

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 19. August 2003

Städtische Liegenschaften / Schulraumbeschaffung
Bewilligung eines Kredites von Fr. 1'980'000.00 für den Umbau der ehemaligen Truppenunterkunft Mettlen zu Gunsten der Stadtbibliothek L 2.2.6

Der Gemeinderat

- gestützt auf Antrag des Stadtrates vom 19. August 2003 - sowie in Anwendung von Art. 35, Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung

BESCHLIESST:

1. Das Projekt "Umbau der ehemaligen Truppenunterkunft für die Stadtbibliothek" und die entsprechende Kostenschätzung werden genehmigt sowie der erforderliche Bruttokredit von Fr. 1'980'000.00 inkl. MWSt bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisbasis Juni 2003).
3. Das Postulat Bruno Maurer und 10 Mitunterzeichnende wird abgeschrieben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat
 - Schulpräsident
 - Finanzvorstand
 - Schulsekretariat
 - Finanzabteilung
 - Liegenschaftenverwaltung

WOLIS-BaukreditStadtbibliothek

Weisung

1. Ausgangslage

Am 27. Mai 2003 hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 109 dem Umzug der Stadtbibliothek zu Gunsten der Schulraumplanung Mettlen grundsätzlich zugestimmt und den beabsichtigten Standort der ehemaligen Truppenunterkunft, ebenfalls innerhalb der Schulanlage Mettlen gelegen, genehmigt. Mit gleichem Beschluss ist der ortsansässige Architekt Sandro Begni, Obere Bubenholzstrasse 19, 8152 Opfikon, beauftragt worden, auf der Basis einer Kostenschätzung die Gesamtkosten zu ermitteln. Diese Kostenschätzung bildet die Grundlage für den Kreditantrag an den Stadtrat und den Gemeinderat.

Mit der Ablehnung des Mietvertrages am Marktplatz für die Einmietung der Stadtbibliothek, wurde der Stadtrat eingeladen, Alternativen in eigenen Liegenschaften zu suchen. Hierfür haben der Gemeinderat Bruno Maurer und 10 Mitunterzeichnende am 3. Februar 2003 ein entsprechendes Postulat eingereicht. Wird der vorliegende Kreditantrag für den Umbau der Truppenunterkunft und den Umzug der Stadtbibliothek vom Stadtrat und dem Gemeinderat bewilligt, so kann dieses Postulat abgeschrieben werden.

2. Postulat Bruno Maurer und 10 Mitunterzeichnende / Standortalternative für die Stadtbibliothek

Bruno Maurer und 10 Mitunterzeichnende haben anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 9. Dezember 2002 das Postulat "Standortalternative für die Stadtbibliothek" eingereicht. Dieses Postulat lautet wie folgt:

"Der Stadtrat wird eingeladen dem Gemeinderat zu berichten ob:

1. Der offene Lagerschopf an der Oberhauserstrasse 29 als Stadtbibliothek umgebaut werden kann.
2. Der Stadtrat bei anderen eigenen Liegenschaften an zentraler Lage eine Umnutzungsmöglichkeit als Stadtbibliothek sieht.
3. Diese Bauten mit einem Kostendach von Fr. 1.5 Mio. erstellt werden können."

Die Begründung des Postulates erfolgte an der Gemeinderatssitzung vom 3. Februar 2003. Der Stadtrat hat am 18. Februar 2003 dieses Postulat mit Beschluss Nr. 42 entgegen genommen. Am 7. April 2003 hat der Gemeinderat dieses Postulat offiziell dem Stadtrat überwiesen. Bis im März 2004 ist dem Gemeinderat Bericht zu erstatten.

3. Schulraumplanung Primarschule (Mettlen und Lättenwiesen)

Mit dem Umzug der Stadtbibliothek können in der Schulanlage Mettlen 3 Klassenzimmer zurückgewonnen werden. Gemäss Umsetzung der

Schulraumstrategie aus dem Bericht Steiner werden diese 3 Klassenzimmer spätestens per Schuljahresbeginn 2005 / 2006 benötigt.

4. Projekt

Der vom Postulenten Bruno Maurer und 10 Mitunterzeichnenden in Betracht gezogene Standort der eigenen Liegenschaft Oberhauserstrasse 29 (Lagerschopf) ist nicht geeignet. Einerseits ist die Mehrgeschossigkeit der Liegenschaft für den Bibliotheksbetrieb sehr ungünstig und andererseits bietet dieser Standort gesamthaft zu wenig Fläche für die Stadtbibliothek.

Die ehemalige Truppenunterkunft, welche 120 Liegeplätze und Infrastruktur mit Duschen und WC-Anlagen umfasste, wird für die Nutzung als Stadtbibliothek umgebaut. Damit erzielt man einen Mehrwert der städtischen Liegenschaft und nutzt die bestehenden Räume sinnvoll. Einschneidende Betonabbrüche und Neuinstallationen in den Bereichen Sanitär, Lüftung und Elektro sowie Eingriffe in die Gebäudefassade für grössere Fenster und die Ausgestaltung der Umgebung im Eingangsbereich sind die grössten Investitionsposten des Umbaus. Die gesamte Nutzfläche der neuen Stadtbibliothek beträgt ca. 630 m², welche eine langfristige Vergrösserung des Angebotes problemlos aufnehmen kann. Mit diesem Umbau wird klar in die Zukunft investiert und der Fortbestand der Stadtbibliothek als ansprechende und moderne Kultureinrichtung in der Stadt Opfikon für die nächsten 25 Jahre gesichert.

Das Projekt basiert auf einer Kostenschätzung und die einzelnen Baumaterialien und Einrichtungsgegenstände sind noch nicht genau definiert.

Kosten

Die Kostenschätzung des Architekten vom 11. Juli 2003, gegliedert nach BKP, weist folgende Zahlen aus:

BKP	Arbeitsgattung	Betrag
211	Baumeisterarbeiten	Fr. 352'500.00
221	Fenster, Aussentüren, Tore	Fr. 81'000.00
222	Spenglerarbeiten	Fr. 17'000.00
226	Fassadenputze	Fr. 11'000.00
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	Fr. 6'500.00
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	Fr. 22'000.00
23	Elektroanlagen	Fr. 42'000.00
233	Leuchten und Lampen	fr. 84'500.00
240	Heizungsanlagen	Fr. 49'500.00
244	Lüftungsanlagen	Fr. 151'500.00
245	Klimaanlagen	Fr. 9'000.00
25	Sanitäranlagen	Fr. 35'000.00
271	Gipserarbeiten	Fr. 84'500.00
272	Metallbauarbeiten	Fr. 39'500.00
273	Innentüren aus Holz	Fr. 5'500.00
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	Fr. 22'500.00
275	Schliessanlage	Fr. 1'500.00
276	Innere Abschlüsse	Fr. 12'500.00
281.0	Unterlagsböden	Fr. 71'000.00

281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen und Textilien	Fr.	84'500.00
285.1	Innere Malerarbeiten	Fr.	19'000.00
286	Bauaustrocknung	Fr.	2'500.00
287	Baureinigung	Fr.	2'500.00
291	Honorar Architekt	Fr.	160'000.00
292	Honorar Bauingenieur	Fr.	54'000.00
294	Honorar HLK-Ingenieur	Fr.	25'000.00
295	Honorar Sanitäringenieur	Fr.	4'000.00
296.3	Honorar Bauphysiker	Fr.	11'000.00
421	Gärtnerarbeiten	Fr.	158'500.00
511	Bewilligungen, Baugespann	Fr.	3'000.00
512	Anschlussgebühren Stadt Opfikon	Fr.	12'000.00
	Anschlussgebühren Energie Opfikon	Fr.	12'000.00
524	Kopien, Fotos, Dokumentation	Fr.	<u>3'500.00</u>
	Zwischentotal (zu vergleichen mit dem im Postulat Maurer geforderten Kostendach)	Fr.	1'650'000.00
90	Mobiliar	Fr.	300'000.00
909	Umzüge	Fr.	<u>30'000.00</u>
	Total Kostenschätzung inkl. MWSt	Fr.	<u>1'980'000.00</u>

5. Finanzierung / Folgekosten

Im Budget der Investitionsrechnung 2004 wird ein Betrag von Fr. 1'980'000 für den Umbau, den Umzug und die Einrichtung der Stadtbibliothek in die Räume der ehemaligen Truppenunterkunft eingestellt.

Aufgrund der vorliegenden Werte berechnen sich die approximativen jährlichen Folgekosten wie folgt:

Kapitalfolgekosten, 13.5 % v. Fr. 1'980'000.00 (10 % Abschreibungen + 3.5 % Kapitalzins)	rund	Fr.	267'000.00
Betriebliche Folgekosten, baulicher Unterhalt 2 % von Fr. 1'980'000.00	rund	Fr.	40'000.00
Personelle Folgekosten, Reinigungs- unterhalt Räume	rund	Fr.	<u>13'000.00</u>
Jährliche Folgekosten inkl. MWSt	rund	Fr.	<u>320'000.00</u>

Das Investitionsvorhaben ist für die Stadt Opfikon tragbar und liegt im Rahmen der langfristigen Finanzplanung. Es wird festgestellt, dass mit dem Umbau der ehemaligen Truppenunterkunft und dem Auszug der Stadtbibliothek aus dem Trakt A der Schulanlage Mettlen 3 Klassenzimmer zurückgewonnen werden und sich damit die räumlichen Engpässe der Primarschule entspannen.

6. Terminsituation

Der Bericht Steiner weist einen Bedarf von 3 Klassenzimmern in der Schulanlage Mettlen für das Schuljahr 2005/2006 aus (Seite 27). Bei optimaler Behandlung des Geschäftes im Stadtrat und im Gemeinderat, könnten diese Klassenzimmer bereits per Schuljahresbeginn 2004/2005 angeboten werden.

7. Kreditrecht

Gemäss Art. 35, Abs. 1 Ziff. 4 Gemeindeordnung ist der Gemeinderat zuständig für die Bewilligung neuer, einmaliger Ausgaben von Fr. 400'000.00 bis Fr. 3'000'000.00

8. Schlussbetrachtung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Auslagerung der Stadtbibliothek aus dem Trakt A der Schulanlage Mettlen sich die Schulraumproblematik in der Primarschule sofort entspannt und ungefähr bis zum Schuljahresbeginn 2007/2008 in dieser Stufe keine Engpässe mehr zu erwarten sind. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass der Neubau an der Giebel- eichstrasse pünktlich bezugsbereit ist.

Die Stadtbibliothek erhält in der ehemaligen Truppenunterkunft Mettlen ein neues grosszügiges Raumangebot, welches auch von der Lage her ansprechend und gut erschlossen ist. Man darf davon ausgehen, dass für die Stadtbibliothek in den nächsten 25 Jahren keine nennenswerten Investitionen mehr anstehen.

9. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den vorliegenden Bruttokredit von Fr. 1'980'000.00 inkl. MWSt für den Umbau der ehemaligen Truppenunterkunft zu Gunsten der Stadtbibliothek zu bewilligen.

Opfikon, 16. Juli 2003/OE

WOLIS-BaukreditStadtbibliothek

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer