zentralisierungslösung in den Objekten Werkstraße 108 und 111.

Neben der finanziellen Vorteilhaftigkeit wiegt darüber hinaus der zeitliche Vorteil. Während eine Herrichtung der Werkstraße 108 erst nach Auszug der RBB GeSo frühestens ab 2029 beginnen könnte, kann die Herrichtung des Speichers unmittelbar geplant werden.

Darüber hinaus ist die Maßnahme auch durch die zukünftige Nutzung eines leerstehenden, zentral gelegenen und dem Verfall drohenden Gebäudes aus denkmalschutzrechtlichen sowie städtebaulichen Gesichtspunkten absolut vorteilhaft.