

Weisung 9

19. März 2007
28.03.24



Kulturhalle Glärnisch

Der Gemeinderat, auf Antrag des Stadtrats, beschliesst:

1. Für die Umgestaltung der alten Turnhalle Glärnisch in eine Kulturhalle wird ein Kredit von Fr. 2'500'000.-- bewilligt.
 2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Stand Januar 2007) und der Bauausführung.
 3. Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum.
-

Bericht

1. Ausgangslage

Mit der Inbetriebnahme der Sporthalle Glärnisch im Winter 2005/2006 ist der Raumbedarf der Schulen und Sportvereine für sportliche Aktivitäten gedeckt. Die alte Glärnischturnhalle kann demnach anderweitig genutzt werden.

Die Wädenswiler Bevölkerung hat im Jahre 2000 einen Umbaukredit für den Engel-Saal abgelehnt und sich damit für die Aufhebung dieses Saales als eigentlichen Gemeindesaal ausgesprochen. Nach dessen Schliessung ist das Bedürfnis nach einem Saal für verschiedenste Anlässe, wie Theatervorstellungen, Konzerte, Vereinsveranstaltungen, Ausstellungen und die Schnitzelbank, weiterhin gegeben. Die alte Glärnischturnhalle eignet sich aufgrund ihrer zentralen Lage gut für eine solche multifunktionale Nutzung. Sie weist eine ideale Grösse auf für verschiedenste Veranstaltungen. Dafür sind bauliche Veränderungen und zusätzliche Ausstattungen notwendig.

Die Glärnischhalle ist 1907 im Jugendstil erbaut worden. 1988 ist sie fachgerecht renoviert worden. Durch ihre Farbgebung hat die Halle, die unter Denkmalschutz steht, bereits heute eine festliche Ambiance. Da sie von Anfang an als Turn- und Kulturhalle konzipiert wurde, verfügt sie über eine sehr gute Akustik. Die Halle bietet gemäss der feuerpolizeilichen Beurteilung Platz für 560 Personen bei Konzertbestuhlung und für 430 Personen bei Bankettbestuhlung. Die heutige Infrastruktur ist lediglich für 470 Konzertbesucher und 300 Bankettteilnehmer ausgelegt.

Bereits im Jahre 2003 setzte der Stadtrat eine Projektgruppe ein, die sich Überlegungen zur künftigen kulturellen Nutzung gemacht hat. Dabei wurden auch die Vereine eingeladen, ihre Bedürfnisse anzumelden. Die Firma Walter Streuli Bau und Management GmbH wurde beauftragt, eine Projektstudie für die Kulturhalle zu erarbeiten, mit der Vorgabe, die Umbauten zu etappieren. Nach einer Informationsveranstaltung im Mai 2005 wurde eine breite Vernehmlassung durchgeführt. Eine Etappierung wurde von verschiedener Seite abgelehnt, insbesondere weil dabei Mehrkosten entstünden und der Betrieb der Kulturhalle mehr als einmal gestört würde. Die Vernehmlassung hat zudem gezeigt, dass die Bühnentechnik verbessert und insbesondere der Akustik grosse Aufmerksamkeit geschenkt werden muss.

Nach einer Überarbeitung der Projektstudie wurden die Kosten für den gesamten Umbau inklusive Bühnentechnik auf rund Fr. 3.45 Mio. veranschlagt.

In der Weisung 42 vom 17. Oktober 2005 an den Gemeinderat hielt der Stadtrat aus Kostengründen an einer Etappierung fest. Auf Antrag der vorberatenden Sachkommission beschloss das Parlament am 6. November 2006 jedoch, auf eine Etappierung zu verzichten und wies die Weisung 42 zum Überarbeiten an den Stadtrat zurück. Es wurde empfohlen, gemäss einer Prioritätenliste die Umbaubedürfnisse in einer einzigen Etappe zu realisieren bis zu einem Kostendach von Fr. 2.5 Mio.

2. Grundlagen

Die Empfehlungen der Sachkommission lauteten wie folgt:

- a. Verzicht auf Personen- und Warenlift;
- b. Verzicht auf neuen Hallenboden;
- c. Küchenausstattung aufs Notwendigste beschränken: Verzicht auf Vollausbau, dafür lediglich Anschlüsse (Strom, Wasser) für Steamer, genügend Umschlagplatz für Caterer sowie professionelle Geschirrwäscheinrichtung;
- d. Statt Kühlzellen grosse Gastrokühlschränke;
- e. Klassischer, einfacher Geschirrservice beschaffen;
- f. Nach Möglichkeit reduzierter Betrag für Lüftung, da Kulturhalle mit Rauchverbot belegt werden soll;
- g. Nur absolut notwendiger Ausbau im Untergeschoss (lediglich Garderobe unter der Bühne);
- h. Verzicht auf motorisierte Kulisseneinrichtung

3. Arbeitsgruppe

Der Stadtrat setzte in der Folge eine neue Arbeitsgruppe aus Fachleuten aus dem Bereich Gastro, Bühnentechnik und Bauen ein, die gemeinsam nach den Vorgaben des Gemeinderats die Details erarbeitete.

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe waren:

Ernst Stocker, Stadtpräsident
Conny Betschart, Partyservice
Christina Muser, GMT Partyservice
Renate Langendorf, Getränkeservice, Vereine
Thomas Lüdi, Events
Martin Burkhardt, Bühnentechnik
Walter Streuli, Architekt, Bau und Management GmbH
Rageth Kunfermann, Hauswart
Lucia Eigensatz, Stadtschreiber-Stellvertreterin
Karl Bachmann, Stadtingenieur

Die Arbeitsgruppe hat zusammen mit dem Architekten die Vorgaben der Sachkommission im neuen Projekt zu realisieren versucht. In ihren Beratungen ist insbesondere die Frage des Liftes intensiv diskutiert worden. Dabei zeigte sich, dass ein Innenlift sowohl für die Benutzer wie für den Unterhalt absolut notwendig ist. Abklärungen mit der Denkmalpflege haben ergeben, dass ein Aussenlift aus ästhetischen Gründen nicht in Frage kommt.

Die Anlieferung der Getränke und Speisen kann so auf Glärnischstrassenseite ins Untergeschoss erfolgen und stört die Besucher nicht. Zudem ist der Lift für den Transport der Stühle vom und zum Stuhllager, welches aus Platzgründen im Untergeschoss eingerichtet werden soll, unumgänglich.

Die Zufahrt zum Erdgeschoss bzw. auf den Pausenplatz ist als Feuerwehrezufahrt freizuhalten. Es dürfen dort keine Kühlwagen, Lieferwagen usw. parkiert werden. Beim Nebeneingang im Untergeschoss auf der Seite Glärnischstrasse hingegen hat es geeignete Parkplätze für solche Fahrzeuge.

4. Projekt

4.1 Foyer

Der Haupteingang muss als Fluchtweg frei bleiben und wird mit einer zusätzlichen Glastüre versehen. Die Wand zwischen der Kulturhalle und dem Getränke-Office (früherer Turngeräteraum) wird mit einer Verbindungstür versehen. Damit wird eine Verbesserung der Infrastruktur für die Anlieferer und Vereine erreicht. Die für die Verpflegung verantwortlichen Personen können während der Vorstellung zirkulieren. An der Wand zum Schulhaus wird eine Pausenbar installiert, die bei Gebrauch rund einen Meter nach vorne verschoben werden kann. Diese Pausenbar ist so zu konzipieren, dass ein kleiner Geschirrspüler und Getränkeköhlshubladen darin Platz finden. Für Veranstaltungen wird ein mobiles Abendkassenmöbel angeschafft. Für Grossanlässe ist eine beschränkte Zahl an Stehtischen vorgesehen.

4.2 Getränkeoffice und Küche

Die beiden ehemaligen Geräteräume rechts und links des Einganges zur Turnhalle werden neu in ein Getränkeoffice und in eine Küche umgestaltet. Es wird darauf geachtet, dass Immissionen (Lärm/Geruch) möglichst eingedämmt werden. Ebenfalls müssen diese Räume mit ausreichenden elektrischen Anschlüssen versehen werden, damit auch zugemietete Geräte angeschlossen werden können.

Die Küche ist so einzurichten, dass Vereine einfache Speisen darin zubereiten und herausgeben können. Sie ist so auszustatten, dass sie auch den auf Catering spezialisierten Unternehmen dient (Verpflegungslieferanten). Die Infrastruktur soll den lebensmittelhygienischen Richtlinien entsprechen und sämtlichen Nutzern deren Einhaltung derselben ermöglichen (Kühlkette). Gleichzeitig wird das Abwaschen von Geschirr ermöglicht. Ein Sortiment an klassischem Geschirr und verschiedene Kochutensilien wird angeschafft.

Die Küche soll mit folgenden Anlagen ausgerüstet werden:

Abwaschmaschine, Lüftung, Gastrokühlschrank, Kochplatten, Umluftofen, Spüle, Schränke für das Geschirr, mobile Rolltische für die Menüvorbereitungen sowie den nötigen Anschlüssen für weitere Gastrogeräte, die eventuell zugemietet werden.

Das gegenüberliegende **Getränkeoffice** wird mit einem grossen Kühlschrank, einer Gläserwaschmaschine, Kaffeemaschine und mit Stauraum für Harrassen ausgestattet. Für die Gläser und das Geschirr werden Gestelle und Schränke eingebaut. Es werden zudem mobile Rolltische angeschafft, die sich zu einem Buffet herrichten lassen.

4.3 Halle

Aus denkmalschützerischen Gründen wird die ehemalige Turnhalle nur minimale Änderungen erfahren. Die Sportgeräte werden entfernt. Der Hallenboden wird aus Kostengründen belassen. An der Decke werden Seilzüge für Licht- und Tontechnik sowie Träger für zusätzliche technische Anlagen eingebaut. Bereits heute wird der Akustik in der Kulturhalle eine hohe Qualität attestiert. Um diese nicht zu gefährden, werden Akustikfachleute beigezogen, die beratend die Planung des gesamten Umbaus begleiten und die für den Erhalt der Akustik besorgt sein werden. Auf eine intensive Lüftung wird verzichtet, da die Halle nach dem Umbau mit einem Rauchverbot versehen werden soll. Eine weniger starke, geräuscharme Lüftungsanlage (bis max. 30db) wird der Raum jedoch trotzdem benötigen.

Erfahrungsgemäss entweichen die meisten Lärmemissionen aus der Kulturhalle über das nicht isolierte Dach. Aus diesen Gründen ist eine optimale Schallisolation unter dem Dach der Kulturhalle geplant.

4.4 Bühne

Die Bühne ist heute mit ungeeigneten Schallreflektoren versehen, welche entfernt werden müssen, da sie nicht mehr heutigen Bühnenanforderungen entsprechen. Der gleiche Effekt kann mit einfacheren, leichteren und flexibleren Lösungen erreicht werden. Die Bühne wird zudem mit einem manuell bedienbaren Vorhangsystem versehen.

Eine zweckmässige Verdunkelung der Halle ist ebenso möglich wie die partielle Nutzung. Die Umkleidekabinen im Untergeschoss, welche direkten Bühnenzugang haben, bleiben erhalten. Die Licht- und Tontechnik wird mit einer Ringleitung ausgerüstet, damit das Mischpult an verschiedenen Orten mobil eingesetzt werden kann. Es werden Vorkehrungen getroffen, damit sich Gastspieltruppen oder Vermietfirmen auf einfache Weise in die Haustechnik einschlaufen können. Anstelle des versiegelten Parkettbodens auf der Bühne, welcher für Aufführungen nutzungstechnisch höchst ungeeignet ist, wird ein Bühnenboden aus behandelten Holzriemen eingebaut.

4.5 Treppenhaus / Lift / Sanitäre Anlagen

Durch den Einbau des Innenliftes zwischen den beiden Treppenläufen erfährt das Foyer optisch eine markante Änderung. Mit einer Breite von 1.50 Metern sind die Treppen jedoch immer noch gut begehbar.

Der Lift, welcher auch die Zwischengeschossen bedient, gewährleistet die vollständig behindertengerechte Erschliessung des gesamten Gebäudes. Zudem ist mit der vorgesehenen Grösse sichergestellt, dass auch SBB-Palette darin Platz finden.

Auf den Zwischengeschossen werden Damen- und Herrentoiletten eingebaut. Bei Grossanlässen werden zudem die bestehenden Toiletten im Schulhaus zugänglich gemacht. Ein Behinderten-WC ist im angrenzenden Schultrakt bereits vorhanden und kann stufenlos erreicht werden.

5. Anlagekosten

Kostenschätzung für den Umbau mit einer Genauigkeit von +/- 20 %:

1 Vorarbeiten	Fr.	60'000.--
2 Gebäudekosten	Fr.	1'130'000.--
3 Baunebenkosten	Fr.	180'000.--
6 Bühnentechnik	Fr.	430'000.--
4 Ausstattung	Fr.	110'000.--
5 Honorare	Fr.	305'000.--
6 Unvorhergesehenes	Fr.	<u>285'000.--</u>
Total Umbaukosten	Fr.	2'500'000.--

=====

6. Betriebswirtschaftliche Berechnungen

6.1 Folgekosten der Investition

Kapitalfolgekosten Kulturhalle Glärnisch

a) betriebswirtschaftliche Berechnung

Folgekosten des Baus

Netto-Investition	Fr.	2'500'000	
Mehrwert 70 %	Fr.	1'750'000	
Verzinsung 3 % + Abschreibung über 15 Jahre * (Annuität: 8.38 %)	Fr.		209'500

* Beim Mehrwert handelt es sich vorwiegend um technische Installationen (Brandmeldeanlagen, Saallüftung, Bühnentechnik, Lift), mit entsprechend kurzer Lebensdauer, daher die kurze Amortisationszeit. Der Verzinsungssatz wurde vom Stadtrat für das Budget 2007 festgelegt.

zusätzlicher Unterhalt (2 %) für wertver- mehrende Investitionen	Fr.	1'750'000	<u>35'000</u>
Total Kapital- und Unterhaltsfolgekosten			244'500

Betriebsfolgekosten

Lift, Bühnentechnik, Lüftung	Fr.	10'000	
Energie, Ver- und Entsorgung	Fr.	20'000	
<i>Total neue Betriebsfolgekosten</i>	<i>Fr.</i>		<i>30'000</i>

Personalfolgekosten

Hauswartskosten	Fr.		<u>30'000</u>
Gesamte Folgekosten	Fr.		304'500

b) Berechnung nach Finanzhaushaltsgesetz

Das Finanzhaushaltsgesetz verlangt, dass jeweils 10 % vom Restwert abgeschrieben wird (degressive Abschreibungsmethode).

7. Hallenbewirtschaftung

Die Abteilung Sicherheit und Gesundheit wird sowohl für die Bewirtschaftung der Sport- wie auch der Kulturhalle zuständig sein. Neue Betriebsreglemente für die Nutzung der beiden Hallen, welche die Transparenz und Gleichbehandlung der Nutzer gewährleisten, bestehen. Ausgehend von durchschnittlich 50 Veranstaltungen pro Jahr sind Einnahmen von rund Fr. 50'000.-- zu erwarten. Es wird eine Anpassung der Benutzungsgebühren aufgrund des neuen Ausbaustandards für die Zeit nach dem Umbau ins Auge gefasst.

8. Terminprogramm

Die Umbauarbeiten werden drei bis vier Monate in Anspruch nehmen und sind auf den Sommer 2008 vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt können Anlässe im bisherigen Rahmen durchgeführt werden.

9. Schlussfolgerung

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass ein grosses Bedürfnis nach einer multifunktional nutzbaren Halle besteht. Im Sinne eines haushälterischen Umganges mit den knappen Finanzen und im Hinblick auf die anstehenden weiteren Investitionsvorhaben hat er sich für den pragmatischen Weg entschieden. Es sollen deshalb diejenigen baulichen Massnahmen realisiert werden, die erforderlich sind, um eine baldige Nutzung als Kulturhalle zu gewährleisten.

Mit den vorgeschlagenen Massnahmen erhält die Wädenswiler Bevölkerung eine attraktive und funktionale Halle für die verschiedensten Anlässe.

19. März 2007

lei/eso/kba

Stadtrat Wädenswil

Ernst Stocker, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrates

Stadtpräsident Ernst Stocker