STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Dezernat I	25.03.2015	2408/15 - I/534

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	13.04.2015		
Kultur-, Freizeit- und Partnerschaftsausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Neuorientierung Stadtbibliothek und Ausstellungssaal

Anlage/n:

Vergleichende Übersicht Mietbedingungen / Pläne

Beschluss:

1. Der Magistrat wird beauftragt, im Hinblick auf die zukünftige Unterbringung der Stadtbibliothek und des städtischen Ausstellungssaales einen Mietvertrag mit:

a) Scholz Verwaltung GmbH & Co. Immobilien KG, Wetzlar
(Liegenschaft Hausertorstraße 47)

b) C. Skodra, Wetzlar
(Liegenschaft Bahnhofstraße 6 - 8, ehem. H & M)

c) RMA Real Estate Management Assistance GmbH, Düssseldorf
(Liegenschaft Einkaufszentrum “Herkules-Center”)

ab Mitte 2016 für einen Zeitraum von 15 Jahren abzuschließen.

Das Ergebnis der Verhandlungen und die Eckpunkte des Mietvertragsverhältnisses sind der Stadtverordnetenversammlung zu berichten.

2. Der Magistrat schlägt vor, einen Mietvertrag mit b) (Liegenschaft Bahnhofstraße 6 - 8, ehem. H & M) abzuschließen.

Wetzlar, den 25.03.2015 gez. Dette

Begründung:

1. Notwendigkeit für einen neuen Standort von Stadtbibliothek und Städtischer Galerie

Die Stadtbibliothek Wetzlar ist seit 1979 im Stadthaus am Dom untergebracht. Darüber hinaus ist seit 1994 auch der Ausstellungssaal, die Städtische Galerie des Kulturamtes Wetzlar, ebenfalls im Stadthaus am Dom untergebracht. Anlässlich einer Erweiterung der Stadtbibliothek im Jahre 2002 wurde die Fläche des Ausstellungssaales zu Gunsten der Stadtbibliothek reduziert.

Aufgrund von Mängeln in der Bausubstanz und des Brandschutzes im Gebäude „Stadthaus am Dom“ mussten bereits der in unmittelbarer Nähe der Bibliothek befindliche Veranstaltungssaal und der Vortragssaal stillgelegt werden. Insgesamt ergibt sich für das Gebäude ein außerordentlich hoher Sanierungsaufwand in zweistelliger Millionenhöhe, der überwiegend zu Lasten der Stadt Wetzlar gehen würde. Vor diesem Hintergrund unterstützt die Stadt Wetzlar die Bemühungen eines Investors, das bisherige Teileigentum im Stadthaus am Dom zusammenzuführen, um sowohl unter dem Gesichtspunkt einer mittelfristigen Stadtentwicklung wie auch unter Schonung der finanziellen Ressourcen der Stadt zu einer Neukonzeption für das Gebäude zu kommen. Unabhängig, ob diese Neukonzeption zu einer grundhaften Sanierung oder einem Abbruch des bisherigen Gebäudes und einem Stadtbild angemessenen Neubau führt, bedeutet dies, dass Stadtbibliothek und Ausstellungssaal nur noch eine begrenzte Zeit am bisherigen Standort verbleiben können. Der derzeitige Diskussionsstand zur Neuordnung des Komplexes „Stadthaus am Dom“ lässt erwarten, dass Stadtbibliothek/Ausstellungssaal noch bis Mitte 2016 in den bisherigen Räumlichkeiten verbleiben können. Da Stadtbibliothek/ Ausstellungssaal in jedem Falle die bisherige Liegenschaft verlassen müssen, muss rechtzeitig die Entscheidung für einen neuen Standort getroffen werden. Aus fachlicher, personeller und finanzieller Hinsicht ist es nicht ratsam, zunächst für zwei oder drei Jahre eine Interimslösung anzustreben und dann wieder in das Stadthaus am Dom zurückzukehren, da eine Landesförderung für Umsetzungs- und Erweiterungsmaßnahmen der Bibliothek nur einmal und nicht doppelt beantragt werden kann und darüber hinaus voraussichtlich das Mietniveau zukünftig im Stadthaus am Dom nach Neugestaltung höher als bei derzeit verfügbaren Liegenschaften sein dürfte.

Da die Stadt Wetzlar selber nicht über geeignete Liegenschaften für die Unterbringung von Stadtbibliothek/Ausstellungssaal verfügt, ist überprüft worden, inwieweit im Innenstadtbereich geeignete Mietobjekte für eine längerfristige Anmietung zur Verfügung stehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bewährte Funktionszusammenführung von Stadtbibliothek und Ausstellungssaal deshalb beibehalten werden sollte, weil sich einerseits Besucherströme ergänzen und andererseits die für den Ausstellungsaal notwendige Fachkraft für Aufsicht bereits derzeit in publikumsarmen Zeiten Aufgaben für die Stadtbibliothek erledigt (z. B. Inventarisierung von Medien) und sich damit personelle Synergieeffekte ergeben, die auch in Zukunft beibehalten werden sollten.

2. Fachliche Kriterien für einen neuen Bibliotheksstandort

Am derzeitigen Standort im Stadthaus am Dom belegt die Bibliothek eine Fläche von 745 qm inklusive 66 qm Bürofläche. Der Ausstellungssaal umfasst derzeit eine Fläche von 160 qm. Legt man die Empfehlungen der KGST für öffentliche Stadtbibliotheken in Städten ab 50.000 Einwohnern zu Grunde, so würde eine Mindestgröße von mehr als 1.500 qm

(optimal 3000 qm) für die Bibliothek gefordert werden. Soweit die Standortverlagerung der Stadtbibliothek auch mit einer qualitativen Verbesserung der bisherigen Situation verbunden sein sollte, müsste daher eine angemessene Vergrößerung der bisherigen Nutzungsfläche angestrebt werden.

Dabei ergeben sich folgende bibliotheksfachliche Kriterien:

- Der Bereich der Kinderbibliothek wäre zu vergrößern, um sowohl quantitativ wie auch qualitativ den heutigen Anforderungen der Leseförderung und der Vermittlung von Medien und Informationskompetenz gerecht zu werden.

- Die Angebote für Mediennutzung in der Bibliothek sollten vergrößert werden, um die Bibliothek als Kommunikationsort und Treffpunkt zu verstärken.

- Zur erhöhten Attraktivität einer Bibliothek gehört auch die Präsentation der Medien in einer Weise, wie sie im modernen Buchhandel bereits Platz gegriffen hat.

- Gruppenarbeitsplätze, um Schülerinnen und Schülern das gemeinsame Lernen in der Bibliothek zu ermöglichen, wären vorteilhaft.

- Ebenso sollten kleinere Lesungen in der Bibliothek selber durch ein entsprechendes Raumangebot ermöglicht werden.

- Ein barrierefreier Zugang zu den Ebenen der Stadtbibliothek sollte möglich sein (Fahrstuhl).

- Eine optische Wahrnehmbarkeit der Bibliothek im innerstädtischen Kontext ist anzustreben.

- Eine nahegelegene Anbindung an den ÖPNV ist im Hinblick auf Nutzerstruktur (Kinder, Jugendliche, Senioren) notwendig.

- Unter Berücksichtigung entsprechender Abstände von Regalen sind mindestens 5KN/m² Tragfähigkeit in der Deckenbelastung für die anzumietenden Objekte erforderlich.

- Aktionsbereiche außerhalb der eigentlichen Bibliotheksfläche sind wünschenswert.

- 24-Stunden-Rückgabemöglichkeit für Medien durch Rückgabecontainer und Einwurfanlage von außen.

3. Kriterien für einen neuen Ausstellungssaal

Auch aus Sicht des Kulturamtes – Städtische Ausstellungen – ist eine enge Kooperation mit der Stadtbibliothek zielführend, da neben den bereits genannten Synergieeffekten auch die Artothek der Stadtbibliothek zukünftig von der Aufsichtskraft des Ausstellungsaales mit betreut werden könnte und bei Sonderveranstaltungen gegenseitig Raumkapazitäten mit genutzt werden könnten.

Für den Ausstellungssaal werden aus fachlicher Sicht folgende Anforderungen formuliert:

- Mindestfläche von 200 qm, um auch großformatige Bilder präsentieren zu können.
- Möglichst geringer Seitenlichteinfluss, um eine gezielte Belichtung der ausgestellten Exponate zu ermöglichen.
- Ausreichend lange Wandflächen, um eine möglichst große Ausstellungsfläche zu erreichen.
- Mindestdeckenhöhe ab 2,60 m.
- Möglichst geringe Gliederung des Raumes durch Säulen, um Betrachtungsabstände zu den Exponaten realisieren zu können.
- Zentraler Platz für den Arbeitsplatz der Aufsichtsperson.
- Ausreichende Fläche für Vernissagen – auch mit mehr als 100 Personen.
- Küchenzeile (ggf. in Kooperation mit Bibliothek).
- Angemessener Garderobenbereich.
- Barrierefreie Zugangsmöglichkeit (Fahrstuhl).
- Ergänzende Lager- und Depotfläche (z. B. für Artothek, Verpackungsmaterial, Stellwände, Rednerpult).
- Mindestbesatz von (klappbaren) Stühlen für gehbehinderte Personen bei Vernissagen.
- Sanitäreinrichtungen (ggf. in Kooperation mit Bibliothek).
- Separate Zugangsmöglichkeit zum Ausstellungssaal bei auseinanderklaffen von Öffnungszeiten der Bibliothek und des Ausstellungssaales.

4. Weitere Kriterien für die Standortsuche

Ein neuer Standort sollte aus Gründen der Nutzungsakzeptanz, aber auch der Innenstadtentwicklung (ISEK-Konzept) im Innenstadtbereich angesiedelt werden, daher hat sich die Suche nach geeigneten Liegenschaften auf diesen Bereich konzentriert.

Von Seiten des Vermieters muss insbesondere zur Verfügung gestellt werden:

- Barrierefreie Nutzungsmöglichkeiten.
- Angemessene sanitäre Anlagen.
- Sicherung der brandschutztechnischen Voraussetzungen für die Nutzung als Bibliothek/Ausstellungssaal.
- Ausreichender IT-Anschluss.

- Grundstruktur in der Beleuchtung.

- Ausreichende Klimatisierung, Heizung und Sonnenschutz.

Von Seiten des Mieters sollen eingebracht werden:

- Bibliotheksspezifische IT-Verkabelung, Netzanbindung an das Rathaus (angestrebt wird Umstellung auf RFID-System, d. h. Medien werden mit einem kleine Chip versehen, um damit kontaktlose Buchung und Mediensicherung zu ermöglichen).

- Bibliotheksspezifisches Beleuchtungskonzept.

- Ergänzende bibliotheksspezifische Möbel und Raumausstattung.

Alle vorgenannten mieterspezifischen Maßnahmen sind förderfähig seitens der Staatlichen Bibliotheksstelle des Landes. Ein entsprechender Antrag (nach Entwicklung eines Fachkonzeptes) soll rechtzeitig gestellt werden.

Für den Ausstellungssaal ergibt sich mieterseits folgender Aufwand:

- Umsetzung eines ausstellungsspezifischen Beleuchtungskonzeptes.

- Je nach Ausstellungskonzept Beschaffung von ergänzenden Stell- und Trennwänden sowie Vitrinen.

Für die mieterspezifischen Investitionen durch die Stadt wird mit Unterstützung eines Fachplaners rechtzeitig ein Konzept erstellt, um für das Jahr 2016 die entsprechenden Haushaltsmittel anzumelden und die Anträge auf eine Landesförderung zu stellen. Die Entwicklung eines solchen Konzeptes setzt allerdings eine Entscheidung zur Standortfrage voraus.

Nach eingehender Prüfung geeigneter Liegenschaften haben sich drei Mietangebote ergeben, die grundsätzlich für die Zwecke der Neuunterbringung der Stadtbibliothek geeignet sind. Es handelt sich um die Mietangebote:

a) Hausertorgebäude (Hausertorstraße 57 a)
b) Ehem. Kaufhaus H & M (Bahnhofstraße 6-8)
c) Einkaufszentrum „Herkules-Center“ (Bahnhofstraße)

Die vorgenannten Liegenschaften werden unter folgenden Aspekten bewertet:

- Stadtentwicklung (Ziffer 4.1)
- Lage im Gebäude (Ziffer 4.2)
- Funktionalität (Ziffer 4.3)
- Wirtschaftlichkeit (Ziffer 4.4)

Danach ergibt sich eine Priorisierung aus fachlicher Sicht (siehe Ziffer 5).

4.1 Lage unter dem Aspekt der Stadtentwicklung und der Erreichbarkeit

Hausertor:

Am Rande der Altstadt gelegen, ÖPNV in vertretbarer Nähe, Parkplätze gegenüberliegend (können für Bibliotheks- und Ausstellungsnutzer verfügbar gemacht werden), Nähe zu Museen und anderen Kultureinrichtungen in der Altstadt.

Ehem. Kaufhaus H & M:

Unmittelbar im Bereich der Fußgängerzone Bahnhofstraße gelegen, von außen gut sichtbar, Belebung der Bahnhofstraße an einem strategisch wichtigen Standort, öffentliche Parkplätze in weiterem Umfeld vorhanden, ÖPNV-Haltestellen (Freibad, Hensoldt oder Bahnhof) relativ nah vorhanden.

Herkules-Center:

Von der Fußgängerzone Bahnhofstraße aus zugänglich (Außenwerbung ist zugesagt), Parkplätze im Gebäude vorhanden, unmittelbare Nähe zum ÖPNV und Bahnhof. Belebung im Einkaufscenter, mittelbar auch in der Bahnhofstraße.

4.2 Lage im Gebäude

Hausertor:

Bibliothek im 1. Obergeschoss, Bibliothek auf einer Etage, Ausstellungsaal teilt sich im Erdgeschoss auf zwei Flächen auf, barrierefreier Zugang vorhanden.

Ehem. Kaufhaus H & M:

Direkter Zugang zur Bibliothek im Erdgeschoss von der Bahnhofstraße, große Schaufenster nutzbar, Bibliothek im Erdgeschoss und in offener Raumgestaltung im 1. OG nutzbar, Ausstellungssaal im Untergeschoss mit eigenständigem Zugang von der Bahnhofstraße (Umgestaltung vom Vermieter zugesagt), barrierefreier Zugang aller Ebenen (Fahrstuhl).

Herkules-Center:

Bibliothek, Ausstellungssaal, Artothek und Büros im 1. OG (Orientierung zur Gloelstraße), barrierefreier Zugang vorhanden, Zugang vom Parkdeck über die Mall möglich.

4.3 Funktionalität

Hausertor:

Durch die Lage der Bibliothek im 1. OG ist der bisher verfügbare 24-Stunden-Rückgabeservice nur mit hohem Aufwand umsetzbar. Am Gebäude müsste eine Öffnung für den Einwurf der Medien vorhanden sein und der Rückgabecontainer muss zusätzlich geschützt werden. Die Fläche für die Bibliothek wäre mit 800 qm nur geringfügig größer als der bisherige Standort im Stadthaus am Dom und wäre insoweit keine eigentliche Verbesserung der Bibliotheksqualität. Die Aufteilung des Ausstellungsaales in zwei Bereiche (103 qm und 66 qm zuzüglich Depot- und Lagerflächen) ist aus ausstellungs-

fachlicher Sicht ungünstig und bei größerem Publikumsandrang (Vernissagen) problematisch.

Ehem. Kaufhaus H & M:

Aufgrund des direkten Zugangs von der Bahnhofstraße können die Voraussetzungen für eine 24-Stunden-Rückgabe problemlos geschaffen werden. Die Stadt wäre einziger Nutzer des Gebäudes, die offene Verbindung zwischen allen drei Geschossebenen ermöglicht die Umsetzung eines modernen Bibliothekskonzeptes. Ein geplanter großzügiger Zugang zum Ausstellungsbereich im Untergeschoss (vom Vermieter zugesagt) ermöglicht separate Nutzungen. Barrierefreier Zugang ist gegeben (Fahrstuhl zu allen Ebenen vorhanden).

Hercules-Center:

Durch die Lage der Bibliothek im 1. OG ist der bisherige 24-Stunden-Rückgabeservice nur mit hohem Aufwand umsetzbar. Die vergleichsweise große Gestaltungsfläche für Bibliothek und Ausstellungssaal ermöglicht eine moderne und benutzerfreundliche Gestaltung. Die Wahrnehmbarkeit der Bibliothek im Stadtbild wäre trotz zugesagter Außenwerbung begrenzt. Synergieeffekte mit den Kundenströmen anderer Mieter im Gebäude sind möglich, die Nutzung von Aktionsflächen im Center wäre gegeben.

4.4 Wirtschaftlichkeit

Hausertor:

Die Warmmiete von 8,51 €/m² beinhaltet die Nebenkosten, allerdings ohne Strom. Aufgrund der vergleichsweise geringen Nutzfläche (zusammengenommen 1.100 qm) ergibt sich eine Jahresmiete von 112.332,00 € (zuzüglich Stromkosten). Die Kaltmiete soll allerdings während der Laufzeit indexiert werden und unterliegt damit einer potentiellen Steigerung.

Ehem. Kaufhaus H & M:

Die Warmmiete von 7,90 €/m² ist – bezogen auf den qm – das günstigste Angebot und beinhaltet bereits die Stromkosten. Mit der Jahresmiete von 122.292,00 € können 1.290 qm angemietet werden. Es ist keine Mietindexierung vorgesehen.

Herkules-Center:

Die Kaltmiete ist vergleichsweise gering, allerdings kommen relativ hohe Nebenkosten (centerspezifisch) hinzu, so dass eine Warmmiete von 8,75 €/m² (ohne Strom) entsteht. Mit der Jahresmiete von 161.700 € können 1.540 qm Gesamtfläche angemietet werden. Es ist keine Mietindexierung vorgesehen.

5. Priorisierung aus fachlicher Sicht

Unter Bewertung aller maßgeblichen Kriterien ergibt sich aus fachlicher Sicht (Kulturamt/Stadtbibliothek) folgende Reihenfolge in der Priorisierung der Angebote:

1. Priorität: Ehem. Kaufhaus H & M

- Stadt ist alleiniger Mieter im Gebäude,
- direkter Zugang zu Stadtbibliothek und Ausstellungsaal von der Bahnhofstraße,
- wichtiger Beitrag zur Belebung der Bahnhofstraße,
- 24-Stunden-Rückgabe für Stadtbibliothek problemlos möglich,
- günstige Raumaufteilung auf allen Ebenen für moderne Medienpräsentation, Gruppenarbeitsplätze und Einzelarbeitsplätze,
- Synergieeffekte zwischen Bibliothek und Ausstellungssaal gut möglich,
- bezogen auf den qm wirtschaftliches Angebot

2. Priorität Herkules-Center

- Großzügige Fläche, auf der eine moderne Medienpräsentation und Gestaltung von Arbeitsplätzen möglich ist,
- Ausstellungssaal und Bibliothek auf einer Ebene,
- gute Erreichbarkeit mit Pkw und ÖPNV,
- Nachteil, dass Bibliothek und Ausstellungssaal von der Bahnhofstraße nicht einsehbar sind, 24-Stunden-Rückgabe nicht in unmittelbarer Nähe zur Bibliothek möglich,
- es besteht eine Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Centers,
- vergleichsweise teuerstes Angebot.

3. Priorität: Hausertor

- Standortnähe zu den kulturellen Einrichtungen in der Altstadt,
- Erreichbarkeit mit ÖPNV und gegenüberliegende Parkflächen,
- keine Bibliotheksentwicklung gegenüber bisherigem Standort möglich,
- Aufteilung des Ausstellungssaales in zwei Räume ungünstig,
- Standort von außen nur schwer wahrnehmbar,
- 24-Stunden-Rückgabe problematisch,
- relativ hohe Warmmiete im Verhältnis zur verfügbaren Fläche.

6. Zusammengefasster Angebotsvergleich

In der Anlage werden die für die Priorisierung maßgeblichen Kriterien noch einmal in einer zusammenfassenden Übersicht dargestellt.