

Entwurf

Gespeichert: 11.05.2015 11:09

Gedruckt: 11.05.2015 11:09

User: Guido Egli

Antrag/Weisung Gemeindeversammlung 9. Juni 2015

"Altes Feuerwehrgebäude, Zentralstrasse 2 / 4" Umbau und Umnutzung / Investitionskredit

Gemeinderatssitzung vom 10. März 2015

L2.02.2

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2015 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates gestützt auf Art. 11 Abs. 3 der Gemeindeordnung:

- 1 Das Projekt des Architekturbüros Horber + Boga GmbH, Wallisellen, für den Umbau und die Umnutzung der Liegenschaft Vers.-Nr. 760, Kat.-Nr. 10578, Zentralstrasse 2 / 4 ("Altes Feuerwehrgebäude"), wird genehmigt.
- 2 Der erforderliche Bruttokredit von Fr. 1'350.000.00 gemäss Kostenvoranschlag vom 10. September 2014 wird zulasten der Investitionsrechnung, Konto 725.5030.00, bewilligt.
- 3 Der erforderliche Bruttokredit erhöht sich um eine allfällige Bauteuerung zwischen dem Erstellen des Kostenvoranschlags und der Bauausführung.
- 4 Der Gemeinderat Wallisellen wird mit dem Vollzug des Umbaus beauftragt und zur erforderlichen Finanzierung ermächtigt.
- 5 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat in eigener Kompetenz im Hinblick auf die vorgesehene neue Nutzung gemäss den geltenden submissionsrechtlichen Bestimmungen die Gastronomie ausschreiben wird, um einen Pachtvertrag abschliessen zu können. Gleichzeitig wird für den Kulturteil ein Nutzerkonzept und -reglement ausgearbeitet.

Weisung

Ausgangslage

Nachdem die Feuerwehr im Neubau an der Industriestrasse 13 ihre neuen Räume bezogen hat, kann das Grundstück mit dem Gebäude an der Zentralstrasse 2 / 4 anders genutzt werden. Als Übergangslösung wird im "Alten Feuerwehrgebäude" befristet die Bar/Lounge 8304 betrieben.

Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe unter dem Co-Präsidium von Gemeinderätin Linda Camenisch und Gemeindepräsident Bernhard Krismer eingesetzt. Auftrag der Arbeitsgruppe war es, Vorschläge zur weiteren Nutzung des Grundstückes zu machen.

Die Arbeitsgruppe kam zum Schluss, die Bevölkerung von Anfang an mit einem Ideen-Wettbewerb einzubeziehen. Bis zum 30. Mai 2013 wurden 21 Projektvorschläge eingereicht die sich in folgende Gruppen aufteilen lassen:

- 1 temporäre Nutzung
- 2 Vorschläge für eine Seniorenüberbauung
- 3 Ideen zur Nutzung als Museum / Galerie
- 3 Konzepte für ein Begegnungs- / Bildungszentrum und Kinderbetreuung
- 4 private oder gewerbliche Nutzungsvorschläge
- 8 Vorschläge für kulturelle Anlässe mit Gastronomiebetrieb.

Es ist zu erkennen, dass ein Grossteil der Vorschläge es bevorzugt, wenn das Gebäude saniert und erhalten werden könnte. Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Im Hinblick auf die künftige Nutzung ist dieses einer anderen Bauzone zuzuweisen, was Gegenstand einer separaten Vorlage zuhanden der gleichen Gemeindeversammlung ist.

Die Arbeitsgruppe hat dann die Vorschläge in drei Kategorien eingeteilt, die weiterverfolgt werden sollten:

- Kategorie 1 Museum / Ausstellung
- Kategorie 2 Gemeinschaftszentrum / Kinderkrippe
- Kategorie 3 Kultur / Lounge

Um die Kosten für die nötigen Umbau- und Sanierungsarbeiten ermitteln zu können, wurde wegen seiner guten Gebäude- und Ortskenntnisse das Architekturbüro Horber + Boga GmbH, Wallisellen, ein Auftrag erteilt. Dieser umfasste die grobe Kostenschätzung der einzelnen Nutzungen, immer unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen, energetischen, feuerpolizeilichen Rahmenbedingungen, sowie den Anforderungen des Schallschutzes und des Gastwirtschafts- und Lebensmittelrechts.

Projektentscheid

Aufgrund dieser Grobkostenschätzung und dem Fokus, dass möglichst ein breites Spektrum abgedeckt, eine grosse Anzahl von Einwohnerinnen und Einwohner angesprochen werden kann und die langfristige Finanzierung gedeckt werden muss, gelangte die Arbeitsgruppe zu folgender Einschätzung:

Kategorie 1 Museum/Ausstellung

Museen richten sich mit einem spezifischen Thema an eine Interessensgruppe und sind somit nur für eine sehr eingeschränkte Personengruppe von Nutzen (als Themen wurden im Wettbewerb Maler- / Gipser-Museum, Radio-Museum, Feuerwehrmuseum genannt). Zudem hat Wallisellen mit dem Ortsmuseum bereits ein gut ausgebautes, attraktives und etabliertes Museum, das viele Bereiche des Alltags, der Technik, Kultur und Geschichte der Gemeinde abdeckt. Die Kostenschätzung für einen solchen Umbau beläuft sich auf Fr. 610'000.00.

Kategorie 2 Gemeinschafts- / Bildungszentrum / Kinderhort

Der Grundrissplan zeigt, dass die Räume dafür nur begrenzt geeignet sind. Nur das Erdgeschoss könnte als Gemeinschaftsraum genutzt werden. Die langfristige Finanzierung dieser Nutzung würde eine Herausforderung. Auch würde diese Nutzung nur den Bedürfnissen eines eingeschränkten Teils der Bevölkerung gerecht. Mit dem von der Gemeindeversammlung am 10. Juni 2014 genehmigten Kredit für den Bau eines Pavillons für den Familienraum wird diesem Bedürfnis bereits in einem grossen Mass Rechnung getragen. Die Kostenschätzung geht von einem Aufwand von Fr. 900'000.00 aus.

Kategorie 3 Kultur / Lounge

Eine Kleinbühne und damit auch ein Lokal für kleinere Feiern und/oder Vereinsanlässe, gekoppelt mit einem Gastronomiebetrieb im Sinne einer Lounge, ständen der ganzen Bevölkerung offen. Diese Projektidee kann die grösste Anzahl Interessen abdecken. Ausserdem stehen einzig bei diesem Projekt regelmässige Einnahmen den Investitionen für den Umbau und Unterhalt gegenüber.

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat unterstützt die Empfehlung der Arbeitsgruppe, den Umbau zur zukünftigen Nutzung der Kategorie 3, Kultur / Lounge.

Nach dieser grundsätzlichen Entscheidung des Gemeinderats ist eine öffentliche Vernehmlassung durchgeführt worden. Leider haben sich daran nur wenige Personen beteiligt, so dass kein repräsentatives Ergebnis daraus hervorgegangen ist. Die Mehrheit der Eingaben unterstützte jedoch das Ansinnen des Gemeinderats. Ebenso vertritt aber die Mehrheit der Eingaben klar die Meinung, dass ein finanzielles Engagement der Politischen Gemeinde nur bei einer kombinierten Nutzung (Kultur / Gastronomie) in Frage kommen kann. Beiträge die der Subvention eines Gastwirtschaftsbetriebs entsprechen würden, werden klar abgelehnt.

Kulturelle Nutzung "Altes Feuerwehrgebäude"

Wallisellen bietet den Vereinen und privaten Veranstaltern mit dem Saal zum Doktorhaus eine grosse Bühne mit professioneller Infrastruktur für grosse Anlässe aller Art. Seit dem Umbau wird er intensiver denn je genutzt.

Was fehlt und in einer Gemeinde von der Grösse Wallisellens ein gerechtfertigtes Bedürfnis darstellt, ist eine Kleinbühne mit entsprechendem Ambiente für jegliche Art von Kleinkunst. Der stark wachsenden Bevölkerung soll im "Alten Feuerwehrgebäude" eine solche Bühne zur Verfügung stehen. Dies entspricht einer Nachfrage die schon länger bekannt ist. Die häufige Nennung im Ideenwettbewerb ist nicht unerwartet.

Nutzerkreis

Der Kulturteil im "Alten Feuerwehrgebäude" soll so vielen unterschiedlichen Benutzern und Alterskategorien wie möglich zur Verfügung stehen. Die Walliseller Vereine sollen die Räumlichkeit zu attraktiven Bedingungen nutzen können und der Betreiber des Gastroteils wird dazu verpflichtet, regelmässig Veranstaltungen mit bekannten und weniger bekannten Kunstschaffenden auf der Bühne zu präsentieren. Nicht zuletzt soll die Räumlichkeit aber auch der Bevölkerung von Wallisellen für private Feiern und Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

Kulturangebot

So speziell wie das Gebäude, soll auch das Angebot im Kulturteil werden. So kann die Bühne regelmässig mit professionellen Veranstaltungen bespielt werden. Mögliche Varianten sind:

- Konzerte Jazz, Blues, Swing, Klassik, Kammermusik, Volksmusik, ...
- Theater/Comedy für Kleinbühnen geeignet
- Literaturclub Lesungen und/oder Diskussionen zu Literatur
- Kinoclub Filmnacht zu ausgesuchten Themen, crime and dine, ...

Die Details zum Kulturprogramm werden in einer Leistungsvereinbarung mit dem/der zukünftigen kulturinteressierten Pächter/in erarbeitet (zum Beispiel mindestens 4 Veranstaltungen pro Monat).

Interessierte Vereine Wallisellens und Privatpersonen können zusätzlich eigene Veranstaltungen organisieren. Die Details (Mietgebühren usw.) werden in einem Nutzerreglement umschrieben. Die zeitliche Koordination obliegt ebenfalls dem/der Pächter/in.

Gastronomie / Lounge

Zusammen mit einem Fachmann für Gastronomie wurde eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet. Diese zeigt klar auf, dass in der heute bereits sehr umkämpften Gastroszene eine Bar / Lounge mit Kulturteil im "Alten Feuerwehrlokal" eine betriebswirtschaftliche Herausforderung darstellt. Die Chancen für ein Gelingen mit dem richtigen Konzept, der/dem dazu passenden Pächter/in mit Eigeninitiative und einem Entgegenkommen bei der Miete sind aber intakt.

Baukosten

Gemäss Kostenvoranschlag vom 10. September 2014 ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	5'000.00
2	Gebäude		
21	Rohbau 1 (Baumeister, Stahlbau, usw.)	Fr.	150'000.00
22	Rohbau 2 (Fenster, Türen, usw.)	Fr.	91'000.00
23	Elektroanlagen	Fr.	154'000.00
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	Fr.	240'500.00
25	Sanitäranlagen	Fr.	150'000.00
27	Ausbau 1 (Gipsler, Schreiner, usw.)	Fr.	89'500.00
28	Ausbau 2 (Boden-, Wandbeläge, usw.)	Fr.	68'500.00
29	Honorare	Fr.	131'500.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	50'000.00
4	Umgebung	Fr.	70'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	Fr.	18'500.00
9	Ausstattung	Fr.	131'500.00
TOTAL		Fr.	1'350'000.00

Folgekosten

Der / die Pächter / -in wird im neu zu schaffenden Lokal Kulturveranstaltungen anzubieten haben. Dazu ist noch ein Nutzerkonzept und –reglement auszuarbeiten. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass ein solches Kulturregagement ohne finanzielle Unterstützung der Gemeinde nicht möglich sein wird. Ein reduzierter Mietzins ist dazu ein Lösungsansatz. Für den Mietzins eines Gastronomielokals ist die Anzahl der Sitzplätze, die Grösse sowie der Standort eine wesentliche Grösse. Der für das Gesamtklokal theoretisch erzielbare Mietzins ertrag müsste im Vergleich zu ähnlichen Lokalen verglichen, deshalb um 40'000.00 Franken auf jährlich Fr. 48'000.00 reduziert werden. Zudem will sich der Gemeinderat im Rahmen des Kontos "Kultur und Sport" (1055) und innerhalb seiner Finanzkompetenzen in Einzelfall an Veranstaltungen beteiligen. In der Anfangsphase rechnet der Gemeinderat mit einem Jahresaufwand in der Grössenordnung von Fr. 25'000.00.

Nebst diesen Aufwendungen werden Kosten für den Unterhalt und die Reparaturen (Fr. 20'250.00 bei einer Annahme von 1,5 % der Investitionskosten) sowie für den Energiebezug sowie die Ver- und Entsorgung Fr. 30'000.00 anfallen.

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat weiss, dass der Aufbau dieses geplanten Lokals nicht etwas Alltägliches ist und damit die Umsetzungsschritte genau zu planen sind. Deshalb ist bis heute nur das Projekt für die künftige Nutzung ausgearbeitet worden. Die Detailpläne zum Lokal sowie das Nutzerkonzept und –reglement werden erst ausgearbeitet, wenn der / die künftige Pächter / -in bekannt ist. Damit ist sichergestellt, dass die Investition nur dann erfolgt, wenn ein geeigneter Pächter gefunden werden kann.

Schlussbemerkungen

Bei der Annahme dieser Kreditvorlage erhält unsere Gemeinde eine Lokalität für einen Bar- / Lounge-Betrieb der gleichzeitig einen kulturellen Auftrag erhält, der für alle Generationen Möglichkeiten bietet. Die diesbezüglichen Bedürfnisse der Bevölkerung sind ausgewiesen. Zudem kann damit das kulturelle und gastronomische Angebot der Gemeinde weiter verbessert werden und so die Bestrebungen von Wallisellen, eine attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde zu sein, zusätzlich unterstützen.

Der Gemeinderat empfiehlt deshalb den Stimmberechtigten die Annahme dieser Vorlage.

Die Akten liegen in der Gemeinderatskanzlei zur Einsichtnahme auf.

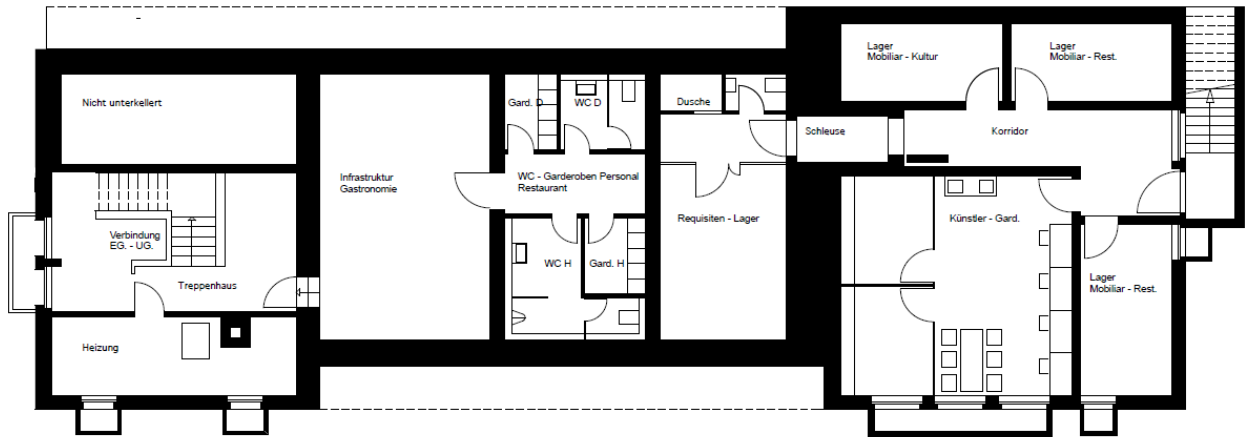
Gemeinderat Wallisellen

Bernhard Krismer
Gemeindepräsident

Barbara Roulet
Gemeindeschreiberin

Referenten: Gemeindepräsident (Vorsitzender der Kulturdelegation des Gemeinderats)
 Ressortvorsteherin Soziales (Mitglied der Kulturdelegation des Gemeinderats)

Plan Untergeschoss



Plan Erdgeschoss

