

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 2. Sitzung vom 30. Juni 2016

Traktanden Nr. 28
Registratur Nr. 30.4.86
Axioma Nr. 2776

Ostermundigen, 26.05.2016 / MulPet



Zumiete Bernstrasse 72 für Bibliothek und Ludothek; Ausführungskredit und Mietvertrag

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Zusammenfassung

Die Bibliothek Ostermundigen befindet sich im Mietobjekt Untere Zollgasse 1 und wird von den Kornhausbibliotheken Bern betrieben. Der Mietzins wird direkt von der Gemeinde bezahlt, sie trägt auch einen Teil der gegenwärtigen Betriebskosten. Der Standort wird durch die geplante Überbauung „Am Dreieckspark“ mittelfristig verdrängt. Durch die Aufgabe des Bekleidungsgeschäftes Iller an der Bernstrasse 72 steht ein geeignetes Mietobjekt an einer guten Lage als alternativer Standort zur Verfügung.

Das Objekt ist jedoch zu gross, um nur die Bibliothek unterzubringen, deshalb wurde die gemeinsame Nutzung durch Bibliothek und Ludothek geprüft. Die Ludothek Ostermundigen befindet sich im Mietobjekt Zossstrasse 2. Die Lage abseits vom Zentrum wie auch die Erschliessung und der Standort im Untergeschoss sind nicht optimal. Die Ludothek wird unabhängig von der Bibliothek von einem separaten Verein betrieben. Der Mietzins für die Ludothek wird direkt von der Gemeinde bezahlt, sie trägt auch einen Teil der Betriebskosten.

Eine Vorprojektstudie zeigt, dass sich die beiden Nutzungen gut im zweigeschossigen Objekt (Untergeschoss und Erdgeschoss) an der Bernstrasse 72 unterbringen lassen. So können Synergien genutzt und ein besseres Angebot für die Kunden erreicht werden. Der neue Standort hat zur Folge, dass die Miet-, Neben- und Betriebskosten um ca. 60'000 Franken jährlich steigen, von heute ca. 260'000 Franken auf neu ca. 320'000 Franken. Der Mietzins liegt jedoch mit ca. 193 Franken pro m² in einem für diese zentrale Lage und den Gebäudezustand marktüblichen Rahmen.

Um das Projekt zu realisieren, ist ein Ausführungskredit im Umfang von 645'000 Franken notwendig. Dieser besteht aus Investitionskosten für den mieterspezifischen Ausbau von 356'000 Franken (ca. 645 Franken pro m²) und den Kosten für die Ergänzung der Möblierung und den Umzug von 241'000 Franken (ca. 437 Franken pro m²) sowie die während der Umbau- und Kündigungsfrist zusätzlich anfallenden Mietzinse im Umfang von ca. 48'000 Franken.

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen 1

Telefon +41 31 930 14 14
Telefax +41 31 930 14 70
www.ostermundigen.ch

1.2. Antrag

Gestützt auf die nachfolgenden Ausführungen sowie auf die Gemeindeordnung vom 24. September 2000 beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

Beschluss zu fassen

1. Der Investitionskredit von 645'000 Franken wird genehmigt.
2. Mit der Haag-Streit Immobilien AG wird per 1. November 2016 ein Mietvertrag mit einer Mindestdauer von 10 Jahren und einem Nettomietzins von 106'800 Franken pro Jahr abgeschlossen.

2. Erläuterungen

2.1. Ausgangslage

2.1.1 Bibliothek

Die Gemeindebibliothek Ostermundigen ist ein Standort der Kornhausbibliotheken und befindet sich im Mietobjekt Untere Zollgasse 1. Etwa 17'000 Titel, verteilt auf Belletristik, Sachbücher, Comics, Musik-CDs, Filme, Zeitschriften und Hörbücher umfasst das Angebot. Die Raumverhältnisse sind sehr eng, der Zugang ist nur über Treppen und nicht hindernissfrei möglich. Neben der Ausleihe umfasst das Angebot auch Lesungen, Kinderbuchnachmittage, Vorträge und weitere Anlässe. Veranstaltungen mit mehr als 30 Personen sind nicht möglich. Zum Beispiel beim Kinderbuchnachmittag muss auf engem Raum zwischen den Büchergestellen gebastelt werden. Die Raumgrösse lässt nur wenige Sitzgelegenheiten zu, Orte zum Verweilen fehlen. In der Bibliothek werden auch Kurse, wie Sprach- und Computerkurse durchgeführt. Die Anzahl der Ausleihen steigt durch den Zuzug von neuen Familien.

Der Mietzins von jährlich 54'360 Franken (brutto) für die ca. 331 m² Nutzfläche wird direkt von der Gemeinde bezahlt, zudem trägt die Gemeinde Betriebskosten im Umfang von jährlich ca. 157'000 Franken. Der Standort ist durch die geplante Überbauung „am Dreieckpark“ gefährdet, die Abteilung Hochbau ist deshalb seit einiger Zeit auf der Suche nach einer anderen Liegenschaft resp. einem alternativen Standort. Aktuell sehen die Öffnungszeiten der Bibliothek wie folgt aus: Dienstag, Donnerstag und Freitag von 15:00–18:30 Uhr, Mittwoch von 14:00–18:30 Uhr sowie Samstag von 10:00–15:00 Uhr.

2.1.2 Ludothek

Die Ludothek ist als Verein organisiert und hat von der Tilia Ostermundigen an der Zosstrasse 2 ein Lokal im Keller gemietet. Der Raum ist etwas dunkel und nicht sehr einladend, jedoch gross genug, und die Mitarbeitenden können die Infrastruktur wie den Kopierer und den Lift benützen. Der Eingang ist jedoch nicht leicht zu finden, und die Ludothek kann nur bedingt ihr Angebot von aussen sichtbar machen. Die Ludothek in Ostermundigen ist die grösste im Kanton Bern, ca. 2'000 Artikel können ausgeliehen werden. Die Besucherzahlen steigen. Bedingt durch einen Wechsel im Ausleihsystem wird jedoch weniger Ertrag erwirtschaftet. Durch eine pauschale Gebühr wurde die Ausleihe vereinfacht, was auch für fremdsprachige Familien, die das Angebot rege nutzen, von Vorteil ist. Für Familien, die viel ausleihen ist dieses System günstiger und für grosse Familien sozialer. Die Ludothek bietet einmal pro Monat einen Spielabend an. In früheren Jahren besuchten auch Schulklassen die Ludothek, seit sie sich an

den Unkosten beteiligen müssen, verzichten sie auf Spielnachmittage. Das Personal ist angestellt und erhält Lohn. Eine Ausweitung der Öffnungszeiten ist jedoch aus finanziellen Gründen nicht möglich. Für die Vereinsarbeit wird Freiwilligenarbeit geleistet. Wie lange die Tilia den Raum noch zur Verfügung stellt, ist nicht bekannt.

Die Ludothek wird unabhängig von der Bibliothek betrieben, sie hat auch andere Öffnungszeiten: Montag und Mittwoch von 14:30–18:00 Uhr, Freitag von 16:00–18:00 Uhr. Der Mietzins von jährlich 22'300 Franken (brutto) für die ca. 186 m² wird direkt von der Gemeinde bezahlt, zudem trägt die Gemeinde Betriebskosten im Umfang von jährlich 25'000 Franken.

2.1.3 Stellungnahme der Abteilung Bildung Kultur Sport

Die Bibliothek und die Ludothek bieten an zwei verschiedenen Standorten wertvolle Dienstleistungen für die Einwohnerinnen und Einwohner von Ostermundigen an. Argumente für einen gemeinsamen Betrieb:

- Die Kombination von Bibliothek und Ludothek ist ein attraktives Vorzeigeprojekt.
- Beide sprechen mit ihrem Angebot das gleiche Zielpublikum an.
- Es wird ein Begegnungsort in der Gemeinde für Jung und Alt geschaffen. Die Räumlichkeiten ermöglichen, durch die geschickte Einrichtung mit flexiblen Gestellen, die Durchführung verschiedenster Anlässe.
- Beide Angebote sind an einem zentralen Ort konzentriert, mit wenig Aufwand können Medien und Spielwaren zu den gleichen Öffnungszeiten ausgeliehen werden.
- Die Zunahme der Wohnbevölkerung erfordert bessere Platzverhältnisse für die Bibliothek und die Ludothek.

Die Kornhausbibliothek betreibt im Breitenrain einen Standort, an dem die Bibliothek eine Ludothek übernommen hat. Das Projekt ist ein Erfolgsmodell, verschiedene Synergien können genutzt werden. Die Teile Ludothek und Bibliothek müssten jedoch räumlich etwas getrennt sein, das Ausprobieren von Spielsachen verursacht Lärm, das Stöbern in Medien erfordert eine ruhige Umgebung.

Die Kornhausbibliothek ist bereit, den ganzen Betrieb an der Bernstrasse 72 zu führen und die Ludothek zu übernehmen. Die Gemeinde muss dazu mit der Kornhausbibliothek einen neuen Leistungsvertrag abschliessen. Die Ludothek steht einem gemeinsamen Standort mit der Bibliothek positiv gegenüber.

2.2. Ziel / Konzept

Durch die Aufgabe des Bekleidungsgeschäftes Iller an der Bernstrasse 72 steht ein geeignetes Lokal an guten Lage als Alternative bereit. Eigentümerin ist die Haag-Streit Immobilien AG. Erste Gespräche mit der Vermieterin wurden bereits geführt. Sie ist bereit, das Gebäude vorgängig teilweise zu sanieren, da die Gebäudehülle – insbesondere die Schaufenster – und die technischen Installationen (Elektro, Aufzug, Heizung, Lüftung) nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Es soll ein Mietvertrag mit einer fixen Dauer von 10 Jahren plus der zweimaligen Option um Verlängerung um 5 Jahre abgeschlossen werden. Dies erlaubt ein vernünftiges Abschreiben der vorzunehmenden Investitionen in den mieterspezifischen Innenausbau.

Das Objekt ist mit einer Mietflächen von 552 m² jedoch zu gross, um nur die Bibliothek unterzubringen. Deshalb muss die gemeinsame Nutzung durch Bibliothek und Ludothek vorgesehen werden.

Im Untergeschoss wird zudem ein separater, multifunktionaler Raum (ca. 19 m²) ausgetrennt, der für verschiedene Nutzungen unabhängig von der Bibliothek/Ludothek dienen kann:

- Sitzungszimmer für die Gemeindeverwaltung, Vereine und Kommissionen (via Outlook reservierbar)
- Durchführen der Gruppentreffen des Frühförderprogramms „schritt:weise“ (bisher im Jugendzentrum Hangar durchgeführt)
- Durchführen der Muki-Deutsch-Kurse (bisher in einem Kindergarten durchgeführt)

Ausserhalb der Öffnungszeiten der Bibliothek/Ludothek können auch die übrigen Räumlichkeiten durch die Gemeinde, Vereine oder andere Interessierte für Anlässe genutzt werden. Dank der offenen Strukturen und der teilweise mobilen Büchergestelle (auf Rollen verschiebbar) eröffnen sich hier spannende Möglichkeiten für die Gemeinde und für Dritte.



Bild 1: Übersichtsplan Standorte

2.3. Projekt

Bibliothek und Ludothek sollen im Mietobjekt Bernstrasse 72 gemeinsam untergebracht werden. Die Vermieterin wird vorgängig umfangreiche Sanierungsarbeiten durchführen: Die Schaufenster- und Eingangsfront sowie die Aufzugsanlage und die Gebäudetechnik (Grundinstallation Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitäranlagen) werden ersetzt, so dass das Mietobjekt den heutigen Anforderungen entspricht.



Bild 2: Ansicht Bernstrasse 72 (aktueller Zustand)

Das Projekt sieht im Erdgeschoss die Bücherausleihe für Erwachsene, Arbeits- und Lesesplätze sowie eine Tee-/Kaffeeküche und die Info- und Empfangstheke vor:

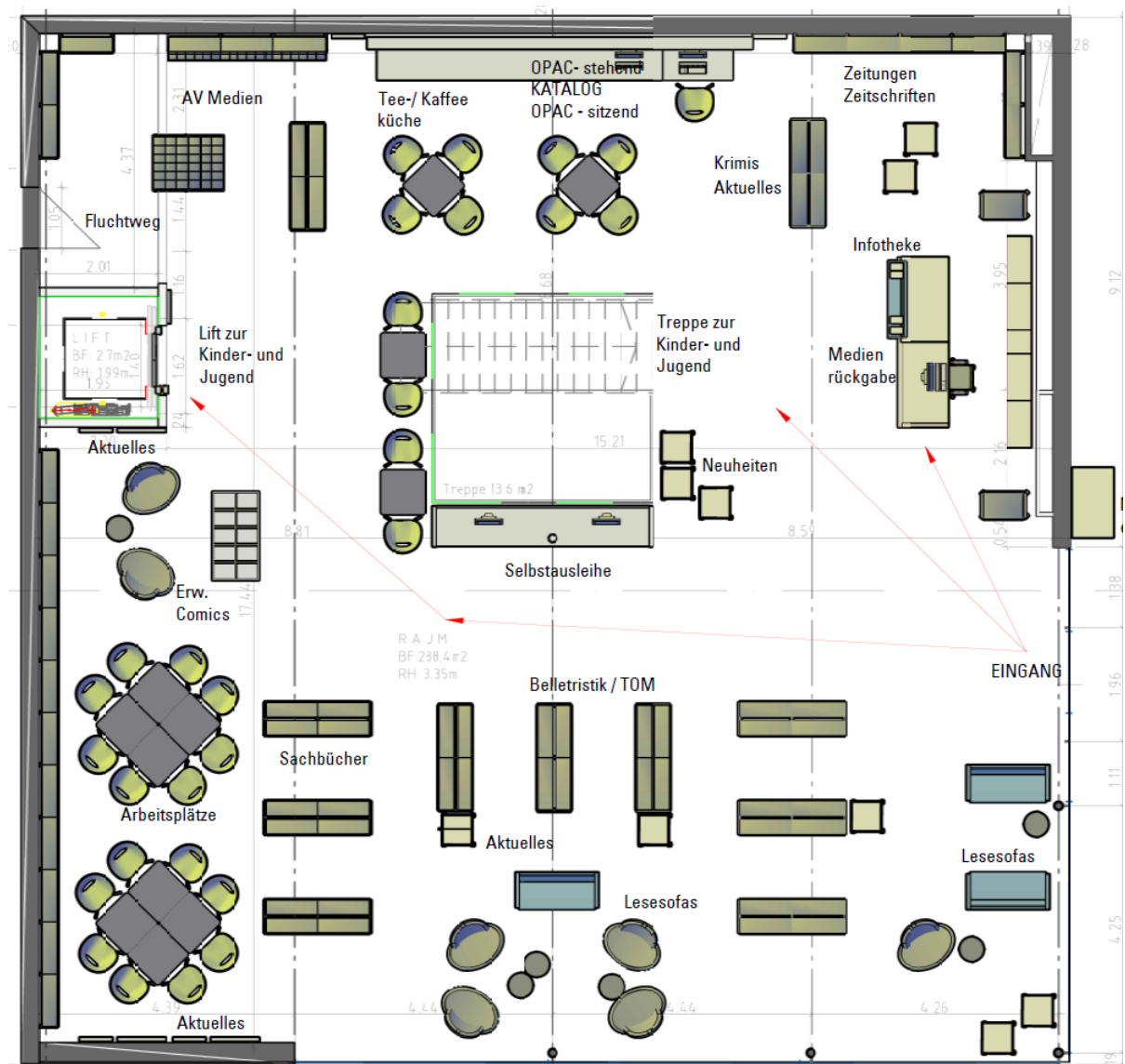


Bild 3: Grundriss Erdgeschoss Bernstrasse 72 – mit möglicher Einteilung und Möblierung (Vorprojekt)

Im Untergeschoss – über einen Aufzug und eine neue zentrale Treppe erschlossen – sind die Kinder- und Jugendbücher, die Ausleihe und Lager der Ludothek sowie das multifunktionale Besprechungszimmer und die Büros vorgesehen. Ebenfalls im Untergeschoss befinden sich die neue behindertengerechte WC-Anlage und die Technikräume.

Dank der neuen Treppenanlage in der Raummitte kann die Verbindung zwischen den beiden Geschossen attraktiv gestaltet und auch im Untergeschoss Tageslicht eingebracht werden.

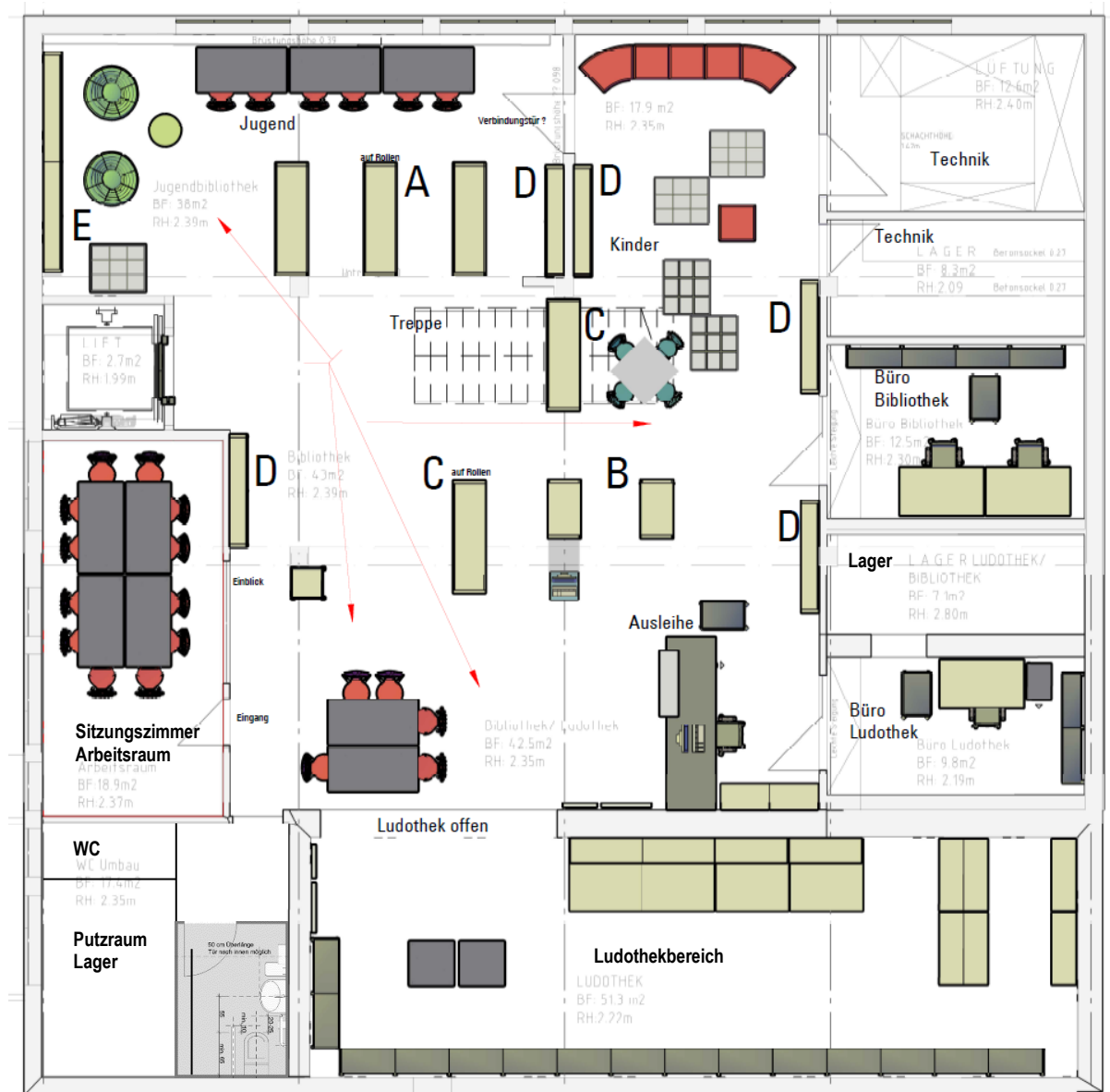


Bild 4: Grundriss Untergeschoss Bernstrasse 72 – mit möglicher Einteilung und Möblierung (Vorprojekt)

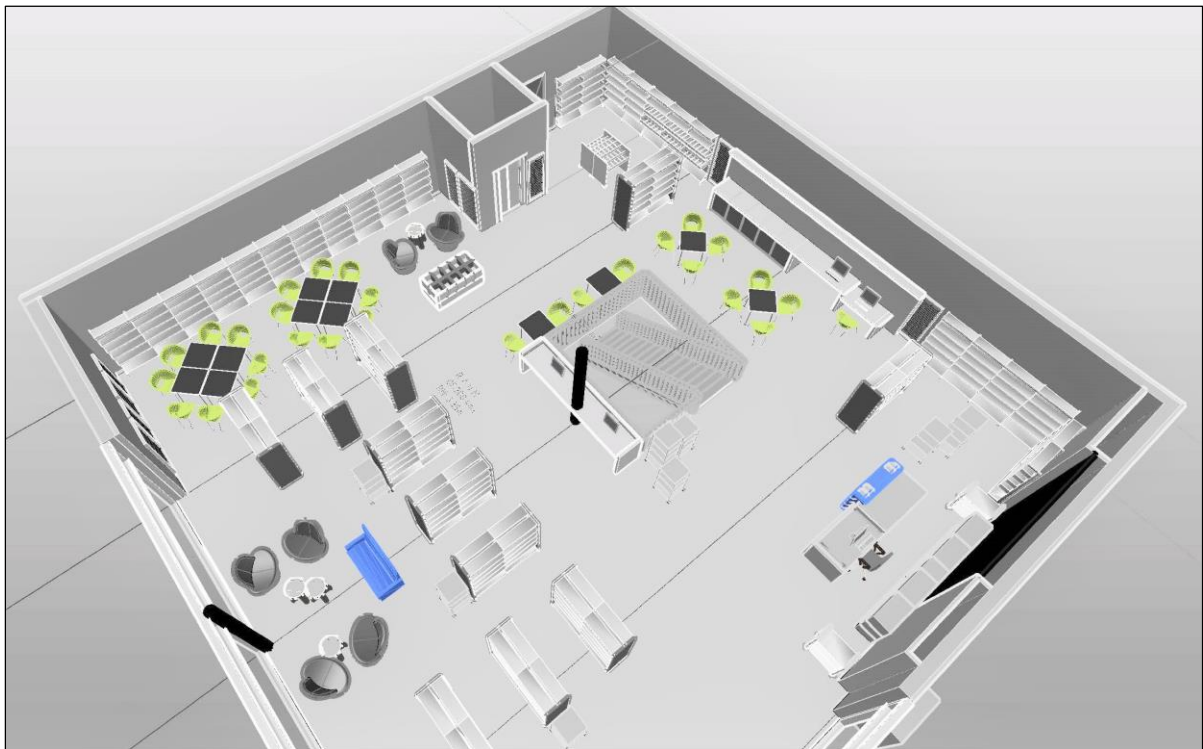


Bild 5: Visualisierung Erdgeschoss



Bild 6: Visualisierung Untergeschoss

2.4. Kostenvoranschlag

2.4.1 Investitionen

Die Kostenschätzung für die nutzerspezifischen Ausbauten (Abbrüche, Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Beleuchtung, Trennwände, Elektroinstallationen, etc.) beträgt inklusive Honoraren, Mehrwertsteuer und einer Reserve für Unvorhergesehenes 355'000 Franken.

Hinzu kommen die Kosten für die Ergänzung und Anpassung der bestehenden Möblierung, die Beschriftung/Signaletik, der Umzugsaufwand und die Honorare sowie die Mehrwertsteuer

und eine Reserve für Unvorhergesehenes. Diese Kosten werden auf 241'000 Franken geschätzt. Die Investitionen teilen sich wie folgt auf:

BKP	Bezeichnung		Kosten	%	
	Mieterspezifischer Ausbau				
1	Vorbereitungsarbeiten		14'000	2%	
11	Räumungen, Demontagen, Ausbrüche		14'000		
2	Gebäude		298'000	50%	
211	Baumeisterarbeiten, Maurerarbeiten		16'000	2.7%	
22	Rohbau 2 / Fenster, Abdichtungen		6'000	1.0%	
230	Elektroinstallationen		5'000	0.8%	
233	Leuchten und Lampen		50'000	8.4%	
244	Mieteranteil an Lüftungsanlage		5'000	0.8%	
250	Sanitärinstallation		3'000	0.5%	
272	Metallbauarbeiten (Treppe, Türen, Verglasung)		41'000	6.9%	
275	Schliessanlage		500	0.1%	
281	Bodenbeläge		90'000	15.1%	
283	Deckenbekleidungen, Akustikelemente		12'000	2.0%	
285	Malerarbeiten		33'000	5.5%	
287	Baureinigung		2'000	0.3%	
291	Planung, Projekt- und Bauleitung		24'200	4.1%	
292	Bauingenieur		6'000	1.0%	
296	Spezialisten, Akustiker		4'000	0.7%	
5	Baunebenkosten		2'000	0%	
524	Vervielfältigungen, Kopien, Pläne		2'000		
6	Reserven (Genauigkeit +/- 10%)	5%	314'000	16'000	3%
7	Mehrwertsteuer	8%	330'000	26'000	4%
	Total Mieterspezifischer Ausbau		356'000	60%	
9	Ausstattung		212'000	36%	
911	Regale EG		22'660	3.8%	
912	Regale UG		33'235	5.6%	
921	Möblierung EG		37'400	6.3%	
922	Möblierung UG		26'300	4.4%	
931	Infotheke, Küche, Arbeitsplätze EG		18'150	3.0%	
932	Ausleitheke, OPAC und Buchröge UG		16'590	2.8%	
94	Aussenliegender Medieneinwurfkasten		8'500	1.4%	
95	Umzugskosten		8'000	1.3%	
96	Beschriftungen und Signaletik		19'500	3.3%	
97	Fachplanung Bibliothek und Möblierung		21'600	3.6%	
98	Reserven (Genauigkeit +/- 10%)	5%	212'000	11'000	2%
99	Mehrwertsteuer	8%	223'000	18'000	3%
	Total Ausstattung/Möblierung		241'000	40%	
	Total Investitionen		597'000	100%	

Tabelle 1: Kostenvoranschlag Investitionen (Ausbau und Möblierung)

2.4.2 Weitere einmalige Kosten

In die Kostenbetrachtung mit einbezogen werden muss die Tatsache, dass ab der Übernahme des neuen Mietobjektes (1. November 2016) bis zur Aufgabe der beiden bestehenden Mietobjekte (Ende Februar 2017) während 4 Monaten die Mietzinse sowohl an den bestehenden Standorten als auch am neuen Standort anfallen. Diese einmaligen Kosten betragen monatlich 6'388 Franken, insgesamt somit 25'552 Franken.

Hinzu kommt, dass die Kündigung des Mietvertrags für den bisherigen Standort der Bibliothek an der Unteren Zollgasse 1 jeweils nur per 30. Juli erfolgen kann, mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten. Kann hier rechtzeitig kein Nachfolgemmieter oder eine Lösung mit der Vermieterin gefunden werden, können bis zu 5 weiteren Monatsmieten anfallen. Diese einmaligen Kosten betragen monatlich 4'530 Franken, insgesamt somit bis zu 22'650 Franken.

Der Mietvertrag für den bisherigen Standort der Ludothek an der Zossstrasse 2 kann mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten jeweils per Monatsende erfolgen, hier fallen deshalb keine zusätzlichen Kosten an.

Insgesamt fallen somit – im worst case – zusätzliche einmalige Kosten von bis zu 48'200 Franken an.

2.4.3 Wiederkehrende Kosten und Flächenübersicht

Die IST-Situation an den beiden bestehenden Standorten stellt sich in Bezug auf die Flächen sowie die Miet- und Betriebskosten wie folgt dar:

Objekt	Mietaufwand Pro Jahr					Betriebskosten	Gemeinde total
	Miete	Fr./m2	NK	Fr./m2	Total		
Ludothek IST							
<u>Zossstrasse 2</u>							
- Untergeschoss	180	m2	14'400	80	4'500	25	18'900
- Sanitärraum	6	m2	-		3'400		3'400
Subtotal	186	m2	14'400	80	7'900	42	22'300
			1'200	Fr./Mt.			1'858
Bibliothek IST							
<u>Unt. Zollgasse 1</u>							
- Erdgeschoss	215	m2	38'760	180	4'800	22	43'560
- Untergeschoss	116	m2	9'600	83	1'200	10	10'800
Subtotal	331	m2	48'360	146	6'000	18	54'360
			4'030	Fr./Mt.			4'530
Total IST	517	m2	62'760	121	13'900	27	76'660
			5'230	Fr./Mt.			6'388

Tabelle 2: Übersicht Mietzinse, Neben- und Betriebskosten IST

Die Situation der wiederkehrenden Kosten verändert sich durch das neue Mietobjekt. Dieses weist ca. 35 m² mehr Mietfläche auf als die beiden bisherigen Standorte.

Die Situation am neuen Standort im Mietobjekt Bernstrasse 72 stellt sich in Bezug auf die Flächen sowie die Miet- und Betriebskosten wie folgt dar:

Objekt	Mietaufwand Pro Jahr					Betriebskosten	Gemeinde total
	Miete	Fr./m2	NK	Fr./m2	Total		
Bibliothek/Ludothek NEU							
<u>Bernstrasse 72</u>							
- Erdgeschoss	291	m2	56'300	193	7'560	26	63'860
- Untergeschoss	261	m2	50'500	193	6'840	26	57'340
Total NEU	552	m2	106'800	193	14'400	26	121'200
	106800		8'900	Fr./Mt.			
Mehraufwand	35	m2	44'040	Fr./a	500	Fr./a	44'540
			3'670	Fr./Mt.			
Zuwachs	7%		70%		4%		58%
							8%
							23%

Tabelle 3: Übersicht Mietzinse, Neben- und Betriebskosten NEU

Der neue Nettomietzins beträgt somit netto ca. 193 Franken pro m² und Jahr. Dieser Wert ist für die zentrale Lage und den sanierten Zustand des Mietobjektes angemessen und marktüblich.

2.4.4 Zusammenfassung Kosten

A. Investitionen / einmalige Kosten (auf 1'000 Franken gerundet):

- Nutzerspezifischer Ausbau 356'000.—
(entspricht 645 Fr. pro m²)
- Ergänzung Möblierung und Umzugskosten 241'000.—
(entspricht 437 Fr. pro m²)
- Zusätzlicher Mietzinsaufwand (Umbauphase/Kündigungsfrist) 48'000.—

Total Investitionen / einmalige Kosten 645'000.—

B. Wiederkehrende Kosten:	<u>Bisher:</u>	<u>Neu:</u>	<u>Zuwachs:</u>
- Mietzinse	62'760.—	106'800.—	44'040.—
- Nebenkosten	13'900.—	14'400.—	500.—
- Betriebskosten	182'600.—	197'130.—	14'530.—
Total wiederkehrende Kosten	259'260.—	318'330.—	59'070.—

2.5. Folgekosten

2.5.1 Direkte Folgekosten

Die direkten Folgekosten betragen jährlich 59'070 Franken. Dies entspricht dem finanziellen Mehraufwand für die Miet- und Betriebskosten gegenüber den heutigen Kosten.

2.5.2 Abschreibungen / Restwert

Die Investition in den nutzerspezifischen Mieterausbau von 356'000 Franken muss während der Mindestvertragsdauer von 10 Jahren abgeschrieben werden, obwohl die tatsächliche Lebensdauer bei ca. 20 Jahren liegt. Die ausserordentlichen Abschreibungen betragen bei line-

rer Betrachtung somit jährlich 17'800 Franken, respektive der Restwert nach 10 Jahren liegt bei 178'000 Franken.

Die Möblierung ist nicht standortspezifisch und kann auch an einem anderen Standort wieder verwendet werden, es sind deshalb keine ausserordentlichen Abschreibungen zu tätigen.

2.5.3 Rückbaukosten

Die Vermieterin besteht darauf, dass bei einer Kündigung des Mietvertrages die neu erstellte Treppe entfernt und das neue Treppenloch geschlossen werden – es sei denn, ein Nachfolgemmieter hat dafür Verwendung. Diese Kosten würden ca. 7'000 Franken betragen. Weitere Rückbaukosten fallen aus heutiger Sicht nicht an.

2.6. Finanzierung

Im Finanzplan sind für 2016 keine Mittel für die Investitionen und die zusätzlich wiederkehrenden Kosten eingesetzt. Die Abteilungen Hochbau und BKS prüfen, ob und wie dies allenfalls kompensiert werden kann.

Die Investitionen und einmaligen Kosten teilen sich wie folgt auf:

- 2016: 360'000 Franken
- 2017: 285'000 Franken

Die höheren wiederkehrenden Kosten (Betriebs- und Mietkosten) fallen erst ab 1.1.2017 an, sie werden so ins Budget 2017 aufgenommen.

2.7. Termine

Die Übernahme des Mietobjektes und der Start des Innenausbau ist per 1. November 2016 vorgesehen. Die Inbetriebnahme wird voraussichtlich Ende Februar 2017 erfolgen.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin