



Fraktion

buergerforum@stadt-witten.de

**Rathaus
Markt 16
Zimmer 55
Tel. 02302/581-1083
07.09.11**

**Bezirksregierung Arnsberg
Kommunalaufsicht
Herr Giovanni Lo Re
Seibertzstr. 2
59821 Arnsberg
giovanni.lore@bezreg-arnsberg.nrw.de
(dieses Schreiben ist auch an den Kreis EN/Kommunalaufsicht gesandt worden)**

Wirtschaftlichkeit/Kosten zukünftiger Standorte der Hauptstelle der Stadtbücherei Witten/Modelle BI (Bürgerinitiative) versus Verwaltung AÖR Kulturforum (KuFo): Vergleich

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt sein dürfte, wird in Witten seit einiger Zeit eine breite öffentliche Debatte (Bürgerbegehren, Bürgerwerkstatt) über die Zukunft des Wittener Bibliotheksystems geführt.

Dabei ist ein zentraler Punkt die Frage, welcher Standort der auch unter Kostengesichtspunkten günstigste für die Hauptstelle der Stadtbücherei ist.

Zwei Alternativen haben sich im Laufe der letzten Monate abgezeichnet: Die mit einem Anbau verbundenen Verlegung der Hauptstelle zum Märkischen Museum an der Husemannstr. und die Beibehaltung des Standorts Ruhrstr. 48, verbunden mit einer Sanierung/Modernisierung des Gebäudes.

Die Verwaltung des KuFo und starke Kräfte im politischen Raum bevorzugen gegenwärtig die Verlegung zur Husemannstr. als die aus ihrer Sicht kostengünstigste Lösung. Grundlage dieser Option ist eine von der Verwaltung des KuFo erstellte Kostenrechnung, die Ihnen bekannt sein dürfte (**Anlage 1**). Die strategische Option bzgl. des Standorts wird bekräftigt durch die Begründung einer Verwaltungsvorlage, die vom Verwaltungsrat des KuFo am 4.7.11 mit Mehrheit beschlossen und vom Rat der Stadt Witten am 11.7.11 zur Kenntnis genommen worden ist (**Anlage 2**).

Mit der genannten Kostenrechnung liegen zum ersten Mal überprüfbare Zahlen vor.

Eine Überprüfung aus unserer Sicht hat ergeben, dass das Zahlenwerk mit problematischen und unplausiblen Annahmen und Rechnungen arbeitet. Eine Korrektur verändert das Bild drastisch.

Wir stellen im Folgenden die korrigierte Fassung des auch von uns unterstützten Modells (Beibehaltung des Standorts Ruhrstr. 48) der von der Verwaltung bevorzugten Variante (Anbau ans Märkische Museum) mit Bezugnahme auf die Rechnung der Verwaltung des KuFo gegenüber:

<u>Modell BI (Bürgerinitiative)</u>	<u>Modell KuFo</u>
Ruhrstr. 48: - Altbau/denkmalgeschützt - 2.223 qm	Märkisches Museum: - Anbau - 750 qm zuzüglich Büroräume in der Ruhrstr. 69
Finanzierungsbedarf/Kredit (1, s. Erläuterungen unten):	Finanzierungsbedarf/Kredit (1a, s. Erläuterungen unten):
1.600.000 € Neukredit /15 Jahre/Zinsen, Tilgung = 1.125.600 €	2.330.000 € Neukredit /13 Jahre/Zinsen, Tilgung =
400.000 € Altcredit /15 Jahre/Zinsen, Tilgung = 472.500 €	Altcredit über Verkauf Ruhrstr. 48 abgelöst
Summe 15 Jahre Zinsen, Tilgung = 1.598.100 €	Summe 13 Jahre Zinsen, Tilgung = 1.420.601 €
Laufende Kosten (2, s. Erläuterungen unten):	Laufende Kosten (2a, s. Erläuterungen unten):
2 Jahre (Vermietung an Herrn Lehmann , Referenz: laufende Gebäudekosten Ruhrstr. 48, Berechnung KuFo) = 259.090 €	2 Jahre Miete an Investor = 116.040 €
13 Jahre (Vermietung 729 qm , Referenz: laufende Gebäudekosten Berechnung BI/Ruhrstr. 48 mit Sanierung/Modernisierung von 1.100.000 € → Gebäudeunterhaltung + laufende Kosten, vermindert gegenüber Berechnung KuFo um Modernisierungsabzüge und Umlegungsmöglichkeiten auf Mieter) = 1.093.469 €	15 Jahre (Anbau Husemannstr. , Referenz: Gebäudeunterhaltung + laufende Kosten/Berechnung Verwaltung KuFo/Modell KuFo/Kultur- und Wissenszentrum = 900.225 €

Summe 15 Jahre = 1.352.559 €	Summe 15 Jahre = 1.016.265 €
--	--

Summe Kredit + laufende Kosten: 2.950.659 €	Summe Kredit + laufende Kosten: 2.436.866 €
---	---

Mieteinnahmen (3, s. Erläuterungen unten, Mieteinnahmen auf der Basis der Vorgaben der BI:	
---	--

- Herr Lehmann: 2 Jahre 400 qm/5 € = 48.000 €	
- Var. 1: 13 Jahre 729 qm (BI)/7 € = 796.068 €	
Summe Herr Lehmann + Var. 1= 844.068 €	
- Var. 2: 13 Jahre 729 qm (BI)/5 € = 656.100 €	
Summe Herr Lehmann + Var. 2 = 704.100 €	

Summe Kredit + laufende Kosten abzgl. Mieteinnahmen	Summe Kredit + laufende Kosten
Var. 1: 2.106.591 €	2.436.866 €
Var. 2: 2.246.559 €	2.436.866 €

Wirtschaftlichkeit/Ergebnis:

Modell BI (1494 qm Restfläche für Bücherei): Differenz zu Referenzwert lfd. Gebäudekosten 2010 = 3.069.480/15 Jahre/Einsparung:	Modell KuFo (Anbau Husemannstr. 730 qm, Verkauf Ruhrstr. 48) Differenz zu Referenzwert lfd. Gebäudekosten 2010 = 3.069.480/15 Jahre/Einsparung:
Var.1:	KuFo:

- 962.889 €	- 701.100 €
Var. 2: - 822.921 €	KuFo: - 701.100 €

Instruktiv bzgl. der Wirtschaftlichkeit/Kosten ist, dass unter Berücksichtigung aller anderen Faktoren selbst bei einer vermieteten Mindestfläche gemäß den Vorstellungen der BI in Hinsicht auf die Wirtschaftlichkeit/Kosten (Einsparung im Vergleich zu den aktuellen laufenden Kosten) sich ein besseres Ergebnis ergibt als beim Modell KuFo!

Modell BI Var. 2: - 822.930 €	Modell KuFo: - 701.100 €
----------------------------------	-----------------------------

Die suggestive Darstellung der Verwaltung des KuFo „Kostenanalyse/Finanzierungsbedarf“ würde sich folgendermaßen ändern:

	<u>Gesamtkosten/Jahr</u>	<u>Gesamtkosten/15 Jahre</u>	<u>Mehr-/Minderkosten/Jahr</u>	<u>Mehr-/Minderkosten/15 Jahre</u>
--	--------------------------	------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

1	Lfd. Gebäudekosten für Ruhrstr. 48			
	204.632 €	3.069.489 €		

	Gesamtkosten/Jahr	Gesamtkosten/15 Jahre	Mehr-/Minderkosten/Jahr	Mehr-/Minderkosten/15 Jahre
2	Modell BI nach KuFo			
	286.607 €	4.299.105 €	+ 81.975 €	+ 1.229.625 €

Anmerkung:

Die überhöhten Mehrkosten über 15 Jahre im Vergleich zu den übrigen Modellen beruhen im Wesentlichen auf folgenden Annahmen:

- Nichtberücksichtigung von möglichen Mieteinnahmen;
- Extrapolation von 70.000 € für aktuell dringend notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen über 15 Jahre als lfd. Kosten + lfd. Kreditkosten dieser 70.000 € über 15 Jahre;
- Extrapolation der aktuellen lfd. Kosten über 15 Jahre ohne Berücksichtigung der Effekte einer Sanierung/Modernisierung auf die lfd. Kosten.

	Gesamtkosten/Jahr	Gesamtkosten/15 Jahre	Mehr-/Minderkosten/Jahr	Mehr-/Minderkosten/15 Jahre
--	--------------------------	------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

2	Modell BI Var. 2 (Änderung)			
	149.771 €	2.246.559 €	- 54.852 €	- 822.930 €

	Gesamtkosten/Jahr	Gesamtkosten/15 Jahre	Mehr- /Minderkosten/Jahr	Mehr- /Minderkosten/15 Jahre
3	Modell KuFo			
	162.458 €	2.436.866 €	- 42.175 €	- 701.100 €

Angesichts dieses Ergebnisses scheint sich unsere Befürchtung zu bestätigen, dass die Verlegung der Hauptstelle der Stadtbücherei zur Husemannstr. auch in Hinblick auf die Kostenproblematik auf eine Fehlentscheidung hinauslaufen würde.

Wir bitten Sie deshalb um genaue Überprüfung der Ihnen von Seiten der Verwaltung des KuFo vorgelegten und selbstverständlich auch unserer Zahlen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Martin Schmelzer
Fraktionsvorsitzender

Klaus Riepe
Ratsmitglied
Mitglied im Verwaltungsrat
der AÖR Kulturforum

Erläuterungen:

(1) Finanzierungsbedarf/Kredit Modell BI:

Selbstverständlich handelt es sich (wie auch beim Modell KuFo) um eine Schätzung. Die Veranschlagung des Kreditvolumens beruht auf einer übereinstimmenden Einschätzung eines Bauingenieurs des KuFo und eines Architekten der BI bzgl. der Kosten einer Sanierung/Modernisierung.

Neukredit	
Sanierungs-/Modernisierungskosten	1.100.000 €
Inventar/Ausstattung	600.000 €

Baunebenkosten	100.000 €
Eigenmittel	- 200.000 € (entspricht dem Ansatz der Verwaltung KuFo)
Summe	1.600.000 €
Zinsen und Tilgung (§,69% Zinsen + 1% Tilgung)	75.040 €

Altkredit	
	400.000 €
Laufende Zinsen + Tilgung	31.500 €

Summe Neukredit + Altkredit: Zinsen und Tilgung jährlich	106.540 €
Summe 15 Jahre	1.598.100 €

(1a) Finanzierungsbedarf/Kredit Modell KuFo:

Neukredit	
Umbaukosten	2.020.000 €
Inventar/Ausstattung	600.000 €
Kosten Umzug Bücherei	20.000 €
Verkaufserlös Ruhrstr. 48 abzgl. Kreditrückzahlung	- 110.000 €
Eigenmittel	- 200.000 € (entspricht dem Ansatz der Verwaltung KuFo)
Summe	2.330.000 €
Zinsen und Tilgung (3,69% Zinsen + 1% Tilgung)	109.277 €

Summe Neukredit + Altkredit: Zinsen und Tilgung jährlich	109.277 €
Summe 13 Jahre + 2 Jahre Miete (116.040 €	1.536.641 €

(2) Laufende Kosten Modell BI:

Die Posten Strom (- 3.894 €), Wasser (- 924 €), Heizung (- 19.000 €) sind sanierungs-/modernisierungsbedingt im Vergleich zu den bisherigen laufenden Kosten der Ruhrstr. 48 vermindert. Auch die Lohnkosten für Reinigungskräfte sind im Vergleich zu einem aktuell überhöhten Ansatz vermindert (-17.232 €). Die übrigen Beträge sind um 32,8% vermindert

durch Überwälzung der Kosten auf die Miete.

Gebäudeunterhaltung	15.000 €
Abfallentsorgung	1.240 €
Straßenreinigung	223 €
Grundsteuer	0 €
Strom	7.906 €
Wasser	1.876 €
Heizung	15.000 €
Inventarversicherung	3.400 €
Feuerversicherung	1.039 €
Glas- und Gebäudereinigung	389 €
Reinigungsmittel	670 €
Lohnkosten Reinigungskräfte	30.000 €
Lohnkosten Hausmeister	7.370 €

Summe/Jahr	84.113 €
Summe/13 Jahre	1.093.469 €
+ 2 Jahre Vermietung Lehmann	259.090 €
Summe 15 Jahre (Lehmann + 13 Jahre)	1.352.559 €

(2a) Laufende Kosten Modell KuFo:

Gebäudeunterhaltung	4.000 €
Abfallentsorgung	1.850 €
Straßenreinigung	0 €
Grundsteuer	0 €
Strom	6.000 €
Wasser	1.500 €
Heizung	8.000 €
Inventarversicherung	3.400 €
Feuerversicherung	1.850 €
Glas- und Gebäudereinigung	580 €
Reinigungsmittel	500 €

Lohnkosten Reinigungskräfte	15.935 €
Lohnkosten Hausmeister	5.000 €
Kosten Büroräume/Ruhrstr. 69	11.400 €

Summe/Jahr	60.015 €
Summe/15 Jahre	900.225 €

(3) Mieteinnahmen

Ausgangspunkt der Berechnung ist die Vermietung von 400 qm an Lehmann für 2 Jahre zu 5 €/qm.

Bei der Kalkulation der möglichen Mieteinnahmen für weitere 13 Jahre handelt es sich um Modellrechnungen mit unterschiedlichen Quadratmetermietpreisen. Selbstverständlich variieren die Einnahmen auch mit der vermieteten Fläche.

Als „worst case“ haben wir einen Quadratmetermietpreise von 5 € und eine vermietete Fläche von 729 qm gemäß den Vorstellungen der BI angenommen.

Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer Überprüfung noch folgende Hinweise:

- die Verlegung zur Husemannstr. würde auf eine Verlegung in eine City-Randlage mit aus unserer Sicht negativen Auswirkungen auf die Kundenfrequenz hinaus laufen. Hinzu kommt die Erschwerung des Zugangs durch die Lage an einer der meist befahrenen Kreuzungen Wittens.

- Alternativen zur Vermietung von Flächen der Ruhrstr. 48 an Private: Parallel zur Verlagerung der Hauptstelle der Stadtbücherei und dem geplanten Verkauf der Ruhrstr. 48 verfolgt die Verwaltung das Projekt eine Sanierung des Rathauses. In diesem Zusammenhang wird von Seiten der Verwaltung auf Platzmangel verwiesen. Es erscheint uns paradox, dass ernsthaft darüber nachgedacht wird (s. Verwaltungsvorlage 0273: Sanierung und Modernisierung des Rathauses als zentralen Teil einer umfassenden Neuordnung der Standorte der Verwaltung, S. 4: Vollständige Sanierung und Modernisierung des Rathauses mit Erweiterung bzw. Nutzungsverdichtung/Rat 31.01.11/**Anlage 3**), mit hohem finanziellen Aufwand (geschätzt: 16 Mio. €) das Rathaus im Rahmen einer großen Lösung zu sanieren/modernisieren (mit prognostiziertem Zugewinn von 90 Arbeitsplätzen), während gleichzeitig die Aufgabe von gut erreichbaren möglichen Verwaltungsstandorten in zentraler City-Lage geplant wird.

- Mieteinnahmen bei alternativen Quadratmetermietpreisen und vermieteten Flächen:

9 €/qm	
---------------	--

Var. 1 Bücherei 967 qm: 13 Jahre 1.256 qm = 1.763.424 € →	
--	--

Var. 1 + Herr Lehmann (2 Jahre) = 1.811.424 €	
Summe Kredit + laufende Kosten abzgl. Mieteinnahmen: 1.139.235 €	
Differenz zu Referenzwert lfd. Gebäudekosten 2010 = 3.069.480/15 Jahre/Einsparung: - 1.930.245 €	

Var. 2 Bücherei 1067 qm: 13 Jahre 1.156 qm = 1.623.024 € Var. 2 + Herr Lehmann (2 Jahre) = 1.671.024 €	
Summe Kredit + laufende Kosten abzgl. Mieteinnahmen: 1.279.635 €	
Differenz zu Referenzwert lfd. Gebäudekosten 2010 = 3.069.480/15 Jahre/Einsparung: - 1.789.845 €	

Var. 3 Bücherei 1167 qm: 13 Jahre 1.056 qm = 1.482.624 € Var. 3 + Herr Lehmann (2 Jahre) = 1.530.624 €	
Summe Kredit + laufende Kosten abzgl. Mieteinnahmen: 1.420.035 €	
Differenz zu Referenzwert lfd. Gebäudekosten 2010 = 3.069.480/15 Jahre/Einsparung: - 1.649.445 €	

8 €/qm	
---------------	--

Zeit/Fläche w.o. = 1.560.555 € Var. 1 + Herr Lehmann (2 Jahre) = 1.608.555 €	
Summe Kredit + laufende Kosten abzgl. Mieteinnahmen:	

1.342.104 €	
Differenz zu Referenzwert lfd. Gebäudekosten 2010 = 3.069.480/15 Jahre/Einsparung: - 1.727.376 €	

Zeit/Fläche w.o. = 1.442.688 € Var. 1 + Herr Lehmann (2 Jahre) = 1.490.688 €	
Summe Kredit + laufende Kosten abzgl. Mieteinnahmen: 1.459.971 €	
Differenz zu Referenzwert lfd. Gebäudekosten 2010 = 3.069.480/15 Jahre/Einsparung: - 1.609.509 €	

Zeit/Fläche w.o. = 1.317.888 € Var. 1 + Herr Lehmann (2 Jahre) = 1.365.888 €	
Summe Kredit + laufende Kosten abzgl. Mieteinnahmen: 1.584.771 €	
Differenz zu Referenzwert lfd. Gebäudekosten 2010 = 3.069.480/15 Jahre/Einsparung: - 1.484.709 €	

7 €/qm	
--------	--

Zeit/Fläche w.o. = 1.371.552 € Var. 1 + Herr Lehmann (2 Jahre) = 1.419.552 €	
Summe Kredit + laufende Kosten abzgl. Mieteinnahmen: 1.531.107 €	
Differenz zu Referenzwert lfd. Gebäudekosten 2010 = 3.069.480/15 Jahre/Einsparung:	

- 1.649.928 €	
---------------	--

Zeit/Fläche w.o. = 1.262.352 € Var. 1 + Herr Lehmann (2 Jahre) = 1.310.352 €	
Summe Kredit + laufende Kosten abzgl. Mieteinnahmen: 1.640.307 €	
Differenz zu Referenzwert lfd. Gebäudekosten 2010 = 3.069.480/15 Jahre/Einsparung: - 1.429.173 €	

Zeit/Fläche w.o. = 1.153.152 € Var. 1 + Herr Lehmann (2 Jahre) = 1.201.153 €	
Summe Kredit + laufende Kosten abzgl. Mieteinnahmen: 1.749.506 €	
Differenz zu Referenzwert lfd. Gebäudekosten 2010 = 3.069.480/15 Jahre/Einsparung: - 1.319.974 €	

5 €/qm	
--------	--

Zeit/Fläche w.o. = 979.680 € Var. 1 + Herr Lehmann (2 Jahre) = 1.027.680 €	
Summe Kredit + laufende Kosten abzgl. Mieteinnahmen: 1.922.979 €	
Differenz zu Referenzwert lfd. Gebäudekosten 2010 = 3.069.480/15 Jahre/Einsparung - 1.146.501 €	

Zeit/Fläche w.o. =	
--------------------	--

901.680 €	
Var. 1 + Herr Lehmann (2 Jahre) = 949.680 €	
Summe Kredit + laufende Kosten abzgl. Mieteinnahmen:	
2.048.979 €	
Differenz zu Referenzwert lfd. Gebäudekosten 2010 = 3.069.480/15 Jahre/Einsparung:	
- 1.020.501 €	

Zeit/Fläche w.o. =	
823.680 €	
Var. 1 + Herr Lehmann (2 Jahre) = 871.680 €	
Summe Kredit + laufende Kosten abzgl. Mieteinnahmen:	
2.078.979 €	
Differenz zu Referenzwert lfd. Gebäudekosten 2010 = 3.069.480/15 Jahre/Einsparung:	
- 990.501 €	

Anlagen:

Anlage 1: Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Neuorganisation des Wittener Bibliothekssystems (Anlage zur Verwaltungsvorlage 15)

Anlage 2: Verwaltungsvorlage 15, Verwaltungsvorlage 368: Künftige Nutzung von Räumlichkeiten im Gebäude Ruhrstr. 48 (Bücherei-Hauptstelle), Anmietungsabsichten der crosscan GmbH, Ruhrstr. 46 – Philipp Lehmann

Anlage 3: Verwaltungsvorlage 0273: Sanierung, Modernisierung und Nutzungsverdichtung des Rathauses als zentraler Teil einer umfassenden Neuordnung der Standorte der Stadtverwaltung

