

## ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 9. Juli 2019  
SEITE 1 von 6

Sanierung und Ausbau Dorfstrasse 32  
Kreditbewilligung Ausbau Dorf-Träff

6.1.5.1

---

Gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 9. Juli 2019 und auf Art. 35, Ziff. 4 der Gemeindeordnung

### BESCHLIESST DER GEMEINDERAT:

1. Der Kredit für den Ausbau der Dorfstrasse 32, Dorf-Träff, von CHF 2'450'000 inkl. 7.7% MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 617.5040.001, wird bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Preisbasis April 2019) und der Bauausführung.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Stadtrat
  - Architekturbüro Fässler + Partner AG, Resedastrasse 25, 8008 Zürich
  - Arbeitsgruppe Ausbau Dorf-Träff
  - Finanzen und Liegenschaften



**ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON**

SITZUNG VOM 9. Juli 2019  
SEITE 2 von 6

**B E R I C H T****1. Ausgangslage / betriebliches Ausbaukonzept**

Das bald 350-jährige Haus an der Dorfstrasse 32 steht mit vornehmer Zurückhaltung am Brunnenplatz des Opfiker Unterdorfes. Aufgrund der Balkenbrüche sowie des ausknickenden Fassadenbalkens wurde das Gebäude im Herbst 2016 saniert. Diese Arbeiten konnten erfolgreich abgeschlossen werden und seit Januar 2017 stehen die Räumlichkeiten für den Gebrauch im bisherigen Rahmen wieder zur Verfügung.

Die Sanierung wurde auf das Notwendigste reduziert, da seitens der Genossenschaft Dorf-Träff der Wunsch geäussert wurde, die verschiedenen Angebote zu modernisieren und dafür die Räume den veränderten Ansprüchen anzupassen und weiter auszubauen. Um die Ausbauwünsche zu konkretisieren, erarbeitete der Vorstand der Genossenschaft Dorf-Träff in Zusammenarbeit mit einer externen Beraterin, Museumsexpertin Margarethe Greiner, HTW Chur, unter Berücksichtigung des IST-Zustandes ein neues Betriebskonzept. Dieses sieht nicht nur bauliche, sondern auch organisatorische Veränderungen vor.

Der Dorf-Träff soll organisatorisch in vier selbstständige Teilbereiche mit je einem verantwortlichen Vorstandsmitglied an der Spitze aufgeteilt werden.

**a) Beizli und gastrotaugliche Räume**

Diese Räumlichkeiten werden für Anlässe wie Schulungen, Kurse, Vereins- und Familienanlässe etc. vermietet. Hierfür ist eine Anpassung der Öffnungszeiten und Infrastruktur notwendig.

**b) Galerie**

Die Galerie ist nicht mehr nur für Kunst, sondern auch für andere Events wie technisch-wissenschaftliche Shows, themenbezogene Ausstellungen etc. vorgesehen. Dafür sind diverse bauliche Massnahmen zwingend.

**c) Museum Dauerausstellungen**

Hier sollen kinder- und familientaugliche Dauerausstellungen wie Schuhmacherwerkstatt, Küche, Essraum (Stube), Schlafzimmer, Knechtekammer gezeigt werden. Entsprechend sind moderne technische Mittel erforderlich.

**d) Museum Wechselausstellungen**

Hier werden Ausstellungen mit unterschiedlicher Dauer vorgestellt und sollen auch für Veranstaltungen Dritter wie Vereinsjubiläen, Firmenanlässe etc. zur Verfügung stehen. Eine Verbesserung der technischen Einrichtungen ist unabdingbar.

Allgemein soll die Liegenschaft für möglichst unterschiedliche Zielgruppen zur Verfügung stehen und somit alle geeigneten Räume an Dritte für Diskussionsforen, Sitzungsräumlichkeiten, integrative Kurse, interreligiöse Veranstaltungen, Weiterbildungskurse usw. vermietbar sein. Ein gezieltes und professionelles



## ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 9. Juli 2019  
SEITE 3 von 6

Marketing, eventuell unter Führung der Stadt Opfikon, wäre für eine erfolgreiche Umsetzung erforderlich.

### 2. Sanierungsvorhaben

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 2017-235 vom 17. Oktober 2017 wurde der Auftrag für die Begleitung des Ausbaus der Liegenschaft Dorfstrasse 32 an das Architekturbüro Fässler + Partner AG, Zürich, vergeben.

Für die Erarbeitung des Vorprojektes und des Kostenvoranschlages wurden Fachplaner im Bereich Statik, Elektroinstallationen, Lichttechnik, HLKS, Brandschutz zugezogen. Das Vorprojekt wurde ausserdem mit der Kantonalen Denkmalpflege besprochen und von dieser akzeptiert.

#### Gebäudehülle

- |          |  |
|----------|--|
| Dach     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Dachfläche im Bereich Galerie wird neu von innen mit 14 cm gedämmt.</li><li>• Für die Abluft der Küche ist eine Dachdurchdringung vorgesehen.</li></ul>  |
| Fassade  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Die bestehende Holzschalung im Bereich Galerie wird dreiseitig partiell frisch befestigt, wird jedoch roh belassen.</li><li>• Der gartenseitige Wohnhausteil wird unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Kriterien saniert, d.h. Riegelwerk wo nötig repariert und die gesamte Riegelkonstruktion neu mit Ölfarbe gestrichen.</li></ul> |
| Fenster  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Alle bestehenden Fenster werden kontrolliert, Dichtungen ersetzt sowie innen und aussen gestrichen.</li></ul>  |
| Tenn-Tor | <ul style="list-style-type: none"><li>• Das Tor bleibt erhalten und dient neu als Hauptzugang zur Galerie. Im Inneren ist ein grossflächiger Glasmetalabschluss als thermische Trennung vorgesehen.</li></ul>  |

#### Statische Ertüchtigung Galerie

Im Bereich Galerie ist die zulässige Bodenbelastung zu gering. Für die statische Ertüchtigung der bestehenden Tragstruktur werden in der Decke über dem 1. Obergeschoss gezielt diverse Stahlträger durch grösser dimensionierte ersetzt. Die Bodenkonstruktion im Dachgeschoss wird durch den Einbau zusätzlicher Holzbalken verstärkt.

#### Aufzug

Eine massive Verbesserung der Attraktivität der Galerie wird durch den Einbau eines Aufzuges erreicht. Aus Platzgründen kann lediglich ein Aufzug für Personen mit eingeschränkter Mobilität eingebaut werden. Der Aufzug ist als hydraulischer Plattformaufzug mit einer geringen Fahrgeschwindigkeit von 0.15 m/Sek. geplant. Der Liftschacht ist vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss in Massivbauweise, im Dachgeschoss in Glaskonstruktion geplant.

#### Treppenanlagen

- Die bestehende Treppenanlage im Tenn wird attraktiver und trittsicherer gestaltet mit Zusatzbeleuchtung, neuem Tritt-Belag und Farbgebung.



## ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 9. Juli 2019  
SEITE 4 von 6

- Die Verbindungstreppe Galerie 1. bis 2. Obergeschoss wird wegen dem neuen Aufzug an diesem Ort entfernt.

### **Elektroinstallationen, Beleuchtung**

- Die gesamte Elektroinstallation wird erneuert.
- Die neue Beleuchtung ist ein einheitliches System, das in den verschiedenen Museumsbereichen kompatibel ist und eine einfache Handhabung durch die Nutzer, einfache Leuchteneranschliessung (handelsübliche Stromschiene) und ein integrierbares Notlicht mit sich bringt.
- Der Dorf-Träff erhält eine Audioanlage mit kleinen Lautsprechern in allen Räumen.

### **Brandschutzmassnahmen (Konzept ist erarbeitet)**

- Einbau einer neuen Brandmeldeanlage
- Die Trennwand des Ortsmuseums-Tennis, die Decke über dem Erdgeschoss und dem 2. Obergeschoss der Galerie sowie die bestehenden Türen müssen auf Standard EI30 aufgerüstet werden.

### **Heizung**

Die Stadt Opfikon strebt das Loslösen des Gaswärmebezuges von der Nachbarliegenschaft an. Neu ist eine Luftwasserwärmepumpe im Waschküchen im Garten vorgesehen. Die bestehenden Radiatoren werden belassen. Die Boiler werden erneuert.

### **Lüftung**

Neu wird die Küche 'Beizli' mit einer Lüftung, Dampfzug und Raumabluft über Dach eingerichtet. Die Lüftung der angrenzenden WC-Anlage wird in die Küchenlüftung integriert.

### **Klima**

Der neue Archivraum im Dachgeschoss wird mit einem Klimaschrank ausgestattet.

### **Sanitär**

- Neue WC-Anlagen für das 'Beizli' und die Galerie

### **Küchen**

- Die bestehende Küche 'Beizli' wird verbreitert. Dadurch ergibt sich eine gut nutzbare Zwei-Frontenküche und bietet neu Platz für einen betriebsgerechten Getränkekühlschrank.
- Das neue Foyer für die Galerie im Erdgeschoss erhält eine Officeküche zur Zubereitung von Apéros.

### **Umgebung**

- Die Gartenstützmauer, parallel zum Gebäude verlaufend, ist in einem schlechten Zustand. Eine Sanierung ist nicht sinnvoll. Es ist eine neue, verputzte Betonmauer vorgesehen. Die Gliederung der Gartenanlage in 2 Ebenen bleibt erhalten. Sie werden durch eine einladende Treppe miteinander verbunden. Ein Kiesweg soll die geplante Pergola aus Schlosselementen mit Pflanzenranken erschliessen. Zur Aufwertung der Gartenanlage soll ein



**ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON**

SITZUNG VOM 9. Juli 2019  
SEITE 5 von 6

Brunnentrog mit Wasseranschluss sowie eine stimmungsvolle Wegbeleuchtung installiert werden.

- Im bestehenden Autounterstand an der Mettlengasse ist eine wärmege-dämmte Lagerbox mit ca. 145 m<sup>3</sup> für das Ausstellungsgut vorgesehen.
- Die Linde auf dem Vorplatz, deren Wurzelwerk den Platz stark in Mitleiden-schaft gezogen hat und aufwändige Reinigungsarbeiten verursacht, wird durch eine Rotbuche ersetzt. Die Kopfsteinpflasterung wird wiederhergestellt.

**3. Geschätzte Investitionskosten**

Das Projekt wird der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 617.5040.001, belastet. Die Kostenzusammenstellung des Architekturbüros Fässler + Partner AG, Zü- rich, entspricht einem Genauigkeitsgrad von  $\pm 10\%$ .

BKP	Arbeitsgattung / Arbeiten	Total CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	48'000
2	Gebäude	2'001'000
4	Umgebung	162'000
5	Baunebenkosten	104'000
9	Ausstattung	25'000
10	Rundung	110'000
Total Ausbaukosten inkl. 7.7% MWST ( $\pm 10\%$ )		2'450'000

Der durch den Stadtrat bereits bewilligte Kredit von CHF 146'000 für die Erar- beitung des Vorprojektes ist in dieser Kreditberechnung enthalten.

**4. Künftige Belastung der Erfolgsrechnung**

Kapitalfolgekosten von CHF 2'450'000	
Abschreibung Umbau (20 Jahre)	CHF 122'500
Mittlerer Zinsaufwand (Zinssatz: 1.0%) über 10 Jahre	CHF 12'300
Betriebliche und personelle Folgekosten 1%	CHF 24'500
Jährliche Bruttomehrbelastung	CHF 159'300



## ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 9. Juli 2019  
SEITE 6 von 6

### 5. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den Kredit für den Ausbau der Dorfstrasse 32, Dorf-Träff, von CHF 2'450'000 inkl. 7.7% MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 617.5040.001, zu bewilligen

NAMENS DES STADTRATES

Präsident:

Stadtschreiber:

Paul Remund

Willi Bleiker

