

# STADTRAT

Antrag des Stadtrates  
vom 23. Januar 2001

---

Erweiterung der Schulanlage Lättenwiesen  
Kauf der Liegenschaften Giebeleichstrasse 50 und 54 und Umnutzung  
Kreditbewilligung von 3.5 Mio. Franken L 2.2.6 / L 2.2.8

---

Der Gemeinderat

- gestützt auf § 50 Abs. 1 Ziff. 6 Gemeindeordnung und auf den Antrag des Stadtrates vom 23. Januar 2001 -

## BESCHLIESST:

1. Der Erwerb der Liegenschaften Giebeleichstrasse 50 und 54 (Kat.-Nrn. 3668 und 3528, 785 m<sup>2</sup> und 782 m<sup>2</sup>), zu Fr. 1'800'000.--, wird genehmigt und dem Objektkredit von Fr. 1'700'000.-- inkl. MWST (Kostendach) zur Umnutzung der zu erwerbenden Liegenschaften, Gesamtkredit Fr. 3'500'000.--, wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss untersteht gemäss § 10 Ziff. 4 GO dem obligatorischen Referendum.
3. Mitteilung an:
  - Stadtrat
  - Finanzvorstand
  - Liegenschaftenvorsteherin
  - Schulvorstand
  - Schulpflege
  - Finanzabteilung
  - Liegenschaftsverwaltung
  - Schulsekretariat

## Bericht

### 1. Ausgangslage

Die Schulpflege hat dem Stadtrat Massnahmen zur Beschaffung von zusätzlichem Schulraum beantragt. Die rege Bautätigkeit und das Bestreben, die Klassenbestände nach Möglichkeit nicht über 20 Schüler/innen ansteigen zu lassen, führen zu einem erheblichen Rummangel in den bestehenden Schulanlagen.

Die Arbeitsgruppe 'Schulraumplanung' erkennt in der Entwicklung der Schülerzahlen in den letzten zehn Jahren eine klar steigende Tendenz und einen Zuwachs von rund 20 %. Die Vergangenheit zeigte, dass sich die rollende Planung als zuverlässig erwiesen hatte.

Mit dem Erwerb der beiden an die Schulanlage Lättenwiesen angrenzenden Liegenschaften Giebeleichstrasse 50 und 54 bietet sich die wohl einmalige Chance, das Schulanlageareal Lättenwiesen optimal zu arrondieren.

Zur dringend notwendigen Erweiterung könnten diese beiden Liegenschaften baulich umgenutzt werden, oder aber es müsste der Schulhaustrakt A oder B aufgestockt und ein Hort in die Arena des Traktes A eingebaut werden.

### 2. Nachweis des zusätzlichen Schulraumbedarfs

Die Platzverhältnisse in der Schulanlage Lättenwiesen sind heute schon ungenügend. Dies hat dazu geführt, dass bereits im Alterszentrum unterrichtet werden musste. Seit August 2000 ist nun ein Pavillon mit zwei Kleingruppenzimmern installiert, der die allergrössten Platzprobleme kurzfristig etwas mildert.

Die mutmassliche Entwicklung der Schülerzahlen prognostiziert ein Manko von 6 Schulräumen:

	<u>Anzahl Schulräume</u>
Total vorhandene Schulräume	<u>24</u>
aktuelle Belegung als Klassenzimmer	19
aktuelle anderweitige Belegung	<u>5*</u>
	<u>24</u>
Prognostizierter Schulraumbedarf	25
aktuelle Belegung als Klassenzimmer	<u>-19</u>
Manko	<u>6</u>

\* aktuelle anderweitige Belegung:

- Elementare Mathematik/Heimatliche Sprachen und Kultur	1
- Deutsch für Fremdsprachige	1
- Psychomotorik	1
- Hort	<u>2</u>
Anzahl Räume	<u>5</u>

### **3. Erwerb der Liegenschaften Giebeleichstrasse 50 und 54 und Liegenschaftenbeschrieb**

Vor einigen Monaten wurden der Stadt Opfikon die beiden Liegenschaften Giebeleichstrasse 50 und 54 zum Kauf angeboten. Es handelt sich um zwei Vierfamilienhäuser mit je vier Dreizimmerwohnungen. Aufgrund der Verhandlungen und einer durch die Stadt Opfikon veranlassten Verkehrswertschätzung wurde ein Preis von 1.8 Mio. Franken als angemessen qualifiziert. Besitzerin der Liegenschaften ist eine Erbengemeinschaft.

Diese beiden Liegenschaften sind 46 Jahre alt. Struktur und Architektur entsprechen der Auffassung von günstigem Wohnungsbau. Die wichtigsten werterhaltenden Unterhaltsarbeiten sind ausgeführt worden. Wertvermehrende Investitionen wurden jedoch nicht getätigt. Der allgemeine bauliche Zustand entspricht dem Alter der Liegenschaften. Eine umfassende Aussen- und Innenrenovation stünde bevor.

#### **Liegenschaftenbeschrieb**

- **Wohnhaus mit Garage, Giebeleichstrasse 50**  
Vers.-Nr. 790; Versicherungswert Fr. 950'000.--  
Kat.-Nr. 3668; 785 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und Umgelände  
4 Dreizimmerwohnungen  
Erstellungsjahr 1953
- **Wohnhaus mit Garage, Giebeleichstrasse 54**  
Vers.-Nr. 755; Versicherungswert Fr. 860'000.--  
Kat.-Nr. 3528; 782 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und Umgelände  
4 Dreizimmerwohnungen  
Erstellungsjahr 1952

### **4. Umnutzung der beiden Häuser**

#### **4.1 Allgemeines**

Das vorgesehene Raumprogramm sieht eine flexible schulische Nutzung vor. Erweiterungen von bestehenden Räumen werden nicht vorgenommen. Alle Unterrichtsräume werden durch Wanddurchbrüche miteinander verbunden. Der Estrich wird nicht als Dachgeschoss ausgebaut. Grundsätzlich bleibt die Bausubstanz erhalten. Auch die Umgebung wird weitgehend belassen. Kleinere Umgestaltungen und der aufgelaufene Unterhalt an den Grünanlagen werden ausgeführt. Die verkehrsmässige Verbindung mit dem Pausenplatz der Schulanlage Lättenwiesen wird gewährleistet.

Bedingt durch die Umnutzung sind alle anstehenden Auflagen wie Feuerpolizei, Luftreinhalteverordnung, Wärme- und Schalleitzahlen zu erbringen.

## **4.2 Neue Nutzung**

Die Umnutzung schafft eine ganze Reihe von Räumen, die nicht primär schulischen Hauptzwecken dienen, so z.B. Räume für Kinderhorte, Aufgabenhilfe, Mittagstisch, Schulpsychologischer Dienst, Kleingruppenunterricht (Deutsch für Fremdsprachige, Elementare Mathematik, Legasthenie, Logopädie, Kurs in heimatlicher Sprache und Kultur). Dadurch können 'zweckentfremdete' Klassenzimmer im Schulhaus Lättenwiesen wieder für schulische Hauptzwecke benützt werden.

## **4.3 Vorgesehene Umnutzung (Umbau- und Erneuerungsprojekt)**

### **4.3.1 Aussenrenovation**

Im Rahmen der Aussenrenovation werden folgende Arbeiten ausgeführt:

- Wärmedämmung an den Fassaden
- Ersetzen der Fensterläden
- Ersetzen der Fenster im Treppenhaus
- Ersetzen der Garagentore
- Äussere Malerarbeiten
- Kontrolle der Dächer und eventuelle Reparaturarbeiten
- Erneuern der Gartenanlage
- Einfriedungen

### **4.3.2 Innenrenovation**

Die Innenrenovation umfasst folgende Arbeiten:

#### **4.3.2.1 Untergeschoss**

- Dämmen der Decken über den Untergeschossen
- Alle Kellerräume reinigen und neu streichen
- Diverse Unterhalts- und Flickarbeiten

#### **4.3.2.2 Erdgeschoss und Obergeschosse**

- Einbau einer Hortküche und von WC-Anlagen (Knaben/Mädchen)
- Erneuern aller Räume (Decken, Wände, Böden)
- Ersetzen aller Sanitär- und Elektroanlagen
- Ersetzen der Wärmeabgabe
- Wohnungstüren (F30) erstellen
- Wanddurchbrüche als Verbindung der Unterrichtsräume

#### **4.3.2.3 Estriche**

- Böden dämmen (begehbar)
- Anpassen der Beleuchtung
- Malerarbeiten

#### 4.3.2.4 Verbindungstrakt (2 Garagen, 1 Oeltankraum)

- Innere und äussere Malerarbeiten
- Flachdach nachdämmen und isolieren
- Kleine Reparaturarbeiten

#### 4.3.3 Umgebung

- Rückbau von diversen bestehenden Bauteilen (Pergola, Feuerstellen, Wäschehängen, Zäune, etc.)
- Pflanzenunterhalt
- Montage neuer Spielgeräte
- Hartplätze und Gehwege erstellen
- Diverse Einfriedungen

#### 4.3.4 Ausstattung

Mobiliar, Vorhänge, Geschirr, etc. in Absprache mit der Schulpflege

#### 4.4 Grobe Kostenschätzung (gegliedert nach BKP)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	40'000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	1'418'000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	100'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	30'000.00
BKP 6	Übriges	Fr.	12'000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	<u>80'000.00</u>
Total Baukosten gem. Kostenschätzung		Fr.	1'680'000.00
Unvorhergesehenes		Fr.	<u>20'000.00</u>
Total Baukosten		Fr.	<u>1'700'000.00</u>

#### 4.5 Vorteile des Erwerbs und der Umnutzung

Mit dem Erwerb und der vorgesehenen Umnutzung können in der Schulanlage Lätenwiesen fünf Klassenzimmer in die schulische Nutzung zurückgeführt werden, der Einbau eines Hortes in der Arena im Trakt A würde hinfällig und die sonst notwendige Aufstockung des Trakts A oder B müsste nicht realisiert werden. Der gesamte prognostizierte Schulraumbedarf könnte gedeckt werden.

Die Arena unter Trakt A bleibt erhalten. Sie wird bei schlechtem Wetter gerne als gedeckter Pausenplatz benutzt. Die Musikschule benützt die Arena u.a. für Openair-Konzerte.

Mit der von der Bildungsdirektion vorgesehenen Einführung der Teilautonomen Volksschule (TAV) werden anlagebezogene Schulleitungen eingeführt. Idealerweise könnte die Schulleitung Lättenwiesen in den heutigen Räumen des Schulpsychologischen Dienstes, gleich angrenzend an den Lehrerbereich im Trakt C, angesiedelt werden.

Das Grundstück erweitert den relativ kleinen Pausenplatz Lättenwiesen, was sich erfahrungsgemäss auch präventiv auswirkt. Es würde zu einem späteren Zeitpunkt auch Raum für Erweiterungsbauten bieten.

## 5. Kreditbewilligung

Für den Erwerb der beiden Liegenschaften und deren Umnutzung ist gemäss Verkehrswertschätzungen vom 25. September 2000, aufgrund diverser Verkaufs- und Vertragsverhandlungen und der Umnutzungs-Studie vom 31. Juli 2000 folgender Objektkredit erforderlich:

Erwerb	Fr. 1'800'000.--
Umnutzung	<u>Fr. 1'700'000.--</u>
Total Objektkredit	<u>Fr. 3'500'000.--</u>

Dieser Kredit ist im Sinne eines Kostendaches zu verstehen.

## 6. Folgekosten

### 6.1 Basis für die Folgekostenberechnung

Total Objektkredit (Kostendach)	<u>Fr. 3'500'000.00</u>
---------------------------------	-------------------------

### 6.2 Folgekostenberechnung

gemäss § 37 des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt vom 10. Oktober 1984:

#### 6.2.1 Kapitalfolgekosten

12 % der Investitionen (7.5 % durchschnittliche Abschreibung und 4.5 % Zins)	Fr. 420'000.00
--	----------------

#### 6.2.2 Betriebliche Folgekosten

2 % der Investitionen	<u>Fr. 70'000.00</u>
Übertrag	Fr. 490'000.00

Übertrag Fr. 490'000.00

### 6.2.3 Personelle Folgekosten

Reinigungspersonal, inkl. Sozialversicherungen (geschätzt) Fr. 15'000.00

Total jährliche Brutto-Folgekosten Fr. 505'000.00

### 6.2.4 Folgerträge bzw. -minderaufwendungen

Wegfall jährlicher Leasinggebühren für Pavillon - Fr. 19'000.00

Total jährliche mutmassliche Nettobelastung der Laufenden Rechnung Fr. 486'000.00

## 7. Alternative

Als Alternative zur beantragten Erweiterungsvariante 'Kauf der Liegenschaften Giebeleichstrasse 50 und 54 und deren Umnutzung' wäre es möglich, den Trakt A oder B des Schulhauses Lättenwiesen um ein Vollgeschoss aufzustocken und in die Arena im Trakt A einen Kinderhort einzubauen. Diese Alternative würde Kosten von rund 2.8 Mio. Franken verursachen.

Diese Alternative wurde im Zuge der Planung vor allem aus folgenden zwei Gründen verworfen:

- Aufstockung und Horteinbau müssten während des Schulbetriebs realisiert werden.
- Mit der beantragten Variante 'Kauf der Liegenschaften Giebeleichstrasse 50 und 54 und deren Umnutzung' - die rund 0.7 Mio. Franken teurer zu stehen kommt - kann ein wesentlich höherer Raum- und Landgewinn generiert und damit für künftige mögliche Veränderungen eine höhere Wertschöpfung erzielt werden.

Die mutmasslichen jährlichen Folgekosten für die mögliche Alternative betragen rund Fr. 420'000.-- (Investition 2.8 Mio. Franken).

## 8. Staatsbeiträge

Laut Auskunft der Bildungsdirektion des Kantons Zürich werden keine Staatsbeiträge ausgerichtet, da der Erwerb und die Umnutzung der beiden Liegenschaften Giebeleichstrasse 50 und 54 nicht schulischen Hauptzwecken dienen. Die Rückführung der Klassenzimmer zur ausschliesslichen schulischen Nutzung ist ebenfalls nicht (mehr) beitragsberechtigt, da die seinerzeitige Erstellung subventioniert wurde.

## 9. Obligatorisches Referendum

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Ausgabeneinheit (Einheit der Materie) bzw. des Verbots des Ausgabensplitting und gemäss § 10 Ziff. 4 GO unterstehen einmalige, nicht gesetzlich gebundene Ausgaben über 1.5 Mio. Franken dem obligatorischen Referendum.

Damit die erweiterte Schulanlage Lättenwiesen im optimalen Zeitpunkt dem Schulbetrieb übergeben werden kann, sollte dieses Geschäft am Abstimmungssonntag vom 23. September 2001 dem Souverän zur Genehmigung unterbreitet werden. Damit dieser Termin eingehalten werden kann, müsste das Parlament das Geschäft spätestens an der Sitzung vom 11. Juni 2001 verabschieden und der Stadtrat am 10. Juli 2001 die Abstimmungsweisung genehmigen.

### Antrag

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem Erwerb der Liegenschaften Giebeleichstrasse 50 und 54 (Kat.-Nrn. 3668 und 3528, 785 m<sup>2</sup> und 782 m<sup>2</sup>) zu Fr. 1'800'000.-- und dem Objektkredit von Fr. 1'700'000.-- inkl. MWST (Kostendach) zur Umnutzung der zu erwerbenden Liegenschaften, Gesamtkredit 3,5 Mio. Franken, zuhanden der Volksabstimmung zuzustimmen.**

Opfikon, 23. Januar 2001

NAMENS DES STADTRATES  
Der Präsident:      Der Schreiber:

J. Leuenberger      H.R. Bauer