

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 2. Mai 2006

Städtische Liegenschaften / Schulanlage Lättenwiesen
Bewilligung eines Nachtragskredites von Fr. 98'992.00 für die
Überarbeitung des Projektes Kompetenzzentrum

L2.2.6

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 2. Mai 2006 - sowie in Anwendung von Art. 36, Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung

BESCHLIESST:

1. Der Nachtragskredit für die Überarbeitung des Projektes Kompetenzzentrum Lättenwiesen an der Giebeleichstrasse im Betrag von Fr. 98'992.00 inkl. MWSt wird bewilligt.
2. Der erweiterten Nutzung durch die Verlagerung von Schulraum aus der bestehenden Schulanlage Lättenwiesen in das Kompetenzzentrum zwecks Gewinnung von zusätzlichem Schulraum wird zugestimmt.
3. Die Bereitschaft des Stadtrates, das Stadtammannamt und das Betriebsamt sowie die Büros des Friedensrichteramtes im Kompetenzzentrum Lättenwiesen zu integrieren wird begrüsst.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat
 - e2a Eckert Eckert Architekten AG, Hardturmstrasse 76, 8005 Zürich
 - Marcel Muri, Sihlstrasse 1, 8001 Zürich
 - Mark Schürmann, Büro für Bauökonomie, Zähringerstr. 19, 6001 Luzern
 - Schulpräsident
 - Finanzvorstand
 - Schulsekretariat
 - Schulpflege
 - Finanzabteilung
 - Liegenschaftenverwaltung

Weisung

1. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr 2005-147 des Stadtrates vom 20. September 2005 wurde dem Gemeinderat die Bewilligung eines Bruttokredites von Fr. 13'900'000.00 für den Neubau des Kompetenzzentrums der Schule beantragt. Das Büro des Gemeinderates hat das Geschäft der Rechnungsprüfungskommission zur Vorbereitung und Empfehlung abgegeben. Die Diskussionen und Beratungen ergaben, dass das Untergeschoss und das Dachgeschoss flächenmässig voll auszunutzen seien. Dabei stützt sich die RPK vor allem auf die Beratung im Gemeinderat anlässlich der Projektkreditgenehmigung vom 24. August 2004. Dort wurde darauf hingewiesen, dass unbedingt ein weiteres Obergeschoss einzuplanen sei. Das nun vorliegende und am 20. September 2005 vom Stadtrat verabschiedete Projekt entspreche nicht den damaligen Vorstellungen und fände so keine Mehrheit im Gemeinderat, hiess es aus der RPK. Der Stadtrat bzw. die Objektbaukommission wurden aufgefordert, das Untergeschoss mittels einer Parkgarage und das weitere Obergeschoss mit zusätzlicher Nutzung zu versehen und ebenfalls voll auszubauen. In der Gesamtplanung Lättenwiese sind beide Nutzungen nicht vorgesehen. Für das zusätzliche Obergeschoss könnten weitere Nutzungen zu Gunsten der Schule in Betracht gezogen werden. Solche Nebennutzungen wurden vom Stadtrat nicht in Auftrag gegeben, da diesbezüglich kein Raumbedarf angemeldet wurde.

2. Projektanpassungen / Planungsanpassungen

Im Zusammenhang mit der weiteren Planung am Kompetenzzentrum an der Giebeleichstrasse soll die Nutzfläche erhöht werden. Drei Massnahmen werden dazu planerisch umgesetzt und quantitativ dargelegt:

- Vollständige Unterkellerung des Kompetenzzentrums für eine Tiefgarage mit Zufahrtsrampe ab der Giebeleichstrasse. Die dabei zu planende Mehrfläche beträgt ca. 750 - 800 m² und wird eine Erhöhung des Kostenrahmens um rund Fr. 1.2 - 1.5 Mio. bewirken.
- Vollständige Aufstockung des 2. Obergeschosses mit einer Vergrösserung des Flächenangebotes um rund 900 m². Bei dieser weiteren Aufstockung wird das Projekt in allen Geschossen überarbeitet, so dass die Erschliessungszonen den autonomen Betrieb der einzelnen Nutzungseinheiten unterstützen. Diese zusätzliche Vergrösserung wird den Kostenrahmen des Kompetenzzentrums nochmals um rund Fr. 2.2 - 2.5 Mio. erhöhen.
- Verstärkung der tragenden Struktur und entsprechende Gestaltung der Zugänge zum zukünftigen Obergeschoss, damit eine spätere Aufstockung machbar bleibt. Dieser spezielle Aufwand ist im Planungskredit enthalten und wird im Kostenvoranschlag nicht separat ausgewiesen.

Obige Massnahmen sollen planerisch und kostentechnisch umgesetzt werden. Die Nutzfläche wird sich gegenüber dem bestehenden Bauprojekt Kompetenzzentrum vom 12. Juli 2005 um rund 1'700 m² erhöhen. Die approximativen Mehrkosten betragen rund Fr. 3.5 - 4.0 Mio. und sollen auf der Basis eines Kostenvoranschlages errechnet werden.

Um einen möglichst geringen planerischen Aufwand zu betreiben, sollen auf der Basis der bis anhin eruierten Unterlagen und Einheitspreise diese planerischen Massnahmen kostentechnisch und architektonisch umgesetzt werden. Damit finden lediglich Sitzungen mit der Objektbaukommission statt. Es werden keine zusätzlichen Nutzerbesprechungen stattfinden, da die Grundbedingungen für die einzelnen Nutzungseinheiten bereits eingehend besprochen, protokolliert und dargelegt wurden. Das Schwergewicht dieser Planung bilden demnach die Überprüfung der Machbarkeit und deren Kostenfolgen, um dem Gemeinderat den entsprechenden Rahmen für den Gesamtkredit darzustellen.

Mit Schreiben vom 10. April 2006 stellt sich die Schule folgende Zusatznutzung vor:

Ungefähr vier flexibel nutzbare Räume in der Grösse von Klassenzimmern als Näh- oder Werkenzimmer oder für die musikalische Früherziehung. Somit werden Normklassenzimmer in der Schulanlage Lättenwiese frei.

Zusätzlich sollen etwa vier Grossgruppenräume und zwei Kleingruppenräume in die Planung einbezogen werden. Ein Teil davon wird zum Ersatz der drei Gruppenräume im bestehenden Provisorium benötigt.

In den neuen Planungsauftrag einfließen kann nach Auffassung der Schule auch eine Vergrösserung der Fläche für den Mittagstisch.

Grundsätzlich wünscht die Schule ein flexibles Raumprogramm, welches auch zu einem späteren Zeitpunkt Umnutzungen ermöglichen würde.

3. Alternative Raumbedürfnisse der Stadtverwaltung

Im Zusammenhang mit der allgemeinen Entwicklung der Stadt Opfikon werden die Anforderungen an die Stadtverwaltung ansteigen. Einzelne Abteilungen haben heute schon einen markanten Anstieg der anfallenden Arbeiten und demzufolge Engpässe in der Raumdisposition angemeldet.

Für den hoheitlichen Verwaltungsbereich beinhaltet die zentrale Führung und Organisation entscheidende führungs- und arbeitstechnische Vorteile. Bemühungen anderer Gemeinden, dezentrale Einheiten wieder zusammenzuführen, stützen diese Strategie. Allenfalls kann sich der Stadtrat vorstellen, das Stadtammann- und das Betreibungsamt sowie die Büros des Friedensrichteramtes als zusätzliche Nutzungen im Kompetenzzentrum an der Giebeleichstrasse zu platzieren.

In den nächsten 10 Jahren ist für die Verwaltungstätigkeit auf jeden Fall mit zusätzlichen Arbeitsplätzen zu rechnen. Die heute vom Schulsekretariat und dem Schulpsychologischen Dienst belegten Räumlichkeiten könnten sich für diesen steigenden Raumbedarf eignen.

4. Nachtragskredit / zusätzliche Projektierungskosten

Das Architekturbüro e2a Eckert Eckert Architekten AG, Hardturmstrasse 76, 8005 Zürich, hat für die Anpassung der Projektierung des Kompetenzzentrums folgendes Angebot unterbreitet:

Honorar für die Überarbeitung (Pauschal)	Fr.	87'500.00
Nebenkosten für die Überarbeitung (Pauschal)	Fr.	4'500.00
Zwischentotal exkl. MWSt	Fr.	92'000.00
7,6 % MWSt	Fr.	6'992.00
Total zusätzliche Projektierungskosten	Fr.	98'992.00

Somit ist ein Nachtragskredit von Fr. 98'992.00 für die Überarbeitung des Projektes Kompetenzzentrum Giebeleich erforderlich. Im Budget der Investitionsrechnung Konto-Nr. 610.5030.135 ist für das Jahr 2006 ein Betrag von Fr. 3'200'000.00 eingestellt. Diesem Konto muss auch der Nachtragskredit belastet bzw. aufgerechnet werden.

5. Schlussbemerkungen

Der Raumbedarf für den Neubau eines Kompetenzzentrums für die Schule ist klar ausgewiesen und dringend notwendig. Der im Hinblick auf die Entwicklung im Glattpark vorteilhafte Standort an der Giebeleichstrasse bringt betriebliche Vorteile. Für den übrigen, hoheitlichen Verwaltungsbereich beinhaltet die zentrale Führung und Organisation entscheidende führungs- und arbeitstechnische Vorteile. Eine Auslagerung von Teilbereichen ins Kompetenzzentrum brächte entscheidende Nachteile mit sich.

6. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, für die Zusatzprojektierung einer erhöhten Nutzung des Kompetenzzentrums Lättenwiesen ein Bruttokredit von Fr. 98'992.00 zu bewilligen.

Opfikon, 26. April 2006/OE
WOLIS-NachtragskreditKompetenzzentrumLaettenwiesen

NAMENS DES STADTRATES
Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor-Stv.:

W. Fehr

U. Boetschi