

ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 13. November 2018
SEITE 1 von 8

Erweiterungsbau und Umbau Erdgeschoss Stadthaus
Genehmigung Projektierungs- und Ausführungskredit

6.1.5.1

Gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 13. November 2018 und auf Art. 36, Ziff. 4 der Gemeindeordnung

BESCHLIESST DER GEMEINDERAT:

1. Zu Handen der Urnenabstimmung wird der Projektierungs- und Ausführungskredit für den Erweiterungsbau und den Umbau im Erdgeschoss des Stadthauses von CHF 5'460'000 inkl. 7.7% MWST, zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 617.5040.002, bewilligt.
2. Die Kreditsumme wird gemäss Art. 8, Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung unterbreitet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Stadtrat
 - Mitglieder der Arbeitsgruppe Raumplanung Stadtverwaltung
 - Abteilungsleitende
 - Finanzen und Liegenschaften



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 13. November 2018
SEITE 2 von 8

B E R I C H T**1. Ausgangslage**

Die Entwicklung der Bevölkerung und die Verwaltungsaufgaben in Opfikon sind einer hohen Dynamik unterworfen. Dies wird primär in den Abteilungen Bevölkerungsdienste und Betreibungs- und Stadtammannamt sowie im Bereich Steueramt spürbar. Nicht nur zu wenig Arbeitsfläche für das eigene Personal, sondern auch das Fehlen von diskreten Schalterbereichen für Kunden wird bemängelt. Der vorgeschriebene Daten- und Persönlichkeitsschutz kann kaum gewährleistet werden. Das Angebot an Sitzungszimmern ist insgesamt ungenügend.

In den vergangenen Jahren wurden diverse, organisatorische Massnahmen, welche keine baulichen Änderungen benötigten, gegen den kurz- und mittelfristigen Platzmangel durch die Arbeitsgruppe Raumplanung Stadtverwaltung erfolgreich umgesetzt.

Unter Berücksichtigung der neusten Entwicklungen ist gemäss Verifizierung aus dem Jahr 2017 der Raumbestand langfristig nicht mehr ausreichend. Der aktuelle Raumbestand wurde unter Einbezug der Abteilungsleitenden dem künftigen Raumbedarf gegenübergestellt sowie Szenarien und Varianten für dessen Deckung ausgearbeitet.

Folgende in den vergangenen 10 Jahren bereits erstellte Projektideen sowie neue Varianten wurden nach ihrer baulichen Machbarkeit, dem organisatorischen Aufwand sowie der politischen Realisierbarkeit durch die Arbeitsgruppe Raumplanung Stadtverwaltung geprüft:

- **Aufstockung Feuerwehr- und Werkgebäude**
 - Projekt aus dem Jahr 2005 für 21 Büros
 - weitere Etage mit einer Verbindung zum Stadthaus
- **Umnutzung Oberhauserstr. 29**
 - Projekt aus dem Jahr 2005 für 24 respektive 36 Büros
 - Option: Durchbruch beim Wohnhaus in die offene Halle für die Erweiterung des 1. und 2. Obergeschosses
- **Elementbauweise offene Halle Oberhauserstr. 29**
 - Projekt aus dem Jahr 2010 für 10 Büros
 - Einschub eines rechteckigen Elements
- **Neubau auf Wiese vor Stadthaus**
 - handskizzierte Pläne aus dem Jahr 1996
 - Idee wurde damals nicht weiter verfolgt
- **Feuerwehrgebäude / Umnutzung SiZi 11 und an die EO AG vermietete Büroräumlichkeiten im Sockelgeschoss**
 - Projekt aus dem Jahr 2015 für 9 Büros
 - Belegung bis mindestens Ende 2019 durch die Energie Opfikon AG



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 13. November 2018
SEITE 3 von 8

- **Anmietobjekte**
Eine unverbindliche Erhebung aus dem Jahr 2015 ergab, dass eine Einmietung über eine längere Zeitdauer höhere Kosten verursacht.
- **Optimierungspotenzial Büros Stadthaus**
Eine Diskussion mit einem Fachpartner für Büromobiliar im Jahr 2016 ergab, dass der Raumbestand auch mit Optimierungen langfristig nicht ausreicht.
- **Kauf Schaffhauserstrasse 121**
Die Liegenschaft der Energie Opfikon AG wird evtl. in ferner Zukunft verkauft.
- **Neubau auf der Überdeckung Bubenholz**
Dieser Standort wurde im Februar 2016 vom Stadtrat als negativ eingestuft.
- **Erweiterungsbau und Umbau Erdgeschoss Stadthaus**
Dieses Vorhaben wird unter Punkt 3, Vorprojekt, detailliert beschrieben.

Nach einigen Sitzungen mit intensiven Diskussionen legte am 23. August 2016 die Arbeitsgruppe Raumplanung Stadtverwaltung dem Stadtrat die Projektideen inkl. Empfehlung für die Umsetzung eines Erweiterungsbaus sowie den Umbau im Erdgeschoss des Stadthauses zur Diskussion vor.

Die übrigen Varianten erfüllten folgende Kriterien teilweise nicht:

- genügende Arbeitsplätze/Büroeinheiten
- zentrale Anlaufstelle für die Bevölkerung
- optimierte Betriebsabläufe dank kurzer Wege und optimaler Raumanordnung
- finanzielle Auswirkungen (Kostenvergleich)
- Nutzung bestehendes Stadthaus (Lebenszyklus Gebäude)

Der Stadtrat schloss sich der Empfehlung der Arbeitsgruppe an und bewilligte für die Grundlagenarbeit und Kostenermittlung dieses Erweiterungsbaus am 27. Februar 2018 einen Kredit über CHF 100'000.

2. Vorprojekt Erweiterungsbau und Umbau Erdgeschoss Stadthaus

2.1 Erweiterungsbau

Der dreigeschossige Erweiterungsbau schafft 28 neue Arbeitsplätze sowie 2 Sitzungszimmer. Die Geschosse mit quadratischen Grundabmessungen liegen auf einem Stützenraster. Die Fassade besteht aus einem schalldämmenden Backsteinmauerwerk mit verputzter mineralischer Aussenwärmedämmung. Die Perforierung der Fensteröffnungen ergeben eine Lochfassade, welche auch bereits beim bestehenden Stadthaus vorhanden ist. Die Überhöhung von Raum- und Fensterhöhen des obersten Geschosses gibt dieser Etage einen besonderen Ausdruck. Der Zugang findet nach wie vor über den Empfangsbereich des Stadthauses statt. Die Verbindung zu den neuen Büroräumlichkeiten wird ab dem 1. Obergeschoss stufenlos durch eine wettergeschützte Verbindung hergestellt.

Das Konzept profitiert von der bestehenden Infrastruktur. Der bestehende Aufzug bleibt in Betrieb. Die vorhandenen Sanitäranlagen im Stadthaus sind auch



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 13. November 2018
SEITE 4 von 8

für die Kapazität des geplanten Erweiterungsbaus genügend. Zudem kann für die Wärmeerzeugung an die bestehende, ausreichend dimensionierte Heizzentrale des Stadthauses angeschlossen werden. Um im Sommer ein behagliches Raumklima zu gewährleisten, wird die anfallende Wärme aus dem Raum abgeführt. Das vorgesehene System hat den Vorteil, dass die während dem Tag anfallende Wärme im Beton eingelagert wird und in den kühlen Nachtstunden abgeführt werden kann. Für eine aktive Kühlung mit Garantie der Raumtemperaturen wird eine Kältemaschine auf dem Dach platziert. Für die Gewährleistung einer ausreichenden Luftqualität, werden sämtliche Räume mechanisch be- und entlüftet.

Die Anordnung der Stützen der Erdgeschossesebene führen zu überdeckten Parkplätzen. Der auf Stützen überdeckte Raum ist mit einer Fundamentplatte soweit vorbereitet, dass er bei einem allfällig späteren Platzbedarf zu Büroräumlichkeiten ausgebaut werden könnte.

Die Planung der Grundrissorganisation erfolgte in Zusammenarbeit mit den betroffenen Bereichen. Im Steueramt (1. Obergeschoss) wird wie bisher eine grösstenteils offene Arbeitssituation angezeigt. Die Schalterbereiche sorgen für die notwendige Diskretion im Austausch mit den Kunden. Das momentan in externen Räumlichkeiten eingemietete Betriebs- und Stadttammanamt weist akuten Platzmangel aus. Dieses wird sich neu im 2. Obergeschoss befinden und über einen eigenen Wartebereich verfügen. Das offene Arbeitsumfeld kommt im Bereich Empfang / Kanzlei / Back Office zum Tragen. Die Arbeiten in den drei Pfändungsbüros werden amtsbedingt wie bisher in Einzelbüros ausgeübt. Im 3. Obergeschoss befinden sich ein grosses Sitzungszimmer, ein weiterer Besprechungsraum sowie das Büro des Stadtpräsidenten. Zudem sind zwei Reserveräume und ein Materiallager geplant. Gangseitig ist eine kleine Teeküche mit Kühlschrank und Anschluss für eine Kaffeemaschine vorgesehen. Durch den Umzug der Verhandlungs- und Büroräumlichkeiten des Friedensrichteramtes wird im Stadthaus je eine zusätzliche Büroeinheit für die Abteilungen Präsidiales sowie Gesellschaft zur Verfügung stehen.

Durch einen hellen Asphaltbelag werden die Vorplatzbereiche des Neubaus sowie des bestehenden Stadthauses vereinheitlicht. Ein überdachter Fahrradunterstand, Sitzgelegenheiten sowie eine Brunnenanlage und die bewusst von der Strasse zurückversetzte Infotafel sorgen für eine Belebung des neuen Stadthausplatzes.

2.2 Umbau Erdgeschoss bestehendes Stadthaus

Ein einladender Empfangsbereich entsteht durch die Wandöffnung des momentan als Wartezimmer genutzten Raumes. Neu halten sich Wartende in einem vergrösserten Raum vis-à-vis der Stadtkasse auf. Ebenfalls wird im Erdgeschoss eine geschlechtergetrennte Toilettenanlage zur Verfügung stehen. Die offen konzipierten Schalter der Einwohnerdienste werden vergrössert und garantieren die diskrete Bedienung der Kunden.



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 13. November 2018
SEITE 5 von 8

2.3 Fazit

Das heutige Stadthaus ist in einem guten Zustand. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1956 erbaut und die im Jahr 1999 ausgeführte Sanierung wurde auf 40 Jahre ausgelegt. Der Stadtrat ist überzeugt, dass der langfristige Platzbedarf der Verwaltung mit der ausgewählten Variante gedeckt werden kann. Grössere Raumreserven werden absichtlich nicht erstellt, da kommende Engpässe mittels organisatorischen Änderungen anzugehen sind.

Künftig wird sich die erste Anlaufstelle modern und offen präsentieren und einen freundlichen und professionellen Eindruck vermitteln. Eine diskrete Kundenbedienung wird ermöglicht. Der Stadtrat kann seine repräsentativen Aufgaben wieder im Stadthaus in einem dafür vorgesehenen Sitzungszimmer wahrnehmen.

Der geplante Erweiterungsbau ist im finanziellen Vergleich zu anderen Varianten im Vorteil. Die entfallenden Fremdmieten für die Räumlichkeiten des Betriebs- und Stadtamtmannamts bringen zudem jährliche Einsparungen von CHF 57'800.

3. Geschätzte Investitionskosten

Das Projekt wird der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 617.5040.002, belastet. Die Kostenschätzungen des Architekturbüros Markus Schwaighofer, Opfikon, entsprechen einem Genauigkeitsgrad von $\pm 10\%$.

3.1 Erweiterungsbau

Gemäss Vorprojekt vom Oktober 2018 werden die für den Erweiterungsbau anfallenden Aufwendungen inklusive Leistungen Bauherrschaft auf CHF 4'400'000 inkl. 7.7% MWST geschätzt. Diese gliedern sich wie folgt:

BKP	Bezeichnung	(Kostengenauigkeit $\pm 10\%$)	
102.0	Baugrunduntersuchung Geologe	CHF	16'155
112.0	Räumungen, Terrainvorbereitungen	CHF	15'078
153.0	Anpassungen an besteh. Erschliessungsleitungen	CHF	18'309
171.0	Bohrpfähle	CHF	90'145
199.0	Baugespann	CHF	1'939
201.0	Baugrubenaushub	CHF	41'141
211.0	Bauplatzinstallationen/Baumeisterarbeiten	CHF	132'579
211.1	Fassadengerüste	CHF	22'617
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	CHF	746'684
221.4	Fenster	CHF	382'227
224.1	Dichtungsbeläge Flachdacharbeiten	CHF	79'698
225.0	spezielle Dichtungen und Dämmungen	CHF	25'848
226.2	verputzte Aussenwärmedämmung Mineralwollplatten	CHF	120'624
228.0	äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	CHF	55'358
230.0	Elektroanlagen	CHF	274'635
243.0	Wärmeverteilung	CHF	183'521



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 13. November 2018
SEITE 6 von 8

244.0	Lüftungsanlagen	CHF	102'530
246.0	Kälteanlage	CHF	109'854
249.0	Gebäudeautomation	CHF	94'776
250.0	sanitäre Installationen	CHF	22'832
258.0	Kücheneinrichtungen (Teeküche)	CHF	9'155
271.1	Gipserarbeiten	CHF	83'575
272.0	Innentüren in Metall	CHF	6'677
272.2	innere Verglasungen aus Metall	CHF	20'463
273.0	Innentüren	CHF	44'696
273.3	allgemeine Schreinerarbeiten	CHF	81'852
275.0	Schliessanlage	CHF	4'200
281.0	Unterlagsboden	CHF	27'787
281.2	textile Bodenbeläge	CHF	95'099
283.1	Deckenbekleidungen	CHF	130'856
285.0	innere Oberflächenbehandlung	CHF	19'386
287.0	Baureinigung	CHF	4'954
291.0	Honorar Architekt und Projekt-/Bauleitung	CHF	452'340
292.0	Bauingenieur	CHF	66'774
293.0	Elektroingenieur	CHF	7'539
294.0	HLKK-Ingenieur	CHF	28'002
296.0	Spezialisten	CHF	25'848
421.0	Umgebung	CHF	366'180
5	Nebenkosten	CHF	74'636
900.0	Ausstattung	CHF	239'094
	Unvorhergesehenes/Diverses/Rundung	CHF	74'337
Total Erweiterungsbau inkl. 7.7% MWST, exkl. Teuerung			<u>CHF 4'400'000</u>

3.2 Umbau Erdgeschoss Stadthaus

Die Kosten für den Umbau im Erdgeschoss belaufen sich auf CHF 1'060'000 inkl. 7.7% MWST und setzen sich folgendermassen zusammen:

BKP	Bezeichnung	(Kostengenauigkeit ±10%)	
112.0	Schadstoffsanierung	CHF	8'616
121.0	Sicherungen Hochwasserschutz	CHF	84'006
199.0	Baugespann	CHF	1'292
211.0	Baumeisterarbeiten	CHF	193'860
221.6	automatische Glasschiebetüre	CHF	30'371
230.0	Elektroanlagen	CHF	79'698
244.0	Lüftungsanlagen	CHF	4'847
250.0	sanitäre Installationen	CHF	19'386
259.0	Toilettentrennwandsysteme	CHF	4'847
271.0	innere Verputzarbeiten	CHF	17'232
273.0	Schreinerarbeiten	CHF	6'462
273.1	Wandschränke, Gestelle und dergleichen	CHF	5'385
273.3	allgemeine Schreinerarbeiten Ausstattungen	CHF	45'234
275.0	Schliessanlage	CHF	2'692
276.0	innere Abschlüsse	CHF	35'541
281.4	Bodenbeläge in Naturstein	CHF	67'851



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 13. November 2018
SEITE 7 von 8

282.0	keramische Plattenbeläge	CHF	9'154
283.1	Deckenbekleidungen aus Metall	CHF	59'989
285.0	innere Oberflächenbehandlung	CHF	12'924
287.0	Baureinigung	CHF	3'769
291.0	Honorar Architekt und Projekt-/Bauleitung	CHF	151'857
292.0	Bauingenieur	CHF	10'770
293.0	Elektroingenieur	CHF	4'847
294.0	HLKK-Ingenieur	CHF	4'847
296.0	Spezialisten	CHF	2'154
5	Nebenkosten	CHF	3'231
600.0	Umzugsarbeiten	CHF	45'234
900.0	Ausstattung	CHF	45'019
	Unvorhergesehenes/Diverses/Rundung	CHF	98'885
Total Umbau inkl. 7.7% MWST, exkl. Teuerung		CHF	<u>1'060'000</u>

3.3 Totalkosten für die Kreditvorlage

Erweiterungsbau Stadthaus	CHF	4'400'000
Umbau Erdgeschoss Stadthaus	CHF	<u>1'060'000</u>
Totalkosten inkl. 7.7% MWST, exkl. Teuerung	CHF	<u>5'460'000</u>

4. Künftige Belastung der Erfolgsrechnung (Folgekosten)

Kapitalfolgekosten von CHF 5'460'000

Abschreibung Neubau (CHF 4'400'000 / 33 Jahre)	CHF	133'300
Abschreibung Umbau (CHF 1'060'000 / 20 Jahre)	CHF	53'000
Zinsaufwand (angenommener mittlerer Zinssatz: 1.8%)	CHF	49'000
Betriebliche und personelle Folgekosten 2%	CHF	<u>109'200</u>
Jährliche Bruttomehrbelastung	CHF	<u>344'500</u>

5. Terminplan

November 2018	Stadtrat
März 2019	Entscheid Gemeinderat
September 2019	Urnenabstimmung
November 2019	Baubeginn
November 2020	Bauvollendung Erweiterungsbau
März 2021	Bauvollendung Umbau Erdgeschoss

Aus organisatorischen Gründen wird vorerst der Erweiterungsbau erstellt und anschliessend der Umbau im Stadthaus gestartet. Die Umzüge der einzelnen Bereiche folgen in gestaffelter Reihenfolge.



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM
SEITE

13. November 2018
8 von 8

6. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, zu Handen der Urnenabstimmung den Projektierungs- und Ausführungskredit für den Erweiterungsbau und den Umbau im Erdgeschoss des Stadthauses von CHF 5'460'000 inkl. 7.7% MWST, zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 617.5040.002, zu bewilligen.

NAMENS DES STADTRATES

Präsident:

Stadtschreiber:



Paul Remund



Willi Bleiker

