

Abstimmungs- vorlage



Stadt Opfikon

An die Stimmberechtigten der Stadt Opfikon

Gestützt auf § 10 der Gemeindeordnung werden Ihnen nachstehende Vorlagen zur Abstimmung durch die Urne vorgelegt.

Sie werden eingeladen, die Vorlagen zu prüfen und am Abstimmungstag, 20. Mai 1984 Ihre Stimme über Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit Ja oder Nein abzugeben.

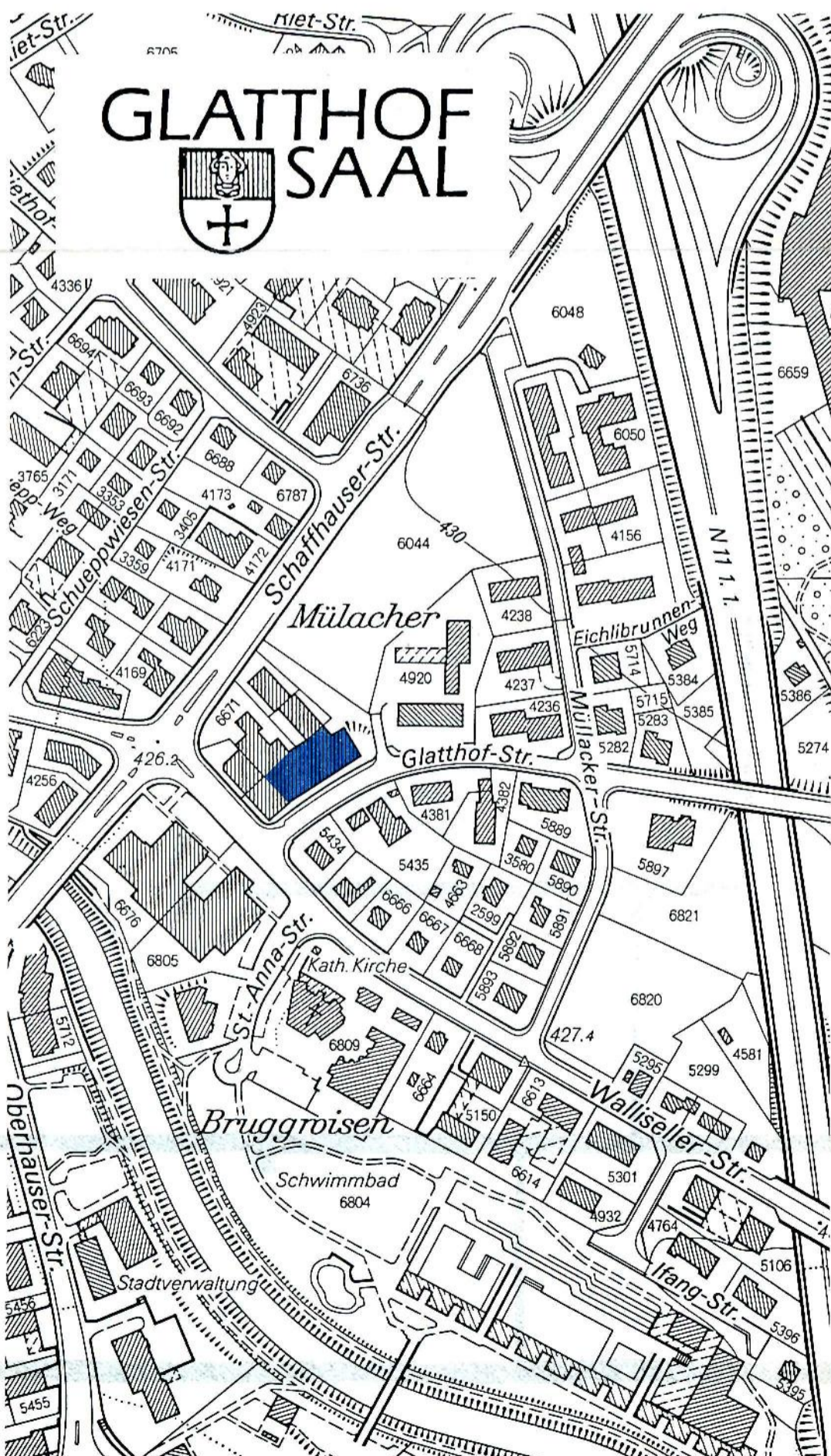
Opfikon, 6. März 1984

Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: **B. Begni**
Der Schreiber: **E. Tischhauser**

Gemeindeabstimmung vom 20. Mai 1984

Genehmigung eines Kaufvertrages über den Erwerb des Glatthofsaales im Betrage von Fr. 1750 000.— und Bewilligung eines Kredites von Fr. 3 221 000.— für dessen Umbau und Sanierung.



Antrag

1. Der Kaufvertrag über den Erwerb des Glatthofsaales zum Preise von Fr. 1750 000.— wird genehmigt und für dessen Umbau und Sanierung wird ein Kredit von Fr. 3 221 000.— bewilligt.
2. Die Kreditsumme für das Bauvorhaben erhöht oder reduziert sich im Rahmen der Baukostenentwicklung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvorschlages (Preisstand Januar 1984) und der Bauausführung.

Kurzbericht

Vor ca. 21 Jahren wurde der Glatthofsaal als Teil einer Gesamtüberbauung erstellt. Die Gemeinde hat sich damals mit einer Subvention von Fr. 200 000.— an diesem privaten Projekt beteiligt.

Der heutige Besitzer der Glatthof-Liegenschaft ist bereit, den Saaltrakt inkl. Tiefgarage zu veräussern. Dadurch besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, diesen zentral gelegenen Saal zu erwerben und zu erhalten.

Der heutige Zustand des Saales stellt jedoch eine weitere Benützung in Frage. Mobiliar und Einrichtungen sind überaltert und genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Deshalb soll der Saaltrakt inkl. Tiefgarage bei einem Erwerb durch die Gemeinde umgebaut, renoviert und in allen technischen Belangen saniert werden. Weiter werden auch die nötigen Anpassungen getroffen, damit der Saal autonom und unabhängig von der Restliegenschaft betrieben werden kann. Mit dem Einbau einer Galerie, der Verbreiterung der Bühne und der flexiblen Möblierung werden die neuesten Erkenntnisse des Saalbaues angewendet. Das vorgesehene Konzept ermöglicht eine vielseitige Nutzung und bietet verschiedene Raum- und Möblierungsvarianten an. Bei Theater- und Konzertbestuhlung sind über 500 Plätze vorhanden.

Der Saal soll in erster Linie den Bewohnern von Opfikon und Glatthof und den örtlichen Vereinen zur Verfügung stehen.

Weisung

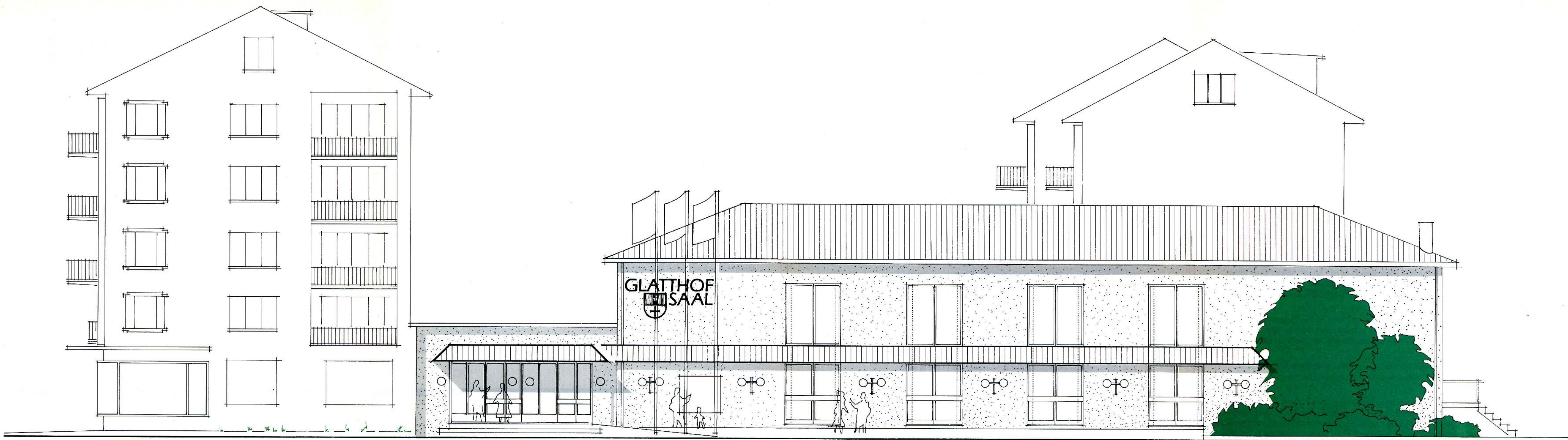
1. Ausgangslage

Schon seit Jahren besteht in unserer Gemeinde der Wunsch nach einem eigenen Gemeindesaal. Verschiedene Varianten für einen Saal wurden durch die Behörden bereits geprüft.

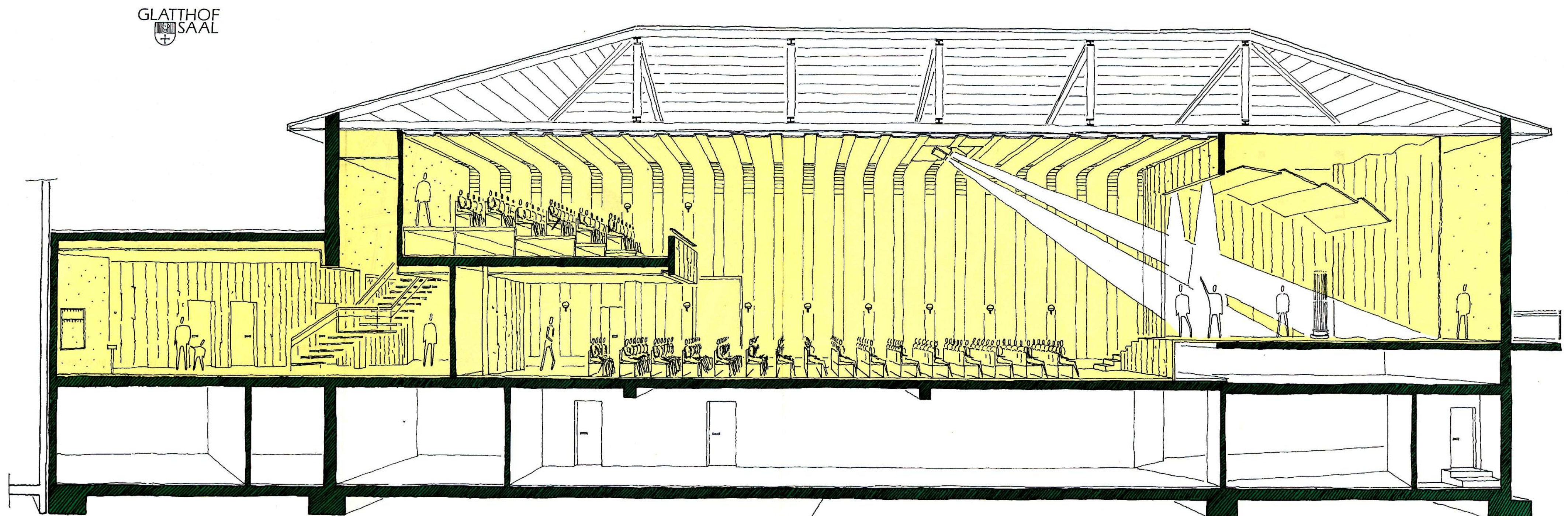
Der heutige Eigentümer des Glatthofsaales beabsichtigt, diesen innert nützlicher Frist zu verkaufen. Dadurch entsteht für die Gemeinde eine Möglichkeit, diesen zentral gelegenen Saal zu erwerben.

2. Erwerb

Bei den geführten Verhandlungen mit dem Grundeigentümer wurde ein Kaufpreis von Fr. 1750 000.— für den Saaltrakt vereinbart. Mit dem Erwerb wäre das weitere Bestehen des Saales gesichert und den Bedürfnissen von Vereinen und Gemeinde würde Rechnung getragen. In einem separaten Vertrag werden die Berührungspunkte zum bestehenden Restaurant so geregelt, dass der Saal in allen Bereichen völlig unabhängig betrieben werden kann.



Nordfassade



Perspektivenschnitt

3. Sanierung/Umbau

3.1 Baulicher Zustand

Die Statik der bestehenden Tragkonstruktion ist gut und bedarf keiner Sanierung. Energietechnisch ist der heutige Bau nur schwer zu verantworten. Umfangreiche Anpassungen sind notwendig.

Die technischen Installationen sind durch Überalterung und mangelhaften Unterhalt sanierungsbedürftig. Ausserdem entsprechen sie nicht mehr den heutigen Vorschriften.

Innenausbau und Ausstattungen sind nicht mehr sanierbar und müssen erneuert werden.

Der bauliche Zustand lässt eine sogenannte «sanfte Sanierung» nicht zu. Sie würde zu keinem befriedigenden Ergebnis führen.

3.2 Saalprojekt

Bei der ganzen Projektierung muss vom bestehenden Bauvolumen ausgegangen werden, da dieses nicht verändert werden kann. Dies bedingt eine gewisse Einschränkung bei der Planung und Gestaltung.

Mit dem vorgeschlagenen Konzept ist eine äusserst flexible und vielseitige Nutzung des Saales möglich. Einzelne Räume von 40 m², 58 m², 164 m² und 185 m² — oder Kombinationen davon — lassen sich abtrennen und unabhängig voneinander gleichzeitig benützen. Das grösste Angebot von 500 Sitzplätzen wird mit der Konzertbestuhlung erreicht.

Die Bühnentiefe wird um zwei Meter vergrössert und ist neu in verschiedenen Varianten benutzbar. Der Ausbau der Bühne erfolgt nach dem aktuellen Stand der Bühnentechnik sowohl in optischer und akustischer als auch in beleuchtungs-technischer Hinsicht.

Durch den Einbau einer Galerie wird eine vielfältige Nutzbarkeit des Saales möglich. Dadurch wird auch die Sicht aus dem hinteren Zuschauerbereich auf die Bühne wesentlich verbessert.

Die Anordnung der neuen WC-Anlagen im Erdgeschoss bieten grosse Vorteile. Die baulichen Eingriffe in die bestehende Infrastruktur werden auf ein Minimum reduziert und es wird die gewünschte Unabhängigkeit vom Restaurant erreicht. Sämtliche Räume, mit Ausnahme des Galerie-Geschosses, sind auch für Behinderte ohne Einschränkung zugänglich. Die Erschliessung der Galerie mit einem Personenlift scheint unverhältnismässig.

Die Idee der vielseitigen Benützung war auch leitend bei der Projektierung der Beleuchtung. Beliebige Kombinationen lassen sich individuell je nach Anlass und Umfang zusammenstellen.

Das vorgeschlagene Energiekonzept entspricht dem heutigen Stand der Technik. Alternative Energien (z.B. Luft-Wärmepumpe) wären für den Ruhebetrieb denkbar und sind auch nachträglich anwendbar. Sie drängen sich aber heute aus Gründen der Betriebskosten nicht auf. Zudem liessen sich nach dem Ausbau der Gasversorgung die guten Abgas-Resultate in der geplanten Anlage durch Umstellung auf Gas noch weiter verbessern.

Die geplanten Reguliermöglichkeiten von Heizung, Lüftung und Beleuchtung nehmen Rücksicht auf die vielseitige Verwendung des Saales bei minimalen Betriebskosten.

3.3 Umfang der Arbeiten

Folgende Sanierungs- und Umbauarbeiten sind vorgesehen:

a) Umbauarbeiten

- Bauliche Trennung gegen das Restaurant Glatthof
- Einbau einer neuen, unabhängigen Heizungs- und Lüftungszentrale. Erstellen eines Lagerraums für den Office-Betrieb
- Umbauen und Anpassungsarbeiten im Bereich der Personalräume
- Einbau einer Galerie mit den entsprechenden Treppenaufgängen
- Neuerstellung der nötigen getrennten WC-Anlage für die Saalbesucher
- Einbau eines Kleinwarenaufzuges vom Lagerraum zur Galerie (nicht für Personenbeförderung)

b) Sanierungsarbeiten

- Isolation und Renovation von Dach und Aussenwänden
- Erneuerung des Innenausbaus
- Sanierung von Bühne, WC und Garderoben

c) Erneuerungen

- Elektrisch: Hausinstallation ab Zähler
- Sanitär: Neuer Wasseranschluss und neue Hauptverteilung. Neuinstallation von WC und Officeanlagen
- Heizung: Neue Heizzentrale mit Oel-/Gasfeuerung für Warmwasseraufbereitung
- Lüftung: Abluft und Zuluft über Wärmetauscher. Saalheizung mit aufgewärmter Zuluft
- Bühne: Erneuerung der gesamten Bühneneinrichtung inkl. Beleuchtung und Beschallung
- Office: Einbau einer Buffetanlage für die Aufbereitung fertig abgelieferter, warmer Speisen, Zubereitung von kalten Speisen, Produktion und Ausschank von warmen Getränken. Lagerung und Ausschank von kalten Getränken. Geschirrwäscheeinrichtung.

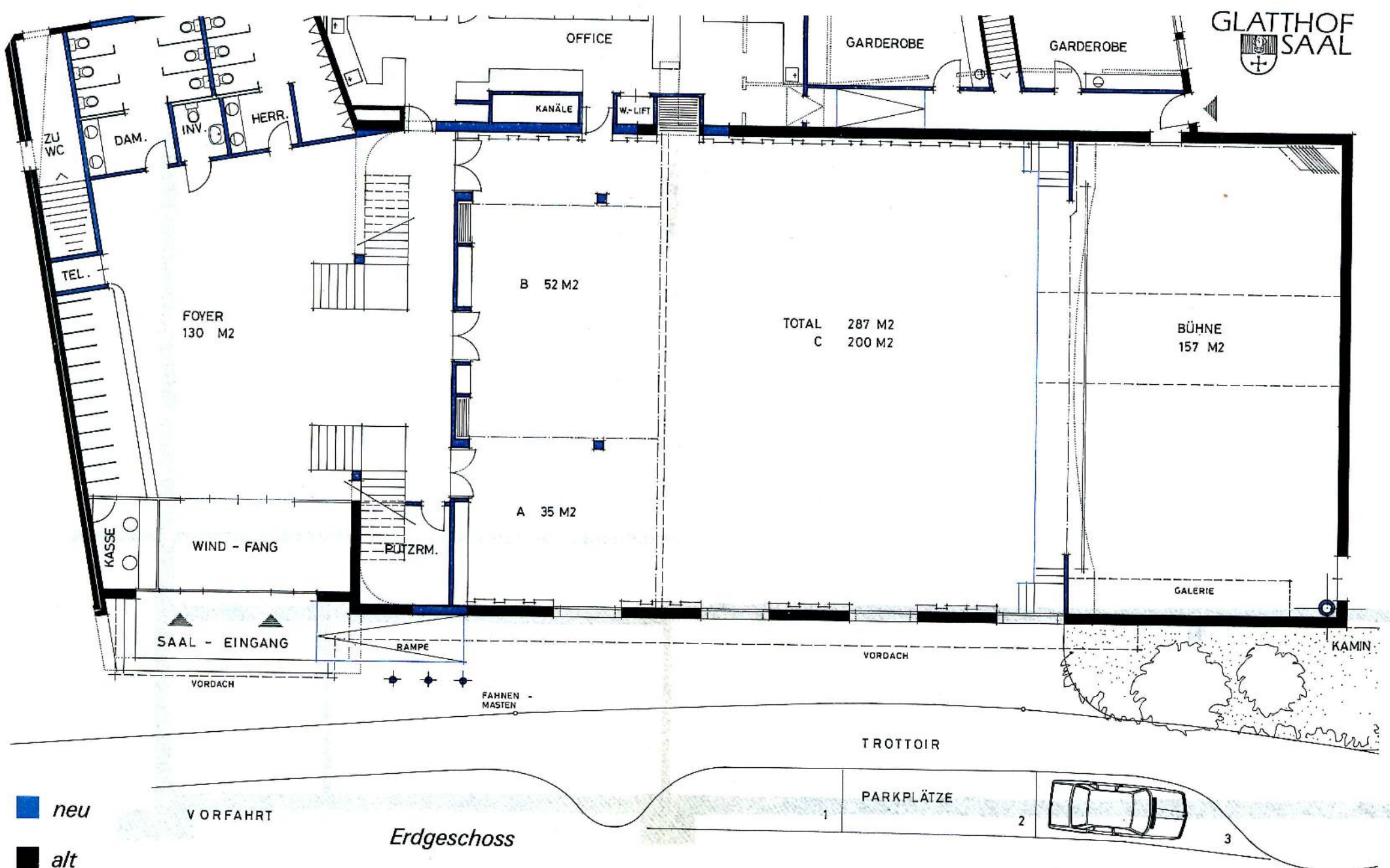
4. Betriebskonzept

4.1 Unterhalt und Betrieb

Zum Betrieb und Unterhalt des Saales ist im Minimum eine Halbtagesstelle einzuplanen. Dem Abwart obliegen Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten und die Instruktion der Veranstalter über Bühneneinrichtung und Office. Er wirkt auch als Bühnenmeister und zu seinen Aufgaben gehören die Überwachung von Heizung und Lüftung. Sollte sich mit der Aufnahme des Betriebes eine intensive kommerzielle Nutzung abzeichnen, so wird dieser Posten zur Ganztagesstelle. Die entsprechenden Aufwendungen werden vom kommerziellen Betrieb gedeckt.

4.2 Organisation

Reservationen sind in Zusammenarbeit mit der Kommission der Ortsvereine Opfikon-Glatthof einer geeigneten Stelle zu übertragen. Die Jahresanlässe werden anfangs Januar koordiniert und festgelegt. Daraus folgend ergeben sich die freien Daten für eine kommerzielle Nutzung. So sollte eine über das ganze Jahr verteilte Aktivität möglich sein.



4.3 Parkierung

Eine Anfrage an die Baukommission brachte die Auflage von 40 Pflichtparkplätzen. Im Untergeschoss stehen neun und längs des Saales deren drei zur Verfügung. Die restlichen Parkplätze sollen auf einem bestehenden öffentlichen Parkplatz in zumutbarer Nähe bezeichnet werden.

Bei Tagesveranstaltungen und Konferenzen ist ein Zubringerdienst von einem entfernter gelegenen Platz zu organisieren.

Eine Vereinbarung mit weiteren Parkplatzesigntümern im Sinne einer gegenseitigen Zurverfügungstellung wird angestrebt.

4.4 Versorgung

Die betrieblichen Einrichtungen des Saales entsprechen den verschiedenen Verwendungsmöglichkeiten. Sie erlauben die Bewirtung von bis zu 400 Personen im Bankettbetrieb. Dabei werden angelieferte Speisen aufbereitet, portioniert und serviert. Dazu stehen Kochplatten, Grill und Friteuse für die Zubereitung von frischen Speisen, z.B. zum Service zu später Stunde, zur Verfügung.

Fahrbare Servicewagen gewährleisten eine rasche und rationelle Bedienung. Für die Galerie steht ein fahrbares Buffet mit allen notwendigen Einrichtungen für einen vorständigen Service zur Verfügung. Der Nachschub wird durch den Kleinwarenaufzug gewährleistet. Bei Ausstellungen kann z.B. eine voll funktionstüchtige Imbissecke eingerichtet werden. Eine Abwäscherei mit einer Abwaschmaschine und einer Gläserspülmaschine sowie den nötigen Tischanlagen und Geschirrwagen vervollständigen die Einrichtungen. Anschlüsse zum Einbau eines Konvektomates oder Umluftofens sind vorhanden. Über deren Aufstellung sollten die laufenden Betriebserfahrungen entscheiden. Ein Raum im Untergeschoss erlaubt eine beschränkte Lagerhaltung. Er ist mit dem Kleinwarenaufzug sowohl mit dem Office als auch mit der Galerie verbunden. Anschlüsse zum Einbau einer Kühlzelle sind vorhanden, doch soll auch in diesem Fall der laufende Betrieb zuerst das Bedürfnis zeigen.

4.5 Möblierung

Mit der vorgesehenen Bestuhlung sind sehr viele Möblierungsvarianten möglich. Im Bankettbetrieb sind ca. 400 Plätze vorhanden; bei Theater- und Konzertbestuhlung über 500. Bei Ausstellungen und Messen lässt sich das gesamte Mobiliar auf Wagen unter der Bühne verstauen. Die mobilen Podeste der Galerie lassen sich auch im Erdgeschoss verwenden. Denkbar wäre z.B. die Formierung als Laufsteg für Modeschauen.

5. Saalauslastung

Um Informationen über den Umfang der zu erwartenden Benützungshäufigkeit zu erhalten, wurde eine schriftliche und telefonische Befragung bei den Vereinen durchgeführt. Von den 52 befragten Vereinen sind 30 an der Benützung des Saales für verschiedene Kombinationen interessiert.

Diese Auslastung beschränkt sich auf die Monate September bis März und beträgt in dieser Zeitspanne ca. 45 Prozent. In den Restmonaten wäre eine kommerzielle Vermietung möglich, sofern der Saal nicht durch die Gemeinde beansprucht wird.

Eine Umfrage bei privaten Unternehmungen in Glattbrugg zeigt, dass grundsätzlich ein Interesse für die Benützung vorhanden ist.

6. Kosten

Die Kosten für den Umbau und die Sanierung setzen sich wie folgt zusammen:

6.1 Sanierung/ Umbau

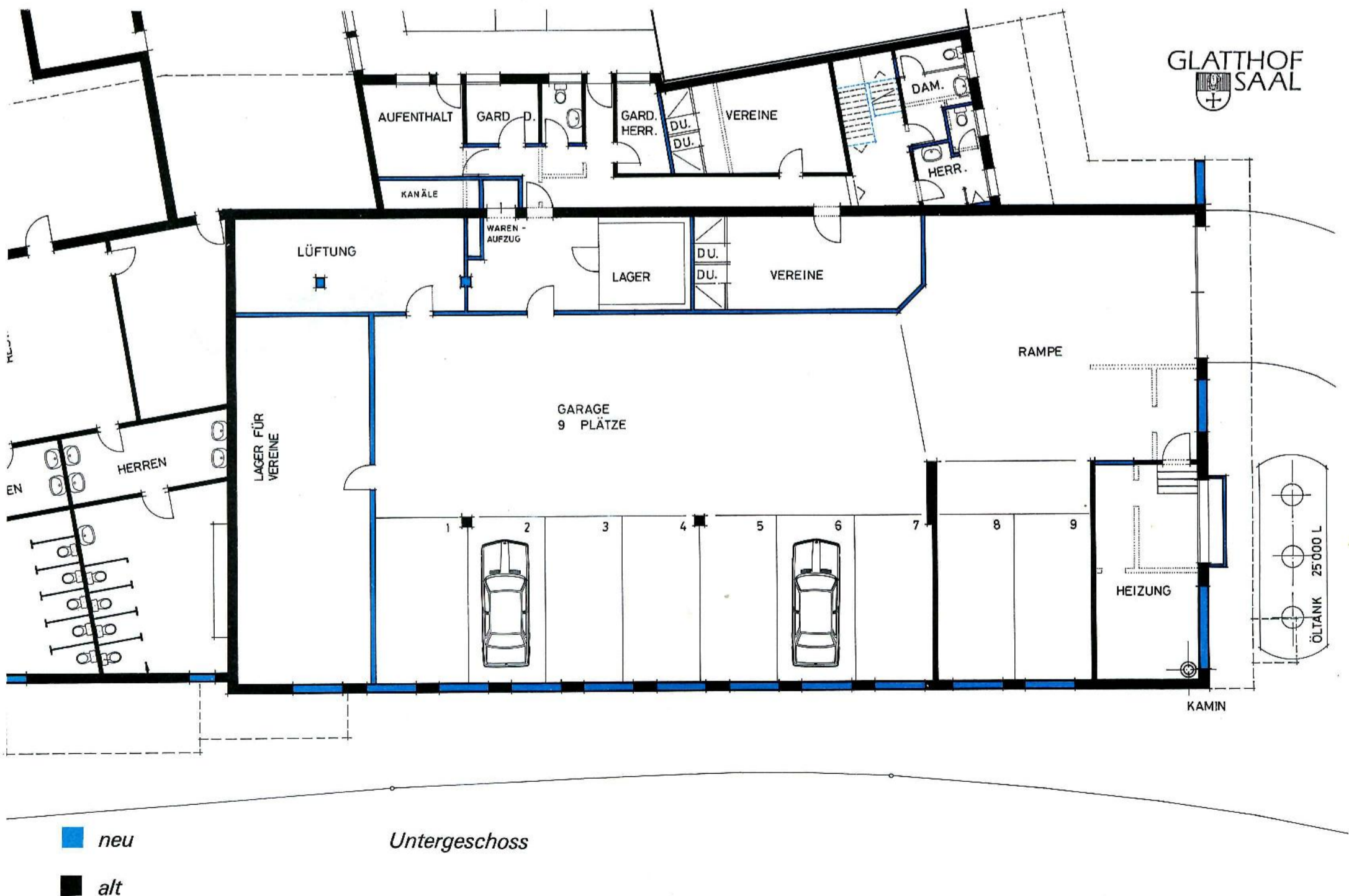
a) Vorbereitungsarbeiten:	
Bestandesaufnahme, Baugrunduntersuchungen, Räumungen, Terrainvorbereitungen, Baustelleneinrichtung, Anpassung an bestehende Bauten, Honorare	Fr. 180 000.—
b) Gebäude:	
Rohbau 1 + 2, Elektroanlagen, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen, Sanitäranlagen, Transportkosten, Ausbau 1 + 2, Honorare	Fr. 2 165 000.—
c) Betriebseinrichtungen:	
Elektroanlagen, Sanitäranlagen, Transportanlagen, Ausbau 2, Honorare	Fr. 497 000.—
d) Umgebung:	Fr. 100 000.—
e) Baunebenkosten:	
Bewilligungen, Gebühren, Beiträge, Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Versicherungen usw.	Fr. 76 000.—
f) Ausstattung:	
Möbel, Beleuchtungskörper, Textilien, Kleininventar etc.	Fr. 288 000.—
Zwischentotal exkl. Bauzinsen	Fr. 3 306 000.—
./.. vom Stadtrat bereits bewilligte Kosten für Projektierung	Fr. 85 000.—
	<u>Fr. 3 221 000.—</u>

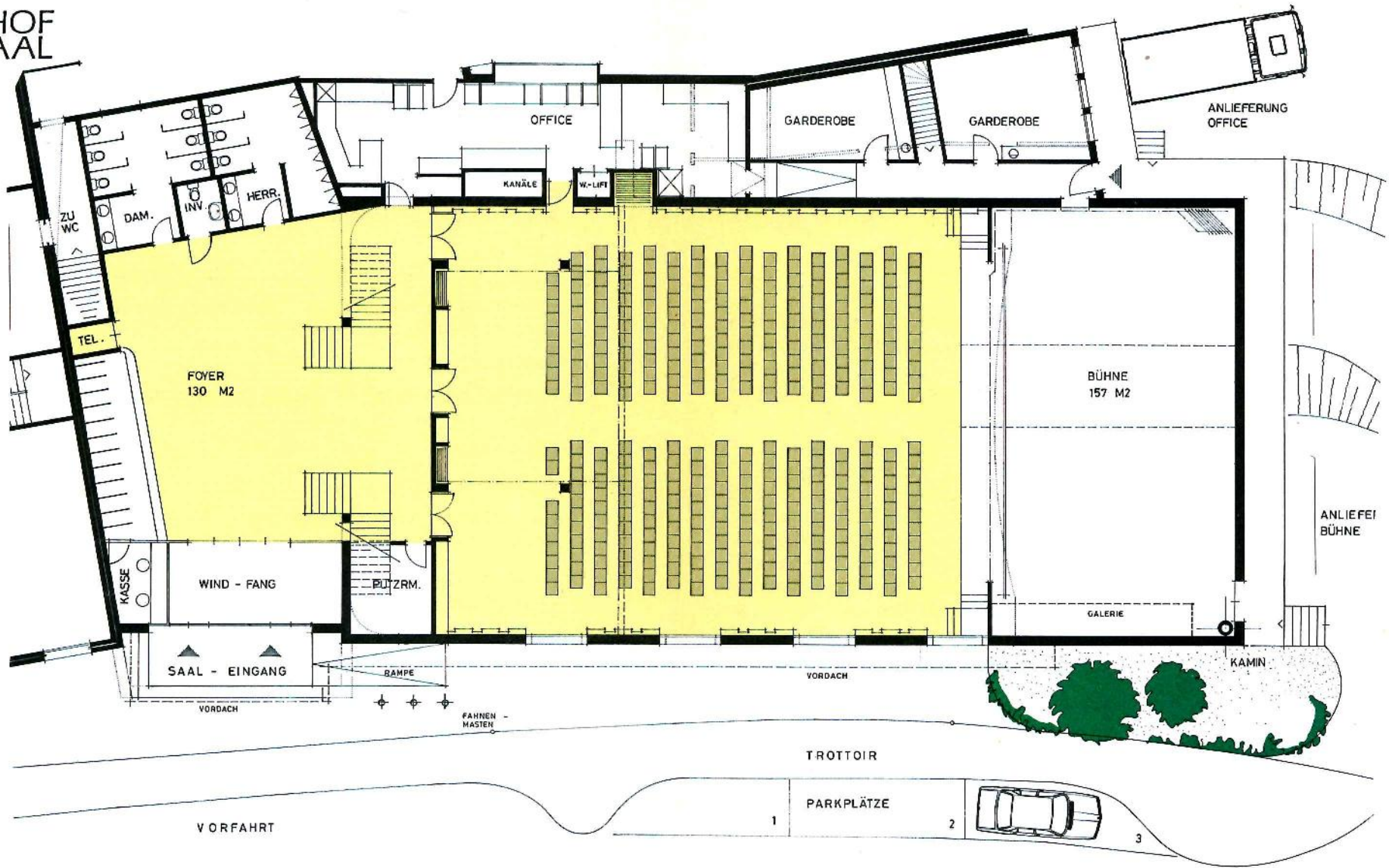
6.2 Gesamtkosten

Gebäudekauf	Fr. 1 750 000.—
Umbau und Sanierung	Fr. 3 221 000.—
Total	<u>Fr. 4 971 000.—</u>

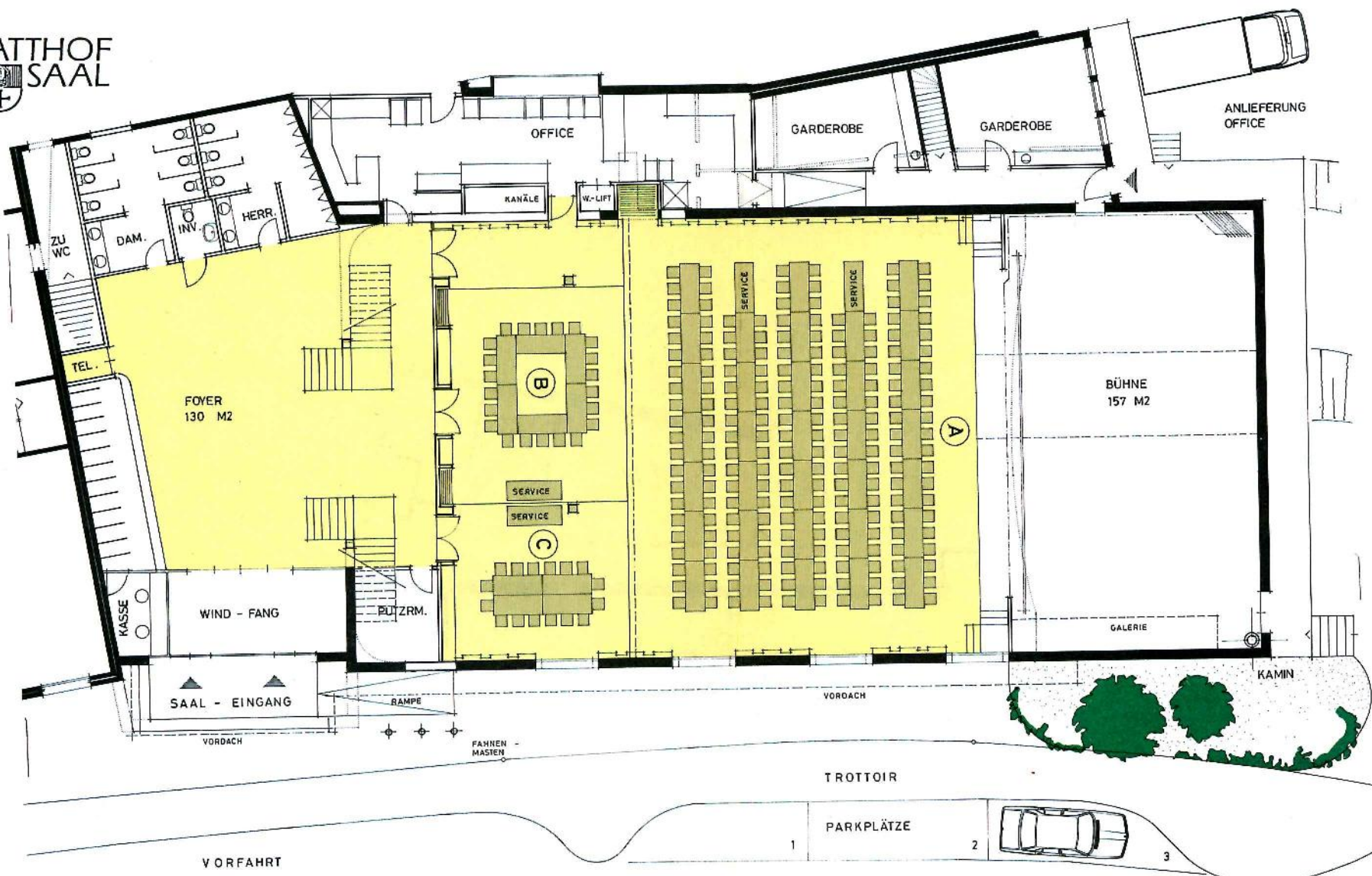
6.3 Betriebskosten

Es ist mit einem Betriebsdefizit zu rechnen. Dieser mutmassliche Verlust beträgt ohne Kapitalverzinsung und Amortisation Fr. 80 000.— bis 100 000.— pro Jahr.





Konzertbestuhlung EG (ohne Galerie) 348 Plätze



Festbestuhlung EG A 198 Plätze B 22 Plätze C 16 Plätze

7. Schlussbemerkungen

Gemäss § 46, Ziffer 8 der Gemeindeordnung liegt der Erwerb des Glatthofsaaes in der Kompetenz des Gemeinderates. Trotzdem vertritt der Stadtrat die Auffassung, dass hierüber ebenfalls der Souverän zu befragen ist. Mit der klaren Trennung von der angrenzenden Glatthofliegenschaft und Begründung einer eigenständigen Liegenschaft für den Saaltrakt sind nämlich verschiedene Umbau- und Anpassungsarbeiten bezüglich der Brandmauern, Heizung, WC-Anlagen etc. notwendig. Diese Kosten sind im vorerwähnten Umbau und Sanierungsprojekt enthalten. Da zudem der heutige Zustand des Saales ohne entsprechende Sanierung eine vernünftige Benützung in Frage stellen würde, soll der Erwerb des Saaltraktes samt Untergeschoss und das Umbau- und Sanierungsprojekt als Einheit behandelt werden.

Gemeinderat und Stadtrat beantragen, dem Erwerb des Glatthofsaaes für Fr. 1750 000. — zuzustimmen, das Projekt für den Umbau und die Sanierung zu genehmigen und den dafür erforderlichen Kredit von Fr. 3221 000. — zu bewilligen.