

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 2. Sitzung vom 6. Mai 2021

Traktanden Nr. 12
Registratur Nr. 30.4.86
Axioma Nr. 2776

Ostermundigen, 23. Februar 2021 / MulPet



Mieterausbau Bernstrasse 72; Bibliothek und Ludothek; Kreditabrechnung

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Zusammenfassung

Mit Beschluss vom 30. Juni 2016, Geschäft Nr. 25, hat der Grosse Gemeinderat neben dem Abschluss eines Mietvertrags mit einer Mindestlaufdauer von 10 Jahren auch einen Investitionskredit von CHF 645'000.00 für den Mieterausbau und die Möblierung der Bibliothek und Ludothek in den Räumlichkeiten an der Bernstrasse 72 genehmigt.

Mit den Arbeiten für den Mieterausbau wurde nach einer kurzen Planungszeit im Herbst 2016 begonnen. Die neuen Räumlichkeiten konnten bereits am 29. April 2017 erfolgreich in Betrieb genommen werden. Seither hat sich die neue Bibliothek/Ludothek am neuen Standort sehr bewährt, auch für Drittnutzungen (Frühförderprogramm schrittweise, Muki-Deutschkurse, Mütter- und Väterberatung, etc.) werden die Räumlichkeiten rege genutzt.

Mittlerweile liegt auch die Abrechnung des Investitionskredits vor. Mit einer Kostensumme von CHF 649'329.19 schliesst sie fast punktgenau mit dem Kostenvoranschlag ab – was bei einem Umbauprojekt in einer alten Bausubstanz mit zahlreichen Unwägbarkeiten und einer nur kurzen Planungsdauer keine Selbstverständlichkeit ist.

1.2. Antrag

Gestützt auf die nachfolgenden Ausführungen sowie Artikel 57 der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

B e s c h l u s s zu fassen:

Von der Kreditabrechnung Mieterausbau Bernstrasse 72; Bibliothek und Ludothek (Konto 221.5040.01) abschliessend mit einer Kostensumme von CHF 649'329.19, wird Kenntnis genommen.

2. Erläuterungen

2.1. Ausgangslage / Rückblick

Gemeindebibliothek

Die Gemeindebibliothek Ostermundigen ist ein Standort der Kornhausbibliotheken und befand sich vor dem Projekt 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 am alten Standort waren sehr eng, der Zugang nur über Treppen und nicht hindernisfrei möglich. Neben der Ausleihe umfasst das Angebot auch Lesungen, Kinderbuchnachmittage, Vorträge und weitere Anlässe. Veranstaltungen mit mehr als 30 Personen waren an der Unteren Zollgasse nicht möglich. Zum Beispiel musste beim Kinderbuchnachmittag auf engem Raum zwischen den Büchergestellen gebastelt werden. Die Raumgrösse liess nur wenige Sitzgelegenheiten zu, Orte zum Verweilen fehlten. In der Bibliothek werden auch Kurse, wie Sprach- und Computerkurse durchgeführt. Die Anzahl der Ausleihen steigt durch den Zuzug von neuen Familien stetig an. Hinzu kam, dass der alte Standort durch die geplante Überbauung „am Dreieckpark“ mittelfristig gefährdet war.

Ludothek

Die Ludothek war als Verein organisiert und hatte von der Tilia Ostermundigen an der Zossstrasse 2 ein Lokal im Keller gemietet. Der Raum war etwas dunkel und nicht sehr einladend, auch war der Eingang nicht leicht zu finden, die Ludothek konnte 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 sind stetig gestiegen, zudem bietet die Ludothek einmal pro Monat einen Spielabend an. Die Ludothek wurde unabhängig von der Bibliothek betrieben, sie hatte auch andere Öffnungszeiten.

Gemeinsamer Betrieb

Die Bibliothek und die Ludothek haben an zwei verschiedenen Standorten wertvolle Dienstleistungen für die Einwohnerinnen und Einwohner von Ostermundigen angeboten. Dass ein gemeinsamer neuer Standort ins Auge gefasst wurde, war aufgrund der folgenden Argumente naheliegend:

- 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 betrieb bereits im Breitenrain einen Standort, an dem die Bibliothek eine Ludothek übernommen hat. Von den Erfahrungen konnte profitiert werden, das Projekt war ein Erfolgsmodell, verschiedene Synergien können genutzt werden. Die Teile Ludothek und Bibliothek müssen jedoch räumlich etwas getrennt sein, das Ausprobieren von Spielsachen verursacht Lärm, das Stöbern in Medien erfordert eine ruhige Umgebung.

2.2. Projekt / Bauliche Massnahmen

Zusammenführung Bibliothek und Ludothek

Durch die Aufgabe des Bekleidungsgeschäftes Iller an der Bernstrasse 72 stand ein geeignetes Lokal an guter Lage für den Zusammenschluss der beiden Angebote bereit. Das Objekt war mit einer Mietfläche von 552 m² gross genug, um sowohl die Bibliothek als auch die Ludothek unterzubringen.

Die Kornhausbibliothek war bereit, den ganzen Betrieb an der Bernstrasse 72 zu führen und die Ludothek zu übernehmen. Die Gemeinde hat deshalb mit der Kornhausbibliothek einen neuen Leistungsvertrag abgeschlossen. Auch die Ludothek stand einem gemeinsamen Standort mit der Bibliothek positiv gegenüber.

Die Eigentümerin der Liegenschaft war zudem bereit, das Gebäude vorgängig teilweise zu sanieren. Sie hat vor Mietbeginn die Schaufenster- und Eingangsfront sowie die Aufzugsanlage und die Gebäudetechnik (Grundinstallation Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitäranlagen) ersetzt, so dass das Mietobjekt den heutigen Anforderungen entspricht.

Es wurde ein Mietvertrag mit einer fixen Dauer von 10 Jahren plus der zweimaligen Option um Verlängerung um 5 Jahre abgeschlossen. Dies erlaubt ein vernünftiges Abschreiben der vorgenommenen Investitionen in den mieterspezifischen Innenausbau.

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

- Sitzungszimmer für die Gemeindeverwaltung, Vereine und Kommissionen
- Durchführen der Gruppentreffen des Frühförderprogramms „schritt:weise“ (vorher im Jugendzentrum Hangar durchgeführt)
- Durchführen der Muki-Deutsch-Kurse (vorher in einem Kindergarten durchgeführt)
- Durchführen von Mütter- und Väterberatung

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) eröffneten sich hier spannende Möglichkeiten für die Gemeinde und für Dritte, die auch rege genutzt werden.

Das Raumkonzept

Im Erdgeschoss wurden die Bücherausleihe für Erwachsene, die Arbeits- und Leseplätze sowie eine Tee-/Kaffeeküche und die Info- und Empfangstheke realisiert. 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 untergebracht. Ebenfalls im Untergeschoss befinden sich die neue behindertengerechte WC-Anlage und die Technikräume.

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



Abbildung 1: Grundriss Erdgeschoss



Abbildung 2: Innenraum Erdgeschoss



Abbildung 3: Innenraum Untergeschoss

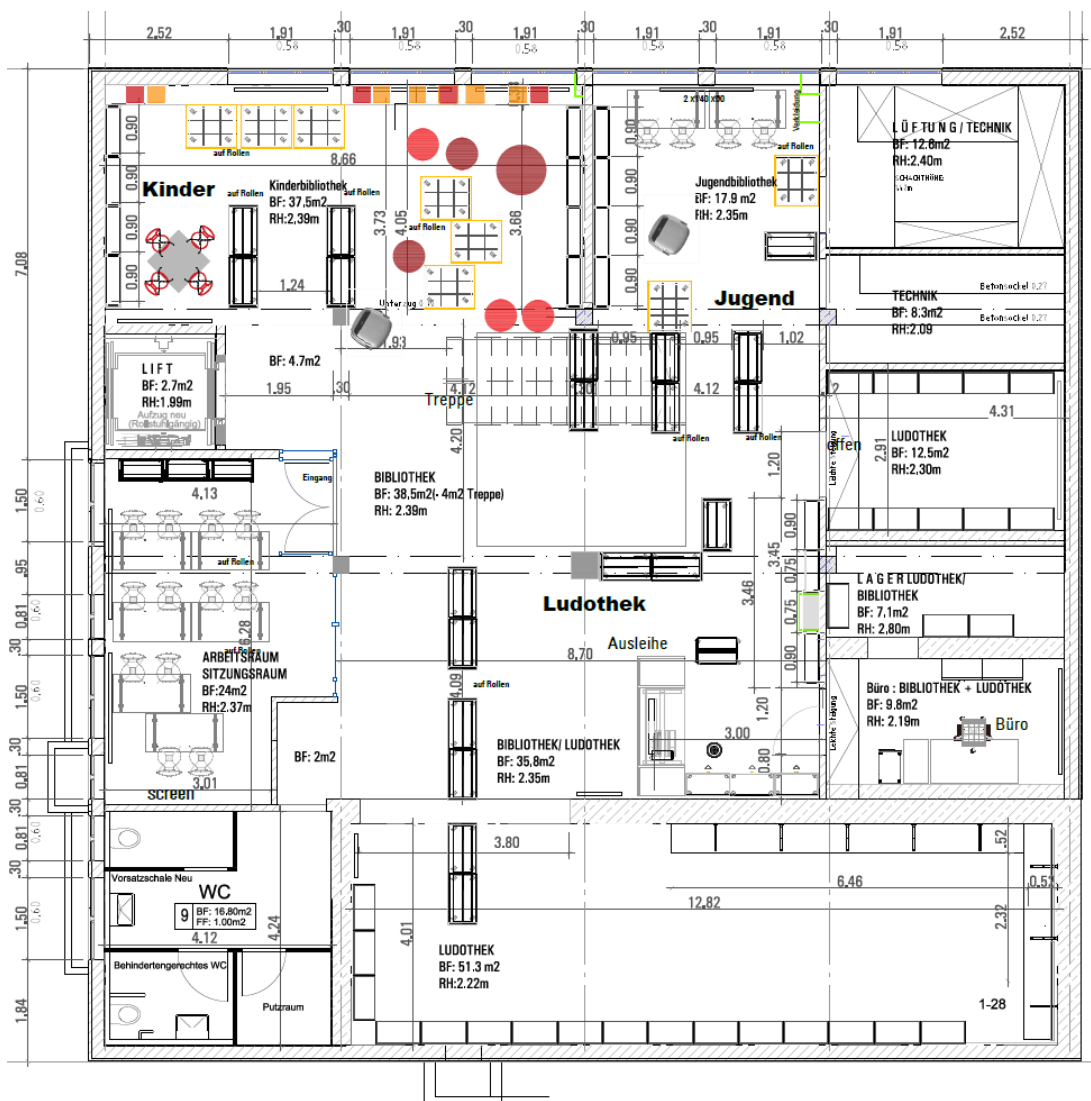


Abbildung 4: Grundriss Untergeschoss

Der Mieterausbau

Das Mietobjekt wurde von der Vermieterin im Rohbau übernommen. Um für die Bibliothek und die Ludothek eine zeitgemässe Nutzung zu ermöglichen, mussten im Rahmen des Mieterausbaus verschiedene bauliche Massnahmen vorgenommen werden:

- Deckendurchbruch und neue Treppe zur Verbindung der beiden Geschosse.
- Einbau einer neuen WC-Anlage und eines Putzraums.
- Neue Elektroinstallationen und neue Beleuchtung
- Neue Teeküche im Erdgeschoss.
- Malerarbeiten an Wand und Decke, heruntergehängte Deckenelemente zur Verbesserung der Raumakustik.

Neben den Investitionen in den Mieterausbau schlug auch die notwendige Möblierung und Ausstattung zu Buche. Wobei teilweise bestehendes Mobiliar aus der alten Bibliothek verwendet und partiell ergänzt werden konnte. So gelang es, die Kosten im Rahmen der Budgets halten zu können.

2.3. Kosten

Die Kreditabrechnung „Ausbau Bibliothek und Ludothek“ schliesst mit einer Kostensumme von CHF 649'329.19 und somit nur marginal (CHF 4'329.19 oder +0.67%) über dem Kreditbetrag ab. Die Gegenüberstellung des Kostenvoranschlags (Kredit) und der Abrechnung stellt sich wie folgt dar:

BKP	Bezeichnung	Kredit	Abrechnung
	Mieterspezifischer Ausbau		
1	Vorbereitungsarbeiten	14'000	14'288
2	Gebäude	298'000	317'389
21/22	Rohbau	22'000	24'401
23-24-25	Haustechnik	63'000	86'968
27	Innenausbau 1	41'500	55'915
28	Innenausbau 2	137'000	118'005
29	Honorare	34'200	32'100
5	Baunebenkosten	2'000	-
6	Reserven	16'000	-
7	Mehrwertsteuer	26'000	26'534
A	Total Mieterspezifischer Ausbau	356'000	358'211
9	Ausstattung	212'000	229'855
98	Reserven	11'000	-
99	Mehrwertsteuer	18'000	18'388
B	Total Ausstattung/Möblierung	241'000	248'243
C	Total Investitionen	597'000	606'454
	Temporäre Mietkosten	48'000	42'875
D	Gesamttotal	645'000	649'329

Tabelle 1: Gegenüberstellung Kredit und Abrechnung

Die Abweichungen innerhalb der einzelnen Positionen bewegen sich in einem für Bau- und insbesondere Umbauprojekte üblichen Rahmen. Obwohl nur geringe Reserven für Unvorher-

gesehenes budgetiert wurden, konnte fast eine Punktlandung erreicht werden – was bei einem Umbauprojekt in einer alten Bausubstanz mit zahlreichen Unwägbarkeiten und einer nur kurzen Planungsdauer keine Selbstverständlichkeit ist.

2.4. Termine

Die Räumlichkeiten wurden von der Vermieterin am 1. November 2016 übernommen. Nach einer kurzen Bauzeit von knapp 6 Monaten konnte die neue Bibliothek und Ludothek ihren Betrieb am 29. April 2017 aufnehmen.

2.5. Mitbericht Finanzkommission

Die Finanzkommission hat die Kreditabrechnung an ihrer Sitzung vom 15. Februar 2021 genehmigt.

GEMEINDERAT OSTERMUNDIGEN



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin