

Zuteilung: KBK/RPK

Antrag des Stadtrates betreffend Erweiterung Stadt- und Regionalbibliothek, Bankstrasse 17, Baukredit (Antrag Nr. 108)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 20 lit. b der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Gesamtbaukredit von 2 440 000 Franken inkl. MWST für die Erweiterung der Stadt- und Regionalbibliothek - Bankstrasse 17 wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Präsidiales, Martin Bornhauser

1. Ausgangslage

1.1. Chronologie der Stadt- und Regionalbibliothek Uster

Die heutige Stadt- und Regionalbibliothek Uster wurde am 2. Oktober 1965 als Gemeindebibliothek an der Kanzleistrasse 2 eröffnet. Sie entstand aus dem Zusammenschluss von fünf kleineren Bibliotheken. Im Sommer 1967 bezogen die Paul-Kläui-Bibliothek und die Chronikstube Uster Räume in der gleichen Liegenschaft. Seit dem 1. März 1969 besitzt die Ustermer Bibliothek den Status einer Regionalbibliothek. Am 3. Dezember 1972 stimmte die Ustermer Bevölkerung der Verlegung an die Bankstrasse 17 zu. Am 14. September 1973 konnten die Bibliotheken die neuen Räumlichkeiten beziehen.

Im Verlaufe der Jahre stiegen die Ausleihzahlen der Stadt- und Regionalbibliothek kontinuierlich von rund 80'000 im Jahr 1974 auf rund 335'000 im Jahr 2006. Im gleichen Zeitraum wuchs der Medienbestand von rund 16'500 auf rund 50'000 Einheiten. Die Planstellen wurden schrittweise von 3 auf 8.35 erhöht. Rund 5'300 Kundinnen und Kunden nutzten im Jahr 2006 regelmässig die Angebote und Dienstleistungen der Stadt- und Regionalbibliothek. Pro Monat werden rund 10'000 Eintritte verzeichnet. Ein Viertel der Kundschaft kommt aus der Region.

Die Paul-Kläui-Bibliothek, aber vor allem die intensiv genutzte Stadt- und Regionalbibliothek, litten mehr und mehr unter Raumnot. Daher hielt man seit Beginn der 90er-Jahre nach neuen Standorten mit grösserem Raumangebot Ausschau. So unter anderem in den Räumen über dem Bushof, im Atria-Gebäude an der Brunnenstrasse 1 und im damals diskutierten Erweiterungsbau des Stadthauses. Als die Idee einer Stadthausenerweiterung zu Gunsten eines neuen Projektes «Kern Nord» fallen gelassen wurde, plante der Stadtrat die Unterbringung der Stadt- und Regionalbibliothek in der neuen Überbauung. Nach mehrjähriger Planung verwarf er dieses Projekt wieder wegen zu hoher Kosten (Investitionen von Fr. 4,4 Mio.).

Mitte 1998 konnte die Paul-Kläui-Bibliothek / Chronikstube Uster von der Bankstrasse 17 in die angrenzende Liegenschaft Bankstrasse 13 (Erdgeschoss und Teile des Untergeschosses) verlegt werden. Das verschaffte der Stadt- und Regionalbibliothek rund 200 m² mehr Platz, so dass sie zur Zeit über rund 760 m² Nutzfläche verfügt. Diese Erweiterung - durch Auslagerung der Paul-Kläui-Bibliothek - war damals als Zwischenlösung bis zur Realisierung des definitiven Bibliothekskonzepts im «Kern Nord» gedacht.

1.2. Aktuelle Lage der Stadt- und Regionalbibliothek

Die Platz- und Raumverhältnisse an der Bankstrasse 17 sind sehr eng geworden. Die bestehende Mietfläche von 589 m² im Erdgeschoss (davon 515 m² Publikumsfläche) und 308 m² im Untergeschoss (inkl. Ludothek), entspricht nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen. Der Medienbestand stagnierte in letzter Zeit und ist heute - im Vergleich zu anderen Bibliotheken - unterdurchschnittlich. Da in den letzten Jahren mit der Verlegung in neue, grössere Räume gerechnet wurde, unterblieben die erforderlichen Investitionen am alten Ort. Darunter litt die Attraktivität der Bibliothek. Die Anforderungen an eine Regionalbibliothek wurden nicht mehr erfüllt und die kantonalen Subventionen waren in Frage gestellt.

Die Beantwortung des Postulats von Frau Marianne Siegrist (betreffend Verlegung der Stadt- und Regionalbibliothek in den stadteigenen «Stadthofsaal»; Postulat Nr. 582) gab dem Stadtrat Gelegenheit, seine Vorstellungen über die Zukunft der Bibliothek öffentlich aufzuzeigen. Sie beruhen auf folgenden Eckwerten:

- die Bibliothek bleibt am alten, attraktiven und gut erreichbaren Standort an der Bankstrasse 17
- der notwendige und ausgewiesene Raumgewinn wird durch die Ausgliederung der Paul-Kläui-Bibliothek aus der Bankstrasse 13 (die Stadt Uster ist dort Stockwerkeigentümerin mit einem Anteil von 314/1000) und die bauliche Zusammenführung der Erdgeschosse der Liegenschaften Bankstrasse 17 und 13 erzielt
- die Stadt- und Regionalbibliothek wird durch verschiedene Massnahmen attraktiver und moderner gestaltet, z. B. durch
 - die Sanierung der Bibliotheksräume
 - die Gliederung in drei Bereiche «Erwachsene», «Jugendliche» und «Kinder»

- den sukzessiven Ausbau des heutigen Medienbestandes von 50'000 auf 70'000 Medieneinheiten (Zielgrösse)
- die attraktivere Präsentation der Medien
- die Selbstverbuchungsmöglichkeit durch die Benutzerinnen und Benutzer
- die Schaffung zusätzlicher Lese- und Arbeitsplätze für das Publikum
- den Einbau von Schliessfächern für die Kundinnen und Kunden
- die Einrichtung einer Cafeteria (Lounge)

Durch all diese Massnahmen sollen die kantonalen Anforderungen an eine Regionalbibliothek wieder erfüllt und damit die kantonalen Beiträge weiterhin gesichert werden.

Um die gesteckten Ziele zu erreichen, sind folgende Massnahmen erforderlich:

1. Standortsicherung durch Erneuerung des Mietvertrages mit der Eigentümerin der Liegenschaft Bankstrasse 17 (läuft am 30. Juni 2008 ab).

In der Vernehmlassung: Der neu ausgehandelte Mietvertrag (Beginn 1. Juli 2008 mit einer festen Vertragsdauer von 10 Jahren und der Option zweimaliger Verlängerung um je 5 Jahre) wurde zwischenzeitlich durch den Stadtrat mit Beschluss Nr. 149 an der Sitzung vom 17. April 2007 genehmigt und wurde dem Gemeinderat zur abschliessenden Genehmigung überwiesen.

2. Ausarbeitung eines Projektes

Erlедigt: Der Stadtrat genehmigte am 13. März 2007 einen Projektierungskredit in der Höhe von 100 000 Franken, vergab die Architekturleistungen Phase 1 an das Architekturbüro Aebi Architekten Uster und wählte am 20. März 2007 eine Bau- und Planungskommission (Leitung Martin Bornhauser). Das Projekt wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 22. Mai 2007 genehmigt und liegt nun dem Gemeinderat zum Entscheid vor.

3. Verlegung der Paul-Kläui-Bibliothek an einen neuen Standort.

In Umsetzung: Die neue Unterbringung der Paul-Kläui-Bibliothek und der Kredit für die notwendigen baulichen Anpassungsarbeiten in den Untergeschossen der Püntturnhalle (ehemaliges Stuhllager) sowie des Stadthofsaales wurden am 17. April 2007 durch den Stadtrat genehmigt. Die Verlegung ist auf September 2007 geplant.

1.3. Baulicher Zustand des Mietobjektes an der Bankstrasse 17

Betriebseinrichtung:

Die bestehenden Betriebseinrichtungen sind in einem guten Zustand und werden in der neukonzipierten Organisation weiterhin verwendet. Die zusätzlich benötigten Einrichtungen für die Erweiterung des Medienbestandes werden neu angeschafft. Die Oberflächenbeläge (Boden-Wand-Decke) befinden sich z. T. in einem guten Zustand und werden wo nötig angepasst oder ersetzt. Die Liegenschaft Bankstrasse 13 (Erd- und Untergeschoss) gilt als zukünftiges Erweiterungspotenzial.

Gebäudehülle (Grundeigentümerin):

Die Grundeigentümerin ist heute in der Planungsphase zur Durchführung diverser Renovationsarbeiten in der Liegenschaft Bankstrasse 17. Die entsprechenden baulichen Massnahmen (insbesondere die Sanierung der Gebäudehülle inkl. Schaufensteranlage, Haustechnikinstallationen etc.) sollten gemäss Informationen der Grundeigentümerin bis spätestens im Juni 2008 vollzogen sein.

2. Bauprojekt

2.1. Bezug zum Ort, architektonisches Konzept

Die Stadt- und Regionalbibliothek befindet sich heute im Mietobjekt an der Bankstrasse 17. Die baulichen Eingriffe beschränken sich auf die bestehenden Räumlichkeiten im Mietobjekt. Die Erweiterung in der Liegenschaft Bankstrasse 13 wird mit einem neuen eingeschossigen Zwischenbau für einen zentralen Zugang verbunden. Dieser Zwischenneubau dient auch als Bindeglied der beiden nicht auf gleicher Höhe liegenden Erdgeschosse (Höhendifferenz 90 cm).

2.2. Städtebauliche Situation

Die Erweiterung der Stadt- und Regionalbibliothek erscheint als sanfte Sanierung im Inneren der beiden Liegenschaften an der Bankstrasse 13 und 17. Die Anordnung des einfachen und zweckmässig eingeschobenen eingeschossigen Zwischenbaus verbindet die beiden Gebäude und nimmt Rücksicht auf die bestehende Strassensituation. Der gedeckte Vorplatzbereich dient ebenfalls als Ort der Begegnung und soll die Bedeutung und Ausrichtung auf die Bankstrasse dokumentieren und aufwerten.

Damit wird die heute problematische Situation mit den Auto- und Veloabstellplätzen behoben und es entsteht ein attraktiver zentral angeordneter, neuer Bibliotheks-Zugang.

2.3. Architektur

Der Umbau erfolgt grundsätzlich auf den bestehenden Strukturen an der Bankstrasse 17 im Mietobjekt sowie in der Liegenschaft Bankstrasse 13 als Stockwerkeigentümerin. In den vorhandenen Räumlichkeiten werden die nötigen Sanierungs- und Anpassungsarbeiten vorgenommen. Zwischen diesen beiden Gebäuden wird mit einem neuen «eingeschossigen, nicht begehbaren Zwischenbau» der zukünftig zentrale Kundeneingang für die Stadt- und Regionalbibliothek entstehen. Dieser Neubauteil soll in neuzeitlicher Architektur mit heutigen Materialien so gestaltet werden, dass eine Modernität entsteht, welche deutlich zeigt, wo sich die neu gestaltete Bibliothek mit dem neuen Zugang befindet.

2.4. Raumkonzept

In der ersten Phase wurde gemäss Kostenschätzung vom Juni 2006 ein Raumkonzept mit den bestehenden Flächen in den Gebäuden an der Bankstrasse 17 und 13 entwickelt. Dabei zeigte sich, dass die Raumaufteilung unübersichtlich und die Erschliessungswege mit der bestehenden zu peripher gelegenen Eingangstüre in die Bibliothek zu lang waren. Vor allem aus betrieblicher Sicht war dieses Konzept unbefriedigend. Eine Gesamtübersicht über den Bibliotheksraum war nicht gewährleistet und die Betriebsabläufe (Bewirtschaftung der Medien und Betreuung der Kundschaft) wären aufwändiger geworden. Im neuen Bibliotheksteil wäre zusätzliches Personal zur Überwachung und Bedienung erforderlich gewesen.

Über Variantenstudien mit einem neuen Zwischenbau, eingeschoben zwischen den beiden Gebäudeteilen an der Bankstrasse 17 und 13, welcher sich unter dem Aspekt «zentraler Zugang – kundenfreundlicher Empfang – gute Raumaufteilung mit Nischen - hindernisfreie Erschliessung» entwickelte, liegt nun das betrieblich aber auch kostenoptimierte Bauprojekt vor.

Das Bauprojekt mit dem neuen Zwischenbau wurde mit der Stockwerkeigentümergeinschaft Bankstrasse 13 (Stadt Uster mit 314/1 000 STOWE-Eigentümer) sowie mit dem Vermieter der Bankstrasse 17 koordiniert und abgesprochen und die entsprechenden Absichtserklärungen liegen vor. Die daraus resultierenden Kosten sind im Baukredit integriert. Die wesentlichen Punkte, welche vereinbart wurden, sind u. a. das gegenseitige Grenzbaurecht, der nötige Nutzungstransfer, die Veränderung der Wertquoten, die Gebrauchsleihe im Mietvertrag, die Rückgabe des Mietobjektes und die getrennte Haustechnik.

Das Projekt nimmt Rücksicht auf einen möglichen späteren Auszug der Stadt- und Regionalbibliothek. Sollte in Zukunft kein «gemeinsamer Mieter» für die Räumlichkeiten gefunden werden, können die Mietflächen der beiden Gebäude auf der gemeinsamen Parzellengrenze wieder getrennt werden. Somit kann der Zwischenbau als Wertvermehrung weiterhin für beide Gebäude Bestand haben.

2.5. Zukünftiges Raumangebot und Betriebskonzept der Bibliothek

Erdgeschoss:

- Allgemein:
Durch die Erweiterung um insgesamt 380 m² kann der Kundenbereich vergrössert, neu gegliedert und attraktiver gestaltet werden. Die auf zwei verschiedenen Ebenen eingerichteten Räumlichkeiten sind einerseits über eine breite Treppe und andererseits auch hindernisfrei (mit einer Rampe) erschlossen.
- Haupteingang:
Durch den neuen zentral gelegenen Haupteingang erreichen die Kundinnen und Kunden über den Windfang den Empfangsschalter.
- Kundenraum:
Der neu gestaltete Kundenraum wird aufgeteilt in unterschiedliche Bereiche: Kinder, Jugendliche, Erwachsene und in laute und ruhigere Zonen. In der Nähe der zentral gelegenen Ausleih- und Rückgabetheke befinden sich die neue Selbstverbuchungsstation und die Schliessfächer für die Kundinnen und Kunden.
- Büro und Personal:
Das an die Ludothek abgegebene Büro im Untergeschoss wird durch ein zusätzliches Büro im Erdgeschoss an der Bankstrasse 13 kompensiert. Der längst benötigte Personalraum (Besprechung / Pausenraum) mit einer Garderobe (im ehemaligen Tresorraum) kann realisiert werden.

Untergeschoss:

- Allgemein:
Die Bibliothek gibt eine zusätzliche Fläche von ca. 50 m² (Büro, Magazin, Archiv) intern an die Ludothek ab. Der Treppenabgang zu den WC-Anlagen bzw. Nebenräumen an der Bankstrasse 17 wird umgestaltet. Der Zugang für die Ludothek / Bibliothek von der Tannenzaunstrasse her bleibt bestehen.
- Einbinderaum / EDV-Raum:
Diese Räume bleiben wie im ursprünglichen Zustand mit einer Liftverbindung ins Erdgeschoss bestehen.
- Archivräume:
Die Bibliothek erhält im Gebäude an der Bankstrasse 13 neu zwei Abstellräume sowie einen Archivraum mit einer bereits bestehenden Rollregalanlage.
- Nasszellen:
Sämtliche WC-Anlagen werden saniert bzw. im Gebäude an der Bankstrasse 13 wird eine behindertengerechte WC-Anlage neu erstellt (erreichbar über den Personenlift).

Medienangebot und Benutzung:

In der erweiterten Bibliothek kann der Medienbestand von heute 50'000 Titel auf 70'000 Titel ausgebaut werden. Die Bestandesvergrösserung soll gestaffelt, beispielsweise über 8 Jahre verteilt, erfolgen. Mit Ausnahme des kleinen Magazinbestandes, der in der Rollregalanlage im UG der Bankstrasse 13 aufbewahrt wird, sind in Zukunft alle Medien – auch die bisher im Thekenbereich aufbewahrten Compact Discs – für das Publikum frei zugänglich aufgestellt.

Parallel zur Bibliothekserweiterung wird auch die RFID-Technologie eingeführt. RFID (Radio-Frequenz-Identifikation) ist ein elektronisches System zur Mediensicherung, Selbstverbuchung und Stapelverbuchung. Mit dieser Technologie wird der Medienbestand gegen Diebstahl gesichert, werden die Ausleih-

und Rückgabe-Vorgänge rationalisiert (Stapelverbuchung statt Einzelverbuchung) und die Bibliothekskundinnen und -kunden können an separaten Selbstverbuchungsstationen ihre Medien selbstständig ausleihen. Die Rückgabe der ausgeliehenen Medien wird weiterhin an der Theke erfolgen.

Ausstattung und Infrastruktur:

Das bestehende Mobiliar wird grösstenteils weiter verwendet und mit zusätzlichen Einheiten ergänzt. Der gesamte Publikumsbereich wird attraktiver und moderner gestaltet. Die internen Räume (Büros) jedoch werden mit bestehenden Möbeln ausgestattet. Dem Publikum stehen künftig mehr Katalogabfrage-Stationen und Internet-Stationen, zusätzliche PC-Arbeitsplätze und Leseplätze und neu auch Schliessfächer und – in einer Lounge – ein Kaffee-/Teeautomat zur Verfügung.

Damit die Bibliothek künftig vermehrt auch für Veranstaltungen (z. B. Lesungen) genutzt werden kann, werden die Re-gale eines noch zu bestimmenden Bereiches mit Rollen ausgestattet, so dass sie ohne grossen Aufwand verschoben werden können, um so Raum für kleinere Anlässe zu schaffen.

Eine Verkaufs- und Reservationsstelle für Veranstaltungsbillette wird nicht eingerichtet (Konkurrenz zu bestehenden Stellen, zusätzlicher Personalaufwand), aber es soll mehr Platz für Informationen und Hinweise zu Veranstaltungen geben (Infowände, Prospektspender usw.).

Personal:

Die Bibliothekserweiterung erfordert keine Aufstockung des Personaletats. Der Mehraufwand für den Bestandesausbau und für die zu erwartende Nutzungssteigerung kann durch den Einsatz von RFID kompensiert werden. Einzig für die Reinigung und Raumpflege der künftig grösseren Flächen (Bankstrasse 13 und Zwischenbau) werden beim Reinigungspersonal anteilmässig mehr Stunden erforderlich sein.

Öffnungszeiten:

Eine Erweiterung der Öffnungszeiten ist zur Zeit nicht geplant. Nach Wiederaufnahme des Betriebes in der erweiterten Bibliothek soll aber auf Grund der Erfahrungen mit der Selbstverbuchung und der Nutzungsintensität über eine Ausdehnung der Öffnungszeit entschieden werden.

2.6. Raumprogramm

Raumart	Zustand heute		Bauprojekt		
	Anzahl Räume	HNF in m2	Anzahl Räume	HNF in m2	Abweichung
Bibliothek EG + UG:	12	761	19	1 152	+ 51.5%
Bibliothek EG: Kundenraum - Bankstrasse 13	-	-	1	287	+ 61%
Bibliothek EG: Kundenraum - Bankstrasse 17	1	512	1	539	
Verbindung EG: Treppenabgang	-	3	-	-	-
Büro 1-3 EG: Innendienst Büro 1-4 EG: Innendienst	3	74	4	90	+ 50%
Personal EG: Aufenthaltsraum	-	-	1	21	
Bibliothek UG: Einbinder- und Archiv-Raum, EDV-Raum, Archiv, Magazin, Abstellr., Büro Bibliothek UG: Einbinder- und Archiv-Raum, EDV-Raum, Archiv 1+2, Abstellr., Regallager	6	140	6	155	+ 11%
Nasszellen UG: WC-Anlagen 1+2 Nasszellen UG: WC-Anlagen 1-4, Putzraum 1+2	2	12	6	27	-
Verbindung UG: Erschliessungen/Korridore	-	20	-	33	-
Ludothek UG:	9	136	9	184	+ 35%
Ludothek UG: Gesamtfläche inkl. Büro und Korridor	9	136	9	184	-
Total Bibliothek und Ludothek EG + UG:	21	897	28	1 336	+ 49%

2.7. Konstruktion und Material

Bestand:

Die bestehenden Gebäude sind in Massivbauweise erstellt. Damit ein grosser Kundenraum mit diversen Nischen entstehen kann, können die nicht statischen Wände an der Bankstrasse 13 problemlos abgebrochen werden. Die notwendigen statischen Abbrüche in Zusammenhang mit dem Zwischenbau werden wieder auf der bestehenden Statik in Massivbauweise aufgebaut. Die daraus resultierenden Anpassungsarbeiten der Oberflächen (Boden-Wand-Decke) werden vorgenommen.

Die Betriebseinrichtungen (Medienregale und dgl.) werden in den Kundenräumlichkeiten angepasst und z. T. neu angeschafft.

Die für den Betrieb notwendigen Haustechnikanlagen (Heizung, Elektro und Sanitär) inkl. Informatikverkabelung werden den Bedürfnissen angepasst.

Neubauvolumen:

Der neue eingeschossige Zwischenbau (inkl. Teile des bestehenden hinteren Zwischentraktes) wird in Massivbauweise ausgeführt. Da die vergrösserte Nutzfläche (ein Raumvolumen) im Erdgeschoss aus feuerpolizeilichen Vorgaben als ein Brandabschnitt betrachtet werden kann, sind keine zusätzlichen Brandschutzmassnahmen (Brandmeldeanlage etc.) notwendig.

2.8. Hindernisfreies Bauen

Alle Erschliessungen sind hindernisfrei geplant. An der Bankstrasse 13 wird im Untergeschoss ein neues «Behinderten-WC» eingerichtet, welches über den bestehenden Personenlift erschlossen ist.

2.9. Energiekonzept

Das gesamte Projekt basiert auf der bestehenden Haustechnik in beiden Liegenschaften. Die notwendigen Erweiterungen der Haustechnikanlagen werden jeweils an den bestehenden Anlagen der beiden Gebäude an der Bankstrasse 13 und 17 angeschlossen. Der Neubauteil wird gemäss den aktuellen energetischen Vorgaben erstellt.

Da die Grundeigentümerin der Bankstrasse 17 im gleichen Zeitraum der geplanten Erweiterung mit der Attikadachsanierung auch eine konventionelle Fassadensanierung durchführt, wird auf eine Ausführung in Minergie-Standard verzichtet. Da sich die Bibliothek im Erdgeschoss in einem grossen Raum und zwei bestehenden Gebäuden (Mietobjekt / Stockwerkeigentümergeinschaft) befindet, ist eine Umsetzung in Minergie-Standard (kontrollierte Lüftung / alte Haustechnikanlage) kompliziert und es müssten beide Grundeigentümer bei der Realisierung mithelfen und mitfinanzieren. Dabei würden unverhältnismässig hohe Kosten entstehen, welche sich auch in den Mietzinsen auswirken würden.

2.10. Aussenraum

Mit dem neuen Zwischenbau wird der bestehende Aussenraum längs der Bankstrasse aufgewertet. Die nötigen Veloabstellplätze sind beim westlichen Treppenabgang beim Gebäude Bankstrasse 17 geplant.

2.11. Kunst am Bau

Da die Baumassnahmen zu einem erheblichen Teil im Mietobjekt an der Bankstrasse 17 erfolgen, wurde ein reduzierter Betrag von 15 000 Franken im Kostenvoranschlag für die Umsetzung «Kunst am Bau» berücksichtigt.

2.12. Bauablauf

Im September soll in der ersten Etappe, nach dem Auszug der Paul-Kläui-Bibliothek an der Bankstrasse 13 mit den Umbau- und Erweiterungsarbeiten begonnen werden. In der zweiten Etappe im November folgt der Neubau des eingeschossigen Zwischenbaus und die anschliessenden Sanierungs- und Renovationsarbeiten in den Räumlichkeiten im Mietobjekt an der Bankstrasse 17. Der Betrieb der

Stadt- und Regionalbibliothek in den neuen, erweiterten Räumlichkeiten an der Bankstrasse 13 und 17 soll Ende Dezember 2007 wieder aufgenommen werden können.

Terminprogramm:

Baueingabe	Juni 2007
Genehmigung Baukredit durch den Gemeinderat	25. Juni 2007
Baubeginn 1. Etappe	September 2007
Baubeginn 2. Etappe	November 2007
Bezug der Räumlichkeiten	Dezember 2007
Einweihung	Januar 2008

2.13. Betrieb während der Bauzeit

Der Betrieb wird während der ersten Etappe der Bauarbeiten (September – Oktober) in den bestehenden Räumlichkeiten an der Bankstrasse 17 mit einer reduzierten Fläche gewährleistet sein. In der 2. Phase (November-Dezember) wird die Bibliothek für voraussichtlich ca. 1-2 Monate geschlossen sein.

3. Kostenvoranschlag

Das beauftragte Büro Aebi Architekten, Uster, erarbeitete einen detaillierten Kostenvoranschlag. Die Grundlage dafür bilden die Projektpläne und der detaillierte Baubeschrieb, welcher mit den entsprechenden Massenauszügen und Richtpreisen hinterlegt ist.

Die Erstellungskosten für die Erweiterung der Stadt- und Regionalbibliothek Uster teilen sich wie folgt auf:

BKP	Beschrieb	Kosten		%
		Fr.		
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	193 000	8
2	Gebäude	Fr.	1 506 000	62
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	9 000	-
4	Umgebung	Fr.	85 000	3
5	Baunebenkosten / Unvorhergesehenes	Fr.	137 000	6
9	Ausstattung	Fr.	510 000	21
1-9	Total Anlagekosten (inkl. MWST)	Fr.	2 440 000	100

Die Eckdaten des Kostenvoranschlages sind:

Baukostenstand	1. April 2007
Zürcher Index der Wohnbaukosten	1. April 2006 / 101.6 Pkt.
Gliederung	nach BKP (Baukostenplan)
Kostengenauigkeit	± 10%
Projektstand	7. Mai 2007
nicht enthalten ist:	Bauteuerung ab 1. April 2007

Als Vergleich zur ursprünglich geplanten Erweiterung der Stadt- und Regionalbibliothek in den bestehenden Räumlichkeiten der Bankstrasse 17 + 13 (ohne Zwischenbau), teilen sich die Erstellungskosten nach Gebäudeteilen in ca. Franken wie folgt auf:

Teil	Beschrieb	Kosten		%
		Fr.		
A	Bankstrasse 17	Fr.	1 227 000	50
B	Bankstrasse 13	Fr.	647 000	27
A+B	Zwischentotal	Fr.	1 874 000	77
C	Zwischenbau	Fr.	566 000	23
A-C	Total Anlagekosten (inkl. MWST)	Fr.	2 440 000	100

4. Folgekostenberechnung

Bruttoinvestitionen	Fr.	2 440 000
Abzüglich verbindlich zugesicherte Einnahmen ¹⁾	Fr.	0
Nettoinvestitionen	Fr.	2 440 000
Kapitalfolgekosten ²⁾		
Berechnung gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt		
10 % der Nettoinvestitionen	Fr.	244 000
Berechnung mit marktüblicher Verzinsung ³⁾	Fr.	145 000
Betriebliche Folgekosten		
Gemäss separater Berechnung ⁴⁾	Fr.	107 500
Personelle Folgekosten ⁵⁾	Fr.	9 000
Investitionsfolgekosten ⁶⁾	Fr.	0
Zwischentotal	Fr.	261 500
Abzüglich Investitionsfolgeerträge ⁷⁾	Fr.	31 000
Total Folgekosten	Fr.	230 500

¹⁾ Für die Investitionen dieser Baumassnahme werden durch den Kanton Zürich keine Staatsbeiträge (Subventionen) ausbezahlt.

²⁾ Abschreibung und Verzinsung

³⁾ Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 5 % ausgegangen. Die Berechnung mit marktüblicher Verzinsung beruht auf den aktuell günstigen Zinsen (rund 3 %) und berücksichtigt eine Zeitdauer von 20 Jahren.

⁴⁾ Zusätzliche wiederkehrende Kosten von: Nebenkosten Bankstrasse 13, Medienanschaffungen und Medienausrüstungen, Informatik und Sachaufwand

⁵⁾ Die personellen Folgekosten ergeben sich aufgrund der Erweiterung der Stadt- und Regionalbibliothek in die zusätzlichen Räumlichkeiten an der Bankstrasse 13 nur für den zusätzlichen Reinigungsaufwand. Der Bibliotheksbetrieb wird mit dem heute vorhandenen Personal weiter betrieben.

⁶⁾ Da die Mietzins-Mehraufwendungen durch den neuen Mietvertrag ab 1. Juli 2008 mit einer Anpassung an einen ortsüblichen Mietzins mit einem separaten Kredit von insgesamt 224 430 Franken durch den Gemeinderat genehmigt wird, sind diese Kosten nicht Bestandteil der Folgekostenberechnung.

⁷⁾ Zusätzliche Erträge: Benutzungsgebühren und Staatsbeiträgen

Finanzplanung:

Im vom Gemeinderat am 4. Dezember 2006 genehmigten Voranschlag bzw. Finanzplan ist das vorliegende Projekt im 2007 mit insgesamt 1 620 000 Franken enthalten.

5. Kostendeckungsgrad

Nach der Erweiterung der Stadt- und Regionalbibliothek ist mit folgenden Betriebskosten zu rechnen:

Aufwand:	1'403'000 Fr.	(inkl. interne Verrechnungen)
Ertrag:	397'000 Fr.	(inkl. interne Verrechnungen)
Aufwandüberschuss:	1'006'000 Fr.	(inkl. interne Verrechnungen)

Der Kostendeckungsgrad dürfte in Zukunft 28% (inkl. Kantonsbeitrag*) bzw. 21% (ohne Kantonsbeitrag) betragen. Im Vergleich mit den aktuellen Werten (27.7% bzw. 20.0% im Jahr 2006) ist also mit einer leichten Erhöhung des Kostendeckungsgrades zu rechnen. Nebst des gesteigerten Aufwandes ist auch mit einer Erhöhung des Ertrages durch eine verstärkte Nachfrage zu rechnen.

* Kantonsbeitrag

2006 hat sich der Kanton mit 94'000 Franken an der Stadt- und Regionalbibliothek beteiligt. Inskünftig dürfte der Staatsbeitrag 100'000 Franken betragen.

6. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den Gesamtbaukredit betreffend der Erweiterung der Stadt- und Regionalbibliothek – Bankstrasse 17 von 2 440 000 Franken inkl. MWST zu genehmigen.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:
Hansjörg Baumberger

Erdgeschoss

C1

Projekt V

- BCI - Regale 199 cm
- Bomefa - Regale 182 cm
- Neue Regale
- Möblierung
- Schreiner

