

1315 Motion (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 Illerismus, 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 Salzman, 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. Der vorhandene Raum genügt nach wie vor für den Betrieb einer modernen Bibliothek.

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

a) baurechtlicher Aspekt

Im Jahr 2012 wurde auf dem Areal 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 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.

b) zeitlicher Aspekt

Voraussichtlich Anfangs 2015 wird feststehen, welche Firma den Zuschlag für die Entwicklung im Rappentöri erhält. Diese wird anschliessen das Baugesuch ausarbeiten lassen, wozu erfahrungsgemäss sechs bis neun Monate benötigt werden. Im besten Fall wird die Baubewilligung Mitte 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. 2'700 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. 1,6 bis 2,1 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 mindestens CHF 34'000.-- pro Jahr entspricht. Dies entspricht einem Kapitalwert von ca. 1 Mio CHF. Die neue Bibliothek würde somit insgesamt ca. 2,6 bis 3,1 Mio CHF kosten.

3. Umnutzung des frei werdenden Raums in der Stapfenstrasse 13

Die Umnutzung der heutigen Bibliothek in Büro- oder Dienstleistungsflächen erscheint auf den ersten Blick schwierig. Die geltenden baurechtlichen Vorschriften schränken alternative Nutzungen stark ein. 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

Der Zeitpunkt für die Prüfung, ob und in welcher Form im Rappentöri eine Bibliothek erstellt werden soll, erscheint dem Gemeinderat richtig gewählt. Er ist deshalb bereit die Motion als Postulat entgegenzunehmen und den daraus resultierenden Prüfauftrag im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu bearbeiten.

Dazu gehört auch eine vertiefte Abklärung welche Verwendung für die allenfalls freiwerdenden Räumlichkeiten am aktuellen Standort möglich ist.

Die von den Motionären erwähnten Beispiele in Holland und in Zürich sind mit der Situation in Köniz nicht direkt vergleichbar. Die Sihlcity in Zürich ist ein grosses Einkaufszentrum mit rund 100'000 m2 BGF Nutzfläche, 2'400 Arbeitnehmenden und tausenden von Passanten pro Tag, vergleichbar mit dem Westside in Bern. 80 Einkaufsgeschäfte, 14 Restaurants, 1 Hotel, 1 Multiplexkino und vieles mehr sind dort nebst der erwähnten Bibliothek untergebracht.

Spijkensisse ist eine Stadt im Grossraum von Rotterdam. Mit 73'000 Einwohnern ist sie fast doppelt so gross wie Köniz. Der auch als Bücherberg bezeichnete Neubau (Boekenberg Spijkensisse) ist nicht nur Bibliothek, sondern vielmehr Kultur- und Begegnungszentrum. Im oder in den Untergeschossen des Gebäudes ist auch ein Parking mit über 300 Parkplätzen eingebaut.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

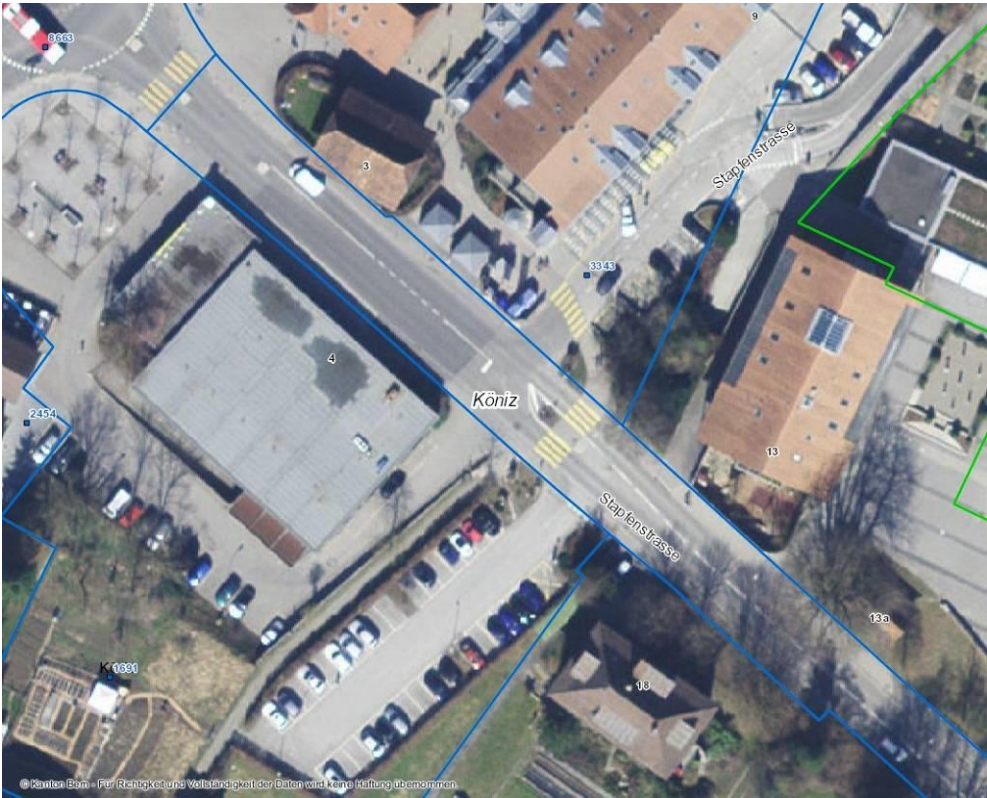
1. Die Motion wird als Postulat erheblich erklärt.

Köniz, 5. März 2014

Der Gemeinderat

Beilage

- Formelle Prüfung der Motion vom 27. August 2013





BELLAGET



Gemeinde
Köniz

Der Gemeindeschreiber

Landorfstrasse 1
3098 Köniz

T 031 970 91 11
www.koeniz.ch

Pascal Arnold
Gemeindeschreiber

T 031 970 92 03
F 031 970 92 17
pascal.arnold@koeniz.ch

Köniz, 27. August 2013

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

Gemäss der gemeinderätlichen Weisung HA 11 prüft der Gemeindeschreiber, ob der Gegenstand von eingereichten Motionen im ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates liegt. In diesem Fall käme einer Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

Die reglementarische Grundlage in Art. 53 Abs. 1 des Geschäftsreglements des Parlamentes:

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, einen bestimmten Beschlusses- oder Reglementsentswurf vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen. Soweit der Gegenstand der Motion in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegt, kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu.

Mit der vorliegenden Motion wird der Gemeinderat 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.

Selbst konservative Schätzungen der Höhe des zukünftigen Baurechtsvertrags der Überbauung Rappentöri gehen davon aus, dass für die Genehmigung des Baurechtsvertrags die Stimmberechtigten zuständig sind. Somit liegt die Genehmigung des Baurechtsvertrags nicht in der alleinigen Kompetenz des Gemeinderats.

Fazit: Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag.

Pascal Arnold
Gemeindeschreiber