



Ergänzungsvorlage

Drucksache Nr. 146/2013-1

Beratungsfolge				Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	TOP	Ja	Nein	Enth.
Gemeinderat	Ja	30.09.2013				

Roter Bau: Sanierung durch die Stadt Biberach zur Archivnutzung

I. Beschlussantrag

Der Rote Bau wird auf der Grundlage des in der Vorlage beschriebenen Organisations- (Ziffer 3.3 der Vorlage) und Finanzierungsmodells (Ziffer 5.3 der Vorlage) saniert und im Jahr 2013 werden für Architekten- und Fachplanerhonorare außerplanmäßige Mittel von 100.000 € sowie eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung mit 100.000 € zur Verfügung gestellt.

II. Begründung

1 Kurzfassung

Mit dieser Grundsatzentscheidung zur Unterbringung des Stadt- und Wielandarchivs im Roten Bau als 2-Standort-Lösung, wird der Erhalt des Roten Baus in Anbetracht umfangreicher Zuschüsse wirtschaftlich vertretbar in Angriff genommen.

Zahlreiche Detailfragen sind mit dem Denkmalamt, den Nutzern und u.a. dem Brandschutz zu klären. Die Flächenangaben werden sich deshalb voraussichtlich noch verändern.

Der Flächenbedarf der Archive wird dadurch langfristig gesichert. Die Nutzer- und Bürosituation wird erheblich verbessert.

2 Ausgangssituation "Roter Bau"

2.1 Abrissantrag DS 180/2011

In der o.g. Drucksache wurden die Chronologie, die Kosten einer Wohnnutzung und die sich daraus ergebende Unzumutbarkeit bzw. die sich aus dem Stiftungszweck ergebende Unzulässigkeit einer Sanierung durch den Hospital dargestellt. Der vorgeschlagene Abrissantrag wurde im Hospitalrat und im Gemeinderat in Stiftungssachen unter Einbeziehung der Öffentlichkeit diskutiert und mit einer Frist von 6 Monaten vertagt.

Die anschließenden Monate wurden genutzt um den Ideenwettbewerb durchzuführen und alle Nutzungsmöglichkeiten nochmals zu prüfen.

Hospital und Stadt kommen mit einer Sanierung der gesetzlichen Verpflichtung nach, das Kulturdenkmal Roter Bau zu erhalten. Das Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg erlaubt den Abbruch eines Kulturdenkmals nur unter sehr engen Voraussetzungen. Nach einer ersten Prüfung kam das Landesdenkmalamt zur Auffassung, dass ein Erhalt aus wirtschaftlichen Gründen zuzumuten ist. Das Gebäude sei zu erhalten. Der Ausgang eines Rechtsstreites erscheint für die Stadt mit hohen Risiken behaftet.

2.2 Nutzung als Verwaltungsstandort DS 136/2012

In der Vorlage wurden dem Hauptausschuss nichtöffentlich 3 Alternativen vorgestellt, um den zweifelsfrei vorhandenen Raumbedarf der Verwaltung mittel- und langfristig zu lösen. Favorisiert wurde trotz erkennbarer Nachteile für den Bürger und die Verwaltungsorganisation die Sanierung des Roten Baus für Verwaltungszwecke, sofern sich keine andere Lösung für den Roten Bau findet.

Da sich zeitgleich mit der Vorberatung im Hauptausschuss die Möglichkeit einer Aufnahme des Roten Baus in das Sanierungsgebiet Innenstadt Südwest abzeichnete, wurde die Vorlage nicht im Gemeinderat beraten.

2.3 Ergebnis des Ideenwettbewerbs DS 149/2012

Der Ideenwettbewerb erbrachte keine Idee, die vollständig mit dem Stiftungszweck vereinbar ist oder die sich dauerhaft finanziell trägt. Da ein Grundstücksverkauf für den Hospital ausscheidet, brachte die Investorensuche ebenfalls kein zur Sanierung des Roten Baus geeignetes Ergebnis.

2.4 Stadtarchiv als "Königsweg"

Als Ergebnis der nichtöffentlichen Beratung der DS 136/2012 wurde die Verwaltung mit der Prüfung einer Nutzung des Roten Baus als Archivstandort und einer Prüfung der damit verbundenen Zuschussmöglichkeiten für diesen als "Königsweg" bezeichnete Lösung beauftragt

Ein "Königsweg" weil

- der Rote Bau erhalten werden kann
- Zuschüsse eine für die Stadt wirtschaftlich vertretbare Sanierung und Nutzung als Archivstandort ermöglichen
- für das Archiv mit der 2-Standort-Lösung eine langfristige, nachhaltige Unterbringung verwirklicht wird
- die aufgezeigten Nachteile einer Verwaltungsnutzung im Roten Bau damit vermieden werden

3 Rahmenbedingungen der Archive

3.1 Situation der Archive

3.1.1 Wielandarchiv

Das Wielandarchiv ist im Dachgeschoss des Notariatsgebäudes zufriedenstellend untergebracht und nutzt dort für Büro-, Besucher- und Wielandarchiv ca. 2/3 des Dachgeschosses. Die Restfläche (ursprünglich Oberschwäbisches Literaturarchiv) wird wegen der Raumnot des Stadtarchivs vom Stadtarchiv und Wielandarchiv als Magazinfläche genutzt. Die geforderte Brandmeldeanlage ist in Planung. Die klimatische Situation ist nicht zufriedenstellend. Das Wieland-Archiv ist nicht barrierefrei erreichbar.

3.1.2 Stadtarchiv

Mit der Personalaufstockung seit 2007 (Vollzeitstelle für Archivleitung, Teilzeitstelle für Archivmitarbeiter und Einrichtung einer Ausbildungsstelle) und dem Ausbau der ehrenamtlichen Tätigkeiten ist der Raum im Dachgeschoss der VHS für das Personal und die Nutzer nicht mehr zumutbar bzw. auch baurechtlich wegen fehlendem 2. Fluchtweg nicht mehr tragbar.

Die Magazinflächen sind überbelegt. Das Stadtarchiv weicht bereits auf die Dachräume im Notariatsgebäude aus. Reserveflächen sind keine mehr vorhanden.

3.2 Zusammenlegung Stadt- und Wielandarchiv

Synergien - Personelle Seite

Personaleinsparungen bei Beibehaltung getrennter Leitungsfunktionen sind auch in Anbetracht der doch sehr unterschiedlichen Aufgabenstellungen und des unterschiedlichen Nutzerkreises nach Auffassung der Betroffenen nicht vorhanden.

Synergien - Bauliche Seite und technische Ausstattung

Das Wielandarchiv fordert seit längerem einen Veranstaltungsraum. Im Dachgeschoss des Notariatsgebäude ist dies baurechtlich ohne Anbau einer Außentreppe nicht zulässig.

Im Roten Bau ist ein Multifunktionsraum für Stadt- und Wielandarchiv mit 50 Sitzplätzen für die Nutzung durch Schulklassen und für kleinere Veranstaltungen vorgesehen. Für größere Veranstaltungen werden sinnvollerweise vorhandene Räume im Bürgerheim genutzt. Bei einer gemeinsamen Unterbringung kann auch die technische Ausstattung von beiden Archiven genutzt werden.

Fachliche Einschätzung des Kulturdezernats

Das Dezernat IV spricht sich aus fachlicher Sicht für eine gemeinsame Unterbringung von Stadt- und Wielandarchiv aus.

Die Wielandstiftung wird vom Kulturamt informiert. Die Leitung des Wielandarchivs wird auch in Zukunft an den Planungen beteiligt.

3.3 2-Standortmodell als Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung favorisiert nach Abwägung aller Vor- und Nachteile die Umsetzung der 2-Standort-Lösung, denn dadurch

- wird für den Roten Bau bzw. den Hospital und die Stadt eine wirtschaftlich vertretbare Lösung verwirklicht.
Diese für die Stadt einmalige Finanzierungsmöglichkeit sollte vor dem Hintergrund der bisherigen Diskussionen um den Roten Bau genutzt werden.
- wird das Raumangebot im Nutzer- und Bürobereich deutlich verbessert
- wird mit der zusätzlichen Fahrregalfläche von ca. 2.100 Laufmetern und ca. 400 Laufmetern Standregale im 2. OG bei einem Jahresbedarf von ca. 35 Laufmetern ein 70 Jahre in Zukunft gerichtetes Konzept umgesetzt. Über die derzeitige Planung hinaus sind im 1. Dachgeschoss weitere Erweiterungsflächen für weitere 30 Jahre verfügbar
- beim 1-Standort-Modell mit Umsetzung der Großen Lösung reicht die Regalreserve nur für ca. 25 Jahre, da der derzeitige Bestand des Stadtarchivs im EG und 2. OG mit ca. 3.000 Laufmetern untergebracht werden. Durch den Ausbau des ersten Dachgeschosses entsteht eine Reserve von ca. 900 Laufmetern für ca. 25 Jahre.

- das Wielandarchiv nur beim 2-Standortmodell zusammen mit dem Stadtarchiv untergebracht werden kann. Damit sind beim 1-Standort-Modell dauerhaft Flächen im Notariatsgebäude, das voraussichtlich Verwaltungsstandort werden soll, belegt.
- sind nach Auffassung aller Beteiligten die damit verbundenen Nachteile auch mit Blick auf die Lösungen in anderen Städten für das Stadtarchiv und dessen tägliche Arbeit vertretbar. Die 2-Standort-Lösung ist in der Summe eine mehr als deutliche Verbesserung der derzeitigen Situation.
- Die durch Wegezeiten verlorenen Personalkosten sind nicht genau zu beziffern. Abschreibung, Zins und Unterhaltungsaufwand einer Großen Lösung liegen bei Investitionsmehrkosten von 1,3 Mio. € und daraus resultierend Folgemehrkosten von ca. 96.850 € für eine 1-Standort-Lösung jedoch sicherlich um ein mehrfaches höher.
- ist der Archivnutzung im Roten Bau der Vorrang vor einer Verwaltungsnutzung einzuräumen, da diese nur mit erkennbaren deutlichen Mehrkosten und Nachteilen für Bürger und Verwaltungsorganisation umzusetzen ist.

4 Sanierungskonzept

Als Anlage 1-7 sind die Ausbaupläne für 2 Varianten beigelegt.
Die Flächenzuordnung zum Stadt- bzw. Wielandarchiv ist farblich dargestellt.

Nicht dargestellt ist die denkbare, intensivere Nutzung der großzügigen Flurflächen für Planschränke und Regale.

Als Anlage 8 ist ein Flächenvergleich Bestand-Kleine Lösung-Große Lösung beigelegt.

4.1 Basis-Konzept (kleine Lösung) als Vorschlag der Verwaltung

Umfang

Für das Stadt –und Wielandarchiv stehen die für eine 2-Standort-Lösung benötigten Büro-, Nutzer und Regalflächen im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. und 2. Obergeschoss zur Verfügung. Die ZBV-Räume im Untergeschoss werden erst bei einem konkreten Bedarf komplett ausgebaut. Die Dachgeschosse werden nicht ausgebaut. Die notwendige Technik wird in diese Stockwerke geführt, aber nicht mehr weiter verteilt. Dies kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Bei der Kleinen Lösung wird die Decke zwischen 2. OG und 1. DG statisch verstärkt, da dies nur von unten möglich ist und damit eine mögliche Erweiterung in den Dachraum hinein gesichert ist. Außerdem wird das 2. OG komplett ausgebaut, damit weitere ca. 400 Laufmeter in Standregalen untergebracht werden können. Das 2. Obergeschoss wird damit sinnvollerweise in einem Zug ausgebaut.

Mit diesen ergänzenden Maßnahmen wird auch von Seiten Dezernat IV und Kulturamt bzw. dem Stadtarchiv die Kleine Lösung im 2-Standort-Modell favorisiert.

Kosten

Nach der Kostenaufstellung der Architekten ergeben sich Gesamtkosten (ohne Erbbaukosten, Stellplatzkosten) von aufgerundet 4,3 Mio. €. Nach Abzug der Zuschüsse mit 1,6 Mio. € sind von der Stadt 2,7 Mio. € zu finanzieren

4.2 Weitere Ausbauoption (große Lösung)

Umfang

Über den Raumbedarf des Stadt- und Wielandarchivs für eine 2-Standort-Lösung hinausgehend, wird der Roter Bau innen und außen komplett saniert.

Die derzeit nicht für Archive vorgesehenen Flächen sind als ZBV (zur besonderen Verwendung) oder als Lager im Untergeschoss und den Dachgeschossen gekennzeichnet.

Diese Flächen könnten

- vermietet oder städtischen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden
- durch den Hospital genutzt werden
- als Erweiterungskapazität für das Stadtarchiv d.h. Bedarfssicherung verwendet werden
- für das Stadtarchiv (ohne Wielandarchiv) bei einer 1-Standort-Lösung verwendet werden

Die mögliche Nutzung in den Dachgeschossen muss jedoch zur Klärung brandschutz- und denkmalrechtlicher Fragen vor Beantragung der Baugenehmigung geklärt sein. Eine Vereinsnutzung wird vom Stadtarchiv wegen der damit verbundenen Gefahren im Haus kritisch gesehen.

Kosten

Nach der Kostenaufstellung der Architekten ergeben sich Gesamtkosten (ohne Erbbaukosten, Stellplatzkosten) von aufgerundet 5,6 Mio. €.

Nach Abzug der Zuschüsse mit 1,6 Mio. € wären von der Stadt 4,0 Mio. € zu finanzieren.

Die wesentlichen Unterschiede zwischen Kleiner und Großer Lösung erklären sich durch:

- | | |
|--|-----------|
| • Verzicht auf den Ausbau 1. und 2. Dachgeschoss:
(Verkleidung, Wärmedämmung, Dachfenster...) | 230.000 € |
| • Verzicht auf die Sanierung der Innenräume im 1. und 2. DG: | 630.000 € |
| • Verzicht auf die technischen Anlagen im DG | 170.000 € |
| • Sonstiges, Rundungen: | 70.000 € |
| • Reduzierung anteiliger Baunebenkosten: | 200.000 € |

In der Summe sind dies 1,3 Mio. €

Die Verwaltung rät von dieser großen Lösung zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Anbetracht der doch erheblichen Mehrkosten, der damit verbundenen Folgemehrkosten und der offenen Nutzungsfragen ab.

4.3 Kostenentwicklung

Die Kosten für die Große Lösung wurden ursprünglich mit 4,4 Mio. € , für die Kleine Lösung mit 3,2 Mio. € berechnet.

Da sich der Außenzustand des Gebäudes seit der Erstbegehung im Jahr 2008 erkennbar verschlechtert hat und der Baukostenindex spürbar angezogen hat, wurden die Kosten auf den Stand 2013 angepasst. Außerdem wurden 200.000 € für Ausstattung, der komplette Innenausbau im 2. Obergeschoss, eine Drainage und vorsorglich eine Dachsanierung (zugleich Puffer für Unvorhergesehenes) eingeplant.

5 Umsetzung und Finanzierung des Basis-Konzepts

5.1 Kosten (Investitions- und Folgekosten)

5.1.1 Gesamtkosten

Die Gesamtkosten zur Umsetzung des Basis-Konzepts betragen ca. 4,3 Mio. €. Durch zu erwartende Zuschüsse von 1,6 Mio. € reduziert sich die Nettobelastung der Stadt auf voraussichtlich 2,7 Mio. €

5.1.2 Folgekosten

Die konkreten Folgekosten sind mit dem Entwurf des Erbbauvertrags berechenbar.

Bei ca. 2,5% Afa (Gebäude 2,5%, Technik wird kürzer abgeschrieben) und 3,75% Zins ergeben sich kalkulatorische Kosten aus der Nettobelastung von 2,7 Mio. € bei der Kleinen Lösung von anfänglich ca. 168.750 €/Jahr.

Aus 4,3 Mio. € ergibt sich ein langfristiger Unterhaltsbedarf von 1,2% = 52.600 €/Jahr.

Für die Bewirtschaftung werden 20 € für 1.500 qm = 30.000 €/Jahr angesetzt.

In der Summe sind dies 251.350 €/Jahr.

5.2 Zuschüsse

Nach derzeitigem Gesprächsstand kann für das Sanierungsgebiet Innenstadt Südwest mit einem zusätzlichen maximalen Anteil von Bund/Land von 1,0 Mio. € gerechnet werden. Eine endgültige Zusage liegt damit jedoch noch nicht vor.

Der Zuschuss wird unabhängig von der gewählten Ausbauvariante (Große oder Kleine Lösung) in Aussicht gestellt. Der Zuschussanteil an den Gesamtkosten ist bei der kleinen Lösung damit deutlich höher.

Von Seiten des Denkmalamtes bzw. der Landesdenkmalstiftung kann mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 0,6 Mio. € gerechnet werden.

Unter Ausnutzung aller Zuschussmöglichkeiten wird deshalb mit einem Gesamtzuschuss von bis zu 1,6 Mio. € gerechnet

Es ist allerdings erkennbar, dass mit den Zuschüssen auch die Erwartung an eine umfassende, denkmalgerechte Sanierung verbunden ist. Dies ist in der Kostenschätzung berücksichtigt.

5.3 Finanzierung der in 2013 notwendigen Planungskosten

Um im Sommer 2014 mit der Innen-und Außensanierung beginnen zu können sind weitere Planungsschritte in der Leistungsphase 3-5 des Architekten bzw. der Fachplaner und Detailabsprachen mit dem Landesdenkmalamt bereits in 2013 notwendig. Die notwendigen Honorare belaufen sich auf ca. 200.000 €.

Dafür werden im Jahr 2013 außerplanmäßige Mittel von 100.000 € sowie eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung mit 100.000 € zur Verfügung gestellt.

Die Finanzierung erfolgt über Finanzmittel aus der Deckungsreserve sowie aus der Sperrung der Verpflichtungsermächtigung für die Sanierung der Mehrzweckhalle in Mettenberg zu je 100.000.

5.4 Erwerb vom Hospital

Weitere Detailfragen wie Nachweis der Stellplätze, konkretes Raumprogramm Archiv, Nutzung durch Drittnutzer..... werden in späteren Verhandlungen zwischen Stadt und Hospital konkretisiert.

Der Hospital wird die Immobilie im Rahmen der stiftungsrechtlichen Möglichkeiten zur Verfügung stellen. Die noch offenen Fragen wirken sich finanziell nur geringfügig aus und können deshalb bei einer Grundsatzentscheidung unberücksichtigt bleiben.

5.5 Zeitplan

Grundsatzbeschluss und Planungsauftrag: Ende September 2013

Zuschussantrag Denkmalamt September 2013

Antrag Baugenehmigung und denkmalrechtliche Genehmigung Oktober 2013

Klärung denkmalrechtlicher Fragen

Denkmalrechtliche Genehmigung

Detailplanung

Beginn Außensanierung Sommer 2014

Beginn Innensanierung September 2014

Fertigstellung Ende 2015/Anfang 2016

Robert Walz

Anlagen

- 1 A-02.1 C UG Büro + Lager
- 2 A-02.2 C EG Städtisches Archiv
- 3 A-02.3 C OG 1 Städtisches Archiv
- 4 A-02.4 C OG 2 Städtisches Archiv
- 5 A-01.5 B DG 1 Lager
- 6 A-01.6 B DG 2 Lager
- 7 A-01.9 B Schnitte Aufzug, Treppe
- 8 Flächenvergleich Stadt- und Wielandarchiv