

Antrag des Stadtrates vom 11. Dezember 2006

Projektierungskredit für den Umbau der Krone

(Beschluss des Gemeinderates vom)

(L2.8.Kro.)

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Für die Projektierung des Umbaus der Krone wird ein Kredit von Fr. 945'200.00 bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss Art. 4 lit. b) und c) der Gemeindeordnung.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Erläuterungen

Einleitung

Die Stadt Dietikon kaufte am 18. März 2005 die Kronenliegenschaften. Diese umfassen das ehemalige Hotel Krone, die ehemalige Zehntenhausscheune, das Wohnhaus zum alten Bären, das alte Bauamt und ein kleineres Wohnhaus, wobei das ehemalige Hotel Krone das Kernstück der Liegenschaften darstellt.

Der Gasthof Krone hat eine lange Geschichte. Der erste Bau wurde 1259 als Taverne erstmals erwähnt und stand im Eigentum des Klosters Wettingen. Eine Taverne war ein Wirts- und Gasthaus im Unterschied zu einer so genannten Pinte. Nur die Taverne durfte nebst Trank auch Speisen anbieten und Gäste beherbergen. Sie allein durfte auch das typische Gasthaus-Aushängeschild führen. Als eine der wenigen Absteigemöglichkeiten zwischen Baden und Zürich war sie zu Zeiten des Fuhrwerkverkehrs und der Postkutsche gut frequentiert und eine wichtige Einnahmequelle des Klosters.

Der zweite Bau wurde 1595 erstellt. Von ihm ist bekannt, dass er aus Wirtschaft, Scheune, Speicherkammer, Krautgarten und Baumgarten mit Schweineställen bestand. Zudem standen 25 Betten zur Verfügung.

Zum dritten, heutigen Bau wurde der Grundstein am 20. März 1703 gelegt. 1841 wurde das Kloster Wettingen aufgehoben und sein Besitz ging an den Kanton Aar-

gau über. 1843 ersteigerte ein Privatmann den Gasthof. Um 1853 wurde ein Bäckereibetrieb eingerichtet. Im Jahre 1873 gelangte die "Krone" in den Besitz der Familie Gstrein. Alois Gstrein übernahm sie 1947 und führte 1954 umfangreiche Aussen- und Innenrenovationen durch. Auch der Annexbau an der Südfassade stammt aus diesem Umbau.

Am 3. November 1982 stellte die Baudirektion des Kantons Zürich die Krone unter Denkmalschutz. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden. Veränderungen am Äusseren unterliegen der Bewilligungspflicht der kommunalen Baubehörde und müssen von der Baudirektion genehmigt werden. Gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 16. Mai 1987 beteiligt sich der Kanton an den Kosten von Aussenrenovationen mit einem Beitrag von 50 %.

Seit Beginn des Jahres 1997 sind Restaurant- und Hotelbetrieb stillgelegt und das Haus steht leer. Schon vor der Stilllegung des Hotel- und Restaurantbetriebs fanden zwischen dem Eigentümer und der Stadt Dietikon Verhandlungen über die Zukunft des Areals und einen allfälligen Erwerb durch die Stadt statt. Es kam aber nie zu einer abschliessenden Einigung.

Mit dem Tod von A. Gstrein am 4. Februar 1999 fielen die Kronenliegenschaften in den Nachlass und wurden am 1. Juni 2004 auf die Witwe von Alois Gstrein, Hedwig Gstrein-Huber, überschrieben. Diese verkaufte die ganze Baugruppe zu einem fairen Preis an die Stadt Dietikon, weil ihr diese am ehesten Gewähr für den Erhalt des traditionsreichen Betriebes bot.

Im Kaufvertrag, den der Gemeinderat (Bürgerliche Abteilung) am 9. Juni 2005 genehmigte, werden die einzelnen Liegenschaften wie folgt bewertet:

- Restaurant und Hotel Krone, Kronenplatz 1	Kat. Nr. 9619	2'700'000.00
- Zehntenscheune und altes Bauamt, Untere Reppischstrasse 14	Kat. Nr. 6958	400'000.00
- Wohnhaus Alter Bären, Kronenplatz 3, und Nebengebäude, Untere Reppischstrasse 16	Kat. Nr. 6986	400'000.00
Total		3'500'000.00

Im Kaufvertrag verpflichtet sich die Stadt, dafür besorgt zu sein, dass in der Krone innert zwei Jahren wieder ein gastronomischer Betrieb seine Tätigkeit aufnimmt. Diese Frist kann nicht eingehalten werden, denn die Wiedereröffnung setzt umfangreiche Umbauarbeiten voraus.

Gegenwärtiger Zustand der Krone

Das Gebäude wird von einem ehemaligen Mitarbeiter instand gehalten, gelüftet und im Winter beheizt. Die Gaststube und das Café im 1. Obergeschoss sind in einem gepflegten Zustand, Küche und Office sind grosszügig, wenn auch mit nicht mehr zeitgemässen Apparaten ausgestattet. Laden, Bäckerei und die Konditorei im Untergeschoss machen einen abgenutzten Eindruck. Das Kellergewölbe ist eindrücklich und liessen sich mit einem entsprechenden Zugang für verschiedene Zwecke nutzen. Beim Saal im 1. Obergeschoss wurde die heruntergehängte Decke entfernt; man

sieht noch Ansätze der bemalten Deckenbretter. Das Treppenhaus ist weitläufig und steht unter Denkmalschutz, wogegen die meisten Hotelzimmer zwar normal gross, ihre Einrichtung aber völlig veraltet und die Nasszellen in schlechtem Zustand sind.

Studienwettbewerb

Mit Beschluss vom 19. Dezember 2005 bewilligte der Stadtrat einen Kredit von Fr. 109'500.00 zur Durchführung eines Studienauftrags. Es wurden sieben Architekturbüros eingeladen. Die Beurteilung der Studien durch die Jury erfolgte am 10. Mai 2006 und die Jury empfahl zwei Projekte zur Weiterbearbeitung. Die beiden ausgewählten Verfasser stellten der Baukommission in der Folge ihre Projekte sowie ihre Visionen zum Umbau der 'Krone' vor. Gestützt darauf entschied sich der Stadtrat am 24. Juli 2006 für eine Vergabe an das Zürcher Architekturbüro Tilla Theus und Partner AG, nachdem er sich am 3. Juli 2006 in einer Klausurtagung intensiv mit der Thematik des Umbaus befasst und folgende Planungsgrundsätze festgelegt hatte:

- Eine gute Gastronomie muss im Zentrum der Bemühungen stehen. Das Restaurant hat wirtschaftlich eine Chance, eine Hotelnutzung aber nicht. Ein Gartenrestaurant gehört auf jeden Fall dazu. Auf den Annexbau aus den Fünfzigerjahren wird verzichtet.
- Für die Obergeschosse wird eine hochwertige Nutzung angestrebt. Das 1. Obergeschoss soll einen Saal enthalten. Die Standorte von Treppenhaus, Lift und Nasszellen stehen fest, aber die übrige Einteilung muss möglichst frei sein.
- Der Perimeter für die Planung soll auf alle städtischen Grundstücke, eingeschlossen den öffentlichen Parkplatz zwischen Kronenplatz und Merkurstrasse und den Umweltladen 'Claro', ausgedehnt werden. Die Zehntenscheune muss kulturellen Ansprüchen Rechnung tragen. Für den Alten Bären und das ehemalige Bauamt soll ein Projekt erstellt werden, für dessen Realisierung aber ein Investor gesucht wird. Priorität in der Realisierung hat die Krone. Die Planung kann auch Aussagen machen zu anderen Grundstücken. Deren Eigentümer sind einzuladen, sich an der Planung zu beteiligen, jedoch darf sich die Planung für die städtischen Grundstücke deswegen nicht verzögern.
- Als Restaurationsbetrieb hat die Krone die zentrale Lage für sich. Der Gaststubenbereich soll eine gehobene Kulinarik mit französischer und schweizerischer Küche bieten. Die grosse Chance der Krone ist, dass nichts Vergleichbares in der Umgebung vorhanden ist. Dietikon sieht sich mit den geplanten oder sich bereits im Bau befindlichen Projekten in einer positiven Stadtentwicklungsphase und die Krone wäre ein zusätzlicher Imagegeber für das Stadtzentrum.

Projektidee

Der Vorschlag der Architektin Tilla Theus entwickelt sich aus der Rückführung des Grundbestandes und entfernt den Anbau aus dem Jahre 1954. Tragende Idee ist die Betonung des markanten Gebäudes als Solitär.

Das Innere wird neu geordnet, indem sich der Restaurationsbetrieb auf das Erdgeschoss beschränkt und in den Obergeschossen eine gemischte Nutzung mit Dienstleistungen ermöglicht wird. Als Variante wird auch eine gemischte Nutzung des Saals im ersten Obergeschoss geprüft.

Die drei unterschiedlichen Gasträume im Parterre - ein Restaurant-Saal, eine zweigeschossige Lounge als Bistro und eine Café-Bar - bilden ein differenziertes Angebot: Gut bürgerliche Küche, Bistro, Café-Bar. Die vorgeschlagene Gartenwirtschaft ist grosszügig ausgebildet und nimmt mit ihrer äusseren Begrenzung das Thema der ehemaligen Umfassung mit Gartenmauer und Baumbepflanzung wieder auf, welches historisch überliefert ist. Ebenfalls soll der alte Weinkeller mit Gewölbe im Untergeschoss sanft saniert werden, so dass er für Apéros und weitere Anlässe benutzt werden kann.

Die Obergeschosse werden so umgebaut, dass die Räume für eine hochwertige und repräsentative Nutzung als Büros, Anwaltskanzleien oder Arztpraxen vermietet werden können.

Finanzen

Die Kosten für ein abstimmungsreifes Projekt werden mit einer Genauigkeit von $\pm 20\%$ auf 8.3 Mio. Franken geschätzt und setzen sich wie folgt zusammen:

1	Vorbereitungsarbeiten				200'000
2	Gebäude				6'510'000
	Untergeschoss	3'000 m3	650 Fr/m3	1'950'000	
	Erdgeschoss Restaurant	1'370 m3	1'100 Fr/m3	1'507'000	
	1. Obergeschoss	1'230 m3	650 Fr/m3	799'500	
	2. Obergeschosse	1'230 m3	650 Fr/m3	799'500	
	1.-3. Dachgeschoss	2'230 m3	650 Fr/m3	1'449'500	
3	Betriebseinrichtungen*				300'000
4	Umgebung				330'000
	Umgebungsfläche	530 m2	250 Fr/m2	132'500	
	Umfriedungsmauer, Buffet			200'000	
5	Baunebenkosten	5% BKP 1-4			370'000
	Total exkl. MwSt.				7'710'000
	Rundung und MwSt. 7,6%				590'000
	Total Anlagekosten				8'300'000

* Restaurantküche und betriebsbedingte Lüftungsanlagen, ohne loses Mobiliar

Nicht enthalten sind Büroausbauten, Finanzierungskosten, allfällige Eingriffe in den Grundwasserbereich, Betriebsmobiliar und Bauherrenleistungen.

Mietertrag

		m2	Fr/m2	Fr/Mt	Betrag
UG/EG	Restaurant	520.0	260	11'268	136'000
1.OG	Saal/Konferenz	76.0	200	1'267	15'000
1.OG	Dienstleistung	137.0	300	3'425	41'000
2.OG	Dienstleistung	262.0	300	6'550	79'000
1.DG	Dienstleistung	197.0	300	4'925	59'000
1.DG	Lager	30.0	100	250	3'000
2.DG	Dienstleistung	60.0	250	1'250	15'000
EG	Autoabstellplätze 3			140	5'000
Total					353'000

Renditenberechnung

Grundstück	910	0	Fr.	0
------------	-----	---	-----	---

Gebäudekosten Sanierung, inkl. MwSt.		Fr.	<u>8'300'000</u>
Total Anlagekosten		Fr.	8'300'000
Kapitalzinskosten	3.00% Anlagekosten	Fr.	249'000
Unterhalt/Erneuerung	1.25% Gebäudekosten	Fr.	103'750
Mieterträge		Fr.	353'000
Bruttorendite		%	4.25

Projektierungskredit

Bei jedem grösseren Bauvorhaben stellt sich die Frage, ob zur Ermittlung des Baukredits ein Vorprojekt mit vertiefter Kostenschätzung oder ein Detailprojekt ausgearbeitet werden soll. Ein Vorprojekt hat den Vorteil, dass bei einer Ablehnung des Baukredits wesentlich weniger Vorbereitungsarbeit umsonst war. Es ist hinsichtlich Planungstiefe und Kostenermittlung ungenauer und schliesst Überraschungen nicht aus. Ausserdem muss die Detailplanung nach der Kreditbewilligung nachgeholt werden.

Ein Detailprojekt hat den Vorteil, dass Ausführung und Kosten beim Kreditentscheid wesentlich besser abgesichert sind. Es birgt aber das Risiko in sich, dass bei einer Ablehnung des Kaufkredits hohe Planungskosten verloren sind.

Bei der Krone geht der Stadtrat von einer positiven Grundeinstellung der Bevölkerung aus, was das Risiko einer Totalablehnung mindert. Die hohen Ansprüche an Gestaltungsdetails, der Einfluss der Denkmalpflege und die Unwägbarkeiten bei der Sanierung alter Bausubstanz legen es ebenfalls nahe, für den Baukredit ein Detailprojekt ausarbeiten zu lassen. Ein Vorprojekt wird gleichwohl erstellt und dient als Grundlage für die anschliessende Detailplanung.

Die Planung erfolgt unter der Führung der Baukommission, und sie wird von einer vorberatenden Kommission begleitet, die sich aus dem Stadtpräsidenten, dem Vizepräsidenten, dem Finanzvorstand sowie fünf Mitgliedern aus interessierten Kreisen (IG Kronenplatz, Verein 'Kulturkrone' und Theaterverein) zusammensetzt.

Projektierungskosten

		<i>Planerhonorare inkl. 7.6 % MwSt.</i>	
Vorprojekt			242'500.00
Architekt:	179'500.00		
Bauingenieur:	6'500.00		
Haustechnik:	17'300.00		
Elektroplaner:	6'000.00		
Beleuchtung:	3'800.00		
Gastroplaner:	17'300.00		
Küchenplaner:	12'100.00		
Bauprojekt, Ausschreibungsunterlagen, Kostenvoranschlag			682'700.00
Architekt:	516'000.00		

Bauingenieur:	35'600.00
Haustechnik:	66'800.00
Elektroplaner:	36'400.00
Beleuchtung:	6'500.00
Bauphysik:	7'600.00
Küchenplaner:	13'800.00

externe Kostenanalyse **20'000.00**

Total Planungskredit **945'200.00**

Referentin: Hochbauvorsteherin Gertrud Disler

Ju/StC/gb
1211Krone_Weisung

NAMENS DES STADTRATES
Der Präsident: Der Schreiber:

Otto Müller

Thomas Furger

versandt am: