



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2013/163</b>	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Bauausschuss</b>	<b>18.06.2013</b>	<b>öffentlich</b>

### **Kündigung der bisherigen Lagerflächen des externen Museumsdepot; Freigabe zur Beauftragung von Fachplanungsleistungen**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die bisherigen Lagerflächen für das Depot in der [REDACTED] ab dem [REDACTED] nicht mehr zur Verfügung stehen.
2. Für die Planung zur Verlagerung des Depot (Fachplanung für den Ausbau und der Bedarfserhebung/Umzugskoordination) sind geeignete Fachplaner zu beauftragen.
  - Zur Bedarfserhebung für die Auslagerung des Depotbestandes wird der Auftrag an Herrn [REDACTED], zum Honorarangebot in Höhe von [REDACTED] € erteilt. Die erforderlichen Mittel sind im Rahmen des Nachtragshaushaltes 2013 bereitzustellen.
  - Herr [REDACTED] ist mit der baulichen und technischen Depotplanung der künftigen Depoträume zu beauftragen.
3. Der Neubau eines städtischen Depots wird in Anbetracht der überschlägigen finanziellen Überlegungen präferiert.

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

Die Ergebnisse werden unverzüglich vorgestellt.

4. Ein Konzept einer kostengünstigen Interimslösung bis zur Verfügbarkeit der neuen Depotflächen ist zu entwickeln.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



## Sachverhalt:

### 1. Bisherige Situation des Museumsdepot in der [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 Monaten im [REDACTED]. Diese hat nun das Vertragsverhältnis mit der Stadt Friedberg fristgerecht [REDACTED] gekündigt, [REDACTED]

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

### **Ausweichangebot** [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“ entstünde. 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 aus der Sicht der Museumsleitung ungeeignet.**

### **Ausweichsangebot [REDACTED]**

Sehr solide gebaute, große Hallen (mietbar ca. 600 m<sup>2</sup>, bzw. insgesamt 900 m<sup>2</sup>) mit sehr guten Anlieferungsbereichen, Büros etc. Dem Vermieter ist sehr an einem langfristigen Mietvertrag gelegen. Nachteil: man benötigt doch relativ lange, um dorthin zu kommen (ca. 25 Minuten einfach) und die Hallen sind erst ab Mitte 2015 frei. Eine mittelfristige Interimslösung (Kosten!) wäre erforderlich. Es gibt relativ viele Öffnungen (Fenster etc.), die abzusichern wären. Mietpreis derzeit nicht bekannt.

**Fazit: Diese Fläche in [REDACTED] erscheint aus der Sicht der Museumsleitung ungeeignet.**

- **Anmietung** von geeigneten Lagerflächen im und außerhalb des Stadtgebietes

Die Museumsleitung informierte sich in den letzten Wochen unentwegt über Anmietungsobjekte; derzeit ist jedoch kein geeignetes Objekt bekannt.

Sowohl aus eigenen städtischen Erkenntnissen als auch durch die Bestätigung [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 städtische Lagerflächen 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 einbruchsicheren Räumlichkeiten reichen und einen Arbeitsplatz anbieten. Die Flächen müssen teilweise mit Gerätschaften befahrbar sein. Regallagerung sollte aufgrund der Ausgestaltung der zulässigen Flächenlasten und entsprechenden Raumhöhen möglich sein.



Um den Spezialanforderungen für die Depotgüter ermitteln und fachgerecht planen zu können, um damit letztendlich die erforderlichen Ausbaurkosten zur Ertüchtigung für eine Depotnutzung ermitteln zu können, ist im ersten Schritt die Einschaltung eines geeigneten Fachplaner zur Depotauslagerung zwingend geboten. Die Museumsleitung empfiehlt die Beauftragung von [REDACTED]

### 3. Mögliche Lösungsansätze

Aufgrund der Vielzahl und des Flächenumfangs der geschilderten Lagerbedürfnisse sollte aus der Sicht des Finanzreferates der Neubau einer eigenen qualifizierten Lagermöglichkeit weiterhin 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

Eine hierfür geeignet erscheinende Grundstücksfläche würde im Gewerbegebiet Businesspark Friedberger See an der AIC 25 zur Verfügung stehen. Diese Fläche mit rd. 6.000 qm Grundstücksfläche, die vormals als [REDACTED] war, wird derzeit eher mit geringerem Ansiedelungsinteresse 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 den gehobenen städtischen optischen Ansprüchen in diesem Areal angepasst werden.

Als Finanzierungsmittel stünden rechnerisch zur Verfügung:

- Wegfall einer 25-jährigen Mietzinsverpflichtung Fremdmiete: [REDACTED]
  - Wegfall Zwischenlagerungskosten Museumsgüter : [REDACTED]
- Summe:** [REDACTED]

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.

Aufgrund einer überschlägigen Hochrechnung aus einem bekannten Bau einer Halle in Stahlbau mit ISO-Paneelen und Oberlichter, inklusive Bodenplatte und Erdarbeiten, Entwässerung und Honoraren belaufen sich die Investitionskosten auf brutto [REDACTED]. Für die Gestaltung der Außenanlagen sind nochmals überschlägig [REDACTED] zu veranschlagen. Der Gesamtinvest beträgt somit [REDACTED]. Gegenüber der Fremdanmietung amortisiert sich das Bauvorhaben in [REDACTED].



Nicht ermittelt werden konnte bisher der Investitionsbetrag für die erforderliche Ertüchtigung als Depot. Diese Kosten können erst nach Einschaltung eines entsprechenden Depotfachplaners ermittelt werden. Dem Grunde nach sind jedoch diese Ausbaurkosten sowohl in der Variante Eigenbau als auch Fremdanmietung identisch und somit in jedem Fall zu finanzieren, da die Unterbringung des vorhandenen Depotgutes ja eine bestehende Aufgabenstellung/Anforderungsprofil darstellt.

**Die Verwaltung schlägt deshalb vor, nach einer hausinternen Grundlagen- und Bedarfsermittlung mit/durch die betroffenen Fachdienststellen eine Konzeptstudie (Lph 1+2) mit geeigneten Fachplanern, insbesondere in der Disziplin „Museums-/Depotplanung“, zu erstellen, um die Machbarkeit/Finanzierbarkeit auf dem vorgenannten städtischen Grundstück zu ermitteln. Die Ergebnisse werden unverzüglich vorgestellt.**

Die bauliche Lösung ist aufgrund der derzeitigen Zeitschiene nicht mehr bis zum Mietende im April 2014 zu realisieren. Bei einer stadt eigenen Lösung ist somit mit einer Interimslösung zu kalkulieren. Dieser Vorgehensweise ist aus der Sicht der Verwaltung jedoch grundsätzlich dem Vorzug zu geben, da die künftige Anmietbarkeit von Fremdflächen in den noch verbleibenden 10 Monaten Restmietzeit überhaupt nicht absehbar ist.