



Abstimmungs- vorlage

Sehr geehrte Stimmberechtigte

Sie werden eingeladen, die Vorlage zu prüfen und am Abstimmungstag, 28. September 1997, Ihre Stimme über die Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit **Ja** oder **Nein** abzugeben.

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Ihnen, die Vorlage für den Umbau und die Erneuerung des Hochhauses anzunehmen.

Der Stadtrat empfiehlt, den Zusatzantrag ebenfalls anzunehmen.
Der Gemeinderat empfiehlt die Ablehnung des Zusatzantrages.

Opfikon, 24. Juni 1997

Herzlichen Dank für Ihr Interesse.

Mit freundlichem Gruss
Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: **J. Leuenberger**
Der Schreiber: **H. R. Bauer**

Gemeindeabstimmung vom 28. September 1997

Umbau und Erneuerung des Hochhauses der Alterssiedlung Gibeleich

Antrag

Bewilligung eines Bruttokredites von Franken 6'850'000.- für den Umbau und die Erneuerung des Hochhauses der Alterssiedlung Gibeleich.

Zusatzantrag

Bewilligung eines Bruttokredites von Franken 1'380'000.- für verglaste Balkone im Hochhaus der Alterssiedlung Gibeleich.

Kurzbericht zu den Anträgen

Wie ist es heute?

Das Hochhaus wurde 1969 erstellt. In den sieben Normalgeschossen stehen insgesamt 49 Einzimmerwohnungen à 28 m² mit Küche und WC und sieben Zweizimmerwohnungen à 47 m² mit Küche und WC zur Verfügung. Im Attikageschoss befinden sich eine Einzimmerwohnung à 30 m² mit Küche, WC und Sitzbadewanne sowie eine Zweizimmerwohnung mit Küche, WC und Sitzbadewanne. Auf jeder Etage wurde 1985 eine Gemeinschaftsdusche eingebaut. Im Keller sind drei Bäder untergebracht.

Weshalb ein Umbau?

Die Ansprüche an Wohnraum haben sich in den letzten 25 Jahren erheblich geändert. So ist es heute selbstverständlich, dass jede Wohnung über eine eigene Dusche oder ein eigenes Bad verfügt. Auch an die zur Verfügung stehende Wohnungsfläche werden heute höhere Ansprüche gestellt. Dies bewog den Stadtrat, die Möglichkeiten für einen Umbau abzuklären. In der Abstimmungsvorlage für den Neubau/Umbau der Alterssiedlung zu einem Alterszentrum wurde darauf hingewiesen, dass der Umbau des Hochhauses Gegenstand einer separaten Kreditvorlage sein wird.

Wie soll es werden?

Das vorliegende Projekt sieht nun, unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestruktur mit Tragwänden von 4.80 m, eine optimale Umbauvariante vor: Auf den sieben Normalgeschossen sollen je zwei 1 1/2-Zimmerwohnungen und drei 2-Zimmerwohnungen mit je einer Küche und WC/Dusche erstellt werden. Im Attikageschoss entstehen eine 1-Zimmerwohnung und eine 2-Zimmerwohnung mit je einer Küche und WC/Dusche und je einer Dachterrasse. Der Umbau zugunsten von mehr Komfort hat eine Reduktion der Anzahl Wohnungen von bisher 58 auf 37 Wohnungen zur Folge. Im Erdgeschoss wird der Aufenthaltsraum in einen «Raum der Stille» umgebaut, der für die individuelle Benutzung und für Gottesdienste aller Konfessionen zur Verfügung steht. Die Attraktivität der Wohnungen soll mit einem vorgehängten, verglasten Balkon gesteigert werden.

Was wird der Umbau kosten?

Die Umbaukosten für 37 Wohnungen ohne verglaste Balkone betragen	Fr. 6'850'000.00
Die Kosten für die verglasten Balkone betragen	Fr. 1'380'000.00
Total Baukosten	Fr. 8'230'000.00

Die Mieten werden nach dem Umbau pro m² von ca. Fr. 11.— auf ca. Fr. 19.— steigen. Die Bruttorendite auf dem investierten Kapital beträgt somit ohne Balkone 6,33% und mit Balkonen 5,52%.

Mit welchen Folgekosten ist zu rechnen?

Gemäss Artikel 37 des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt beträgt der Richtwert der jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibung mit Verzinsung) 10% der Nettoamortisation. Die durchschnittlichen Zins- und Amortisationskosten werden sich auf ca. Fr. 700'000.— bis Fr. 800'000.— belaufen, welche durch den Ertrag aus den Mietzinsen entsprechend reduziert werden.

Wie steht es mit dem Zeitplan?

Um Kosten zu sparen, werden den Mieterinnen und Mietern des Hochhauses im Alterszentrum Ersatzunterkünfte zur Verfügung gestellt. Somit ist die Planung an Termine gebunden. Die Baueingabe für das Ausführungsprojekt ist auf Januar 1998 geplant und der Bezug des umgebauten Hochhauses ist Ende 1999 vorgesehen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat bewilligte den erforderlichen Bruttokredit für den Umbau und die Erneuerung des Hochhauses mit einem Stimmenverhältnis von 30 zu 1. Den Bruttokredit für die verglasten Balkone lehnte er mit 19 zu 10 Stimmen ab. Dieser Entscheid wurde mit finanziellen Überlegungen begründet. Einerseits sind es die zusätzlichen Investitionskosten, andererseits sind es die Auswirkungen auf den Mietzins, welche die Mehrheit des Gemeinderates zu einer Ablehnung des Zusatzantrages bewog.

Weisung

1. Ausgangslage

Das Hochhaus der Alterssiedlung Gibeleich wurde 1969 in Betrieb genommen. Es besteht folgendes Wohnungsangebot:

- auf den 7 Normalgeschossen je
- 7 Einzimmerwohnungen à 28 m² mit Küche und WC/Lavabo
 - 1 Zweizimmerwohnung à 47 m² mit Küche und WC/Lavabo

- und 1 Attikageschoss mit
- 1 Einzimmerwohnung à 30 m² mit Küche, WC/Lavabo und Sitzbadewanne
 - 1 Zweizimmerwohnung à 42 m² mit Küche, WC/Lavabo und Sitzbadewanne und Dachterrasse

Die Wohnungen sind nicht rollstuhlgängig.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Aufenthaltsraum, der allgemein genutzt werden kann, und im Untergeschoss stehen Keller, sowie drei Räume mit Badewannen zur Verfügung.

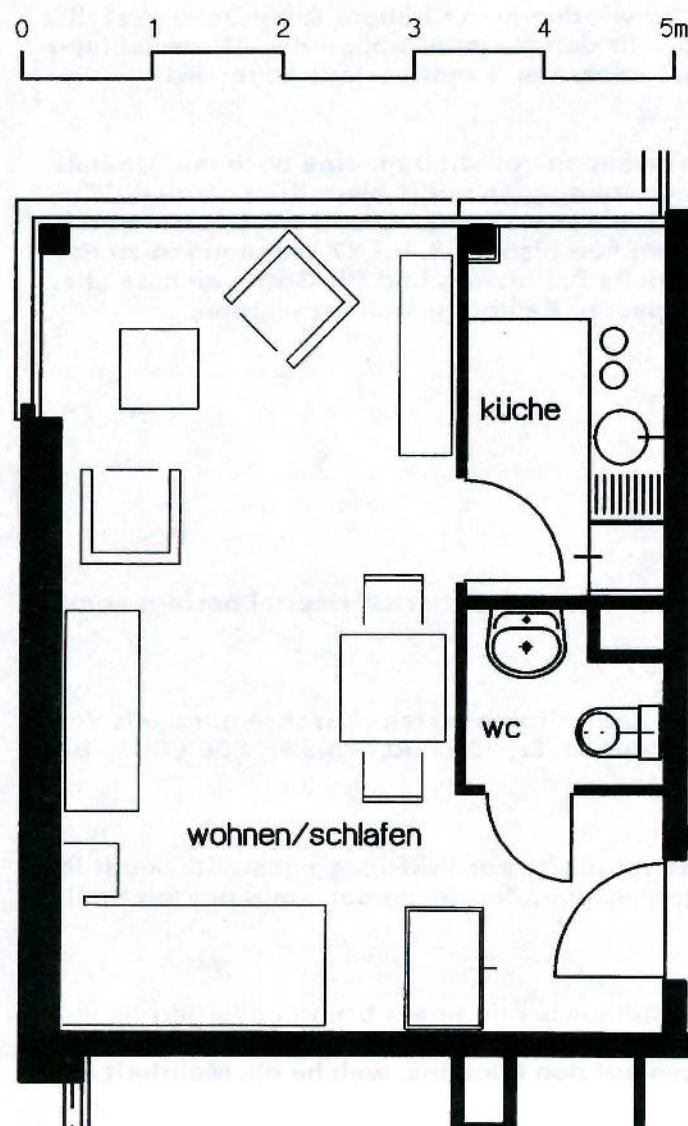
1985 wurde auf jeder Etage eine Gemeinschaftsdusche eingebaut.

Die Ansprüche an Wohnraum haben sich in den letzten 28 Jahren erheblich geändert. Insbesondere der Mangel an einem eigenen Badezimmer und die zu kleine Raumgrösse im Wohn- und Schlafbereich und in der Küche veranlassten den Stadtrat, die Möglichkeiten für einen Umbau abzuklären.

Bereits in der Abstimmungsvorlage für den Umbau/Neubau des Alterszentrums wurde darauf hingewiesen, dass der Stadtrat den Umbau des Hochhauses plant, dies aber Gegenstand einer separaten Kreditvorlage sein werde.

Die Abklärungen von Fachleuten ergab, dass die Bausubstanz des fast dreissigjährigen Gebäudes intakt ist und ein Abbruch nicht zu verantworten wäre. Der Auftrag an die Planer lautete demnach, Möglichkeiten für einen sinnvollen Umbau und Erneuerung des bestehenden Hochhauses zu erarbeiten. Mit möglichst geringen Eingriffen sollten Wohnungen realisiert werden, die den heutigen Bedürfnissen in bezug auf Raumgrösse und eigener Dusche gerecht werden.

Heutige Wohnungen
1-Zimmerwohnung à 28 m²



2. Das Projekt

Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestruktur mit Tragwänden im Abstand von 4,80 m hat sich folgende Umbauvariante als optimal herauskristallisiert.

2.1 Wohnungen

Anstelle der bisherigen sieben Einzimmerwohnungen und einer Zweizimmerwohnung auf den sieben Normalgeschossen sollen folgende Wohnungen erstellt werden: (alle rollstuhlgängig konzipiert)

- 2 Eineinhalbzimmerwohnungen à 42 m², bzw. 45 m² mit Küche und WC/Dusche
- 1 Zweizimmerwohnung à 47 m² mit Küche und WC/Dusche, eher geeignet für einen Einpersonenhaushalt
- 2 Zweizimmerwohnungen à 57 m², bzw. 62 m² mit Küche und WC/Dusche, geeignet für Zweipersonenhaushalte

Im Attikageschoss, das durch den Umbau ebenfalls mit dem Lift erreichbar sein wird, werden die Wohnungen wie folgt umgebaut:

- 1 Einzimmerwohnung à 35 m² mit Küche, WC/Dusche und Dachterrasse
- 1 Zweizimmerwohnung à 42 m² mit Küche, WC/Dusche und Dachterrasse

Die Wohnungen im Attikageschoss können nicht rollstuhlgängig ausgebaut werden. Sämtliche Wohnungen sollen mit einem Notrufsystem ins Alterszentrum eingerichtet werden.

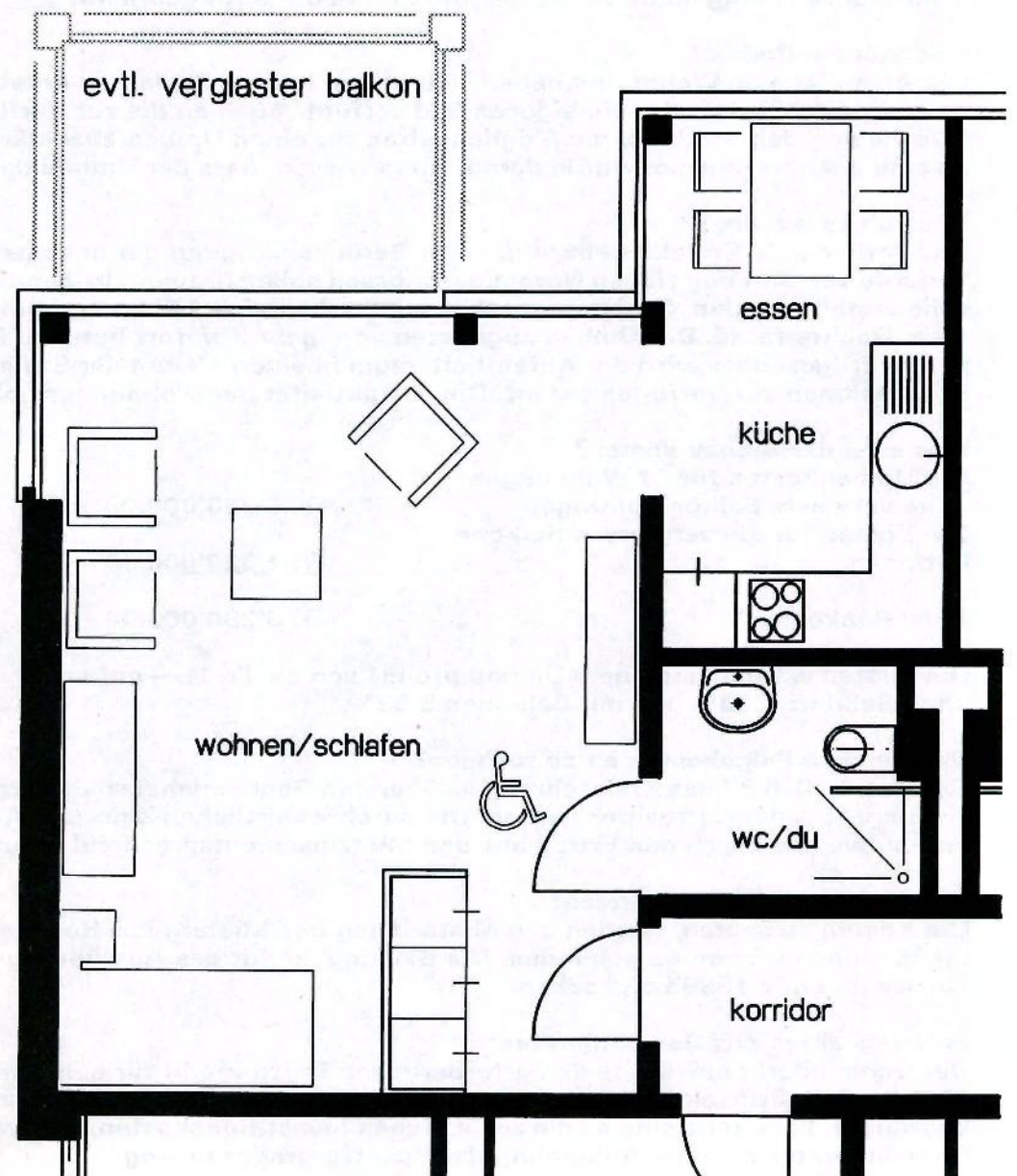
Nach dem Umbau stehen total:

- 14 Eineinhalbzimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 42 bis 45 m²
- 21 Zweizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 47 bis 62 m²
- 1 Zweizimmerwohnung mit einer Wohnfläche von 42 m²
- 1 Einzimmerwohnung mit einer Wohnfläche von 35 m²

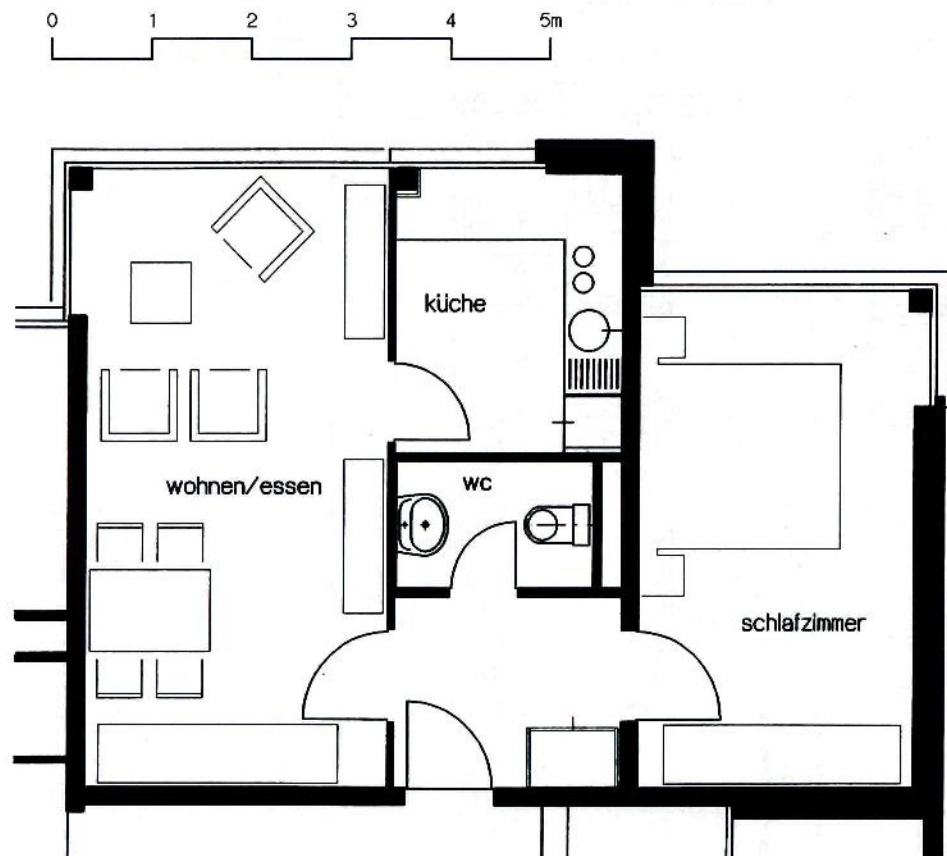
zur Verfügung.

Die Totalwohnfläche für 37 Wohnungen beträgt 1844 m². (Die bisherige Wohnfläche für 58 Wohnungen beträgt 1773 m².)

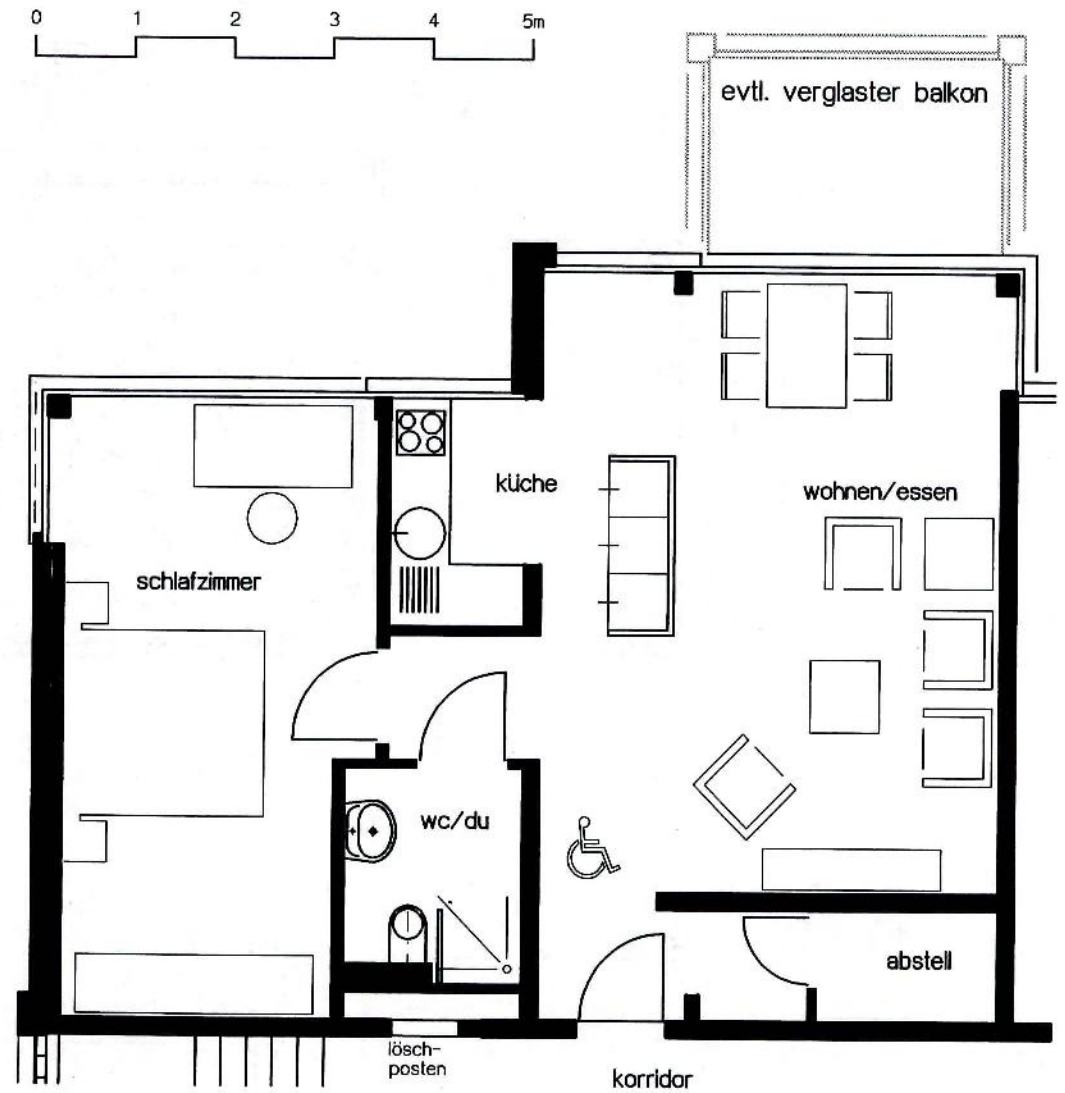
Künftige Wohnungen
1 1/2-Zimmerwohnungen à 42 m²



Heutige Wohnungen
2-Zimmerwohnung à 47 m²



Künftige Wohnungen
2-Zimmerwohnung à 62 m²



2.2 Balkone / Wintergärten

Ein weiteres immer wieder vorgebrachtes Bedürfnis ist das Anbringen von Balkonen. Der Architekt schlägt verglaste Balkone vor, da offene Balkone bei einem Hochhaus wegen den Luftbewegungen nicht sinnvoll sind. Diese bilden eine erwünschte wertvolle Erweiterung des Wohnraumes und ermöglichen das Gefühl, im Freien zu sitzen. Die Konstruktion ist mit Wintergärten vergleichbar. Diese werden als zusätzliche Fläche einen höheren Wohnwert aufweisen. Da diese zusätzlich gewonnenen Quadratmeter wohl sehr wünschenswert, aber mit Zusatzkosten von Fr. 1'380'000.- verbunden sind, wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dieser Zusatzkredit separat zur Bewilligung vorgelegt.

2.3 Erdgeschoss

Im Erdgeschoss wird der wenig benutzte Aufenthaltsraum aufgehoben, und an seiner Stelle wird für das ganze Alterszentrum ein «Raum der Stille» eingebaut. Dieser Andachtsraum steht für die individuelle Benützung und für Gottesdienste aller Konfessionen zur Verfügung. Das Erdgeschoss wurde entsprechend der neuen Nutzung umgestaltet, indem im Eingangsraum eine Garderobe, eine rollstuhlgängige Toilette und ein kleiner Besprechungsraum für persönliche Gespräche eingeplant wurde. Mit der neuen Gestaltung kann auch hier ein lang gehegtes Bedürfnis erfüllt werden.

2.4 Bauliche Massnahmen

Fassade / Isolationen / Installationen

Die bestehende Tragstruktur wird im wesentlichen belassen. Die Aussenverkleidung wird derjenigen des Wohnheim- und Cafeteriatraktes angepasst. Es ist eine zusätzliche Isolation (gross-formatige Faserzementplatten) vorgesehen, so dass die für diesen umfassenden Umbau geltenden Wärmedämmvorschriften eingehalten werden können. Die Installationen werden an die neuen Grundrissdispositionen angepasst. Im Hinblick auf die zukünftige Lebensdauer werden die Leitungen der gesamten Haustechnik komplett ersetzt. Mit der vorgesehenen Isolation und Verkleidung der Fassade können normale, gut isolierende Fenstergläser verwendet werden. Wegen der äusseren Verbreiterung der Fensteranschlüsse müssen auch die Fensterrahmen ersetzt werden.

Energiesystem

Die Heizung ist mit einer Unterstation derjenigen des Alterszentrums angeschlossen. Es handelt sich um eine bivalente Anlage mit einer Solen-Wasser-Wärmepumpe. Beim Bau des Alterszentrums wurden bereits die notwendigen Vorinvestitionen getätigt. Die Heizung kann deshalb mit Niedertemperatur betrieben werden.

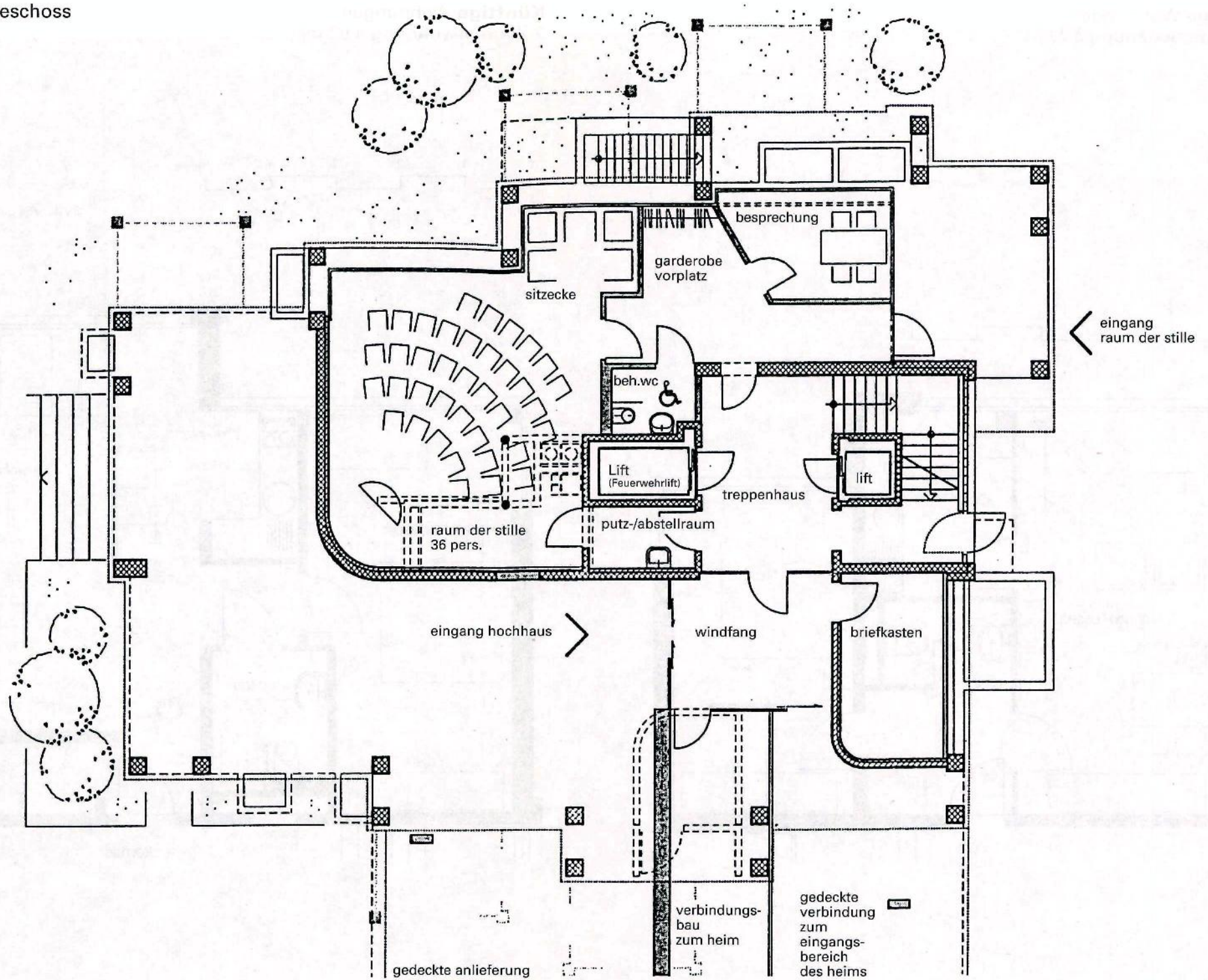
2.5 Baurechtliche Aspekte

Das Grundstück des Alterszentrums ist mit Dienstbarkeiten belastet, welche unter anderem die Ausnutzung beschränken. Unter Berücksichtigung des Neubaus des Alterszentrums ergibt sich eine kleine Unterschreitung der zulässigen Ausnutzung von ca. 40 m². Da die Berechnungen nach altem Recht zu erfolgen haben, erteilte der Eigentümer der Dienstbarkeiten die Zustimmung für die verglasten Balkone.

2.6 Architektonische Aspekte

Das Hochhaus der Alterssiedlung Gibeleich ist ein markanter Zeuge des Bauens der 60er-Jahre. Es handelt sich um einen klaren, schnörkellosen Zweckbau mit zurückhaltender Verwendung von Material und Farbe; realisiert in naturbelassenem Beton, eloxiertem Aluminium und Glas. Da das bestehende Heim inklusive Cafeteriatrakt ebenfalls renoviert wird, ist es sinnvoll, die Fassade des Hochhauses im gleichen Stil zu renovieren. Das Anhängen von verglasten Balkonen verbessert den Ausdruck des Gebäudes.

Grundriss Erdgeschoss



3. Planungsverlauf

Den heutigen Mieterinnen und Mietern des Hochhauses wird für die Dauer des Umbaus eine Ersatzunterkunft im Neubau oder im umgebauten Wohnheim angeboten. Da das Platzangebot beschränkt ist, hat der Stadtrat Ende April einen Vermietungsstop für die frei werdenden Wohnungen verfügt. Die Mieter wurden bereits ausführlich über das Vorgehen informiert und es wurde ihnen, sofern erwünscht, Hilfe beim Umzug zugesichert. Die Bauzeit inklusive Detailplanung und Baubewilligungsverfahren wird auf ca. zwei Jahre geschätzt.

- September 1997 Volksabstimmung
- Januar 1998 Baueingabe für Ausführungsprojekt
- Juni 1998 Submission Rohbau 1 + 2 Installationen
- 1. Oktober 1998 oder früher Umzug der Mieter in den Heimtrakt
- Oktober 1998 bis Oktober 1999 Umbau und Erneuerung Hochhaus
- November 1999 Bezug Hochhaus

4. Baukosten

Für die Preisbasis gilt der Zürcher Baukostenindex vom 1. Oktober 1996, Stand 113.3 Punkte (Basis 1988).

Die Bruttokosten werden wie folgt veranschlagt:

● Grundstück, keine Kosten	Fr. 0.00
● Vorbereitungsarbeiten	Fr. 140'000.00
● Gebäude	Fr. 6'280'000.00
● Betriebseinrichtungen, keine	Fr. 0.00
● Umgebung	Fr. 100'000.00
● Baunebenkosten	Fr. 200'000.00
● Reserve/Diverses	Fr. 100'000.00
● Ausstattung	Fr. 30'000.00

Baukosten ohne verglaste Balkone Fr. 6'850'000.00
 Verglaste Balkone bei 35 Wohnungen Fr. 1'380'000.00

Baukosten mit verglasten Balkonen Fr. 8'230'000.00

Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand Oktober 1996) und der Bauausführung.

5. Folgekosten

5.1 Investitionskosten

Gemäss § 37 des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt beträgt der Richtwert der jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) mindestens 10% der Netto-Investitionskosten. Die durchschnittlichen jährlichen Zins- und Amortisationskosten werden sich ca. auf Fr. 700'000.- bis Fr. 800'000.- belaufen. Diese werden durch den Ertrag aus den Mietzinsen entsprechend reduziert.

Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen

Im Investitionsprogramm der Jahre 1997 bis 2000 sind für den Umbau und die Erneuerung des Hochhauses 8 Mio. Franken enthalten. Der Stadtrat und der Gemeinderat vertreten die Auffassung, dass die Investition verkraftet werden kann.

5.2 Mietzinse

Heute beträgt der Nettomietzins einer Einzimmerwohnung mit einer Wohnfläche von 28 m² zwischen Fr. 288.50 und Fr. 358.50 und derjenige einer Zweizimmerwohnung mit einer Wohnfläche von 47 m² zwischen Fr. 380.50 und Fr. 498.–. Die Gesamteinnahmen belaufen sich jährlich auf ca. Fr. 237'000.–. Dies ergibt pro m² Wohnfläche einen Preis von Fr. 11.14.

Eine Kostenschätzung des Hauseigentümergeverbandes (Stand August 1996) ergab folgende neue Nettomietzinse:

<i>Wohnungen ohne Balkone</i>	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>
1 1/2-Zimmerwohnung Marktmiete je nach Stockwerk	42 m ² Fr. 800.00	45 m ² Fr. 870.00
pro m ² ca.	Fr. 19.05	Fr. 19.33
2-Zimmerwohnung Marktmiete je nach Stockwerk	47 m ² Fr. 900.00	62 m ² Fr. 1'210.00
pro m ² ca.	Fr. 19.15	Fr. 19.52
<i>Wohnungen mit Balkonen</i>	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>
1 1/2-Zimmerwohnung Marktmiete je nach Stockwerk	45 m ² Fr. 850.00	48 m ² Fr. 920.00
pro m ² ca.	Fr. 18.89	Fr. 19.17
2-Zimmerwohnung Marktmiete je nach Stockwerk	50 m ² Fr. 950.00	66 m ² Fr. 1'260.00
pro m ² ca.	Fr. 19.00	Fr. 19.09

Mit dieser Marktmiete wird ein Bruttoertrag von Fr. 433'446.– bei einem Umbau ohne verglaste Balkone erzielt. Die Bruttorendite auf dem investierten Kapital von Fr. 6'850'000.– beträgt somit 6,33%. Mit Balkonen erhöht sich der Bruttoertrag auf Fr. 454'440.–.

Die Bruttorendite auf dem investierten Kapital von Fr. 8'230'000.– beträgt somit 5,52%. Das Hochhaus ist in der Bilanz der Stadt Opfikon abgeschrieben, deshalb bildet das neu investierte Kapital Grundlage für die Berechnung der Bruttorendite.

6. Was geschieht, wenn die Vorlage abgelehnt wird?

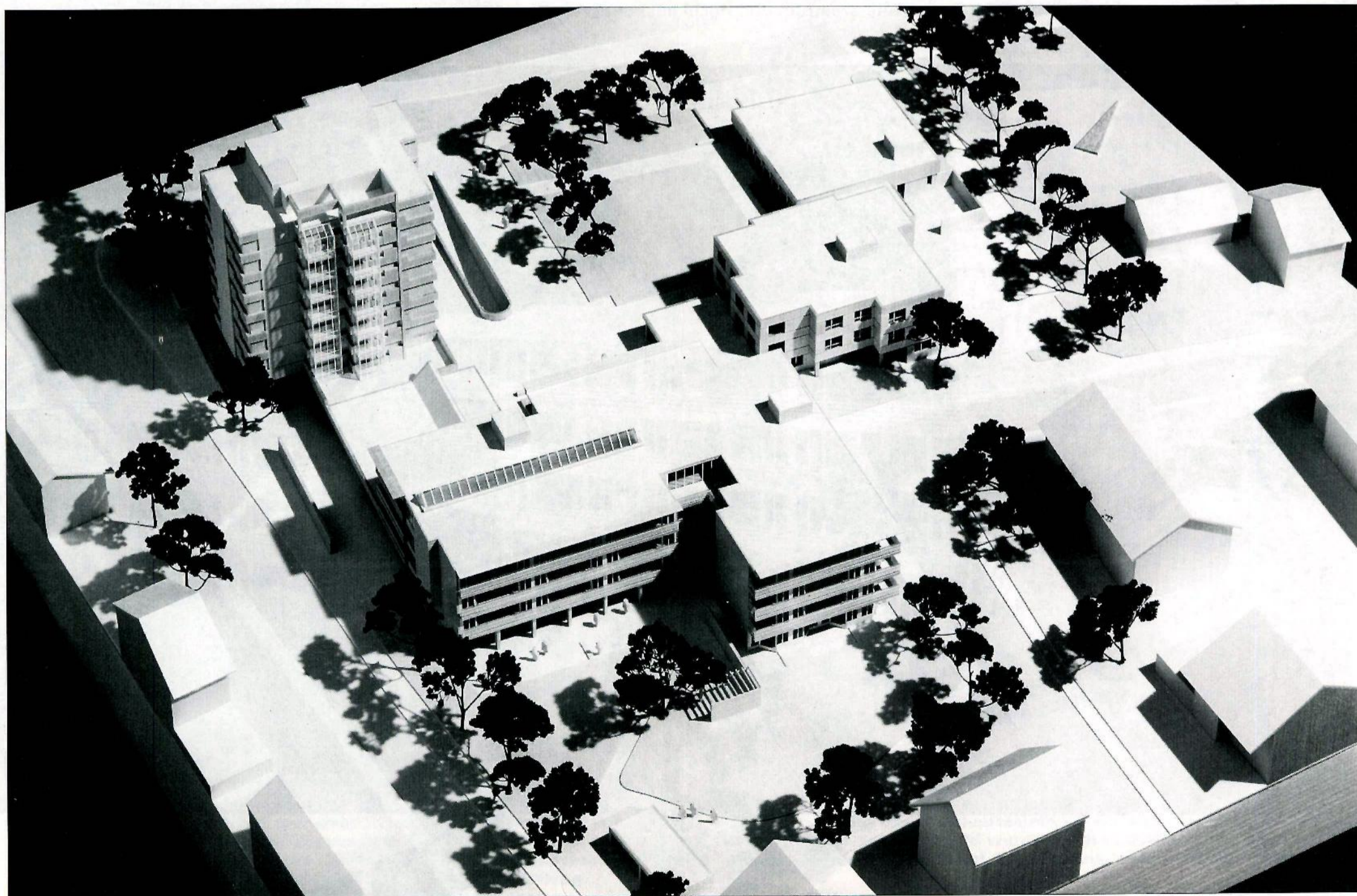
Der Wohnungsausbau, insbesondere keine eigene Dusche zu haben, und die kleine Wohnfläche entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Vermietung dürfte sich in den nächsten Jahren noch schwieriger gestalten. Zudem sind die Installationen dreissig-jährig. Notwendige Sanierungen wurden im Hinblick auf eine Erneuerung hinausgeschoben. Zu erwarten sind in diesem Bereich Mehrkosten für Reparaturen. Beim Bau des Alterszentrums wurden Vorinvestitionen vorallem für die Heizung getätigt. Bei einem Umbau zu einem späteren Zeitpunkt müssten Ersatzunterkünfte zur Verfügung gestellt werden, die Kosten von zirka einer halben bis einer Million Franken verursachen würden. Ohne Renovation der Fassade kann die Heizung jedoch nicht wie vorgesehen auf Niedertemperatur betrieben werden, was die Heizkosten erhöhen würde.

7. Beratung im Gemeinderat

Der Umbau und die Renovation des Hochhauses fanden im Parlament grosse Unterstützung. Der Rat erachtet den Sanierungsbedarf als ausgewiesen. Das vorliegende Projekt mit der Vergrösserung der Wohnungen und dem Einbau von Duschen fand Zustimmung.

Der Zusatzantrag für die verglasten Balkone wurde jedoch lediglich von knapp einem Drittel der Ratsmitglieder unterstützt. Vorallem finanzielle Überlegungen führten zum Ablehnungsentscheid. Die finanzielle Situation der Stadt lasse eine zusätzliche Investition nicht zu. Zudem wirkte sich der Umstand, dass das Anbringen von verglasten Balkonen die Mietzinse erhöhen wird, auf den Ablehnungsantrag aus.

Modellaufnahme des gesamten Alterszentrums aus der Vogelschau (Hochhaus mit Balkonen)



8. Abstimmungsprozedere

Zur Abstimmung gelangen der Antrag über einen Bruttokredit von Fr. 6'850'000.- für den Umbau des Hochhauses und ein Zusatzantrag im Betrage von Fr. 1'380'000.- für die verglasten Balkone.

Eine Annahme der zweiten Vorlage (Zusatzantrag Balkone) ohne gleichzeitige Zustimmung zum ersten Antrag wird als ungültige Stimmabgabe betrachtet.

9. Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Projekt können die Bedürfnisse nach mehr Wohnraum und nach einer eigenen Dusche erfüllt werden. Der Einbau eines Andachtsraumes «Raum der Stille», welcher dem gesamten Alterszentrum zur Verfügung steht, ist eine wünschenswerte Erweiterung des Angebotes.

Beim Bau des Alterszentrums wurden bereits Vorinvestitionen im Betrage von Fr. 312'000.-, vorallem für die Heizung, getätigt. Zudem besteht die Möglichkeit, während den Umbauarbeiten den Mietern im fertig erstellten Neubau eine Ersatzunterkunft anzubieten. Mit diesem zeitlich vom baulichen Ablauf des Alterszentrums abhängigen Vorgehen lassen sich sehr hohe Kosten in verschiedener Hinsicht sparen. Bei einem Umbau zu einem späteren Zeitpunkt muss mit erheblichen Mehrkosten gerechnet werden. Zudem werden hohe Kosten aus dem aufgestauten Sanierungsbedarf anfallen. Auch die Vermietbarkeit der Wohnungen im derzeitigen Zustand dürfte in den nächsten Jahren schwieriger werden.

10. Schlussbemerkung

Mit dem vorliegenden Projekt kann für die Seniorinnen und Senioren unserer Stadt ein zeitgemässes Wohnen verwirklicht werden.

11. Anträge

Der Stadtrat beantragt, beiden Anträgen zuzustimmen.

Der Gemeinderat beantragt, den Bruttokredit für den Umbau/Erneuerung des Hochhauses der Alterssiedlung von Fr. 6'850'000.- zu bewilligen. Hingegen lehnt er den Zusatzantrag für den Bau der verglasten Balkone mit einem Stimmenverhältnis von 19 zu 10 ab.

Modell-Aufnahme von der Giebeleichstrasse (neues Alterszentrum und Hochhaus)

