



Beschlussvorlage 2013/060	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 23, Gebäudemanagement
	Verfasser(in)	Herr Wolfgang Schuß

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	21.03.2013	öffentlich

Kündigung der bisherigen Lagerflächen des externen Museumsdepot: Festlegung des weiteren Prozederes

Beschlussvorschlag:

Es ist nach einer hausinternen Grundlagen- und Bedarfsermittlung mit/durch die betroffenen städtischen Fachdienststellen eine Konzeptstudie (Lph 1+2) mit einem Planungsbüro zu erstellen, um die Machbarkeit/Finanzierbarkeit eines Neubaus einer städtischen Lagerhalle für Spezialanforderungen auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 1895/17 der Gemarkung Friedberg (Gewerbegebiet Businesspark am Friedberger See) zu ermitteln.

Die Ergebnisse werden unverzüglich vorgestellt. Eine mögliche Umsetzung sollte bis Jahresende 2013 angestrebt werden.

Die Federführung übernimmt das Finanzreferat.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

1. Bisherige Situation

Museumsdepot [REDACTED]

Seit dem Jahre 2001 werden in den Lagerräumen des Gebäudes [REDACTED], auf einer Fläche von rd. [REDACTED] Ausstellungstücke sowie Museumsgüter aus dem Wittelsbacher Schloss Friedberg entsprechende den Anforderungen deren Beschaffenheit sowie des jeweiligen Wertes der Gegenstände eingelagert. Die Stadt Friedberg hat diverse Einbauten (z.B. Temperierung, Einbruchmeldeanlage etc.) auf eigene Kosten eingebracht, um die Vertragsfläche entsprechend den erhöhten Ansprüchen gebrauchstauglich herzustellen. [REDACTED]

Die Immobilie [REDACTED] hat im vergangenen Jahrzehnt mehrfach den Eigentümer gewechselt und ist nun seit einigen Wochen im [REDACTED]. Diese hat nun das Vertragsverhältnis mit der Stadt Friedberg fristgerecht [REDACTED] gekündigt, [REDACTED]

Somit ist nun die Herausforderung zu lösen, eine neue geeignete Lagerfläche für den Depotinhalt kurzfristig zu finden bzw. zu schaffen.

Ausweichsangebot [REDACTED]

Im Zusammenhang mit den intensiven Gesprächen mit Vertretern [REDACTED] wurde der Stadt Friedberg gewerbliche Flächen in der [REDACTED] angeboten, die derzeit schon langfristig von [REDACTED] angemietet sind. Diese Flächen sollen in die bisherigen städtischen Vertragsflächen integriert werden, so dass dort ein „Leerstand“ entstände. Derzeit wird die Fläche als [REDACTED] genutzt.

Bei der Besichtigung ergab sich folgender Sachverhalt:

- Die zur Verfügung stehenden Flächen würden in der Summe (aufgeteilt in zwei Bereiche) nur rund [REDACTED] betragen. Die Lagerkapazitäten würden somit um rd. [REDACTED] (!) sinken.
- Die Räumlichkeiten wurden ursprünglich [REDACTED].
- Die klimatischen Bedingungen sind derzeit unzureichend.
- Die Lichtverhältnisse bzw. vorhandene
- Sonneneinstrahlungen sind schwierig.
- Der Einbruchschutz ist vollkommend unzureichend.



- Ein 20-Jahresvertrag scheint möglich zu sein.

Die Kosten einer Ertüchtigung sind erheblich, die Mietkonditionen bewegen sich in ähnlichen Größenordnungen wie am Standort [REDACTED]

Fazit: Diese Fläche in der [REDACTED] erscheint ungeeignet.

- **Anmietung** von geeigneten Lagerflächen

Sowohl aus eigenen städtischen Erkenntnissen als auch durch die Bestätigung [REDACTED] [REDACTED] ist belegt, dass derzeit auf dem Friedberger Immobilienmarkt Lagerflächen generell, aber auch in dem speziellen Anforderungsprofil „Museumsdepot“ kaum bzw. nicht verfügbar sind. Die Bemühungen um die Beschaffung geeigneter Flächen im Stadtgebiet werden sich auch aufgrund der zeitlichen Brisanz äußerst schwierig gestalten und eher von Zufälligkeiten geprägt sein.

Eigene Lagerflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Belegakten/Steuerakten der Verwaltung im Wittelsbacher Schloss

Aufgrund umfangreicher gesetzlicher Vorgaben sind die verbuchten Originalkassenbelege samt deren Anlagen bzw. die Steuerakten (Grundsteuer sowie Gewerbesteuer) zeitlich langfristig aufzubewahren. Diese Unterlagen werden derzeit in rd. 120 laufende Regalmeter gelagert. Der Umfang beträgt rd. 1,6 Mio. Seite (!) an Akteninhalten.

Ursprünglich war die Lagerkapazität im Depot in der [REDACTED] auch auf die Unterbringung dieser Kassenbelege ausgerichtet. Jedoch mussten diese Unterlagen vor einigen Jahren dem Expansionserfordernissen des eigentlichen Museumsdepots weichen. Die Unterlagen wurden dann in Räumlichkeiten des Wittelsbacher Schlosses und in Kellerräumen des Verwaltungsgebäudes Marienplatz 5 verbracht.

Diese Lagermöglichkeiten sind nunmehr fast zur Gänze erschöpft bzw. werden durch den anstehenden Umbau des Wittelsbacher Schloss dauerhaft entfallen.

Folgende Alternativen sind denkbar:

- Bereitstellung von geeigneten Lagerflächen, die insbesondere den hohen Ansprüchen des Datenschutzes genügen. Für die Verfügbarkeit im Rahmen einer langfristigen Anmietung durch die Stadt Friedberg gilt grundsätzlich o.g. Gesagtes: Die Bemühungen um die Beschaffung geeigneter Flächen im Stadtgebiet werden sich auch aufgrund der zeitlichen Brisanz äußerst schwierig gestalten und eher von Zufälligkeiten geprägt sein. Eigene Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.
- Einscannen der Unterlagen und anschließende Vernichtung unter datenschutzrechtlichen Vorgaben. Das Finanzreferat hat eine VOL-konforme Angebotseinholung über eine entsprechende Dienstleistung vorgenommen, deren Ergebnisse nun vorliegen. Für das Abholen, Zwischenlagern, Aufbereiten, elektronische Scannen/Archivieren aller



vorgenannten Dokumente mit rd. 1,6 Mio. Seiten, der Aufbau einer Dokumentenstruktur, Einbindung in das städtische EDV-System und der anschließende datenschutzgerechten Vernichtung der Unterlagen kostet gemäß folgender Angebote:

GESAMTKOSTEN SCAN KASSENBELEGE + STEUERAKTEN	
Anbieter	S U M M E (brutto)
[REDACTED]	[REDACTED]

Die Kosten sind einmalige Aufwendungen, die Daten würden dann in komfortabler elektronisch auswertbarer/lesbarer Form dauerhaft im Rahmen des städtischen EDV-Systems zur Verfügung stehen.

Lagerhaltung im Dachboden des Archivegebüdes, Pfarrstraße 6

Derzeit findet eine brandschutzrechtlich unzulässige Nutzung des Dachgeschosses des städtischen Archivegebüdes Pfarrstr. 6 als Lagerraum statt. Die lediglich aus der Not geborene nicht offizielle Duldung dieser Nutzung muss entweder baldmöglichst aufgehoben werden oder durch eine unverhältnismäßig kostenintensive statische sowie brandschutztechnische Ertüchtigung des bestehenden Dachstuhles im Rahmen der anstehende Sanierung ermöglicht werden bzw. ersatzlos entfallen.

Die externe Unterbringung dieser Utensilien u.a. für [REDACTED] wäre kurzfristig anzustreben. Geeignete städtische Ausweichmöglichkeiten stehen nicht zur Verfügung. Für die Verfügbarkeit von geeigneten Flächen im Rahmen einer langfristigen Anmietung durch die Stadt Friedberg gilt grundsätzlich o.g. Gesagtes: Die Bemühungen um die Beschaffung geeigneter Flächen im Stadtgebiet werden sich auch aufgrund der zeitlichen Brisanz äußerst schwierig gestalten und eher von Zufälligkeiten geprägt sein. Eigene Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

2. Erfordernisse

Die Stadt Friedberg benötigt kurzfristig Lagerflächen in verschiedener Güte, um die oben dargestellten Anforderungen lösen zu können. Dabei ist derzeit von einem grob geschätzten Flächen-/Raumbedarf [REDACTED] auszugehen. Die Qualitäten müssen von einfacher, trockener und frostfreier Nutzung bis hin zur klimatisierten, kunstwerkgerechten, alarmgesicherten und einbruchsichern Räumlichkeiten reichen. Die Flächen müssen teilweise mit Gerätschaften befahrbar sein. Regallagerung sollte aufgrund der Ausgestaltung der zulässigen Flächenlasten und entsprechenden Raumhöhen möglich sein.



3. Mögliche Lösungsansätze

Aufgrund der Vielzahl und des Flächenumfanges der geschilderten Lagerbedürfnisse sollte aus der Sicht des Finanzreferates der Neubau einer eigenen qualifizierten Lagermöglichkeit nachhaltig geprüft werden.

Dafür sprechen:

- der hohe (zusammenhängende) Flächenbedarf
- die mangelnde (kurzfristige) Verfügbarkeit von geeigneten Mietobjekten
- die hohen Kosten für Anmietung und erstmalige Ertüchtigung/Herstellung des Anforderungsprofils
- finanzielle Kompensation durch Wegfall sonstiger notwendiger Investitionskosten (Scandienstleistung bzw. bauliche Ertüchtigungskosten)
- Lösung des generellen Problems der allgemeinen Registratur der Verwaltung

Eine hierfür geeignet erscheinende Grundstücksfläche würde im Gewerbegebiet Businesspark Friedberger See an der AIC 25 zur Verfügung stehen (☞ Anlage). Diese Fläche mit rd. 6.000 qm Grundstücksfläche, die vormals als [REDACTED] war, wird derzeit eher mit geringerem Ansiedlungsinteresse nachgefragt.

Hier könnte eine geeignete Lagerhalle entstehen, die entsprechend im Innenraum auf die jeweiligen Ansprüche hin zониert und differenziert ausgebaut werden könnte. Die Außengestaltung könnte ohne hohen finanziellen Aufwand den gehobenen städtischen optischen Ansprüchen in diesem Areal angepasst werden.

Als Finanzierungsmittel stünden rechnerisch zur Verfügung:

- Wegfall einer 25-jährigen Mietzinsverpflichtung Fremdmiete:
- Wegfall benötigter Scandienstleistung:
- Wegfall Zwischenlagerungskosten Museums Güter :

Summe:



Die Grundstückskosten bzw. Wertansatz der sich im Eigentum der Stadt Friedberg befindlichen Fläche könnten hierbei wohl unberücksichtigt bleiben, da das Grundstück jederzeit mit seinem unveränderten Grundstückswert weiter veräußert bzw. verpachtet werden kann.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, nach einer hausinternen Grundlagen- und Bedarfsermittlung mit/durch die betroffenen Fachdienststellen eine Konzeptstudie (Lph 1+2) mit einem Planungsbüro zu erstellen, um die Machbarkeit/Finanzierbarkeit auf dem vorgenannten städtischen Grundstück zu ermitteln. Die Ergebnisse werden unverzüglich vorgestellt. Eine mögliche Umsetzung sollte bis Jahresende 2013 angestrebt werden. Die Federführung übernimmt das Finanzreferat.



Soweit eine Schaffung von neuen Lagerflächen nicht angestrebt wird, muss insbesondere zur Lösung der Aufgabenstellung der Verwaltung von Beleg- und Steuerakten die oben dargestellten Scandienstleistungen alternativ beauftragt werden.