



Verkehrsbetriebe

**Verkaufsstelle und Personalräume der Verkehrsbetriebe im Pavillon Bahnhofplatz,
Rückzug der Vorlage vom 23. Dezember 2003 und neue Antragsstellung**

1 Ausgangslage

Mit Bericht vom 23. Dezember 2003 wurde dem Grossen Gemeinderat eine Vorlage zum Umbau und zur Sanierung von Verkaufsstelle und Personalaufenthaltsräumen im Pavillon beim Bahnhofplatz unterbreitet und beantragt, dafür einen Verpflichtungskredit von 336'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung der Verkehrsbetriebe zu erteilen.

In der Zwischenzeit wurde die Vorlage des Stadtrates in der Werkkommission und in der Baukommission diskutiert, aber noch nicht abschliessend behandelt. Dabei war unbestritten, dass das Bedürfnis nach rascher Verbesserung der Verhältnisse in der Verkaufs- und Informationsstelle der Verkehrsbetriebe sowie insbesondere nach Behebung der unzumutbaren Verhältnisse im Dienstantritts- und Aufenthaltsraum des Personals ausgewiesen und dringend ist. Kritisch beurteilt wurden hingegen die Verhältnismässigkeit der Investitionssumme im Hinblick auf eine kommende Neugestaltung des Bahnhofplatzes mit der dann zwingenden Ersatzlösung für den unschönen Pavillon. Die Baukommission schlug vor, eine provisorische Ergänzung zum jetzigen Pavillon zu prüfen, wobei die Verhältnisse für das Personal verbessert und die neuen WCs im Provisorium untergebracht werden sollen.

2 Alternativüberlegungen

Gemäss dem Vorschlag der Baukommission wurde eine Variante unter Beibehaltung der Verkaufsstelle im Pavillon und provisorischen Raumerweiterungen für das Personal in Form von hinter dem Pavillon frei aufgestellten Containerlösungen geprüft. Für die notwendigsten Verbesserungen in der Verkaufsstelle sowie die Aufstellung von zwei bis drei Containern wäre mit Kosten von mindestens 250'000 Franken zu rechnen. Die Situation auf dem Bahn-



hofplatz würde allerdings mit diesen frei stehenden Bauten für die Dauer des Provisoriums nicht verbessert, sondern für eine unbestimmte Zeit wesentlich verschlechtert.

Die Containerlösung verursacht somit relativ hohe Kosten, die Wirkung auf den Bahnhofplatz kann als verunstaltend bezeichnet werden. Deshalb wurde eine weitere Variante geprüft mit Abbruch des Pavillons und Erstellung einer neuen einfachen und leichten Konstruktion. Bei Einhaltung des ursprünglichen Kostenvoranschlags von 336'000 Franken sollten die Verkehrsbetriebe eine attraktive Verkaufs- und Informationsstelle erhalten, die räumlichen Verhältnisse für das Personal wesentlich verbessert und die Nebennutzungen wie öffentliche WC-Anlagen und Telefon integriert werden können.

Im Pavillon ist eine bedeutende Versorgungsstation der Elektrizitätsversorgung für die öffentliche Beleuchtung und die Niederspannungsversorgung rund um den Bahnhofplatz untergebracht. Bei Abbruch des Pavillons und Verlegung an einen anderen Standort müssten diese Verteileinrichtungen unter Beibehaltung des bestehenden Kabelkanalsystems mit einem Aufwand von rund 100'000 Franken um wenige Meter verschoben und in drei oberirdischen Beton-Verteilkasten in der Nähe des Veloständers an der Kornhausstrasse untergebracht werden können. Müsste die gesamte Verteilung an einen weiter entfernten Standort ohne sichtbare oberirdische Bauten auf dem Bahnhofplatz verschoben werden, wäre mit bedeutend höheren Kosten zu rechnen. Die Standortsuche rund um den Bahnhofplatz dürfte schwierig sein. Dimension und Lage eines neuen Baukörpers werden also bestimmt durch diese vorhandene Infrastruktur, welche in einer Ersatzbaute am gleichen Standort integriert werden muss.

3 Erstellung eines Systembaus

3.1 Projekt

Gemäss vorliegendem Projekt wird auf einer Grundfläche von 10 x 10 Metern aus vorfabrizierten Holzelementen ein zweistöckiger Kubus mit einer Höhe von 5,4 Metern (heute 3,0 Meter) erstellt. Es entsteht eine optimierte Lösung, welche die bestehende Infrastruktur (Elektrizitätsversorgung, Sanitär und Kanalisation) berücksichtigt.

Im Erdgeschoss wird die Verkaufsstelle kundengerecht Richtung Bahnhofplatz ausgerichtet. Es entsteht eine grössere einladende Kundenzone mit guten Arbeitsbedingungen für das Verkaufspersonal. Die Nebennutzungen (WC-Anlage und Telefon) werden gegenüber dem heutigen Zustand diskreter seitlich in der Baute untergebracht. Im Obergeschoss, welches über eine Treppe erreicht wird, befinden sich modular zonierbare grosszügige Dienstantritts-



und Aufenthaltsräumlichkeiten für das Personal samt separaten Toilettenanlagen für Damen und Herren.

Der Vergleich des Raumprogramms ergibt folgende Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand:

| Raumprogramm | Pavillon VBSG Raumflächen in m2 | | | |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------|-------------------------|
| | aktuell | Umbau-Vorlage 23.12.03 | Neubau-Vorlage | Verbesserung zum Ist |
| Bedürfnisse | | | | |
| Verkaufsbedürfnisse | 34 | 27 | 46 | 12 |
| Personalbedürfnisse | 34 | 59 | 73 | 39 |
| Besprechungsraum | 13 | 8 | 9 | -4 |
| Total | 81 | 94 | 128 | 47 |

3.2 Kosten und Finanzierung

Das durch einen Architekten ausgearbeitete Projekt rechnet mit folgenden Kosten:

| | Brutto | Anteil Dritter | Anteil VBSG |
|-------------------------------|------------|-------------------|----------------|
| Provisorium Personalraum | 5'000.00 | - | 5'000.00 |
| Holzsystembau | 355'000.00 | 57'000.00 | 298'000.00 |
| Unvorhergesehenes | 20'000.00 | - | 20'000.00 |
| Total Provisorium + Systembau | 380'000.00 | 57'000.00 | 323'000.00 |
| Abbruch Pavillon | 50'000.00 | 18'000.00 | 32'000.00 |
| Gesamtkosten | 430'000.00 | 75'000.00 | 355'000.00 |

Die Anteile Dritter betreffen den vom Grossen Gemeinderat soeben beschlossenen Rahmenkredit für die WC-Anlagen mit 46'000 Franken sowie einen Anteil von 29'000 Franken zu Lasten der Laufenden Rechnung der Elektrizitätsversorgung.

Die Erstellung des Systembauprovisoriums ergibt für die Verkehrsbetriebe nach Abzug des Anteils der Drittnutzungen Investitionskosten von 323'000 Franken. Gegenüber dem Umbauvorhaben, welches mit einem Aufwand von 336'000 Franken rechnet, kann mit vergleichbarem Mitteleinsatz eine neue Baute erstellt werden, welche den jetzigen Anforderungen und insbesondere der Verbesserung der Verhältnisse für die VBSG und deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern entspricht. Nebst den für den Vergleich zwischen Umbau und



Neubau massgebenden Aufwendungen fallen bei einer Neuerstellung zusätzlich die Aufwendungen für Abbruch und Entsorgung des bestehenden Pavillons an. Der Anteil der Verkehrsbetriebe an diesen Aufwendungen beträgt 32'000 Franken. Für das Gesamtprojekt für Abbruch und Neubau ist somit zu Lasten der Verkehrsbetriebe mit Totalkosten von 355'000 Franken zu rechnen.

Es ist vorgesehen, die Abbruchkosten sowie den Ersatz von Mobiliar als nicht aktivierbare Bau- und Erneuerungsaufwendungen sofort erfolgswirksam abzuschreiben. Dafür ist im Budget der Laufenden Rechnung der VBSG für 2004 ein Betrag von 170'000 Franken eingestellt. Die restlichen Bauaufwendungen werden im Anlagenkonto aktiviert und über die ordentlichen Abschreibungen getilgt. Die Kostenanteile der Drittnutzer werden über die Laufende Rechnung 2004 (Anteil Elektrizitätsversorgung) bzw. über den Rahmenkredit WC finanziert.

4 Beurteilung

Mit dem jetzigen Vorschlag wird eine Lösung realisiert, die als Provisorium für eine beschränkte Zeit bis zur Neugestaltung des Bahnhofplatzes auch städtebaulich vertretbar ist. Für die Verkehrsbetriebe wird eine betriebliche und funktionelle Verbesserung erreicht und eine unhaltbare Situation ohne weitere Verzögerungen behoben.

Mit heutigem Beschluss hat der Stadtrat gleichzeitig die Vorlage "Umbau und Sanierung von Verkaufsstelle und Personalaufenthaltsräumen im Pavillon beim Bahnhofplatz; Erteilung eines Verpflichtungskredites" vom 23. Dezember zurückgezogen.

5 Neue Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Projekt zum Abbruch und Neubau des Pavillons beim Bahnhofplatz im Gesamtkostenbetrag von 430'000 Franken wird gutgeheissen.
2. Für die nach Abzug der Anteile Dritter verbleibenden Kosten wird ein Verpflichtungskredit zu Lasten der Investitionsrechnung der Verkehrsbetriebe von 355'000 Franken erteilt.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage: Situation, Grundrisse, Schnitt

