

Rechnungsprüfungskommission

Städtische Liegenschaften / Schulanlage Lättenwiesen Projektgenehmigung und Bewilligung eines Kredites für den Bau eines Kompetenzzentrums mit 2. OG als Vollgeschoss an der Giebeleichstrasse im Betrag von CHF 16'100'000.-- (Erweitertes Projekt)

L2.2.6

Ausgangslage

Gestützt auf die Entwicklung der Schülerzahlen in Opfikon und im Hinblick auf die Wohnsitznahme von Familien im Glattpark hat der Gemeinderat am 24. August 2004 für den Neubau eines Kompetenzzentrums in der Schulanlage Lättenwiesen einen Projektierungskredit von rund CHF 450'000.-- bewilligt. Am 3. Juli 2006 bewilligte der Gemeinderat einen Nachtragskredit von CHF 98'992.-- für die generelle Überarbeitung des bisherigen Projektes mit der Auflage, das 2. Obergeschoss als Vollgeschoss auszubauen sowie das Kellergeschoss mit einer Tiefgarage zu ergänzen.

Bedarf

Einige der im Kompetenzzentrum vorgesehenen Nutzungen sind heute in Fremdliegenschaften eingemietet. Mit der Erstellung des Kompetenzzentrums können diese fremd eingemieteten Provisorien – je nach Entwicklung der Schülerzahlen – im Jahr 2009 aufgelöst werden. Es macht Sinn, alle der Schule dienenden und wichtigen Zwecke an einem Ort zu bündeln und so auch die Führung der Schule zu vereinfachen.

Derzeit belaufen sich die Fremdmieten auf gut CHF 226'000.--, jährlich wiederkehrend (Kindergarten und Hort Oberhausen, Schulverwaltung und Schulpsychologischer Dienst).

Projekt

Im Grundsatz verweisen wir auf den sehr detaillierten Antrag und die Weisung des Stadtrates und möchten hier nur auf das Wesentliche eintreten.

Das Schulhaus Lättenwiesen ist mit seinen rund 340 Kindern in 6 Stufen das grösste Primarschulhaus in der Stadt Opfikon. An der Giebeleichstrasse 50, 54 und 58 soll ein Kompetenzzentrum erstellt werden. Das neue Kompetenzzentrum übernimmt den Massstab öffentlicher Gebäude. Der Bau formuliert den Zugang zur Schule neu und schliesst mit der Dreigeschossigkeit an den Massstab der bestehenden Schulbauten an.

Das Kompetenzzentrum ist mit unterschiedlichen Funktionen neu geplant worden. Es werden fünf unabhängig erschlossene Funktionseinheiten untergebracht:

- Kindergarten
- Nachmittagsbetreuung
- Hort
- Schulverwaltung, Sonderpädagogik und schulpsychologischer Dienst
- Schul- bzw. Büronutzung (auf Seite 1 hinauf gezogen)

Dabei sind die Nachmittagsbetreuung und der Hort beide im zweiten Obergeschoss angesiedelt und erzielen so hohe Synergieeffekte (gemeinsame Küchennutzung usw.).

Die klar definierten Erschliessungszonen etablieren einen festen Rahmen des Gebäudes, welcher in seinen Zwischenräumen ein grosses Mass an Flexibilität zulässt. Die Struktur aus Stützen und aussteifenden Wänden bildet in jedem Geschoss grosszügige Raumsequenzen, die sich durch leichte Trennwände ohne grossen Aufwand in kleinere Einheiten aufteilen lassen. Die Variationsmöglichkeiten sind dabei vielfältig und ermöglichen eine Vielzahl an unterschiedlichen Nutzungen. Um die Flexibilität zu gewährleisten, wurde ein durchgehendes Fassadenraster eingeführt. Dieses ermöglicht alle 1.25 m den Anschluss einer inneren Trennwand.

Die Elementstärke der Fassade von 12 cm garantiert die Langlebigkeit durch genügende Überdeckung der Armierung und die bei Schulanlagen notwendige Robustheit. Aus Lärmschutzgründen müssen kostspielige Kastenfenster vorgesehen werden, da sonst die vorgeschriebenen Werte nicht eingehalten werden. Dies begründet die höheren Fassadenkosten gegenüber Vergleichsobjekten.

Die Gebäudetragstruktur wird in Skelettbauweise mit freiem Stützenraster erstellt. Durch die vollständige Unterkellerung für die Autoeinstellhalle und die Erweiterung des 2. Obergeschosses hat sich die Nettogeschossfläche um insgesamt 1660 m² erhöht.

Kosten

Der Kostenvoranschlag für das Projekt des Kompetenzzentrums Lättenwiesen mit Tiefgarage und einem Vollgeschoss im 2.OG, wiederum verfasst vom Architekturbüro e2e Eckert Eckert Architekten AG in Zürich, rechnet mit Gesamtanlagekosten von CHF 16'817'000.-- inkl. MWST und setzen sich wie folgt zusammen:

Grundstück	CHF	2'701'000.--
Vorbereitungsarbeiten	CHF	561'000.--
Gebäude	CHF	10'919'000.--
Betriebseinrichtungen	CHF	107'000.--
Umgebung	CHF	451'000.--
Baunebenkosten	CHF	905'000.--
Budget/Ausgleichskonto	CHF	551'000.--
Ausstattung	CHF	622'000.--
Gesamtkosten	CHF	16'817'000.--

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des neuen Volksschulgesetzes muss die Beitragspflicht des Kantons Zürich genauer abgeklärt werden. Gemäss den derzeit gültigen Schulbaurichtlinien vom 1. Oktober 1999 darf nicht von einer Beitragszusicherung ausgegangen werden.

Der Stadtrat ist gegen die Realisierung eines Vollausbaus des Untergeschosses und beziffert die Kosten pro Abstellplatz mit CHF 40'000.-- resp. CHF 150.-- Miete pro Monat.

Folgekosten

Es wird von einer Nettoinvestition ohne Tiefgarage (./ CHF 720'000) von gerundet CHF 16'100'000.-- ausgegangen. Für die Details verweisen wir wiederum auf den Antrag des Stadtrates.

Die künftige Belastung der laufenden Rechnung stellt sich unter diesem Aspekt wie folgt dar:

Kapitalfolgekosten von durchschnittlich 10% von 16'100'000 für Abschreibung/Verzinsung	CHF	1'610'000.--
Betriebliche Folgekosten 2% von CHF 13'396'000.--	CHF	267'920.--
Personelle Folgekosten Hauswartung 80% v. 72'000 (Annahme) x 1.5	CHF	90'000.--
Reinigungspersonal (Annahme 50 Std./Wo)	CHF	136'500.--
Jährliche Bruttomehrbelastung	CHF	2'104'420.--
Abzüglich Wegfall von Fremdmieten	CHF	-226'000.--
Ergeben gerundet Folgekosten von	CHF	1'880'000.--

Die Planung sieht vor, dass das Projekt und der Kostenvoranschlag am 17. Juni 2007 an der Urnenabstimmung sanktioniert werden. Nach erfolgreicher Abstimmung sollte am 1. November 2007 das Baugesuch bewilligt sein. Die eigentlichen Bauarbeiten beginnen ca. im März 2008. Die Inbetriebnahme/Eröffnung des Kompetenzzentrums ist per Mai 2009 geplant.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Nach eingehender Prüfung des Geschäftes kommt die Rechnungsprüfungskommission (mit 5:0 Stimmen) zum Schluss:

Dass der Raumbedarf für den Neubau eines Kompetenzzentrums für die Schule klar ausgewiesen und notwendig ist. Der im Hinblick auf die Entwicklung im Glattpark vorteilhafte Standort an der Giebeleichstrasse bringt betriebliche Vorteile.

Die RPK ist einstimmig der Ansicht, dass auf die Tiefgaragenplätze nicht verzichtet werden kann.

Die Miete eines Tiefgaragenparkplatzes von CHF 150.-- plus/minus ist in der Region Usanz. In den umliegenden Liegenschaften z.B. bei Bahnhof Opfikon werden die Garagenplätze teilweise bis CHF 145.-- monatlich vermietet und das bei alten Liegenschaften.

Im Grundsatz sollte kein öffentliches Gebäude oder Geschäftshaus ohne genügend Parkplätze gebaut werden. Es sind für Besucher 16 Aussenparkplätze vorgesehen. Was ist aber mit Mitarbeitern, welche durch grosse Distanz Wohnort/Arbeitsort mit dem Auto anreisen? Werden an diese Plätze vermietet oder „missbrauchen“ diese die sog. Besucherplätze? Die Kosten von CHF 720'000 mögen im Augenblick hoch erscheinen. Wir sind aber überzeugt, dass der Bau dieser Plätze langfristig ein „Gewinn“ ist. Der Unterhalt von Tiefgaragen ist nicht sehr hoch. Die Plätze können vermietet werden. Was geschieht, wenn der Schulhaustrakt kommt? Die heutige Parkmöglichkeit an der Lättenwiesenstrasse am Zaun zur Thurgauerstrasse wird mit Sicherheit hinfällig, und spätestens dann könnten die Tiefgarageplätze an Bedeutung gewinnen. Im weiteren kann davon ausgegangen werden, dass die 16 Besucherplätze vor dem Kompetenzzentrum auch von Besuchern des Alterszentrums mitbenutzt werden.

Dann ist zu beachten, dass genügend Behindertenparkplätze zur Verfügung stehen. Das Gesetz schreibt mindestens einen Behindertenparkplatz zwingend vor. Nur in der Tiefgarage ist ein solcher Platz vorgesehen. Der Vorteil durch den direkten Zugang zum Lift ist dabei sicher nicht zu unterschätzen. Ausserdem ist bei öffentlichen Gebäuden von Gesetzes wegen auch mindestens ein Behindertenparkplatz für Angestellte Pflicht. Ein solcher ist im Projekt nirgends ausgewiesen. Auch dafür würde sich die Tiefgarage anbieten.

Antrag

Die RPK beantragt somit dem Gemeinderat mit 5 : 0 Stimmen,
für den Neubau des Kompetenzzentrums für die Schule exkl. Tiefgarage einen Bruttokredit von CHF 16'100'000.-- zu bewilligen.

Zusatzantrag

Die RPK beantragt dem Gemeinderat mit 5 : 0 Stimmen,
für die volle Unterkellerung und den Ausbau der Tiefgarage einen Bruttokredit von CHF 720'000.-- zu bewilligen.

Referentin vor dem Gemeinderat: Beatrix Jud

Opfikon, 7. Februar 2007

Die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident:

Ein Mitglied:

Paul Remund

Beatrix Jud