LANDESHAUPTSTADT **SCHWERIN**

Landeshauptstadt Schwerin • Die Oberbürgermeisterin • Postfach 11 10 42 • 19010 Schwerin

Die Oberbürgermeisterin

Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin

Hausanschrift: Am Packhof 2-6 • 19053 Schwerin
Zimmer:
Telefon: 0385 545-1001
Fax: 0385 545-1019
E-Mail: agramkow@schwerin.de

Ihre Nachricht vom/Ihre Zeichen	Unsere Nachricht vom/Unser Zeichen	Datum	Ansprechpartner/in
		2013-02-07	Heidrun Hamann

37. Sitzung der Stadtvertretung am 28.01.2013
hier: Beschluss über das Konzept für die Entwicklung der Stadtbibliothek Schwerin
Vorlage: 01242/2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.01.2013 wurde das Konzept für die Entwicklung der Stadtbibliothek mit einer Änderung im Punkt 9.2 beschlossen. Weiterhin wurde ich beauftragt bis zum 12.02.2013 zu folgenden Punkten die Stadtvertretung zu informieren:

Beschlusspunkt 2
Die Oberbürgermeisterin wird mit Blick auf die dauerhaft entfallene finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt beauftragt, alle notwendigen planerischen und konzeptionellen Maßnahmen für die vollständige Nutzung des Bestandes im Hauptgebäude "Perzinahaus", ggf. mit einem ergänzenden kleineren Anbau, zu prüfen und die Ergebnisse der Stadtvertretung bis zum 12. Februar 2013 vorzulegen. Dabei darf der städtische Finanzierungsanteil (ohne Fördermittel) für Sanierung und Umbau bzw. Anbau 1,5 Mio. Euro nicht übersteigen.

Entsprechend der Vorgaben dieses Beschlusses befindet sich in der Anlage eine Berechnung des ZGMs über den Umfang einer möglichen Nutzung des jetzigen Standortes. Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter dem im Beschluss geforderten finanziellen Rahmen eine weitere Nutzung als Bibliothek entsprechend beschlossenem Konzept nicht möglich ist.
(Schreiben ZGM - siehe Anlage 1)

Beschlusspunkt 3 und 4
Parallel dazu wird die Oberbürgermeisterin beauftragt, mit den Vermietern der Standorte "Schweriner Höfe" und Schmiedestraße 10-12 alle notwendigen Verhandlungen zur Anmietung eines der Objekte, auf der Grundlage der Mietangebote der Firmen
a. Wille und Christen Immobilien Management GmbH vom 26.09.2012 und
b. Bosse und Partner GmbH vom 17.10.2012

zu führen und die Resultate zum Vergleich mit der Vorlage nach Nr. 2. bis zum 12. Februar 2013 der Stadtvertretung vorzulegen.
Bei den Verhandlungen nach Nr. 3 ist alternativ auch ein kurzfristiges Mietangebot mit dem Ziel abzufordern, eine Kooperation/Fusion mit der Landesbibliothek am Standort Johannes-Stelling-Straße ab 2018 nicht auszuschließen.

Die Verwaltung hat noch einmal mit beiden Anbietern konkrete Verhandlungen geführt und jeweils Angebote für 5 und 10 Jahre Laufzeit abgefordert. Diese sind in tabellelarischer Form in der Anlage 2 beigefügt.
Die Vertragsentwürfe, die im Detail noch nachverhandelt werden müssen, sind in der Verwaltung einzusehen.

Ich bitte Sie um wohlwollende Kenntnisnahme der Prüf- und Verhandlungsergebnisse. Gern würde ich mit den Fraktionen zum weiteren Verfahren ins Gespräch kommen.

Mit freundlichen Grüßen

Angelika Gramkow

Anlagen

ZGM
ZENTRALES GEBÄUDEMANAGEMENT

Landeshauptstadt
Stadtbibliothek
Frau Hamann
Wismarsche Str. 144
19053 Schwerin

Landeshauptstadt Schwerin
Die Oberbürgermeisterin
Zentrales Gebäudemanagement Schwerin
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin

Hausanschrift: Friesenstraße 29, 19059 Schwerin
Zimmer: 213 - 215
Telefon: (03 85) 7434-400
Telefax: (03 85) 7434-412
E-Mail ubartsch@schwerin.de

Ihre Nachricht vom/Ihre Zeichen	Unsere Nachricht vom/Unser Zeichen	Datum	Ansprechpartner/in
		2013-02-07	Herr Bartsch

Sehr geehrte Frau Hamann,

zu Pkt. 2 des Prüfauftrages aus dem beschlossenen Ersetzungsantrag zur Drucksache 01242/2012 hatte das ZGM die Beantwortung übernommen. Die folgende Stellungnahme übersende ich zu Ihrer weiteren Verwendung.

Der Prüfauftrag zu Pkt. 2 setzt folgende ausdrückliche Maßgaben voraus:

- das Vordergebäude in der Wismarschen Strasse soll weitgehend als Bibliotheksgebäude genutzt werden.
- ein Erweiterungsbau kann vorgesehen werden.
- für die Gesamtbaumaßnahme darf ein städtischer Finanzierungsanteil in Höhe von 1,5 Mio. € nicht überschritten werden.

Die folgende Untersuchung hat zudem zugrunde gelegt,

- dass der unvermeidbare Abriss des Hintergebäudes im Rahmen der Maßnahme erfolgen soll,
- dass in dem vorgegebenen maximalen städtischen Finanzierungsanteil bei Zugrundelegung von Städtebaufördermitteln sowohl der direkt verbleibende Eigenanteil der Stadt Schwerin wie auch der Drittelanteil der Stadt als üblicher Bestandteil der Städtebaufördermittel zu berücksichtigen ist.

1. Die Prüfung hat ergeben, dass unter den genannten Voraussetzungen sowohl das Raumprogramm der Bibliotheksneuordnung mit einer Nutzfläche von 1.500 qm nicht erfüllt werden kann, als auch darüber hinaus sogar von einer dauerhaften und erweiterten Nutzung des Vordergebäudes Wismarsche Strasse für Bibliothekszwecke abgeraten werden muss.

Hausanschrift:
Zentrales Gebäudemanagement Schwerin (ZGM)
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin
Friesenstraße 29
19059 Schwerin

Betriebsleitung:
Ulrich Bartsch
Telefon: + 49 385 / 7434 - 400
Telefax : + 49 385 / 7434 - 412

Bankverbindung:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
BLZ 14 052 000
Kto.-Nr. 300 054 572

Die begrenzte Finanzierungsanteilssumme der Stadt Schwerin lässt einen Anbau mit einer Fläche von rund 500 bis 700 qm zu (Berechnung siehe unten unter 2.). Damit müsste das Vordergebäude weitgehend für Bibliothekszwecke umgebaut werden, um überhaupt eine annähernd genügende Fläche zu erhalten.

Im Erdgeschoss des Vordergebäudes stehen rund 200 qm für eine Bibliotheksnutzung zur Verfügung. Aber bereits das 1. Obergeschoß des Vordergebäudes (Perzinasaal als ehemaliger Lesesaal) ist für erweiterte Bibliothekszwecke ungeeignet.

Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der geringen Deckentraglast. Mit Datum vom 11.9.2012 liegt zur gegenwärtigen Interimsnutzung des Perzinasaales für die Bibliothekszwecke eine tragwerksplanerische Stellungnahme zur zulässigen Regalbelastung durch Bücher vor. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Aufstellen von Regalen lediglich durch geringere Bestückung, vorzugsweise durch das Herausnehmen von Regalböden die Belastung in Grenzen gehalten und damit die Tragfähigkeit der Decke gewährleistet werden könne.

Nach Auffassung des ZGM ist ein Gebäude für eine beabsichtigte Nutzung dann nicht wirklich geeignet, wenn nur durch ein dauerhaft strenges Handlungsregime die sichere Benutzbarkeit gewährleistet werden kann. Auch das genannte Gutachten verhält sich hierzu wie folgt wörtlich:

Aus meiner Erfahrung mit Bibliotheken und Archiven, verbunden mit zahlreichen Statik-Gutachten und statischen Nachrechnungen zu Tragwerksschäden, Notabsteifungen etc., weiß ich, dass Tragwerke, insbesondere Decken, im Laufe der Zeit gnadenlos überlastet werden, indem zusätzliche Bücher und Akten eingelagert und weitere Regale aufgestellt werden, ohne sich Gedanken zur Tragfähigkeit des Gebäudes zu machen. Zudem können Laien, auch bei ausgeschilderten Deckennutzlastangaben die Massen kaum einschätzen. Die Kontrolle nur dem Eigentümer bzw. Nutzer zu überlassen, halte ich für riskant !

Hinzu kommen weitere Punkte, die einer Nutzung des Vordergebäudes für Bibliothekszwecke entgegenstehen. So ist über das 1. Obergeschoss hinaus im gesamten Vorderhaus die Deckentragfähigkeit in allen Etagen nicht für eine Bibliotheksnutzung geeignet. Bei Nutzung des gesamten Vorderhauses als Bibliothek sind zudem die Betriebsabläufe über mehrere Etagen schwer realisierbar, wenn dort Publikumsverkehr stattfinden soll. Dazu zählt, dass die Spindeltreppe in den Perzinasaal nicht als Besuchertreppe von der Belastung her ausgelegt ist. Momentan dürfen nur Einzelpersonen nacheinander die Treppe benutzen. Es bedürfte insgesamt eines neuen inneren Erschließungssystemes.

Das neue innere Erschließungssystem müsste auch die bauliche Anlage eines zweiten Flucht- und Rettungsweges vorsehen. Dieser war bislang über die zukünftig wegfallende rückwärtige Bebauung gewährleistet. Die abzureißenden Gebäudeteile beinhalteten weiterhin die Heizungsanlage für das Gesamtobjekt, die umgelegt bzw. neu einzurichten ist. Es entstehen insgesamt Kostenfaktoren, die im Verhältnis zu der aus dem zu errichtenden Anbau gewonnenen Nutzfläche hoch erscheinen.

Hausanschrift:
Zentrales Gebäudemanagement Schwerin (ZGM)
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin
Friesenstraße 29
19059 Schwerin

Betriebsleitung:
Ulrich Bartsch
Telefon: + 49 385 / 7434 - 400
Telefax : + 49 385 / 7434 - 412

Bankverbindung:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
BLZ 14 052 000
Kto.-Nr. 300 054 572

2. Um eine Aussage für die Größe eines eventuell zu errichtenden Anbaues bei Einhaltung des vorgegebenen maximalen städtischen Finanzierungsanteiles zu erhalten, sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen.

   Zunächst waren die Kosten für die notwendigen Abbrucharbeiten und die notwendigen Arbeiten am Gebäudebestand des Vordergebäudes zu ermitteln einschließlich der darauf voraussichtlich entfallenden Städtebaufördermittel in den z. T. unterschiedlichen Fördersätzen. Errechenbar sind daraus der verbleibende städtische direkte Eigenanteil sowie der indirekte Dritteleigenanteil bei den Fördermitteln (vgl. beigefügteTabelle). Sie betragen zusammen 565.286,50 €.

   Die Summe der Eigenanteile und der nicht förderfähigen Kosten ist sodann von dem vorgegebenen maximalen Finanzierungsanteil in Höhe der 1,5 Mio. € abzusetzen.
   Es verbleiben 934.713,50 €, die - als Eigenanteil - für den Anbau zur Verfügung stehen.

   Hinzuzurechnen ist der voraussichtliche Städtebauförderbetrag für den Anbau wiederum unter Berücksichtigung der Eigenanteile.

   Im günstigen Fall können An- und Neubauten einer Förderquote von 75 % unterfallen. Damit ist von einem direkten Eigenanteil von 25 % zuzüglich des Drittelanteils der Förderquote (1/3 von 75 % =25 %) mithin einem Gesamteigenanteil von 50 % auszugehen. Die für den Anbau verbleibenden 934.713,53 € entsprächen dem 50 % Gesamteigenanteil und sind um die Förderung - verbleibende 50 % - zu ergänzen, sodass für den Anbau ein Gesamtbetrag in Höhe von 1.869.427,00 € vorgesehen werden könnte.

   Im weniger günstigen Fall können An- und Neubauten einer Förderquote von 50 % unterfallen. Damit ist von einem direkten Eigenanteil von 50 % zuzüglich des Drittelanteils der Förderquote (1/3 von 50 % =17 %) mithin einem Gesamteigenanteil von 67% auszugehen. Die für den Anbau verbleibenden 934.713,50 € entsprächen in diesem Fall dem 67 % Gesamteigenanteil und sind um die Förderung - verbleibende 33 % - zu ergänzen, sodass für den Anbau ein Gesamtbetrag in Höhe von 1.395.094,80 € vorgesehen werden könnte.

   Um nunmehr abschließend die Größe des Anbaues zu ermitteln, ist von geschätzten Baukosten auszugehen. Für vollständige Bibliotheksneubauten könnten aus dem Vergleich anderer Städte qm-Baupreise in Höhe ca. 3.300,00 €/ BGF zugrunde gelegt werden. Allerdings soll hier nur noch ein Anbau errichtet werden unter der Maßgabe, dass ein Großteil von Bibliotheksfunktionen bereits im Vordergebäude eingerichtet wird. Es erscheint daher angemessen, als Baukostenansatz auf den Vergleich zu üblichen Gemeindebauten zurückzugreifen. Dieser liegt bei 2.614,00 € / BGF.

Hausanschrift:
Zentrales Gebäudemanagement Schwerin (ZGM)
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin
Friesenstraße 29
19059 Schwerin

Betriebsleitung:
Ulrich Bartsch
Telefon: + 49 385 / 7434 - 400
Telefax : + 49 385 / 7434 - 412

Bankverbindung:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
BLZ 14 052 000
Kto.-Nr. 300 054 572

Rein rechnerisch ergäben sich

- bei einer Förderquote von 75 % unter Einsatz der 1.869.427,00 € eine Anbaugröße von 715 qm Bruttofläche,

- bei einer Förderquote von 50 % unter Einsatz der 1.395.094,00 € eine Anbaugröße von 533 qm Bruttofläche.

Die Nettonutzfläche läge jeweils um ca. 12 % darunter.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Bartsch
Betriebsleiter

Anlagen

Hausanschrift:
Zentrales Gebäudemanagement Schwerin (ZGM)
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin
Friesenstraße 29
19059 Schwerin

Betriebsleitung:
Ulrich Bartsch
Telefon: + 49 385 / 7434 - 400
Telefax : + 49 385 / 7434 - 412

Bankverbindung:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
BLZ 14 052 000
Kto.-Nr. 300 054 572

Stadtbibliothek Wismarsche Straße 144

Kostenprognose

					Mögliche Förderquote Städtebauförderung	Förderanteil gesamt	Eigenmittel Stadt	Eigenanteil der Stadt an Förderanteil (1/3 Förderanteil)
1. Abbruch Hintergebäude und Franz-Mehring-Straße 11 (gemäß Kostenberechnung Büro Hartung & Partner und Ingenieurbüro Georg Schmidt vom 27.09.2012)								
		Baustelleneinrichtung / Schutzmaßnahmen	34.416,29 €					
		Gerüstbauarbeiten	96.520,06 €					
		Entkernen und Gebäudeabbruch	306.941,52 €					
		Verbauarbeiten	86.862,30 €					
		Erdarbeiten	114.750,25 €					
		Sicherung verbleibender Gebäudebestand	55.094,07 €					
	Gesamtsumme Abbruch			694.584,49 €	100	694.584,49	0,00	229.212,88
	Anteilige Nebenkosten zum Abbruch			70.214,50 €	100	70.214,50	0,00	23.170,79
	Umverlegung / Umbau Heizungsanlage			153.432,00 €	75	115.074,00	38.358,00	38.358,00
	Umverlegung Elektrohausanschluß			30.000,00 €	75	22.500,00	7.500,00	7.500,00
	Anteilige Nebenkosten zu Haustechnik			46.973,73 €	75	35.230,30	11.743,43	11.743,43
Gesamtkosten Abbruch und dazugehörige Maßnahmen				**995.204,72 €**		**937.603,29**	**57.601,43**	**309.985,10**
2. Arbeiten am verbleibenden Gebäudebestand (gemäß Kostenprognose ZGM)								
	Brandschutzplanung			32.000,00 €	75	24.000,00	8.000,00	8.000,00
	Errichtung Treppenhaus als 2. Rettungsweg			175.400,00 €	75	131.550,00	43.850,00	43.850,00
	Sonstige Brandschutzmaßnahmen			188.000,00 €	75	141.000,00	47.000,00	47.000,00
Gesamtkosten für Arbeiten am verbleibenden Gebäudebestand				**395.400,00 €**		**296.550,00 €**	**98.850,00 €**	**98.850,00 €**
Gesamtkosten Förderanteile						**1.234.153,29 €**	**156.451,43 €**	**408.835,10 €**
gesamt Eigenanteile							**565.286,53 €**	

Eigebtrieb Zentrales Gebäudemanagement Schwerin
Bearbeiter: Liane Pohl

Stand Januar 2013

Stadtbibliothek Wismarsche Straße 144

Kostenprognose

					Mögliche Förderquote Städtebauförderung	Förderanteil gesamt	Eigenmittel Stadt	Eigenanteil der Stadt an Förderanteil (1/3 Förderanteil)
1. Abbruch Hintergebäude und Franz-Mehring-Straße 11 (gemäß Kostenberechnung Büro Hartung & Partner und Ingenieurbüro Georg Schmidt vom 27.09.2012)								
		Baustelleneinrichtung / Schutzmaßnahmen	34.416,29 €					
		Gerüstbauarbeiten	96.520,06 €					
		Entkernen und Gebäudeabbruch	306.941,52 €					
		Verbauarbeiten	86.862,30 €					
		Erdarbeiten	114.750,25 €					
		Sicherung verbleibender Gebäudebestand	55.094,07 €					
	Gesamtsumme Abbruch			694.584,49 €	100	694.584,49	0,00	229.212,88
	Anteilige Nebenkosten zum Abbruch			70.214,50 €	100	70.214,50	0,00	23.170,79
	Umverlegung / Umbau Heizungsanlage			153.432,00 €	75	115.074,00	38.358,00	38.358,00
	Umverlegung Elektrohausanschluß			30.000,00 €	75	22.500,00	7.500,00	7.500,00
	Anteilige Nebenkosten zu Haustechnik			46.973,73 €	75	35.230,30	11.743,43	11.743,43
	Gesamtkosten Abbruch und dazugehörige Maßnahmen			**995.204,72 €**		**937.603,29**	**57.601,43**	**309.985,10**
2. Arbeiten am verbleibenden Gebäudebestand (gemäß Kostenprognose ZGM)								
	Brandschutzplanung			32.000,00 €	75	24.000,00	8.000,00	8.000,00
	Errichtung Treppenhaus als 2. Rettungsweg			175.400,00 €	75	131.550,00	43.850,00	43.850,00
	Sonstige Brandschutzmaßnahmen			188.000,00 €	75	141.000,00	47.000,00	47.000,00
	Gesamtkosten für Arbeiten am verbleibenden Gebäudebestand			**395.400,00 €**		**296.550,00 €**	**98.850,00 €**	**98.850,00 €**

Gesamtkosten Förderanteile	**1.234.153,29 €**	**156.451,43 €**	**408.835,10 €**
gesamt Eigenanteile		**565.286,53 €**	

Eigebtrieb Zentrales Gebäudemanagement Schwerin
Bearbeiter: Liane Pohl

Stand Januar 2013

Anlage 2

Vergleich der Mietangebote Schmiedestraße 10-12 / Buschstraße 2 und Schweriner Höfe

	Standort Schmiedestraße Mietung 10 Jahre	**Standort Schmiedestraße Mietung 5 Jahre**	**Standort Schweriner Höfe Mietung 10 Jahre**	**Standort Schweriner Höfe Mietung 5 Jahre**
Fläche	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²
Miete p. a.	122.400,00 € (6,80 €/m²)	187.200,00 € (10,40 €/m² *)	126.000,00 €/m² (7,00 €/m²)	165.240,00 €/m² (9,18 €/m²)
Betriebskosten p. a.	34.200,00 € (1,90 €/m²)	34.200,00 € (1,90 €/m²)	36.000,00 €/m² (2,00 €/m²)	36.000,00 €/m² (2,00 €/m²)
gesamt	**156.600,00 €**	**221.400,00 €**	**162.000,00 €**	**201.240,00 €**

* alternativ: 5,50 €/m²: in dem Fall bleiben die notwendigen Investitionen bei der Stadt