



**Protokollauszug
8. Sitzung vom 18. April 2017**

**90/2017 28.01 Zentrumsplanung Schlieren, Stadtsaal
Vorlage Nr. 5/2017: Antrag des Stadtrates auf Bewilligung eines
Kredits von Fr. 890'000.00 zwecks Durchführung eines
Architekturwettbewerbs für den Neubau eines Stadtsaals**

Referentin des Stadtrates

Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

WEISUNG

1. Ausgangslage

Seit 1955 nutzt die Stadt Schlieren im Rahmen einer Dienstbarkeit Saal- und Versammlungsräume im Restaurant "Salmen", Uitikonstrasse 17. Die Stadt zählte damals rund 9'000 Einwohnerinnen und Einwohner. In den Jahren 1981 und 2001 wurde die Dienstbarkeit jeweils verlängert, letztmals bis 31. Dezember 2017. "Die Stadt Schlieren soll auch über dieses Datum hinaus über einen geeigneten Stadtsaal verfügen, in dem kulturelle, politische, gewerblich/wirtschaftliche und weitere Veranstaltungen stattfinden können", so lautete unter anderem eine Motion im Jahr 2011. An mehreren Sitzungen wurden der Stadtrat und teilweise auch das Gemeindeparlament darüber informiert, dass die heutige Situation in Bezug auf eine flexible öffentliche Nutzung nicht zufriedenstellend ist.

Für das Schlieremer Vereins- und Kulturleben, für die Wirtschaft und das Gewerbe mit gegen 1'000 Firmen fehlen entsprechende flexible und multifunktionale Saal- und Seminarräume, Sitzungszimmer sowie Ausstellungs- und Präsentationslokale für Aufführungen, Veranstaltungen, Events und Kongresse, Kurse und Ausstellungen. Weiter steht die Stadt vor grossen Herausforderungen, um gemäss den Regierungsschwerpunkten 2014–2018 als Zentrum mit regionaler Ausstrahlung wahrgenommen zu werden. Schlieren soll als Durchführungsort für Delegiertenversammlungen, Preisverleihungen etc. fungieren können. Dazu werden entsprechende Infrastrukturen benötigt.

Nach dem Ideenwettbewerb im Jahr 2005 nahm der Stadtrat mit der Einsetzung einer Planungskommission seit 2014 die Vorbereitungen für die Ausschreibung des städtebaulichen Architekturprojektwettbewerbes (allenfalls inklusive Investorenwettbewerb) auf dem Kulturplatz in Angriff, insbesondere nachdem der Standort "Kulturplatz" am 17. Oktober 2016 bestätigt wurde. Mit dem vorliegenden Antrag wird dem Gemeindeparlament ein Kredit für einen Architekturwettbewerb beantragt, damit spätestens Mitte 2018 ein Siegerprojekt gekürt werden kann.

2. Vorgeschichte

Seit 2005 sind folgende Meilensteine der Zentrumsentwicklung gesetzt worden:

Januar 2005:	Studienauftrag „Entwicklung eines lebendigen und attraktiven Zentrums über die Region hinaus“, welcher unter anderem eine Erweiterung des Stadtparks und westlich des Stadtplatzes eine neue Stadthalle vorsah.
6. Februar 2006:	Zustimmung des Gemeinderates zum Abtretungsvertrag (Tausch verschiedener Grundstücke um die Ringstrasse) mit der Fincasa AG.
10. Februar 2014:	Bildung der Arbeitsgruppe „Zentrumsentwicklung“ durch den Stadtrat, verbunden mit dem Auftrag, eine Nutzungsstrategie mit Umsetzungskonzept für das Zentrum zu erarbeiten.
17. August 2015:	Bewilligung eines Kredits von Fr. 150'000.00 für eine Machbarkeitsstudie zur Standortwahl betreffend den Neubau eines Stadtsaals im Zentrum.
11. Januar 2016:	Kenntnisnahme der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie "Stadtsaal Zentrum" durch den Stadtrat.
8. Februar 2016:	Einsetzung der Planungskommission „Stadtsaal Zentrum“ durch den Stadtrat.
27. Juni 2016:	Genehmigung des überarbeiteten Stadtentwicklungskonzepts durch den Stadtrat.
17. Oktober 2016:	Bestimmung des "Kulturplatzes" im Zentrum als Standort für den neuen Stadtsaal.
16. März 2017:	Bewilligung eines Kredits von Fr. 45'000.00 für die Vorbereitung eines Projektwettbewerbs.

3. Projektidee

Der Stadtsaal soll integraler Bestandteil des Zentrums Schlierens werden und zugleich Auftakt vom Stadtplatz und Bahnhof her. Ein multifunktionaler Stadtsaalbau lässt sich auf den zur Verfügung stehenden Parzellen innerhalb der Ringstrasse und einem Anteil an der Badenerstrasse realisieren. Nach der Verlegung der Badenerstrasse wird diese im Zentrum zur Nutzung und zum Erwerb der Stadt Schlieren durch den Kanton angeboten. Eine hochwertige Gestaltung der direkten Umgebung des Saals mit Aussenarena und Vorbereich zum Stadtplatz und zur Überbauung "parkside" ist Aufgabe der Wettbewerbsentwürfe. Die vom Verkehr befreite vormalige Badenerstrasse wird auf der ganzen Länge umgestaltet und kann im Bereich des Stadtsaals als multifunktionaler Veranstaltungsort genutzt werden.

3.1 Landerwerb im Zentrum

Dank intensiver Landhandelspolitik zwischen 2000 und 2005 konnte sich die Stadt die jetzt zur Verfügung stehenden Grundstücke mit einem heutigen Bilanzwert von Fr. 529.95 pro m² Grundstücksfläche sichern. Auf einer Grundstücksfläche von 7'102 m² stehen rund 6'000 m² Nutzfläche für eine Überbauung zur Verfügung.

Parzellen Nr.	Flächen m ²	Bilanzwert Fr.	Bilanzwert pro m ²
3347	674	371'760.00	551.57
7966	204	73'440.00	360.00
7970	230	82'800.00	360.00
7978	2919	1'571'400.00	538.34
7980	107	38'520.00	360.00
7982	242	87'120.00	360.00
7984	1038	931'000.00	896.92
7989	90	32'400.00	360.00
7992	491	176'760.00	360.00
7995	1107	398'520.00	360.00
Total	7'102	3'763'720.00	529.95

3.2 Raumprogramm

Als Grundlage für einen Wettbewerb wurde folgendes Raumprogramm erarbeitet:

- Hauptsaal ein- bis zweimal unterteilbar mit Total 600-750 Sitzplätzen
- Bühne mit Seitenbühne im Hauptsaal mit Einbezugsmöglichkeit des Aussenraums
- Garderoben für Künstler
- Foyer mit Bistro mit Aufwärmküche mit Geschirr-Wäscherei und Kühlraum
- Anlieferung, Catering Zubereitung
- WC-Anlagen, Nebenräume/Technikräume
- Sitzungsräume
- disponible Räume für das Facilitymanagement
- Tiefgarage mit ca. 90 Parkplätzen
- Umgebungsgestaltung mit Flächen für Märkte und Biergarten mit qualitativ hochstehendem Bezug zum Stadtpark.

3.3 Einbezug der künftigen Nutzer

Das Raumprogramm wird im Zusammenhang mit der Wettbewerbsausschreibung durch den Stadtrat unter Einbezug der zukünftigen Nutzer bestimmt. Dazu werden folgende Arbeitsgruppen gebildet:

- Musik
- Kultur
- Bühnentechnik, Ausstellungstechnik, Messen, Veranstaltungen, Kongresse
- Betriebs-, Energie- und Facilitykonzept
- Finanzierung, Vermarktung, Positionierung (Überprüfung einer Mantelnutzung wie Stadtbibliothek, Museum etc.).

3.4 Kostenschätzung

Aufgrund der Machbarkeitsstudie "Stadtsaal Zentrum" und der Marktanalyse von Saalanbietern wird mit folgenden Investitions- und Folgekosten sowie Erträgen gerechnet:

	in Mio. Fr.
Investitionen	
Investition Saalbau (inkl. Innenausbau)	30.00
Investition Tiefgarage	5.00
Total Investitionen exkl. MWST. bei Finanzierung zu 100 % durch Dritte	35.00
Aufwand / Folgekosten	
Amortisation oder Miete / Zinsen (Mittelwert 3 %)	1.400
Betrieb / Energie / Facilitymanagement	0.518
Total Aufwand	1.918
Miet- und Baurechtzinserträge	
Vermietungen Saal und Sitzungszimmer	0.425
Ertrag aus Baurecht	0.100
Ertrag aus Tiefgarage	0.200
Total Ertrag	0.725
Approximativer jährlicher Nettoaufwand zu Lasten Stadt	1.193

Der Nettoaufwand zu Lasten Stadt von ca. 1.2 Mio. Franken entspricht rund 2 Steuerprozenten (bereinigte Steuerprozent - unter Berücksichtigung des Finanzausgleichs).

4. Architekturwettbewerb

Durchgeführt wird ein Architekturwettbewerb im offenen Verfahren nach Art. 12 Abs. 1 lit. A und Abs. 3 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen bzw. Art. 12 lit. a) und der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB). Subsidiär gilt die SIA-Ordnung 142 (2014). Das Wettbewerbsprogramm wird der Kommission SIA 102 zur Prüfung eingereicht.

Zum Wettbewerb zugelassen sind Planerteams, bestehend aus Fachleuten der Sparten Architektur, Landschaftsarchitekten, Bau-, Elektro-, Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Sanitäringenieurwesen, um in der frühen Entwurfsphase die gesetzlichen und betrieblichen Zielvorgaben interdisziplinär lösen zu können.

5. Kosten für die Durchführung des Architekturwettbewerbes

Kostenzusammenstellung für den Architekturwettbewerb (Preisstand: Index 1. August 2016):

	in Fr.
Ergänzungen Vorbereitungsarbeiten	166'000.00
Ausschreibung Investor, Betriebskonzept	45'000.00
Begleitung Wettbewerb durch externe Büros	75'000.00
Begleitung Rechtsabklärungen durch externes Büro	11'000.00
Umweltverträglichkeitsprüfung extern	11'000.00
Entschädigung Wettbewerbsteilnehmer (Annahme: 7 Preise)	232'000.00
Grundlagen (Modelle)	33'000.00
Entschädigung Jury	87'000.00
Entschädigung Kostenplaner	24'000.00
Entschädigung Experte Nachhaltigkeit und Energie	8'000.00
Entschädigung Experte Lärmschutz	8'000.00
Geologisches Gutachten	22'000.00
Ausgleich Teilleistungen (GU/PPP Realisierung)	98'000.00
Diverses im Rahmen der Wettbewerbspräsentation	17'000.00
Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit	23'000.00
Diverses	30'000.00
Total inkl. MWST	890'000.00

Für die Wettbewerbsvorbereitung und -Durchführung sind im Budget 2017 Fr. 325'000.00 und in der Investitionsplanung 2018 Fr. 675'000.00 eingestellt. Die bisher angefallenen Planungskosten belaufen sich auf ca. Fr. 195'000.00 und sind nicht im Betrag von Fr. 890'000.00 enthalten, da sie durch den Stadtrat im Rahmen seiner Kreditkompetenz bereits genehmigt worden sind.

Sollte der Stadtsaal durch Drittinvestoren erstellt werden, fliessen ca. 75 % der Wettbewerbskosten an die Stadt zurück.

6. Termine

Nach der Genehmigung des Kredites durch das Gemeindeparlament für einen Architekturwettbewerb (3. Quartal 2017) kann die Wettbewerbsphase mit folgenden Meilensteinen beginnen:

- Erstellung Wettbewerbsgrundlagen mit Raumprogramm
- Ausschreibung über SIMAP
- Eingabeschluss der Projekte im ersten Semester 2018
- SIA-Architekturwettbewerb, Juryentscheid, Bestätigung durch Stadtrat.

Im 4. Quartal 2018 kann der Antrag betreffend Projektierungskredit an das Gemeindeparlament gestellt werden und die Vergabe des Baurechtes an die Ersteller erfolgen, sodass im 2. Quartal 2019 die Volksabstimmung „Innenausbau“ angesetzt werden kann. Ein Baubeginn würde demzufolge im 2020 mit Bezug im 2022 erfolgen.

7. Schlussbemerkung

Die Stadt Schlieren verfügt zurzeit über Hochbauten im Verwaltungsvermögen mit einem Gebäudeversicherungswert von total 214 Mio. Franken. Diese teilen sich wie folgt auf:

Mio. Fr.	GVZ Hochbauten VV	Anteile
150	Schule	70%
26	Verwaltung und Werkhof	12%
22	Alter	10%
13	Gesellschaft und Kultur	7%
3	diverse Nutzungen	1%

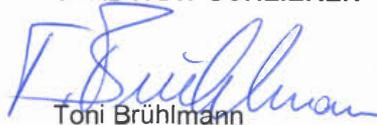
Ein Stadtsaal als Treffpunkt für gesellschaftliche und kulturelle Aktivitäten gehört zur notwendigen Infrastruktur einer Stadt. Zusätzlich wertet ein Saalbau die Stadt als regionales Zentrum auf und wirkt sich auch aus wirtschaftlicher Sicht positiv aus. Die Bestrebungen der Stadt, mit der Zentrumsaufwertung die Mitte zu stärken und damit das Einkaufsverhalten im Zentrum zu fördern, was zu einer Verbesserung des Ladenmix führen dürfte, werden durch einen Saalbau zusätzlich unterstützt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes "Neubau Stadtsaal Zentrum" wird ein Kredit von Fr. 890'000.00 genehmigt.
 - 1.2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
2. Vorbehältlich der Zustimmung des Gemeindeparlaments zu obigem Antrag wird die Planungskommission "Stadtsaal Zentrum" beauftragt, den Architekturwettbewerb im offenen Verfahren auszuschreiben und durchzuführen.
3. Mitteilung an
 - Gemeindeparlament
 - Planungskommission "Stadtsaal Zentrum"
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Archiv

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN


Toni Brühlmann
Stadtpräsident


Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin