



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 25.02.2021

Amt: 69 Amt für Gebäudewirtschaft
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2020/69/131

TOP 4 TOP 1

Stadtbibliothek VHS Standortentscheidung und Ausblick; Beschluss

Sachverhalt:

In der Standortanalyse vom 29.03.2019 wurde die Bewertung der elf möglichen Standorte für die Stadtbibliothek und die vhs-Kempten anhand von folgenden Kriterien durchgeführt:

1. Grundstückseigentum
2. maximal entwickelbare Bruttogrundfläche
3. Nutzung
4. Planungsrecht
5. Denkmalschutz
6. Naturschutz
7. Stellplätze
8. Anbindung an ÖPNV
9. Erreichbarkeit durch MIV
10. Vor-/ Nachteile weicher Standortfaktoren

Im Stadtratsbeschluss vom 11.04.2019 wurden auf Basis der Analyse die zwei Standortvarianten Sparkassenquartier Königstraße und Schwaigwiesschulgelände als geeignet für eine Stadtbibliothek definiert.

Als geeigneter Standort im Sinne einer gemeinsamen Nutzung durch Stadtbibliothek und Volkshochschule wurde nur das Schwaigwiesschulgelände festgelegt.

Für die Volkshochschule als alleiniger Nutzer kam ebenfalls der Standort Schwaigwiesschulgelände in die engere Wahl.

Standortentscheidung

In einem zweiten Schritt wurde nun von der Verwaltung eine vertiefte Untersuchung der beiden ausgewählten Standorte durchgeführt:

- Auf beiden Standorten ist grundsätzlich die Errichtung der Stadtbibliothek möglich. Die synergetische Errichtung der Stadtbibliothek zusammen mit der vhs-Kempten ist jedoch nur auf dem Schwaigwiesschulgelände realisierbar. Die Sparkasse ist grundsätzlich bestrebt eine Eigenentwicklung des gesamten Sparkassenquartiers zu einem Handelsprojekt mit Büros und Wohnungen durchzuführen.
- Die fußläufige Erreichbarkeit und die Anbindung an den ÖPNV ist an beiden Standorten sehr gut gegeben. Für den motorisierten Individualverkehr stehen in der Umgebung ausreichend Stellplätze (Königsplatz / Königsplatztiefgarage / Sparkassentiefgarage) zur Verfügung. Der durch die Baumaßnahme ausgelösten Stellplatzbedarf kann im Sparkassenquartier kaum abgebildet werden. Auch stellt sich die Zufahrtsmöglichkeit äußerst problematisch dar. Am Schwaigwiesschulgelände ist eine Tiefgaragenlösung mit unterschiedlichen Zufahrtsmöglichkeiten gut realisierbar.
- Durch den schmalen und länglichen Zuschnitt des Sparkassenquartiergrundstücks ist die Grundrissgestaltung eingeschränkt. Diese Situation verschärft sich zusätzlich im Erdgeschoss, da hier weiterhin ein Fußweg entlang der Königsstraße benötigt wird. Dies führt zu weniger attraktiven innenräumlichen Gestaltungsmöglichkeiten.
- Durch die reduzierte Grundstücksgröße am Sparkassenquartier wird zur Errichtung der notwendigen Bruttogrundfläche ein fünfgeschossiger Bibliotheksbau notwendig. Auf Grund der Gebäudeausdehnungen ist mit einem höheren Bedarf horizontaler und vertikaler Verkehrswege, mit erhöhtem Logistikaufwand im Gebäude und mit höherem Personalbedarf zu rechnen. Auf dem Schwaigwiesschulgelände wäre eine Bibliothek auf zwei Geschossen realisierbar.
- Der Bezug der Bibliothek zum Stadtpark wird beim Sparkassenquartier durch die stark vom Busverkehr belastete Königsstraße gestört. Eine direkte Einbindung außer durch Sichtbeziehung ist nicht möglich. Auf dem Schwaigwiesschulgelände ist eine direkte An- und Einbindung in den Stadtpark möglich. Hier kann z.B. durch Anordnung des Bibliothekscafés an der Promenade ein direkter Bezug zum Stadtpark erfolgen.
- Auf Grund der beengten Baustellensituation ist im Bereich Sparkassenquartier mit stärkeren Einschränkungen der Umgebung und damit auch mit höheren Kosten zu rechnen. Mit einer temporären Sperrung der Königsstraße gerade im Rahmen des Abbruchs ist zu rechnen.
- In der Untersuchung wird davon ausgegangen, dass der Abriss des Schwaigwiesschulgebäudes notwendig ist – entweder für den Neubau der Stadtbibliothek mit vhs oder nur für den Neubau der vhs. Sollte der Neubau der Stadtbibliothek im Sparkassenquartier verortet werden entstehen hier zusätzlich zu den hohen Grunderwerbskosten mit Ausgleich des Grundstücksertrags auch die hohen Kosten für den Abriss des Bestandgebäudes der Sparkasse. Allein hierdurch entstehen ca. 3,2 Mio. € Mehrkosten.

- Da durch das synergetische Raumprogramm gemeinsame Flächen in Höhe von 500m² entwickelt werden können, ergeben sich bei getrenntem Bau der beiden Nutzungen zusätzliche Neubaukosten in Höhe von 2,4 Mio. € und daraus resultierende Lebenshaltungskosten von zusätzlichen 9,6 Mio. €.
- Rechnet man zu den oben genannten Kosten auch noch die Kosten für zweimalige Projektdurchführungen sowie steigende Baukosten für das zweite Bauprojekt bei getrenntem Bau ergibt sich ein Kostenvorteil für die synergetische Bauweise der Stadtbibliothek zusammen mit der vhs-Kempton auf dem Schwaigwiesschulgelände in Höhe von 19,2 Mio. €.

Antrag FDP/FFK/ödp

Der in dem Antrag eingebrachte Standort auf dem Platz der Städtepartnerschaft im Hofgarten wurde bereits in der ersten umfassenden Standortuntersuchung im März 2019 bewertet. Dieser wurde in der Standortanalyse weder für eine reine Nutzung als Stadtbibliothek noch als kombinierte Nutzung zusammen mit der vhs-Kempton empfohlen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 11.04.2019 beschlossen diesen Standort nicht weiter vertieft zu untersuchen und hat diesen abgelehnt. Dieser Standort wird daher nicht weiterverfolgt.

Ausblick

Die zwei Projekte Neubau Stadtbibliothek und Neubau vhs-Kempton sind derzeit nur mit Projektentwicklungsmittel im Haushalt hinterlegt.

Für eine Finanzierung wurde über eine Zusammenarbeit mit der Sozialbau gesprochen. Die Sozialbau kann sich laut Herrn Singer grundsätzlich so eine Art der Investition vorstellen. Genaue Rahmenbedingungen auch bezüglich Förderthemen müssten jedoch noch ausgearbeitet werden.

Bei einem Projektstart ab 2021 und Klärung aller Förder- und Finanzierungsthemen könnte spätestens 2022 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt und mit einem Baubeginn ab 2025 gerechnet werden.

Parallel zu dem Neubauprozess soll ein Nachnutzungskonzept für die Orangerie zusammen mit der Kemptoner Bevölkerung erarbeitet werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den Standort Sparkassenquartier Königsstraße aufgrund der Bewertung nicht weiter zu verfolgen.

Der Stadtrat beschließt den Standort Schwaigwiesschulgelände für die Errichtung der Stadtbibliothek zusammen mit der vhs-Kempton auf der Grundlage des synergetischen Raumprogramms.

Die Sozialbau wird beauftragt ein Finanzierungsmodell zu erarbeiten, um einen

Baubeginn bis spätestens 2025 (optional 2024) zu ermöglichen.

Amt 69 wird beauftragt, einen Realisierungswettbewerb vorzubereiten und durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Nachnutzungskonzept der Orangerie unter Einbeziehung der Kemptner Bürger zu erarbeiten.