

L2.8.Kro1. Krone
Ausbau der Obergeschosse
Kreditantrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt, für den Ausbau der Obergeschosse der Krone zulasten Konto-Nr. 1942.7020.281 einen Kredit in der Höhe von Fr. 770'000.00 zu bewilligen.
2. Der Beschluss für den Ausbau der Obergeschosse der Krone unterliegt gemäss Art. 4 Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

Ausgangslage

Die Obergeschosse der renovierten Taverne zur Krone wurden im sogenannten Edelrohbau (Rohbau II) belassen, damit der Ausbau optimal an die Nutzungsanforderungen der potenziellen Mieterinnen und Mieter angepasst werden kann. Es wird eine "gehobene" Mieterschaft angestrebt, welche die Krone als repräsentativen und geschichtsträchtigen Bau zu schätzen weiss. Wenngleich es zahlreiche Mietinteressenten gab und der Stadtrat im Herbst 2010 kurz vor Abschluss eines Mietvertrages über sämtliche Obergeschosse stand, konnten diese bislang nicht vermietet werden. Der generell schlechte Markt bei Dienstleistungsflächen wirkt sich dabei negativ aus. Zudem hat es sich gezeigt, dass die teilweise mangelnde Vorstellungskraft bezüglich des Endausbaus für die erfolgreiche Vermietung auch nicht günstig ist.

Der Stadtrat hat sich anlässlich zweier Aussprachen im Herbst 2010 bzw. anfangs Mai 2011 vertieft mit den Möglichkeiten des Ausbaus der Obergeschosse befasst und sich dabei für die vorgeschlagene Ausbauvariante entschieden. Aufgrund der erwähnten Erkenntnisse im Gespräch mit Mietinteressenten hat er auch beschlossen, dass der Ausbau von der Stadt finanziert werden soll; die möglichen Ausbauoptionen sind hingegen den potenziellen Mietern und Mieterinnen zu übertragen. Zurzeit werden die Obergeschosse für Fr. 350.00 pro Quadratmeter angeboten; dieser Preis soll auch für die ausgebauten Obergeschosse gelten. Schliesslich soll das 1. Obergeschoss gewissermassen als Musterstockwerk vorab ausgebaut werden.

Mit Beschluss vom 14. Juni 2011 hat der Stadtrat zudem entschieden, den Saal im 1. Obergeschoss einer gemeinsamen Nutzung für die Pächterschaft der Taverne zur Krone und der Stadt zugänglich zu machen. Dies auch deshalb, weil die Chance, die Bürofläche des 1. Obergeschosses zusammen mit dem Saal vermieten zu können, als eher gering eingeschätzt wird.

vom 20. Juni 2011

Projektbeschreibung

Um die Bedürfnisse der zukünftigen Mieterschaft möglichst optimal abdecken zu können, wurden mehrere Ausbauvarianten erarbeitet. Diese können von der Mieterschaft individuell gewählt werden, wobei die Kosten nicht stark variieren. Zusammen mit dem Ausbausvorschlag im 1. Obergeschoss ergibt sich für die einzelnen Varianten eine Ausbaussumme von ca. Fr. 760'000.00. Aus Sicht des Stadtrates ist folgende Ausbauvariante empfehlenswert:

1. Obergeschoss

Der Kronensaal wird - wie erwähnt - durch die Pächterschaft sowie die Stadt genutzt und mit einem kleinen Foyer ergänzt. Dadurch können die Garderobe, die Sanitärräume und ein Möbellager für die Benutzerinnen und Benutzer des Saales zugänglich gemacht werden. Das Foyer erhält trotz geringer Grösse eine repräsentative Rolle als Vorzimmer des Kronensaals. Es ist wichtig, dass dieser Raum durch seine Gestaltung und Materialisierung die richtige Atmosphäre vermitteln kann. Nutzungen wie Bankettraum für das Restaurant, Hochzeiten, offizielle Empfänge oder Veranstaltungen der Stadt, Seminare, Ausstellungen etc. werden somit möglich. Des Weiteren wird eine Büroeinheit mit ca. 95 m² geschaffen, die im Verhältnis zu den grösseren Flächen in den darüber liegenden Geschossen einfacher zu vermieten sein sollte.

Die Büroflächen und WC-Anlagen werden in der gleichen Art ausgeführt, wie dies für die weiteren Obergeschosse vorgesehen ist. Einzig die Bürotrennwand für die Südzimmer erhält ein durchgehendes Oblicht, welches das Foyer natürlich belichtet.

Das Foyer wird mit einem Parkettboden aus Eiche ausgestattet. Die lange Trennwand zu den Büros integriert das Möbellager und die Garderobe. Die Wand wird als Ständerwand mit einer einseitigen Gipsbeplankung (Büro) und einer Holzbeplankung (Foyer) ausgeführt.

2. und 3. Obergeschoss

Die Materialisierung wird dem bereits bestehenden Ausbau angepasst und einheitlich über alle Büroflächen angewandt. Sämtliche neuen Wände sind im Trockenausbau (Gipsständerwand doppelt beplankt) vorgesehen. Die Böden werden mit Eichenparkett ausgelegt (zwei Preiskategorien), die Wände erhalten einen Weissputz. Die Türen werden mit Stahlzargen und Vollspanntürblatt (gestrichen) ausgeführt. Die Decken der jeweiligen Eingangszone (Foyer) werden aus Gipsplatten und Weissputz auf einem Lattenrost konstruiert. Der Hohlraum ermöglicht die horizontale Verteilung der Elektroinstallation an der Decke. Optional kann eine Akustikdecke angeboten werden. In den Obergeschossen 1 und 3 kann durch die vorhandene Raumhöhe zusätzlich eine Lüftung über der abgehängten Decke ermöglicht werden. Die Decken in den Bürozellen werden ohne Abhängung direkt mit Weissputz überzogen. Die Nasszellen werden mit weissen keramischen Platten an den Wänden und grauen Platten auf dem Boden ausgeführt. Die Decke besteht aus abgehängten Gipsplatten. Die Ausstattung beinhaltet eine ausgebaute Nasszelle mit Toilette und Waschtisch und den entsprechenden Armaturen.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss eignet sich wegen der geringen Raumhöhe und des ungenügenden Fensteranteils im Verhältnis zur Bodenfläche nicht für eine Büro- oder Wohnnutzung. Es macht Sinn, hier Archiv- oder Lagerflächen anzubieten, da im Untergeschoss der Krone dafür keine Flächen zur Verfügung stehen. Die neuen Wände sind als Lattenschlag vorgesehen. Sie können als Option auch im Trockenausbau, Gipsständerwand doppelt beplankt und gestrichen, ausgeführt werden. Der Boden bleibt roh mit gestrichenen Fermacellplatten als Bodenfläche. Die Decke wird weiss gestrichen (Fermacell ausgespachtelt). Jeder Raum erhält einen Lichtschalter und eine Steckdose. Die Elektroversorgung wird über die Decke gelöst. Alle Installationen in diesem Geschoss sind auf Putz.

vom 20. Juni 2011

Kosten

Die Kosten sind so gegliedert, dass sie pro Geschoss im Grundausbau ausgewiesen werden. Die Ausbaupositionen, welche von der zukünftigen Mieterschaft gewählt werden können, sind mit den zugehörigen Mehrkosten in der detaillierten Kostenzusammenstellung in Klammern eingefügt. Positionen, die über das Gesamtbauwerk berechnet wurden, sind pro Geschoss mit einer Drittelteilung berücksichtigt.

Die Kosten basieren auf den Plangrundlagen vom 20. April 2011 und sind mit einer Genauigkeit von +/- 10 % erstellt worden. Eine Realisierung in Etappen ist möglich, wobei die Etappen auf die Geschosse zu beschränken sind. Bei einer Etappierung sind Mehrkosten von 5 % einzurechnen.

Ohne Ausbaupositionen ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

<i>Geschoss</i>	<i>Kosten inkl. MWST</i>
1. Obergeschoss	Fr. 233'900.00
2. Obergeschoss	Fr. 242'700.00
3. Obergeschoss	Fr. 231'900.00
Dachgeschoss	Fr. 15'000.00
<i>Total</i>	<i>Fr. 723'500.00</i>

Für die zukünftige Mieterschaft bestehen verschiedene Ausbaupositionen, welche nur auf ausdrücklichen Wunsch und auf Kosten der Mieterschaft umgesetzt werden. Bei vollständiger Ausführung sämtlicher Optionen in allen Geschossen, fallen folgende Kosten an:

Leuchten	Fr. 60'000.00
Kabelkanäle entlang Aussenwände	Fr. 15'000.00
Kontrollierte Lüftungsanlage	Fr. 84'000.00
Eichenparkett Fischgrat (Qualität wie im Kronenstübli)	Fr. 45'500.00
Abgehängte Decken in Bürozellen	Fr. 13'000.00
Akustikdecken (wie Lounge)	Fr. 28'000.00
Ständerwand mit Gipsbeplankung im Dachgeschoss	Fr. 25'000.00
<i>Total</i>	<i>Fr. 270'500.00</i>

Da vorgesehen ist, das erste Geschoss sofort auszubauen und mit den oberen Geschossen zu warten, bis die künftigen Mieter oder Mieterinnen bestimmt sind, müssen ebenfalls die Mehrkosten einer Etappierung von 5 % mit eingerechnet werden.

Bausumme	Fr. 723'500.00
davon 5 % (Mehrkosten Etappen)	Fr. 36'175.00
Total inkl. MWST	Fr. 759'675.00
<i>Kredit Antrag gerundet</i>	<i>Fr. 770'000.00</i>

Mit diesen zusätzlichen Investitionen kann die folgende Ertragsrechnung aufgestellt werden (bei den Quadratmeterpreisen handelt es sich um Richtwerte):

vom 20. Juni 2011

Ertragsrechnung mit Ausbau der Obergeschosse (exkl. Nebenkosten)

		NGF m ²	Fr./m ²	Fr./Mt.	Betrag (in Fr.)
UG/EG	Restaurant/Gewölbekeller/Garten	495.0	335	13'820	166'000.00
1. OG	Dienstleistung	207.5	350	6'052	73'000.00
2. OG	Dienstleistung	252.5	350	7'365	88'000.00
3. OG	Dienstleistung	193.0	350	5'629	68'000.00
3. OG	Flächen mit Raumhöhe < 2.4 m	49.5	150	619	7'000.00
DG	Lager	60.5	100	504	6'000.00
EG	3 Autoabstellplätze			140	5'000.00
<i>Total</i>					<i>413'000.00</i>

Renditeberechnung

Grundstückkosten (ohne Landerwerb)		Fr.	0.00
Anlagekosten mit Gewölbekeller und Möbel, inkl. MWST (erwartet)		Fr.	9'500'000.00
Ausbau Obergeschosse		Fr.	770'000.00
<i>Total Anlagekosten</i>		<i>Fr.</i>	<i>10'270'000.00</i>
Kapitalzinskosten	3.25 % der Anlagekosten	Fr.	334'000.00
Unterhalt/Erneuerung	0.90 % der Gebäudekosten	Fr.	92'000.00
Mieterträge		Fr.	413'000.00
<i>Bruttorendite</i>	<i>Mieterträge/Anlagekosten x 100</i>	%	<i>4.02</i>

Somit weist der Umbau Krone voraussichtlich eine Bruttorendite von 4.02 % aus, anstelle der in der Abstimmungsweisung vom 25. November 2007 veranschlagten 4.13 %.

Der Stadtrat behält sich je nach Marktsituation vor, die Quadratmeterpreise herabzusetzen, was zu einer tieferen Bruttorendite führen würde.

Im Budget 2011 sind für dieses Vorhaben Fr. 500'000.00 eingestellt.

Referentin: Hochbauvorsteherin Esther Tonini

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpäsident

Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

KH/ag/Stc/ju 0620 Ausbau Krone_Weisung.doc

versandt am: