

Stellungnahme zum Prüfauftrag der Fraktion CDU/FDP, SPD-Grünen und Unabhängige Bürger vom 19.02.2013

1.) Vermerk zum Vororttermin am 14. Januar 2013

Seitens der WGs wurden das Thalia sowie das Nachbargebäude zur Nutzung als Stadtbibliothek angeboten und entsprechende Exposés übergeben.

Ein Vororttermin wurde am 14. Januar vereinbart, an dem teilnehmen:

Frau Kaesler	WGS
Frau Flake, Frau Wilke, Frau Hamann	Stadtbibliothek
Herr Schlick	Liegenschaftsabteilung

Der Standort der Liegenschaften in zentraler Lage und die vorhandenen Parkmöglichkeiten werden für die Bibliothek als geeignet eingeschätzt, die angegebene Nutzfläche insgesamt ebenfalls.

Gegen eine Nutzung als Bibliothek sprechen:

- die Unübersichtlichkeit des Gebäudekomplexes mit jeweils einem Vorderhaus sowie einem Seitengebäude
- die erheblichen Höhenunterschiede zwischen den Liegenschaften
- fehlende Verbindungen zwischen den Liegenschaften
- in der Geschwister-Scholl-Straße 4 fehlt außerdem eine Verbindung zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss
- das bestehende Cafe und die modern ausgestattete Küche im Thalia müssten entkernt werden: vorhandene und aufwendig eingerichtete „Strukturen“ sind zu demontieren.

Fazit:

Eine Umnutzung für Bibliothekszwecke ist nur mit hohem baulichen und finanziellen Aufwand möglich.

Die Schaffung von großen übersichtlichen Flächen über maximal zwei Geschossebenen entsprechend notwendiger Funktionalität und eines effektiven Personaleinsatzes ist nicht realisierbar. Das Konzept zur Entwicklung der Stadtbibliothek lässt sich an diesem Standort nicht umsetzen.

Laut Aussage der WGS geht es darum, die o. g. Gebäude im Tausch zwischen der LH SN und der WGS zur Nutzung als Bibliothek zur Verfügung zu stellen. Die WGS hat nicht die Absicht, die Gebäude an die Stadt zu vermieten.

Alle notwendigen Umbaumaßnahmen einschließlich Planungskosten würden zu Lasten der Stadt gehen.

Die Liegenschaften sollten daher nicht weiter betrachtet werden.

Heidrun Hamann
Schwerin, 15.01.2013

2. Weitergehende Prüfergebnisse

Stellungnahme Umbaukosten von ZGM:

Eine Prüfung der Tauglichkeit des "Thalia- Gebäudes" und des Nachbargebäudes als Bibliothek kann mangels irgendwelcher hier vorliegender Unterlagen in der Kürze der Zeit nur allgemeine Hinweise geben:

Die Gebäude werden als Altbauten in ähnlicher Weise zu beurteilen sein wie es bei dem Vordergebäude Wismarsche Strasse mit den dort vorgefundenen erheblichen Problemen der Fall ist.

Die Zugänglichkeit ist für ein öffentliches Gebäude barrierefrei zu gestalten; unterschiedliche Ebenen werden aber auch innerhalb des Gebäudes in der Regel hierfür kostenträchtige Umbauten bedingen. Wenn mehrere Etagen für den Publikumsverkehr einer Bibliotheksnutzung in Anspruch genommen werden müssen, stellt sich die Frage eines erhöhten Aufwandes beim Betrieb (Aufsichtspersonal etc.) und vor allem für die Planung voneinander unabhängiger Flucht- und Rettungswege.

Recht problematisch ist in der Regel die Frage der Deckentraglast. Es ist für einen Bibliotheksbetrieb nach diesseitiger Einschätzung notwendig, dass alle Räume und damit alle Decken in einem Gebäude den maximalen Belastungserfordernissen genügen. Einschränkungen zum Beispiel bei der Regalaufstellung in Bezug auf einzelne Räume, Stellpläne für Regale innerhalb von Räumen oder gar die Festschreibung von Maximalisten für Regale bieten keine realistische Sicherheit. Denn erfahrungsgemäß werden solche Einschränkungen im Laufe der Jahre vom Nutzer vergessen.

Um aber überhaupt zu diesem Kriterium eine verlässliche Aussage treffen zu können, wäre es zunächst einmal notwendig, eine statische Untersuchung anzustellen. Ob diese mittels der bei der WGS vorhandenen Unterlagen möglich ist, kann ich hier ohne Einsicht in die Unterlagen nicht beurteilen (Unterlagen wurden angefordert). Erfahrungsgemäß bedarf es aber des Gutachtens eines Statikers. Die Prüfung für die -allein bautechnische- Tauglichkeit des Gebäudes für eine Bibliotheksnutzung erfordert daher eine geraume Zeit und auch Kosten.

Stellungnahme Städtebaufördermittel III/61

Die allgemeine Förderfähigkeit an diesem Standort kann am 01.03.2013 mit dem Ministerium erörtert werden.

Mitteilung der WGS zu Mietverträgen

Für die Geschwister-Scholl-Str. 4 bestehen 4 Mietverträge. Zwei Mietverträge sind unbefristet und nach BGB innerhalb von 6 Monaten kündbar. Ein Mietvertrag kann zum Juli 2013 gekündigt werden. Darüber hinaus gibt es einen Mietvertrag über die Erdgeschossfläche, welcher erst kürzlich geschlossen wurde und frühestens in zwei Jahren fristgerecht gekündigt werden könnte.

Mitteilung zu möglichen Betriebskosten

Für die Betriebs- und Nebenkosten bei Gewerbeeinheiten kann ein Vorauszahlungswert von 2,50 € bis 3,00 €/m² im Monat angenommen werden.

Die Gesamtmietfläche der Geschwister-Scholl-Str. 2 beträgt 1.030 qm und die Fläche für die Geschwister-Scholl-Str. 4/6 beträgt insgesamt 860,10 qm.

Die Kosten sind mit den anderen Mietangeboten vergleichbar.

Es wird empfohlen diese Option nicht weiter zu verfolgen.