

1415 Postulat (SP, Grüne) "Altes Schulhaus Schliern"

Abschreibung; Direktion Bildung und Soziales

Bericht des Gemeinderates an das Parlament

Die Motion wurde am 09. Februar 2015 vom Parlament als Postulat erheblich erklärt.

1. Ausgangslage

Mit diesem Vorstoss wurde gefordert, dem Parlament zusammen mit einem allfälligen Verkaufsvertrag für das alte Schulhaus Schliern an der Gaselstrasse 2 mindestens eine Variante zur Sanierung vorzulegen, bei der das Schulhaus im Eigentum der Gemeinde Köniz bleibt. Dabei soll insbesondere eine Vergabe im Baurecht, eine öffentliche Nutzung und eine Vermietung an eine Institution im Dienste der Öffentlichkeit geprüft werden. Ebenfalls interessant und zielgerichtet könnte ev. eine gemischte Nutzung mit einem gewerblichen Teil im Erdgeschoss sein.

2. Nutzungsbeschränkung

Die Parzelle Köniz / 8124 gehört baurechtlich zur Kernzone, Bauklasse IIIb. Diese würde zwar diverse Nutzungsarten vorsehen und das Nutzungsmass wäre nicht durch eine Ausnutzungsziffer beschränkt. Die Parzelle gehört aber gleichzeitig in den Perimeter der Überbauung Schliern Süd, welcher das gesamte Zentrum Schliern erfasst. Gemäss dem Umlagevertrag von 1986, welcher der baurechtlichen Grundordnung vorgeht, sind aber nur insgesamt 874 m² BGF Wohnnutzung möglich. Die heutige Nutzung als Jugend- und Quartiertreff etc. wäre gemäss dem bestehenden Vertrag eigentlich nicht vorgesehen.

Möchte man das alte Schulhaus einer anderen Nutzung als der Wohnnutzung zuführen, müsste man entweder den bestehenden Umlagevertrag mit allen 18 Vertragspartnern entsprechend abändern (es braucht die Zustimmung aller Partner) oder man löst die Parzelle aus dem Umlagevertrag heraus, was ebenfalls die Zustimmung aller Vertragspartner voraussetzt. Dabei ist es schwer zu beurteilen, ob und in welcher Zeit dies gelingen würde.

3. Investitionsbedarf für eine Gesamtanierung des alten Schulhauses bei öffentlicher und ev. Schulnutzung / Variante Ersatzneubau

Wenn das von der kantonalen Denkmalpflege erhaltenswert eingestufte Gebäude weiterhin eine öffentliche Nutzung wie z.B. den Jugend- und Quartiertreff, Büro Jugendarbeit, Spielgruppe, Ludothek, Kita, Ortsverein, Elternclub und Vermietungen an die Musikschule und den Verein La Terza Età beherbergen soll (Idee eines Generationenhauses), resp. bei Platzmangel in der Schule Blindenmoos auch gut als Tagesschule umgenutzt werden kann, ist eine Gesamtanierung des Gebäudes sinnvoll.

Die Abteilung Gemeindebauten hat die Kosten für eine Gesamtanierung berechnet (Kostengenauigkeit +-10%):

Kostenberechnung (BKP 1-stellig):

1 Vorbereitungsarbeiten	60'000
2 Gebäude inkl. Honorare	1'745'000
3 Betriebseinrichtungen	40'000
4 Umgebung	185'000
5 Baunebenkosten	45'000
6 Reserve 10%	215'000
9 Ausstattung	60'000

Gesamtanlagekosten inkl. Reserve 2'350'000

Die Kosten können aufgrund der gut vergleichbaren Kennzahlen „Abrechnungskosten Gesamtanierung altes Schulhaus Niederwangen“ präzise berechnet werden.

Da die Umnutzung innerhalb der bestehenden Gebäudestrukturen schwierig ist, soll neben der Sanierung auch die Variante eines Ersatzneubaus mit der Kantonalen Denkmalpflege geprüft werden. Mit einem qualitativ hochstehenden Projekt könnte der erhaltenswerte Bau ersetzt werden. Nutzungen im sanierten „Alten Schulhaus“ oder im Ersatzneubau sollten die bestehenden Nutzungen am „Dorfplatz“ idealerweise sinnvoll ergänzen.

4. Verkauf der Liegenschaft

Bei einem Verkauf mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten, dem heutigen baulichen Zustand und den bestehenden Auflagen wegen des Denkmalschutzes könnte mit einem Verkaufsertrag von ca. CHF 800'000.00 gerechnet werden.

5. Verschiedene Nutzungen im Gebäude und Aufteilung in Stockwerkeigentum

Wirtschaftlich und für eine Aufwertung des Ortsteils Schliern interessant wäre ein Neubau. Im Erdgeschoss könnte z. B. ein Detailhandel das lokale Angebot sinnvoll ergänzen. Weiterhin Platz finden sollen zudem der bestehende Jugendtreff (Discoraum 60 m² / Aufenthaltsraum 100 m² / Küche 50 m² / Toiletten), ein Büro für 2 Personen (40 m²) sowie die Möglichkeit, einen Mittagstisch etc. zu führen (insgesamt ca. 200-300 m²). Solche Nutzungen setzen voraus, dass der Umlegungsvertrag angepasst wird oder dass die Parzelle Köniz / 8124 aus dessen Perimeter entlassen wird. Die dafür notwendigen Vertragsverhandlungen werden einige Zeit beanspruchen.

6. Konzept zur Aufwertung des öffentlichen Raumes im Ortszentrum Schliern (Dorfplatz, altes Schulhaus, Verkehrswege)

Es erscheint sinnvoll, dass die Gemeinde Köniz nicht isolierte Einzelmassnahmen umsetzt, sondern ein Konzept zur Aufwertung des öffentlichen Raumes im Ortszentrum Schliern erstellt. Dies soll sowohl bauliche Massnahmen für den Dorfplatz und die zukünftige Ausgestaltung des Areals „altes Schulhaus“ umfassen.

Um das bereits bestehende Raumprogramm zu erstellen, ist eine Zusammenarbeit mit dem Ortsverein, dem lokalen Gewerbe und den Liegenschaftseigentümern unabdingbar. Da in dieses Projekt mehrere Direktionen involviert sind, braucht es eine direktionsübergreifende Projektorganisation.

7. Fazit / weiteres Vorgehen

Um ein planerisches Konzept für das Ortszentrum Schliern ausarbeiten zu können, ist eine Anpassung des Umlegungsvertrages oder eine Entlassung der Parzelle 8124 aus dessen Perimeter Voraussetzung. Diesbezügliche Verhandlungen werden durch die Liegenschaftsverwaltung geführt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Postulat wird abgeschrieben.

Köniz, 11. Mai 2016

Der Gemeinderat

Beilage

- Beantwortung 1415 Motion (SP, Grüne) „Altes Schulhaus Schliern“

Parlamentssitzung 9. Februar 2015

Traktandum 5

1415 Motion (SP, Grüne) "Altes Schulhaus Schliern"

Beantwortung; Direktion Bildung und Soziales

Vorstosstext

Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Parlament zusammen mit einem allfälligen Verkaufsvertrag für das alte Schulhaus Schliern mindestens eine Variante zur Sanierung vorzulegen, bei der das Schulhaus im Eigentum der Gemeinde Köniz bleibt. Dabei soll insbesondere eine Vergabe im Baurecht, eine öffentliche Nutzung und eine Vermietung an eine Institution im Dienste der Öffentlichkeit geprüft werden.

Begründung

Anlässlich der Parlamentssitzung vom 23. Juni 2014 informierte der für die Liegenschaften zuständige Gemeinderat, das alte Schulhaus Schliern könne seit dem Brand im Januar 2014 aufgrund von entdeckten Sicherheitsmängeln nur noch sehr beschränkt genutzt werden und den Mietern (Ludothek und Spielgruppe) sei gekündigt worden. Der Gemeinderat sei zum Schluss gekommen, der finanzielle Aufwand für eine Sanierung sei zu hoch und deshalb für die Gemeinde nicht tragbar. Zudem sei das Schulhaus strategisch nicht von grosser Bedeutung und man plane deshalb, die Liegenschaft an den Meistbietenden zu verkaufen.

Das alte Schulhaus ist eines der letzten Gebäude, das vom Bauerndorf Schliern noch übriggeblieben ist. Es liegt zentral, ist auch heute noch eines der identitätsstiftenden Gebäude von Schliern und hat für viele Schliernerinnen und Schlierner eine emotionale Bedeutung. All dies verlangt eine eingehende und sorgfältige Prüfung der zukünftigen Nutzung des alten Schulhauses. Insbesondere sollen die geschätzten Kosten der Sanierung nicht das einzige Entscheidungskriterium sein.

Zudem würde die Gemeinde mit dem Verkauf dieser wichtigen Parzelle im Zentrum von Schliern massgebenden Einfluss verlieren. Die Aufwertung des Zentrum ist schon lange geplant, aber auch aufgrund der verschachtelten Eigentümerverhältnisse schwer umzusetzen.

Weiter fehlen in Schliern geeignete Räume für Kinderbetreuung (Spielgruppe oder Kitas). Mit der Sanierung des alten Schulhauses und der Vermietung an eine entsprechende Institution könnte diese Lücke gefüllt werden.

Eingereicht

18. August 2014

Unterschrieben von 28 Parlamentsmitgliedern

Annemarie Berlinger-Staub, Iris Widmer, Ruedi Lüthi, Christoph Salzmann, Elena Ackermann, Stephanie Staub-Muheim, Vanda Descombes, Christian Roth, Martin Graber, Markus Willi, Hugo Staub, Jan Remund, Mathias Rickli, Casimir von Arx, Thomas Marti, Barbara Thür, Hermann Gysel, Toni Eder, Erica Kobel-Itten, Beat Haari, Heidi Eberhard, Bernhard Bichsel, Hanspeter Kohler, Bruno Schmucki, Heinz Nacht, Thomas Verdun, Stefan Lehmann, Bernhard Zaugg

Antwort des Gemeinderates

Ausgangslage

Bis Anfang 2001 war im alten Schulhaus in Schliern noch der Kindergarten integriert. Andere Nutzer waren die Jugendarbeit (Schlierntreff) und die Ludothek, zudem wurden Räume für verschiedene Anlässe z.B. durch die Kirche, die Vereine oder Private gemietet. Hinsichtlich des Auszugs des Kindergartens im Januar 2001 wurde die Möglichkeit geprüft, das Gebäude künftig als Gemeinschaftszentrum für verschiedene Nutzer bereitzustellen. Es erwies sich jedoch als schwierig, eine geeignete Trägerschaft zu finden. Zudem wurde festgehalten, dass sich das Gebäude teilweise in einem desolaten Zustand befindet, was die Nutzungsmöglichkeiten deutlich einschränkte. Für eine optimale Nutzung wäre bereits damals eine umfassende Sanierung nötig gewesen, was aus Kostengründen nicht in Betracht gezogen wurde.

Seither wurden die Räumlichkeiten weiterhin durch die Jugendarbeit, die Ludothek, eine Spielgruppe sowie verschiedene Vereine genutzt. Die Jugendarbeit übernahm zudem die Hauswarts- und Koordinationsfunktion.

Im Januar 2014 brach in den Räumen der Spielgruppe aufgrund eines defekten Elektroofens ein Brand aus. Ein Grossteil der Räume ist seither aus Sicherheitsgründen nicht mehr benutzbar. Sowohl die Spielgruppe wie auch die Ludothek mussten ausziehen. Einzig der Jugendtreff konnte seinen Betrieb wieder aufnehmen und wird als solcher auch rege wieder genutzt.

Nutzungsmöglichkeiten

Von Seiten der Gemeinde bestehen in Schliern aktuell verschiedene Raumansprüche. Namentlich sind dies die offene Kinder- und Jugendarbeit (Jugendtreff) sowie die Tagesschulen, die im Gebiet Schliern noch ein zu kleines Raumangebot aufweisen (Entlastung Schulanlage Blindenmoos). Diese Angebote müssen nicht zwingend im alten Schulhaus untergebracht werden, erfahrungsgemäss sind jedoch alternative Standorte verhältnismässig schwer zu finden. Wie sich der Bedarf dieser Angebote in den kommenden Jahren entwickeln wird, ist zurzeit noch schwer abschätzbar. Es ist aber davon auszugehen, dass dieser auch mittel- bis langfristig noch bestehen bleibt.

Andere gemeinnützige Angebote wie beispielsweise die Musikschule, eine Spielgruppe oder eine Kindertagesstätte sind grundsätzlich denkbar, wobei es sich dabei um Angebote handelt, die nur bedingt durch die Gemeinde vorausgeplant werden können (private Nutzung). Ob nach einer umfassenden Sanierung diesbezüglich noch ein Bedarf bestehen wird, ist daher ungewiss. Zudem sind insbesondere diese Mieter auf einen günstigen Mietzins angewiesen.

Vorstellbar wäre auch die Integration von Wohnungen oder Büroräumlichkeiten, wobei diese teilweise nur bedingt mit anderen Nutzungen (z.B. Kita oder Jugendtreff) vereinbar wären.

Welche Nutzungen künftig sowohl sinnvoll wie realisierbar wären, lässt sich erst beurteilen, wenn konkrete Pläne zur nötigen Gesamt-Sanierung vorliegen. Um ein kostengünstiges und bewilligungsfähiges Projekt realisieren zu können, müssen künftige Nutzungen der bestehenden Raumstruktur angepasst werden können.

Sanierungsmöglichkeiten

Aufgrund des heutigen Gebäudezustandes drängt sich eine Gesamt-Sanierung auf. Umbauten oder Erweiterungen sind bei den bestehenden Gegebenheiten eher nicht sinnvoll. Die Nutzungen sollen sich der Gebäudestruktur unterordnen (und nicht umgekehrt). Zudem müsste berücksichtigt werden, dass das Gebäude („Wohnhaus um 1900“) im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft ist (Torsituation zum Kern von Alt-Schliern). Die Kosten bei einer Gesamtsanierung dürften nach einer ersten Schätzung in jedem Fall über CHF 2'0 Mio. betragen.

Die Sanierung des Schulhauses Niederwangen hat im Vergleich Kosten von ca. CHF 3'3 Mio. verursacht. Für eine eingehende Abklärung der verschiedenen Sanierungsmöglichkeiten ist ein Projektierungskredit notwendig. Die Kosten dafür belaufen sich auf rund CHF 100'000.—.

Variante Verkauf resp. Abgabe im Baurecht

Die Motion beauftragt den Gemeinderat, dem Parlament gleichzeitig den Verkaufsvertrag zur Genehmigung und einen Sanierungskredit zur Bewilligung vorzulegen.

Nach Auffassung des Gemeinderates würde dieses Vorgehen das Verkaufsergebnis resp. den Baurechtszins negativ beeinflussen. Ein Kaufinteressent wüsste nämlich nicht, ob die Gemeinde nun tatsächlich verkaufen (resp. im Baurecht abgeben) will oder nicht. Unter diesen Umständen dürfte kaum jemand bereit sein, der Gemeinde einen guten Preis anzubieten. Es ist daher sinnvoll, zuerst zu entscheiden, ob saniert oder verkauft werden soll.

Ein Verkauf unter Vorgabe von Auflagen betreffend Sanierung und Nutzung, um sowohl das Gebäude als identitätsstiftendes Zentrum zu erhalten wie auch die Ansprüche an die Nutzung zu sichern, erachtet der Gemeinderat nicht als Option. Die Käufer müssten ihr Investment höher als zu den Selbstkosten verzinsen, um einen Gewinn erzielen zu können und sich für das eingegangene Risiko entschädigen lassen. Insbesondere bei den anhaltend tiefen Refinanzierungssätzen ist es für die Gemeinde rentabler, die Investition selber zu tätigen und die Räume zumindest zum Teil selber zu nutzen (z.B. Jugendtreff) oder mindestens kostendeckend weiter zu vermieten.

Bei einem Verkauf mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten, dem heutigen baulichen Zustand und den bestehenden Auflagen wegen des Denkmalschutzes könnte kaum mit einem Verkaufsertrag von mehr als CHF 800'000.00 gerechnet werden.

Wirtschaftlich interessant und zielgerichtet könnte ev. eine gemischte Nutzung mit einem gewerblichen Teil im Erdgeschoss sein. Allenfalls mit einem entsprechenden Teilverkauf des Erdgeschosses im Baurecht.

Fazit

Der Gemeinderat geht mit den Motionären grundsätzlich einig, dass das Gebäude des heutigen Schlierenträffs für das Zentrum von Schlieren identitätsstiftend ist. Es hat das Potential, ein attraktiver und lebendiger Ort im Zentrum von Schlieren zu werden. Damit es dies werden kann, sind jedoch beträchtliche Investitionen notwendig.

Der zukünftige Bedarf an Nutzungsmöglichkeiten kann zurzeit nicht abschliessend beurteilt werden. Dies erfordert eine vertiefte Abklärung bei potentiellen Interessenten.

Für die genauere Berechnung der Sanierungskosten bedarf es eines Projektierungskredites (evtl. Wettbewerb).

Mit den daraus gewonnen Erkenntnissen soll das Parlament über eine Sanierung, einen Verkauf oder eine Mischform beschliessen.

Der Vorstosstext verlangt, einen allfälligen Verkaufsvertrag vorzulegen. Für den Vertrag ist jedoch der Gemeinderat zuständig. Dem Parlament könnte nur der Sanierungskredit zur Bewilligung unterbreitet werden. Deshalb ist die Motion als Postulat erheblich zu erklären.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion wird als Postulat erheblich erklärt.

Köniz, 7. Januar 2015

Der Gemeinderat

Beilagen

- Motionsprüfung



Köniz, 2. September 2014 rc

1415 Motion (SP, Grüne) „Altes Schulhaus Schliern“

Gemäss der gemeinderätlichen Weisung HA 11 prüft der Gemeindeschreiber, ob der Gegenstand von eingereichten Motionen im ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates liegt. In diesem Fall käme einer Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

Die reglementarische Grundlage in Art. 53 Abs. 1 des Geschäftsreglements des Parlamentes:

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, einen bestimmten Beschluss- oder Reglementsentwurf vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen. Soweit der Gegenstand der Motion in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegt, kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu.

Mit der vorliegenden Motion wird der Gemeinderat beauftragt, dem Parlament zusammen mit einem allfälligen Verkaufsvertrag für das alte Schulhaus Schliern, Gaselstrasse 2, mindestens eine Variante zur Sanierung vorzulegen, bei der das Schulhaus im Eigentum der Gemeinde bleibt. Dabei soll insbesondere eine Vergabe im Baurecht, eine öffentliche Nutzung und eine Vermietung an eine Institution im Dienste der Öffentlichkeit geprüft werden.

Die Abteilung Gemeindebauten schätzt, dass für die Sanierung der Gebäudehülle (Isolation), der Gebäudetechnik (Heizung, Elektrik, Sanitär) und des Ausbaus (Küche, WC's, Bodenbeläge, Malerei) ein Betrag von mind. CHF 3 Mio erforderlich wäre. Gemäss Art. 47 GO beschliesst das Parlament unter Vorbehalt des fakultativen Referendums einmalige Ausgaben über 2 bis 5 Mio. Franken.

Fazit: Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag.

Cornelia Rauch
Stellvertretende Gemeindeschreiberin

