



Auszug aus dem Protokoll vom

7. März 2005

- 33 28 Liegenschaften, Grundstücke
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke
28.05 Liegenschaften, Verwaltung allgemein

Vorlage Nr. 3/2005: Antrag des Stadtrates auf Erteilung eines Bruttokredites von Fr. 985'000.-- für den Umbau und für die Umnutzung der Liegenschaften Badenerstrasse 17 und 17a in ein Kultur- und Begegnungszentrum

Referent des Stadtrates

Toni Brühlmann, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

A. Ausgangslage

Am 24. November 2003 wurde dem Gemeinderat die Abschreibung des Postulates von Silvia Arnet und Pierre Dalcher über Räumlichkeiten im Bereich des Stadtparks beantragt. Der Gemeinderat hat diesem Antrag am 2. Februar 2004 stattgegeben. In der Folge hat der Stadtrat am 2. August 2004 einen Masterplan genehmigt, welcher die verschiedenen Bedürfnisse auf einander abstimmt, die betroffenen Gebäude auflistet und einen Kostenüberblick über die notwendigen Umbauten und Renovationen verschafft.

Nach dem Bezug des Werkhofes an der Bernstrasse benötigt die Abteilung Werke, Versorgung und Anlagen das Salzlager an der Badenerstrasse 17 nicht mehr. Für die von der Abteilung Soziales genutzten Räume des Asylbereichs und der Jugendberatung in der Remise (Badenerstrasse 17a) müssen bei Genehmigung dieser Vorlage Ersatzräume gesucht werden. Damit sind die wichtigsten Voraussetzungen für die Realisierung des Masterplans im Bereich Stadtpark gegeben, und die notwendigen Umbauarbeiten können nach der Krediterteilung durch das Parlament an die Hand genommen werden.

Nachdem das ehemalige Jugendhaus an der Badenerstrasse 19 und die dazugehörige Scheune durch einen Brand zerstört wurden, stehen neben der Badenerstrasse 15 (Ortsmuseum) die Gebäude Badenerstrasse 17 und 17a für die Umnutzung in ein Kultur- und Begegnungszentrum im Stadtpark zur Verfügung, sind doch diese Gebäude ein Teil der Schlieremer Vergangenheit.

B. Gebäude für kulturelle und Vereinsnutzung

Heute stehen für die Verwaltung sowie für die Kultur- und Freizeitaktivitäten der Vereine folgende Gebäude und Einrichtungen zur Verfügung:

<u>Objekt</u>	<u>heutige Nutzung</u>	<u>Eigentum/Miete</u>	<u>Bemerkungen</u>
Badenerstrasse 15	Ortsmuseum / Wohnung im Dachgeschoss	Eigentum Stadt	Mietverträge mit Vereinigung für Heimatkunde und Wohnungsmieter
Badenerstrasse 17	Ludothek	Eigentum Stadt	Mietvertrag mit Verein Ludothek
Badenerstrasse 17a	Büros Stadtverwaltung Abteilung Soziales / Lokal Modelleisenbahn- verein	Eigentum Stadt	Verwaltung intern und Mietvertrag mit Modelleisenbahnverein
Freiestrasse 10 (Altes Schulhaus)	Vereins- /Sitzungslokal	Eigentum Stadt	Reservationssystem
Kirchgasse 6	Vereins- /Sitzungslokal Töpfereiwerkstatt	Eigentum Stadt	Reservationssystem Freizeit-Vereinigung
Freiestrasse 23	Kinderkrippe/Freizeitver- einigung/Pro Senectute	Eigentum Stadt	Mietverträge
Freiestrasse 1	Raum für Vereine	Eigentum Jost	Dienstbarkeit/Reservationssystem



Salmensaal	öffentliche Nutzung	Eigentum PSP	Dienstbarkeit
Stürmeierhuus	öffentliche Nutzung	Eigentum Ref. Kirche	Dienstbarkeit
Sporthalle Unterrohr	öffentliche Nutzung	Genossenschaft	Dienstbarkeit

Es bietet sich an, die Liegenschaften Badenerstrasse 17 und 17a in ein Kultur - und Begegnungszentrum umzufunktionieren. Es können damit auch Synergien inmitten des Stadtparkes genutzt werden. Auch können letzte Lücken bei den Raumangeboten für das Kultur- und Vereinsleben geschlossen werden. Beide Gebäude gehören zum Dorfpark und sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

C. Gebäude Badenerstrasse 17

Das 1875 als Ökonomiegebäude gebaute Backsteinhaus beinhaltet unten den Stall, oben die Heubühne. Es ist nur im Teil Ost komplett ausgebaut. Die Sichtbacksteinmauern sind bis unters Dach hochgezogen und enden unter dem Pultdach. Die Liegenschaft wird über die Gasheizung der Badenerstrasse 15 beheizt. Das Gebäude wurde 1992 aussen renoviert und der östliche Teil auch innen umgebaut. Die Stadt wurde 1970 Eigentümerin der Liegenschaften Badenerstrasse 17 und auch 17a.

D. Gebäude Badenerstrasse 17a

Der wahrscheinlich 1875 als Remise gebaute Schuppen wurde mit Sichtbacksteinmauern erstellt, die bis unters Dach hochgezogen sind und unter dem Pultdach enden. Die Liegenschaft wird mit Elektrospeicheröfen beheizt.

E. Nutzerinteressen des Elternvereins

Der Elternverein hat grosses Interesse, die neuen Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss in der Badenerstrasse 17 zu übernehmen. Ein entsprechendes Organisations- und Benutzungskonzept wurde vom Elternverein ausgearbeitet.

F. Umbauprojekt Badenerstrasse 17

In Zusammenarbeit mit dem Elternverein, dem Verein Ludothek und der Musikschule Schlieren hat der Bereich Liegenschaften für das Gebäude Badenerstrasse 17 und 17a ein Raumkonzept erstellt. Durch das Architekturbüro Weidmann, Schlieren, wurde ein Vorprojekt erarbeitet. Das Raumkonzept sieht folgende Aufteilung vor:

Erdgeschoss	Vereinsraum 59 m ² , Raum 19 m ² , WC-Anlagen
1. Obergeschoss	1 Raum 58 m ² / 1 Raum 16 m ² , 1 Raum 18 m ²
Dachgeschoss	3 - 5 Vereinsräume

Folgende Interessenten haben Bedürfnisse angemeldet:

Elternverein	Tagesnutzung von Erd- und Obergeschoss
Kultur- und Freizeitgruppen	Restbetrieb

Im Kostenvoranschlag ist die Erstellung von sechs Parkplätzen enthalten. Es ist vorgesehen, sie westlich des Gebäudes Badenerstrasse 17 anzulegen.

G. Umbauprojekt Badenerstrasse 17a

Es ist vorgesehen, die heutige Büronutzung durch die Abteilung Soziales mit den Aktivitäten der Ludothek zu ersetzen. Voraussetzung für diese Umnutzung sind Ersatzräumlichkeiten für den Asylbereich und für die Jugendberatung. Die Ludothek will den Betrieb in den Räumlichkeiten an der Badenerstrasse 17a nach erfolgtem Umbau wieder aufnehmen. Ein minimales Umbauprojekt soll auf die flexible Nutzung von Erd- und Dachgeschoss ausgerichtet werden:

Erdgeschoss	92 m ²
Dachgeschoss	112 m ²



H. Beitrag zulasten Bürgergut „Vorfinanzierung für ein Jugend- und Kulturzentrum“

Der Umbau der Gebäude Badenerstrasse 17 und 17a kann teilweise dem Bürgergut - Konto 2282.4 „Vorfinanzierung für ein Jugend- und Kulturzentrum“ - belastet werden. Der aktuelle Stand des Kontos beträgt Fr. 630'000.--. Der Stadtrat ist der Meinung, diese Summe sei für das vorliegende Projekt einzusetzen. Nach der Bewilligung des Bruttokredites durch das Gesamtparlament wird der Bürgerlichen Abteilung des Gemeinderates ein Antrag auf Bewilligung des Beitrages unterbreitet. Wird ihm stattgegeben, ermässigen sich die Belastung der städtischen Investitionsrechnung und auch die im Abschnitt M. aufgezeigten Folgekosten entsprechend.

I. Kostenvoranschlag Badenerstrasse 17

<u>Arbeitsgattung</u>	<u>Kostenvoranschlag</u>
Baumeisterarbeiten/Abbrucharbeiten	Fr. 230'000.--
Zimmerarbeiten/Schreiner/Schliessanlage	Fr. 59'000.--
Fenster/Kunststeine	Fr. 30'000.--
Spengler/Blitzschutzanlage/Kunststeine/Fugen	Fr. 5'000.--
Gerüstungen	Fr. 12'000.--
Malerarbeiten	Fr. 9'000.--
Elektro Anlagen/Haustechnik/Sanitär	Fr. 86'000.--
Gipserarbeiten	Fr. 32'000.--
Metallbau	Fr. 30'000.--
Bodenbeläge	Fr. 46'000.--
Wandbeläge/Deckenverkleidungen	Fr. 17'000.--
Baureinigung	Fr. 5'000.--
Honorare	Fr. 90'000.--
Baunebenkosten	Fr. 6'000.--
Total Umbaukosten	Fr. 657'000.--
Umgebungsarbeiten/Parkplätze	Fr. 50'000.--
Total Umbauten	Fr. 707'000.--
7,6 % MWST	Fr. 53'732.--
Total Umbauten Badenerstrasse 17 inkl. MWST	Fr. 760'732.--

K. Kostenvoranschlag Badenerstrasse 17a

<u>Arbeitsgattung</u>	<u>Kostenvoranschlag</u>
Abbrucharbeiten/Baumeisterarbeiten	Fr. 41'000.--
Zimmermannarbeit/Schreiner/Schliessanlage	Fr. 32'500.--
Gipserarbeiten	Fr. 30'000.--
Haustechnik/Sanitäreanlagen	Fr. 26'000.--
Innenausbau	Fr. 20'500.--
Honorare	Fr. 37'000.--
Diverses	Fr. 20'000.--
Total Umbaukosten	Fr. 207'000.--
7,6 % MWST	Fr. 15'732.--
Total Umbaukosten Badenerstr. 17a inkl. MWST	Fr. 222'732.--

L. Total Kostenvoranschlag Badenerstrasse 17 und 17a

Total Umbauten Badenerstrasse 17	Fr. 760'732.--
Total Umbaukosten Badenerstrasse 17a	Fr. 222'732.--
Diverses	Fr. 1'536.--
Total Umbaukredit (inkl. MWST)	Fr. 985'000.--



M. Finanzierung und Folgekosten

Die Voranschläge 2004 und 2005 enthalten in der Investitionsrechnung insgesamt Fr. 900'000.-- (Fr. 750'000.-- im Jahr 2004 und Fr. 150'000.-- im laufenden Jahr).

Folgekosten:

Amortisation und Verzinsung	Fr. 98'500.--
Reinigung	Fr. 6'000.--
Total Folgekosten	<u>Fr. 104'500.--</u>

Der Betrag für Amortisation und Verzinsung ermässigt sich bei Ausrichtung eines Beitrages durch das Bürgergut gemäss Abschnitt H dieser Vorlage.

N. Terminplan

Baubeginn	Sommer 2005
Fertigstellung	nach ca. 6 Monaten Bauzeit

N. Schlussbemerkungen

Im Zusammenhang mit der Ausnützungsoptimierung aller städtischen Liegenschaften ist das Projekt „Umbau und Umnutzung der Liegenschaften Badenerstrasse 17 und 17a in ein Kultur- und Begegnungszentrum“ auch ein Beitrag an die Erhaltung von historischen Gebäuden im Stadtpark. Im Projekt integriert sind die Konzeptideen des Elternvereins (Inhalt des Postulates von Silvia Arnet und Pierre Dalcher). Mit dem vorgesehenen Umbau werden die Liegenschaften Badenerstrasse 17/17a in einen den heutigen Bedürfnissen und den baupolizeilichen Anforderungen entsprechenden Zustand versetzt, der eine optimale Nutzung zulässt. Für die nächsten 20 Jahre sind voraussichtlich keine aussergewöhnlichen Unterhaltsarbeiten mehr zu erwarten.

Antrag an den Gemeinderat:

1. Für den Umbau und für die Umnutzung der Liegenschaften Badenerstrasse 17 und 17a in ein Kultur- und Begegnungszentrum wird ein Bruttokredit von Fr. 985'000.-- erteilt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um den Betrag, der sich durch eine Bauteuerung oder -verbilligung in der Zeit zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlages (Stichtag 2.3.2005) und der Bauausführung ergibt.
2. Die Ausgabe wird der Investitionsrechnung belastet. Die Summe ermässigt sich um einen allfälligen Beitrag zu Lasten des Bürgergutes.
3. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber

Peter Voser

Peter Hubmann

Versand: