

1315 Postulat (Grüne, SP, GLP) "Bibliothek ins Rappentöri"
Abschreibung; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht des Gemeinderates

1. Vorgeschichte

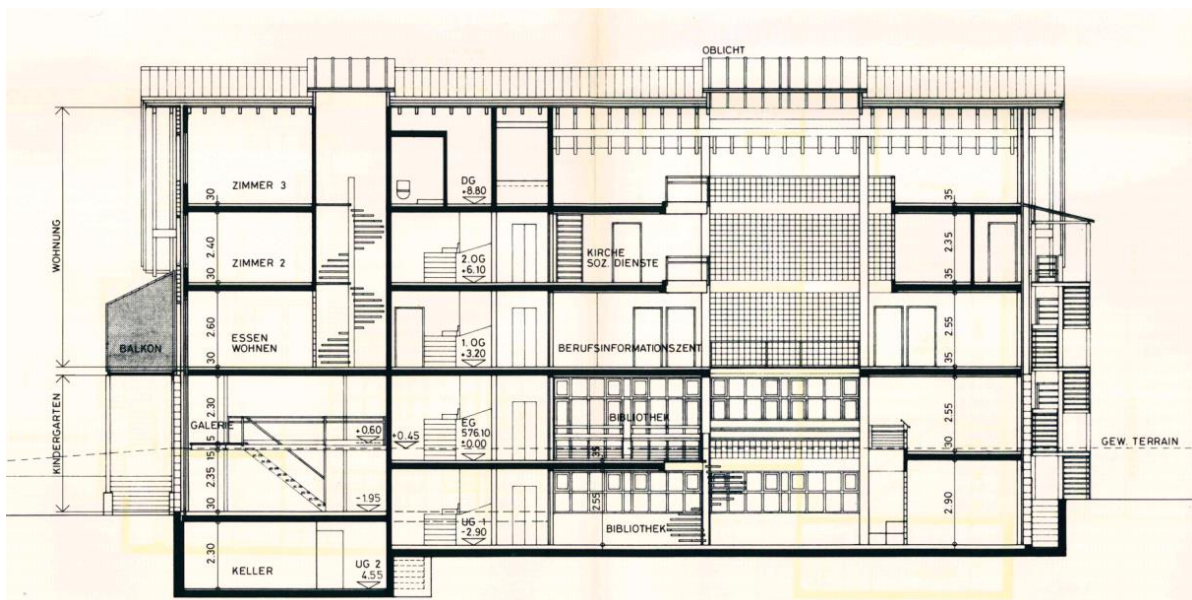
Das Parlament hat die Motion am 24. April 2014 als Postulat erheblich erklärt.

2. Gemeinsame Lösung

In der Zwischenzeit wurde eine gute und finanziell tragbare Lösung gefunden. In Köniz ist die Bibliothek im Gebäude Stapfenstrasse 13 untergebracht. Die Räume wurden eigens für die Bibliothek konzipiert.

Die im gleichen Gebäude untergebrachte Kindergartenklasse wird ab Sommer 2016 im Buchseeschulhaus als Basisstufe geführt.

Dadurch entsteht die Gelegenheit, diese Räume in Zukunft der Bibliothek zuzuweisen. Obwohl sie höhenmässig gegenüber der Bibliothek leicht verschoben sind, können sie mit kleineren baulichen Eingriffen verbunden werden. Nach einer vorübergehenden Zwischennutzung als Psychomotorik-Unterrichtsraum, bis zu dessen Umzug in die Räumlichkeiten des Neubaus auf der Schulanlage Liebfeld Hessgut, stehen die ehemaligen Kindergartenräume im Gebäude Stapfenstrasse 13 voraussichtlich ab Herbst 2018 für die Vergrösserung der Bibliothek, zur Verfügung. Hinzu kommt, dass auch der Aussenbereich des Kindergartens zukünftig der Bibliothek zugewiesen werden kann.



Bis Sommer 2018 sollen die baulichen Massnahmen unter Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse im Detail abgeklärt und das Bau- und Ausführungsprojekt vorbereitet werden. Die entsprechenden Vorarbeiten haben bereits begonnen. Wenn der Kredit bewilligt wird, können die Arbeiten ab Herbst 2018 ausgeführt werden.

Gleichzeitig ist vorgesehen, auch die bestehenden Lokalitäten der Bibliothek zu erneuern. Die erweiterte und erneuerte Bibliothek wäre dann ab 2019 betriebsbereit.

Die Abteilung Bildung, Soziale Einrichtungen und Sport erarbeitet zurzeit ein detailliertes Raum- und Anforderungsprofil für die Erweiterung und Ergänzung der Bibliotheksräumlichkeiten.

Der Verein "Könizer Bibliotheken" ist mit dieser Lösung einverstanden. (siehe Beilage 2)

Der Gemeinderat wird dem Parlament voraussichtlich 2017 einen Renovations- und Umbaukredit beantragen. Im Investitionsplan 2017 wurden die finanziellen Mittel aufgenommen.

3. Zur Idee "Bibliothek ins Rappentöri"

So bestechend diese Idee auf den ersten Blick wirkt, so viele Nachteile hat sie bei näherer Betrachtung. Dies wurde in der Überweisung ausführlich begründet (s. Antwort des Gemeinderats, Ziffer 2.; Beilage 1). Diese Ausführungen hält der Gemeinderat nach wie vor für richtig.

Aus heutiger Sicht wäre die Umnutzung der leeren Kindergartenräume im Gebäude Stapfenstrasse 13 noch schwieriger zu bewerkstelligen als der Gemeinderat 2014 geschildert hat. Unterdessen stehen in der Gemeinde noch mehr Dienstleistungs- und Büroflächen leer. Es wäre schwierig, die Räume auch nur einigermaßen kostendeckend zu vermieten.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Postulat wird abgeschrieben

Köniz, 6. Juli 2016

Der Gemeinderat

Beilage:

- 1) Vorstosstext und Beantwortung Motion vom 24. April 2014.
- 2) Brief Verein Könizer Bibliotheken vom 31. März 2016

Parlamentssitzung ■■■■■ 2014

Traktandum ■■■

1315Motion (Grüne, SP, GLP)"Bibliothek ins Rappentöri"

Beantwortung; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Vorstosstext

Der Gemeinderat wird aufgefordert, im Rappentöri eine Bibliothek einzurichten und den Baurechtsvertrag diesbezüglich auszugestalten. Dabei soll die bisherige Hauptstelle der Könizer Bibliotheken vom Stapfen in das Erdgeschoss und allenfalls angrenzende Räume der neu zu bauenden Überbauung Rappentöri verlegt werden.

Begründung

Die Überbauung Rappentöri wird den Abschluss der Überbauung des Bläuackers bilden. Neben der stark kommerziell ausgerichteten bisherigen Nutzung, die wir grundsätzlich begrüßen, gilt es, eine kulturelle und soziale Ergänzung zu schaffen. Zusätzliche kommerzielle Nutzungen bergen zudem die Gefahr, den motorisierten Verkehr allzu stark anwachsen zu lassen.

Moderne Bibliotheken haben heute wesentlich mehr Aufgaben als nur das Bereitstellen von Medien. Sie sind soziale und kulturelle Treffpunkte mit multimedialen Inhalten. Gerade in Zeiten des Illetrismus, der zunehmenden Vereinsamung grosser Teile der Bevölkerung, des demographischen Wandels, der zunehmenden Zahl von Analphabeten und der digitalen Spaltung können sich die Bibliotheken als Problemlöser der Gemeinden profilieren.

Im Wangental entsteht eine neue kombinierte Schul- und Gemeindebibliothek mit starkem Fokus auf Lesenanimation für Kinder und Jugendliche und einem Angebot für Familien. Das wird zu einem verstärkten Aufkommen von erwachsenen Kunden für die Bibliothek in Köniz führen und dafür fehlt im bisherigen Standort der Platz.

Bibliotheken gehören ins Zentrum der Gemeinden¹ oder Einkaufszentren². Je mehr Laufkundschaft vorhanden ist, desto besser. Die Bibliothek dient auch zur weiteren Attraktivierung und Belebung des Zentrums zumal auch längere Öffnungszeiten (Sonntag!) vorgesehen wären. Der bisherige Standort im Stapfen besitzt bereits weniger Laufkundschaft aufgrund der Lage und ein möglicher Standort im Schloss Köniz wäre zwar schön, aber noch abgerückter.

Der Standort im Zentrum erhöht die Anzahl der Benutzerinnen der Bibliothek (z.B. auch solche, die nicht durch Ihre Kinder Kunden sind), was auch die Einnahmen der Bibliothek erhöhen wird. Der bisherige Standort im Stapfen (Baujahr 1991) muss in den nächsten Jahren saniert werden. Eine andere öffentliche oder private Nutzung (z.B. Kindergarten) ist durchaus denkbar.

Die Verlegung der Bibliothek in die Überbauung Rappentöri ermöglicht es Köniz eine moderne und schöne Bibliothek an zentralster Lage zu schaffen. Die Verlegung bringt keine grossen zusätzlichen Kosten. Die Baurechtszinsen der Überbauung Rappentöri würden allerdings geringer ausfallen als bei einer kommerziellen Nutzung.

Der Gemeinderat soll zudem prüfen, ob und wie die eingebüsste Gewerbefläche zentrumsnah kompensiert werden kann.

Eingereicht

19. August 2013

¹Spijkenisse, NL: <http://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Neue-Bibliothek-von-MVRDV-2962093.html>

²Sihlcity, Zürich: <http://sihlcity.ch/de/services/bibliothek.php>

Unterschrieben von 18 Parlamentsmitgliedern

Jan Remund, Barbara Thür, Hansueli Pestalozzi, Christian Roth, Hugo Staub, Stephe Staub-Muheim, Annemarie Berlinger-Staub, Martin Graber, Ruedi Lüthi, Bruno Schmucki, Christoph Salzmann, Liz Fischli-Giesser, Mathias Rickli, Markus Plüss, Verena Koshy, Hermann Gysel, Heidi Eberhard, Ulrich Witschi

Antwort des Gemeinderates

1. Heutige Situation

Die bestehende Bibliothek an der Stapfenstrasse 13 bildet einen Bestandteil der Ueberbauung Stapfenmärit, welche zwischen 1988 und 1991 realisiert wurde. Dazu gehören u. A. die Alters- und Behindertenwohnungen am Sonnenweg 3, ein grosses Notspital (ohne Hausnummer) das Alters- und Pflegeheim Stapfenstrasse 15, das Katholische Pfarramt mit Kirche St. Joseph, Stapfenstrasse 25, das Mehrzweckgebäude mit Bibliothek Stapfenstrasse 13 und das Einkaufszentrum mit Coop, Post, BEKB Stapfenstrasse 4. Die gesamte Ueberbauung hat sich dem im Quartier vorhandenen, konservativen Baustil mit Satteldächern angepasst. Im Unterschied zum einheitlichen äusseren Erscheinungsbild der Ueberbauung wurden die Gebäude im Inneren ganz nach dem jeweiligen Verwendungszweck konstruiert.

In das Gebäude Stapfenstrasse 13 wurden von Anfang an eine Bibliothek, ein Kindergarten, zwei Wohnungen, Büros und unterschiedlich grosse Sitzungszimmer eingeplant. Die Bibliothek macht etwa 30 % des gesamten Gebäudevolumens aus. Der Raum im Parterre ist lichtdurchflutet und hell. Der offene Innenhof erlaubt den Blick ins Untergeschoss. Darin befinden sich Bücherregale, Sitzmöglichkeiten und Büros. Die Bibliothek ist auch für heutige Ansprüche noch genügend gross.

2. Bibliothek im Rappentöri (baurechtlicher, zeitlicher und finanzieller Aspekt)

a) baurechtlicher Aspekt

2012 wurde für das Rappentöri ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt bildet die Basis für eine Ueberbauungsordnung (UeO), welche zur Zeit erarbeitet wird. Die UeO wird voraussichtlich am 28. September 2014 den Stimmberechtigten vorgelegt. Falls diese zustimmen und sobald die UeO in Rechtskraft erwachsen ist, können sich die fünf Projektentwicklerfirmen, welche am Architekturwettbewerb beteiligt waren, um das Baurecht bewerben. Die Kriterien, nach welchen das Baurecht vergeben wird, bildeten einen Bestandteil der Projektentwicklervereinbarung (Kriterien; Beilage x). Diese Kriterien können als Bestandteil eines geltenden Vertrages nicht mehr abgeändert werden. Die Verpflichtung, dass der Baurechtsnehmer den Raum für eine Bibliothek erstellen muss, könnte in den Baurechtsvertrag aufgenommen werden. Die Amortisation und Verzinsung der Investitionskosten gingen zu Lasten des Baurechtszinses. Alternativ könnte auch der Abschluss eines langjährigen Mietvertrages (z. B. 20 Jahre feste Vertragsdauer) geprüft werden. Die Abgabe des Areals im Baurecht fällt in die Kompetenz der Stimmberechtigten. Ob das Baurecht den Stimmberechtigten ebenfalls am 28. September 2014 vorgelegt werden kann, ist zur Zeit noch offen.

b) zeitlicher Aspekt

Voraussichtlich Anfangs 2015 wird feststehen, welche Firma das Baurecht erhält. Diese wird anschliessen das Baugesuch ausarbeiten lassen, wozu erfahrungsgemäss drei bis sechs Monate benötigt werden. Im besten Fall wird die Baubewilligung Anfangs 2016 rechtskräftig. Viel wahrscheinlicher ist aber eine Verzögerung um ein bis zwei Jahre, weil mit Einsprachen gerechnet werden muss. Realistisch ist somit ein Baubeginn 2017 oder 2018.

c) finanzieller Aspekt

Die heutige Bibliothek an der Stapfenstrasse 13 beansprucht eine Fläche von ca. 630 m² Bruttogeschossfläche (BGF), sowie ca. 50 m² Anteil an allgemeinen Räumen, Verkehrsfläche, Lager usw. Im Folgenden gehen wir davon aus, dass eine neue Bibliothek nicht wesentlich grösser wäre als die bestehende. 680 m² BGF beanspruchen ein Volumen von ca. 2'500 m³. In der Qualität, wie sie für eine Bibliothek benötigt wird, kostet 1 m³ fertig ausgebaut ca. CHF 600.-- bis 800.--. Dies ergibt reine Baukosten von ca. 1,5 bis 2,0 Mio CHF. Die Verlegung der

Bibliothek verursacht entgegen den Annahmen der Motionäre sehr wohl erhebliche Kosten. Hinzu käme, wie richtig angemerkt, der Einnahmeverlust, weil die entsprechende BGF nicht im Baurecht abgetreten werden kann. In der von den Motionären vorgeschlagenen Lage im Kopfbau der Überbauung, würde der Baurechtszins mindestens CHF 50.--/ m² BGF betragen, was einem Einnahmeausfall von CHF 40'000.-- pro Jahr entspricht. Dies entspricht einem Kapitalwert von gut 1 Mio CHF. Die neue Bibliothek würde somit insgesamt ca. 2,8 bis 3,4 Mio CHF kosten. Auf welche Weise diese Kosten finanziert werden, ob mit einer Miete oder mit einem entsprechend tieferen Baurechtszins, ist sekundär: der Mietzins ist eine Ausgabe, ein tieferer Baurechtszins ist buchhalterisch ein Einnahmeverzicht.

3. Umnutzung des frei werdenden Raums in der Stapfenstrasse 13

Die Umnutzung der heutigen Bibliothek in Büro- oder Dienstleistungsflächen ist schwierig. Andere Nutzungen (z.B. Verkauf) ist gemäss UeO nicht möglich. Die im EG liegende Fläche der heutigen Bibliothek könnte als Büro- oder Dienstleistungsfläche weitervermietet werden, wenn der Abgang zum UG geschlossen wird. Dadurch wird das heute attraktive UG massiv entwertet, hat es doch nur wenig Tageslicht. Es könnte nur noch als Lagerraum vermietet werden. Vor der Vermietung müsste die Gemeinde zwischen CHF 300'000.-- und 500'000.-- investieren. Ob der Mietzins kostendeckend wäre, kann heute nicht abgeschätzt werden.

Für eine öffentliche Nutzung (z.B. wie vorgeschlagen für einen Kindergarten) besteht aktuell und in absehbarer Zukunft kein Bedarf. Der Kindergarten ist am Standort bereits vorhanden.

4. Fazit

Ein Umzug verursacht in erster Linie hohe Investitionen für den Neubau und finanzielle Einbussen im bestehenden Gebäude. Die geringfügig bessere Lage, die Fusswegdistanz zur Stapfenstrasse 13 beträgt etwa 90 m, wiegt die Nachteile nicht auf. Der Gemeinderat teilt die Auffassung der Motionäre, dass die Bibliothek Stapfen nach 23 Betriebsjahren einer Auffrischung bedarf und wird für das Jahr 2015 entsprechende Kosten im Investitionsplan aufnehmen. Im selben Zug wird auch näher abgeklärt, ob eine Erweiterung der heutigen Räume und eine Anpassung des Verwendungszwecks nötig ist. Aus den erwähnten Gründen ist anzustreben, dass diesbezügliche Bedürfnisse auch weiterhin im Gebäude Stapfenstrasse 13 abgedeckt werden können. Eine Auslagerung der Bibliothek würde zu viele Ressourcen beanspruchen.

Die von den Motionären erwähnten Beispiele in Holland und in Zürich sind mit der Situation in Köniz nicht zu vergleichen. Die Bibliothek in der Sihlcity ist Teil eines Geschäftskomplexes mit an die 100'000 m² BG Nutzfläche, 2'400 Arbeitnehmenden und tausenden von Passanten pro Tag. Die Stadt Spijkenisse ist ein Vorort von Rotterdam. Mit 73'000 Einwohnern ist sie fast doppelt so gross wie Köniz. Ihre Strukturen sind urbaner und nicht so dörflich wie hier.

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Motion wird als Postulat erheblich erklärt.

Köniz, ■■■■■ 2014

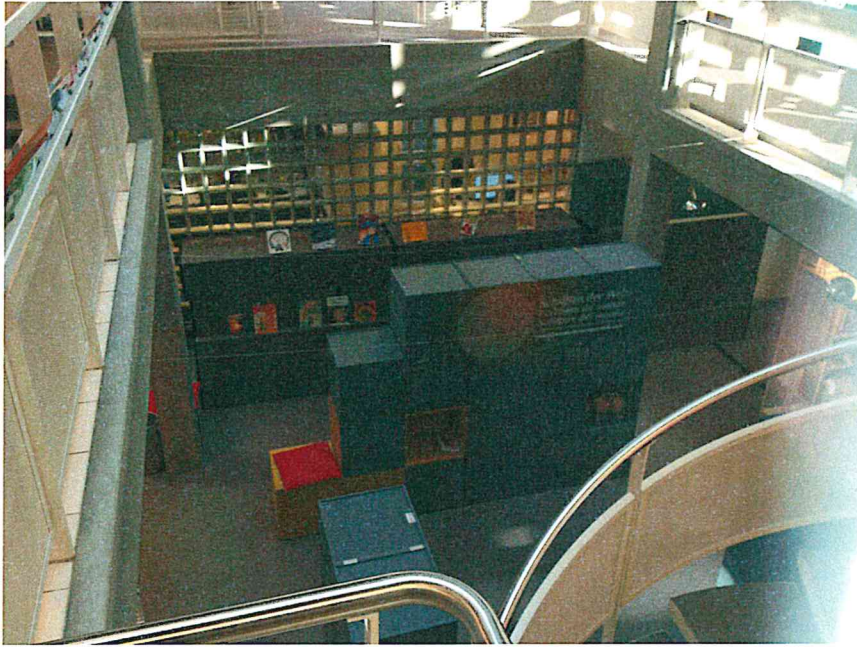
Der Gemeinderat

Beilage

- Formelle Prüfung der Motion vom 27. August 2013

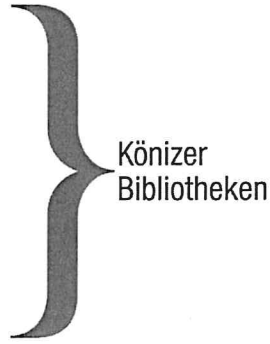








VEREIN KÖNIZER BIBLIOTHEKEN
Markus Keel
Präsident
Sprengerweg 11
3084 Wabern
Tel.: 031 961 42 11
078 741 44 49
Mail: markus.keel@koeniz.ch



Wabern, 31. März 2016

Herrn Thomas Brönnimann
Gemeinderat
Direktion Bildung und Soziales

Herrn Urs Wilk
Gemeinderat
Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Vorprojekt Sanierung/Erweiterung der Bibliothek Köniz – Ihr Schreiben vom 01.03.16

Sehr geehrter Herr Brönnimann
Sehr geehrter Herr Wilk

Im Namen des Vorstandes des Vereins Könizer Bibliotheken danke ich Ihnen ganz herzlich für Ihr Schreiben vom 1. März 2016.

Sie schlagen in Ihrem Brief vor, mittels eines Vorprojektes zu prüfen, ob die Hauptstelle der Könizer Bibliotheken am aktuellen Standort saniert und erweitert werden kann, anstatt sie ins „Rappentöri“ zu zügeln. Der Vorstand hat an seiner Sitzung vom 23. März 2016 Ihren Vorschlag eingehend diskutiert.

Ich freue mich, Ihnen mitzuteilen, dass der Vorstand einstimmig entschieden hat, Ihrem Vorschlag zuzustimmen und Ihr Vorgehen unterstützt, eine Projektstudie zur Abklärung der Machbarkeit einer Erweiterung der Bibliothek Köniz in Auftrag zu geben. Eine intensive Zusammenarbeit zwischen den beiden Abteilungen der Gemeinde, dem Vorstand und der Bibliothek Köniz ist unserer Meinung nach für das gute Gelingen dieses Projektes zentral.

In diesem Sinne bitte ich Sie, die entsprechenden Schritte einzuleiten, damit das Vorprojekt „Sanierung/Erweiterung Bibliothek Köniz an der Stapfenstrasse“ gestartet werden kann.

Ich danke Ihnen und Ihren Mitarbeitenden ganz herzlich für das grosse Engagement für die Könizer Bibliotheken. Wir wissen dies sehr zu schätzen.

Freundliche Grüsse

Markus Keel
Präsident des Vereins
Könizer Bibliotheken