

Wer stimmt,  
bestimmt!

# Abstimmungs- vorlage

## Sehr geehrte Stimmberechtigte

Am Urnengang vom 1. September 2019 wird Ihnen die nachfolgend beschriebene kommunale Vorlage unterbreitet.

Der Gemeinderat hat am 13. Mai 2019 mit 32:0 Stimmen der Bewilligung eines Projektierungs- und Ausführungskredites für den Erweiterungsbau und den Umbau im Erdgeschoss des Stadthauses von CHF 5'460'000 zugestimmt. Gemeinderat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, diesem Antrag zuzustimmen.

Opfikon, 11. Juni 2019

Wir bedanken uns für Ihr Interesse.

Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: **Paul Remund**  
Der Stadtschreiber: **Willi Bleiker**

**Volksabstimmung vom 1. September 2019**

**Bewilligung eines Projektierungs- und Ausführungskredites von CHF 5'460'000 für den Erweiterungsbau und den Umbau im Erdgeschoss des Stadthauses.**



## Das Wichtigste in Kürze

Die Entwicklung der Bevölkerung und die Verwaltungsaufgaben in Opfikon sind einer hohen Dynamik unterworfen. Hauptsächlich durch die Entstehung des Glattparks ist die Anzahl der Einwohnenden von rund 12'600 im Jahr 2005 auf mehr als 20'400 Ende des Jahres 2018 angestiegen.

Der geplante dreigeschossige Erweiterungsbau schafft 28 neue Arbeitsplätze sowie 2 Sitzungszimmer, ermöglicht eine diskrete Kundenbedienung und stellt dem Personal genügend Arbeitsfläche zur Verfügung. Die erste Anlaufstelle im dann umgebauten Erdgeschoss des bestehenden Stadthauses präsentiert sich modern und vermittelt einen freundlichen Eindruck. Der Stadtrat kann seine repräsentativen Aufgaben wieder im Stadthaus in einem dafür vorgesehenen Sitzungszimmer wahrnehmen.

Der Erweiterungsbau für CHF 4.4 Mio. und der Umbau im Erdgeschoss des Stadthauses für CHF 1.06 Mio. sind im finanziellen Vergleich zu anderen möglichen Varianten im Vorteil. Die entfallenden Fremdmieten für die Räumlichkeiten des Betriebs- und Stadttammamts, welches sich neu im Erweiterungsbau befinden wird, bringen zudem jährliche Einsparungen von CHF 57'800.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der langfristige Platzbedarf der Verwaltung mit dem Erweiterungsbau gedeckt werden kann. Grössere Raumreserven werden absichtlich nicht erstellt, da kommende Engpässe mittels organisatorischen Änderungen anzugehen sind. Da mittlerweile die freien Bauflächen auf Stadtgebiet weitgehend erschöpft sind, dürfte sich in den nächsten Jahren auch die Einwohnerzahl stabilisieren.

Der Gemeinderat unterstützte am 13. Mai 2019 mit 32:0 Stimmen den Antrag des Stadtrates und bewilligte einen Projektierungs- und Ausführungskredit von CHF 5'460'000 für den Erweiterungsbau und den Umbau im Erdgeschoss des Stadthauses.

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten, mit einem JA der Vorlage zuzustimmen.



Visualisierung Raumgleiter AG

# Bewilligung eines Projektierungs- und Ausführungskredites von CHF 5'460'000 für den Erweiterungsbau und den Umbau im Erdgeschoss des Stadthauses.

## 1. Ausgangslage

Die Entwicklung der Bevölkerung und die Verwaltungsaufgaben in Opfikon sind einer hohen Dynamik unterworfen. Dies wird primär in den Abteilungen mit starkem Bevölkerungskontakt, also etwa Bevölkerungsdienste, Betriebs- und Stadtammannamt, Sozialamt sowie im Bereich Steueramt spürbar. Nicht nur zu wenig Arbeitsfläche für das eigene Personal, sondern auch das Fehlen von diskreten Schalterbereichen für Kunden wird bemängelt. Der vorgeschriebene Daten- und Persönlichkeitsschutz kann kaum gewährleistet werden. Das Angebot an Sitzungszimmern ist insgesamt ungenügend.

In den vergangenen Jahren wurden diverse, organisatorische Massnahmen gegen den kurz- und mittelfristigen Platzmangel, welche keine baulichen Änderungen benötigten, durch die Arbeitsgruppe Raumplanung Stadtverwaltung erfolgreich umgesetzt.

Unter Berücksichtigung der neusten Entwicklungen ist der Raumbestand gemäss Verifizierung langfristig nicht mehr ausreichend. Der aktuelle Raumbestand wurde unter Einbezug der Abteilungsleitenden dem künftigen Raumbedarf gegenübergestellt sowie Szenarien und Varianten für dessen Deckung ausgearbeitet. Die Arbeitsgruppe Raumplanung Stadtverwaltung legte dem Stadtrat daraufhin die Projektideen inkl. Empfehlung für die Umsetzung eines Erweiterungsbaus sowie des Umbaus im Erdgeschoss des Stadthauses zur Diskussion vor.

Die übrigen Varianten erfüllten folgende Kriterien teilweise nicht:

- genügend Arbeitsplätze/Büroeinheiten
- zentrale Anlaufstelle für die Bevölkerung
- optimierte Betriebsabläufe dank kurzer Wege und optimaler Raumordnung
- finanzielle Auswirkungen (Kostenvergleich)
- Nutzung bestehendes Stadthaus (Lebenszyklus Gebäude)

Der Stadtrat schloss sich der Empfehlung der Arbeitsgruppe an und bewilligte für die Grundlagenarbeit und Kostenermittlung dieses Erweiterungsbaus am 27. Februar 2018 einen Kredit über CHF 100'000.

Das heutige Stadthaus ist in einem guten Zustand. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1956 erbaut und die im Jahr 1999 ausgeführte Sanierung wurde auf 40 Jahre ausgelegt. Der Stadtrat ist überzeugt, dass der langfristige Platzbedarf der Verwaltung mit der ausgewählten Variante gedeckt werden kann. Grössere Raumreserven werden absichtlich nicht erstellt, da kommende Engpässe mittels organisatorischen Änderungen anzugehen sind.

## 2. Erweiterungsbau

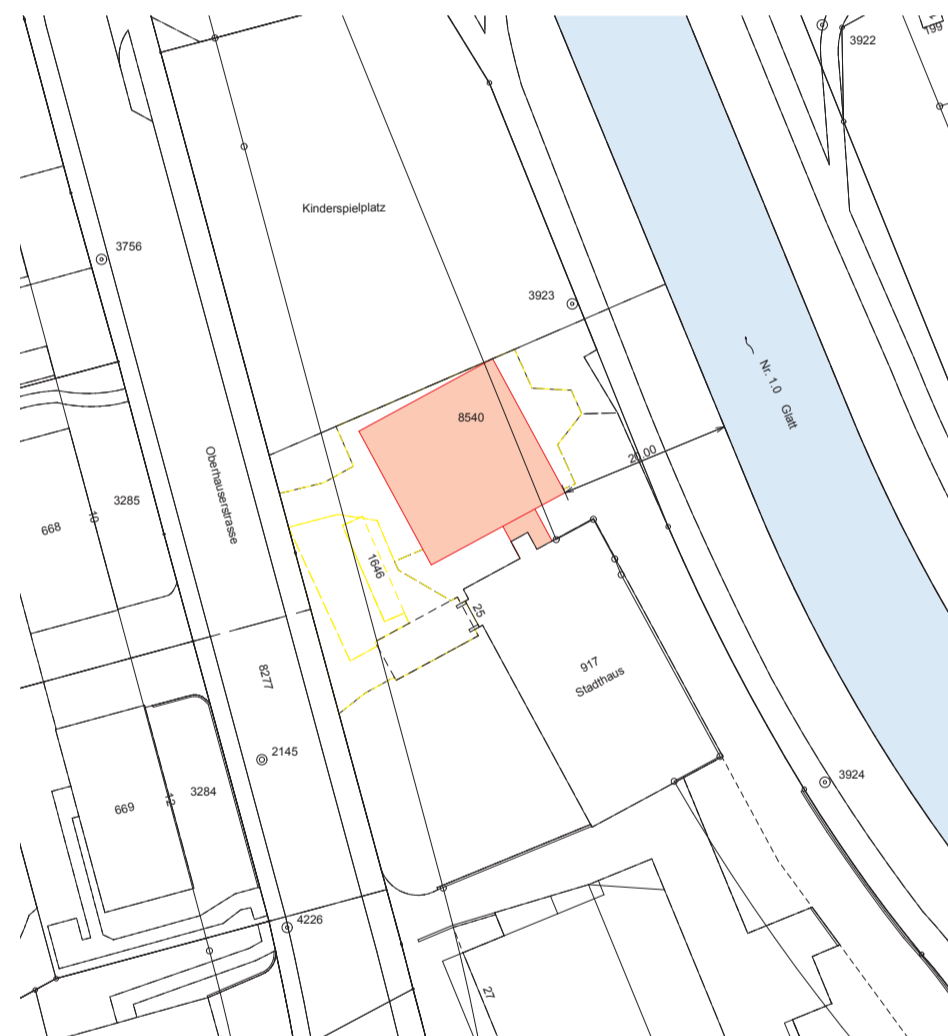
Der dreigeschossige Erweiterungsbau schafft 28 neue Arbeitsplätze sowie 2 Sitzungszimmer. Die Geschosse mit quadratischen Grundabmessungen liegen auf einem Stützenraster. Die Fassade besteht aus einem schalldämmenden Backsteinmauerwerk, Stahlbeton und einer verputzten mineralischen Aussenwärmehämmung. Die Perforierung der Fensteröffnungen ergibt eine Lochfassade, welche auch bereits beim bestehenden Stadthaus vorhanden ist. Die Überhöhung von Raum- und Fensterhöhen des obersten Geschosses gibt dieser Etage einen besonderen Ausdruck. Der Zugang findet nach wie vor über den Empfangsbereich des Stadthauses statt. Zu den neuen Büroräumlichkeiten wird in allen Obergeschossen stufenlos eine wettergeschützte Verbindung hergestellt.

Das Konzept profitiert von der bestehenden Infrastruktur. Der bestehende Aufzug bleibt in Betrieb. Die vorhandenen Sanitäreinrichtungen im Stadthaus sind auch für die Kapazität des geplanten Erweiterungsbaus genügend. Zudem kann für die Wärmeerzeugung an die bestehende, ausreichend dimensionierte Heizzentrale des Stadthauses angeschlossen werden. Um im Sommer ein behagliches Raumklima zu gewährleisten, wird die anfallende Wärme aus dem Raum abgeführt. Das vorgesehene System hat den Vorteil, dass die während dem Tag anfallende Wärme im Beton eingelagert wird und in den kühlen Nachtstunden abgeführt werden kann. Für eine aktive Kühlung mit Garantie der Raumtemperaturen wird eine Kältemaschine auf dem Dach platziert. Für die Gewährleistung einer ausreichenden Luftqualität werden sämtliche Räume mechanisch be- und entlüftet.

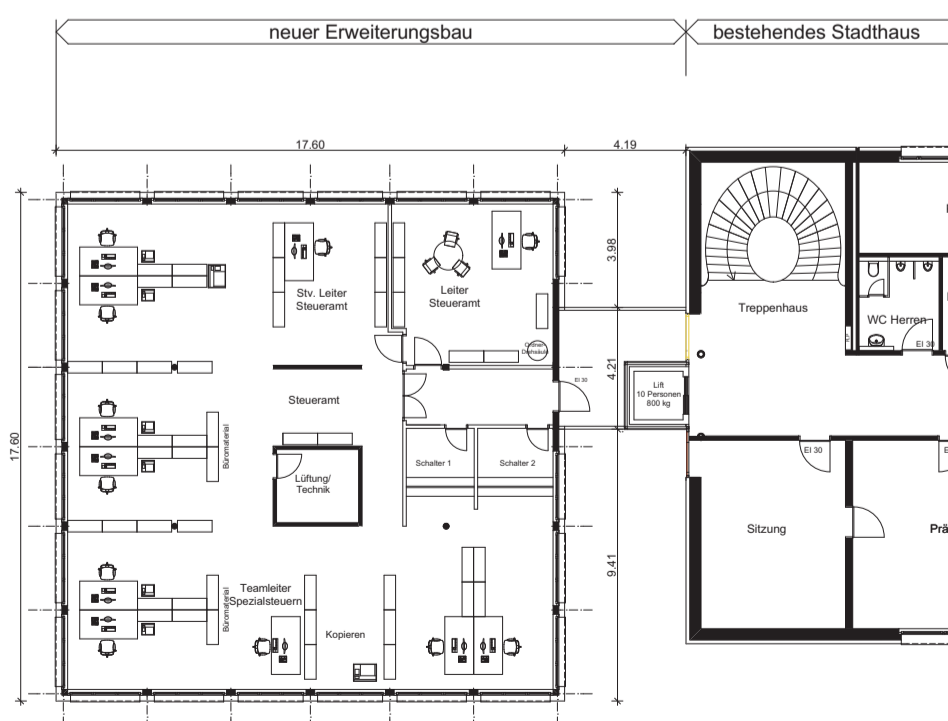
Die Anordnung der Stützen der Erdgeschossebene führen zu überdeckten Parkplätzen. Der auf Stützen überdeckte Raum ist mit einer Fundamentplatte soweit vorbereitet, dass er bei einem allfälligen späteren Platzbedarf zu Büroräumlichkeiten ausgebaut werden könnte.

Die Planung der Grundrissorganisation erfolgte in Zusammenarbeit mit den betroffenen Bereichen. Im Steueramt (neu 1. Obergeschoss) wird wie bisher eine grösstenteils offene Arbeitssituation angezeigt. Die Schalterbereiche sorgen für die notwendige Diskretion im Austausch mit den Kunden. Das momentan in externen Räumlichkeiten eingemietete Betriebs- und Stadtammannamt weist akuten Platzmangel auf. Dieses wird sich neu im 2. Obergeschoss befinden und über einen eigenen Wartebereich verfügen. Das offene Arbeitsumfeld kommt im Bereich Empfang / Kanzlei / Back Office zum Tragen. Die Arbeiten in den drei Pfändungsbüros werden amtsbedingt wie bisher in Einzelbüros ausgeübt. Im 3. Obergeschoss befinden sich ein grosses Sitzungszimmer, ein weiterer Besprechungsraum sowie das Büro des Stadtpräsidenten. Zudem sind zwei Reserveräume und ein Materiallager geplant. Gangseitig ist eine kleine Teeküche mit Kühlschrank und Anschluss für eine Kaffeemaschine vorgesehen. Durch den Umzug der Verhandlungs- und Büroräumlichkeiten des Friedensrichteramtes wird im Stadthaus je eine zusätzliche Büroeinheit für die Abteilungen Präsidiales sowie Gesellschaft zur Verfügung stehen.

Durch einen hellen Asphaltbelag werden die Vorplatzbereiche des Neubaus sowie des bestehenden Stadthauses vereinheitlicht. Ein überdachter Fahrradunterstand, Sitzgelegenheiten sowie eine Brunnenanlage und die bewusst von der Strasse zurückversetzte Infotafel sorgen für eine Belebung des neuen Stadthausplatzes.



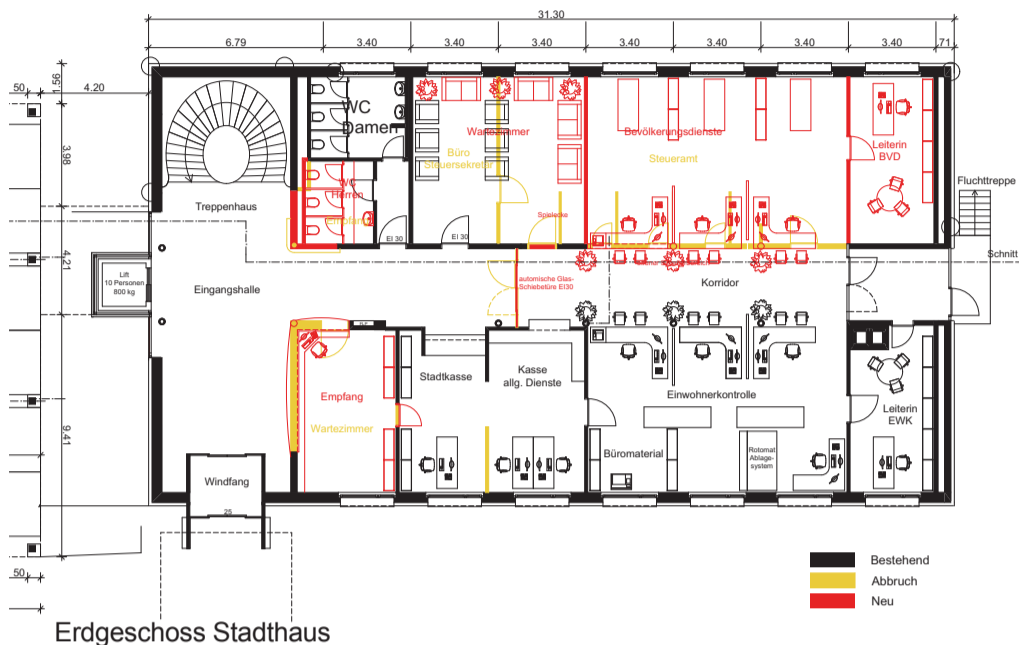
Situationsplan



Grundrissplan

### 3. Umbau Erdgeschoss bestehendes Stadthaus

Ein einladender Empfangsbereich entsteht durch die Wandöffnung des momentan als Wartezimmer genutzten Raumes. Neu halten sich Wartende in einem vergrösserten Raum vis-à-vis der Stadtkasse auf. Ebenfalls wird im Erdgeschoss eine geschlechtergetrennte Toilettenanlage zur Verfügung stehen. Die offen konzipierten Schalter der Einwohnerdienste werden vergrössert und garantieren die diskrete Bedienung der Kunden.



### 4. Investitionskosten Erweiterungsbau

Gemäss Vorprojekt vom Oktober 2018 werden die für den Erweiterungsbau anfallenden Aufwendungen inklusive Leistungen der Bauherrschaft auf CHF 4'400'000 inkl. 7.7% MWST geschätzt. Diese gliedern sich wie folgt:

BKP	Arbeitsgattung	Erweiterungsbau inkl. MWST	
1.0	Vorbereitungsarbeiten	CHF	140'000
2.0	Gebäude	CHF	3'505'000
4.0	Umgebung	CHF	365'000
5.0	Baunebenkosten	CHF	75'000
9.0	Ausstattung	CHF	240'000
Zwischentotal		CHF	4'325'000
Reserve		CHF	75'000
<b>Total Investitionskosten</b>		CHF	<b>4'400'000</b>

### 5. Investitionskosten Umbau Erdgeschoss Stadthaus

Die Kosten für den Umbau im Erdgeschoss belaufen sich auf CHF 1'060'000 inkl. 7.7% MWST und setzen sich folgendermassen zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Umbau inkl. MWST	
1.0	Vorbereitungsarbeiten	CHF	95'000
2.0	Gebäude	CHF	775'000
5.0	Baunebenkosten	CHF	5'000
6.0	Umzugsarbeiten	CHF	45'000
9.0	Ausstattung	CHF	45'000
Zwischentotal		CHF	965'000
Reserve		CHF	95'000
<b>Total Investitionskosten</b>		CHF	<b>1'060'000</b>

### 6. Totalkosten für die Kreditvorlage

BKP	Arbeitsgattung	Gesamtpreis inkl. MWST	
1.0	Vorbereitungsarbeiten	CHF	235'000
2.0	Gebäude	CHF	4'280'000
4.0	Umgebung	CHF	365'000
5.0	Baunebenkosten	CHF	80'000
6.0	Umzugsarbeiten	CHF	45'000
9.0	Ausstattung	CHF	285'000
Zwischentotal		CHF	5'290'000
Reserve		CHF	170'000
<b>Total Investitionskosten</b>		CHF	<b>5'460'000</b>

### 7. Folgekosten

Kapitalfolgekosten von CHF 5'460'000

Abschreibung Neubau (CHF 4'400'000 / 33 Jahre)	CHF	133'300
Abschreibung Umbau (CHF 1'060'000 / 20 Jahre)	CHF	53'000
Zinsaufwand (angenommener mittlerer Zinssatz: 1.8%)	CHF	49'000
Betriebliche und personelle Folgekosten 2%	CHF	109'200
<b>Jährliche Bruttomehrbelastung</b>	<b>CHF</b>	<b>344'500</b>

### 8. Terminplan

November 2019	Baubeginn
November 2020	Bauvollendung Erweiterungsbau
März 2021	Bauvollendung Umbau Erdgeschoss

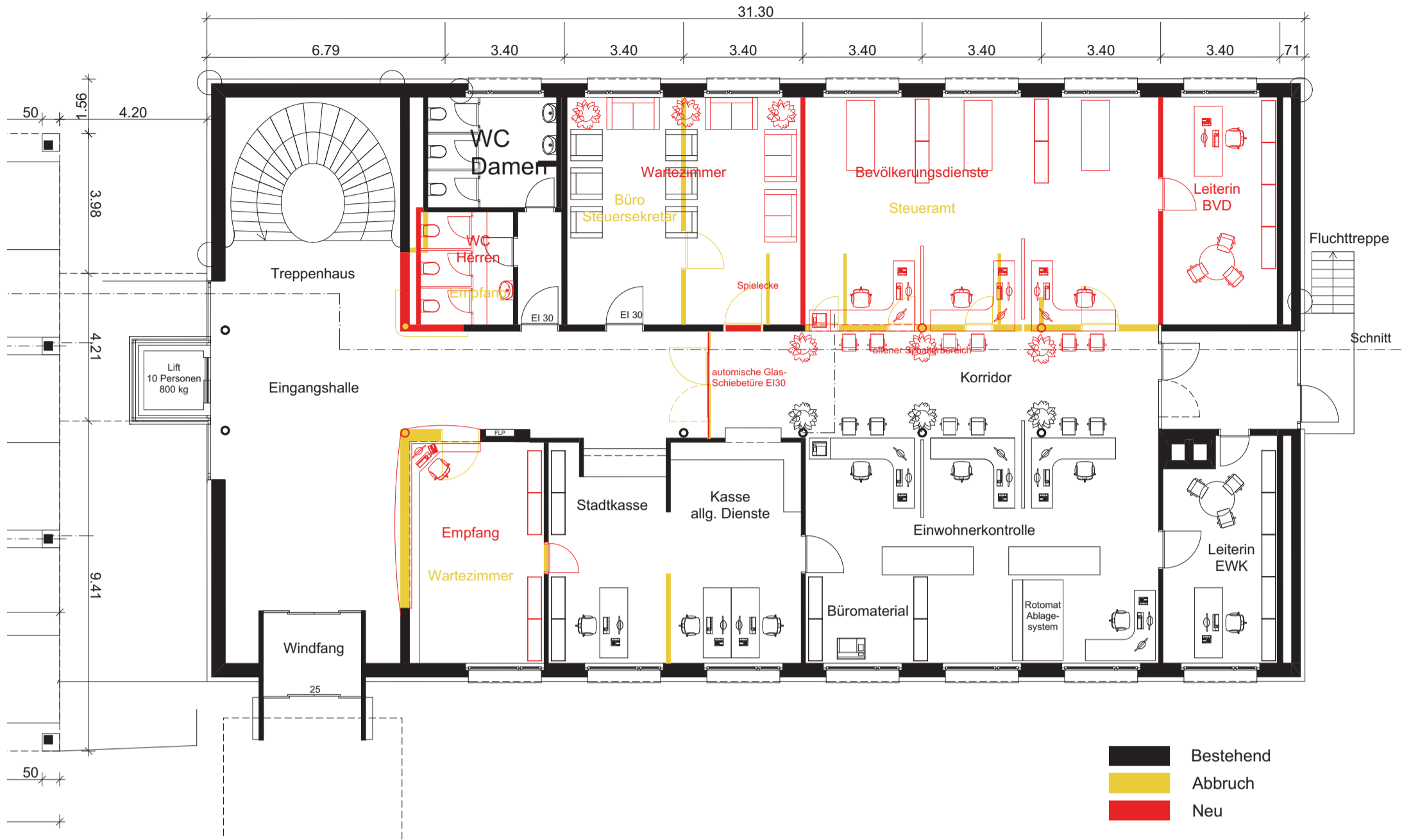
Aus organisatorischen Gründen wird vorerst der Erweiterungsbau erstellt und anschliessend der Umbau im Stadthaus gestartet. Die Umzüge der einzelnen Bereiche folgen in gestaffelter Reihenfolge.

### 9. Antrag

Der Gemeinderat hat am 13. Mai 2019 mit 32:0 Stimmen der Bewilligung eines Projektierungs- und Ausführungskredites für den Erweiterungsbau und den Umbau im Erdgeschoss des Stadthaus von CHF 5'460'000 zugestimmt.

Gemeinderat (32 zu 0 Stimmen) und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, dem Projektierungskredit zuzustimmen.

# Erdgeschoss Stadthaus



# Umgebungsplan

