

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Kredit von CHF 2'050'000 für den Ausbau der Halle 710 in Neuhegi
Kredit für wiederkehrende Ausgaben von CHF 159'000 für den Betrieb der Halle 710

Antrag:

Für den Ausbau der Halle 710 in Neuhegi für eine multifunktionale Nutzung wird ein Bruttokredit von CHF 2'050'000 (inkl. MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung des Departements Kulturelles und Dienste, Projekt Nr. 12'871, bewilligt.

Die Kreditbewilligung erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten (Stichtag ist der 1. April 2009).

Für den Betrieb der Halle 710 (inkl. Mietkosten) werden wiederkehrende Ausgaben von CHF 159'000 zu Lasten der laufenden Rechnung des Departements Kulturelles und Dienste bewilligt.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Die Halle 710 liegt in Neuhegi an der Schnittstelle zwischen Eulachpark und dem rasch wachsenden Stadtteil. Diese Lage prädestiniert die Halle zur Nutzung für vielfältige (sozio) kulturelle Aktivitäten mit Bezug zum Park und zum entstehenden Stadtteil sowie für den Einbau parkbezogener Infrastrukturen wie eines einfachen Bistros. Um sich an dieser strategisch bedeutsamen Lage mittelfristig alle Nutzungsoptionen offenzuhalten und weil in den bisherigen Planungen die Bereitstellung einer multifunktionalen Infrastruktur für quartier- und parkbezogene Bedürfnisse vernachlässigt wurde, hat sich der Stadtrat im Juli 2007 für den Kauf der Halle ins städtische Finanzvermögen entschieden.

Ausbau

Das Ausbaukonzept gliedert sich in zwei Module, die baulich und betrieblich unabhängig sind. Das erste Modul beinhaltet den Einbau eines Revierstützpunkts der Stadtgärtnerei in den Hallenkopf West. Dieses Vorhaben wurde aus dem genehmigten Rahmenkredit für den Eulachpark finanziert. Der Grosse Gemeinderat hat der entsprechenden Weisung des Departements Technische Betriebe (Stadtgärtnerei) am 26. Oktober 09 zugestimmt (GGR-Nr. 2009/072).

Das zweite Modul wird dem Grossen Gemeinderat mit dieser Weisung vorgelegt. Es beinhaltet den Ausbau des Hallenkopfs Ost und die minimal notwendigen Investitionen für eine Nutzung des Mittelteils als unbeheizte «Kalthalle». Mit dem Ausbau soll ein Grundstein für die soziokulturelle Entwicklung des Stadtteils gelegt und der Eulachpark mit einer Einrichtung zu dessen Belebung und sozialer Kontrolle vervollständigt werden sowie eine Infrastruktur

für temporäre kommerzielle Veranstaltungen geschaffen werden. Aufgrund eines Mangels an regulären Turnhallen in Oberwinterthur soll die Halle bis zur Realisierung des Schulhauses Neuhegi (ca. 2016) zudem als temporärer Ort für vielfältige Bewegungs- und Spielmöglichkeiten durch das Departement Schule und Sport genutzt werden.

Das flexible und kostengünstige Ausbaukonzept erlaubt es, die Nutzung des Mittelteils bei Bedarf den Bedürfnissen, welche sich aus der Entwicklung des Stadtteils ergeben, anzupassen bzw. neu auszurichten.

Als Voraussetzung für eine multifunktionale Nutzung des Mittelteils müssen feuerpolizeiliche Vorschriften erfüllt, Galerie-Abschränkungen errichtet sowie eine minimale technische Grundausstattung gewährleistet werden. In einer ersten Betriebsphase kommt temporären Nutzungen ein grosser Stellenwert zu, mit den baulichen Massnahmen wird keine längerfristige Nutzung präjudiziert.

Im Hallenkopf Ost werden ein einfaches Bistro und ein Raum für Quartierbedürfnisse zur Verfügung gestellt. Die baulichen Massnahmen sind, dem Charakter der Halle entsprechend, auf einen bescheidenen Ausbaustandard ausgerichtet.

Der Ausbau ist baubewilligungspflichtig (Nutzungsänderung und Umbau). Für die Ausführung dieser Ausbauarbeiten soll ein Kredit von CHF 2'050'000 bewilligt werden (Stichtag 1. April 2009). In den Budgets 2011 und 2012 ist dafür ein Kredit von CHF 1'850'000 enthalten, der noch auf dem massgeblichen Stichtag 1. April 2006 beruht.

Die Halle 710 liegt im Gebiet der Planungszone Neuhegi-Grüze. Das Projekt steht baulich und nutzungsmässig mit den Planungszielen für diese Zone im Einklang. Es kann darum baurechtlich ohne Probleme realisiert werden.

Betrieb

Eine definitive Betriebsstruktur bzw. eine Trägerschaft für die Gesamthalle wird erst festgelegt, wenn erste Betriebserfahrungen und konkrete Bedürfnisse von Seiten der Quartierbevölkerung und interessierter Veranstalter vorliegen.

Die Hauptverantwortung für den Hallenbetrieb soll zunächst im Rahmen einer 25%-Koordinationsstelle wahrgenommen werden. Da diese Personalkosten eine Folge des Investitionskredites sind, werden sie mit der vorliegenden Weisung beantragt.

Mitverantwortlich für den Betrieb der Halle in einer ersten Phase ist der Jugenddelegierte der Stadt Winterthur (Departement Soziales). Er ist in Kooperation mit der mobilen Jugendarbeit Winterthur (Mojawi) und weiteren Einrichtungen an der Planung jugendkultureller Aktivitäten in der Halle. Die entsprechenden Kosten für die erste Phase sind im Budget des Departements Soziales enthalten.

Für den Bistrobetrieb liegt die Verantwortung bei einem noch zu bestimmenden Pächter.

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Das Grundstück mit der Halle 710 liegt in Neuhegi, dem grössten Entwicklungsgebiet Winterthurs, an einer zentralen Schnittstelle zwischen zukünftigem Eulachpark und dem wachsenden neuen Stadtteil sowie im Bereich der zukünftigen zentralen Langsamverkehrsachse Else-Züblin-Strasse. Aufgrund dieser Lage sollen für das Grundstück mittelfristig alle Nutzungsoptionen offengehalten werden. Kurz- und mittelfristig soll die Halle für Infrastruktureinrichtungen mit einem direkten Bezug zum Eulachpark sowie für öffentliche Aktivitäten mit Bezug sowohl zum Park wie zum entstehenden Stadtteil genutzt werden. In diesem im raschen Wandel befindlichen Gebiet ist die Halle zudem eines der wenigen identitätsstiftenden Gebäude, welches eine Referenz an die industrielle Geschichte darstellt.

Die besondere Bedeutung des Standortes wurde bereits im Projektwettbewerb zum Eulachpark (2003) erkannt: Obwohl nicht Teil des Projektperimeters, hat die Mehrzahl der Teilnehmenden einen Einbezug der Halle 710 vorgeschlagen. Im Rahmen der Grundlagener-

arbeitung zur «Entwicklungsstrategie Oberwinterthur» wurden 2007 der Stellenwert der Halle und die strategische Bedeutung der Parzelle erneut hervorgehoben. Ein Erwerb der Halle wurde empfohlen, um sich zukünftige Optionen offenzuhalten. Gleichzeitig ist das grosse Potenzial von temporären Nutzungen für die Entwicklung Neuhegis aufgezeigt worden: Entsprechende Aktivitäten sind wichtig, um das ehemalige eingezäunte Industriegebiet im Bewusstsein einer breiteren Bevölkerung zu verankern und es neu «lesen» zu können, und sie bilden eine notwendige Ergänzung zur durchgeplanten und fertig gebauten Stadt. Das angestrebte Image des neuen Stadtteils als urbaner, lebendiger Ort, u.a. mit einer unmittelbaren Nähe vermeintlich konträrer Nutzungen wie Industrie und Wohnen, lässt sich nicht nur über Zeitungsartikel im öffentlichen Bewusstsein verankern. Diese zukünftige Identität muss bereits im Vorfeld kommuniziert und für die Bevölkerung vor Ort erlebbar werden. Hierbei kommt soziokulturellen Aktivitäten im Allgemeinen und temporären Nutzungen im Besonderen eine wesentliche Rolle zu. Die Halle 710 eignet sich sowohl für temporäre Indoor-Nutzungen wie auch als Schlechtwettervariante temporärer Outdoor-Nutzungen im Eulachpark. Entsprechende Nutzungen können auch einen kommerziellen Charakter haben, wie u.a. die Aufführungen von «Karls Kühne Gassenschau» auf einer Industriebrache im Gebiet zeigten. In den bisherigen Planungen wurde die Bereitstellung einer Infrastruktur für entsprechende Zwecke vernachlässigt.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Stadtrat Winterthur im Juli 2007, kurz vor Ablauf der Frist für ein Vorkaufsrecht, für den Kauf der in der Zentrumszone Z3 gelegenen Halle ins Finanzvermögen entschieden (SRB-Nr. 2007-1135) und gleichzeitig die Stadtentwicklung beauftragt, die notwendigen Kredite für die zukünftigen Nutzerausbauten in das Investitionsprogramm der Verpflichtungskredite einzustellen und ein Nutzungskonzept zu erarbeiten.

Der Verbleib der Parzelle in der Z3 gewährleistet langfristig die notwendige Flexibilität für die Zukunft. Aufgrund der offenen Zweckbestimmung bzw. weil eine definitive Nutzung der Halle erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden soll, wird die Halle 710 im städtischen Finanzvermögen belassen. Aus finanzrechtlichen Gründen muss die Halle deshalb mit einem langfristigen Mietvertrag von Immobilien an das Departement Kulturelles und Dienste vermietet werden (siehe Punkt 5.2).

2. Bauliche Massnahmen und Hallennutzung

Das vorliegende Ausbaukonzept beruht auf einem provisorischen Nutzungskonzept sowie auf einem Gastrokonzept. Darauf gestützt wurde ein Umbauprojekt erarbeitet, das eine grosse Flexibilität bei der zukünftigen Hallennutzung ermöglicht und die Investitionen auf das Notwendigste beschränkt. Der überwiegende Teil der Halle wird baulich nicht auf eine bestimmte Nutzung ausgelegt, dadurch lässt sich der Verwendungszweck sporadisch überprüfen und auf neue oder geänderte Bedürfnisse ausrichten. Mit dem Hallenausbau soll ein «Grundstein» für die soziokulturelle Entwicklung des Stadtteils gelegt und der Eulachpark mit einer Einrichtung zu dessen Belebung und sozialer Kontrolle vervollständigt werden. Gleichzeitig wird eine Infrastruktur für kommerzielle temporäre Veranstaltungen geschaffen.

Die heute als Lagerhalle genutzte Halle 710 wird, von den Hallenköpfen abgesehen, in ihrem heutigen Zustand als «Kalthalle» belassen und kann dadurch in den meisten Bereichen multifunktional genutzt werden. Sie verfügt gesamthaft über eine Grundfläche von ca. 3000 m² (inkl. Revierstützpunkt der Stadtgärtnerei) und besteht aus gemauerten Aussenwänden sowie einer Holz-Tragkonstruktion (inkl. Galerie über einem Drittel der Fläche) mit einem relativ engen Stützenraster und einem Ziegeldach. Die Halle ist nicht unterteilt, einzig an der östlichen Stirnseite wurden nachträglich beheizbare Einbauten in Massivbauweise erstellt.

Da sie – zumindest in einer Anfangsphase – einen Labor- und Experimentiercharakter aufweisen soll, wird für den Mittelteil der Halle zum heutigen Zeitpunkt keine Endnutzung festgelegt.

2.1 Hallenkopf Ost

Im Hallenkopf Ost entsteht eine öffentliche Infrastruktur, die verschiedenen Zielgruppen dienen soll. Die baulichen Eingriffe sind auf die bestehenden Einbauten ausgerichtet und übernehmen diese soweit möglich.

▪ *Bistro*

Entsprechend dem Hallencharakter und dem auf einen mittelfristigen Zeithorizont ausgelegten Konzept ist auch für das Bistro ein tiefer Ausbaustandard vorgesehen. Deshalb ist für die Küche der Einbau von Occasionsgeräten geplant. Der zukünftige Pächter soll das Bistro aufgrund der Betriebserfahrungen bei Bedarf mittelfristig ausbauen können. Baulich werden drei unterschiedliche Bereiche geschaffen: ein beheizter Innenraum, ein zur Galerie hin offener, unbeheizter Lichthof ohne festgelegte Nutzung sowie ein Aussenbereich unter einem Baumdach mit unmittelbarem Bezug zum Eulachpark.

Das Bistro soll auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen ausgerichtet sein. In der Mittagszeit an Wochentagen primär auf die Angestellten der benachbarten Betriebe, denen im gesamten Entwicklungsgebiet nur ein stark eingeschränktes Angebot zur Verfügung steht. An Abenden und Wochenenden sollen für Parkbesucher/innen sowie Anwohner/innen Verpflegungs- und Aufenthaltsmöglichkeit geboten werden, die den Eulachpark ergänzen. Das Bistro muss zudem auf Synergien mit Aktivitäten in der Halle ausgerichtet sein (gemeinsam zu benutzende WC-Anlage) und bei grösseren Veranstaltungen z.B. einen Cateringservice anbieten. Das Bistro soll verpachtet werden und selbsttragend sein, einzelne Interessenten sind bereits vorhanden. Aufgrund der vielfältigen Zielgruppen und der eingeschränkten Ausstattung sollen bei der vorgesehenen Ausschreibung eher unkonventionelle potenzielle Betreiber/innen angesprochen werden. Der experimentelle Pioniercharakter, der für den Hallenbetrieb angestrebt wird, muss in vermindertem Masse auch beim Bistrobetrieb zum Zuge kommen.

▪ *Raum für Quartierbedürfnisse*

Ein bereits vorhandener und beheizter Raum soll primär für spezifische Bedürfnisse von Quartierbewohner/innen bzw. Quartiervereinen zur Verfügung stehen. Der Raum wird weitgehend in seinem heutigen Zustand belassen und kann bei Bedarf allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut bzw. eingerichtet werden.

▪ *Stadtkreis-Stützpunkt Oberwinterthur*

Es ist geplant, in der Halle 710 den Stadtkreis-Stützpunkt Oberwinterthur der Quartierentwicklung einzurichten. Diese bürgernahe, städtische Anlaufstelle wurde vom Grossen Gemeinderat mit dem Budget 2010 genehmigt. Sie hat ihren Betrieb im Herbst 2010 an einem provisorischen Standort an der Hegistrasse aufgenommen.

2.2 Hallen-Mittelteil/Galerie

Mit dem Ausbau des Mittelteils als Kalthalle inkl. Galerie wird die Voraussetzung für eine multifunktionale Nutzung der Halle geschaffen. Die baulichen Massnahmen ermöglichen mit dem Einsatz beschränkter finanzieller Mittel unterschiedliche Aktivitäten wie temporäre offene Ateliers, kulturelle Anlässe oder Veranstaltungen in der offenen Halle. Die feuerpolizeilich erforderlichen Massnahmen erlauben eine Belegung der Halle mit 1000 Personen. Mit einigen dezentral angeordneten «Boxen» wird eine maximale Flexibilität für Aktivitäten im Mittelteil erreicht. Die Bereitstellung einer technischen Infrastruktur in Form dieser Servicestellen (Wasser, Abwasser, Elektrizität) bietet die Möglichkeit, Nutzungen nach den jeweiligen Bedürfnissen anzuordnen oder vorgefertigte Elemente temporär zu platzieren. Die spezifische Infrastruktur für Anlässe, wie Bestuhlung, Bühne, Theaterlicht usw., sowie eine allfällig notwendige Bewilligung ist von den jeweiligen Veranstaltern beizubringen.

Aus konzeptioneller Sicht sind möglichen Nutzungen kaum Grenzen gesetzt. Aufgrund des Konzepts einer unbeheizten Kalthalle ohne Abtrennungen im Hauptteil, der Bauweise (durchlässige Hülle) sowie fehlender Schallschutzmassnahmen ergeben sich jedoch Nutzungsein-

schränkungen. So können in der Halle im Normalbetrieb keine lauten nächtlichen Events wie Partys oder Konzerte stattfinden, und es ist von der Jahreszeit bzw. der jeweiligen Nutzung abhängig, was effektiv zu welchem Zeitpunkt stattfindet. Anfänglich stehen betreute jugendkulturelle Nutzungen im Vordergrund (Street-Basketball, mobiler Skaterpark usw.), diese sollen ergänzt werden durch temporäre (sozio)kulturelle Anlässe und kommerzielle Veranstaltungen. Bisher ist geplant, die Halle für folgende Aktivitäten zu nutzen:

- *Lagernutzung*

In Abstimmung mit den Bauarbeiten kann die Halle in einer Übergangszeit teilweise weiterhin als Lagerfläche genutzt werden.

- *Jugendkulturelle Spiel- und Sportanlässe*

Entsprechende Anlässe finden regelmässig zu festgelegten Zeiten in Zusammenarbeit mit Institutionen aus dem Jugendbereich wie z.B. der mobilen Jugendarbeit statt. Darunter fallen Aktivitäten wie ein temporärer Skaterpark, Street-Basketball mit Jugendkiosk oder Klettergarten. Die Aktivitäten werden durch Jugendarbeiter/innen zusammen mit Junior-Coaches betreut.

In der Halle können und sollen keine normierten Spielfelder angeboten werden, dafür wird Raum für Eigeninitiative, wie die Möglichkeit, mobile Holz-Skaterpark-Elemente zu bauen, geboten. Die notwendigen Installationen sind verschiebbar bzw. werden so angeordnet, dass die Halle zu den übrigen Zeiten auch für andere Veranstaltungen genutzt werden kann. Denkbar sind auch weitere ähnliche Aktivitäten, wie z.B. ein betreuter Abenteuer-Spielplatz für Kinder.

Die Notwendigkeit zur Schaffung eines Ortes im Entwicklungsgebiet Oberwinterthur, der sich für solche Aktivitäten eignet, ist sehr gross. Mit der Eröffnung der ersten Etappen des Eulachparks zeigen sich erste Konflikte als Folge der intensiven Nutzung des Parks durch Jugendliche vor dem Hintergrund fehlender spezifischer Freizeitangebote.

- *Sportliche Aktivitäten für Schüler/innen bis zur Realisierung des Schulhauses Neuhegi*

Da in Oberwinterthur bis zur Realisierung des Schulhauses Neuhegi nicht genügend reguläre Turnhallen zur Verfügung stehen, besteht von Seiten des Departements Schule und Sport (DSS) grosses Interesse an der temporären Nutzung eines Hallenbereichs für sportliche Aktivitäten der Schüler/innen. Analog zu den sonstigen jugendkulturellen Spiel- und Sportanlässen in der Halle würden keine normierten Spielfelder, sondern Platz für vielfältige Bewegungs- und Spielmöglichkeiten geboten.

- *Künstlerische Aktivitäten und Ausstellungen*

Aufgrund ihrer Grösse und des Ambientes ist die Halle für unterschiedlichste künstlerische Aktivitäten geeignet: für temporäre offene Ateliers in der Art, wie sie in einer Hallenecke durch einen Holzbildhauer bereits genutzt wird, ebenso wie für eine sporadische Nutzung als Ausstellungsraum z.B. für grossformatige Installationen. Geeignet ist die Halle auch für die Durchführung spezieller Kulturveranstaltungen wie Skulpturen- und Gruppenausstellungen.

- *Soziokulturelle Veranstaltungen*

Das Ambiente der Halle ist für mehrtägige spezielle Veranstaltungen wie Theateraufführungen (z.B. Theater des Kantons Zürich), besondere Ausstellungen und für Eintagesanlässe wie Quartierveranstaltungen oder Flohmärkte sehr attraktiv. Sie eignet sich auch als Projekthalle, in der Kunstaktionen ebenso wie Filmproduktionen oder Schulprojektwochen durchgeführt werden können.

- *Aktivitäten mit Bezug zum Eulachpark*

Aufgrund ihrer Lage ist die Halle ein idealer ergänzender Indoor-Raum für Anlässe im Eulachpark. Sie dient einerseits als Schlechtwetter-Alternative für Veranstaltungen, deren Durchführung im Park geplant ist, wie Open-Air-Kino oder Sommerkonzerte. Andererseits ist sie nutzbar als ergänzende Infrastruktur für Veranstaltungen im Park, die ansonsten ein Zelt benötigen würden.

Kommerzielle Veranstaltungen

In Abstimmung mit den übrigen Nutzungen soll die Halle auch für temporäre kommerzielle Events, die auf das besondere Ambiente und den beschränkten Ausbaustandard ausgerichtet sind, vermietet werden. Das Spektrum möglicher Veranstaltungen reicht von Modeschauen bis zu Ausstellungen. Begehungen mit Interessenten haben gezeigt, dass im kommerziellen Bereich z.B. eine Nachfrage nach einer temporär nutzbaren Halle besteht, die im Gegensatz zu professionellen Messenstandorten nur eine beschränkte Infrastruktur und einen grossen Gestaltungsspielraum bietet.

▪ *Sonstige Vermietungen*

Gespräche mit Vertretern der International School Winterthur (ISW) haben gezeigt, dass die ISW allenfalls an einer regelmässigen Miete von Teilen der Halle für sportliche Aktivitäten ihrer Schüler/innen interessiert wäre, da der ISW zumindest mittelfristig keine reguläre Turnhalle zur Verfügung steht. Analog zu den sonstigen jugendkulturellen Spiel- und Sportanlässen würden keine normierten Spielfelder, sondern Platz für vielfältige Bewegungs- und Spielmöglichkeiten geboten.

2.3 Weiterer Ausbau/langfristige Nutzung

Mit den baulichen Massnahmen im Mittelteil wird keine bestimmte längerfristige Nutzung präjudiziert. Somit lässt sich der Verwendungszweck sporadisch überprüfen und auf neue oder geänderte Bedürfnisse ausrichten. Die Investitionen bleiben auf das Notwendigste reduziert, um den längerfristigen Handlungsspielraum bezüglich zukünftiger Nutzungen für die Stadt offenzuhalten. Ein konkretes Raumprogramm für mögliche ergänzende Einbauten kann bei Bedarf erarbeitet werden. Dabei können Erfahrungen aus dem laufenden Betrieb berücksichtigt werden. Das bauliche Konzept würde es ermöglichen, allfällige Raumbedürfnisse in zusätzlichen Einbauten abzudecken. Allerdings müssten anhand eines konkreten Vorhabens zuerst die baurechtlichen Konsequenzen eines solchen Einbaus abgeklärt werden. Es ist auch denkbar, dass Einrichtungen wie z.B. eine Info- und Anlaufstelle für Jugendliche geschaffen werden. Die politischen Entscheide über die Notwendigkeit und die Finanzierung entsprechender Aufgaben sind aber unabhängig von der Halle 710 zu treffen. Daneben ist längerfristig auch eine komplett neue Nutzung bzw. ein Totalumbau der Halle möglich.

3. Betrieb Halle 710

Entsprechend dem experimentellen Charakter der Halle wird anfänglich darauf verzichtet, eine abschliessende Betriebsstruktur festzulegen. Ebenso wie sich die Nutzungen aus den Bedürfnissen des wachsenden Stadtteils ergeben, soll auch die definitive Betriebsstruktur erst aufgrund der Erfahrungen aus der Startphase festgelegt werden.

Die Hauptverantwortung für den Hallenbetrieb soll vorderhand im Rahmen einer 25%-Stelle bzw. in Form eines externen Mandats im entsprechenden Umfang wahrgenommen werden. Da diese Personalkosten eine Folge des Investitionskredites sind, werden sie aus kreditrechtlichen Gründen mit der vorliegenden Weisung beantragt, obwohl die Form noch nicht abschliessend bestimmt ist.

3.1. Betrieb Anfangsphase

Die Gesamtverantwortung für die Halle sowie die Betriebsverantwortung für soziokulturelle Nutzungen im nicht jugendkulturellen Bereich und für temporäre Kulturevents liegt bei der Koordinationsstelle. Da viele Nutzungen des Hallen-Mittelteils in einer ersten Phase im jugendkulturellen Feld angesiedelt sind, ist der Jugenddelegierte der Stadt Winterthur (Departement Soziales) mitverantwortlich für den Betrieb der Halle. Zurzeit plant er entsprechende Aktivitäten und führt Gespräche mit potenziellen Kooperationspartnern aus dem Jugendbereich. Die entsprechenden Kosten für die erste Phase sind im Budget des Departements Soziales enthalten.

Die Verantwortung für den Bistrobetrieb liegt beim Pächter. Der Betrieb muss zwingend mit der Nutzung der Gesamthalle abgestimmt und möglichst auf Synergien ausgerichtet sein.

3.2 Definitiver Betrieb

Die Gesamtverantwortung für einen kontinuierlichen Betrieb ist noch offen. Neben der Angliederung an eine bestehende städtische Amtsstelle unter entsprechendem Ausbau der personellen Ressourcen sind Modelle wie die Auslagerung dieser Aufgabe auf einer Mandatsbasis an eine externe Stelle zu prüfen. Die anfallenden Personalkosten sind in dieser Weisung unter den wiederkehrenden Ausgaben berücksichtigt.

Ergänzend zur definitiven Festlegung einer Gesamtverantwortung für den Betrieb wird angestrebt, dass für einzelne Aktivitäten in der Halle spezifische (bestehende) Trägerschaften die Betriebsverantwortung für unterschiedliche Bereiche wie Quartierveranstaltungen oder Jugendaktivitäten übernehmen.

4. Baubeschrieb

4.1 Hallenkopf Ost

Die baulichen Massnahmen sind dem Charakter der Halle entsprechend auf einen tiefen Ausbaustandard ausgerichtet und integrieren, soweit möglich und sinnvoll, die bestehenden Einbauten. Spiegelbildlich zum Hallenkopf West entsteht ein unbeheizter Lichthof, der das bestehende raumhohe Fenster freihält. Die Decke über den neuen Einbauten wird begehrbar, damit kann die heutige Galerie erweitert werden.

Das Bistro umfasst somit drei Bereiche: einen Innenraum mit ca. 60 Plätzen, den Lichthof sowie einen Aussenbereich unter dem Baumdach entlang der Hallen-Nordseite, das Teil des Eulachparks ist. Der Einbau von fünf verglasten Doppeltüren erlaubt einen direkten Bezug sowie eine direkte Verbindung vom Bistrobereich zum Eulachpark. Die erforderliche WC-Anlage für Restaurant- und Hallennutzer/innen wird aus Kostengründen aus Fertigelementen eingebaut.

Die Kosten für die Realisierung der Ausbaumassnahmen im Hallenkopf Ost betragen ca. 54% der Gesamtkosten (*siehe Punkt 5.1*).

4.2 Hallen-Mittelteil/Galerie

Bauliche Eingriffe bleiben auf sicherheitsrelevante Aspekte und die Gewährleistung einer minimalen technischen Grundausstattung beschränkt. Es sind keine fixen Installationen für spezifische Anlässe wie Bühne und Musikanlage oder bauliche Massnahmen wie Schallschutz vorgesehen. Die Kosten für die Realisierung der notwendigen Massnahmen betragen ca. 40% der Gesamtkosten (*siehe Punkt 5.1*).

Abbrüche

Diverse kleine Abbrüche. Materialabfuhr.

Anpassungen Werkleitungen

Anschluss einer Wasserzuleitung an einige in der Halle verteilt angeordnete «Boxen».

Brandschutz

Installation von beheizten Nass-Feuerlöschposten an einer beheizten Ringleitung, Einbau zusätzlicher Fluchttüren, Einbau von zehn Rauchabzugsklappen im Dach (teilweise automatisiert), Einbau von Fluchttreppen von der Galerie auf Ebene 0.

Elektro

Erstellen von Elektrozuleitungen zu den «Boxen».

Erstellen einer Notbeleuchtung und Notstromzentrale auch für Rauch- und Wärmeabzug.

Abschränkungen Galerie

Montage eines Geländers und eines Bodenbelages auf der Galerie.

5. Kosten

5.1 Ausbaukosten

Die Aufwendungen für den Ausbau der Halle 710 gehen zu Lasten der Investitionsrechnung des Departements Kulturelles und Dienste, Projekt Nr. 12'871. Aufgrund des Kostenvoranschlags mit Preisbasis 1. April 2009 ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

<u>Hauptgruppen nach BKP</u>	<u>Gesamt</u>
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 160'000.–
2 Gebäude	Fr. 900'000.–
3 Betriebseinrichtungen	Fr. 530'000.–
4 Umgebung	Fr. 120'000.–
5 Baunebenkosten und Honorare (Planung, Bauleitung, Brandschutz)	Fr. 220'000.–
6 Reserve des Stadtrates (ca. 10%) / Unvorhergesehenes	Fr. 220'000.–
Total Kosten Ausbau	<u>Fr. 2'150'000.–</u>
Abzüglich bereits bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr. 100'000.–
Beim GGR beantragter Ausbaukredit	Fr. 2'050'000.–

Der Kredit ist in den Budgets 2011 und 2012 als Investitionskredit in der Höhe von Fr. 1'850'000.– enthalten. Fr. 100'000.– wurden als Projektierungskredit bereits 2008 freigegeben (B-Kredit im Budget 2008). Die Summe von Fr. 1'850'000.– beruhte auf einer Kostenschätzung mit dem Stichtag 1. April 2006.

Mit der vorliegenden Weisung wird ein Kredit von Fr. 2'050'000.– beantragt. Dieser Kredit berücksichtigt die aufgelaufenen Teuerungskosten mit dem massgeblichen Stichtag 1. April 2009 (9.2% seit 1. April 2006) und beruht auf einem Kostenvoranschlag. Die Finanzplanung wird entsprechend angepasst.

Die Gesamtkosten für den Ausbau verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Hallenbereiche:

- Ca. Fr. 1'150'000.– (54%) für den Bistrobereich im Hallenkopf Ost.
- Ca. Fr. 870'000.– (40%) für den Hallenmittelteil inkl. Galerie (Massnahmen zur Erfüllung der feuerpolizeilichen Auflagen, minimale technische Infrastruktur, kleinere Ausbesserungsarbeiten).
- Ca. Fr. 130'000.– (6%) für die Umgebung.

5.2 Jährlich wiederkehrende Kosten

Da das Grundstück mit der Halle 710 vom Stadtrat als sehr langfristige Anlage betrachtet wird, dessen Verwendungszweck mittelfristig bewusst offengehalten werden soll, wird sie im städtischen Finanzvermögen belassen. Um die Halle im Finanzvermögen belassen zu können, wird ein langfristiger Mietvertrag zwischen dem Departement Kulturelles und Dienste (DKD) und dem Bereich Immobilien abgeschlossen. Der überwiegende Teil der wiederkehrenden Kosten sind somit interne Verrechnungen. Von diesem Vertrag ausgenommen ist der Revierstützpunkt der Stadtgärtnerei, der ca. 12% der Hallengrundfläche beansprucht.

Im Folgenden werden die jährlich wiederkehrenden Kosten aufgeführt, die mit dieser Weisung beim GGR beantragt werden.

*Mietkosten**

3.0%** des Hallen-Buchwerts (Fr. 4.5 Mio.) abzüglich 12% Stützpunktanteil Fr. 119'000.–

Personalkosten

25%-Stelle für Koordination Hallenbetrieb Fr. 30'000.–

Hauswartung Fr. 10'000.–

Beim GGR beantragte jährlich wiederkehrende Kosten	Fr. 159'000.–
---	----------------------

Einnahmen

Aus Vermietungen (*Annahme, siehe Punkt 5.5.*) Fr. 85'000.–

Jährlich wiederkehrende Gesamtkosten

Fr. 74'000.–

* Bei den angegebenen jährlichen Mietkosten handelt es sich um eine interne Verrechnung zwischen dem Bereich Immobilien und dem Departement Kulturelles und Dienste. Betriebs- und Nebenkosten gemäss tatsächlichem Aufwand inkl. Energie, Gebühren und Serviceleistungen und Verwaltung, inkl. Gebäudeunterhalt zu Lasten Mieter (DKD).

** Jeweils der aktuelle interne Verzinsungsprozentsatz. Momentan liegt er bei 3%, 2011 wird er auf 2.625% gesenkt. Dabei handelt es sich um einen historischen Tiefstand, eine Erhöhung ist nicht absehbar. Trotzdem wird hier mit einem mittelfristigen Satz von 3.0% gerechnet.

*** Die Personalkosten beruhen auf der Annahme einer 25%-Stelle zur Koordination des Hallenbetriebs. Sie werden hier aus kreditrechtlichen Gründen angegeben (siehe auch Kapitel 3). Zusätzlich sind Kosten von Fr. 10'000.– für die Hauswartung vorgesehen.

5.3 Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten¹

Die finanzwirtschaftlichen Investitionsfolgekosten richten sich nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes und des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt. Sie sind für die Krediterteilung rechtlich verbindlich und für die Finanzbuchhaltung relevant. Sie fliessen in die zukünftigen Laufenden Rechnungen ein, wo sie Angaben über die Finanzierung der Investitionen geben.

	<u>Jahre 1–10</u>	<u>Jahre 11–30</u>
<i>Kapitalfolgekosten</i>		
- Abschreibungen: 6.5% ² der Nettoinvestition	Fr. 139'750.–	
- Abschreibungen: 1.75% der Nettoinvestition		Fr. 37'625.–
- Kapitalzins: 3.0% ³ von 2/3 der Nettoinvestition	Fr. 41'000.–	
- Kapitalzins: 3.0% von 1/6 der Nettoinvestition		Fr. 10'250.–
	Fr. 180'750.–	Fr. 47'875.–
<i>Sachfolgekosten</i>		
2% ⁴ der Bruttoanlagekosten (ohne Landerwerb)	Fr. 43'000.–	Fr. 43'000.–
<i>Personalfolgekosten, indirekte Folgekosten</i>		
Personalkosten für Unterhalt und Betrieb	Fr. 40'000.–	Fr. 40'000.–
<i>Mietkosten</i>		
Mietkosten (interne Verrechnung DKD/Bereich Immobilien)	Fr. 119'000.–	Fr. 119'000.–
Bruttoinvestitionsfolgekosten	Fr. 382'750.–	Fr. 249'875.–
<i>Investitionsfolgeerträge:</i>		
Nutzungsertrag (<i>Annahme, siehe Punkt 5.5</i>)	Fr. 85'000.–	Fr. 85'000.–
Nettoinvestitionsfolgekosten pro Jahr	Fr. 297'750.–	Fr. 164'875.–
Finanzierungsart		
durch Steuereinnahmen	100%	100%
In Steuerprozenten	0.13%	0.07%
Im Voranschlag 2010 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 2'320'976.–		

¹ §§ 36 und 37 Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt sowie das Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten und -erträge vom 1.1.2000 der Stadt Winterthur

² Linearer Abschreibungssatz, entspricht dem gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibungssatz für Sachgüter von 10% auf dem Restbuchwert.

³ Interner Zinssatz ab 2010 bei 3% (ab 2011 bei 2.625%)

⁴ Pauschalsatz gemäss § 37 b Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt

5.4 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen rein informativen Zwecken nach mehr Kostentransparenz. Sie sind nutzungsorientiert und dienen den einzelnen Institutionen für die Berechnung der Preise ihrer Dienstleistungen oder Produkte.

	<u>Jahre 1–33</u>
<i>Kapitalfolgekosten</i>	
- Abschreibung: 3.0% ⁵ der Nettoinvestition	Fr. 64'500.–
- Kapitalzins: 3.0% auf ½ der Nettoinvestition	Fr. 30'750.–
<i>Sachfolgekosten</i>	
2% der Bruttoanlagekosten (ohne Landerwerb)	Fr. 43'000.–
<i>Mietkosten</i>	
Mietkosten (interne Verrechnung zwischen DKD/Bereich Immobilien)	Fr. 119'000.–
<i>Personalfolgekosten, indirekte Folgekosten</i>	
Personalkosten für Betrieb und Unterhalt	Fr. 40'000.–
Bruttoinvestitionsfolgekosten	Fr. 297'250.–
<i>Investitionsfolgeerträge:</i>	
Nutzungsertrag (<i>Annahme, siehe Punkt 5.5</i>)	Fr. 85'000.–
Nettoinvestitionsfolgekosten	Fr. 212'250.–

In der Kostenschätzung sind allfällige besondere Auflagen, die sich aus der Baubewilligung ergeben können, nicht enthalten.

5.5 Einnahmen

Da zur Höhe der effektiven Mieteinnahmen noch keine zuverlässigen Angaben gemacht werden können, wurde bei den Investitionsfolgeerträgen mit Fr. 85'000.– ein tiefer Betrag eingesetzt. Er liegt um 25% niedriger als die heutigen Lager-Mieteinnahmen. Effektiv vermietet sind 50% der Hallengrundfläche (ca. 1600 m²), was bei einer monatlichen Miete von Fr. 6.–/m² jährliche Einnahmen von ca. Fr. 114'000.– bringt.

Die regelmässigen Einnahmen werden zu Beginn der neuen Nutzung eher tief ausfallen, da z.B. die jugendkulturellen Nutzungen auf eine kostenlose Nutzung in einer ersten Phase angewiesen sind. Die Personal- und Betriebskosten für die jugendkulturelle Nutzung sollen im Rahmen der städtischen Jugendförderung sowie durch Kooperationen und Synergien mit bestehenden Jugendarbeits-Institutionen gedeckt werden. Andere soziokulturelle Nutzungen haben die entsprechenden Kosten selber zu tragen. Zurzeit ist offen, wie häufig die Halle (bzw. Hallenbereiche) vermietet werden kann und wie hoch die Mietkosten für unterschiedliche Nutzungszwecke sein werden. Diese Tarife müssen parallel zum Ausbau der Halle noch festgelegt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Halle mit einer minimalen Grundinfrastruktur vermietet wird und viele der potentiellen soziokulturellen Nutzer über beschränkte finanzielle Mittel verfügen. Es wird im Mindesten eine Deckung der jährlichen Unterhalts- und Betriebskosten angestrebt. Bei der Festlegung der Mieten soll eine Differenzierung für kommerzielle und nicht kommerzielle Aktivitäten vorgenommen werden.

⁵ individueller Abschreibungssatz aufgrund der Nutzungsdauer der Investition

Eine Vermietung für temporäre kommerzielle Events (z.B. Modeschauen, Messen) oder für Sportnutzungen (z.B. durch die ISW) soll nach marktüblichen, noch festzulegenden Mietkonditionen erfolgen. Angesichts diverser Interessenten und Anfragen aus diesen Bereichen, kann davon ausgegangen werden, dass sich die angenommenen Mieteinnahmen erreichen lassen.

6. Termine

Unter der Voraussetzung der Genehmigung des Projektes und des Kredites durch den Grossen Gemeinderat bis Ende 2010 und der Erteilung der Baubewilligung im Frühjahr 2011 könnte der Umbau des Hallen-Mittelteils im Herbst 2011 abgeschlossen sein. Zurzeit werden jugendkulturelle Aktivitäten geplant, um damit unmittelbar nach der Eröffnung starten zu können.

7. Öffentlichkeitsarbeit

In der Halle 710 wurden bereits Informationsveranstaltungen zur geplanten Umnutzung und über mögliche zukünftige Aktivitäten durchgeführt. Zudem wurden mit unterschiedlichen potentiellen Nutzer/innen mehrfach Begehungen durchgeführt.

Über den Fortschritt des Projekts wird auf der Homepage der Stadtentwicklung zu Neuhegi (www.neuhegi.winterthur.ch) und via Medien informiert. Der Mittelteil der Halle soll nach Abschluss der Bauarbeiten im Rahmen eines Festes von der Bevölkerung besichtigt werden können.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Situations- und Erläuterungsplan, 2. Etappe Eulachpark
- Umnutzung Halle 710, Grundrisse / Schnitte
- Umnutzung Halle 710, Fassaden

0 5m 10m 20m 30m 40m 50m

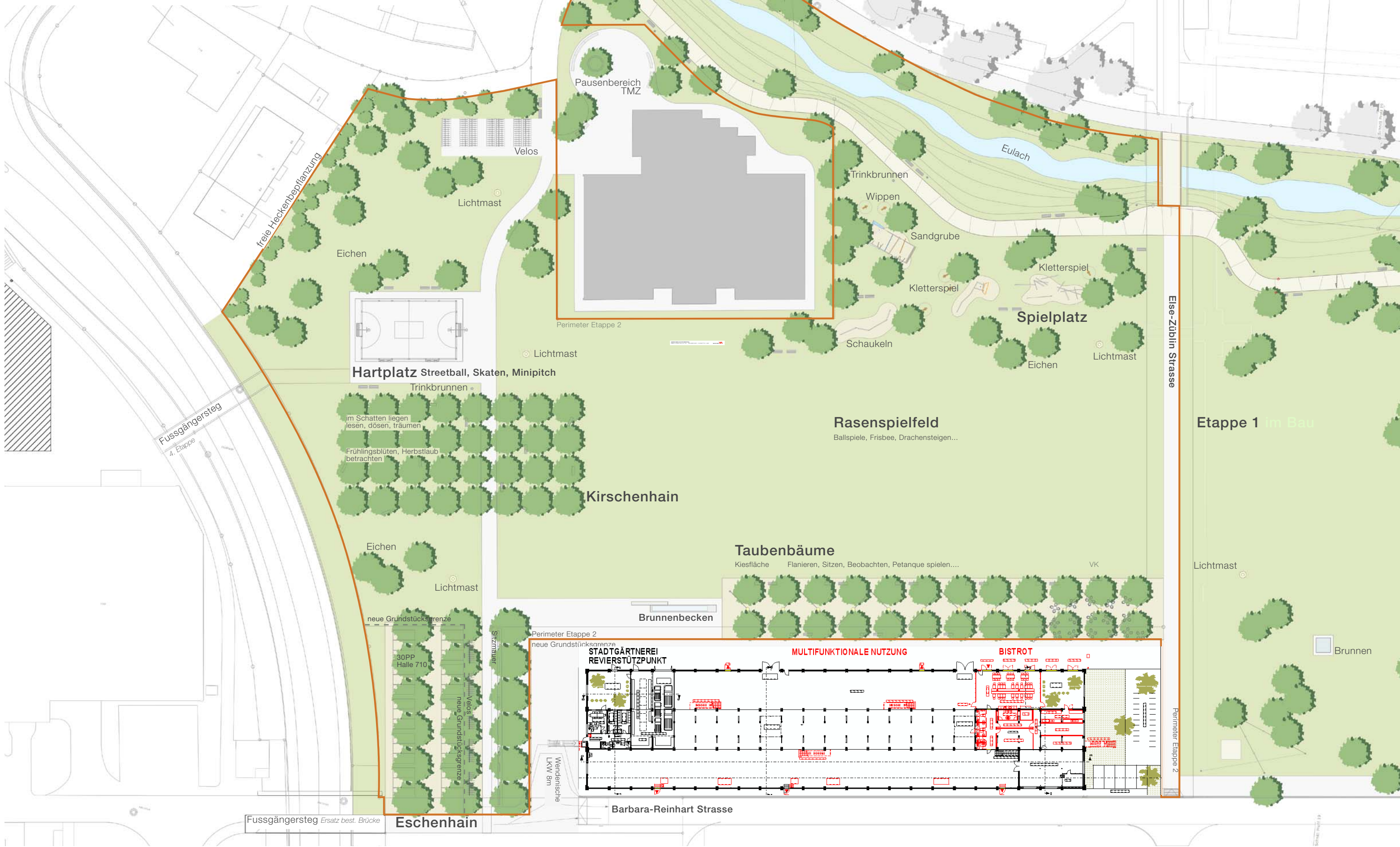


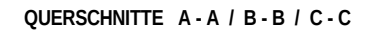
Departement Technische Betriebe
Stadtgärtnerei

Stadt Winterthur

EULACHPARK

Etappe 2 Situations- und Erläuterungsplan





GALERIEGESCHOSS (OBERGESCHOSS)

