

Unterbringung des Sächsischen Staatsarchivs Chemnitz

Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen waren fehlerhaft. Ein Eigenbau wäre wirtschaftlicher gewesen.

Entscheidungen über kostenintensive Anmietungen sollte das Parlament treffen.

1 Prüfungsgegenstand

- 1 Das Sächsische Staatsarchiv Chemnitz ist die zweitgrößte Abteilung des Sächsischen Staatsarchivs. Es ist seit 1992 im Objekt Schulstraße 38 zur Miete untergebracht. Ab dem Jahr 2013 wird das Staatsarchiv näher an die Innenstadt in das Peretzhaus, Elsasser Straße 8, ziehen. Gegenstand der Prüfung war die Neuunterbringung des Staatsarchivs. Dabei lag der Schwerpunkt auf der Wirtschaftlichkeit der gewählten Unterbringungslösung.

2 Prüfungsergebnisse

2.1 Nutzerforderung

- 2 Die Nutzerforderung für das Sächsische Staatsarchiv in Chemnitz wurde nur vom SMI genehmigt. Die erforderliche Genehmigung des SMF fehlt.

- 3 **Ohne genehmigte Nutzerforderung durfte das liegenschaftliche Bedarfsdeckungsverfahren nicht durchgeführt werden.**

Genehmigung des SMF fehlte

- 4 Das SMF will sich zukünftig um die Einhaltung der RLBau bemühen.

2.2 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 2002

- 5 Im Nachgang eines Gutachtens aus dem Jahr 2001 legte das Vermögens- und Hochbauamt (VHBA) Chemnitz im November 2002 dem SMF eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur künftigen Unterbringung des Staatsarchivs Chemnitz vor. Gegenstand der Untersuchung waren die Varianten Neubau, Sanierung und Anmietung.

- 6 Im Ergebnis favorisierte das VHBA Chemnitz die Anmietung des Objektes Zwickauer Straße 227. Die Berechnung für dieses Objekt war unvollständig, da die nicht unerheblichen Kosten für nutzerspezifische Einbauten (z. B. Rollregalanlage) unberücksichtigt blieben und ein Vergleich der Folgekosten unterblieb.

- 7 **In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 2002 blieben erhebliche Kosten unberücksichtigt. Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung war damit nicht belastbar.**

Sämtliche Kosten sind in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu berücksichtigen

2.3 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 2009 und deren Anpassung 2010

- 8 Im November 2009 legte die SIB-Niederlassung Chemnitz der SIB-Zentrale eine aktualisierte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Neuunterbringung des Staatsarchivs vor, da die favorisierte Unterbringungsvariante in der Zwickauer Straße 227 (TLG) nicht mehr zu dem im Jahr 2002 angebotenen Mietpreis zur Verfügung stand. Im Ergebnis stellte sich die Anmietung des Peretzhauses als wirtschaftlichere Variante heraus.

- 9 In Vorbereitung des Mietvertragsabschlusses führte die SIB-Niederlassung Chemnitz Vertragsverhandlungen mit dem Vermieter des Objektes Peretzhaus, die u. a. den Anstieg der Kaltmietkosten um 2,15 €/m²



Objekt Peretzhaus; Quelle: SRH

pro Monat zur Folge hatten. Durch diese Änderung musste die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von 2009 im Juni 2010 aktualisiert werden.

10 Durch Anwendung der Verwaltungsvorschrift des SMF zur Beachtung städtebaulicher Rahmenvorgaben bei der Errichtung staatlicher Hochbauten und bei der Umsetzung staatlicher Unterbringungsentscheidungen (VwV Städtebau SIB) erhöhte sich der Barwertvorteil der Variante Peretzhaus, trotz des beschriebenen Anstiegs der Kaltmietkosten.

11 Die VwV Städtebau SIB vom 26.05.2009 regelt Tatbestände, bei denen ein „städtebaulicher Mehrnutzen“ monetär bewertbar gemacht und als rechnerischer Bonus in Wirtschaftlichkeitsberechnungen einfließen soll. Pilot- bzw. Modellprojekte können ohne Nachweis der Wirtschaftlichkeit durchgeführt werden.

12 Die Kriterien für die Anwendung der Abminderungskategorien (10 bzw. 20 %) sind so formuliert, dass ein weiter Spielraum zur Auslegung eröffnet wird, der die Ergebnisse einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung maßgeblich beeinflussen kann. Der SRH hält zudem den Verzicht auf Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im Fall von Pilotprojekten für unzulässig, da gem. § 7 Abs. 2 SäHO für alle finanzwirksamen Maßnahmen angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen anzustellen sind.

VwV Städtebau SIB muss dringend evaluiert werden

13 Die Regelungen der VwV Städtebau SIB sind zu unbestimmt und lassen dadurch keine einheitliche Anwendung zu. Zudem stellt der mögliche Verzicht auf Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im Fall von Pilot- bzw. Modellvorhaben einen Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz (§ 7 Abs. 2 SäHO) dar. Eine Evaluierung der VwV Städtebau SIB ist dringend geboten. Die für 2011 vorgesehene Evaluierung unterblieb bisher.

14 Das SMF teilt mit, dass die Evaluierung der VwV Städtebau SIB vorangetrieben werden soll.

2.4 Eigenbau auf landeseigenen Grundstücken

15 In den Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen 2009 und 2010 wurde eine Eigenbauvariante nicht untersucht. Dies sei nach Auffassung des SIB gerechtfertigt gewesen, da der Eigenbau bereits in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von 2002 als unwirtschaftlich angesehen worden sei. Einer erneuten Untersuchung des Eigenbaus habe es daher nicht bedurft.

Verstoß gegen § 7 Abs. 2 SäHO durch Verzicht auf Untersuchung einer Eigenbauvariante

16 Nach eigenen Berechnungen¹ des SRH stellt sich die Variante Eigenbau gegenüber der favorisierten Variante Anmietung Peretzhaus mit einem Barwertvorteil von 4.350 T€ allerdings als die wirtschaftlichere Variante heraus. Auch drängte sich angesichts des Zeitablaufs eine erneute Überprüfung der Eigenbauvariante auf. Insoweit ist nicht nachvollziehbar, dass auf den Variantenvergleich Eigenbau gegenüber Anmietung in den Jahren 2009 und 2010 verzichtet wurde.

17 Der Verzicht auf den Vergleich der Variante Eigenbau mit den Anmietungsvarianten stellt einen Verstoß gegen § 7 Abs. 2 SäHO dar. Die Variante Eigenbau hätte in den Jahren 2009 und 2010 erneut untersucht und in die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen einbezogen werden müssen.

¹ Die Wirtschaftlichkeitsberechnung des SRH beruht auf der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des SIB von 2010 sowie - hinsichtlich der Verteilung der Neubaukosten auf einzelne Jahresscheiben und der Restwertberechnung - auf der Eigenbauberechnung des SIB in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von 2002. Lediglich die Höhe der Neubaukosten sowie die Bauunterhalts- und Bewirtschaftungskosten wurden aktualisiert.

2.5 Entscheidungskompetenz bei Anmietungen

18 Die Entscheidung über die Anmietung des Peretzhauses für die Unterbringung des Staatsarchivs wurde - nach haushaltsmäßiger Genehmigung des SMF - im SIB getroffen. Mit dieser Entscheidung sind bei der im Mietvertrag vereinbarten Festmietzeit von 20 Jahren Kaltmietkosten in Höhe von insgesamt rd. 21 Mio. € verbunden.²

19 Im Gegensatz dazu dürfen Große Baumaßnahmen (Baumaßnahmen mit Gesamtbaukosten von über 1 Mio. €) nach Abschn. A Nr. 4.2 der RLBau erst ausgeführt werden, nachdem diese dem Parlament zur Entscheidung vorlagen. Auch der Verkauf landeseigener Liegenschaften ab einer bestimmten Wertgrenze bedarf der Einwilligung des Landtags (§ 64 Abs. 2 Satz 1 SÄHO). Eine vergleichbare Regelung für Anmietungen existiert nicht. Dies ist besonders in den Fällen problematisch, in denen Anmietungen finanzielle Auswirkungen in Millionenhöhe nach sich ziehen.

Wertgrenze zur Beteiligung des Landtages notwendig

20 **Anmietungen, die eine bestimmte Wertgrenze überschreiten, sollten künftig der Einwilligung des Landtages oder des HFA bedürfen.**

3 Stellungnahme des Ministeriums

21 Das SMF teilte mit, dass die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Jahres 2002 für die Unterbringungsentscheidung letztlich nicht ausschlaggebend gewesen sei. Durch sie sei lediglich die Anmietung als Art der Bedarfsdeckung festgelegt worden.

22 Da die Entscheidung für eine Anmietung bereits im Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Jahres 2002 getroffen wurde, sei nach Auffassung des SMF eine erneute Untersuchung der Eigenbauvariante im Jahr 2009 entbehrlich.

23 Eine Änderung der Veranschlagungspraxis sei durch das SMF nicht vorgesehen, da diese transparent und sachgerecht sei. Bei einer Einzelveranschlagung von beabsichtigten Mietverträgen sei zu befürchten, dass sich dadurch die Verhandlungsposition des Freistaats Sachsen und damit das wirtschaftliche Ergebnis der Verhandlungen verschlechtern könnten. Gleichwohl solle im SMF geprüft werden, inwieweit im Rahmen der HR Anmietungen explizit nachgewiesen werden. Über einen entsprechenden Schwellenwert und die Regelungen in der VwV Rechnungslegung erfolge derzeit die Abstimmung im SMF.

4 Schlussbemerkungen

24 Die Kritik des SRH an der Vorbereitung der Unterbringungsentscheidung für das Sächsische Staatsarchiv in Chemnitz konnte durch das SMF nicht ausgeräumt werden. Zum einen wurde deutlich, dass die unvollständige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung aus dem Jahr 2002 erheblichen Einfluss auf die Unterbringungsentscheidung hatte (Ausschluss der Eigenbauvariante). Dieses Ergebnis wurde im Jahr 2009 kritiklos für die weiteren Überlegungen übernommen. Zum anderen bildete die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Jahres 2009 die tatsächlichen Verhältnisse zum Untersuchungszeitpunkt nicht mehr ab, da sich diese z. T. auf 7 Jahre alte Tatsachen bezog.

25 Der bloße Nachweis der Ausgaben für einzelne Anmietungen in der HR wird der Forderung des SRH nicht gerecht. Es gilt viel mehr, für die Bewilligung von Anmietungen eine Regelung zu finden, die, vergleichbar mit Großen Baumaßnahmen, einen Zustimmungsvorbehalt des Parlaments oder eines beauftragten Ausschusses enthält.

² Berechnung: Kaltmiete 1. - 10. Jahr (10.883.160 €) + Kaltmiete 11. - 15. Jahr (5.386.625 €) + Kaltmiete 16. - 20. Jahr (4.808.425 €) = 21.078.210 €