



Protokollauszug
20. Sitzung vom 17. Oktober 2016

232/2016 28.01 Zentrumsplanung Schlieren, Stadtsaal
Standortentscheid, Investorenmodell

A. Ausgangslage

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 und Ausstellungs- und Präsentationslokale für Aufführungen, Veranstaltungen, Events und Kongresse, Kurse und Präsentationen. Mit der Zentrumsplanung steht die Stadt vor grossen Herausforderungen, um gemäss Regierungsrichtlinien 2014 – 2018 als Zentrum mit regionaler Ausstrahlung wahrgenommen zu werden. Die Stadt soll als Destination für Delegiertenversammlungen, Preisverleihungen etc. fungieren können. Dazu werden entsprechende Infrastrukturen benötigt.

Seit 1955 „verfügt“ die Stadt mittels einer Dienstbarkeit über Saal- und Versammlungsräume im als Hotel/Restaurant erstellten Gebäude Utikonstrasse 17. Die Stadt zählte damals rund 9'000 Einwohner. In den Jahren 1981 und 2001 wurde diese Dienstbarkeit jeweils verlängert, letztmals bis am 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 auch 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.

Ein Stadtsaal im Zentrum von Schlieren würde neue Möglichkeiten für grössere kulturelle Veranstaltungen, wie beispielsweise Darbietungen des Theaters Kanton Zürich, eröffnen. Eine allfällige städtische Eigenbewirtschaftung, ergänzt mit einem Kulturmanagement, würde nach dem Bezug bei der Bevölkerung, Wirtschaft und Gewerbe für eine ausgewogene Nutzung sorgen.

Auf verschiedenen Ebenen ist der Stadtrat seit 2014 tätig geworden und hat dazu folgende Beschlüsse gefasst:

- SRB 40 vom 10.2.2014 Bildung der Arbeitsgruppe „Zentrumsentwicklung“
- SRB 176 vom 17.08.2015 Kredit von Fr. 150'000.00 für Machbarkeitsstudie zur Standortwahl
- SRB 3 vom 11.1.2016 Kenntnisnahme der Machbarkeitsstudie Stadtsaal Zentrum
- SRB 19 vom 28.2.2016 Einsetzung der Planungskommission „Stadtsaal Zentrum“
- SRB 127 vom 27.6.2016 Genehmigung Neuauflage Stadtentwicklungskonzept

Gemäss SRB 19 vom 28. Februar.2016 wurde die Planungskommission „Stadtsaal Zentrum“ mit folgenden Aufgaben betraut:

- Erarbeitung von Investoren- und Trägerschaftsvarianten mit PPP-Modellen
- Erarbeitung von Betreibermodellen und dazu passenden Businessplänen
- Nochmalige Überprüfung des Standorts Zentrum versus weiteren Standorten wie NZZ Areal
- Klärung fachspezifischer Problemstellungen unter Beizug externer Fachpersonen
- Erarbeitung einer Kreditvorlage zuhanden des Gemeindeparlaments für die Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren nach SIA Ordnung 142.

B. Evaluationen

Um dem Gemeindeparlament noch im Jahr 2016 die Kreditvorlage für die Durchführung eines offenen Projektwettbewerbs unterbreiten zu können, muss der Standortentscheid getroffen sowie über die mögliche Investoren- und Trägerschaftsvarianten entschieden werden. Die Planungskommission hat dazu verschiedene Varianten inkl. PPP-Modellen geprüft und kommt in Zusammenarbeit mit der Abteilung Finanzen und Liegenschaften zu folgenden Vorschlägen bzw. Anträgen:

Standortentscheid

Bereits im Jahr 2005 wurde anlässlich eines öffentlichen Wettbewerbs durch das Siegerprojekt von Kuhn/Weber/Truninger der Kulturplatz als möglicher Standort eines Saalbaus definiert. Es zeichnet sich ab, dass sich der Standort Zentrum/Kulturplatz mit der Synergie zur Limmattalbahn am besten eignet. Die Regierungsschwerpunkte verlangen ein Zentrum mit regionaler Ausstrahlung, ein öffentlicher Treffpunkt mit Stadtsaal kann wesentlich dazu beitragen. Weitere Standorte wie das ehemalige NZZ-Areal wurden geprüft und als nicht geeignet für eine städtische Saalnutzung befunden. Mit dem heutigen Modell „Salmen“ wurden trotz Vorbuchungsrechten durch Tages- und Stundenbenützung sehr negative Erfahrungen gemacht.

Städteplanerisch sind der Stadtplatz mit Flügel, der Kulturplatz und eine spätere Stadtparkerweiterung für das Zentrum von Schlieren punkto Identitätsbildung äusserst wichtig. Dies hat auch das neue Stadtentwicklungskonzept aufgezeigt respektive bestätigt. Mit einem Saalneubau wird selbst dieser „Eingriff“ in die grüne Mitte sorgfältig ausgewogen. Da ein zukünftiger Stadtpark belebt sein muss, macht ein Stadtsaal im Park absolut Sinn, auch wenn hierfür vorgesehene Grünfläche benötigt wird. Das Gesamtareal würde als attraktives, „komponiertes“ Zentrum der Stadt Schlieren wirken. Das zukünftige Gebäude muss dabei architektonisch hochstehend und gut im Park eingebettet sein bzw. als Auftakt herausstechen.

Der vorgesehene Wettbewerb soll zur Einzigartigkeit (Leuchtturmprojekt) beitragen. Dabei soll nicht nur auf die Gestaltung, sondern auch auf den Nutzungsmix und das Nutzungsmass geachtet werden. Das Wettbewerbsprogramm soll umfassend sein. Ob der Stadtsaal mehrgeschossig ausgestaltet werden soll, wird noch geprüft. Des Weiteren wird vor Erstellung des Wettbewerbsprogramms evaluiert, ob die Parzelle Gemeindeplatz (Ecke Zürcher-/Engstringerstrasse) in den Betrachtungs-/Wettbewerbsperimeter integriert werden soll.

Die Planungskommission Stadtsaal Zentrum sowie das Ressort Finanzen und Liegenschaften empfehlen, auf dem Kulturplatz mit Einbezug eines Teils der Badenerstrasse eine ca. 9'000 m² grosse Baurechtsparzelle (Abgabe im Baurecht über mindestens 40 Jahre) für die Erstellung eines Stadtsaals auszuscheiden.

Investorenmodell

Es wurden verschiedene Investorenmodelle geprüft. Die Stadt Schlieren steht in den nächsten fünf bis sieben Jahren vor weiteren Hochbauinvestitionen von gegen 100 Mio. Franken, was die tragbare Belastung durch Neuverschuldung und insbesondere die Aufnahme von Fremdkapital bei weitem übersteigt. Den Neubau durch Drittinvestoren zu erstellen, bringt folgende Vorteile:

- keine zusätzliche Nettoverschuldung der Stadt bei Erstellung des gesamten Baus
- Die Ausgaben (Sale-Lease-Back oder Miete) sind langfristig budgetierbar (Eventualverpflichtung indirekte Verschuldung).
- breites Interesse bei Investoren im Tiefzinsumfeld und infolge Anlagenotstand
- Durch Abgabe im Baurecht bleibt das Land im Besitz der Stadt.
- einfaches und schnelleres Submissionsverfahren
- kurze Entscheidungswege
- Sanierungszyklus zu Lasten Eigentümer kann in langfristige Verträge eingebaut werden.
- Zwar rechnet ein Drittinvestor eine Gewinnmarge ein, der Gesamtbau wird jedoch durch Rückforderung der Mehrwertsteuer günstiger.

Die Planungskommission Stadtsaal Zentrum sowie das Ressort Finanzen und Liegenschaften beantragen, dass ein Stadtsaal Neubau inkl. Tiefgarage auf dem Kulturplatz durch einen Drittinvestor

(Bietersubmission) nach den Vorgaben eines öffentlichen Projektwettbewerbs im Rohbau (ca. 36 Mio. Franken) erstellt und von der Stadt Schlieren durch einen Mietvertrag (Sale-Lease-Back oder Miete) übernommen werden soll. Die Mieterausbauten von ca. 4 Mio. Franken. erfolgen durch die Stadt Schlieren und bedürfen einer Volksabstimmung.

Betreibermodell

Nach über 60-jähriger Betriebszeit und Zusammenarbeit mit einer nicht mehr neuzeitlichen Saalnutzung (Dienstbarkeit) im Salmen mit verschiedenen wechselnden Immobilieneigentümern soll ein Saalneubau aus heutiger Sicht direkt durch die Stadt bewirtschaftet werden (Belegungen, Reservationen, Marketing, etc.). Die Konsequenz wäre, zusätzliche personelle Ressourcen für einen Betrieb bereitzustellen. Die Planungskommission Stadtsaal Zentrum sowie das Ressort Finanzen und Liegenschaften empfehlen, den Entscheid über das Betreibermodell zu einem späteren Zeitpunkt zu treffen. Hingegen soll eine allfällige Gastrofläche (eventuell nur Tagesbetrieb) verpachtet werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der geplante Stadtsaalneubau soll auf dem Kulturplatz im Zentrum gemäss den vorstehenden Erwägungen geplant und realisiert werden (Drittinvestor).
2. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Planungskommission „Stadtsaal Zentrum“ bis Ende 2016 dem Stadtrat zuhanden des Gemeindeparlamentes eine Kreditvorlage für die Durchführung eines öffentlichen Wettbewerbs gemäss SIA Ordnung 142 zu unterbreiten.
3. Mitteilung an
 - Arbeitsgruppe Zentrum
 - Planungskommission Stadtsaal Zentrum
 - Mitglieder der Geschäftsleitung
 - Archiv

Status: teilweise öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Toni Brühlmann
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin