

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Projektbeschreibung

Depot: Freilichtmuseum für Volkskunde Schwerin-Mueß

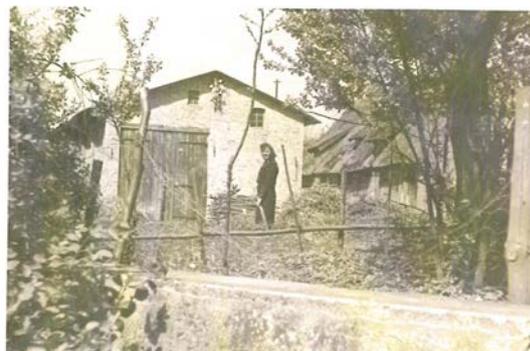
Lage:

Zum Alten Bauernhof 9a, 19063 Schwerin-Mueß
Gemarkung Mueß; Flur: 1; Flurstücke 29/2, 30/10, 30/11



Dokumentation der gewachsenen Struktur:

Das Gebäude wurde als Scheune zum Bauerngehöft -Zum Alten Bauernhof 9- errichtet. Das reetgedeckte Bauernhaus ist heute noch im Familienbesitz und dient vollständig als Wohnhaus.



Ziegelscheune

Das Innenministerium der DDR baute das Gebäude dann zum Verwaltungsgebäude und Wohnheim um und verputzte die Fassade. Die Ziegel der Fassade stammen aus der Inselziegelei –Ziegelwerder-.

Nach 1990 wurde das Gebäude als Tagesstätte der Lebenshilfe genutzt. Nach Auszug um 2000 stand das Gebäude leer. Eine Veräußerung konnte die Stadt nicht erreichen, da das Grundstück keine eigene Zufahrt von der öffentlichen Straße besitzt.



Jetziger Zustand

Nachhaltige Nutzungszuführung:

Das Gebäude dient der Zusammenführung und nachhaltigen Bewahrung und wissenschaftlichen Bearbeitung umfangreicher Archiv- und Bibliotheksbestände des Museums. Dazu zählen u.a. die wissenschaftliche Präsenzbibliothek, mit dem Kern der Wossidlo-Bestände, ein landeskundliches Fotoarchiv mit dem historischen SVZ-Bildarchiv, Grafik- und Schriftgutsammlungen.

Wissenschaftliche Arbeitsplätze, sowie ein Nutzerraum für Recherchen werden geschaffen.

Bauzustand:

Der Grundriss ist klar gegliedert in Büroräume und kleinere WC-Waschbereiche. Die Erschließung der Räume erfolgt über einen langen zentralen Flur. Das Gebäude ist teilunterkellert und verfügt über ein Erdgeschoß. Die Dachkonstruktion besteht aus Bindern mit einer 15° Dachneigung, es ist nicht ausbaufähig. Die Umfassungskonstruktion besteht aus der Ziegelkonstruktion der Scheune. Ein Einfamilientypenhaus der DDR wurde quer angesetzt.

Es besteht erheblicher Instandsetzungsstau.

Sanierungsbeschreibung:

Es erfolgt eine Schadstoffsanierung. Die Teilunterkellerung bedarf einer Feuchtigkeitssanierung. Der Grundriss wird von erheblichen sanitären Anlagen entkernt und der neuen Nutzung angepasst. Es erfolgt eine energetische Sanierung der Bauteile. Terrassen werden zurückgebaut. Die Technischen Anlagen werden erneuert.

Maßnahmen an Grundstücken:

Mehrere Klärgruben und ein unterirdischer Tank sind zurück zubauen.

Das Grundstück ist sehr stark verwildert und daher freizuschneiden. Gewächshäuser sind abzubrechen. Ein Wall mit einer Leitung ist zu beseitigen. Das Gelände ist neu zu formen. Für die Nutzung entstehen Stellplätze straßenseitig. Das Gelände erhält eine neue Einfriedung zu den Nachbarn. Durch starke Geländesprünge sind die Stützmauern zu erneuern.

Erschließung der Zufahrt:

Mit dem Nachbarn konnte eine Einigung über eine Zerlegung der Grundstücke mit dem Ziel der Zufahrtserschließung erzielt werden. (Plan Anlage)

Genehmigungssituation:

Die Zerlegungsvermessung ist beauftragt.
Der Bauantrag ist gestellt.

Aufgabenstellung / Bedarfsermittlung des Nutzers

Nutzungskonzept/ Bedarfsermittlung
Objekt: Zum alten Bauernhof 9a

Zielstellung:

Der Auszug der Verwaltung und wesentlicher Depot-, Archiv- und Bibliotheksbestände aus den Museumsobjekten bietet im Folgenden skizzierte Möglichkeiten:

1. Zusammenführung von Verwaltungsbereichen sowie Archiv- und Bibliotheksbeständen in einem Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Museumsgelände (Ausgabenreduzierung, Sicherheitsverbesserung)
2. Erschließung und Nutzung der somit freigezogenen historischen Bausubstanz für den saisonunabhängigen Besucherverkehr (Einnahmevermehrung)
3. Auslagerung von technischen Arbeitsbereichen (Werkstatt/ Garage etc.) aus dem Kernbereich der Freilichtanlage (Attraktivitätssteigerung)

Situation:

Insbesondere die im Parterre gelegenen, durch Verwaltung und Sammlung für den Besucher unzugänglichen Bereiche, sollten durch die Nutzung des Gebäudes Zum Alten Bauernhof 9a museal und öffentlichkeitswirksam erschlossen werden.

Die Dorfschule:

Die ehemalige Lehrerwohnung in der teilweise erschlossenen Dorfschule wird derzeit durch Bibliotheksbestände und ein Textildepot belegt. Das Gebäude ist derzeit nur teilweise für den Besucherverkehr zugänglich.

Das Bauernhaus:

Am entstehenden, zentralen Museumsplatz befindet sich ein Bauernhaus aus der Zeit um 1900 welches derzeit als Depot, Archiv und Büro genutzt wird. Dieses zentral gelegen Gebäude ist für Museumsbesucher derzeit nicht zu besichtigen.

Der Altenteiler:

Das Gebäude aus der Zeit um 1900 diente ursprünglich als Altenteilerwohnung. Bis 1975 befand sich hier die Eierannahmestelle des Dorfes. Derzeit wird das Gebäude als Bibliothek, Archiv und zur Ausstellungsvorbereitung genutzt. Es ist für den Museumsbesucher nicht zugänglich.

Die Büdnerei

Das Gebäude ist teilweise für den Besucherverkehr erschlossen. Hier befinden sich der Museumseingang mit Ladenanbindung und ein Informationsraum. Die ehemalige Einliegerwohnung des historischen Gebäudes wird derzeit als Werkstatt, Büro und Aufenthaltsraum genutzt.

Gesetzliche und Gesellschaftliche Aufgabe im Umgang mit Kulturgut (Zitat)

Von 41

Schwerin, d. 29.7.2016

an ZGM/ SDS

bearb: V. Janke
G. Kröhnert
Tel.: 0385/2084110

Betr.: Freilichtmuseum für Volkskunde Schwerin-Mueß
Planung: Archiv- und Depotgebäude Zum Alten Bauernhof 9a
Notwendigkeit der Ausstattung des geplanten Magazinbereiches mit einer
Klimaanlage

„Für die dauerhafte Aufbewahrung und Erhaltung des Archivguts sind die in den Magazinen herrschenden Temperatur- und Feuchtigkeitswerte von entscheidender Bedeutung. Ein Raumklima, das nicht an die dort gelagerten Materialien angepasst ist, beeinträchtigt die Haltbarkeit der Archivalien, schädigt die Stücke und verkürzt damit ihre Lebensdauer erheblich. Die Schaffung eines geeigneten und konstanten Magazinklimas ist damit eine zentrale Aufgabe innerhalb des gesetzlichen Erhaltungsauftrags der Archive.“

Vgl: Mario Glauert: Verwahren, Sichern, Erhalten: Handreichungen zur Bestandserhaltung. Klimamessung und Klimaregulierung im Archivmagazin, Potsdam 2005, S. 55

Insbesondere für fotografisches Archivgut gehen die größten Gefahren von Klimaschwankungen aus. Sie begünstigen die Entstehung von Kondenswasser und verursachen die Bildung von Schimmel. Darüber hinaus treten Spannungen zwischen den verschiedenen fotografischen Schichten auf, die zu Rissen in der Oberfläche führen. Chemische Abbauprozesse werden extrem beschleunigt. Mechanische Schäden sind unausweichlich.

Exempel:

„Mit einer Lagerungs-Temperatur von 7°C können Sie zum Beispiel die 10-fache Haltbarkeit der Bilder gegenüber einem Archivraum mit 24°C erreichen. Gelingt es Ihnen, zusätzlich auch die Luftfeuchtigkeit im Archivraum von 40% auf 15 % zu senken, können Sie den Haltbarkeitsfaktor nochmals verdoppeln. Erreichen Sie aber nur eine relative Luftfeuchtigkeit von 60% statt 40% müssen Sie die Haltbarkeitsdauer der Bilder auf die Hälfte reduzieren.

Kälte zögert, wie man es vom Kühlschrank kennt, organische und physikalische Zerfallsprozesse hinaus. Als Faustregel lässt sich sagen, dass Sie die Lebensdauer Ihrer Bilder mit jeder Temperaturherabsetzung um 5°C verdoppeln können.“

Abhängigkeitsverhältnis

Raumtemperatur / rel. Haltbarkeit

Temperatur °C	Haltbarkeitsfaktor
30°C	Faktor 0,5
24°C	Faktor 1,0
19°C	Faktor 2,0
12°C	Faktor x 5
7°C	Faktor x 10
-10°C	Faktor x 100
-26°C	Faktor x 1000

Die EFRE- Förderrichtlinien gehen von der Bezuschussung eines Archiv- und Depotgebäudes aus.

Nach Abstimmung zwischen den Fachgremien des Museums und des ZGMs wurde die konkretisierte Aufgabenstellung für das neue „Archiv-Depot Volkskundemuseum“ mit den erforderlichen Qualitätsmerkmalen besprochen.

In der Planerberatung vom 22. März 2016 wurde mit den verantwortlichen Architekten zu Fragen des erforderlichen Standards und der effektiven Lagerungsplanung ein gemeinschaftlicher Kompromiss erarbeitet.

Für die Räume mit den Beständen: Grafiken, Plakate, Postkarten, Fotografien, Bibliothek sowie allgemeine Archivbestände wurde entsprechend der Richtlinien eine konstante Raumtemperatur von 18°C +/- 2°C und eine relative Luftfeuchte von 45% rF +/- 5% festgelegt.

Da die Herrichtung Baukörpers diese Parameter nicht konstant realisieren kann wurde für die oben genannten Räume bzw. Bestände eine Klimaanlage geplant.

Die Baumaßnahme „Zum alten Bauernhof 9a/ Depot Volkskundemuseum“ bietet durch die Förderung der EFRE eine außerordentliche Gelegenheit, die wertvollen Archivbestände des Volkskundemuseums einer den allgemeinen Standards folgenden, archivsicheren und nachhaltigen Bewahrungssituation zuzuführen.

Die Schaffung eines geeigneten Archiv-Depots ermöglicht den Freizug der von umfangreichen Archivbeständen belegten historischen Bausubstanz des Freilichtmuseums. Die öffentliche museal-touristische Nutzung der wertvollen Gebäude der ländlichen Volkskultur ist im Wesentlichen verantwortlich für den Erfolg der in Bearbeitung befindlichen „Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung der Dorf- und Museumsanlage Schwerin – Mueß zur touristischen Nutzung“.

Mit dem Vertrag über die Überlassung des Fotoarchivs der Schweriner Volkszeitung hat sich die Landeshauptstadt Schwerin zu einer archivgerechten und dauerhaften Aufbewahrung der Bestände bereit erklärt.

Ein klimatisiertes Archiv bietet nicht nur eine nachhaltige Archivierungssituation für die wertvollen Bestände, sondern sie liefert ebenfalls Argumente für die Einwerbung künftiger Fördermittel.

Folgekosten des Investitionsobjektes „Zum Bauernhof 9a“

		Medium	Preis*	Verbrauch	VerbrauchsKosten/a
Energie, Wasser, Abwasser	Trinkwasser		1,87 €/m ³	70 m ³ /a	130,90 €
	Schmutzwasser		2,35 €/m ³	70 m ³ /a	164,50 €
	Zählergebühr Qu 2,5		167,16 €/a	1 St	167,16 €
	Erdgas Grundpreis		297,50 €/a		297,50 €
	Arbeitspreis		0,0578 €/kWh	40.261,5kWh/a	2.327,11 €
	Strom Grundpreis		114,24 €/a		114,24 €
	Strom Arbeitspreis		0,2544 €/kWh	10.230 kWh/a	2.602,51 €
	Strom Netznutzung		0,0622 €/kWh	10.230 kWh/a	636,31 €
					6.440,23 €
		Kostenarten	Preis	Häufigkeit	Kosten/a
weitere Bewirtschaftungskosten	Reinigung		177,97 €/Monat	12	2.135,64 €
	Instandhaltungspauschale**		1,2% Bauinvestsumme/a		13.924,57 €
	Gebäudeversicherung		300,00 €/a	1	300,00 €
	Müllgebühren				115,00 €
	Baumpflege				2.000,00 €
	Rasenmähd				900,00 €
	Winterdienst				2.750,00 €
	Hausmeisterkosten				1.000,00 €
Folgekosten/Jahr					29.565,44 €

* Die Preise für Energie, Wasser und Abwasser beziehen sich auf Rechenpreise des Jahres 2016.

** Die Instandhaltungspauschale entspricht dem empfohlenen Durchschnitts-Wert der KGSt von jährlichen 1,2% der Bauinvestsumme (ohne Außenanlagen) um dem Werteverfall des Gebäudes entgegenzugehen. In der Praxis fällt die Instandhaltung in den ersten Jahren nach der Sanierung geringer aus, steigert sich aber in den späteren Jahren des Gebäude-Lebenszyklus. Die tatsächlich jährlich zur Verfügung stehenden IH-Mittel richten sich nach der LHS; eine Einhaltung der 1,2 % erfolgt bei öffentlichen Gebäuden selten.

Die Aktivierung des Gebäudes würde in der Anlagenbuchhaltung der Landeshauptstadt Schwerin erfolgen und hier das Anlagevermögen erhöhen. Die Abschreibung wird dann ebenfalls von der Anlagenbuchhaltung der LHS vorgenommen.

Eine vereinfachte Darstellung der Abschreibung dieser Investition könnte wie folgt aussehen:

		Anlagensumme	Nutzungsdauer	jährlicher Abschreibungssatz	
Gebäude	Gebäude inkl. Einbauten	932.144 €	50 Jahre	2,00%	18.643 €
	Betriebsvorrichtung (Klima- u. Alarmanlagen)	228.237 €	10 Jahre	10,00%	22.824 €
Außenanlagen	Wege und Plätze	30.101 €	10 Jahre	10,00%	3.010 €
	Einfriedung und Grün	28.768 €	15 Jahre	6,67%	1.918 €

Ersparnis durch Aufgabe von Objekten für die Nutzung

Die Objekte Dorfschule, Bauernhaus, Altenteiler, Bünderei sind in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Revitalisierungsstudie betrachtet. Sie erhalten durch das Konzept neue museale Funktionszuführungen.

Die anteilige Ersparnis der Einliegerwohnung der Bünderei wird in der Betrachtung vernachlässigt.

Kostenarten	Verbrauchskosten Durchschnitt 2014-2016
Strombezug	10.042,05 €
Erdgasbezug	9.696,09 €
Verbrauch Frischwasser	687,95 €
Abwassergebühr	479,21 €
Energie, Wasser, Abwasser	20.905,30 €
Instandhaltung Maschinen/Anlagen	1.119,95 €
Instandhaltung Gebäude	5.995,83 €
Reinigung und Pflege	5.287,25 €
sonstige Fremdleistungen	222,75 €
Schornsteinfegergebühr	72,87 €
Hausmeisterkosten	1.992,00 €
weitere Bewirtschaftungskosten	2.064,87 €
Kosten/Jahr	35.595,95 €

Durch die Erschließung des Geländes „Zum Bauernhof 9a“ mit dem darauf entstehenden Depot und der damit verbundenen Nutzungsänderungen verschiedener historischer Gebäude, würde erstmals eine touristische Entwicklung des Mueßer Areals ermöglicht. Das schließt u.a. einen direkten Besucherzugang zum Schweriner See und eine Verknüpfung von Wassertourismus, flexiblem Kulturtourismus und Freilichtmuseum ein. Dies führt unweigerlich zu einer Attraktivitätssteigerung der ganzen Anlage „Volkskundemuseum“.

Ein nach neuen Standards hergerichtetes Archiv im Sinne dieses Depot-Gebäudes erhöht die Qualität der Lagerung und Archivierung des Museums- und Kulturguts und dessen Lebensdauer ungemein.

Diese beiden Punkte sind starke Vorteile des sanierten Depot-Gebäudes gegenüber der derzeitigen Situation, die sich nicht in Zahlen fassen lassen.

Übersicht der Bestände, die für die Magazinierung im Objekt „Zum Bauernhof 9a“ vorgesehen sind:

Bestandsliste 07.02.2017

Beschreibung	lfd/m ca.	Stückzahl ca.
Bibliothek Handaparat	398	17.349
Bibliothek ausgelagert (Zeitungen, Zeitschriften, DBL, Belletristik)	120	
Fotoarchiv	242	400.000
Landeskundliches Archiv	63	
Handwerksarchiv	14	
Biographisches Archiv	6	
Schwerin Archiv	6	
Postkartensammlung	18	
Kartensammlung	6	
DBD, CDU, DSF, Kulturbund, Zeitgeschichte	100	
Druckgrafik		2.000
Zunftarchiv	20	
Schriftgutarchiv	100	
Plakate		3.000
volkskundliches Arbeitsarchiv	150	
Depotbestände	800	

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auf gestellt am 08.02.2017

Von: Ute Noack / Martin Böhnke

