



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 4/008/2019

öffentlich

**Datum:** 13.11.2019

**Produkt:** 4001 Stadt- und Kreisarchiv  
4003 Stadtbibliothek

**Kultur**

*Auskunft erteilt:* Lange, Wolfgang; Lenzer, Norman

**Beratungsfolge:**

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
28.11.2019	Kulturausschuss
03.12.2019	<b>Ausschuss für Finanzen und Zentrale Dienste</b>
05.12.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung
16.12.2019	Verwaltungsausschuss
17.12.2019	Rat der Stadt Nienburg/Weser

**Sachbetreff:**

**Ausbau des Gebäudekomplexes Lange Straße 31-33 zur Wissensburg;  
Gemeinsamer Ratsantrag vom 03.12.2018 / Interessenbekundungsverfahren für  
das Grundstück Lange Str. 31-33 und für das Stadt- und Kreisarchiv**

**Finanzielle Auswirkungen:**

Mittelbedarf > 10.000 €

Teilauftrag für eine beschlossene Gesamtmaßnahme; der festgelegte Finanzrahmen wird nicht überschritten (daher ohne Anlage Finanzierung)

Die Darstellungen der finanziellen Auswirkungen werden als Bestandteile der Projektunterlagen mit den lt. Auftrag zu aktualisierenden Ergebnissen der Finanzierungs-, Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenberechnungen zum Maßnahmenbeschluss vorliegen.

## Beschlussvorschlag:

1. Nach umfassender formaler, fachlicher und betriebswirtschaftlicher Prüfung der Ergebnisse des Interessenbekundungsverfahrens für das Grundstück Lange Str. 31-33 und für das Stadt- und Kreisarchiv wird festgestellt, dass die aus den abgegebenen privaten Angeboten abgeleitete Alternativvariante gegenüber der öffentlichen Eigenumsetzung der Wissensburg unwirtschaftlicher ist.
2. Da der gemeinsame Ratsantrag auf Einführung eines „Planes B“ vom 03.12.2018 für den Fall eingebracht wurde, dass keine oder nur eine in der Höhe nicht erwartete Förderung für die Wissensburg in Aussicht steht und das bundesweit ausgelobte Interessenbekundungsverfahren keinen erfolgreichen Verlauf genommen hat, ist dieser abgeschlossen. Der maßgebliche Fördermittelbescheid liegt inzwischen vor und ist dieser Vorlage als **Anlage 1** beigefügt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Maßnahmenbeschluss für das Projekt Wissensburg auf der Grundlage der im ISEK-Verfahren anerkannten förderfähigen Konzeption durch planerische und betriebswirtschaftliche Aktualisierung vorzubereiten. Mit Blick auf die akuten räumlichen Probleme in der Bibliothek und im Archiv ist zugleich vorbereitend zu prüfen, ob die GBN im Sinne einer Verfahrensbeschleunigung mit der Baubetreuung beauftragt werden kann.

## Sachdarstellung:

### Gemeinsamer Ratsantrag vom 03.12.2018 / Interessenbekundungsverfahren (IBV) für das Grundstück Lange Str. 31-33 und das Stadt- und Kreisarchiv

#### 1. Bewertung der Ergebnisse des IBV

Im Zuge der intensiven Fachausschuss-Beratungen über die in der Matrix „Integrierte Stadtentwicklungsbetrachtung“ gegenübergestellten Varianten wurde der zunächst zurückgestellte, gemeinsame Ratsantrag von CDU-Stadtratsfraktion, SPD-Stadtratsfraktion, FDP-ULN Gruppe und WG-Stadtratsfraktion vom 03.12.2018 wieder aufgegriffen und auf Empfehlung des Stadtentwicklungsausschusses am 29.07.2019 im Verwaltungsausschuss beschlossen, für das Grundstück Lange Str. 31-33 ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen. Die Resonanz auf das bundesweit ausgeschriebene IBV war mit nur drei Einsendungen enttäuschend. Ein Bewerber reichte zwei Schreiben ein, die jeweils ein allgemeines Interesse (Umsetzung Wissensburg bzw. Archiv) zum Ausdruck bringen. Im Weiteren sind darin keine substantziellen Angaben genannt, außer einem angedachten Mietpreis für das Archiv von 10 Euro / m<sup>2</sup> für einen veredelten Rohbau innerhalb des Sanierungsgebietes.

Die Expertise des zweiten Anbieters bezieht sich auf ein ebenfalls zentral, aber außerhalb des Sanierungsgebietes gelegenes Objekt. Diese erfüllt weitestgehend die im IBV beschriebenen räumlichen Anforderungen für das Stadt- und Kreisarchiv und setzt diese im Gebäudebestand auch in geschickter Weise um. Die exponierte Lage des angebotenen Gebäudes erfüllt umfänglich die Anforderungen an den Standort des Archivs: zentral, in der Nähe der Stadt- und Kreisverwaltung, gute Erreichbarkeit für die weiterführenden Schulen sowie ein in der Nähe befindliches Parkhaus. Offene Fragen gibt es allerdings noch zu den wichtigen Themen Klimastabilität, Statik und Barrierefreiheit. Auftragsgemäß wurde das Ergebnis des IBV in die Matrix übernommen und mit den gleichen Maßstäben wie die bisherigen Varianten bewertet. (**s. Anlage 2**) Hieraus ergibt sich im „Plan D – Interessenbekundungsverfahren-“ eine durchweg positive fachliche Beurteilung als möglicher Standort für das Stadt- und Kreisarchiv, allerdings ohne eine Vielzahl von Synergien und einer Nutzungsvielfalt, die das Konzept der Wissensburg ausmachen.

#### 2. Wirtschaftlicher Variantenvergleich

Ein Hauptziel der Durchführung des IBV war, neue Grundlagen für alternative wirtschaftliche Varianten zu gewinnen. Die bisher vorgestellte integrierte Stadtentwicklungsbetrachtung (Variantenvergleich inhaltlich und finanziell) sollte erweitert werden um die Folgekosten der Eigenumsetzung der Wissensburg wie auch der jeweiligen im IBV angebotenen Varianten.

Im einzigen, die Lange Straße 31-33 betreffenden, eingegangenen Schreiben werden jedoch keinerlei für den wirtschaftlichen Variantenvergleich verwertbaren Kosten genannt. Damit liegt keine konkrete vollständige Alternativlösung für die notwendigen Bedarfe Stadtbibliothek sowie Stadt- und Kreisarchiv vor. Für die im ISEK förderfähigen Projektanteile, öffentliche Toilettenanlage und Theaterbereich fehlt es ebenfalls an einer vergleichbaren Umsetzung.

Um überhaupt Aussagen über eine vergleichbare Alternativvariante treffen zu können, wurden die vorliegenden Daten dazu verwendet, fiktive Umsetzungen als Mietvarianten zu berechnen.

Die vorliegende **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung** (Wibe **Anl. 3 bis 6**) dient als Gegenüberstellung der vorliegenden Varianten und soll im weiteren Verfahren aktualisiert werden. Dies gilt auch für die angestellte **Nutzwertbetrachtung**, welche lediglich den qualitativen Nutzenunterschied zwischen einer integrierten, standortoptimalen Lösung „Wissensburg“ (Nutzwert 100) und der Alternativvariante von Einzellösungen (in der Summe Nutzwert 73) betragsmäßig zu greifen versucht. Zur Überprüfung des Rechenweges und der Plausibilität Datengrundlage wurde ein externes Fachbüro hinzugezogen und Rücksprache mit dem RPA geführt.

### Zentrale Aussagen zu den Wibe **Anlagen 3 - 6**:

1. Bei Nichtumsetzung des Konzeptes Wissensburg verbleibt die Frage nach der Abwicklung der Lange Straße 31-33. Ein möglicher Verkaufserlös und die anzusetzenden Abriss- und Neugründungskosten sind schwer greifbar und müssen unter groben Annahmen geschätzt werden. Dabei steht für den Stadthaushalt ein Verlust von bis zu 1,3 Mio. € im Raum. Dieser Verlust belastet die Alternativvariante (hier verteilt über den Gesamtzeitraum von 90 Jahren).
2. Statischer Kostenvergleich (**Anl. 4**): Die Eigenumsetzung "Wissensburg" ist jährlich um 30 T€ günstiger als die Alternativvariante (Anmietungen). Diese Entscheidungsbasis ist wenig signifikant.
3. Statische Nutzwertbetrachtung: Die Eigenumsetzung "Wissensburg" ist jährlich um 1.674 € je Nutzwertpunkt günstiger als die Alternativvariante (Anmietungen).
4. **Kapitalwertmethode** (**Anl. 5**): Die Eigenumsetzung "Wissensburg" ist über 30 Jahre Nutzung rund 3,3 Mio. € günstiger als die Alternativvariante (Anmietungen) und dieser Abstand steigert sich im Fortgang dynamisch. Es verbleibt für das im Eigentum befindliche Gebäude ein Restbuchwert in Höhe von 7,1 Mio. €.
5. **Nutzwertbetrachtung** der Kapitalwerte: Die Eigenumsetzung "Wissensburg" ist um 82 T€ je Nutzwertpunkt günstiger als die Alternativvariante (Anmietungen). Ins Verhältnis gesetzt, muss für einen vergleichbaren Nutzen für die Alternativvariante **84 % mehr** ausgegeben werden. Diese Betrachtung ist als signifikante Entscheidungsbasis anzusehen.
6. Graphischer Kapitalwertvergleich (**Anl. 6**): Ab dem 22. Projektjahr stellt sich die Eigenumsetzung „Wissensburg“ als günstiger dar. Diese Amortisationszeit liegt im üblichen Bereich für Immobilien (20-30 Jahre).

### **3. Aktuelle Situation im Stadt- und Kreisarchiv und in der Stadtbibliothek**

Die Gebäudesubstanz am Archiv-Standort in der Verdener Straße 24 verschlechtert sich zunehmend, einige Räume können wegen Kondenswassers nicht mehr genutzt werden, und die klimatischen Zustände sind nicht geeignet, um komprimiert und effizient das Archivgut sicher in Rollregalen zu lagern. Erschwerend kommt hinzu, dass beide Gebäude nicht barrierefrei sind. Aus archivfachlicher Sicht ist der Ist-Zustand inakzeptabel. Die Lage spitzt sich insofern zu, als mit dem kommenden Herbst die Villa geräumt sein muss. Verwaltungsseitig werden derzeit kostenaufwändige Alternativen geprüft und demnächst in die Beratung eingebracht.

Das für die Wissensburg erarbeitete Raumkonzept des Archivs orientiert sich an Minimalanforderungen und basiert auf der DIN-Norm 67700. Für einen Vergleich mit anderen Kommunen können aktuell z.B. Diepholz und Nordhorn herangezogen werden.

In Diepholz beabsichtigt der Landkreis, sein zurzeit außerhalb befindliches Archiv auf das Gelände des Kreishauses zu holen und einen funktionalen Neubau zu errichten. Eingestellt wurden dafür 2,1 Mio. Euro. Allerdings laufen die Planungen derzeit noch, sodass mit höheren Kosten zu rechnen ist. Daneben verfügt die Stadt Diepholz (17.000 Einwohner) über ein eigenes Archiv. Im Rahmen der Wissensburg ist das Stadt- und Kreisarchiv bei einer Fläche von 1.127 m<sup>2</sup> mit 2,173 Mio. Euro veranschlagt. Davon sind ca. 40 % förderfähig (ca. 870.000 Euro).

Der 1.400 m<sup>2</sup> umfassende Bau der Mediothek in Diepholz vor etwa 10 Jahren, bestehend aus Stadtbibliothek, Schulbibliotheken, Kreismedienzentrum und Bibliothek der Privaten Fachhochschule für Wirtschaft und Technik Vechta/Diepholz/Oldenburg, hat Online-Recherchen zufolge rund 2 Mio. Euro gekostet. Dieser Betrag müsste im Vergleich zur Wissensburg um den jährlichen Baukostenpreisindex dynamisiert werden.

In einem PPP-Projekt entstand 2015/2016 das Kreis- und Kommunalarchiv Nordhorn. Es basiert auf interkommunaler Zusammenarbeit zwischen dem Landkreis Grafschaft-Bentheim und den Kommunen des Kreises. Laut einem öffentlich zugänglichen Datenblatt betrug die Gesamtinvestition 5,2 Mio. Euro brutto für eine BGF von 2.556 m<sup>2</sup>.

Der historische Posthof ist als Bibliotheksstandort in der Nienburger Bevölkerung sehr positiv verankert. Nach 42 intensiven Nutzungsjahren ist der Gebäudezustand im Bereich der Sicherheit, Statik und der Klimatisierung als sehr desolat zu bezeichnen. Ebenso stammt das verschlissene Mobiliar noch aus der Erstausrüstung und eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Vor allem aber reichen die viel zu geringen Nutzungsflächen nicht mehr aus, um die geforderte Funktionalität einer Stadtbibliothek des 21. Jahrhundert zu gewährleisten. So ist weder Platz für die Bereitstellung eines modernen Medienbestandes, das der Größe Nienburgs und seinem Einzugsbereich annähernd entspricht vorhanden, noch entsprechende Flächen für ein modernes Veranstaltungsangebot mit kulturellen und Bildungsschwerpunkten nutzbar. Auch hier kommt es zu starken Einschränkungen.

Bei der Aufstellung des Raumprogramms eines neuen Bibliotheksbaus wird die DIN 67700 als Grundlage herangezogen.

Zum Vergleich kann hier auf die 2011 mit einem Gesamtkostenvolumen von 5,3 Mio. Euro gebaute Stadtbibliothek in Garbsen verwiesen werden, in der ein entsprechendes Konzept auf Grundlage eines Bibliotheksprofils und der DIN 67700 entstanden ist. Das Raumkonzept sieht eine Fläche für den Publikumsverkehr von ca. 1.600 m<sup>2</sup> vor. Des Weiteren, wird auch noch einmal auf die ebenfalls auf der Grundlage eines Bibliotheksprofils und der DIN 67700 stattfindenden Neubauplanungen der Stadtbibliothek Laatzen hingewiesen, deren Raumkonzept eine Gesamtfläche von 1948 m<sup>2</sup> ausmacht. Die Informationen hierzu entstammen aus dem in der Kulturausschuttsitzung verteilten Zeitungsartikel der HAZ vom 08. März 2019, der als **Anlage 7** nochmals beigefügt ist. Für die Stadtbibliothek weist das Raumprogramm der Wissensburg zum Vergleich eine BGF von 1.708 m<sup>2</sup> (netto ca. 1.450 m<sup>2</sup>) bei bereits dynamisierten Kosten von 3,29 Mio. Euro aus.

#### 4. Perspektive für die weitere Entwicklung

Die vorstehend geschilderte Situation in den Bestandsgebäuden des Stadt- und Kreisarchivs in der Verdener Straße und der Stadtbibliothek im historischen Posthof macht deutlich, dass ein dringender Handlungsbedarf besteht. Verwaltungsseitig wird nunmehr nach Ausgang des IBV umso mehr die Umsetzung der im ISEK ausführlich beschriebenen und fachlich anerkannten Wissensburg-Konzeption empfohlen, zumal sie sich, insbesondere über die Städtebauförderung gegenüber privaten Lösungen auch durch eine deutlich bessere Wirtschaftlichkeit auszeichnet. Zugleich soll an dieser Stelle nochmals ausdrücklich auf den hohen Mehrwert der Wissensburg durch

- die städtebauliche Aufwertung und das Verschwinden eines baulichen Missstandes in exponierter Lage
- eine nachhaltige Lösung für das Stadt- und Kreisarchiv und die Stadtbibliothek
- die Schaffung eines „Dritten Ortes“ als neuer kommunikativer, interkultureller Treffpunkt und Veranstaltungsort in der Innenstadt
- wertvolle Synergien durch die Einbeziehung breitgefächerter Funktionen unter einem Dach.

verwiesen werden. Um auch im Sinne der Förderperspektive keine weitere Zeit zu verlieren, sollten im nächsten Schritt zeitnah sämtliche Optimierungen, die das Konzept der Wissensburg im intensiven Beratungsgang erfahren hat, planerisch eingearbeitet und aktualisiert werden. Sodann würden vor dem angestrebten Maßnahmenbeschluss nicht nur die aktualisierten Pläne vorliegen, sondern auch eine fortgeschriebene Kostenschätzung mit den daraus abzuleitenden Folgeaufwendungen. In diesem Planungsstadium erscheint es, auch mit Blick auf die derzeitige Personal- und Arbeitsauslastung des städtischen Gebäude- und Liegenschaftsbetriebes angezeigt, auf die Erfahrung und Fachkompetenz der GBN zu setzen und entsprechende Gespräche über eine mögliche Baubetreuung für das komplexe Bauprojekt Wissensburg einzuleiten. Auch eine Diskussion einer seitens der Politik gewünschten alternativen Fassadengestaltung zur Langen Straße könnte bei diesem Schritt erfolgen.