



Betreff: öffentlich
Zwischenbericht über die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur langfristigen Sicherung der Archiv- und Depotflächen der Landeshauptstadt Potsdam

**bezüglich
DS Nr.: 16/SVV/0609**

Erstellungsdatum	24.01.2019
Eingang 922:	25.01.2019

Einreicher: Büro des Oberbürgermeisters

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
30.01.2019	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Zwischenbericht über die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur langfristigen Sicherung der Archiv- und Depotflächen der Landeshauptstadt Potsdam

Übersicht

1. Auftrag und Aufgabenstellung	3
2. Projektziele	3
3. Bedarfsanalyse	3
4. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	5
5. Standortsuche und -analyse	7
6. Weiteres Vorgehen	8

Fortsetzung auf Seite 3

1. Auftrag und Aufgabenstellung

Auf der Grundlage des Stadtverordnetenbeschlusses (DS 16/SVV/0609) „*Depots für die Stadt- und Landesbibliothek und das Potsdam Museum*“ wurde der Oberbürgermeister beauftragt, ein Konzept vorzulegen, welches mittel- und langfristig eine bedarfs- und fachgerechte Depotausstattung für alle Archiv- und Depotangelegenheiten der Landeshauptstadt Potsdam einschließlich der Stadt- und Landesbibliothek Potsdam und des Potsdam Museums sichern soll.

In Umsetzung dieses Beschlusses wurde Ende 2016 eine Projektgruppe unter Einbeziehung der betroffenen Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) gegründet, dazu zählten Vertreter/-innen von:

- Stadtarchiv und Zwischenarchiv,
- Stadt- und Landesbibliothek (SLB), Archiv der Landesbibliothek,
- Untere Denkmalschutzbehörde, Acta Specialia (Archiv) und Spoliensammlung (Depot),
- Potsdam Museum (Depot)
- Naturkundemuseum Potsdam (Depot)
- Fachbereich Verwaltungsmanagement (FB 15).

2. Projektziele

Folgende Projektziele bzw. Themen wurden von der Projektgruppe bearbeitet:

- Die Archivalien des Stadtarchivs und die Sammlungen der Museen und der Stadt- und Landesbibliothek sind langfristig (30 Jahre) zu sichern und aufzubewahren.
- Die Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgabe Stadtarchiv ist dauerhaft zu gewährleisten.
- Die Archiv- und Depotflächen sind optimal zu nutzen, um Flächenbedarfe zu verringern. (Einsatz moderner Regalsysteme; Synergieeffekte zwischen den Einrichtungen nutzen)
- Die geltenden Qualitätsstandards (Klimatisierung, Lichteinfall, Sicherheit und Zugriff auf Objekte usw.) sind einzuhalten.
- Das Finanzierungskonzept soll, unter Beachtung der Rahmenbedingungen des Haushaltes der Landeshauptstadt Potsdam, eine mittel- bis langfristige Umsetzung (anstehende Beratung zum Doppelhaushalt 2020/21) sichern.
- Um Synergieeffekte zwischen den Einrichtungen zu erschließen, wird langfristig eine Konsolidierung der einzelnen Standorte angestrebt. (Zentraldepot)
- Es sind moderne Arbeitsbedingungen und Arbeitsplätze zu schaffen.

3. Bedarfsanalyse

In einem ersten Schritt wurde von der Projektgruppe der Flächenbedarf aller beteiligten Nutzer ermittelt. Grundlagen für die Bedarfsermittlung bildeten:

- Evaluation der gegenwärtig genutzten Flächen (IST-Flächen), die sich aus Archiv- und Depotflächen sowie Nebenflächen (Büro-, Technik- und Sanitärflächen usw.) zusammensetzen,
- Ermittlung zukünftiger Bedarfe auf Basis der Sammlungskonzepte für einen Zeithorizont von 30 Jahren,
- Berücksichtigung von Synergien in einem Zentraldepot und
- Erstellung eines Raum- und Funktionsprogramms.

Tabelle 1: Voraussichtlicher Flächenbedarf für ein Zentraldepot mit einer Perspektive von 30 Jahren

Nutzer im Zentraldepot	IST - Fläche in m ²	Archiv-Depot-Fläche m ²	Archiv-Depot-Fläche in %	Nebenfläche in m ²	Nebenfläche in %	Nutzungsfläche (NUF) in m ²	NUF in %	freiwillige/pflichtige Aufgabe
Stadtarchiv Potsdam und Zwischenarchiv Potsdam	2132	1.743,2	34	895,0	35	2.638,2	34	P
Stadt- und Landesbibliothek (SLB)	302	87,7	2	55,0	2	142,7	2	P
Potsdam Museum	2367	1.887,8	36	365,0	14	2.252,8	29	F
Naturkundemuseum Potsdam	928	624,7	12	607,3	24	1.232,0	16	F
Denkmalpflege/ Archäologie	854	854,4	16	156,0	6	1.010,4	13	F
Flächen mit Synergieeffekt								
gemeinsam genutzte Räume				368,0	15	368,0	5	
Hausbetrieb				88,0	3	88,0	1	
Summe Nutzungsfläche (NUF)	<u>6.583</u>	<u>5.197,8</u>	100	<u>2.534,3</u>	100	<u>7.732,1</u>	100	

Ergebnis der Prüfung:

- Der festgestellte Bedarf an Gesamt-Nutzungsfläche (NUF) liegt bei 7.732,1 m². Dies entspricht einer **Bruttogeschossfläche (BGF) von 9.951 m²**.
- Von der Gesamtnutzfläche dienen 36 % der Erfüllung von Pflichtaufgaben und 64 % der von freiwilligen Aufgaben.
- Die ermittelte Fläche zur gemeinsamen Nutzung liegt bei 5%.
- Das Verhältnis zwischen Archiv- und Depotflächen und Nebenflächen beträgt ca. 2:1.
- Dieses Verhältnis berücksichtigt, dass
 - die bisher vom Stadtarchiv im Haus 23 genutzten Räumlichkeiten aufgegeben werden.
 - für das Naturkundemuseum und seine aufgabenbedingten Tätigkeiten Nebenräume für z.B. Quarantäne- und Entwesungsmaßnahmen, Präparation, Nasslabor benötigt werden.

Vorläufiges Ergebnis der Bedarfsanalyse, unter Berücksichtigung einer 30-jährigen Entwicklung:

Bruttogrundflächenbedarf:	9.951 m ²
Depot-Flächen (NUF)	5.198 m ²
Nebenflächen (NUF)	2.534 m ²
Summe der Nutzflächen (NUF)	7.732 m ²

4. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden drei Varianten untersucht.

Variante 1: Archiv- und Depotneubau durch einen Dritten und Anmietung durch die LHP/KIS. Ein wirtschaftlich selbständiger Dritter errichtet für die LHP einen bedarfsgerechten Neubau, der u.a. gut erreichbar ist. Dieser Neubau ist dann von der LHP für mindestens 25 Jahre anzumieten. (Analog einem PPP-Modell)

Variante 2: Neubau durch den Kommunalen Immobilien Service (KIS). Auf einem geeigneten Grundstück, das möglichst über eine gute Verkehrsanbindung verfügt, verfügbar, wirtschaftlich tragfähig und ausbaufähig ist, errichtet der KIS einen bedarfsgerechten Neubau.

Variante 3: Sanierung und Ergänzungsbau im Gebäudebestand der Landeshauptstadt Potsdam (Bestandsgebäude Haus 23 und Groß Glienicke mit Ergänzungsbau in Groß Glienicke). Das derzeit vom Stadtarchiv genutzte Haus 23 wird saniert, hierbei sind insbesondere die raumklimatischen und die sicherheitstechnischen Bedingungen zu verbessern. Das Gebäude soll danach in erster Linie den öffentlichen Funktionen gerecht werden. Die Aufbewahrung der Archiv- und Depotgüter soll in Groß Glienicke erfolgen. Dabei ist ein Teilbereich an diesem Standort zu sanieren und durch einen Neubau zu ergänzen. Insbesondere für das Schriftgut des Stadtarchives und des Zwischenarchives muss ein „Shuttle-Service“ eingerichtet werden.

Die vorgenannten drei Varianten wurden durch die beauftragten „Dritten“ untersucht, berechnet und in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung verglichen. Danach ergibt sich folgendes Bild.

Tabelle 2: Kostenvergleich der Varianten 1 (PPP-Modell), Variante 2 (KIS-Neubau), Variante 3 (Sanierung mit Anbau)

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Investitionskosten nach DIN 276	26.300.000 €	26.710.000 €	26.380.000 €
Summe Betriebskosten (jährlich) nach DIN 18960	289.346 €	289.346 €	347.244 €
Summe Instandsetzungskosten (jährlich) nach DIN 18960	75.521 €	75.521 €	90.632 €
Durchschnittliche Miete auf 20 Jahre (jährlich)	1.311.742 €	918.219 €	958.420 €
Gesamtkosten nominal nach 20 Jahren	49.129.797 €	40.293.579 €	41.679.211 €

Die rechnerisch wirtschaftlichste Variante ist danach Variante 2, der KIS-Neubau. Die zunächst geringere Höhe der Investitionskosten in Variante 3, Sanierung von Bestandsgebäuden mit Neubau, stehen deutlich höheren Nutzungskosten (Mieten und Betriebskosten) gegenüber, die mit zunehmender Nutzungsdauer weiter ansteigen.

Da derzeit keine Förderprogramme für ein derartiges Projekt verfügbar sind, kann die Finanzierung nur über Eigenmittel der LHP oder/und über Kreditaufnahmen des KIS, und eine entsprechende Refinanzierung im Haushalt der Landeshauptstadt, erfolgen. Kreditaufnahmen des KIS bedürfen der Genehmigung der Kommunalaufsicht. Eine Genehmigung ist jedoch nur zu erwarten, soweit die Kreditaufnahmen der pflichtigen und unabweisbaren Aufgabenerfüllung dienen. Wie in Tabelle 1 dargestellt, trifft dies nur für einen Teil, 36 % der Gesamtnutzungsfläche, zu. Der verbleibende Anteil, d.h. die freiwilligen Bestandteile ca. 64 %, wäre über Eigenmittel der Landeshauptstadt Potsdam zu finanzieren. Auch hier wäre allerdings zu erwarten, dass die Kommunalaufsicht prüft, ob solche Eigenmittel nicht an anderer Stelle für pflichtige Angelegenheiten erforderlich sind, um dort Kreditaufnahmen zu vermeiden – sogenannte Subsidiarität der Kreditaufnahme.

Das würde bedeuten, dass durch den Kommunalen Immobilien Service in Variante 2 im Wirtschaftsplan KIS für die pflichtigen, unabweisbaren Bestandteile der Gesamtinvestition

Kreditaufnahmen vorgesehen werden können. Für die freiwilligen Bestandteile wäre grundsätzlich die Finanzierung über Investitionszuschüsse der Landeshauptstadt Potsdam zu sichern.

Trotz einer sich positiv entwickelnden Ertragslage der LHP in Bezug auf Steuern und Schlüsselzuweisungen des Landes Brandenburg, ist aufgrund wachstumsbedingter Investitionsbedarfe (u.a. Verkehrsinfrastruktur, ÖPNV, IT, Brücken) nicht zu erwarten, dass in einem mittelfristigen Zeitraum ausreichend Eigenmittel der LHP zusätzlich zur Verfügung gestellt werden können.

Um dennoch das beschlossene Ziel der bedarfs- und fachgerechten Versorgung mit Archiv- und Depotflächen zu erreichen, wurde gemeinsam mit den Beratern eine vierte Variante entwickelt.

Variante 4

Unter Beachtung der finanziellen Rahmenbedingungen wird zunächst mit Hilfe einer Kreditfinanzierung des KIS der erste Projektteil, die Schaffung von Räumlichkeiten für das Stadtarchiv und Zwischenarchiv, umgesetzt. Dabei ist planerisch zu berücksichtigen, dass zu einem späteren Zeitpunkt die weiteren Abschnitte für die Bedarfe des Potsdam Museums, Naturkundemuseums, und der Denkmalpflege problemlos baulich ergänzt werden können. Dies setzt voraus, dass im ersten Abschnitt bereits die zukünftig gemeinschaftlich genutzten Räume mit realisiert werden. Zur Absicherung der vergleichsweise akuten Bedarfssituation des Potsdam Museums ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens 2020/2021 zu prüfen, ob innerhalb eines mittelfristigen Zeitraums die für das Depot des Potsdam Museums erforderlichen Räumlichkeiten über eine Fremdanmietung bereitgestellt werden können.

Darüber hinaus wäre zu prüfen, ob die Bedarfe der Stadt- und Landesbibliothek (SLB) einerseits als Landesaufgabe vom Land Brandenburg ganz oder teilweise finanziert werden können oder andererseits der Bedarf vorübergehend innerhalb der für eine 30-jährige Nutzungsdauer ausgelegten Flächen des Stadt- und Zwischenarchivs gedeckt werden können.

Durch diesen modularen Ansatz, der in Abhängigkeit der Finanzierungsmöglichkeiten eine abschnittsweise Entwicklung des Zentraldepots ermöglicht, könnte dem Beschluss 16/SVV/0609 „Depots für die Stadt- und Landesbibliothek und das Potsdam Museum“ schon in einem mittelfristigen Zeitraum entsprochen werden.

Das bedeutet, solange würden die bestehenden Depot- und Archivflächen durch die Organisationseinheiten weiter genutzt werden bzw. Depotbedarfe des Potsdam Museums müssten entsprechend bei Dritten angemietet werden.

Tabelle 3: Flächenbedarfe Zentraldepot (ganzheitliche Bauweise) Zentraldepot (Modulbauweise)

	Zentraldepot	Modul-Variante				Summe Modul 1-4 in m ²
		Modul 1 Stadtarchiv/ Zwischenarchiv SLB in m ²	Modul 2 Potsdam Museum in m ²	Modul 3 Naturkunde- museum in m ²	Modul 4 Denkmalpflege/ Archäologie in m ²	
Depotflächen (NUF)	5.198	1.831	1.887	625	854	5.197
Nebenräume (NUF)	2.534	1.302	550	857	211	2.920
Nutzfläche (NUF)	7.732	3.133	2.437	1.482	1.065	8.117
+ Funktionsfläche (6 %)	463	188	146	89	64	487
+ Verkehrsfläche (11 %)	850	345	268	163	117	893
Nettoraumfläche (NRF)	9.045	3.666	2.851	1.734	1.246	9.497
+ Konstruktionsfläche (10 %)	905	367	285	173	125	950
Bruttogeschossfläche (BGF)	9.950	4.033	3.136	1.907	1.371	10.447

Bedingt durch die abschnittsweise Realisierung des Zentraldepots ergeben sich in der Variante 4 Mehrkosten gegenüber der Variante 2. Diese ergeben sich einerseits durch die zeitlich versetzte Realisierung (mehr und kleinere Bauabschnitte), andererseits durch den erhöhten Umzugsaufwand und die zwischenzeitliche Fremdanmietung für das Potsdam Museum.

Trotz dieser Mehrkosten ist die Variante 2 im Vergleich zur Variante 1 (PPP-Model) wirtschaftlicher. Unabhängig davon ergibt sich durch die Umsetzung der Variante 4 ein weiterer Vorteil. Durch eine zeitnahe Fremdanmietung für das Potsdam Museum, kann das Objekt Tornowstraße 51 aufgegeben und der Veräußerungsgewinn durch den KIS zur Finanzierung der Erweiterungsmodule eines Zentraldepots herangezogen werden. Variante 2 erfordert eine alsbaldige komplette Finanzierung. Variante 4 hat den Vorteil, dass ein Teil der Investitionskosten erst zu einem späteren Zeitpunkt anfällt. (Siehe hierzu auch die Darstellung unter Punkt 4, Variante 2)

Tabelle 4: Kostenvergleich Zentraldepot und Moduldepot

	Zentraldepot (Variante 2)	Zentraldepot (Variante 4)
Offene Investitionskosten nach 20 Jahren nominal	14.898.842,27 €	16.079.042,67 €
Laufende Kosten 2025-2044 nominal	25.294.736,33 €	27.139.208,24 €
Gesamtkosten nominal nach 20 Jahren	40.293.578,60 €	43.555.258,19 €

Vorläufiges Ergebnis der Variantenbetrachtung:

Unter Beachtung der Finanzierungsmöglichkeiten der Landeshauptstadt Potsdam, wird die Umsetzung der Variante 4, Neubau eines Zentraldepots durch den Kommunalen Immobilien Service (KIS), als die wirtschaftlichste Variante eingeschätzt. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die sofortige Errichtung eines Zentraldepots jedoch finanziell nicht darstellbar.

Um dennoch an dem Vorhaben festzuhalten, wurde die Variante 2 weiterentwickelt zu einer Variante 4, d.h. Neubau durch den KIS in einer abschnittsweise, modularen Bauweise eines Zentraldepots. Die Variante 4 wird für wirtschaftlich tragfähig erachtet. Gekoppelt ist diese Variante an die Voraussetzung einer schnellstmöglichen Fremdanmietung für das Potsdam Museum.

5. Standortsuche und -analyse

Im Rahmen der Untersuchung wurden mehrere mögliche Standorte bewertet. Für ein Zentraldepot eignen sich nach den baulichen und inhaltlichen Anforderungen insbesondere folgende Standorte:

Standort 1 – Telekom-Gelände, Michendorfer Chaussee

Standort 2 – Gewerbegebiet Golm.

Standort 1 zeichnet sich durch seine Innenstadtnähe und Verkehrsanbindung aus.

Standort 2 zeichnet sich ebenfalls durch seine gute Verkehrsanbindung aus. Als besonderes Alleinstellungsmerkmal verfügt dieser Standort über eine Nähe zu anderen wissenschaftlichen Einrichtungen, insbesondere die Nähe zum Landesarchiv lassen eine Reihe von Synergieeffekten erwarten.

Vorläufiges Ergebnis der Standortsuche:

In der weiteren Entwicklung des Vorhabens müssen diese Standorte hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Verfügbarkeit und ihrer bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen noch einer abschließenden Prüfung unterzogen werden. Diese Aufgabe ist in Zusammenarbeit zwischen der Wirtschaftsförderung, den Bauplanungs- und Genehmigungsbehörden sowie mit den Grundstückseigentümern zu klären.

6. Weiteres Vorgehen

Ergänzend zum Beschluss 16/SVV/0609 „Depots für die Stadt- und Landesbibliothek und das Potsdam Museum“ wurde mit Beschluss zum Doppelhaushalt 2018/2019 der Oberbürgermeister beauftragt, „die begleitenden Voruntersuchungen, Problemanalysen und Kostenberechnungen für Vorschläge zur Lösung der Depotprobleme der Landeshauptstadt Potsdam so zu gestalten, dass entscheidungsreife Ergebnisse Ende des 2.Halbjahres 2019 vorgelegt werden, um darauf fußende Entscheidungen der Stadtverordnetenversammlung zügig vorzubereiten und die Finanzierung der Planungs- und Investitionsmittel inklusive möglicher Drittmittelförderung in den Doppelhaushalt 2020/2021 einfließen zu lassen.“

Mit dieser Mitteilungsvorlage wurde die Grundlage für die Berücksichtigung des Vorhabens im Rahmen der Aufstellung des nächsten Doppelhaushaltes 2020/2021 geschaffen. Zur weiteren Umsetzung der vorgenannten Beschlüsse sieht die Verwaltung folgende Schritte vor:

- Präzisierung und Konkretisierung der Investitions- und Folgekosten in Vorbereitung des bevorstehenden Haushaltsaufstellungsverfahrens 2020/2021.
- In Abhängigkeit von der Beschlussfassung zum Doppelhaushalt 2020/2021 wird für dieses Vorhaben ein konkreter Umsetzungsplan entwickelt, der die abschnittsweise Errichtung des Zentraldepots entsprechend der Haushaltbeschlussfassung und der Fremdanmietung von Depotflächen des Potsdam Museums gewährleistet.
- Hinzu kommt die Vorbereitung und Durchführung des kommunalrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die durch den KIS aufzunehmenden Kreditmittel (im Rahmen des kommunalaufsichtlichen Verfahrens zum KIS-Wirtschaftsplan).
- Akquirierung und Sicherung eines geeigneten Grundstücks.