

Antrag des Stadtrates vom 4. September 2006

Umbau der ehemaligen Restaurträume beim Hallenbad

(Beschluss des Gemeinderates vom)

(L2.7.Fon.H.)

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Für die Umbauten der ehemaligen Restaurträume an der Fondlistrasse 7 wird ein Kredit von Fr. 495'000.00 bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss Art. 4 lit. b) und c) der Gemeindeordnung.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat.

Erläuterungen

Ausgangslage

Durch die Verlegung des Freibadrestaurants ins Garderobengebäude werden die ehemaligen Restaurträume im Erdgeschoss der Fondlistrasse 7/9 frei. Da der neue Foyer- und Eingangsbereich des Hallenbades einen Teil der ehemaligen Gaststube belegt, mussten die Schnittstellen und möglichen Raumeinteilungen bereits in den Vorprojekten skizziert werden.

Neben dem Büro des Betriebsmeisters waren Räume für Solarien, Massage oder andere Drittmietler vorgesehen, welche einen Bezug zum Hallenbad haben. Die genaue Ausarbeitung eines Projekts wurde jedoch auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Die Kosten für die Planungs- und Bauarbeiten jenseits an der Schnittstelle von Eingang/Foyer und den übrigen Räumen des Erdgeschosses waren daher in der Kreditvorlage für das Hallenbad nicht enthalten. Ebenfalls zurückgestellt wurden die Rückbauarbeiten des Restaurants.

Ausbaukonzept

Betriebs-/Wellnessbereich:

Von den frei werdenden Räumen wird ein Teil vom Badbetrieb für das Büro des Betriebsmeisters, einen Putzraum und zwei Solarien genutzt. Trotz der Investitionskosten für die benötigte Belüftung der Solarien kann mit ihnen ein Beitrag an die Badbetriebskosten erwirtschaftet werden. Die Solarien-Geräte selbst werden nicht gekauft, sondern im Profit-Sharing-System angeschafft. Nach diesem Vertragsmodell stellt der Solarien-Lieferant die Apparate zur Verfügung und besorgt auch den Unterhalt. Er erhält dafür 50 % der Einnahmen. Die Stadt stellt den Raum zur Verfügung, trägt die Stromkosten und besorgt die Reinigung. Letzteres erfordert keinen grossen zusätzlichen Aufwand und lässt sich in den Betriebsunterhalt des Bades integrieren. Für das bisherige Solarium bei der Sauna, das bestehen bleibt und weiterhin den Saunagästen zur Verfügung steht, betrug der Zeitaufwand für die Reinigung täglich 10 bis 15 Minuten.

Drittmieterbereich:

Daneben soll der grössere Teil des Erdgeschosses an Dritte vermietet werden. Ein Vorraum zum Drittmieterbereich erschliesst zwei Praxis- oder Büroräume, eine Toilette und die Räume, in denen sich eine Tauchschule (mit Laden) einmieten will. Über einen Fluchtkorridor sind diese Räume unabhängig vom Bäder- und Wohnhaus-Eingang erreichbar, der ehemalige Technikraum hat sogar einen direkten Zugang. Er soll durch ein Oblicht aufgewertet werden und kann als Büro, Praxis, kleines Vereinslokal, Bastelraum oder für stilles Gewerbe genutzt werden.

In den Räumen der Tauchschule wird ein Grundausbau inklusive Unterlagsboden, Elektrorohrinstallationen und Grundputz an den Wänden angeboten, die bestehenden WC werden saniert. Die übrigen Räume werden fertig ausgebaut.

Kosten

Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Genauigkeit: $\pm 15\%$):

<i>BKP</i>	<i>Arbeiten</i>	<i>Kostenschätzung inkl. 7.6 % MWSt.</i>
1	<i>Vorbereitungen, Abbrüche und Rückbauten</i>	49'000.00
2	<i>Gebäude</i>	431'000.00
3	<i>Nebenkosten</i>	<u>15'000.00</u>
	<i>Total</i>	495'000.00

Die Kosten können wie folgt den einzelnen Bereichen zugeordnet werden:

	<i>Betrieb/Solarien</i>	<i>Drittmietler</i>	<i>Rückbau</i>
<i>Anteil Kostenschätzung</i>	190'000.00	210'000.00	95'000.00

Rendite

Betriebs-/Wellnessbereich:

Bei geschätzten Mehrkosten für die Lüftung, Installationen und den Ausbau der Solarienräume machen die Kapitalzinsen und Nebenkosten ca. Fr. 4'200.00 pro Jahr aus. Aufgrund von Erfahrungswerten anderer Bäder und hochgerechnet aus dem bisherigen Betrieb wird mit Netto-Einnahmen von Fr. 15'000.00 gerechnet.

Drittmieterbereich Fondlistrasse 7/9:

Der Investitionsanteil für die Tauchschule ist mit ca. Fr. 125'000.00 zu veranschlagen (inkl. Anteil an Vorraum). Mit ca. Fr. 14'400.00 jährlichen Mieteinnahmen sind Rekapitalisierungs- und Verzinsungskosten von 4 % sowie Instandhaltungs-, Unterhalts-, Neben- und Verwaltungskosten von 2 % gedeckt.

Für den kleineren der zwei übrigen zu vermietenden Räume können ca. Fr. 3'600.00 pro Jahr erwartet werden, für den grösseren ca. Fr. 4'800.00.

Schlussbemerkungen

Die privat betriebene Tauchschule ist eine sehr gute Ergänzung der Badeanlagen, benötigt aber nicht alle vermietbaren Flächen. Mit einem Solarium kann die Lücke im Sinne einer weiteren Attraktivitätssteigerung geschlossen werden. Zwar gibt es bereits mehrere Solarien in Dietikon, und es würde auch durch das eigene Solarium im UG bei der Sauna konkurrenziert. Die Zielgruppe für das Solarium beim Foyer ist jedoch eine andere: Angesprochen werden vor allem Gäste des Frei- und Hallenbads. Auch hätte das Solarium beim Foyer den Vorteil, dass es betreut ist, attraktive Preise anbieten kann und immer genügend Parkplätze zur Verfügung stehen.

Ein gewisses Risiko liegt darin, dass Solarien nicht unumstritten sind. Sollte die Nachfrage deswegen zurückgehen, wären die Investitionen für eine leistungsfähige Lüftung aber trotzdem nicht verloren, sondern könnten für ein anderes Angebot aus dem Wellnessbereich verwendet werden.

Referentin: Hochbauvorsteherin Gertrud Disler

ISt/gb
0904HRFondli_Weisung

NAMENS DES STADTRATES
Der Präsident: Der Schreiber:

Otto Müller Thomas Furger

versandt am: