

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2012-02-14

Dezernat/ Amt: I / Kulturbüro  
Bearbeiter/in: Frau Hamann  
Telefon: 892 - 11/59019-11

### Beschlussvorlage Drucksache Nr.

01095/2012

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Finanzen  
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Ausschuss für Wirtschaft, Liegenschaften und Tourismus  
Ausschuss für Schule, Sport und Kultur  
Hauptausschuss  
Stadtvertretung

### Betreff

Grundsatzbeschluss zur Stadtbibliothek

### Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt als Option, die Mecklenburgstraße 38 – 40 zur Nutzung als Stadtbibliothek unter Aufgabe des jetzigen Standortes anzumieten.
2. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, alle notwendigen Verhandlungen, insbesondere hinsichtlich Mietfläche, Miethöhe, Laufzeit, Wertsicherungsklausel und Ausbauzustand zu führen sowie eine Kaufoption zu prüfen.
3. Zur Begleitung der Verhandlungen können die Fraktionen der Stadtvertretung eine Vertreterin bzw. ein Vertreter entsenden.

## Begründung

### 1. Sachverhalt / Problem

#### 1.1. Ausgangssituation

Der von der Stadtbibliothek genutzte Gebäudekomplex Wismarsche Straße 144 / Franz-Mehring-Straße 11 wurde 1905 bis 1907 als Fabrikgebäude für eine Leichtindustrienutzung gebaut. Die Gebr. Perzina betrieben eine Pianofortefabrik, nachdem ein Vorgängerbau 1904 abgebrannt war. Eine ständig wechselnde Nutzung ab Mitte der 20er Jahre des vorigen Jahrhunderts hat ihre Spuren an den Gebäuden und an deren Traggliedern hinterlassen. Eine umfassende Sanierung erfolgte zu keiner Zeit. Die jahrzehntelangen Fehlnutzungen führten zu erheblichen statischen Mängeln. Die unsachgemäße Nutzung der Räume seit den 30-er Jahren durch Druckereimaschinen und die Lagerung von schweren Lasten, führte zu starken Verformungen und Schäden an Decken und Unterzügen. Der Abbruch einer Feuertreppe und des Lastenaufzugs im Hof in den 80er Jahren führte zu größeren Schäden und Abplatzungen der Stahlbetonkonstruktion.

Eine größere Baumaßnahme erfolgte lediglich im Jahre 2007 mit dem Abbruch der Hofunterkellerung wegen Einsturzgefahr. Im Zuge dieser Maßnahme wurden Stützwände seitlich zum Mittelbau eingebaut.

**Die erheblichen baulichen Mängel erfordern daher zwingenden Handlungsbedarf.**

Eine baupolizeiliche Sperrung des Mittelbaus und des Hinterhauses ist nicht ausgeschlossen.

Aus den dargelegten statischen Gründen und aus Gründen unzureichender Funktionalität für eine Bibliotheksnutzung (die Öffentlichkeitsbereiche erstrecken sich über vier Etagen in verschiedenen Gebäudeteilen in unübersichtlicher Anordnung) wurde im Jahre 2009 im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Paulsstadt“ durch das Baudezernat die Erarbeitung einer Studie für eine Grundsatzentscheidung zum Standort in Auftrag gegeben. Die Studie wurde unter Einbeziehung der erforderlichen Fachämter von den Architekten Döring, Schwerin erarbeitet.

Im Ergebnis wird festgestellt:

„Der Sanierungsbedarf des Vorderhauses umfasst den Brand- und Wärmeschutz. Die Bausubstanz und die technischen Ausrüstungen sind, bezogen auf das Gebäude, derzeit nicht mit notwendigen Energieeinsparungen versehen. Der Mittelbau und das Hinterhaus sind in einem statisch sehr bedenklichen Zustand. Die für Gebäude durchschnittlich angenommene Nutzungsdauer von ca. 100 Jahren ist weit überschritten. Selbst nach aufwändiger Sanierung und eines Anbaus bleibt eine funktionale Nutzung für die Bibliothek eingeschränkt.“

In der Studie der Architekten Döring werden drei Lösungsvarianten an dem jetzigen Standort betrachtet:

- A) Sanierung des Bestandes gesamt (Vorderhaus, Mittelbau und Hinterhaus)
- B) Sanierung des Bestandes und Anbau für die Bibliothek im Hof
- C) **Sanierung des Vorderhauses, Abbruch der Hofbebauung und Neubau für die Bibliothek**

Durch die Verwaltung wurde im Ergebnis der Auswertung dieser Studie die Variante C favorisiert und im weiteren Auswahlverfahren weiter betrachtet.

In Vorbereitung eines Entscheidungsvorschlages wurden mögliche Ersatzstandorte im Stadtgebiet gesucht. Bei der Prüfung möglicher Alternativen ergab sich kurzfristig der Standort Mecklenburgstraße 38-40. Weitere Alternativen entsprechend Lage, Größe, Deckentraglast konnten auch unter Einbeziehung der Liegenschaftsverwaltung nicht ermittelt werden. Im Ergebnis ergaben sich folgende Betrachtungsvarianten.

## **1.2. Betrachtungsvarianten:**

### **Variante 1 - Verbleib am jetzigen Standort durch Sanierung des Vorderhauses, Abbruch der Hofbebauung und Neubau für die Bibliothek (Variante C der o. g. Studie)**

Bei der Variante wird das Vorderhaus saniert und die Hofgebäude abgebrochen. Dafür entsteht für die Bibliothek ein neuer Baukörper, mit Hauptfassade zur Franz-Mehring-Straße.

Der Neubau für die Bibliothek kann allen heutigen Anforderungen entsprechend errichtet werden. Für die Bibliothek ergibt sich daraus eine bessere Übersichtlichkeit und Aufteilung der Publikumsbereiche.

Aus der Umsetzung der Variante C ergeben sich für das unter Denkmalschutz stehende Vorderhaus neue Nutzungsperspektiven.

Es bietet sich an, den Perzina-Saal nach Freiziehen durch die Bibliothek für städtische oder öffentliche Veranstaltungen zu nutzen. Der Eingangsraum im Erdgeschoss im Vorderhaus wäre separat als Cafe oder Bistro vorstellbar und könnte bei Veranstaltungen als Catering-Einheit dienen.

Seitens der Verwaltung wird im Ergebnis der o. g. Studie die Variante C favorisiert und in dieser Vorlage weiter betrachtet.

Für diese Variante ist die Erstellung eines B-Plans erforderlich.

In der Variante C wird mit dem Neubau der Raumbedarf der Bibliothek (Anlage1) mit ca. 2.700 m<sup>2</sup> Nutz- und Verkehrsfläche erfüllt.

### **Variante 2 – Miete - Mecklenburgstraße 38-40**

Es handelt sich dabei um die **Immobilie Mecklenburgstraße 38-40** mit einer Fläche von 3.800 m<sup>2</sup>, bislang durch C&A genutzt. (Anlage 2 a, b, c) Diese Immobilie steht ab Februar 2012 zur Verfügung. Das Gebäude ist ein viergeschossiges Eckgebäude, das als Stahlskelettkonstruktion mit tragendem Mauerwerk gebaut wurde. Das Erdgeschoß und das erste Obergeschoß als ehemalige Ladenflächen nehmen die Grundfläche vollständig ein. Das 2. und das 3. Obergeschoß sind zu den Straßenfronten als schmale Bürobauung ausgebildet. Das 3. Obergeschoß hat die Form eines Dachgeschosses und wird jeweils zur Hälfte für Büro- und Technikräume genutzt.

Die Immobilie wird als Bibliotheksstandort als sehr geeignet angesehen.

Eine Machbarkeitsstudie eines Innenarchitekten liegt der Verwaltung vor. Als äußerst positiv wird auch die günstige Lage im innerstädtischen Bereich in der Fußgängerzone mit günstiger Verkehrsanbindung gewertet.

Vom Eigentümer der Immobilie Mecklenburgstraße, vertreten durch Kristensen Properties GmbH, Berlin liegen sowohl ein Miet- als auch ein Kaufangebot vor. Es ist mit einer jährlichen Miete in Höhe von 357.000 € zu rechnen. Auf 20 Jahre gerechnet entstehen

7,14 Mio. € Mietkosten.

Sollte es zu einer Entscheidung für die Mecklenburgstraße kommen, wird die Veräußerung des Gebäudes Wismarsche Straße 144 auf der Grundlage eines noch einzuholenden Verkehrsgutachtens beabsichtigt.

In der Mecklenburgstraße stehen insgesamt 3.800 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diese enthalten 2.500 m<sup>2</sup> bisherige Verkaufsfläche sowie 1.300 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen, die sich zusammensetzen aus einer Ladezone, Technikräumen, einem Treppenhaus, Büroräumen im 2. Obergeschoß und einem Dachboden im 3. Obergeschoß. Beide Objekte – der Neubau der Bibliothek am bisherigen Standort und die Mecklenburgstraße 38-40 sind daher bezüglich der Flächen vergleichbar.

### **Variante 3 - Kauf - Mecklenburgstraße 38-40**

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt entsprechend Angebot des Eigentümers 4.050.000 Mio. € zuzüglich Nebenkosten.

Im Falle eines Kaufes entstehen Ausbaurkosten. Diese werden derzeit auf 2,4 Mio. € geschätzt.

#### **1.3. Raumbedarf**

Der Raumbedarf für die Stadtbibliothek wird mit 2500 m<sup>2</sup> Nutzfläche definiert. (Anlage 1) Am bisherigen Standort stehen der Bibliothek 1.900 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

Bei der Variante 1 wurden 2.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche inklusive Verkehrsflächen errechnet und bei der Variante 2 / 3 sind 2500 m<sup>2</sup> Publikumsfläche zuzüglich Verkehrs- und Bürofläche vorhanden.

Die Erweiterung des Flächenbedarfs im Vergleich zum jetzigen Standort, insbesondere der Publikumsfläche ist notwendig und wird begründet durch:

- mehr Raum für Kommunikation und Aufenthaltsqualität
- mehr gestalterische Vielfalt
- die Verbesserung der Medienpräsentation
- die Verbesserung Zugänglichkeit und Erhöhung der Übersichtlichkeit

Kernelemente eines zukunftsorientierten Raumprogramms sind ein einladender Eingangsbereich, der fließende Übergang zu den Medienbeständen, die Einrichtung von Lesezonen, die notwendige Einrichtung eines Jugendbereiches und insbesondere die Schaffung einer Wohlfühlatmosphäre

#### **1.4. Förderungsmöglichkeiten**

Der bisherige Standort liegt im Sanierungsgebiet Paulstadt. Es ergeben sich für die Variante 1 folgende Möglichkeiten der Förderung:

Die Maßnahme gliedert sich in 3 Teile:

1. Abriss der rückwärtigen Gebäude einschließlich Franz-Mehring-Str. 11 (ca. 200 T€)  
Die Kosten dafür können als so genannte Ordnungsmaßnahme zu 100 % aus StBauFM finanziert werden.
2. Sanierung des Vorderhauses (ca. 1,6 Mio. €)  
Hier handelt es sich um eine so genannte Gemeinbedarfseinrichtung, die zwar grundsätzlich förderfähig ist, aber der vorherigen Zustimmung des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommerns bedarf. Das Ministerium entscheidet auch über die Höhe der Förderung, ggf. wird der Förderbetrag gedeckelt. Der zusätzliche Eigenanteil beträgt in der Regel 25 %.
3. Neubau Bibliothek (ca. 9,2 Mio. €)  
Die Förderung von Neubauten ist nur in Einzelfällen und mit vorheriger Zustimmung des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommerns möglich.  
Gespräche bzw. Abstimmungen mit dem Ministerium sind erforderlich, bevor eine Aussage zur möglichen Höhe der Förderung gegeben werden kann. Der voraussichtliche Eigenanteil der Kommune beträgt 50 %.

Für die Varianten 2 und 3 ergeben sich aus dem Städtebauförderprogramm keine Förderungsmöglichkeiten.

## 1.5. Kostenvergleich und Fazit

	<b>Variante 1</b> Standort Wismarsche Straße	<b>Variante 2</b> Mietung Mecklenburgstraße	<b>Variante 3</b> Kauf Mecklenburgstraße
Kostenschätzung allgemein	Rohbau- und 4.325.858 € Ausbaukosten 5.013.089 €  <b>9.338.947 €</b> zzgl. Sanierung Vorderhaus 1.649.580 €  Insgesamt: <b>10.988.527 €</b> zzgl. Baunebenkosten (18%) 1.977.935 € Insg.: <b>12.966462 €</b>	im Monat 29.750 € im Jahr 357.000 €  in 20 Jahren <b>7.140.000 €</b> (7,82 €/m²)	Kaufpreis: <b>4.050.000 €</b> zzgl. Nebenkosten zzgl. Kosten für Um- und Ausbau: <b>2.400.000 €</b>  zzgl. Baunebenkosten (18%) 432.000 € 2.832.000 € Insg: <b>6.882.000€</b>
Abschreibungen	137.800 € Neubau 80 J 32.500 Sanierung 60 J 49.900 Bestand (RND 25J.)	keine	109.300 € (RND 63 Jahre)
Fördermöglich- keiten	Förderung aus StBauFM möglich	keine	keine
Verbrauchskosten (Strom, Wasser, Heizung)	ca. 35.000 €	85.000 €	85.000 €
Sonstige Nebenkosten	ca. 55.000 €	ca. 55.000 € *	ca. 55.000 €
Hausmeister- kosten	ca. 35.000 €	ca. 35.000 €	ca. 35.000 €
Zentrale Kosten ZGM	ca. 50.000 €	ca. 50.000 €	ca. 50.000 €
Reinigung	ca. 40.000 €	ca. 40.000 €	ca. 40.000 €
Nutzungsbedingte Ausstattung**	(in Zeile 1 enthalten)	100.000 €	(in Zeile 1 enthalten)
Kosten für Umzug	130.000 €	65.000 €	65.000 €
Bewegliche Ausstattung	mind. 250.000 €	ca. 100.000 €	ca. 100.000 €
Einnahmen durch Einmietung	Perspektivische Vermietungen des Vorderhauses, bisher im Jahr 13.500 € (Seniorenbüro)	keine	(bestehender Mietvertrag) im Jahr 57.715,44 € durch Vermietung von 671,5 m² Bürofläche
Bauunterhaltung	jährlich bisher 16.-20.000 €	entfällt	ca. 20.000 €

\* Grundsteuern, Abfall, Niederschlagswasser, Wartungs- und Prüfkosten für technische Anlagen, Versicherungs- und Verwaltungskosten, kleinere Reparaturen

\*\* z. B.: Datennetze, Einbruchmeldeanlage, Buchsicherung, nutzungsbedingte Beleuchtung, Außenwerbung

Im Ergebnis wird die Variante 2 aus folgenden Gründen favorisiert:

Der Standort Mecklenburgstraße befindet sich in äußerst günstiger innerstädtischer Lage am Ende des Fußgängerbereichs zur Burgseegalerie. Er ist verkehrstechnisch optimal gelegen und sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel als auch mit dem Auto sehr gut zu erreichen. Parkplätze stehen im benachbarten Parkhaus zur Verfügung. Die zwei Publikumsebenen der Immobilie bieten die erforderliche Übersichtlichkeit. Die bisherige Kundenfläche des Kaufhauses erfüllt fast deckungsgleich den in Anlage 1 dargestellten Raumbedarf. Bei dieser Variante ist es möglich, die internen Arbeitsbereiche der Publikumsfläche direkt zuzuordnen. Somit kann schnell auf Nutzungsschwankungen reagiert werden.

Die bessere Übersichtlichkeit und die modernen technischen Anforderungen werden es ermöglichen, die derzeitige personelle Ausstattung zu erfragen.

Es entstehen für die Benutzer der Bibliothek keine Einschränkungen während der Bauzeit von annähernd 4 Jahren und der damit verbundenen Auslagerung der Bibliothek im Falle der Variante 1. Mit der Verlagerung in die Mecklenburgstraße wird eine Kontinuität der bibliotheksmäßigen Versorgung gewährleistet und eine Nutzungssteigerung erwartet. Es ist davon auszugehen, dass neue Zielgruppen angesprochen und erreicht werden.

Es entfallen Kosten für eine mehrjährige Auslagerung der Stadtbibliothek, wobei bisher kein Ausweichobjekt für die Bibliothek mit ca. 110.000 Medieneinheiten zur Verfügung steht.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann bezüglich des Standortes Wismarsche Straße nicht eindeutig gesagt werden, ob mit einer Förderung durch das Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern gerechnet werden kann. Auch ist der zu erbringende Eigenanteil weder bezifferbar, noch ist er gesichert.

Der Umzug der Stadtbibliothek kann nach erfolgter Herrichtung der Räume durch den Vermieter kurzfristig erfolgen.

Grundsätzlich ist die Anmietung einer Fläche des Gebäudes Mecklenburgstrasse 38-40 für die Bibliothek einem Kauf des gesamten Objektes vorzuziehen. Denn das Gebäude ist deutlich größer als der Flächenbedarf für die Bibliothek. Eine zweckmäßige Nutzung des Restteiles für eine andere städtische Einrichtung ist nicht ersichtlich. Und die Vermietung der Restflächen an Dritte birgt ein wirtschaftliches Risiko.

Die Hauptnutzfläche des Gebäudes beträgt 3408 m<sup>2</sup>. Der Bedarf für die Bibliothek liegt bei 2500 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche. Bei Berücksichtigung der erforderlichen Nebennutzflächen, Verkehrsflächen und Funktionsflächen ergibt sich Folgendes: Das gesamte Gebäude weist eine Bruttogrundfläche von 4827 m<sup>2</sup> aus, von denen für den Bibliotheksbetrieb eine Fläche von 3800 m<sup>2</sup> erforderlich wären. Daraus ist ersichtlich, dass im Falle eines Kaufes des Gebäudes durch die Stadt zwischen einem Drittel und einem Viertel der relevanten Gebäudeflächen in anderer Weise genutzt bzw. verwertet werden müssten.

Der gesonderten Nutzung könnten die Büroflächen im 2. und 3. Obergeschoss zugeführt werden, die auch bislang an andere Nutzer vermietet waren und noch vermietet sind. Die Weitervermietung birgt allerdings das allgemeine Vermietungsrisiko an gewerbliche Nutzer in Bezug auf dauerhaften Vermietungserfolg und Mietpreis und bedeutet Aufwand für Verwaltung und Unterhaltung der Räume. Und eine Eigennutzung dieser Büroräume durch andere städtische Einrichtungen ist angesichts der vorhandenen Büroflächen im Stadthaus wegen der dann zusätzlichen Kosten nicht vertretbar.

Der Ankauf eines nicht in vollem Umfang benötigten Gebäudes sollte daher eine nachrangige Option zu einer bedarfsgerechten Anmietung von tatsächlich benötigten Flächen darstellen.

Mit dem Standort Mecklenburgstraße verbessern sich die Zugänglichkeit der Angebote,

die Erreichbarkeit, insbesondere die infrastrukturelle und verkehrstechnische Anbindung sowie die räumlichen und technischen Rahmenbedingungen erheblich – Punkte, die u. a. in einer durch das Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur unterstützte und von der Fachstelle für öffentliche Bibliotheken beauftragten Umfeldanalyse zur Situation der öffentlichen Bibliothek in Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2010 erfragt und im Falle der Stadtbibliothek Schwerin nicht positiv bewertet wurden.

## **2. Notwendigkeit**

Dringender Handlungsbedarf besteht aufgrund der oben ausgeführten erheblichen statischen Probleme am bisherigen Bibliothekstandort und der zu erwartenden baupolizeilichen Sperrung

## **3. Alternativen**

Die Grundsatzentscheidung ist das Ergebnis der Standortuntersuchung bei gleichzeitiger Suche nach einem Alternativstandort zur Unterbringung der Stadtbibliothek. Mit Ausnahme der Immobilie Mecklenburgstraße 38-40 gibt es kein den Erfordernissen an eine moderne Bibliothek entsprechendes Gebäude hinsichtlich Lage, Größe, Zuschnitt und Aufteilung der Flächen sowie statischer Voraussetzungen. Bibliotheken erfordern mit  $5 \text{ KN/m}^2$  (entsprechend DIN 1055-1; DIN 1055-3 durchschnittliches Papiergewicht bei Büchern  $8,5 \text{ kN/m}^2$ ) eine besondere Deckenbelastung, die in Altbausubstanz nicht vorhanden ist. Mit dem Gebäude in der Mecklenburgstraße bietet sich seit Jahren eine ernstzunehmende und attraktive Alternative.

## **4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien**

Die Angebote der Landeshauptstadt Schwerin der kulturellen Bildung auch für Familien werden durch die Umsetzung der Maßnahme gestärkt. Die Lage im Fußgängerbereich wird im Gegensatz zum Standort Wismarsche Straße 144 als sehr familienfreundlich bewertet.

## **5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz**

Die Ansiedlung der Bibliothek in der Mecklenburgstraße belebt den Bereich des Fußgängerbereiches zur Burgseegalerie.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Bei der favorisierten Variante 2 entstehen ohne Berücksichtigung konkreter Verhandlungen Mehrkosten im Vergleich zum bisherigen Standort:

- jährliche Mehrkosten in Höhe von 450.000 €

### **Für 2012:**

- einmalige Kosten in Höhe von 265.000 € für Ausstattung sowie Umzug
- anteilige Kosten für das laufende Haushaltsjahr belaufen sich auf 112.500 €

Der Refinanzierung kann der Verkauf des Gebäudekomplexes Wismarsche Straße 144 / Franz-Mehring-Straße 11 dienen, wobei der Restwert der Gebäude und der

Grundstückspreis entsprechend Bodenrichtwertkarte ermittelt werden müssen.

**über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr**

**Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: ---**

**Deckungsvorschlag**

**Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: ---**

**Anlagen:**

- Anlage 1: Raumbedarfsberechnung
- Anlage 2a: Grundriss Mecklenburgstraße, EG
- Anlage 2b: Grundriss Mecklenburgstraße, 1. OG
- Anlage 2c: Grundriss Mecklenburgstraße, 2. OG

gez. Angelika Gramkow  
Oberbürgermeisterin