

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, **26. September 1993**, Ihre Stimme über Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit **Ja** oder **Nein** abzugeben.

Opfikon, 13. Juli 1993

Im Namen des Stadtrates:

Der Präsident: **J. Leuenberger**
Der Schreiber: **E. Tischhauser**

Gemeindeabstimmung vom 26. September 1993

- 1. Bewilligung eines Kredites von Fr. 16 255 000.- für den Umbau und die Erweiterung des Stadthauses, Feuerwehr- und Werkgebäudes**
- 2. Bewilligung eines Kredites von Fr. 2 238 618.- für den Bau der Heilpädagogischen Schule des Bezirks Bülach**

Antrag 1

- 1. Für den Umbau und die Erweiterung des Stadthauses, Feuerwehr- und Werkgebäudes wird ein Kredit von Fr. 16 255 000.- bewilligt.**
- 2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Stand Oktober 1991) und der Bauausführung.**

Antrag 2 (siehe Seite 6)

- 1. Der Kredit für den beim Bau der Heilpädagogischen Schule des Bezirks Bülach auf die Stadt Opfikon entfallende Bruttoanteil von Fr. 2 238 618.- wird bewilligt.**
- 2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Stand 1. April 1992) und der Bauausführung.**

Kurzbericht zum Antrag 1

Das heutige Stadthaus wurde 1959 eingeweiht. In der seinerzeitigen Gemeindeverwaltung waren 16 Mitarbeiter beschäftigt. Heute arbeiten im Stadthaus 60 Angestellte und im vorgelagerten Pavillon 14 Mitarbeiter. Im Jahre 1974 wurde vor dem Stadthaus als Uebergangslösung ein Büro-Pavillon für das Bauamt erstellt. Die räumlichen Verhältnisse sind für die heutige Stadtverwaltung äusserst prekär. Es mussten bereits einzelne Büros ausserhalb des Stadthauses gemietet werden. Der Pavillon ist sanierungsbedürftig und sollte als provisorische Baute längst abgebrochen werden.

Gleichzeitig mit dem Stadthaus wurde auch das Feuerwehr- und Werkgebäude gebaut. Die über dreissigjährigen Gebäude vermögen heute weder die Platzbedürfnisse für die Feuerwehr noch für die Bau- und die Werkabteilung zu erfüllen. Bei der Stützpunktfeuerwehr stehen für zehn Einsatzfahrzeuge lediglich sieben Fahrzeugboxen zur Verfügung. Die techni-

schen Betriebe (Strassenwesen, Gartenbauamt, Elektrizitätswerk und Wasserversorgung) müssen Räumlichkeiten dezentral in der ganzen Stadt als Notlösungen in Anspruch nehmen.

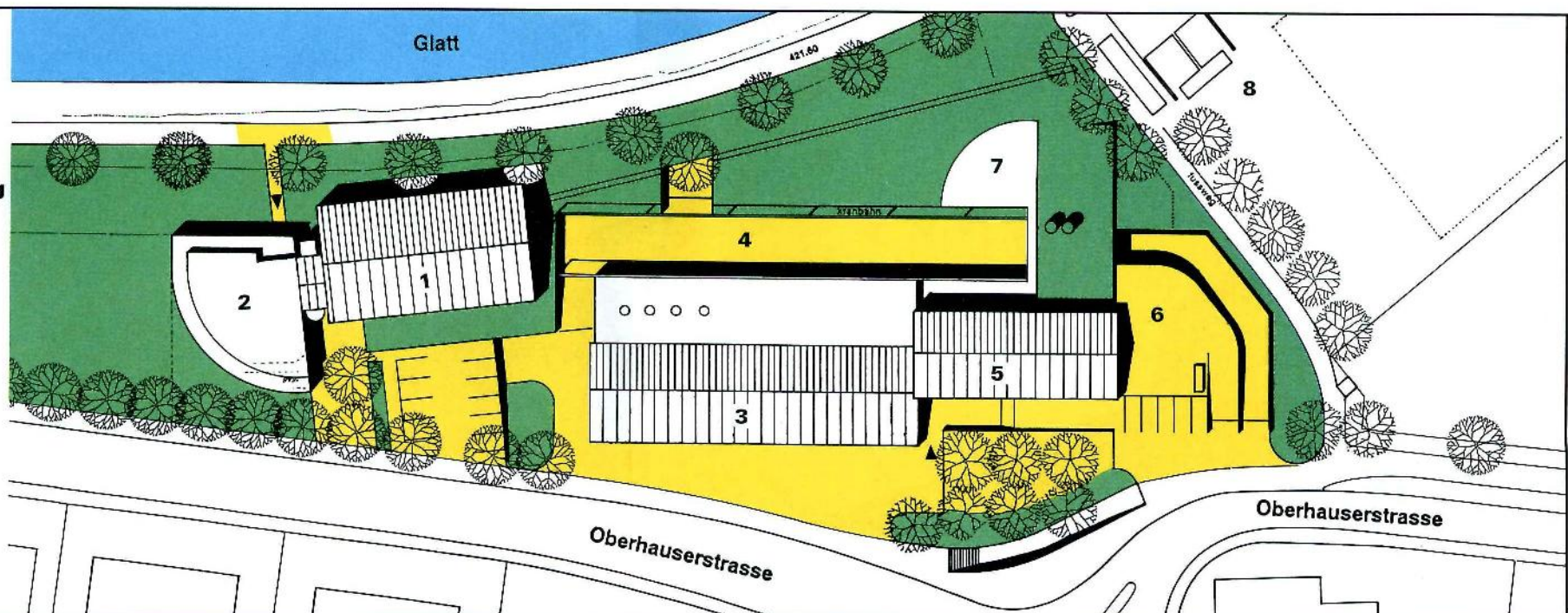
Zwei Kreditvorlagen für ein neues Werkgebäude in der Mühle-gasse sowie im Lärmschutzwall der N20 in Oberhausen fanden in den Jahren 1977 und 1984 keine Zustimmung durch den Gemeinderat.

Ein weiteres Hinausschieben dieser Neu- und Erweiterungs-Bauten ist nicht mehr verantwortbar. Die heutigen Verhältnisse erschweren den Arbeitsablauf unnötig. Zudem muss das Stadthaus ohnehin saniert und renoviert werden. Die gesamten Baukosten betragen 16 255 Mio. Franken. Nach Abzug der Subventionen durch die kantonale Gebäudeversicherung für die Stützpunktfeuerwehr beträgt die Nettobelastung für die Stadt Opfikon ca. 15.13 Mio. Franken.

Der Gemeinderat hat der Vorlage am 7. Juni 1993 mit 28:5 Stimmen zugestimmt.

Situation

- 1 Stadthaus
- 2 Stadthausenerweiterung
- 3 Feuerwehr
- 4 Werkhof
- 5 Wohnhaus mit Hort
- 6 Lagerhof
- 7 Spielplatz Hort
- 8 Schwimmbad-Areal



Weisung

1. Ausgangslage

1.1 Allgemeines

Das Stadthaus an der Oberhauserstrasse wurde im Jahre 1959 zusammen mit dem Feuerwehr- und Werkgebäude erstellt. Das Raumangebot erfüllte anfänglich alle Ansprüche bestens. Mit den steigenden Anforderungen an die Verwaltung, die städtischen Betriebe und die Feuerwehr machten sich zunehmend räumliche Engpässe bemerkbar. Im Jahre 1974 wurde vor dem Stadthaus als provisorische Uebergangslösung ein Büropavillon für das Bauamt errichtet. Die drei nachstehenden Kreditvorlagen, welche die Beschaffung zusätzlicher Raumkapazitäten für die städtischen Betriebe zum Ziele hatten, fanden im Gemeinderat hingegen keine Zustimmung:

- 1977** Mehrzweckhalle an der Mühlegasse
Kredit Fr. 2 460 000.–, Ablehnung 6. Februar 1978
- 1982** Mehrzweckgebäude in Oberhausen, 1. Etappe
Kredit Fr. 9 890 000.–, Rückweisung 6. Dezember 1982
- 1984** Mehrzweckgebäude in Oberhausen (reduziertes Projekt)
Kredit Fr. 6 900 000.–, Ablehnung 2. April 1984.

Das Scheitern der letzten Vorlage gab dem Stadtrat den Anlass, für die Planung und Realisierung der notwendigen städtischen Bauten ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Dieses wurde dem Gemeinderat am 11. Januar 1988 vorgestellt.

In einem ersten Schritt wurden verwaltungsintern die kurz- und mittelfristigen Raumbedürfnisse der verschiedenen Verwaltungsabteilungen erhoben und nach Prioritäten geordnet. Die Vorabklärungen zeigten, dass die aus betrieblichen Gründen angestrebte Zusammenfassung sämtlicher Vorhaben längs der Oberhauserstrasse, d.h. zwischen Stadthaus und dem Badparkplatz, realisierbar ist.

Die im Konzept ausgewiesenen Flächen vermögen die angemeldeten Raumbedürfnisse längerfristig abzudecken. Die Zusammenfassung an diesem zentralen Standort bringt nebst den betrieblichen Vorteilen auch eine wirtschaftlich günstige Lösung.

Die Raumbedürfnisse sind ausgewiesen, und eine Erweiterung der städtischen Bauten drängt sich aus folgenden Gründen heute mehr denn je auf:

1.2 Pavillon (Provisorische Baute)

Der heutige Pavillon vor dem Stadthaus ist sanierungsbedürftig und steht widerrechtlich im Baulinienbereich.

Die Isolierung ist unzureichend und entspricht nicht den Wärmedämmvorschriften der kantonalen Baudirektion. Ebenso werden die Anforderungen der Lärmschutzverordnung nicht eingehalten.

1.3 Stadthaus

Als das Stadthaus 1959 eingeweiht wurde, zählte die Verwaltung 16 Angestellte. Heute arbeiten im Stadthaus (ohne Pavillon) ca. 60 Personen. Durch Umbauten und die zusätzliche Nutzung von Dachgeschoss und Nebenräumen wurde diese maximale Nutzung möglich.

Die Raumverhältnisse im Stadthaus sind je nach Abteilung knapp, bzw. prekär. Ohne Fremdmiete lassen sich die notwendigen Arbeitsplätze nicht bereitstellen. Die betriebswirtschaftlichen Folgen dieser Raumknappheit sind sehr vielseitig. So werden z.B. Arbeitsabläufe, Kommunikation, Personalführung und dadurch auch die Effizienz beeinträchtigt. Allgemein fehlen die erforderlichen Räume für diskrete und vertrauliche Gespräche.

Für die Sozialabteilung steht zu wenig Raum zur Verfügung. Zwei Büros mussten auswärts gemietet werden. Die gegenseitige Information, die Zusammenarbeit und die Personalführung werden dadurch erheblich erschwert.

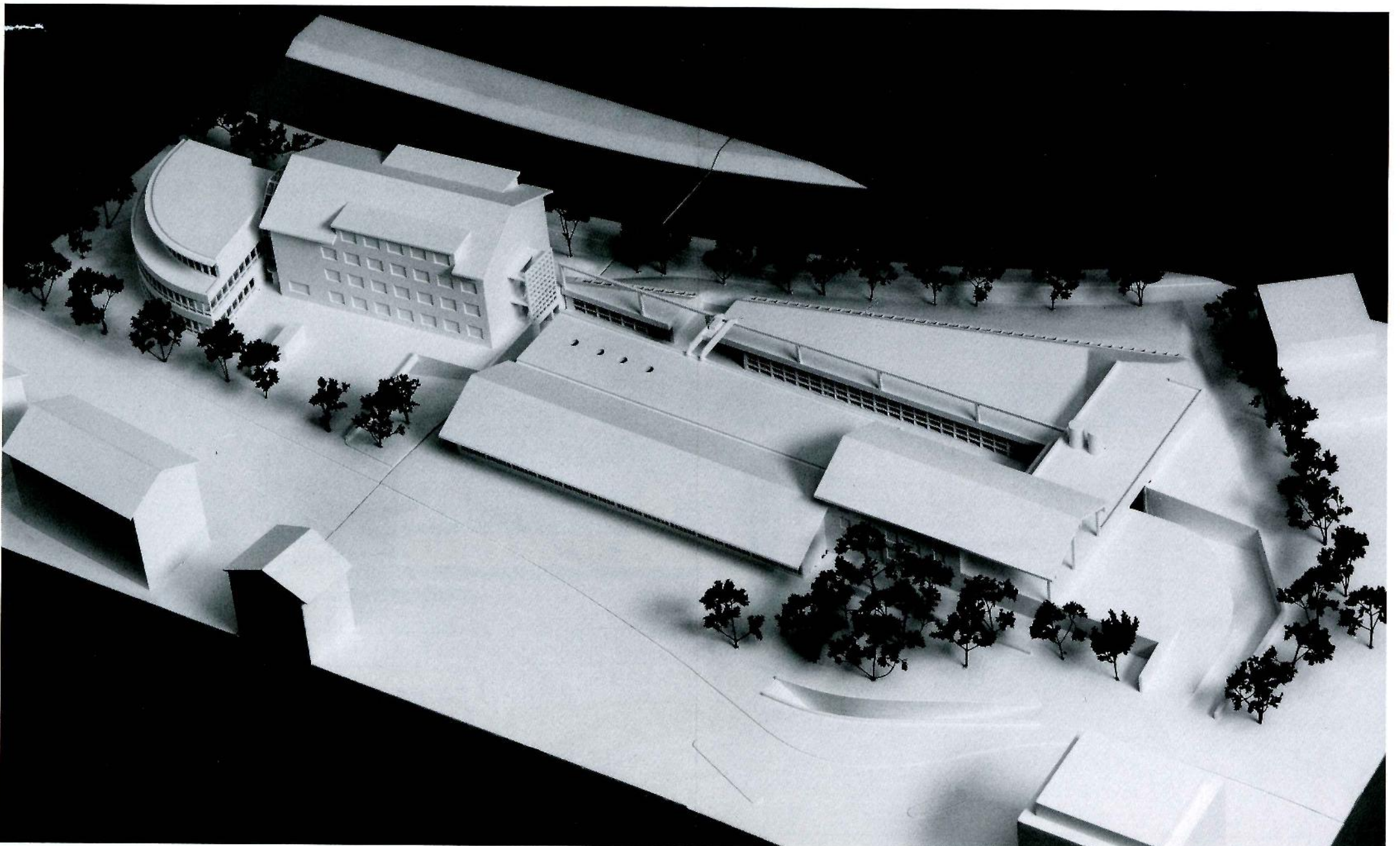
Im Arbeitsamt arbeiten teilweise drei Personen auf engem Raum im gleichen Büro. Die Stempelkontrolle musste ins Untergeschoss verlegt werden. Dies verhindert rationelle Betriebsabläufe. Die Verfügbarkeit der Akten ist unbefriedigend und der Einbezug der EDV kann organisatorisch nur unbefriedigend gelöst werden. Zudem steht kein Raum für ein persönliches Gespräch zwischen dem Arbeitslosen und dem Mitarbeiter des Arbeitsamtes zur Verfügung.

Für das Stadtmann- und Betreibungsamt wurden kürzlich Räumlichkeiten im ZKB-Gebäude an der Schaffhauserstrasse 110 gemietet. Eine Reintegration dieser Abteilung in die Verwaltung ist jedoch erwünscht.

Die vorhandenen Archivräume sind voll genutzt. Bereits werden Akten auswärts gelagert. Materialräume stehen praktisch keine zur Verfügung. Das Büromaterial, Drucksachen und Abstimmungsmaterial werden in Gängen, Nischen und teilweise ausser Haus aufbewahrt. Der jetzige Kaffeeraum genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr. Stauraum für Mobiliar ist nicht vorhanden. Die bestehenden Sitzungszimmer sind durch Behörden, Kommissionen und Arbeitsgruppen oft überbelegt, und es fehlen zusätzliche Räumlichkeiten für Temporäreinsätze, Revisoren, Lehrlinge und Praktikanten sowie Schulung.

Die Gesamtverteidigung (Ziviles Gemeindeführungsorgan) erfordert geschützte Räumlichkeiten (Kommandoposten, Schutzräume). Die bisherigen Räume im Werkhof sind dazu nicht geeignet und genügen den kantonalen Richtlinien nicht mehr.

Modellfoto Ansicht Oberhauserstrasse



1.4 Feuerwehr- und Werkgebäude

A. Feuerwehr

Im Einvernehmen mit den Organen der Feuerwehr und den Behörden hat die kantonale Gebäudeversicherung der Feuerwehr Opfikon im Jahre 1986 die Aufgabe eines kantonalen Feuerwehrstützpunktes übertragen. Die verkehrsmässig zentrale Lage der Stadt Opfikon (N11, N20, Thurgauerstrasse) im Gefahrenbereich des Flughafens Kloten und die vorhandene gute personelle Struktur der Feuerwehr führten zu diesem Entscheid.

Die kantonale Gebäudeversicherung stellt den Stützpunktfeuerwehren unentgeltlich Einsatzmittel und Fahrzeuge für die Stützpunktaufgabe zur Verfügung, die aber uneingeschränkt auch für die Aufgaben einer Ortsfeuerwehr genutzt werden können. Dank dieser grosszügigen Regelung verfügt die Stadt Opfikon heute über modernste, leistungsfähigste Mittel, die aus finanziellen Gründen nie selbst angeschafft werden könnten. Die von der Gebäudeversicherung der Stadt Opfikon zur Verfügung gestellten Fahrzeuge, Geräte und Materialien belaufen sich auf rund 1.9 Mio. Franken.

Bereits heute wird Material, das bei einem Grosseinsatz benötigt wird, in einem gemieteten Lagerraum von ca. 400 m² in der Gemeinde Rüm- lang eingelagert. Damit konnte der erforderliche Raum für das Erstein- satzmaterial (insbesondere für die Stützpunktaufgabe) gewonnen werden.

Für zehn Einsatzfahrzeuge stehen lediglich sieben Fahrzeugboxen zur Verfügung, was zur Folge hat, dass Fahrzeuge wie auch Geräte zum Teil hintereinander bereitgestellt werden müssen.

Im weiteren fehlen:

- eine Wasch- und Reparaturboxe für Fahrzeuge
- Raum für Leiternwagen, Motorspritzen, Schlauchauslegewagen, Kompressor und Transportanhänger
- Werkstatt für Retablierungs-, Unterhalts- und Reparaturarbeiten
- Kommandoraum (kommunale Telefonarmanlage sowie Funkstation)
- Theorie- und Instruktionsraum, Besprechungszimmer
- zeitgemässe Schlauchwasch- und -Trocknungsanlage
- Atemschutzretablierungsraum (bisher provisorisch eingerichtet)
- Abfüllstation für Pressluftflaschen
- Gebindelager (Schaumextrakt, Oelbindemittel, Material etc.)
- WC- und Duschanlage, sowie zeitgemässe Garderoben- und Umkleideräume
- Parkierungsmöglichkeit für Privatfahrzeuge bei Einsätzen.

B. Städtische Werke

Die starke bauliche Entwicklung der Stadt Opfikon erforderte einen umfangreichen Ausbau der Strom- und Wasserversorgungsanlagen.

Nebst den laufenden Netzausbauten fallen dadurch immer mehr Un- terhaltsarbeiten an. Ausserdem stellt sich bei den älteren Anlagen in zunehmendem Ausmass ein Erneuerungsbedarf ein. Zur Bewältigung der Aufgaben wurde die organisatorische und personelle Struktur der städtischen Werke sukzessive den steigenden Anforderungen ange- passt. Die bestehenden Räumlichkeiten im Werkgebäude mussten zu diesem Zweck bis zum äussersten ausgenützt und zusätzlich in ver- schiedenen Stadtliegenschaften Lager und Einstellräume beansprucht werden. Dem handwerklichen Personal stehen heute für die Arbeits- vorbereitung keine geeigneten Arbeitsplätze zur Verfügung. Ebenso fehlen ausreichende Aufenthalts- und Garderobenräume.

Mit Material, Fahrzeugen und Geräten überbelegte Einstellräume, de- zentralisierte Magazine, zu wenig Abstellplätze für die Werkfahrzeuge sowie eine nicht mehr zeitgemässe Werkstatt erschweren jeden ge- ordneten Arbeitsablauf. Die für das Personal unzumutbaren Zustände bedürfen dringend einer Lösung. Die Bereitstellung genügender und zentral gelegener Räumlichkeiten ist unabdingbar.

C. Bauamt (Strassen-, Kanalisationswesen und Gartenunterhalt)

Ähnlich unbefriedigend präsentieren sich die Verhältnisse bei den Un- terhaltsbetrieben der Bauabteilung, d.h. beim Strassenwesen und Gar- tenbauamt. Bedingt durch die bauliche Entwicklung der Stadt sowie durch die Zuweisung zusätzlicher Aufgaben mussten die Betriebe per- sonell erweitert und mit den notwendigen Maschinen und Geräten ausgerüstet werden. Mangels Raumreserven im bestehenden Werk- gebäude musste auf verschiedene andere Standorte ausgewichen werden. An insgesamt acht Standorten befinden sich heute Geräte- und Materialdepots, wobei dem Personal keine zweckmässig einge- richteten Arbeitsplätze für die Arbeitsvorbereitung zur Verfügung stehen. Ebenso fehlen auch hier angemessene Aufenthalts- und Garde- robenräume. Die Arbeitsabläufe und die Betriebsführung sind durch die räumliche Zersplitterung der einzelnen Unterhaltszweige sehr stark erschwert und ineffizient. Abhilfe schafft nur die Zusammenfassung in einem zentralen Werkhof beim Stadthaus.

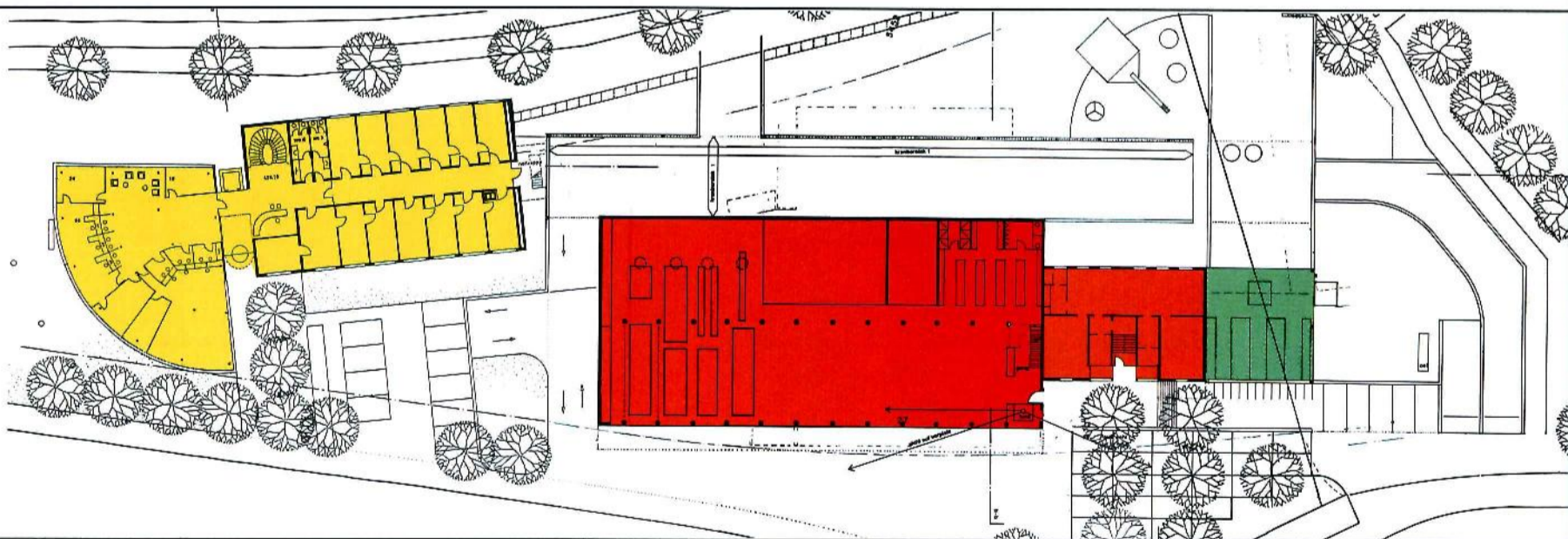
D. Zentralisierung beim Stadthaus

Die zentrale Lage entspricht den Anforderungen an kurze Wege zu den Einsatzorten, sowie an eine optimale Kommunikation zwischen der technischen Leitung im Stadthaus und den ausführenden Organen. Verschiedene technische Einrichtungen, wie Krananlage mit durchge- hender Kranbahn, vorschrittgemässer Autowaschplatz samt Wasch- boxe, Oel- und Chemikalienlager und nicht zuletzt der Werkhof können durch die verschiedenen städtischen Betriebe gemeinsam benützt wer- den. Zudem ist die Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet.

Projektpläne

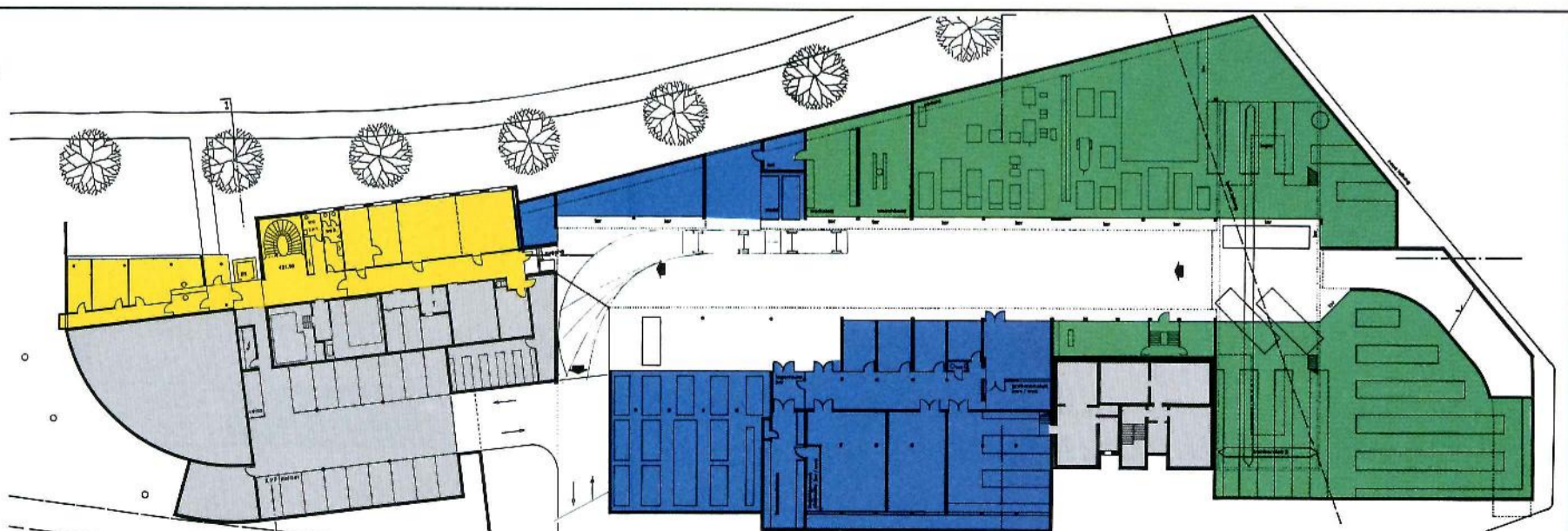
Erdgeschoss-Situation

- Verwaltung
- Feuerwehr
- Wohnhaus mit Hort
- Lager Bauamt



Sockelgeschoss-Situation

- Verwaltung
- Nebenräume, Garage
- Städtische Werke
- Bauamt



2. Projekt

Das vorliegende Projekt ist aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen, den der Stadtrat im Dezember 1988 eröffnete. In der Folge wurden in einer zweiten Stufe drei der eingereichten Projekte weiterbearbeitet.

Die vom Stadtrat eingesetzte Beurteilungskommission kam am 19. Juni 1990 zur Entscheidung, das Projekt «TORRE 2» der Architekten Dachtler und Dr. Nigg weiterbearbeiten zu lassen.

In der Begründung kam die Expertenkommission u.a. zum Schluss, dass es sich um ein landsparendes, städtebaulich einfaches und bezüglich der Betriebsabläufe überzeugendes Projekt handle.

Innert Jahresfrist wurde in enger Zusammenarbeit mit der vom Stadtrat eingesetzten Objektbaukommission das Projekt überarbeitet und die Kosten ermittelt.

Die Spezialkommission des Gemeinderates überprüfte das Projekt in Bezug auf den Bedarfsnachweis und mögliche Kostenverminderungen. Die vorgeschlagenen Redimensionierungsmaßnahmen wurden in einer nochmaligen Projekt- und Kostenüberarbeitung berücksichtigt.

2.1 Projektbeschreibung

Der Gesamtkomplex «Städtische Bauten» berücksichtigt den angrenzenden Grün- und Erholungsraum und nutzt das zur Verfügung stehende Grundstück bestmöglich aus. Von den heute bestehenden Gebäuden werden das Stadthaus, das Feuerwehr- und das Kinderkripengebäude in die Erweiterung integriert, der Bauamt-Pavillon und das Haus «Morgensonne» sollen abgebrochen werden.

Der sektorförmige Neubau der Stadthaus-Erweiterung wird durch einen gelenkartigen Vertikalkern mit dem bestehenden Stadthaus verbunden. Beide Baukörper sind Ausdruck ihrer Zeit und werden zu einer massstäblichen Gesamtheit in Erscheinung und Nutzung zusammengefasst.

Das Stadthaus wird über einen grosszügigen Vorplatz erschlossen. Im Erdgeschoss sind die publikumsintensiven Bereiche wie z.B. Einwohnerkontrolle und Sozialamt angeordnet. Im Sockelgeschoss sind die Büros der Polizei, die Pflichtschutzplätze und ein minimales Parkplatzangebot vorgesehen. In den Obergeschossen des bestehenden Stadthauses wurden die Raumzuordnungen möglichst belassen, in der Stadthaus-Erweiterung finden die gut belichteten Räumlichkeiten des Bauamtes, Stadtrats-Sitzungszimmer sowie der Personalaufenthalt Platz.

Sämtliche Räume der Werke, des Strassenwesens und des Gartenbauamtes liegen an der zentralen Erschliessungsachse im Sockelgeschoss. Dadurch ist es möglich, einen grossen Teil der neu zu erstellenden Bauvolumen als Baukörper kaum in Erscheinung treten zu lassen, da die Dächer dieser Unterniveaubauten weitgehend begrünt werden können.

Die Erweiterung der Feuerwehr in Richtung bestehendes Stadthaus bindet die beiden Hauptbauwerke städtebaulich zusammen. Die Zu- und Wegfahrten zum Werkhof sind vom Feuerwehr-Vorplatz getrennt.

2.2 Raumprogramm

A. Erweiterungsbau des Stadthauses

Im Erweiterungsbau des Stadthauses werden folgende Räume untergebracht:

Sockelgeschoss

- Polizeiabteilung
- Personalschutzraum für 39 Personen
- ZGO (Ziviles Gemeindeführungsorgan)
- Unterniveaugarage

Erdgeschoss

- Einwohnerkontrolle
- Steueramt
- Zivilstandsamt
- Sektionschef
- Polizeisekretär

1. Obergeschoss

- Bauamt

2. Obergeschoss

- Sitzungszimmer des Stadtrates
- Trauzimmer
- Personalaufenthaltsraum-Cafeteria

B. Bestehendes Stadthaus

Im bestehenden Stadthaus werden Anpassungsarbeiten zur Erfüllung des Raumprogrammes notwendig. Neben diesen Arbeiten sollen auch die Elektro-, Heizungs- und Sanitäreinrichtungen angepasst oder erneuert werden.

Folgende Räume befinden sich im bestehenden Stadthaus:

Sockelgeschoss

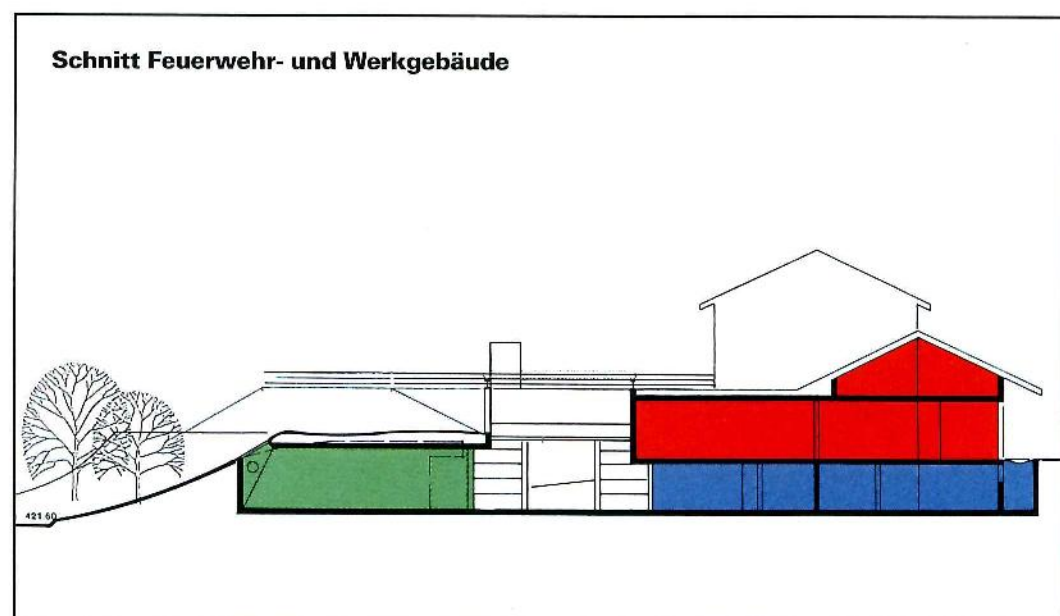
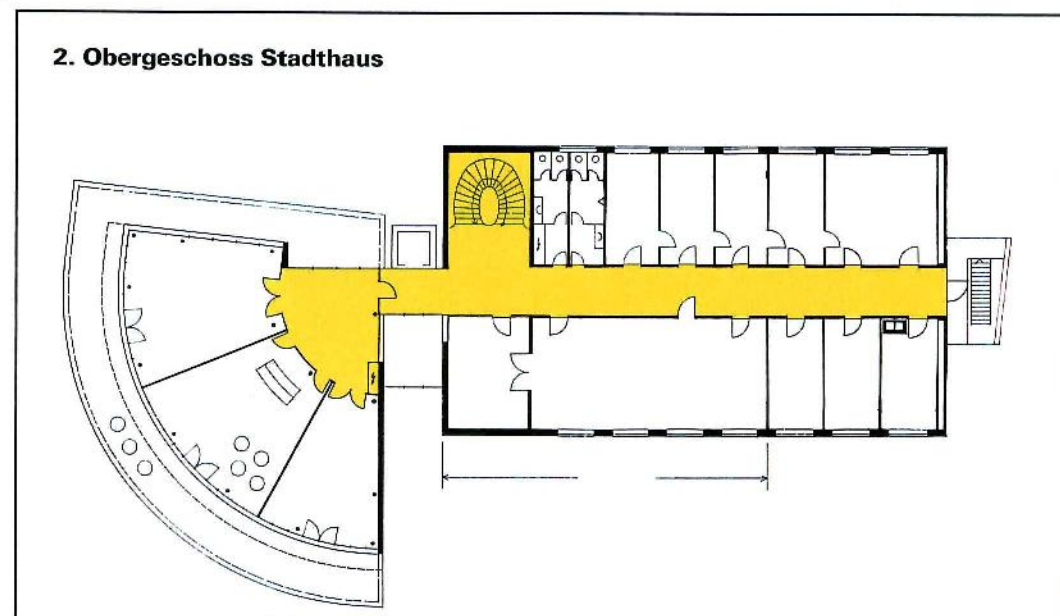
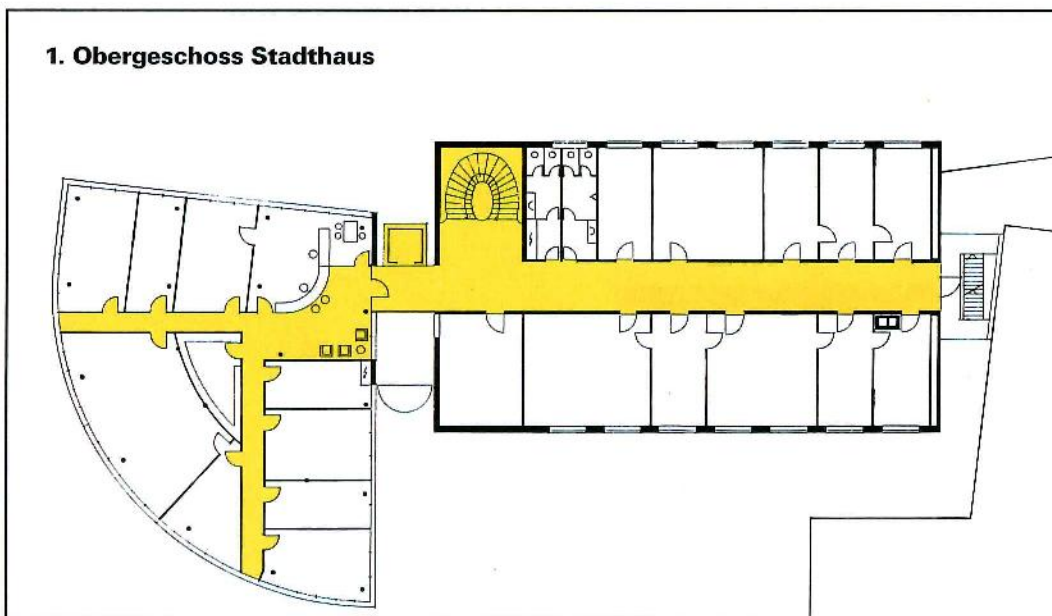
- Archiv- und Installationsräume
- EDV-Abteilung
- Sitzungs- und Schulungsraum – Aktenauflage Gemeinderat

Erdgeschoss

- Sozialamt
- Betriebsamt

1. Obergeschoss

- Präsidialabteilung
- Gesundheitsabteilung



2. Obergeschoss

- Liegenschaftenverwaltung
- Finanzverwaltung
- Raumreserve 130 m²

3. Obergeschoss

- Städtische Werke
- Raumreserve 110 m²

Im Stadthaus sowie in der Stadthausenerweiterung sind insgesamt 85 Arbeitsplätze geplant. Der durchschnittliche Raumbedarf pro Arbeitsplatz beträgt 18.3 m². An Reserveflächen werden 240 m² ausgewiesen. In diesen können bis zur Eigennutzung regionale Institutionen eingemietet werden. Zudem können weitere Sitzungsräume bereitgestellt werden.

C. Feuerwehr- und Werkgebäude

Durch die Erweiterung des Feuerwehr- und Werkgebäudes wird die nutzbare Raumfläche von ca. 1350 m² auf total ca. 4000 m² erhöht (ohne unausgebaute Dachräume von ca. 150 m²). Die Gesamtfläche teilt sich wie folgt auf:

Werke

Werkstätten, Büros, Fahrzeugeinstellhalle, Materiallager, total ca. 900 m²

Gartenbauamt

Einstellhalle für Maschinen und Fahrzeuge, Materiallager, Garderoben und Aufenthaltsräume, total ca. 850 m²

Strassenwesen

Einstellhalle für Maschinen und Fahrzeuge, Materiallager, Aufenthalts- und Garderobenraum, total ca. 900 m²

Feuerwehr

Fahrzeughalle, Materiallager, Theorieraum, Garderobenräume, total ca. 1350 m².

Die Aussenanlagen umfassen einen Zufahrtshof von ca. 1100 m², einen Lagerhof von rund 400 m² (inkl. gedecktem Lager) sowie offene Parkplätze für Personal und Feuerwehrleute.

D. Parkierung

In der Tiefgarage des Stadthauses werden insgesamt 16 Parkplätze erstellt. Davon sind 2 für die Polizei reserviert. 14 Parkplätze stehen für Besucher und Personal zur Verfügung. Weitere 10 öffentliche Parkplätze werden vor dem Stadthaus erstellt. Damit wird das heutige Parkplatzangebot für Besucher in etwa verdoppelt. Zudem werden für Besucher des Stadthauses und für Mitarbeiter Mofa- und Veloabstellplätze erstellt.

2.3 Energiesystem

Als Wärmeeerzeugungsanlage wurden sechs Lösungen untersucht. Gewählt wurde eine bivalente Sohlen/Wasserwärmepumpenanlage (SW-WP) mit zusätzlichem Gasheizkessel. Diese Anlage weist gegenüber einer konventionellen Gasheizung Mehrkosten von Fr. 215 000.- auf, ist jedoch wesentlich umweltfreundlicher, da der Gasverbrauch um ca. 60% gesenkt wird.

3. Baukosten

In Berücksichtigung der ausgewiesenen Dringlichkeit für die Stadthausenerweiterung und die Erstellung eines neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes kann eine etappenweise Realisierung, die eine Zeitspanne von ca. zehn Jahren beinhalten würde, nicht verantwortet werden. Die nun unaufschiebbare Realisierung ist auch daraus ersichtlich, dass wie unter Ziffer 1 erwähnt, die ersten Kreditvorlagen bis ins Jahr 1977 zurückgehen. Bei einer gleichzeitigen Erstellung der Bauten können wesentliche Einsparungen durch günstigere Arbeitsvergebungen, u.a. durch höhere Rabatte, erreicht werden. Zudem ist zu erwarten, dass auch in den nächsten Jahren die Preise im Baugewerbe unter dem normalen Niveau liegen werden, so dass eine spätere Realisierung auch höhere Baukosten zur Folge hätte. Im übrigen sollte sich die öffentliche Hand antizyklisch verhalten und mit entsprechenden Bauaufträgen einen Beitrag zur Unterstützung der rezessionsgeplagten Bauindustrie leisten. Gegen eine etappenweise Erstellung spricht auch der Umstand, dass die Baustelle im Zentrum der Gemeinde liegt und eine jahrelange Baustelle mit Rücksicht auf die Nachbarschaft nicht opportun erscheint.

Kostenstand 1. Oktober 1991 (Index 119.3)

Stadthaus-Umbau und -Erweiterung	Fr. 8 405 000.-
Feuerwehr- und Werkgebäude	Fr. 7 850 000.-
Bruttokosten Gesamtvorlage	Fr. 16 255 000.-

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Position	Umbau u. Erweit. Stadthaus	Feuerwehr-/Werkgebäude	Total
1 Vorbereitungsarb.	Fr. 400 000.-	Fr. 300 000.-	Fr. 700 000.-
2 Gebäude	Fr. 7 200 000.-	Fr. 6 000 000.-	Fr. 13 200 000.-
3 Betriebseinrichtungen	Fr. --	Fr. 415 000.-	Fr. 415 000.-
4 Umgebung	Fr. 370 000.-	Fr. 675 000.-	Fr. 1 045 000.-
5 Baunebenkosten / Übergangskonten	Fr. 285 000.-	Fr. 240 000.-	Fr. 525 000.-
9 Ausstattung	Fr. 150 000.-	Fr. 220 000.-	Fr. 370 000.-
Total	Fr. 8 405 000.-	Fr. 7 850 000.-	Fr. 16 255 000.-

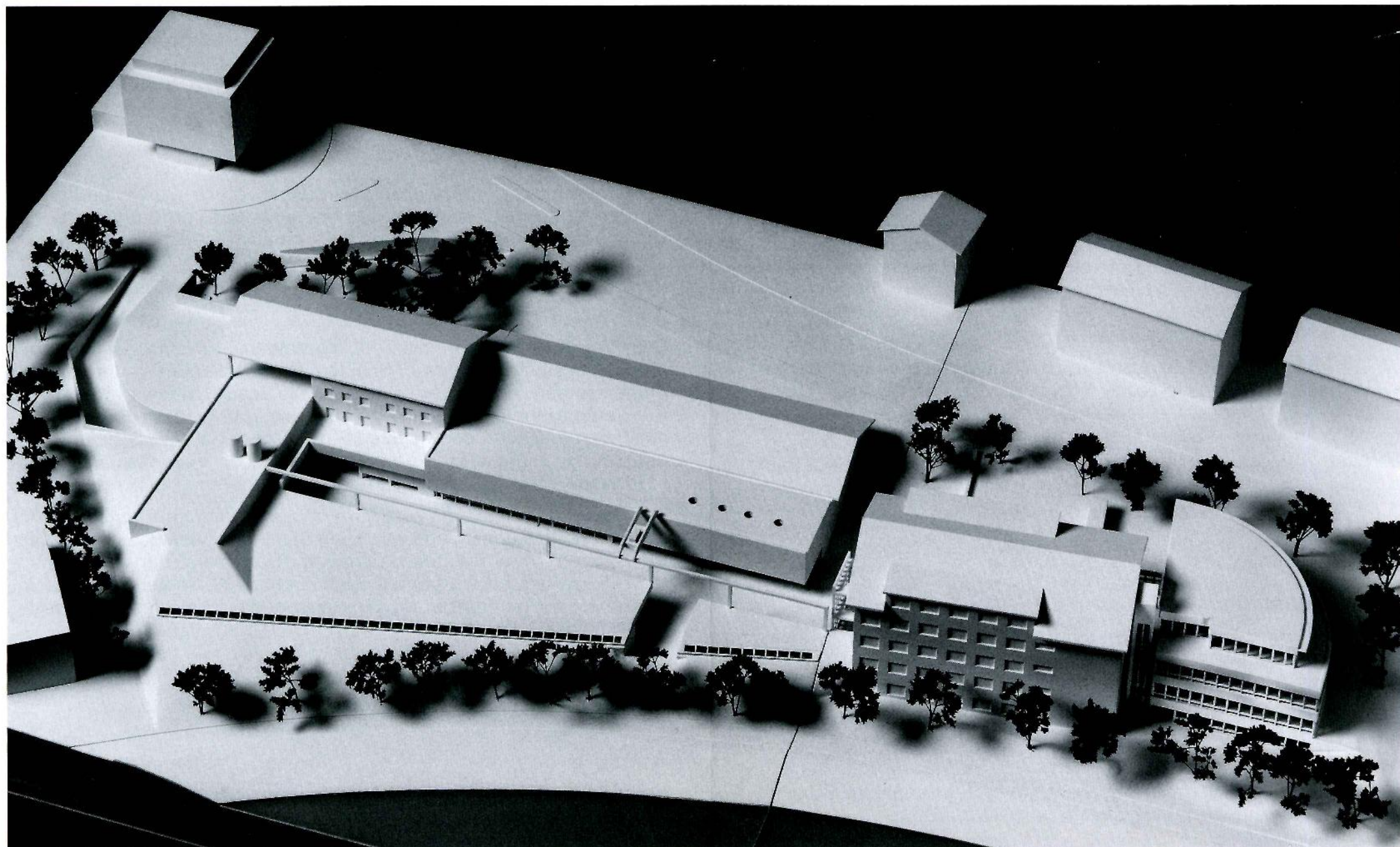
Die Kostenschätzungen basieren auf dem Projekt und dem Baubeschrieb. Unter Beizug der Spezialisten in Bereich Rohbau und Haustechnik wurden die massgebenden Arbeitsgattungen erfasst. Die daraus resultierenden Kosten können als verbindliches Kostendach verwendet werden.

Gemäss Angaben der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich kann für die Stützpunkt- und Ortsfeuerwehr mit Subventionen von ca. Fr. 1 100 000.- und für die in der Vorlage enthaltene alternative Energieerzeugung ca. Fr. 25 000.- gerechnet werden. Somit ergeben sich Nettobaukosten von ca. Fr. 15 130 000.-.

Bauzeit

Bei Annahme der Vorlage kann mit einem Baubeginn Mitte 1994 und einer Bauzeit von zwei Jahren gerechnet werden.

Modellfoto Ansicht Glattseite



4. Finanzielle Konsequenzen

Die Investitionskosten für den Umbau und Erweiterung Stadthaus, Feuerwehr- und Werkgebäude sind im Finanzplan der Stadt Opfikon enthalten. Die hauptsächlichsten Kosten verteilen sich auf die Jahre 1994 bis 1996. Die durchschnittlichen jährlichen Zins- und Amortisationskosten werden sich auf ca. 1.5 Mio. Franken belaufen.

Die ausgewogene Vorlage ist Bestandteil mehrerer grösserer Investitionsvorhaben (Alterszentrum, Lärmschutz: Autobahn, Bahnlinien). Diese sind im langfristigen Finanzplan berücksichtigt.

5. Die Beratung im Gemeinderat

Generell wird die Vorlage als überzeugend, dringend und ausgewiesen bezeichnet. In der heutigen Wirtschaftslage sei ein antizyklisches Verhalten seitens der Öffentlichkeit angebracht. Bei der Realisierung müsste vor allem das einheimische Gewerbe berücksichtigt werden. Eine Minderheit befürchtet, dass die gleichzeitige Realisierung des Stadthausprojektes mit der Erweiterung des Feuerwehr- und Werkgebäudes sowie des noch in der Planung befindlichen Alterszentrums aufgrund der heutigen Finanzlage nicht zu verkräften sei.

Anträge über eine Etappierung sowie Verzicht auf die Unterniveaugarage werden klar verworfen. Das vorliegende Projekt wird mit 28 Ja- gegen 5 Nein-Stimmen angenommen.

6. Schlussbemerkungen

Die Raumbedürfnisse für die Erweiterung der städtischen Bauten sind klar ausgewiesen und dringend notwendig. Der zentrale Standort ist vorteilhaft und bringt betriebliche Vorteile.

Bei einer Nichtrealisierung von Stadthaus-, Feuerwehr- und Werkgebäude-Erweiterung drängen sich dringende Sanierungskosten für Wärmezeugung, Heizungsverteilung, Sanitär- und Elektroanlagen im Betrage von ca. Fr. 1 150 000.– auf.

Fremd-Einmietungen von weiteren städtischen Abteilungen, wie z.B. das Bauamt, würden unumgänglich und wären mit hohen wiederkehrenden Kosten verbunden.

Die Möglichkeit, heute günstig zu bauen sowie betriebliche Gründe sprechen für die Realisierung der Erweiterungsbauten am jetzigen Standort und in einem Zuge.

7. Antrag

Gemeinderat und Stadtrat beantragen, der Vorlage zuzustimmen.

Antrag 2

1. Der Kredit für den beim Bau der Heilpädagogischen Schule des Bezirks Bülach auf die Stadt Opfikon entfallende Bruttoanteil von Fr. 2 238 618.– wird bewilligt.

2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Stand 1. April 1992) und der Bauausführung.

3. Kosten

Die Gesamtbaukosten des Projektes betragen gemäss Kostenvoranschlag des Architekturbüros Bernhard Winkler AG, Zürich, brutto Fr. 16 140 000.–. An diese Kosten leistet der Kanton einen Beitrag von Fr. 240 000.–. Nach Abzug des Beitrages der Primarschule Winkel an die Turnhalle von Fr. 1 602 000.– und der zu erwartenden Subventionen durch das Bundesamt für Sozialversicherung von Fr. 2 798 000.– belaufen sich die Nettokosten für den Zweckverband auf Fr. 11 500 000.–. Der Bruttobetrag wird gemäss Kostenverteilungsschlüssel auf die 24 Verbandsgemeinden aufgeteilt. Der Anteil der Stadt Opfikon beläuft sich gemäss Finanzkraftindex, gültig ab 1. Januar 1993, auf 13.87% oder brutto Fr. 2 238 618.–.

Davon sind 1992 bereits Fr. 90 300.– als Beitrag zu den Projektierungskosten geleistet worden.

4. Betriebskostenschätzung

Bei einer Belegung mit 45 Kindern beträgt der Gemeindeanteil an die geschätzten jährlichen Betriebskosten für Opfikon Fr. 50 171.50 und zusätzlich Fr. 4 015.– pro Kind aus Opfikon.

5. Termine

Nach Abschluss der Bewilligungsverfahren durch die politischen Instanzen ist der Baubeginn auf das Frühjahr 1994 vorgesehen. Der Bezug des Neubaus soll auf Anfang des Schuljahres 1995/96 erfolgen.

6. Zusammenfassung

Das Projekt hat primär das Ziel, die beiden in Provisorien untergebrachten Heilpädagogischen Schulen des Bezirks Bülach unter einem gemeinsamen Dach zu vereinen. Die neue Schule wird als Tagesschule für die Betreuung und Schulung von geistig behinderten Kindern erstellt. Entsprechend den neusten Entwicklungen in der Schulung von behinderten Kindern ist die nötige Infrastruktur eingeplant, um auch mehrfach- und schwerbehinderte Kinder aufnehmen zu können.

Das Bauvorhaben hat die Zustimmung der zuständigen Instanzen, der Erziehungsdirektion und der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich sowie des Bundesamtes für Sozialversicherungen gefunden. Die aufgeführten Subventionen sind am 16. September 1992 anlässlich einer gemeinsamen Beurteilung des Projektes in Aussicht gestellt worden.

Der Gemeinderat stimmte der Vorlage am 10. Mai 1993 ohne Diskussion einstimmig zu und genehmigte den Kredit.

7. Antrag

Gemeinderat und Stadtrat beantragen, der Vorlage zuzustimmen.

Bericht (siehe auch separate Weisung des Zweckverbandes)

1. Ausgangslage

Die Schulgemeinden sind gesetzlich verpflichtet, Kinder, die ihrer Behinderung wegen den Unterricht weder in einer Normal- noch in einer Sonderklasse besuchen können, in einer Sonderschule zu fördern. Sie müssen für jene Kostenanteile aufkommen, welche nicht von der Invalidenversicherung abgedeckt sind.

Im Bezirk Bülach werden zwei Heilpädagogische Schulen geführt. In Bülach werden derzeit 16 und in Kloten 23 Kinder unterrichtet. Während in Bülach die von der Primarschulgemeinde gemieteten Räume nur noch für eine beschränkte Zeit verfügbar sind, kann die in einem 23jährigen Provisorium untergebrachte Schule in Kloten baulich nicht voll befriedigen und auch nicht erweitert werden.

Zum Bau einer Sonderschule in Winkel-Rüti wurde daher der Zweckverband «Heilpädagogische Schule Bezirk Bülach» gegründet. Am 8. April 1991 hat der Gemeinderat den Beitritt Opfikons zum Zweckverband und dessen Statuten einstimmig gutgeheissen.

Die Delegiertenversammlung des Zweckverbandes legt nun das Bauprojekt vor und beantragt den Zweckverbandsgemeinden, die entsprechenden Bruttoinvestitionsanteile zu bewilligen.

2. Raumprogramm

Das Raumprogramm basiert auf dem «Richtprogramm für Invalidenbauten» des Amtes für Bundesbauten und des Bundesamtes für Sozialversicherungen vom 1. Juli 1978 (Stand 1. Mai 1987).

Das Schulhaus ist für maximal 45 Kinder konzipiert. Die Turnhalle ist für eine gemeinsame Benützung durch die HPS und die Primarschule Rüti-Winkel vorgesehen.

Ueber das detaillierte Raumprogramm gibt die separate Weisung des Zweckverbandes vom 26. November 1992 Auskunft.