

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2019/236

Datum der Freigabe: 04.10.2019

Amt:	Jugend, Kultur, Sport u. Schulen	Datum:	04.10.2019
Bearb.:	Thomas Johannsen	Wiedervorl.:	
Berichterst.:			

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Sozialausschuss	16.10.2019	öffentlich
Bauausschuss	21.10.2019	öffentlich
Hauptausschuss	28.10.2019	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	30.10.2019	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Beratung und Beschlussempfehlung zum künftigen Standort der Stadtbücherei Kappeln

Sach- und Rechtslage:

In der Sitzung des Bauausschusses vom 20.05.2019 wurden in einer Präsentation durch die Bauverwaltung Sanierungskonzepte für die Sanierung der Bücherei, Schmiedestraße 13, im Bestand vorgestellt. In der Sitzung wurde die Bitte der Politik geäußert, zur weiteren Vorgehensweise Schätzkosten für verschiedene Alternativen für eine weitere politische Beratung zur Verfügung zu stellen. In einer weiteren gemeinsamen Sitzung des Sozialausschusses und des Bauausschusses am 12.08.2019 sollten drei Varianten diskutiert werden. Hierfür wurden die Varianten jeweils mit Schätzkosten hinterlegt. Eine Entscheidung wurde im Bauausschuss nicht getroffen. Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt mit dem Ziel, durch die Bauverwaltung weitere Informationen, insbesondere monetäre Auswirkungen aller Varianten zur Entschlussfindung zusammenstellen zu lassen.

Variante 1:

Sanierung des Gebäudes unter Aufgabe der Kellernutzung (vorgestellt im Bauausschuss am 20.05.2019), Ausbau der Bücherei auf alle Geschosse des Gebäudes unter Aufgabe der Vermietung der Wohnungen, unter Berücksichtigung einer Konzeptstudie (Bestandteil der Städtebauförderung).

Variante 1 beinhaltet neben den eigentlichen Sanierungs- und Umbaukosten auch einen Ansatz monatlicher Personalkosten für eine weitere Bücherei- Fachkraft mit einer Wochenarbeitszeit von 20,5 Stunden. Da die Büchereinutzung bei dieser Variante zukünftig auf drei Geschossebenen verteilt wäre, ist es auf Anraten Frau van Laaks (Büchereizentrale) notwendig, eine weitere Fachkraft einzustellen, um die Büchereibesucher angemessen auf allen Ebenen betreuen zu können. Außerdem ist eine Kostenschätzung enthalten, die abbildet, welche Kosten für eine temporäre Unterbringung der Bücherei in der „Stadtpassage“ während der Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude entstehen würden, sowie eine Kostenschätzung für die jährlichen Betriebskosten eines Aufzuges über drei Ebenen.

Auf eine Darstellung der Kosten für angemietete Container, die während der Umbauphase die Büchereinutzung beinhalten könnten, wurde hier verzichtet, da es zurzeit keinen geeigneten Stellplatz für eine adäquate Containernutzung gibt. Ergänzend dazu wären auch für den Fall einer temporären Containernutzung hohe Versorgungskosten zu berücksichtigen. Da das Bestandsgebäude aber auch in statischer Hinsicht weitgehend für eine Büchereinutzung ertüchtigt werden muss, sind tiefgreifende Baumaßnahmen im Bestand notwendig. Ein Verbleib der Bücherei im Gebäude während der Bauphase ist ausgeschlossen. Alternativ käme nur eine Schließung der Bücherei für die gesamte Bauzeit in Frage, wobei nicht zu beziffern wäre, welchen Imageschaden der Bücherei insgesamt dadurch entstehen würde. Für diesen Fall wären noch die Unterbringung des Medienbestandes zu klären, genauso wie die Personalfrage.

Schätzkosten Sanierung im Bestand: 970.000 € (detaillierte Aufschlüsselung s. Anhang 1)

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass es sich hier um reine Baukosten handelt, also Ausstattungskosten für die Nutzung als Bücherei nicht enthalten sind.

Bei einer Aufnahme des Projektes „Sanierung der Bücherei“ in das Förderprogramm der Städtebauförderung, ergänzend durch eine parallel zu erstellende Konzeptstudie, ist neben dem geförderten Kostenanteil in Höhe 2/3 der Gesamtbaukosten von der Stadt Kappeln ein Eigenanteil in den Haushalt einzustellen. Wird dieser per Kredit bereitgestellt, so betragen die dazugehörigen Kreditkosten laut Kämmerei 0,05%.

Zusätzlich zu den Umbau- und Sanierungskosten entstehen bisher nicht dagewesene Unterhaltungskosten. Diese zusätzlichen Kosten sind im Gegensatz zu den reinen Sanierungs- und Umbaukosten nicht förderfähig:

1. Betriebskosten des Fahrstuhls über drei Ebenen: 7.800 € / anno (detaillierte Aufschlüsselung s. Anhang 2)

2. Schätzkosten für eine temporäre Unterbringung der Büchereinutzung in der „Stadtpassage“ (Kostenansatz nach Angaben des Eigentümers):

Umbaukosten 150.000 € bis 170.000 €,
Mietkosten: Nettokaltmiete 5,00 €/m² (ohne Umbaukosten)

Betriebskostenvorauszahlung 0,85 €/m²
Heizkostenvorauszahlung 0,65 €/m²

Bei einer geschätzten reinen Bauzeit von eineinhalb Jahren (18 Monaten) und einer temporär angemieteten Fläche von 500 m², mit Herrichtungskosten in Höhe von 150.000 €, würde somit eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 10.833,33 € anfallen. (ohne Betriebskosten)

3. Die jährliche Personalkosten für eine weitere Bücherei- Fachkraft (20,5 Stunden) betragen 22.500,00 €.

Variante 2:

Abriss des Bestandsgebäudes und Ersatzneubau eines Büchereigebäudes in den Grundflächen des jetzigen Bestandes. Gesamtnutzfläche ca. 600 m², zwei Geschosse, ohne Keller.

Variante 2 beinhaltet die geschätzten Abrisskosten für das bestehende Büchereigebäude sowie die geschätzten Kosten für einen Neubau. Zum jetzigen Zeitpunkt der Betrachtung der Möglichkeiten des Verbleibs der Bücherei ist es wirtschaftlich nicht angemessen, bereits Pläne für einen Neubau anfertigen zu lassen; hierfür müssten erst Planungskosten in den Haushalt der Stadt Kappeln eingestellt werden. Darum beziehen sich die geschätzten Kosten auf reine Kostenkennwerte, abgestellt auf die zukünftig angestrebte Größe der Nutzfläche. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass es sich hier um reine Baukosten handelt, also Ausstattungskosten für die Nutzung als Bücherei nicht enthalten sind.

Geschätzte Abrisskosten Bestandsgebäude: 150.000,00 €

Geschätzte Neubaukosten Ersatzbau:

Gesamtfläche Büchereinutzung Erdgeschoss / 1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss (keine Nutzung des Spitzbodens): ca. 600 m²

600 m² x 3.530,00 €/m² = 2.118.000,00 €

(Kostenkennwert Ø für Bibliotheken 3.530,00 €/m² gem. BKI 2019)

Schätzkosten Abriss / Ersatzbau gesamt (gerundet): 2.300.000,00 €

Zusätzlich zu den dargestellten Kosten ist zu berücksichtigen, dass auch bei Variante 2 eine temporäre Unterbringung der Bücherei für die Dauer der Bauphase notwendig ist.

Schätzkosten für eine temporäre Unterbringung der Büchereinutzung in der „Stadtpassage“ (Kostenansatz nach Angaben des Eigentümers):

Umbaukosten 150.000 € bis 170.000 €,

Mietkosten: Nettokaltmiete 5,00 €/m² (ohne Umbaukosten)

Betriebskostenvorauszahlung 0,85 €/m²

Heizkostenvorauszahlung 0,65 €/m²

Bei einer geschätzten reinen Bauzeit von zwei Jahren (24 Monaten) und einer temporär angemieteten Fläche von 500 m², mit Herrichtungskosten in Höhe von 150.000 € würde somit eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 8.750,00 € anfallen. (ohne Betriebskosten)

Analog zu Variante 2 sind auch diese zusätzlichen Kosten nicht förderfähig, sondern nur die Kosten für einen Abriss und Ersatzneubau.

Variante 3:

Umzug der Bücherei in angemietete Räume in der Stadtpassage.

Variante 3 stellt die Kosten dar, die in Zusammenhang mit einer Anmietung in der Stadtpassage entstehen würde. Es wird davon ausgegangen, dass eine Fläche von 500 m² angemietet werden würde.

Die monatliche Nettokaltmiete würde 5,00 €/m² betragen.

Der Umbau zu Räumen für eine Büchereinutzung würde nach den Schätzungen des Eigentümers ca. 200.000 € betragen. Die Umbaumaßnahmen würden durch den Eigentümer vorgenommen, somit wäre dieser Kostenträger.

Die Mietvertragsdauer würde 20 Jahre betragen. Im Mietvertrag wäre eine Mietanschlussoption von zwei mal fünf Jahren vereinbart.

Eine Indexierung des Mietzinses würde sich lediglich auf die Nettokaltmiete in Höhe von 5,00 €/m² beziehen.

Zu den monatlichen Mietkosten kämen eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 0,85 €/m², sowie eine Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 0,65 €/m².

Somit würden bei der Mietdauer von 20 Jahren eine monatliche Nettokaltmiete, inkl. der Umbaukosten, in Höhe von 3.333,33 € anfallen. (ohne Betriebskosten)

Eine Förderkulisse für diese Variante ist zurzeit nicht bekannt.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Betroffenes Produktkonto:

Ergebnisplan Finanzplan

Produktverantwortung: Abschreibungsdauer:

Haushaltsansatz im lfd. Jahr: AfA / Jahr:

Noch zur Verfügung stehende Mittel:

Deckungsvorschlag:

Auswirkung auf die Haushaltskonsolidierung:

Besonderheiten:

Beschlussvorschlag:

Der Sozialausschuss empfiehlt die Umsetzung der Variante

Der Bauausschuss empfiehlt die Umsetzung der Variante

Der Hauptausschuss empfiehlt / beschließt die

Umsetzung der Variante

Die Stadtvertretung beschließt die Umsetzung der Variante

Sozialausschuss 16.10.2019 – geänderte Beschlussempfehlung

Der Sozialausschuss empfiehlt den Verbleib der Bücherei am jetzigen Standort.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremienmitglieder: 10

Zahl der anwesenden Gremienmitglieder: 9

Davon stimmberechtigt: 9

Ja-Stimmen: 2

Nein-Stimmen: 7

Stimmenthaltungen: 0

Ungültige Stimmen: 0

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung vom 28.10.2019 den Umzug der Stadtbücherei in die Stadtpassage befürwortet.

Anlage(n)

Verbleib Bücherei Anlage 1

Verbleib Bücherei Anlage 2

Anlage 1: Geschätzte Kosten Sanierung im Bestand

Anlage 2: Geschätzte jährliche Kosten für einen Aufzug über drei Ebenen