



Beschlussvorlage 2014/012	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	23.01.2014	öffentlich

Kündigung der bisherigen Lagerfläche des externen Museumsdepot; städtischer Depotneubau; Vorstellung von Planungsvarianten und Festlegung des weiteren Procedere

Beschlussvorschlag:

1. Festlegung Standort:

Der Neubau des städtischen Depots wird schnellstmöglich auf dem Grundstück _____ realisiert.

2. Festlegung Bauvariante/-umfang:

Die Bauvariante ____ (_____)
mit voraussichtlichen Baukosten in Höhe von _____ € kommt zur Ausführung.

3. Festlegung Ausstattungsstandards

Die Erstausrüstung der Depoteinrichtung wird nach dem Konzept der Anlage 4.2 festgelegt. Folgende Veränderungen sind zu berücksichtigen:

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



Sachverhalt:

1 Ausgangslage

Anfang des Jahres 2013 wurde vom Eigentümer der Lagerräume des Gebäudes in der [REDACTED] der Stadt Friedberg gekündigt. Aufgrund erfolgter Nachverhandlungen konnte der Kündigungszeitpunkt auf den 31. Dezember 2014 verschoben werden.

In den Sitzungen am 21. März 2013 (VL 2013/060 StR-ö), am 18. Juni 2013 (VL 2013/163 BA-ö) wurde die Thematik umfassend dargestellt und politisch ausführlich erörtert.

Folgender aktuelle Beschluss wurde gefasst:

- A) *Es wird von einer Übergangszeit von maximal zwei Jahren bis zur Bezugsfertigkeit ausgegangen.*
- B) *Die Anmietung des Objektes in [REDACTED] wird nicht weiter verfolgt.*
- C) *Die Verwaltung wird beauftragt, sofort Verhandlungen mit Logistikunternehmen zu führen, um eine notwendig werdende Zwischenlagerung realisieren zu können. Weiter sind die Planungen für einen eigenen Neubau zügig vorzubereiten. Ein möglicher Standort ist nochmals zu suchen und zur Beschlussfassung vorzulegen.*
- D) *Nach folgenden Kriterien ist der Raumbedarf für einen Neubau zu planen und zu entwickeln:*
 - *Ausgelagerte Museumsgüter im Depot*
 - *Dauerausstellung Museum*
 - *Teile des Stadtarchivs*
 - *Evtl. Registratur der Verwaltung*
 - *Bücherei des Heimatvereins*
- E) *Zweiter Bürgermeister [REDACTED] wird beauftragt während der Urlaubszeit von Erstem Bürgermeister [REDACTED] mit der Firma [REDACTED] zügig Kontakt aufzunehmen und zu verhandeln, wie lange maximal die Anmietung des derzeitigen Depots an der [REDACTED] noch verlängert werden kann.*
- F) *Ausreichend Haushaltsmittel sind für das Jahr 2014 bereitzustellen.*

Weitere Festlegungen, Präferenzen oder Empfehlungen wurde nicht getroffen.

2. Arbeitsergebnisse

2.1 Standortwahl

Für die Frage nach einem geeigneten Standort sind eine Vielzahl von Kriterien abzufragen bzw. zu berücksichtigen. Grundstücksgröße, Höhenentwicklung - Ebenheit, Erreichbarkeit – Entfernung zur Verwaltung bzw. zum Wittelsbacher Schloss, Erschließung, Verfügbarkeit und vor allem die bau- sowie genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen sind im Hinblick der zeitlichen Vorgaben/Erfordernisse zu bewerten.

Grundstücke, auf denen derzeit (noch) kein Baurecht bestehen, scheiden deshalb grundsätzlich aus. Die Bauausführung auf einem ebenen Grundstück wirkt sich positiv auf die



Höhe der Baukosten aus. Die Erreichbarkeit bzw. Entfernung stellt ein wichtiges Kriterium im Rahmen der Alltagstauglichkeit dar. Nach der umfassenden Analyse von zehn städtischen Grundstücken (☞ Anlage 1) ist festzustellen, dass das Grundstück Nr. 6, [REDACTED] [REDACTED] der Gemarkung Friedberg, im Gewerbegebiet Businesspark am Friedberger See unter Abwägung und Gewichtung aller derzeitigen relevanten Kriterien der geeignetste Standort ist.

2.2 Flächenbedarf

Durch die eingeschalteten Fachplaner (☞ Anlage 2) wurde unter Berücksichtigung der Rohdatenermittlung der Verwaltung ein Flächenbedarf in Höhe rd. 1.590 m² festgestellt.

2.3 Bauliche Lösungen

Die verschiedenen Lösungsansätze zur baulichen Verwirklichung der verschiedenen Anforderungsprofile sind vom [REDACTED] planerisch dargestellt (☞ Anlage 3). Der Lösungsansatz mit der Verwirklichung mit

- den ausgelagerten Museumsgüter aus dem bisherigen Depot
- der Einlagerung der Dauerausstellung Museum
- Teilen des Stadtarchivs (ohne Verwaltungs- und Lese-/Studierbereich)
- der Registratur der Stadtverwaltung
- der Bücherei des Heimatvereins

ist aufgrund der bereits bestehenden Konzeption zum Umbau und Attraktivierung des zentrumsnahen Archivgebäudes in der Pfarrstraße dem Vorzug zu geben.

Folgende baulichen Varianten wurden untersucht, inhaltlich durch die Fachplaner bewertet sowie dazu jeweils eine Kostenschätzung erstellt:

- Lagerhalle in Einfachausführung

Hier wird eine Einfachlösung für einfache Lagerzwecke mit begrenztem Funktionsumfang für primäre Lager- und Registraturflächen geschaffen. Eine kurze Bauzeit (neun Monate nach Baugenehmigungserteilung) sowie überschaubare und günstige Baukosten (rd. [REDACTED]) sind die herausragendes Merkmal dieser Variante.

Die Funktionalität umfasst dabei lediglich die Einlagerungsmöglichkeit von „anspruchsrmen“ Lagergut. Das jetzige Museumsdepot bzw. derzeitige Museum, das während dem geplanten Schlossumbau auch im städtischen Depotneubau untergebracht werden sollte, kann jedoch nur fest verpackt und somit geschützt bzw. überhaupt nicht in dieser Variante der Lagerhalle eingelagert werden. Eine dauerhafte Lösung müsste hierfür noch festgelegt werden.

- Städtisches Depot mit Teilbereichen Archiv (Lagergut)

Hier wird eine Lösung entsprechend dem beschlussmäßigen Lösungsansatz aus Ziffer 2.3 umgesetzt. Alle Bereiche des Anforderungsprofils werden berücksichtigt. Dieser Baukörper realisiert die gestellten Ansprüche und nimmt Teile des Archivs (Lager ohne Büroräume) auf. Der Bau ist modular konzipiert und könnte optional vergrößert werden. Ebenfalls kann hierbei auch mit mehreren Lagertechnikvarianten gearbeitet werden, so dass die Abwägung Kosten der Lagertechnik ./ Lagerflächen jederzeit neu getroffen bzw. nachgerüstet werden kann. Die Bruttobaukosten betragen [REDACTED] €. Die Bauzeit wird auf rund 14 Monate nach Baugenehmigungserteilung geschätzt.



- Städtisches Depot und Archivgebäude
Die Vollvariante, die auch die vollständige Übernahme des städtischen Archivs beinhaltet, stellt die aufwändigste Variante dar. Mit Bruttobaukosten in Höhe von rund [REDACTED] € fallen hierbei die höchsten Baukosten an. Für die Funktion „Archiv“ ist im Übrigen die Standortwahl suboptimal, ein zentrumsnäherer Standort ist außer mit dem [REDACTED] jedoch kein Grundstück verfügbar. Die Bauzeit nimmt in diesen Fall wohl 16 Monate nach Baugenehmigungserteilung in Anspruch.

2.4 Baukosten

- **Umzugskosten** (☞ Anlage 4.1)
Die durch den [REDACTED] ermittelten Umzugskosten betragen im ersten Jahr rd. 198.000 €, für jedes weitere Jahren fallen rd. 92.000 € p.a. an. Die Umzugskosten fallen in allen Fallkonstellationen an, die weiteren Zwischenlagerungskosten hängen vom weiteren Bauzeitenplan ab.
- **Kostenschätzung Depoteinrichtung** (Erstausstattung) KG 600 brutto C
Die durch den [REDACTED] ermittelten Kosten der Depoteinrichtung betragen einmalig rd. [REDACTED] €. Diese Ausstattungskosten fallen in jeder Form der Depoteinrichtung an. Die Ausstattungsmerkmale orientieren sich an einer gut ausgerüsteten, für die Dauer von 50 Jahren ausgelegten Lagerstätte. Einzelne Positionen (z.B. Fahrregallager, Planschränke) könnten bei Festlegung von geringeren Ausstattungsqualitäten noch reduziert werden.
- **Kostenschätzung Bau** (Erstausstattung) KG 100 – 500, 700 brutto (☞ Anlage 4.3)
 - Lagerhalle in Einfachausführung (☞ Anlage 4.3.1)
Die Baukosten betragen [REDACTED] €.
 - Städtisches Depot gem. Lösungsansatz aus Ziffer 2.3 (☞ Anlage 4.3.2)
Die Baukosten betragen [REDACTED] €. Hierin ist auch die gesamte Lagertechnik enthalten ([REDACTED] €).
 - Städtisches Depot und Archivgebäude (vollständige Verlagerung Archiv aus Pfarrstr. 6) (☞ Anlage 4.3.3)
Die Baukosten betragen [REDACTED] €. Der Baukostenanteil für das Archiv beträgt [REDACTED] €.

Ein entsprechender Lageplan mit einer Systemlösung zur Veranschaulichung der planerischen Umsetzung der Lösungsansätze ist in der ☞ Anlage 5 zu finden.