Weisung 28

6. Juli 2009
26.04

Bau und Betrieb einer Stadtbibliothek mit integrierter Schulbibliothek

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

1. Für den Umbau des alten Feuerwehrlokals samt Wohnung an der Schönenbergstrasse 21 in eine kombinierte Stadt- und Schulbibliothek wird zu Lasten des Verwaltungsvermögens ein Kredit von Fr. 2'700'000.-- bewilligt.

2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Stand Februar 2009) und der Bauausführung.

3. Für den Betrieb der kombinierten Stadt-/Schulbibliothek wird ein jährlich wiederkehrender Kredit von brutto Fr. 405'000.-- bewilligt, exkl. Kapitalfolgekosten.

4. Die Trägerschaft wird von der Stadt übernommen und der Abteilung Präsidiales zugeordnet. Die entsprechende Ergänzung in Art. 5 des Organisationssatuts lit. i "Stadtbibliothek" wird genehmigt.

5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

6. Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum und ist der Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Bericht

1. Ausgangslage

Seit 1964 führt die Lesegesellschaft Wädenswil die Bibliothek Eidmatt in einem rund 130 m^2 grossen Raum. Seither hat sich der Medienbestand vervielfacht auf über 15'600 Medien (Bücher und Audio), Stand Ende 2007. Der Platz genügt seit längerem nicht mehr. Verschiedene Ersatzmöglichkeiten, wie Haus zur Gerbe, Rosenhof, Altes Gewerbeschulhaus, Dachgeschoss Schulhaus Eidmatt 3 wurden in der Vergangenheit seriös geprüft, jedoch aus den verschiedensten Gründen verworfen.

Seit bekannt ist, dass die Feuerwehr neue Räumlichkeiten an der Seestrasse erhält, ist vorgesehen, das alte Feuerwehrhaus Schönenbergstrasse 21 in eine öffentliche Bibliothek (Stadtbibliothek) umzubauen. Das Projekt ist im FEP 2006 - 2010 auf Grund einer ersten Schätzung mit 1 Mio. Franken enthalten. Im Budget 2009 sind Fr. 100'000.-- für die Planung eingestellt, mit Genehmigungsvorbehalt durch den Gemeinderat. Die Vorbereitungsarbeiten waren so lange eingestellt, als die Nachbarrekurse bzw. die Beschwerde ans Bundesgericht gegen den Neubau an der Seestrasse hängig waren.

2. Bedürfnis

Das Bedürfnis für eine Stadtbibliothek erscheint für die Grösse Wädenswils als ausgewiesen. Es ist unbestritten, dass die heutige Bibliothek zu klein ist und in jedem Fall einer Erweiterung bedarf, wie auch, dass der Schulanlage Eidmatt eine bedürfnisgerechte Schulbibliothek zusteht. Die Schulanlage Eidmatt mit drei Schulhäusern besitzt keine eigene Biblio-

thek, ist jedoch dazu verpflichtet. Gemäss den Schulbaurichtlinien liegt der Bedarf für 13 Schulklassen bei 74 m^2. Es ist daher eine Kombination Stadt-/Schulbibliothek vorgesehen, was im beiderseitigen Interesse liegt und Synergien ergibt. Im ersten Obergeschoss soll als eigene Einheit der Stadtbibliothek die Jugendbibliothek eingerichtet werden, welche durch die Schuleinheit Eidmatt mitbenützt werden kann. Zudem stehen der Primarschule im Dachgeschoss (Kehlboden) Räume für die ausschliessliche Nutzung zur Verfügung. Für die Primarschule ist die Lösung kostengünstig, und der Standort direkt neben der Schulanlage Eidmatt ist aus Sicht der Schule vorteilhaft. Es liegen keine befahrenen Strassen zwischen Schulhäusern und Bibliothek. Nach den Richtlinien der SAB "Schweizerische Arbeitsgemeinschaft der allgemeinen öffentlichen Bibliotheken" soll eine Stadt mit 20'000 Einwohnern über eine öffentliche Bibliothek mit einer Fläche von 500 m^2 verfügen.

3. Arbeitsgruppe

Der Stadtrat hat eine 9-köpfige Arbeitsgruppe unter dem Vorsitz des Stadtpräsidenten eingesetzt. Der Arbeitsgruppe gehören neben dem Stadtpräsidenten und drei Mitarbeitenden aus der Verwaltung der Präsident der Lesegesellschaft, die Bibliotheksleiterin, ein Sachverständiger in Bibliotheksfragen sowie je eine Vertretung der Primarschule und der Oberstufenschule an.

Die Arbeitsgruppe hat das Projekt in sieben Sitzungen begleitet. An weiteren sieben Sitzungen hat sich eine Subgruppe mit den Detailfragen bezüglich Bedürfnis, Projekt und Kosten befasst.

4. Projekt

Das Projekt ist von der Abteilung Planen und Bauen erarbeitet worden. Vorgesehen ist, den Erdgeschossboden auf gut zwei Dritteln des Hauptbaus um ein halbes Geschoss tiefer zu legen und auf dieser Abwicklung einen zusätzlichen Boden einzuziehen. Dadurch entsteht eine Nettogeschossfläche von gesamthaft 570 m^2. Diese Fläche ist ausreichend für die Stadt- und Schulbibliothek.

In den unteren Geschossen ist die Stadtbibliothek geplant mit der Ausleihe, den Garderoben und WC-Anlagen. Im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind die kombinierte Jugend- und Schulbibliothek, Leseräume, Büro- und Lagerräume usw. vorgesehen. Die genaue Aufteilung muss noch bestimmt werden.

Das ganze Gebäude, einschliesslich die Halbgeschosse, sind durch einen Personen- und Warenaufzug erschlossen. Der barrierefreie Zugang zu allen Räumen ist damit gewährleistet.

Am äusseren Erscheinungsbild des Gebäudes ändert sich nicht viel. Die Tore der Feuerwehrgaragen werden ersetzt durch grosse Fenster, die Licht in die Bibliotheksräume bringen.

Die wesentlichen Fragen zur Erschliessung, Parkierung, Fassadenveränderung sowie bezüglich feuerpolizeilicher Belange sind vorgängig in einem Vorentscheid geklärt worden. Dieser Vorentscheid ist positiv ausgefallen. Er wurde nicht publiziert und hat Dritten gegenüber keine Verbindlichkeit.
Das alte Feuerwehrhaus ist nicht im Inventar der schutzwürdigen Objekte enthalten und

somit nicht schutzwürdig. Da das Gebäude aber im Perimeter des inventarisierten Ortsbildes Wädenswil von regionaler Bedeutung (Ortsbildperimeter) liegt, war im Rahmen des Vorentscheides die Zustimmung der kantonalen Baudirektion, Amt für Raumordnung und Vermessung ARV, einzuholen. Diese Bewilligung aus Sicht des Ortsbildschutzes wurde mit Schreiben des ARV vom 8. Februar 2005 in Aussicht gestellt.

Ein Neubau wurde ebenfalls geprüft. Die geschätzten Kosten wären jedoch deutlich höher als bei einem Um- und Erweiterungsbau, nebst dem ein Neubauprojekt aufgrund der Lage im Ortsbildperimeter sowie direkt angrenzender Privatbauten nicht einfach zu verwirklichen wäre. Das Vorhaben wurde deshalb nicht weiter verfolgt.

5. Energetische Massnahmen

In energetischer Hinsicht wird der Minergiestandard erreicht werden. Die Mehrkosten gegenüber konventioneller Bauweise betragen rund Fr. 300'000.--. Vorgesehen ist der Anschluss an den Wärmeverbund Eidmatt. Sollte diese Lösung zu unverhältnismässig hohen Kosten führen, würde als Alternative eine Gasheizung installiert.

6. Kosten

Gemäss Kostenschätzung der Abteilung Planen und Bauen belaufen sich die Kosten auf 2,7 Mio. Franken. Die Kostenschätzung ist im Vieraugenprinzip durch ein privates Büro überprüft worden und erreicht dadurch eine Genauigkeit von +/- 10%. Die Kostenschätzung umfasst folgende Positionen:

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	100'000
21	Rohbau 1	Fr.	457'000
22	Rohbau 2	Fr.	360'800
23	Elektroanlagen	Fr.	99'000
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	Fr.	160'700
25	Sanitäre Installationen	Fr.	77'000
26	Transportanlagen	Fr.	113'000
27	Ausbau 1	Fr.	175'000
28	Ausbau 2	Fr.	229'500
29	Planungshonorare	Fr.	255'000
3	Betriebseinrichtung	Fr.	115'000
4	Umgebung	Fr.	37'000
5	Baunebenkosten	Fr.	62'000
9	Ausstattung	Fr.	365'000
Reserve		Fr.	94'000
Total		Fr.	2'700'000

In der Pos. 3 "Betriebseinrichtung" sind die ICT-Inhouse-Verkabelung, die Anschaffung von Hardware (Server, 13 PC) und die Installation mit Fr. 91'500.-- enthalten. In Pos. 9 "Ausstattung" sind Fr. 295'000.-- für die Möblierung und Fr. 60'000.-- für die Ergänzung des Medienbestandes für die Stadt- und die Schulbibliothek eingeschlossen. Fr. 446'500.-- sind somit nicht bauliche Kosten.

Für die Schulbibliothek kann mit einem Staatsbeitrag in der Höhe von Fr. 21'000.-- gerechnet werden. Ferner können an die energetischen Massnahmen noch Förderbeiträge des Kantons bzw. aus dem Klimarappen erwartet werden, sofern diese Programme im Zeitpunkt der Eingabe bzw. Realisierung noch laufen.

7. Baubeschrieb

Im heutigen Zeitpunkt können keine detaillierten Angaben über den Ausbau gemacht werden. Die Feinplanung erfolgt erst noch und wird durch eine Baukommission zu begleiten sein, welche die Festlegungen im Detail trifft. Kostenmässig kann das zu Verschiebungen unter den Positionen führen. Im Wesentlichen gelten folgende Vorgaben:

- Konstruktive Ausbauten im Bereich des Tief- und Hochparterres erfolgen in Stahl und Beton. In den übrigen Gebäudeteilen (OG und DG) erfolgt der Ausbau in Leichtbauweise.
- Bezüglich Energiekonzept und Wärmeerzeugung siehe Ziffer 5 "energetische Massnahmen".
- Die sanitären und elektrischen Installationen werden vollständig erneuert.
- Die Bibliothek wird ans ICT-Glasfasernetz der Stadt angeschlossen.
- Die Heizverteilung wird neu erstellt und im OG ergänzt.
- Eine Komfortlüftung wird nur für die Haupträume installiert. Bei schwach frequentierten Räumen macht dies aus Kostengründen wenig Sinn.
- Der rollstuhlgängige Lift hat eine Nutzlast von 800 kg und bietet Platz für 10 Personen; er dient auch dem Materialtransport.

8. Kostenfolgen

a) Kapitalfolgekosten

Investition brutto	Fr. 2'700'000		
Zinsfolgekosten unter Berücksichtigung der Abschreibung = 5% des halben investierten Kapitals von	Fr. 1'350'000	Fr. 67'500	
Abschreibung über 25 Jahre = 4%/a	Fr. 2'700'000	Fr. 108'000	
Zusätzlicher Unterhalt 2% auf dem Mehrwert von	Fr. 2'100'000	Fr. 42'000	
Total Kapital- und Unterhaltsfolgekosten Stadt- und Schulbibliothek			Fr. 217'500

Übertrag Kapitalfolgekosten Fr. 217'500

Die Abschreibung nach Finanzhaushaltsgesetz (Verzinsung 5%, Abschreibung degressiv 10 %) ergibt im ersten Jahr eine Belastung (Annuität) von Fr. 405'000; im 15. Jahr sind es noch knapp Fr. 92'650.

b) betriebliche Folgekosten

Vorgesehen sind Öffnungszeiten von 26 Stunden pro Woche während 39 Wochen und 16 Stunden pro Woche während der Schulferien. Dies ergibt folgende jährlichen Betriebskosten:

Lohnkosten	Fr. 169'300	
Lohnnebenkosten	Fr. 22'000	
Medienkosten	Fr. 66'000	
Materialkosten, Büro usw.	Fr. 13'000	
Informatik	Fr. 60'000	
Übriger Aufwand: Werbung, Mobiliar, Telefon, Porto Versicherungen usw.	Fr. 10'000	
Rundung	Fr. 4'700	
Total Betriebskosten Stadt-/Schulbibliothek	Fr. 345'000	
Nebenkosten Gebäude (Heizung, Energie, Wasser/ Abwasser, Hauswartung/Reinigung, Entsorgung usw.)	Fr. 60'000	Fr. 405'000
Total Folgekosten brutto		Fr. 622'500

Bisher hat die Stadt der Lesegesellschaft die Räumlichkeiten der Bibliothek Eidmatt gratis zur Verfügung gestellt und an den Betrieb im Mittel der letzten Jahre Fr. 90'000.-- bezahlt.

c) Folgeerträge

Erträge aus Ausleihungen Stadtbibliothek	Fr. 55'000
Total Kapital- und betriebliche Folgekosten netto	**Fr. 567'500**

9. Trägerschaft

Der Stadtrat hat sich mehrfach mit der Frage der Trägerschaft auseinandergesetzt und ist letztlich mit dem Vorstand der Lesegesellschaft zum Schluss gekommen, dass mit den grossen Veränderungen die Übernahme durch die Stadt angebracht und sinnvoll ist. Wädenswil versteht sich als Bildungsstadt. Eine moderne, aufgeschlossene Stadtbibliothek ist Teil des städtischen Bildungsangebots. Die nötigen Infrastrukturen sind bei der Stadt vorhanden (Personalwesen, Reinigungsdienste, Informatik, Administration). Das Betriebsdefizit wird allein durch die Stadt getragen. Der Bibliotheksbetrieb wird der Abteilung Präsidiales angegliedert.

In Anerkennung und Würdigung der grossen Verdienste hat die Lesegesellschaft in der neuen Stadtbibliothek nach Absprache mit der Bibliotheksleitung Gastrecht, um Lesungen und weitere kulturelle Veranstaltungen durchzuführen.

10. Zeitplan

Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum. Ein rechtskräftiger Volksentscheid soll bis Ende 2009 vorliegen. Der Baubeginn ist im Sommer/Herbst 2010 vorgesehen, sofern keine Rekurse den Baubeginn verzögern. Die Umbauzeit beträgt rund ein Jahr.

11. Schlussbemerkungen

Ein grosser Entwicklungsschritt ist an der Zeit. Die neue Bibliothek wird über einen langen Zeitraum die Bedürfnisse der Wädenswiler Bevölkerung nach Information und Unterhaltung abdecken. Die geplante Bibliothek entspricht den heutigen Normen und beinhaltet keinen besonderen Luxus. Sie ist sehr gut gelegen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr - die Bus- und Postautohaltestellen liegen direkt vor dem Haus - ist gut, und dank der zentralen Lage können viele Nutzer die Stadtbibliothek zu Fuss erreichen oder mit Einkäufen und andern Verpflichtungen im "Dorf" kombinieren. Die Primarschuleinheit Eidmatt kommt mit vergleichsweise geringem Aufwand zur vorgeschriebenen Schulbibliothek. Mit der Übernahme durch die Stadt soll die Stadtbibliothek aufgewertet werden. Eine attraktive und für die Zukunft gut abgesicherte Bibliothek gehört schliesslich zur Bildungsstadt Wädenswil.

Der Lesegesellschaft gebührt grosser Dank für die seit 1964 kostengünstige Führung der Bibliothek.

6. Juli 2009
wst/hku

Stadtrat Wädenswil

Ernst Stocker, Stadtpräsident Heinz Kundert, Stadtschreiber