



Vorlage an das Stadtparlament

vom 23. Februar 2006

Nr. 1550

Freihandbibliothek / Ludothek

Erweiterung der Freihandbibliothek an der Katharinengasse 11 und Umnutzung der Liegenschaft Rorschacher Strasse 31 für die Ludothek**1 Ausgangslage**

Die St.Galler Freihandbibliothek besteht seit 1969. Seit 1978 ist sie an zentraler Lage in den Räumlichkeiten des ehemaligen Katharinenklosters untergebracht. Das derzeit für Bibliothekszwecke zur Verfügung stehende Platzangebot beträgt rund 500 m². Die Räumlichkeiten sind für das ständig gewachsene Medienvolumen und in Anbetracht des hohen Publikumszuspruchs zu klein: Der Medienbestand hat sich seit dem Jahre 2000 von 21'000 auf 38'600 entwickelt; die Zahl der ausgeliehenen Medien hat sich in dieser Zeit von rund 136'800 auf 284'000 mehr als verdoppelt. Der Bestand wird im Schnitt siebenmal pro Jahr ausgeliehen. Die Öffnungszeiten wurden von 31 Wochenstunden im Jahre 2000 auf 39 Wochenstunden ausgedehnt. Zusammen mit der Freihandbibliothek ist heute auch die Ludothek im 1. Obergeschoss der Katharinengasse 11 untergebracht. Sie beansprucht im Gebäudekomplex St.Katharinen eine Fläche von ca. 90 m². Die Ludothek stellt ein attraktives Spieleangebot bereit, das vor allem von weniger finanzkräftigen Familien genutzt wird.

Der Stadtrat hat in seiner Antwort auf die Interpellation „Lesen ist Bildung – Bildung ist Lesen“ (SRB Nr. 4879 vom 3. August 2004) den Stellenwert der Freihandbibliothek und der Ludothek ausdrücklich anerkannt. Mit Blick auf den Wunsch der Freihandbibliothek nach einer namhaften Vergrößerung des Raumangebots hat er aber darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund der kantonalen Absichten im Bereich der Bibliotheken Zurückhaltung angebracht ist. Bevor die Stadt weitere Verpflichtungen eingehe, bedürfe es grundsätzlicher Klärungen über die Pläne des Kantons für die Umsetzung des Konzepts „Neue Kantonsbibliothek“. Eine Zwischenlösung für die Raumbedürfnisse der Freihandbibliothek dürfe ein kommendes Bibliotheks-Gesamtprojekt nicht präjudizieren. Als Lösung für die dringendsten Raumbedürfnisse der Freihandbibliothek hat der Stadtrat den Umzug der Ludothek ins ehemalige Café Burkart an der Rorschacher Strasse 31 vorgeschlagen. Freihandbibliothek wie



Ludothek erhielten dadurch ein vergrössertes Raumangebot. Am 26. April 2005 hat der Stadtrat die Ausarbeitung je eines Projektes für die Erweiterung der Freihandbibliothek an der Katharinengasse 11 sowie für die Auslagerung der Ludothek an die Rorschacher Strasse 31 beschlossen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Projektes wurden Abklärungen mit der Gemeinnützigen und Hilfsgesellschaft (GHG) und der Freien Evangelischen Gemeinde (FEG) über die zusätzlichen Raumangebote in den beiden Gebäuden der GHG und FEG für die Freihandbibliothek vorgenommen. Mit der FEG konnte eine Vereinbarung getroffen werden, zusätzliche Räume im 1. Obergeschoss mietweise zu übernehmen. Damit ist die ganze Freihandbibliothek auf einer Ebene angeordnet, was bezüglich der Erschliessung sowie betrieblich besser ist als eine Zusatzfläche im Dachgeschoss der GHG. Das Raumangebot der Freihandbibliothek wird mit dem Auszug der Ludothek und den Räumen der FEG um knapp 175 m² erweitert. Der Ludothek stehen im Erdgeschoss des ehemaligen Café Burkart neu 180 m² Ausleihräume und im 1. Obergeschoss Nebenräume für Lager, Reparaturen und Besprechungszimmer von 80 m² zur Verfügung.

2 Projekte

2.1 Katharinengasse 11, Erweiterung Freihandbibliothek

Das Raumangebot der Freihandbibliothek wird um die Fläche der Ludothek und die zugemietete Fläche der FEG im 1. Obergeschoss erweitert. Die räumliche Situation wird damit mittelfristig wesentlich verbessert. Die Medien können übersichtlicher aufgestellt werden und der Benutzerstrom kann sich besser in den Räumen verteilen. Die betrieblichen Abläufe und damit auch die Dienstleistungen für die Kunden können spürbar verbessert werden.

Baulich bedingt dies im 1. Obergeschoss der FEG den Durchbruch zu den Räumen der FEG und deren Umgestaltung in einen Bibliotheksraum, sowie Ergänzungen und Anpassungen im Bereich des Brandschutzes. Zu den Massnahmen gehören die Abbrüche und Baumeisterarbeiten sowie Anpassungen an den Elektro- und Heizungsinstallationen. Ein grosser Anteil der Kosten entfällt auf die Ausbauarbeiten, zu denen Gipser-, Schreiner- und Malerarbeiten sowie Bodenbeläge zählen. Im Weiteren sind die Ergänzungen der Ausstattung, der Plattformlift und die Honorare mit eingerechnet.



2.2 Rorschacher Strasse 31, Umnutzung Ludothek

Die Liegenschaft Rorschacher Strasse 31 u.a. mit dem ehemalige Café Burkart wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 17. Mai 2003 (Nr. 5310) und mit Zustimmung der Liegenschaftskommission ins Finanzvermögen erworben. Die bisherige Nutzung als Café könnte aber nur durch eine beträchtliche Investition in die Infrastruktur (gesundheitsspolizeiliche Auflagen) weitergeführt werden.

Mit den berechtigten Ausbaubedürfnissen der Freihandbibliothek an der Katharinengasse 11 hat sich für die Ludothek die Frage eines neuen Standortes gestellt. Nach dem Kauf des ehemaligen Cafés Burkart bietet sich dieser Standort nun als geeignete Lösung an. Obwohl die zentrale Lage am heutigen Standort von den Betreiberinnen als ideal bezeichnet wird, bietet der Umzug an die Rorschacher Strasse 31 der Ludothek auch Vorteile. In unmittelbarer Nähe des Gebäudes ist die Bushaltestelle „Stadttheater“, sind öffentliche Parkplätze vorhanden und befindet sich der Stadtpark mit Kinderspielplatz. Die direkte Zufahrt für Anlieferungen, die ebenerdige Erschliessung, der eigenständige, gegen aussen sichtbare Standort (Schaufenster) und die Verdoppelung der Ausleihräume mit den zusätzlichen Räumen im 1. Obergeschoss für Lager, Reparaturen und Besprechungszimmer machen diese Lösung zusätzlich attraktiv.

Baulich erfordert dies Vorbereitungsarbeiten, die Umgestaltung des Erdgeschosses in Ausleihräume und die Herstellung der Nebenräume im 1. Obergeschoss für die vorgesehene Nutzung für Reparaturen, Besprechungen, Lager etc. Zu den baulichen Massnahmen gehören die Abbrüche, die Baumeisterarbeiten sowie die Anpassungen an den Elektro- und Heizungsinstallationen. Ein grosser Anteil der Kosten entfällt auf die Ausbauarbeiten, zu denen Gipser-, Schreiner- und Malerarbeiten sowie die Bodenbeläge zählen, sowie auf die Ergänzungen und die Anpassungen im Bereich des Brandschutzes. Im Weiteren sind die Ausstattung und die Honorare mit eingerechnet.

3 Behindertengerechtes Bauen

Die Zugänglichkeit zu den Gebäuden wird gewährleistet und ist mit Procap besprochen worden. Dazu werden bauliche Massnahmen getroffen, wie der Einbau eines Plattformliftes an der Katharinengasse 11 und Einbauten und Ergänzungen der WC-Anlagen.

4 Kosten

Nach detaillierten Kostenvoranschlägen der Architekten, Preisstand April 2005, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:



4.1 Katharinengasse 11, Freihandbibliothek

BKP	2	Gebäude		Fr.	246'000.--
	21	Rohbau 1	Fr.	42'000.--	
	23	Elektroanlagen	Fr.	15'000.--	
	24	Heizanlage	Fr.	3'000.--	
	27	Ausbau 1	Fr.	101'000.--	
	28	Ausbau 2	Fr.	42'000.--	
	29	Honorare	Fr.	43'000.--	
BKP	3	Transportanlagen		Fr.	15'000.--
BKP	5	Baunebenkosten		Fr.	4'000.--
BKP	6	Unvorhergesehenes (10 % vom BKP 2)		Fr.	25'000.--
BKP	7	Anpassungen angrenzende Räume		Fr.	14'000.--
BKP	9	Ausstattung		Fr.	116'000.--

Total erforderlicher Kredit Erweiterung (inkl. 7.6 % MwSt.)**Fr. 420'000.--****4.2 Rorschacher Strasse 31, Ludothek**

BKP	1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	20'000.--
BKP	2	Gebäude		Fr.	372'000.--
	21	Rohbau 1	Fr.	72'000.--	
	22	Rohbau 2	Fr.	25'000.--	
	23	Elektroanlagen	Fr.	39'000.--	
	24	Heizanlage	Fr.	13'000.--	
	25	Sanitäranlagen / Teeküche	Fr.	25'000.--	
	27	Ausbau 1	Fr.	74'000.--	
	28	Ausbau 2	Fr.	76'000.--	
	29	Honorare	Fr.	48'000.--	
BKP	4	Umgebung		Fr.	3'000.--
BKP	5	Baunebenkosten		Fr.	15'000.--
BKP	6	Unvorhergesehenes (10 % von BKP 2)		Fr.	35'000.--
BKP	9	Ausstattung		Fr.	95'000.--

Total erforderlicher Kredit Umnutzung (inkl. 7.6 % MwSt.)**Fr. 520'000.--****4.3 Zusammenfassung**

Erweiterung Freihandbibliothek Katharinengasse 11	Fr.	420'000.--
Umnutzung Ludothek Rorschacher Strasse 31	Fr.	520'000.--

Gesamtkosten (inkl. 7.6 % MwSt.)**Fr. 940'000.--**

Das Gebäude Katharinengasse 11 gehört zum Verwaltungsvermögen. In der Investitionsplanung 2006 ist für die Erweiterung der Freihandbibliothek ein Betrag von gesamthaft Fr. 300'000.– enthalten. Bei dieser Kostenschätzung für die Investitionsplanung wurden keine Ausstattungsaufwendungen für die Freihandbibliothek berücksichtigt.

Das Gebäude Rorschacher Strasse 31 gehört zum Finanzvermögen. Für die Kosten im Zusammenhang mit dem neuen Standort der Ludothek an der Rorschacher Strasse sind in der Investitionsplanung keine Beträge eingesetzt, dies entsprechend den üblichen Regeln für die Liegenschaften im Finanzvermögen mit dem grundsätzlichen Prinzip der Eigenfinanzierung. Im vorliegenden Falle ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein Teil der Aufwendungen für die Umnutzung der Liegenschaft nicht als wertvermehrend aktiviert werden kann, sondern spezifisch für die besonderen Anforderungen der Ludothek anfällt. Dazu gehören namentlich die Kosten für die Ausstattung, für die Behindertenzugänglichkeit, für spezielle Beleuchtungen, besondere Einrichtungen wie die Teeküche etc. Insgesamt betrifft dies Fr. 220'000.–; die weiteren Fr. 300'000.– können aktiviert und über die Mietzinseinnahmen verzinst werden. Die Bruttorendite der Liegenschaft beträgt so 6.7 %.

5 Betriebskosten

5.1 Freihandbibliothek

Die Freihandbibliothek hat am 16. Juni 2005 ein Gesuch um Erhöhung der jährlichen Subvention gestellt. Der deutlich höhere Medienbestand, die Verdoppelung der ausgeliehenen Medien sowie die längeren Öffnungszeiten haben bereits 2005 die Schaffung einer zusätzlichen 40 % - Stelle nötig gemacht. Um den Betrieb auch in den erweiterten Räumlichkeiten gewährleisten zu können, ist eine weitere massvolle Erhöhung des Personalbestandes unumgänglich. Der Stadtrat hat deshalb am 23. August 2005 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtparlaments zum Baukredit betreffend Erweiterung und Umnutzung von Freihandbibliothek und Ludothek sowie zum Voranschlag 2006 eine Erhöhung der Subvention um Fr. 75'000.– von derzeit Fr. 370'000.– auf Fr. 445'000.– jährlich beschlossen. Die Betriebskosten für jene ca. 85 m², die zusätzlich von der FEG zugemietet werden sollen, müssen durch diese Subvention ebenfalls gedeckt sein. Die Situation soll in drei Jahren neu beurteilt werden, wenn Erfahrungen mit den betrieblichen Änderungen und neue Erkenntnisse über die Umsetzung des Konzepts „Neue Kantonsbibliothek“ vorliegen. Die Freihandbibliothek ist bereit, ihrerseits die Erträge zu optimieren und in den nächsten drei Jahren zusätzlich Fr. 30'000.– aus eigenen Mitteln für den Betrieb aufzuwenden.

Der mit der GHG bestehende Mietvertrag für die Fläche von 215 m² ist per Ende 2004 ausgelaufen. Die Verhandlungen haben ergeben, dass für diese Fläche ein neuer Mietvertrag



auf der Basis von Fr. 170.– pro m2, für eine feste Vertragsdauer von fünf Jahren und einer Verlängerungsoption von zwei mal fünf Jahren abgeschlossen werden kann. Die bisherigen Mietkosten inkl. Verzinsung und Amortisation belaufen sich auf total Fr. 26'000.– resp. Fr. 120.– pro m2.

Die Netto-Mietkosten für die Erweiterungsfläche von ca. 85 m2 von der FEG belaufen sich auf Fr. 150.– pro m2, total somit ca. Fr. 12'750.–. Da die FEG an einem anderen Standort ein neues Zentrum baut und diese Liegenschaft in ca. zwei Jahren zum Verkauf steht, ist der Abschluss des Vertrages für eine feste Mietdauer nicht möglich. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate jeweils auf ein Monatsende ausgenommen Ende Dezember.

5.2 Ludothek

Unter dem nämlichen Vorbehalt der Zustimmung des Stadtparlaments zum Bauprojekt und zum erforderlichen Kredit hat der Stadtrat eine Erhöhung des jährlichen Betriebsbeitrages an die Ludothek um Fr. 40'000.– auf neu Fr. 90'000.– jährlich beschlossen. Diese Erhöhung ist ausgewiesen aufgrund der Neubelastung durch die Miet-, Neben- und Reinigungskosten sowie durch die zusätzliche Öffnung der Ludothek am Samstagvormittag. Im Voranschlag 2006 wurde für die Freihandbibliothek sowie für die Ludothek ein pro rata-Betrag eingesetzt, da die Räumlichkeiten frühestens Mitte Mai zur Verfügung stehen werden.

Der Ludothek wurde am heutigen Standort lediglich die Verzinsung und Amortisation der Ausbaukosten, welche durch den Vermieter übernommen worden sind, belastet. Der Mietzins für die Rohbaufläche wurde der Freihandbibliothek belastet, da diese Fläche ursprünglich Teil der Freihandbibliothek war und beim Einbau der Ludothek auf die Erhebung eines Mietzinses verzichtet worden ist. Der Netto-Mietzins für die Fläche des ehemaligen Cafés Burkart inkl. WC-Anlagen und die Fläche im 1. Obergeschoss sowie Lager im Untergeschoss beträgt Fr. 2'490.– im Monat, total somit Fr. 29'880.– im Jahr. Dazu kommen Nebenkosten von Fr. 4'920.–.

6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Erweiterung der Freihandbibliothek an der Katharinengasse 11 und die Umnutzung der Liegenschaft Rorschacher Strasse 31 für die Ludothek wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von Fr. 940'000.– erteilt.
2. Die Kosten für die Erweiterung der Freihandbibliothek an der Katharinengasse 11 von Fr. 420'000.– sowie die nicht aktivierbaren Kosten für die Umnutzung der Rorschacher



Strasse 31 für die Ludothek von Fr. 220'000.– werden dem Verwaltungsvermögen belastet (Konto 62.5039.930). Der weitere Kostenanteil von Fr. 300'000.– für die Umnutzung Rorschacher Strasse 31 wird im Finanzvermögen aktiviert (Konto J1028.XXX).

3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situation Foto Grundrisse

Konto: 62.5039.930

