

Standortvergleich Stadt- und Zentralarchiv

Stand: 22.07.2013 / Anlage StVV-Vorlage

Vergleichskriterien	Bahnhofstraße 52	Wertung	Hallenser Straße 5	Wertung
Nutzungsziel	Entwicklung zum gesamtstädtischen Zentralarchivstandort durch 1. Unterbringung des Stadtarchivs mit allen noch erforderlicher Neben- und Depotflächen des Stadtmuseums 2. Nutzung des Standortes zur Unterbringung des Verwaltungsarchiv Flächenbedarf: ca. 1.200 m² Stadtarchiv und Museumsfunktionsflächen und ca. 800 m² Zentralarchiv			
Städtebaulicher Mehrwert	→ Lage in der Innenstadt direkt an der Stadtachse Bahnhofstraße am Fadenkreuz des ÖPNV/SPNV → Einzeldenkmal aus dem Jahre 1898 (Druckerei) und 1925 (Verlagshaus) und Bestandteil des Denkmalschutzbereichs "Westliche Stadterweiterung" → repräsentatives, stilvolles Bauwerk mit Historie in Bezug auf die Nutzung Stadtarchiv → visavi Bahnhofstr. 22 (neues Stadtmuseum), d.h. kurze Wege und direkte Verbindungen		→ Lage in einer Seitenstraße im Wohngebiet Brunshwig → ehemaliges Schulgebäude aus den Jahre 1974 ohne städtebauliche Besonderheiten	
Flächenbilanz	Nettogrundfläche gesamt: 2.829,97 m² Nutzfläche gesamt: 1.998,21 m²		Nettogrundfläche gesamt: 2.965,32 m² Nutzfläche gesamt: 1.967,93 m²	
Sanierungskosten	2.320.000 €		1.715.000 €	
Differenz zw. Varianten: bisher unberücksichtigt:	605.000 € Erhöhung Kostengruppe 700 (Planungs- und Nebenkosten) aufgrund Beschluss des Bundeskabinetts im Juni 2013 zur Erhöhung der HOAI-Leistungsvergütung → entspricht lt. Gutachten des Bundes einer Erhöhung von ca. 3,39 % der Gesamtbaukosten bei kommunalen Bauvorhaben, das entspricht je Variante: 78.648 € 58.139 € Gesamtsanierungskosten inkl. Kostensteigerung aus HOAI-Erhöhung: 2.398.648 € 1.773.139 €			
Differenz zw. Varianten:	625.510 €			
Folgekosten laufende Betriebskosten Differenz zw. Varianten:	69.450,00 €		59.825,00 €	
	9.625,00 € Differenz begründet sich insbesondere aus höheren Betriebskosten für Wärme aufgrund eines größeren Hüllflächenvolumens am Standort Bahnhofstraße 52. Hinweis: Aufgrund der Bündelung der Funktionen Stadt- und Verwaltungsarchiv in einem Gebäude ist die Gesamtbilanz der Betriebskosten immer noch positiv im Vergleich zur getrennten Gebäudeunterbringung der Funktionen.			
laufende Bauunterhaltung	aufgrund Komplettsanierung bestehen in den nächsten Jahren Kostenaufwendungen für die laufende Bauunterhaltung von. ca. 12.000 €/a (Durchschnittswert im Zeithorizont von 10 Jahren)		aufgrund Komplettsanierung bestehen in den nächsten Jahren Kostenaufwendungen für die laufende Bauunterhaltung von. ca. 12.000 €/a (Durchschnittswert im Zeithorizont von 10 Jahren)	
			Kosten für eine ggf. gewünschte u./o. gesetzlich, energetisch geforderte Nachrüstung der Fassade mit Wärmedämmverbundsystem, einmalig ca. 250.000 €	
Personal / Wache / Aufsicht	Zwischen den Standorten bestehen dem Grunde nach keine wesentlichen Unterschiede. Die im Zusammenhang mit einem 2-Standortmodell bestehenden Mehrbedarfe von Personalstellen wurden mit der Vorlage zum Grundkonzept "Städtische Sammlungen" aufgezeigt → die schrittweise Stellenzuführung von insges. 1,75 VZE beziehen sich im Wesentlichen auf die Entwicklung des Standortes Stadtmuseum Bahnhofstraße 22.			
Sonstige Rahmenbedingungen bereits erfolgte Investitionen in den Standort im Sinne der Standortstabilisierung	2.161.721,11 €, davon Fördermittel: 634.217,49 € davon Eigenmittel: 1.337.182,19 €		ca. 380.000 €, davon ca. 230.000 € Eigenmittel (bereits verausgabt) zzgl. ca. 150.000 € zur Umsetzung Auflagen aus Baugenehmigung (Brandschutzertüchtigung)	
Bestehende Zweckbindungen	Im Falle der Entwicklung des Standortes Bahnhofstr. 52 und Verkauf der Hallenser Str. 5 bestehen KEINE Fördermittlerückstellungsansprüche für bereits erfolgte Förderungen der Kommune		Im Falle der Entwicklung der Hallenser Str. 5 und Verkauf der Bahnhofstr. 52 bestehen Fördermittlerückstellungsansprüche für erfolgte Förderungen der Kommune (erhöhter Fördersatz) kalkuliert: ca. 140.000 €	
Förderbedingungen Lage in Gebietskulisse	ja, Stadtumbau / Aufwertung 1. Förderpriorität, da Stadtachse Bahnhofstraße UND Einzeldenkmal		ja, Stadtumbau / Aufwertung nachrangige Förderpriorität aufgrund Lage und Gebäudetypologie	
prognostizierte Förderaussichten des Fördermittelgebers	sehr gut → Förderung wurde bereits mündlich in Aussicht gestellt → Fördermittelgeber erwartet Standortentscheidung der StVV		keine verbindlichen Zusagen des Fördermittelgebers vorliegend, da dieser den Standort Bahnhofstraße 52 städtebaulich trotz höherer Investitionskosten klar favorisiert	
Fördersatz	100 % Stadtumbaumittel, d.h. je 33,33 % Bund / Land / Kommune		80 % Stadtumbaumittel, d.h. je 26,66 % Bund / Land und 46,66 % (20 % + 26,66 %) Kommune	
Darstellung Förder- / Eigenmittel (Basis o.g. Sanierungskosten inkl. o.g. HOAI-Erhöhung)	Gesamtkosten: 2.398.648 € Fördermittel Bund / Land = 1.599.099 € Eigenmittel Stadt = 799.549 €		Gesamtkosten: 1.773.139 € Fördermittel Bund / Land = 945.674 € Eigenmittel Stadt = 827.465 €	
Differenz zw. Varianten:	Einsparung EM = 27.915 € Mehrbedarf EM = 27.915 €			

Bewertung im Ampelsystem:



Beachte: Sanierungskosten **OHNE** Kalkulation Ausstattung und Ausstellung

Kurzdarstellung Standortvergleich Stadt- und Zentralarchiv

Stand: 22.07.2013 / Anlage StVV-Vorlage

Vergleichskriterien	Bahnhofstraße 52	Wertung	Hallenser Straße 5	Wertung
Nutzungsziel	bei beiden Standorten gleich			
Städtebaulicher Mehrwert	Innenstadt, Einzeldenkmal, am Fadenkreuz des ÖPNV/ SPNV visavi Bahnhofstraße 22 (neues Stadtmuseum)	■	Lage im Wohngebiet, ehemaliges Schulgebäude	■
Flächenbilanz	beide Standort annähernd gleiche Flächenbilanz			
Sanierungskosten	2.320.000 €	■	1.715.000 €	■
Differenz zw. Varianten: bisher unberücksichtigt:	605.000 €			
	HOAI Erhöhung: Baukostensteigerung gemäß Gutachten des Bundes um 3,39 % 78.648 € 58.139 € Gesamtsanierungskosten inkl. Kostensteigerung aus HOAI-Erhöhung: 2.398.648 € 1.773.139 €			
Differenz zw. Varianten:	625.510 €			
Folgekosten				
laufende Betriebskosten	69.450,00 €	■	59.825,00 €	■
Differenz zw. Varianten:	9.625,00 €			
	Differenz durch höhere Betriebskosten für Wärme am Standort Bahnhofstraße 52.			
laufende Bauunterhaltung	Kostenaufwendungen von ca. 12.000 €/a	■	Kostenaufwendungen von ca. 12.000 €/a	■
			Nachrüstung Fassadedämmung einmalig ca. 250.000 €	■
Personal / Wache / Aufsicht	keine wesentliche Unterschiede zwischen beiden Standorten			
Sonstige Rahmenbedingungen				
erfolgte Investitionen	2.161.721,11 €, davon Fördermittel: 634.217,49 + Eigenmittel: 1.337.182,19 €	■	380.000 € Eigenmittel, davon 230.000 € (verausgabt) + 150.000 € (Brandschutzertüchtigung)	■
Bestehende Zweckbindungen	keine Fördermittlrückerstattung bei Entwicklung Standort Bahnhofstr. 52	■	zu kalkulierende Fördermittlrückerstattung für Verkauf Bahnhofstraße 52 ca. 140.000 €	■
Förderbedingungen				
Lage in Gebietskulisse	Stadtumbau / Aufwertung - hohe Förderpriorität	■	Stadtumbau / Aufwertung - nachrangige Förderpriorität	■
Förderaussichten des Fördermittelgebers	sehr gut → Förderung wurde bereits mündlich in Aussicht gestellt	■	keine verbindlichen Zusagen des Fördermittelgebers, Standort Bahnhofstraße 52 klar favorisiert	■
Fördersatz	100 % Stadtumbaumittel, d.h. je 1/3 Bund / Land / Kommune	■	80 % Stadtumbaumittel, d.h. je 26,66 % Bund / Land und 46,66 % Kommune	■
Darstellung Förder- / Eigenmittel (Sanierungskosten + HOAI Erhöhung)	Gesamtkosten: 2.398.648 € Fördermittel Bund / Land = 1.599.099 € Eigenmittel Stadt = 799.549 €	■	Gesamtkosten: 1.773.139 € Fördermittel Bund / Land = 945.674 € Eigenmittel Stadt: 827.465 €	■
Differenz zw. Varianten:	Einsparung EM = 27.915 €			
	Mehrbedarf EM = 27.915 €			

Bewertung im Ampelsystem:



Beachte: Sanierungskosten OHNE Kalkulation Ausstattung und Ausstellung