

L2.8.Kro. Kronenliegenschaften Planungskredit

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Für die Planung des Um- und Neubaus der Kronenliegenschaften wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 1'452'600.00 (inkl. MWSt) bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Begründung

Ausgangslage

Seit dem Jahre 2005 bzw. 2007 ist die Stadt Dietikon Eigentümerin mehrerer Altliegenschaften rund um den Kronenplatz, der den historischen Kern von Dietikon bildet. Die Baugruppe umfasst das ehemalige Hotel Krone, das Wohnhaus zum Alten Bären, die Zehntenscheune, das ehemalige Bauamt, das ehemalige Wasch- und Schlachthaus, das Wohnhaus mit ehemaliger Metzgerei Brechbühl (aus dem Nachlass von Edith Berchbühl-Zingg) sowie einen Teil einer kleinen, umgenutzten Remise. Die Bauten befinden sich mehrheitlich in einem schlechten, teilweise sogar baufälligen Zustand und entsprechen nicht ihrem prominenten Standort im Zentrum der Stadt.

Seit dem 1. Juni 2008 ist der Umbau der Krone im Gang und wird Ende 2009 abgeschlossen sein. Das neue Restaurant in der Krone wird im Frühjahr 2010 eröffnet. Dem Umbau der Krone ging ein Studienwettbewerb voraus, den die Zürcher Architekten Tilla Theus und Partner AG gewonnen hatten.

Zielsetzung

Der Stadtrat strebt eine städtebaulich und gestalterische Aufwertung des historischen Zentrums und eine hochwertige Entwicklung des gesamten Kronenareals unter Einbezug der beiden geschützten Baudenkmäler Krone und Zehntenscheune an. Weiteres Ziel ist eine Verbesserung der aussenräumlichen Qualität im Geviert. Noch nicht entschieden ist dabei, ob und welche Um- und Neubauten die Stadt selber durchführt und welche sie an Dritte überträgt, wobei verschiedene Rechtsformen in Frage kommen. Darüber wird zu gegebener Zeit das für Baukredite bzw. Landgeschäfte zuständige Organ der Stadt entscheiden. Auf jeden Fall will der Stadtrat den Einfluss der öffentlichen Hand auf die bauliche Entwicklung der Kronenliegenschaften sicherstellen, weshalb die Planung über das ganze Kronenareal von der Stadt veranlasst und vorfinanziert werden soll.

Studienwettbewerb Kronenliegenschaften

Wie schon für den Umbau der Krone wurde für das Konzept der übrigen Kronenliegenschaften ein Studienwettbewerb veranlasst. Der Stadtrat bewilligte dafür am 17. September 2007 einen Kredit in

vom 20. April 2009

der Höhe von Fr. 155'000.00. Basierend auf den Grundlagen von Wüest & Partner AG, welche als Berater beigezogen wurden, wurde der Studienauftrag, im Frühling 2008 ausgeschrieben. Auch diesen Studienauftrag, der am 11. Juli 2008 juriert wurde, konnte das Zürcher Architekturbüro Tilla Theus und Partner AG für sich entscheiden.

In ihrer Studie "Flussbalkone" ist eine Neugestaltung der Bauten und ihrer Umgebung mit öffentlichen Zugängen zur Reppisch vorgesehen. Die historische Zehntenscheune wird erhalten, der Saal im Obergeschoss wird umgebaut und soll kulturellen Nutzungen offen stehen. Nördlich der Liegenschaft Grendelmeier entstehen zwei markante Mehrfamilienhäuser, die giebelseitig zur Reppisch und zum Platz hinter der Zehntenscheune stehen und grosszügige Eigentumswohnungen aufweisen werden. Die Stellung der Baukörper lässt die Aussenräume durchlässig erscheinen und verbindet den Fluss mit der Stadt. Westlich der Krone wird ein Neubau, ebenfalls mit Eigentumswohnungen, die heutige Liegenschaft Brechbühl ersetzen. Der Alte Bären, welcher an die Zehntenscheune angebaut ist, wird umgebaut und erneuert. Der gesamte Perimeter umfasst ca. 5'300 m².

Reduziertes Vorprojekt

Infolge der zeitlichen Dringlichkeit wegen der Baufähigkeit eines Teils der Liegenschaften, der Eröffnung Restaurant Krone im Frühjahr 2010 und der Zusammenarbeit mit einer privaten Bauherrschaft bewilligte der Stadtrat am 2. Februar 2009 einen Kredit in der Höhe von Fr. 199'100.00 für ein reduziertes Vorprojekt mit 7 statt 9 Teilleistungen gemäss SIA 102 und beauftragte damit die Tilla Theus und Partner AG. Das Vorprojekt bildet die Grundlage für die Kostenermittlung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Weiterentwicklung bis zur Baubewilligung.

Stand der Planung

Das Vorprojekt der Theus Architekten sieht die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern (Nrn. 1 bis 3) entlang der Reppisch vor. Der Alte Bären und die unter Denkmalschutz stehende Zehntenscheune werden umgebaut. Der Saal im Obergeschoss der Zehntenscheune soll für kulturelle Zwecke umgebaut und nutzbar gemacht werden, im Erdgeschoss sind Ladennutzungen und Nebenräume für den Saal (Garderoben, Toiletten und Abstellflächen) vorgesehen. Der so genannte "Hedingerparkplatz" wurde im Verlaufe der Planung in das Projekt miteinbezogen und soll mit einem Baukörper (Nr. 7) mit gemischter Nutzung überbaut werden, welcher die Kernzone zur Zentrumzone hin abschliesst und über eine Tiefgarage verfügt.

Im Jahre 2008 fanden erste Gespräche mit benachbarten Grundeigentümern statt, welche beabsichtigen, das angrenzende Geviert nordöstlich der Unteren Reppischstrasse und der Kirchstrasse neu zu überbauen. Da sie mit dem gleichen Architekturbüro planen, ergeben sich für die beiden Perimeter zahlreiche Synergieeffekte. So ist z. B. die Aufhebung des trennenden Astes der Unteren Reppischstrasse möglich, was den in den Perimetern liegenden Aussenräumen zu besserer Gestaltungsqualität und tieferen Lärmimmissionen verhilft. Weiter könnte die relativ grossräumige Überbauung beidseits der Unteren Reppischstrasse zeitgleich errichtet werden. Ein Zusammenfügen der beiden Garagenkammern unter der heutigen Unteren Reppischstrasse wird technisch und finanziell geprüft.

Revision des Kernzonenplans

Im Perimeter der Kronenliegenschaften befinden sich mehrere historische Gebäude des Bautyps A. Diese Gebäude dürfen gemäss Art. 5 der Bauordnung (BauO) nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und ihres Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.

Bei folgenden, nicht unter Denkmalschutz stehenden Bauten muss zur Realisierung des Konzepts der Bautyp A aufgehoben werden:

vom 20. April 2009

- Die Remise nördlich der Liegenschaft Grendelmeier (teilweise im Besitz von Bernhard Grendelmeier), ohne Hausnummer
- Das Haus Brechbühl, 18. Jh., Kronenplatz 8 und 10
- Das ehemalige Bauamt aus dem Jahre 1778, Untere Reppischstrasse 14
- Das ehemalige Wasch- und Schlachthaus (heute Claro Weltladen), 18. Jh., Untere Reppischstrasse 12a

Die Entlassung der Gebäude aus dem Bautyp A stellt eine Revision der Nutzungsplanung dar, für welche der Gemeinderat zuständig ist und für die ein Verfahren mit öffentlicher Auflage vorgeschrieben ist. Entsprechende Schritte sind bereits eingeleitet.

Baukosten

Die Grobschätzung der Baukosten für den Umbau der Zehntenscheune, den Umbau bzw. Ersatzneubau des Alten Bären, für den Neubau der Gebäude 1, 2, 3 und 7 sowie für die gemeinsame Tiefgarage ergibt (Stand: 7. April 2009, Kostengenauigkeit 20 %):

BKP

0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	600'000
2	Gebäude	19'604'000
4	Umgebung	1'472'000
5	Baunebenkosten	1'084'000
	MWSt	1'730'000
	Total Baukosten	24'490'000

Planungskosten

Die approximativen Kosten für die Erarbeitung eines Projektes bis zur Baubewilligung setzen sich wie folgt zusammen:

Architekturhonorar Rest Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren	Fr.	775'500
Bauingenieurhonorar Vorprojekt, Bauprojekt	Fr.	83'000
HLKS-Ingenieurhonorar Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren	Fr.	136'900
Elektroingenieurhonorar Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren	Fr.	58'400
Bauphysiker-Honorar Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren	Fr.	12'400
Landschaftsplanerhonorar Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren	Fr.	54'300
Gesamtleitung / GU-Ausschreibung	Fr.	23'300
Nebenkosten Planer, Kostendach 4 % der Honorare	Fr.	45'800
Modell (Budget)	Fr.	8'000
Visualisierungen (Budget)	Fr.	8'000
Honorar Geometer, Höhenaufnahmen, Baugespanneinmessung	Fr.	16'000
Baugespanne	Fr.	10'000
Reserve circa 10 %, gerundet	Fr.	118'400
Total exkl. MWSt	Fr.	1'350'000
Mehrwertsteuer 7,6 %	Fr.	102'600
Total Planungskosten gerundet inkl. MWSt	Fr.	1'452'600

Leistungen der Hochbauabteilung sowie die Baubewilligungskosten sind in der Zusammenstellung nicht berücksichtigt. Die Kosten für Fachplaner, Modelle, Höhenaufnahmen, Baugespanne und Visualisierungen sind geschätzt.

vom 20. April 2009

Schlussbemerkungen

Mit dem Erwerb der Krone ist die Stadt die Verpflichtung eingegangen, dieses einzigartige und für Dietikon historisch bedeutsame Gebäude zu sanieren und der Nachwelt zu erhalten. Dass die Stadt nicht nur das Hauptgebäude, sondern auch weitere Gebäude übernehmen und damit ihren Grundbesitz an der Reppisch arrondieren konnte, versetzt sie in die Lage, auf das ganze Ensemble Einfluss zu nehmen. Ein Glücksfall war dabei, dass ihr eine weitere Liegenschaft am Kronenplatz testamentarisch zufiel. Es ist nicht notwendig, dass die Stadt in der Umgebung der Krone alles selbst baut. Sie muss aber festlegen, wie gebaut werden muss, damit eine konzeptionell gute und der Bedeutung des Platzes entsprechende Lösung realisiert wird. Planungskosten für Gebäude, welche die Stadt nicht selber realisiert, werden dem erstellenden Dritten überbunden.

Referentin: Hochbauvorsteherin Gertrud Disler-Annen

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

ju/gb/TF 0420Weisung_Kredit_Kronenliegenschaften.doc

versandt am: