

Nutzung der Bunkeranlage Markenbildchenweg als Aktenlager

Projektziel:

Unterhalb des Kurt-Esser-Hauses befindet sich eine Bunkeranlage. Diese erstreckt sich über zwei Flurstücke, von denen ein Flurstück mittlerweile veräußert wurde. Ein Zutritt zum Bunker war jedoch nur über einen Eingang auf dem veräußerten Areal möglich. Notausgänge befinden sich an der öffentlichen Straße Markenbildchenweg und sind nur durch Öffnen des Bürgersteiges zugänglich. Um eine dauerhafte Nutzung sicherzustellen, soll ein Zugang über das bei der Stadt verbliebene Flurstück, auf dem sich auch das Kurt-Esser-Haus befindet, ermöglicht werden.

Zunächst wird ein vertikaler Durchbruch vom Erdgeschoß des Kurt-Esser-Hauses durch die i. M. ca. 1,50 m dicke Betondecke des Bunkers sowie Bodenplatte des Kurt-Esser-Hauses hergestellt. Dann werden sowohl der vorhandene Aufzug als auch die Treppe nach unten in den Bunker verlängert.

Der Bunker kann dann als Aktenlager für Unterlagen aus den Ämtern der Stadtverwaltung/ des Baudezernates genutzt werden, da die bestehenden Aktenlager nicht mehr über ausreichend Kapazitäten verfügen.

Begründung:

Der Bunker stellt mit einer Nutzfläche von 553 m² in zentraler Innenstadtlage und somit in fußläufiger Entfernung zum Baudezernat ein ideales Aktenlager dar. Die vorhandene kleinteilige Aufgliederung erlaubt es, Regale mit einer Gesamtlänge von 376 m und einer Kapazität von über 31.000 breiten „Leitz“-Ordnern aufzustellen.

Die unmittelbare Nähe zum Baudezernat erlaubt kurzfristigen Zugriff auf dort gelagerte Akten. Andere Ämter könnten durch einen Kurierdienst angeeignet werden.

Der Bunker verfügt über eine funktionsfähige elektrische Ausstattung sowie eine Lüftungsanlage. Ein Zugang durch das Gebäude Hohenstauffen-Straße ist zwar kaufvertraglich gesichert, für einen häufigen An- und Abtransport von Akten dennoch nicht geeignet aufgrund der baulichen Gegebenheiten:

- geringe Durchgangsbreiten,
- Laufwege von ca. 60 m und vorhandene Treppen
- keine oder nur geringe Anfahrtsmöglichkeit für PKW / Kleintransporter

Ein wirtschaftlicher und ordnungsgemäßer Betrieb kann daher nur über einen direkten Zugang durch das Kurt-Esser-Haus sichergestellt werden. Die vorhandene Treppe sowie der vorhandene Fahrstuhl sind dabei nach unten zu verlängern. Damit können z.B. größere Mengen an Akten mittels eines Handwagens oder einer Sackkarre transportiert und müssen nicht getragen werden.

Für die Errichtung des vorbeschriebenen Zugangs wären nach ersten Schätzungen des ZGM Investitionen für bauliche Maßnahmen in Höhe von 270.000 € erforderlich.

Bei der Überprüfung von alternativen Lösungen, z. B. die Anmietung von Lagerflächen, musste festgestellt werden, dass vergleichbare Flächen ab ca. 500 m² im Innenstadtbereich nicht angeboten werden. Erst in weiter außerhalb liegenden Stadtteilen (Neuendorf, Lützel) wären zum Recherchetag ausreichend große Lagerflächen verfügbar. Ob und inwieweit diese den Sicherheitsbedürfnissen der Stadt gerecht werden, wurde nicht geprüft.

Für Lagerflächen werden in Koblenz derzeit Mietpreise von 4,00 und 6,00 €/m² und Monat zzgl. USt. aufgerufen. Somit hätten sich die baulichen Investitionen innerhalb von ca. 8 Jahren amortisiert.

Eine weitere Option wäre dann der Neubau eines Aktenlagers.

Fazit:

Die Investition ist wirtschaftlich (s.u.) und stellt derzeit eine Chance dar, brachliegende Flächen wirtschaftlich zu nutzen.

Koblenz, den 08.11.2017
aufgestellt. ZGM

Anlage:**Nutzflächen: des Bunkers:**

Hauptnutzfläche	385 m ²
Nebennutzfläche	168 m ²
Gesamt	553 m²

Alternativen:

Eine Marktrecherche zu derzeit in Koblenz angebotenen Archiv- / Lagerflächen führte zu dem folgenden Ergebnis:

Lage	Fläche [m ²]	Miete / Monat [€]	mtl. Durchschnitt [€/m ²]
Innenstadtnah			
Roonstraße	Individuell		17,33
Rauental	96	475	4,95
Altstadt	40	155	3,88
Außerhalb			
Kesselheim	937	5.485	5,85
Lützel	800	3.200	4,00
Kesselheim	1.750	8.900	5,09
Kesselheim	1.140	5.700	5,00
Kesselheim	1.003	5.998	5,98

Wirtschaftlichkeit:

Investitionskosten 270.000 € zzgl. Einrichtungen

Amortisation

Miete netto-kalt [€/m ²]	Jahresmiete [€ p.a.]	Amortisation [Jahre]
4,00	26.533	10,18
5,00	33.166	8,14
6,00	39.799	6,78

Aufbewahrungsfristen von Akten:

Für die Vernichtung von Buchhaltungsunterlagen und sonstigen betrieblichen Unterlagen gelten die Bestimmungen des § 147 AO und der §§ 257 ff HGB. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang auch die Änderungen des Jahressteuergesetzes 2013.

Gesetzliche Aufbewahrungsfristen laut Abgabeordnung:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Bücher, Lieferscheine, Rechnungen und Kontoauszüge | 10 Jahre |
| 2. Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Inventare | 10 Jahre |
| 3. empfangene und abgesandte Handels- oder Geschäftsbriefe | 6 Jahre |
| 4. Aufzeichnungen und sonstige steuerlich bedeutsame Geschäftspapiere | 10 Jahre |
| 5. Lohnabrechnungen und Lohnsteuerkarten | 10 Jahre |