

Gemeindeabstimmung vom 29. November 2020

Kredit für die Sanierung und den Umbau der Zehntenscheune



Veranstaltungssaal im Dachgeschoss

Visualisierung: Buol & Zünd Architekten, Basel

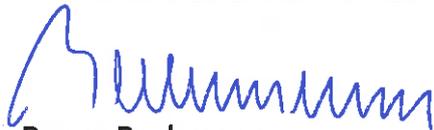
Sehr geehrte Stimmbürgerin, sehr geehrter Stimmbürger
Wir unterbreiten Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Kredit für die Sanierung und den Umbau der Zehntenscheune

Wollen Sie für die Sanierung und den Umbau der Zehntenscheune einen Kredit
in der Höhe von Fr. 4'798'200.00 (inkl. MWST) genehmigen?

Dietikon, 5. Oktober 2020

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Arno Graf
Stadtschreiberin-Stv.

Kurzfassung

Die Zehntenscheune ist ein zentrales Gebäude im ehemaligen Dorfkern Dietikons. Sie geht in ihren Ursprüngen bis in die Zeit um 1600 zurück und gehörte bis 1842 dem Kloster Wettingen. Nach der Aufhebung des Klosters Wettingen im Jahre 1842 wurden dessen Gebäude alle verkauft. Heute befindet sich die Zehntenscheune im Besitz der Stadt Dietikon.

Mit der 2016 durch den Stadtrat formulierten Neuausrichtung der Entwicklung Kronenliegenschaften wurde ein Vorgehenskonzept mit verschiedenen Massnahmen skizziert. Das historische Zentrum soll saniert, umgenutzt und aufgewertet werden. Die Zehntenscheune ist darin ein zentraler Baustein. Sie ist das Herz des historischen Ensembles und nimmt dank seiner Grösse aber auch seiner Geschichte eine besondere Stellung ein.

Seit Jahren ist die Zehntenscheune als möglicher Veranstaltungsraum im Gespräch. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 7. März 2016 das Raumkonzept Kultur zur Entwicklung von drei kulturellen Leuchttürmen genehmigt. In diesem wird die Zehntenscheune zum "Haus der Bevölkerung" erklärt. Durch eine flexible Infrastruktur soll die Scheune ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten bieten und für Vereine, Parteien, als Ausstellungsraum oder auch für Privatanlässe genutzt werden können.

Die Sanierung und der Umbau der Zehntenscheune sollen bei positivem Volksentscheid per 2023/24 abgeschlossen werden.

Der Gemeinderat hat den Antrag des Stadtrates am 3. September 2020 mit 26 Ja-Stimmen zu 5 Nein-Stimmen gutgeheissen.

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Ausführlicher Bericht

Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 25. Juli 2016 die Beendigung des Projektes Flussbalkone und eine Neuausrichtung in der Planung Kronenliegenschaften beschlossen. Das historische Zentrum soll saniert, umgenutzt und aufgewertet werden.

Die Zehntenscheune ist ein zentrales Gebäude im ehemaligen Dorfkern Dietikons. Sie geht in ihren Ursprüngen bis in die Zeit um 1600 zurück und gehörte bis 1842 dem Kloster Wettingen. Während im Ökonomie- teil Scheune und Staliungen für die Zehntenabgaben untergebracht waren, bewohnte der ehemalige Zehntenvogt das Wohnhaus "Bären". Der Vorplatz zwischen Krone und Bären / Zehntenscheune diente als Tagungsort der Gemeindeglieder für die niedrige Gerichtsbarkeit. Nach der Aufhebung des Klosters Wettingen im Jahre 1842 wurden dessen Gebäude alle verkauft. Heute befindet sich die Zehntenscheune im Besitz der Stadt Dietikon.

Mit der 2016 formulierten Neuausrichtung der Entwicklung Kronenliegenschaften wurde ein Vorgehenskonzept mit verschiedenen Massnahmen skizziert. Die Zehntenscheune ist darin ein zentraler Baustein. Sie ist das Herz des historischen Ensembles und nimmt dank seiner Grösse aber auch seiner Geschichte eine besondere Stellung ein.

Aufgabenstellung

Seit Jahren ist die Zehntenscheune als möglicher Veranstaltungsraum im Gespräch. Ursprünglich war es der Wunsch vieler Kulturschaffenden, ein Kulturzentrum mit Kreativ- und Proberaum im "alten Bären" sowie einem Veranstaltungsraum in der Zehntenscheune als Einheit zu realisieren. Der "alte Bären" wurde mittlerweile verkauft und seiner ursprünglichen Nutzung als Wohnhaus zugeführt. Die Zehn-

tenscheune bleibt im städtischen Besitz und soll möglichst vielfältig genutzt werden.

Die Zehntenscheune wird somit zum "Haus der Bevölkerung". Durch eine flexible Infrastruktur soll die Scheune ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten bieten und für Vereine, Parteien, als Ausstellungsraum oder auch für Privatanlässe genutzt werden können. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 7. März 2016 das Raumkonzept Kultur zur Entwicklung von drei kulturellen Leuchttürmen genehmigt, in welchem die Zehntenscheune einer möglichst breiten Nutzung durch die Bevölkerung zugeführt werden soll.

Wettbewerb und Vorprojekt

Basierend auf den Anforderungen an ein multifunktionales, vielfältig nutzbares Gebäude wurde das Raumprogramm der Zehntenscheune ausgearbeitet und ein öffentlicher Planungswettbewerb ausgeschrieben. Aus diesem zwischen Sommer 2017 und Frühling 2018 durchgeführten Wettbewerb mit Präqualifikation ging das Projekt "Kronjuwel" von Buol & Zünd Architekten BSA aus Basel als Sieger hervor. Ein äusserst sorgfältiger und dennoch pragmatischer Umgang mit der gestellten Aufgabe und dem wertvollen Denkmalpflegeobjekt zeichnet das Siegerprojekt aus. Die Erstellungskosten wurden durch einen externen Kostenplaner beurteilt. Das Siegerprojekt lag kostenmässig im Mittelfeld der eingereichten Projektvorschläge.

Nach dem vom Stadtrat genehmigten Projektierungskredit zur Ausarbeitung eines "Vorprojekts plus" vom 18. Juni 2018 erarbeitete das Siegerteam mit den notwendigen Fachplanern ein Vorprojekt, welches eine Präzisierung und Konkretisierung des siegreichen Wettbewerbsbeitrags darstellte. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Hochbauabteilung und der Kulturbeauftragten der Stadt Dietikon sowie der städtischen Energiebeauftragten. Das Resultat war ein betrieblich optimales Projekt, welches sämtliche Ansprüche an einen vielfältig nutzbaren Veranstaltungs-



Ansicht Zehntenscheune von Süden her

raum inklusive Nebenräume sehr gut abzudecken vermochte.

Projektüberarbeitung

Am 28. Oktober 2019 genehmigte der Stadtrat das erarbeitete Vorprojekt inkl. beantragtem Ausführungskredit und überwies das Geschäft an den Gemeinderat zur Beschlussfassung. Im Vorfeld orientierten die Projektverantwortlichen schon an zwei Informationsanlässen den Gemeinderat wie auch interessierte Vertreter von Vereinen und Kulturinstitutionen.

An der auf den 5. September 2019 angesetzten Informationsveranstaltung für den Gemeinderat war die Rückmeldung zum präsentierten Vorhaben Zehntenscheune sehr unterschiedlich. Das Projekt als solches wurde grundsätzlich begrüsst, die veranschlagten Kosten von Fr. 5'859'900.00 (inkl. MWST) gaben jedoch Anlass zu Diskussionen. Ebenso wurde das als teuer und aufwändig empfundene Untergeschoss kritisiert. Die Projektverantwortlichen wiesen darauf hin, dass das Raumprogramm schon im Wettbewerb durch nichts anderes als eine Raumerweiterung der Zehntenscheune zu erfüllen war. Die Jury war sich dabei einig, dass die Variante eines Unterge-

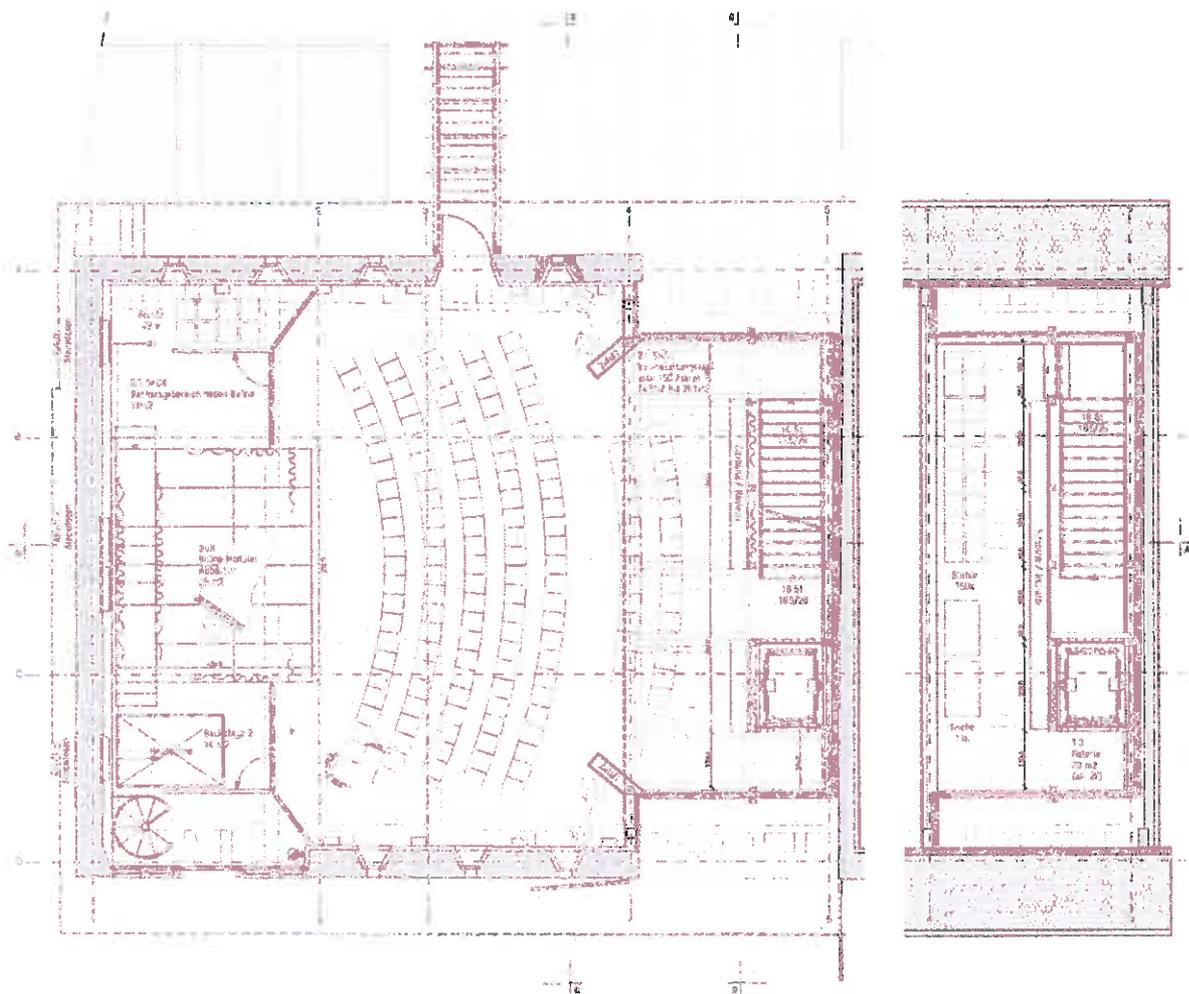
schosses betrieblich wie auch denkmalpflegerisch sehr viel besser sei als die präsentierten Anbauten. Es sei ein bewusster Entscheid für ein Untergeschoss und gegen einen Anbau gewesen. Die Kritik an den Kosten wiederholte sich an der ersten Prüfung des Projektes durch die RPK im November 2019. Aus diesem Grund beschloss der Projektausschuss Anfang Dezember 2019, das eingereichte Projekt in der RPK zu sistieren und eine reduzierte Variante ausarbeiten zu lassen.

In einem ersten Schritt ermittelten die Architekten die Kosten einer reinen denkmalpflegerischen Sanierung der Scheune ohne Nutzungserweiterung. Das bedeutet, dass die Zehntenscheune in Zukunft keinem anderen Zweck als demjenigen der Scheune dienen kann und das Betreten des Gebäudes durch die Öffentlichkeit nur in einem äusserst begrenzten Rahmen, z.B. im Rahmen einer (privaten) Führung stattfinden kann. Eine solche denkmalpflegerische Sanierung bezifferten die Architekten mit rund Fr. 1'306'900.00 (inkl. MWST). Diese Kosten sind ohnehin in den kommenden Jahren aufzubringen, da die Stadt als Besitzerin des Inventarobjektes verpflichtet ist, das Kulturgut zu pflegen und zu erhalten. Das Vorhaben der nutzungsfreien Sanie-

rung vermag aber wenig zu überzeugen, insbesondere wenn es ein Ziel sein soll, die Kronenliegenschaften zu einem attraktiven und lebendigen historischen Zentrum zu entwickeln.

In einem weiteren Schritt wurde daher geprüft, ob sich das Raumprogramm optimieren oder kürzen lässt, mit dem Ziel, auf das viel kritisierte Untergeschoss zu verzichten. Dabei sollte der Publikumsbereich, d.h. der Saal im Dachgeschoss wie auch das Eingangsfoyer, nicht beeinträchtigt werden. Untersucht wurde die Möglichkeit nach einer Optimierung der Nebenräume. So wurden das Büro des Hauswarts und eine der beiden Wendeltreppen als Bühnenaufgang ersatzlos gestrichen. Toilettenanlagen und Technikraum sollten neu im Erdge-

schoss Platz finden, ohne jedoch die Anzahl Toiletten zu reduzieren. So mussten Abstriche an der Grösse der Künstlergarderobe, der Küche und dem Lagerraum gemacht werden. Auch der Technikraum wurde optimiert. Die Küche wurde in ihrer Grösse reduziert, an der Ausstattung wurde hingegen festgehalten, um es Vereinen und sonstigen Mietern nach wie vor zu ermöglichen, selber in der Zehntenscheune zu kochen. Eine Herausforderung stellte jedoch der fast gänzliche Verzicht auf den bis anhin grosszügigen Lagerraum dar. Mittels drei verschiedener Nutzungsvarianten (Konzert für 150 Personen, Bankett für 104 Personen, Ausstellung ohne Möblierung) wurde die Lagerung der Bühnenelemente, Tische und Stühle detailliert geprüft. In allen drei Vari-



Grundriss Saal und Galerie

dürfte der Verzicht auf das Untergeschoss das Projektrisiko in bautechnischer Hinsicht markant verringern.

Projektbeschreibung Variante ohne Untergeschoss

Schon das Wettbewerbsprojekt "Kronjuwel" vermittelte sehr einprägsam das Bild der festlichen Scheune. Dieses Bild wurde in der weiteren Projektarbeit wie auch in der Überarbeitung immer wieder als Richtschnur beigezogen, denn die Scheune soll auch nach der Umnutzung und Sanierung als solche erkennbar bleiben. Jedoch soll sie dem neuen Zweck als Fest- oder Versammlungsort entsprechend mit wenigen, gezielten Massnahmen aufgewertet werden.

Die Organisation des Hauses orientiert sich sehr stark am Bestand. Das Gebäude wird über das grosse, imposante Scheunentor gegenüber der Krone betreten. Im ehemaligen Tenn befinden sich Foyer, Garderobe und die Bar mit Kasse. Vom nachträglich erstellten Anbau wieder befreit, öffnet sich das hintere Scheunentor und gibt den Blick in den zukünftigen Garten hinter der Zehntenscheune frei. Im niedrigen Bereich der ehemaligen Ställe sind die dienenden Räume untergebracht: Toilettenanlage, reduzierte Cateringküche, Künstlergarderobe und der optimierte Technikraum. Über die bestehende Garagenöffnung aus den 1970er Jahren kann der Technikraum bedient werden. Eine Hebebühne im Eingangsbereich ermöglicht schwere Transporte direkt in den Veranstaltungssaal im Dachgeschoss.

Auch in Bezug auf die Erschliessung wird am einfachen Bautypus der Scheune festgehalten. Anstelle eines aufwändigen Treppenhauses werden alle Geschosse über eine simple, einläufige Treppe und einen Lift erschlossen.

Im Dachgeschoss wird der vom mächtigen Dach überspannte Saal mit wenigen schmucken Elementen festlich in Szene gesetzt. Innere Klapppläden, welche mit Mustern bemalt sind, schmücken den Raum

und stellen zugleich die Verdunkelung sicher. Die Flügelwände neben der mobilen Bühne können auf einfache Art und Weise in verschiedene Abtrennungspositionen gebracht werden. Die mobile Bühne lässt sich um- und abbauen, sodass nebst einer klassischen Reihenbestuhlung auch eine Bankettmöblierung und weitere Möblierungsvarianten möglich sind. Eine kleine, durch die Flügelwände geschickt versteckte Wendeltreppe führt hinab in die Künstlergarderobe im Erdgeschoss und gewährt den Künstlern einen direkten Bühnenzugang.

Ein Treppenlauf weiter oben befindet sich die kleine Galerie - quasi im Dachraum schwebend. Sie gibt von oben den Blick in den Saal frei, kann aber auch als Raum für Gruppenarbeiten oder Gespräche benutzt werden.

Da es sich bei der Zehntenscheune um ein bedeutendes historisches Gebäude handelt, welches schon 1985 ins kommunale Inventar der schützenswerten Objekte aufgenommen wurde, muss die Sanierung nicht zwingend den Standard Minergie-Sanierung einhalten. Sämtliche energetische Massnahmen wie Dämmung, Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und PV-Anlage wurden vom Projektteam sorgfältig geprüft und abgewogen, sodass die Sanierung den städtischen Energiestandards möglichst entspricht, das wertvolle, rund 400 Jahre alte Gebäude aber auch ausreichend respektiert wird.

Für Saal und Foyer ist eine Lüftungsanlage vorgesehen, welche bedarfsabhängig gesteuert wird. Die Lüftung lässt sich sehr einfach in drei Stufen einstellen, was für die unterschiedlichen Nutzungen äusserst relevant ist. Die multifunktionale Nutzung stellt grosse Anforderungen an die Konzeptionierung der Veranstaltungstechnik. Unterschiedliche Nutzergruppen mit verschiedenen Kenntnissen und Bedürfnissen sollen sich zurechtfinden. Gemäss Anlagebeschreibung Medien-, Seminar- und Bühnentechnik vom 19. März 2019 soll grundsätzlich zwischen Seminar- und Veranstaltungstechnik unterschieden werden. Dement-



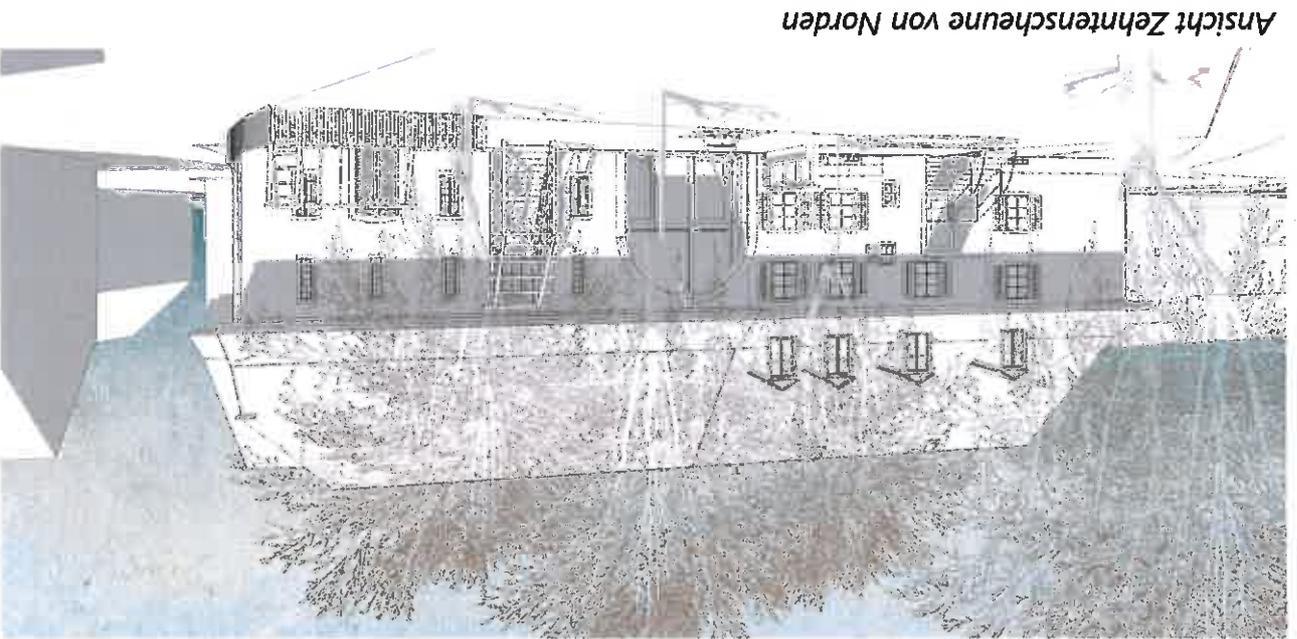
Saal im Dachraum mit Blick auf die Galerie

sprechend ist das Bedienungskonzept auf mindestens zwei Nutzergruppen ausgelegt.

Nutzungs- und Betriebskonzept

Die Zehntenscheune wird ein neuer Mehrzweckraum für die gesamte Bevölkerung sein; ideal sowohl für Vereine und Private als auch für Firmen. Den nicht kommerziellen Nutznießenden aus Dietikon wird mittels einer kostengünstigen Miete Raum zur Verfügung gestellt. Nicht nur Veranstalter im Kulturbereich, sondern auch Sport- und Jugendvereine sowie politische Parteien erhalten einen technisch gut ausgestatteten Saal mit ergänzender Infrastruktur zur Nutzung.

Die vorgesehene Infrastruktur weist eine grösstmögliche Flexibilität auf, um die breite Nutzung zu ermöglichen. Mit rund 150 Sitzplätzen und einer Bühne, welche flexibel aufgebaut werden kann, bietet der Saal viele Möglichkeiten. Der Raum kann für Ausstellungen oder Tanzveranstaltungen leer genutzt werden, aber auch mit Tischen und Stühlen für Bankette möbliert sein. Auch soll die Scheune für mehrere Tage für Theater- oder Musikproben gemietet werden können, jedoch nicht dauernd als Probelokal. Mit einer Bar- und Cateringinfrastruktur sind Vereinsfeste, Bankette, Hochzeiten, Firmenfeiern usw. ideal zu arrangieren. In den Sommermonaten kann zudem der Aussenraum mitbenutzt werden (Apéros usw).



Ansicht Zehntenschneune von Norden

Die Trägerschaft der Zehntenschneune bleibt bei der Stadt Dietikon, die auch für Unterhalt und Vermietung verantwortlich ist. Die anfallenden Unterhalts- und Personalkosten können teilweise durch Mietnahmen gedeckt werden. Die Mietpreise für Private als auch für kommerzielle Nutzer sollen sich in marktüblicher Höhe bewegen, Vereine und Kulturschaffende können die Räume kostengünstig mieten. Da die Mietnahmen nur einen Teil der Ausgaben decken können, entstehen für die Stadt Dietikon jährliche Betriebskosten.

Termine

Gemäss Masterplan Immobilien der Hochbauabteilung soll die Zehntenschneune bei positivem Volksentscheid 2023/24 eröffnet werden können.

Kosten

Basierend auf dem Vorprojekt plus wurde eine Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 15%) der Baukosten erstellt. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Arbeitsgattungen		Kosten inkl. 7.7% MWST	
Vorbereitungsarbeiten	Fr.	89'400.00	
Gebäude	Fr.	3'974'600.00	
Umgebung	Fr.	5'400.00	
Baunebenkosten und Übergangskosten	Fr.	508'900.00	
Ausstattung	Fr.	400'900.00	
Total Kostenschätzung +/- 15%	Fr.	4'927'200.00	

Die Kostenschätzung der ersten eingereichten Projektvariante wurde durch ZÜRGER BAUMANAGEMENT, ZÜRICH, GEPRÜFT UND MIT DETAILLIERTER AUFGABENSTELLUNG UND BERICHT VOM 4. SEPTEMBER 2019 BESTÄTIGT.

Der am 18. Juni 2018 durch den Stadtrat gesprochene Planungskredit in der Höhe von Fr. 181'000.00 (inkl. MWST) ist Teil des Gesamtbetrages von Fr. 4'979'200.00. Es wird ein Ausführungskredit von Fr. 4'798'200.00 (inkl. MWST) beantragt (Kostenschätzung abzüglich bereits bewilligtem Planungskredit in der Höhe von Fr. 181'000.00).

Im aktuellen Finanzplan 2019 - 2023 sind insgesamt 4.5 Mio. Franken für die Sanierung und den Umbau der Zehntenscheune eingestellt. Die Zehntenscheune verbleibt im Finanzvermögen.

Folgekostenberechnung

Gemäss § 24 VGG müssen Grundstücke, Grundeigentumsanteile und Gebäude während einer Legislaturperiode mindestens einmal neu bewertet werden. Eine Neubewertung (z.B. wegen Investitionen ins Grundeigentum, andauernde Wertverminderung usw.) erfolgt unmittelbar nach Wertänderungen. Im Unterschied zu Gebäuden im Verwaltungsvermögen wird dem Wertverzehr nicht mittels jährlichen, linearen Abschreibungen Rechnung getragen. Für die Ermittlung der (kalkulatorischen) Abschreibungs- bzw. Wertberichtigungsaufwände wurden auf den einzelnen Positionen die Abschreibungssätze des Verwaltungsvermögens eingesetzt. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1.5% gerechnet.

Lineare Abschreibung auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:

<i>Anlagekategorie</i>	<i>Nutzungsdauer</i>	<i>Kreditbasis</i>	<i>Betrag</i>
Gebäude	33 Jahre	Fr. 4'572'900.00	Fr. 138'572.75
Umgebung	20 Jahre	Fr. 5'400.00	Fr. 270.00
Mobiliar u. Erstausrüstung	8 Jahre	Fr. 400'900.00	Fr. 50'112.50
<i>Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme</i>			
Zinsaufwand 1.5%		Fr. 4'979'200.00	Fr. 74'688.00
<i>Kapitalfolgekosten Zehntenscheune im ersten Betriebsjahr</i>			<i>Fr. 263'643.25</i>

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) fallen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten mit einem Richtwert von 2% für die Kategorie allgemeine Hochbauten an. Die personellen Folgekosten für den Unterhalt wie auch die Folgeerträge ergeben sich aufgrund des formulierten Betriebskonzeptes.

<i>Aufwandkategorie</i>	<i>Kreditbasis</i>	<i>Betrag</i>
Sachaufwand 2% (Unterhalt)	Fr. 4'979'200.00	Fr. 99'584.00
Personalaufwand (Hauswart, Reinigung, Vermietung)	(Annahme)	Fr. 65'000.00
<i>Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)</i>		<i>Fr. 164'584.00</i>
<i>Ertragskategorie</i>		<i>Betrag</i>
Benutzungsgebühren (Vereine, Private, Firmen)		Fr. 40'000.00
Rückerstattungen Getränkeverkauf		Fr. 4'000.00
<i>Einnahmen und Beiträge Dritter (pro Betriebsjahr)</i>		<i>Fr. 44'000.00</i>

Meinung des Stadtrates

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 11. Mai 2020 dem Projekt für die Sanierung und den Umbau der Zehntenscheune zugestimmt. Er ist überzeugt, dass mit diesem Projekt ein weiterer wichtiger Meilenstein für die positive Zentrumsentwicklung erreicht wird. Für Kulturveranstaltungen und Vereinsanlässe wird eine ideale Ergänzung zu den bisherigen Möglichkeiten geboten.

Diskussion und Abstimmung im Gemeinderat

Der Gemeinderat hat am 3. September 2020 über den Antrag des Stadtrates betreffend des Ausführungskredits von Fr. 4'798'200.00 beraten und beschlossen.

Vorgängig wurde das Geschäft in der Rechnungsprüfungskommission (RPK) beraten. In der Kommission führten vor allem die hohen Kosten zu Kritik. Die Mieteinnahmen aus dem Betrieb der umgebauten Zehntenscheune könnten einen Teil der Ausgaben decken. Würde das Projekt nicht zustande kommen, müsste die Zehntenscheune trotzdem renoviert werden. Die RPK meint, das Gebäude könne man nicht zerfallen lassen, auch das würde Kosten verursachen und es gäbe keinen Mehrwert. Somit empfahl die RPK dem Gemeinderat mit grosser Mehrheit die Annahme des Geschäfts.

In der Diskussion im Gemeinderat wurden erneut die hohen Kosten sowie die bereits genügend vorhandenen Räumlichkeiten für kulturelle Anlässe moniert. Eine Mehrheit erachtet aber den Erhalt des historischen Objektes im Sinne der Denkmalpflege als wertvoll. Die neue Zehntenscheune soll ein Ort der Bevölkerung werden und das historische Zentrum beleben. Der Kredit wurde schliesslich vom Gemeinderat mit 26 Ja-Stimmen zu 6 Nein-Stimmen genehmigt.

Empfehlung der Behörden

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen Ihnen, die Vorlage anzunehmen.