

Abstimmungs- vorlage



Stadt Opfikon

An die Stimmberechtigten der Stadt Opfikon

Gestützt auf § 10 der Gemeindeordnung wird Ihnen nachstehende Vorlage zur Abstimmung durch die Urne vorgelegt.

Sie werden eingeladen, die Vorlage zu prüfen und am Abstimmungstag, 5. Dezember 1976, Ihre Stimme über Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit Ja oder Nein abzugeben.

Opfikon, 14. September 1976

Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: **B. Begni**

Der Schreiber: **W. Sommerhalder**

Gemeindeabstimmung vom 5. Dezember 1976

Bewilligung eines Kredites von Fr. 860 000.— für den Umbau der Liegenschaft Mühlegasse 30/32 in ein Jugend- und Freizeithaus.

Zusammenfassung

Die Gemeindeversammlung hat am 1. März 1974 den Stadtrat beauftragt, sobald wie möglich für die Eröffnung eines Jugend- und Freizeithauses besorgt zu sein. Durch zwei Kommissionen wurde in umfangreichen Vorarbeiten das Bedürfnis, die Betriebsform und der Standort abgeklärt. Es hat sich gezeigt, dass sich die Liegenschaft Mühlegasse 30/32 gut für den Umbau in ein Jugendhaus eignet. Auf diese Weise lassen sich zwei Anliegen gleichzeitig verwirklichen: einerseits kann die wertvolle Liegenschaft der Nachwelt in ihrem heutigen Charakter erhalten werden, andererseits kann darin eine Begegnungsstätte für die Jugend, die jedoch auch vielen anderen Veranstaltungen dienen kann, geschaffen werden. Eine Renovation ist in nächster Zeit unumgänglich, der Umbau für eine anspruchsvollere Nutzung schafft für die Stadt und ihre Bewohner zusätzliche Werte. Damit ein einwandfreier Betrieb des Jugendhauses gewährleistet ist, soll möglichst bald ein vollamtlicher Leiter angestellt werden. Zudem wird in nächster Zeit auch der Trägerverein gegründet, damit die ganze Jugendarbeit auf eine breitere Basis gestellt werden kann.

Antrag

- Für den Umbau der Liegenschaft Mühlegasse 30/32 in ein Jugend- und Freizeithaus wird ein Kredit von Fr. 860 000.— gewährt.**
- Der Kredit erhöht oder reduziert sich um die Teuerung oder Verbiligung der Baukosten, die zwischen dem Aufstellen des Kostenvoranschlags (November 1975) und der Bauausführung entstehen.**

Bericht

1. Das Jugendproblem

Ein Staat, dem die «Beförderung der gemeinsamen Wohlfahrt der Eidgenossen» aufgetragen ist (Artikel 2 der Bundesverfassung), der sich heute auch verantwortlich fühlt für die Menschen anderer Nationalität, die unter uns leben, muss sich dem Jugendproblem systematisch und im Besonderen annehmen.

Verschiedene Ereignisse der Vergangenheit haben der Öffentlichkeit bewusst gemacht, wie akut die gesamten Jugendprobleme sind. Mit Spannung erwartete man daher eine soziologische Analyse der Situation der Jugend in der Schweiz, die den Bedürfnissen der Jugend im Rahmen der politischen Gegebenheiten entsprechen sollte. Die Studie wurde von vier Soziologen der Universität Genf durchgeführt und veröffentlicht. Diese umfassende Arbeit unter dem Titel «Jugend und Gesellschaft» diente als Grundlage zum Bericht der Studiengruppe des Eidgenössischen Departementes des Innern für Fragen einer schweizerischen Jugendpolitik, der am 16. Juli 1973 erschienen ist.

Die Studiengruppe des EDI gelangte mit der Empfehlung an den Bundesrat, dass die Gemeinden, Kantone und der Bund die vielfältigen Jugendprobleme nicht länger als zweit- oder dritrangig betrachten könnten, da es unverantwortlich wäre.

2. Vorgeschichte

Der Wunsch nach einem Jugend- und Freizeithaus reicht bis ins Jahr 1969 zurück.

Mit Ausnahme der zwei Räume in der Liegenschaft Mettlengasse 6 wurde den Jugendlichen von der Stadt bis 1974 nichts zu ihrer ausschliesslichen Benützung zur Verfügung gestellt, wo sie sich in grosser Zahl hätten treffen können.

3. Bedürfnis

1. Gemeindeversammlungsbeschluss
Nach verschiedenen ergebnislosen Vorstössen wurde eine Initiative zur Schaffung eines Jugend- und Freizeithauses eingereicht. Aufgrund der Initiative beschloss die Gemeindeversammlung am 1. März 1974:

«Der Stadtrat wird beauftragt, so bald wie möglich, jedoch längstens bis zum 1. Oktober 1976, für die Eröffnung eines Jugendhauses besorgt zu sein.

Für den Betrieb soll ein vollamtlicher, ausgebildeter Leiter eingesetzt werden.»

2. Die erste Kommission

Gemäss § 48 der Gemeindeordnung setzte der Stadtrat am 11. Juni 1974 eine Kommission, bestehend aus 17 Mitgliedern, ein. Die Kommission hatte die Bedürfnisse und das Problem der Jugendfragen genau zu analysieren, den gesamten Problembereich zu erörtern und einen Be-

richt zuhanden des Stadtrates zu erstellen.

3. Der erste Kommissionsbericht (Zusammenfassung)

Die Jugend- und Freizeithäuser von Uster, Küsnacht, Dübendorf und Schlieren wurden miteinander verglichen.

Anlässlich einer Exkursion besichtigte die Kommission die Jugendzentren von Uster und Küsnacht.

Zu einem Hearing wurde Herr Dr. Hans Thalmann, Uster, Verfasser der Dissertation «Konzeption von Jugend- und Freizeitzentren im Kanton Zürich», an eine Sitzung eingeladen.

Um das Bedürfnis der Jugendlichen und Erwachsenen nach einem Jugend- und Freizeithaus zu erfahren, erarbeitete die Kommission zwei Fragebogen, welche an etwa 1000 Personen verteilt, respektive versandt wurden. Die eingegangenen Bogen wurden ausgewertet und in Tabellenform dargestellt.

Um den Besucherkreis abzuklären, stützte sich die Kommission auf die statistischen Angaben der Volkszählung 1970, wonach die 15- bis 29jährigen 23,6% der Gesamtbevölkerung ausmachen.

Aufgrund einer Vorschlagspalette für ein mögliches Raumprogramm wurde eine Liste von Räumen aufgestellt, denen die erste Priorität gewährt werden sollte.

Die Schwerpunkte in Programm und Betrieb ergaben sich aus den Sektoren Geselligkeit, Bildung und Einsätze für die Allgemeinheit.

Die Kommission gelangte zur Überzeugung, dass die Hausordnung ein sehr wesentlicher Bestandteil der Jugendarbeit in einem Jugend- und Freizeithaus ist.

Die Erfahrungen zeigen, dass sich als Trägerschaft vor allem der Verein in der Praxis bewährt hat. Er bietet den Jugendlichen die beste Möglichkeit zur aktiven Mitarbeit.

Um die Mitbestimmung der Besucher zu fördern, soll den Vertretern der jungen Generation Einsitz in die Organe eines Trägervereins gewährt werden.

Verschiedene Beispiele bestätigen, dass der Betrieb ohne eine verantwortliche Leitung zum Scheitern verurteilt ist.

Die Kommission ging von der Annahme aus, dass, wenn immer möglich, ein bestehendes altes Gebäude als Jugend- und Freizeithaus verwendet werden sollte. Es

wurden drei städtische Liegenschaften in die engere Wahl gezogen.

In drei Varianten wurde aufgezeigt, in welcher Form die Finanzierung des Jugend- und Freizeithauses geregelt werden könnte.

Die Kommission unterbreitete dem Stadtrat am Schluss ihres Berichtes zwölf Empfehlungen, die neben allgemeinen im wesentlichen folgende speziellen Punkte beinhalten:

- Gründung eines Trägervereins
- Anstellung eines Leiters
- Öffentlichkeitsarbeit
- Grundsätze des Jugend- und Freizeithauses
- Standort des Jugend- und Freizeithauses
- Minimales Raumprogramm
- Finanzierung

4. Vom Allgemeinen zum Konkreten

1. Die zweite Kommission

Nachdem der Stadtrat am 10. Juni 1975 den Bericht zur Kenntnis genommen und ihn in vollem Umfang für die Öffentlichkeit freigegeben hatte, wurde für die Erarbeitung eines konkreten Antrages an die Exekutive eine zweite Kommission eingesetzt, insbesondere für:

- die Erarbeitung einer Projektstudie mit Kostenschätzung
- die Zusammenarbeit mit dem Architekten, und
- die Abklärung der Organisation und Trägerschaft.

2. Architekt

Architekt Alessandro Mengolli, Opfikon, wurde eingeladen

- die zur Diskussion stehenden Häuser zu besichtigen,
- dem Stadtrat die für den Umbau in ein Jugendhaus geeigneten Häuser bekanntzugeben,
- dem Stadtrat eine Honorarofferte für Vorprojekte mit Kostenschätzungen der umzubauenden Liegenschaften vorzulegen, wobei für die Ausarbeitung des Projektes zu beachten war
 - a) Gesamtkomplex für Endausbau
 - b) Etappierungsmöglichkeiten

3. Liegenschaften

Der Architekt lieferte über die drei zur Diskussion stehenden Liegenschaften

- Oberhauserstrasse 31
- Mettlengasse 6
- Mühlegasse 30/32

nach einer Besichtigung einen Bericht ab.

Die Liegenschaft Oberhauserstrasse 31 befindet sich in unmittelbarer Nähe eines Hotels und weist zudem einen absolut ungenügenden Umschwung auf. Ein Projekt in diesem Haus könnte nur als mittelfristiges Provisorium gelten.

Da die Stadt bemüht sei, den Verkehr im Dorfkern von Opfikon minimal zu halten und mit einem Jugend- und Freizeithaus zweifellos Zu- und Wegfahrmissionen entstehen würden, müsse der Vorschlag Mettengasse 6 als ungünstig betrachtet werden.

Die Liegenschaft Mühlegasse 30/32 sei schon von der Lage und vom Umschwung her als geeignet zu betrachten. Die Stadt besitze damit die seltene Möglichkeit, der Öffentlichkeit ein Kapitel Dorfgeschichte zugänglich zu machen und zu erhalten. Eine Etappierung und ein organisches Wachsen des Raumangebotes mit den Bedürfnissen wäre in diesem Haus möglich, ohne dass die äussere Gestalt verändert werden müsste.

Der Architekt schlug die Liegenschaft Mühlegasse 30/32 für den Ausbau zu einem Jugend- und Freizeithaus vor.

4. Vorprojekt

Auf Grund des Architektenberichtes und der Honorarofferte für das Vorprojekt und die Aufnahme beschloss der Stadtrat, dass die städtische Liegenschaft Mühlegasse 30/32 für die massstäbliche und vollständige Darstellung eines Vorprojektes aufzunehmen sei. Die dafür erforderlichen Kredite wurden bewilligt.

Mit den statischen Berechnungen wurde das Ingenieurbüro Martinelli + Lanfranchi, Kloten, beauftragt.

5. Das Projekt «Mühlegasse 30/32»

1. Entwicklungszahlen Jugendliche

Wesentliche Faktoren für das Raumprogramm stellen die Entwicklungszahlen der Jugendlichen (Langzeitprognose, ausgearbeitet durch Ingenieur Hans Gujer, Rümlang) dar, da diese Jugendlichen die künftigen Besucher eines Jugend- und Freizeithauses sein werden.

2. Minimaler Raumbedarf

Der Vorschlag der ersten Kommission über das minimale Raumprogramm wurde überprüft und ergänzt. Es wurde eruiert, welche Räume in einer ersten Etappe erstellt werden müssten, nämlich:

- Gemeinschaftsraum mit Buffet
- Mehrzweckraum
- Lese- und Erholungsraum (ruhige Zone)
- Diskussionsraum
- Büro und Besprechungsraum für Leiter und Leiterteam
- Räume für sanitäre Anlagen
- Materialräume
- Nebenräume für Heizung und Lüftung etc.

Aufgrund der Abklärungen wurde der Architekt beauftragt, unter Berücksichtigung der Bauvorschriften eine Projektidee auszuarbeiten, wie dieses Raumprogramm im Agrarteil der Liegenschaft verwirklicht werden könnte.

Nachdem ein skizziertes Raumprogramm vorlag, wurde der Vorschlag des Architekten mit einigen Jugendvertretern besprochen. Die Idee des Architekten wurde sehr positiv aufgenommen.

Die Projektidee wurde

- dem Jugend- und Freizeithausleiter von Uster, Herrn Hansruedi Meyle, Uster,

- dem Verfasser der Dissertation über Jugend- und Freizeitzentren im Kanton Zürich, Herrn Dr. Hans Thalmann, Uster, und

- einem Mitarbeiter des Jugend- und Freizeithauses Uster, Herrn Ueli Mathis, Horgen,

vorgelegt. Diese Experten waren positiv beeindruckt.

Nach dem Bereinigungsverfahren in der Kommission setzt sich der minimale Raumbedarf für die erste Etappe wie folgt zusammen:

Untergeschoss

- unteres Foyer mit Nebenbuffet 32 m²
- Mehrzweckarena 111 m²
- WC, Dusche für Personal (dient als WC-Anlage für UG, wenn Rest des Hauses geschlossen)
- Heizungs- und Installationsraum
- Requisitenraum
- Ventilations- und Gebinde-raum

Oberes Erdgeschoss

- Windfang
- oberes Foyer 25 m²
- WC-Anlage
- Garderobe
- Gemeinschaftsraum (offener Bereich mit Café, Milchbar, Bücherstube, Freifläche für Spiele) 142 m²
- Küche 7 m²
- Putzraum

Erstes Obergeschoss

- Büro Leiter 25 m²
- Vorraum zu Büro Leiter 10 m²
- Grosser Gruppenraum 37 m²
- Kleiner Gruppenraum 19 m²

- Basteln/Hobby 27 m²
- Plauderecke
- Putzraum

Zweites Obergeschoss (2. Etappe)

- ausbaubarer Bereich
- Reservefläche inkl. Gangzone ca. 120 m²

3. Endausbau

Für den Weiterausbau bestehen folgende Möglichkeiten:

a) zweite Etappe

Umbau Agrarteil (Erweiterung) vorgegebene Reservefläche im zweiten Obergeschoss frei einteilbar

Das Programm dieser Flächen richtet sich nach den Bedürfnissen, die sich aus dem Betrieb ergeben, z. B.:

- Bibliothek
- Mediathek
- Fotolabor
- Räume für autonome Gruppen
 - Folk-Club
 - Presse-Club
 - Film-Club

b) Dritte Etappe

Umbau Wohnteil

Erdgeschoss

Basteln, Hobby, etc.
Büro Leiter

Obergeschoss

Büro für Jugendkommission, für den Verein Jugend- und Freizeithaus etc.

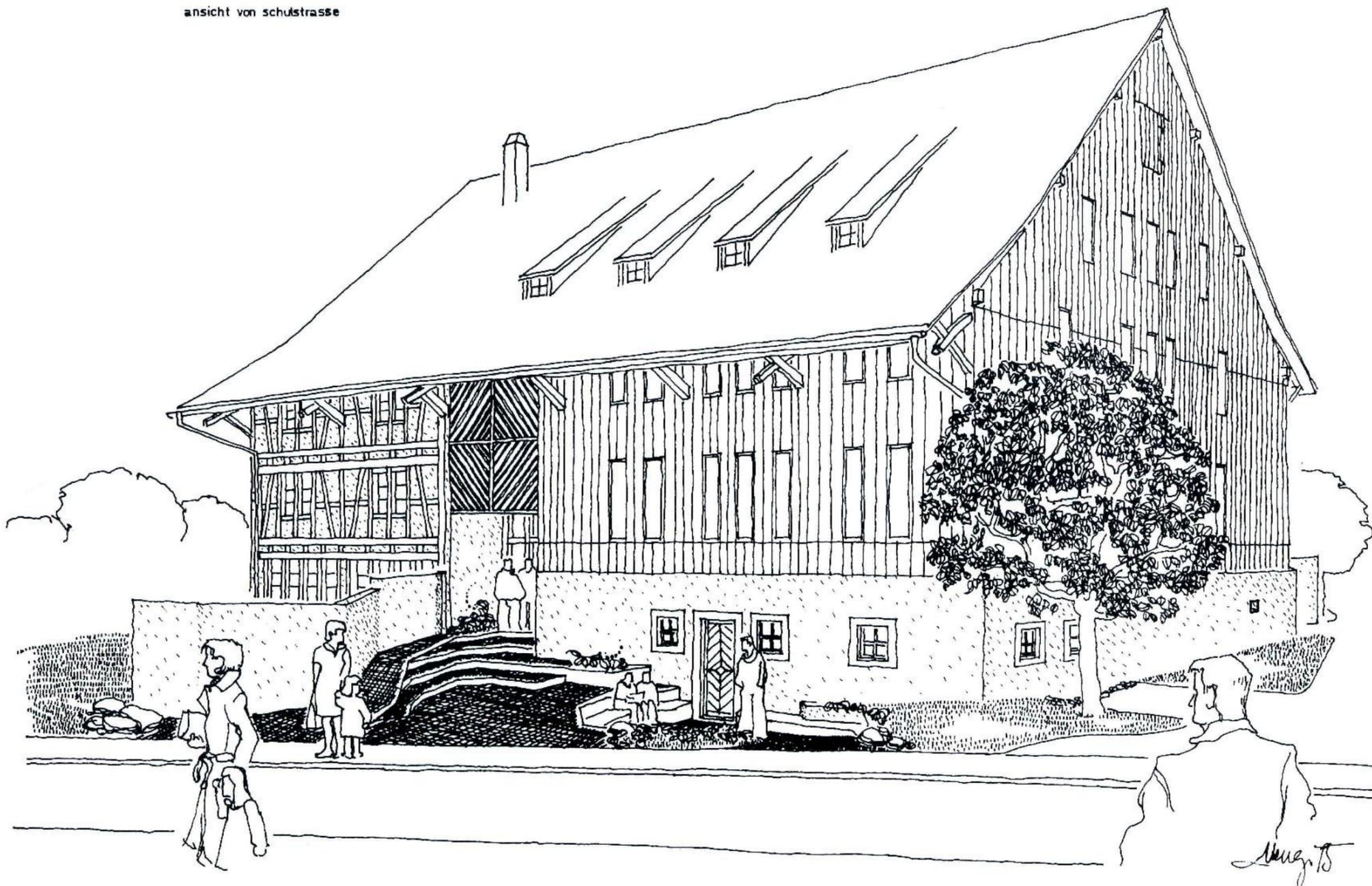
Räume für private Gruppen, z. B.:

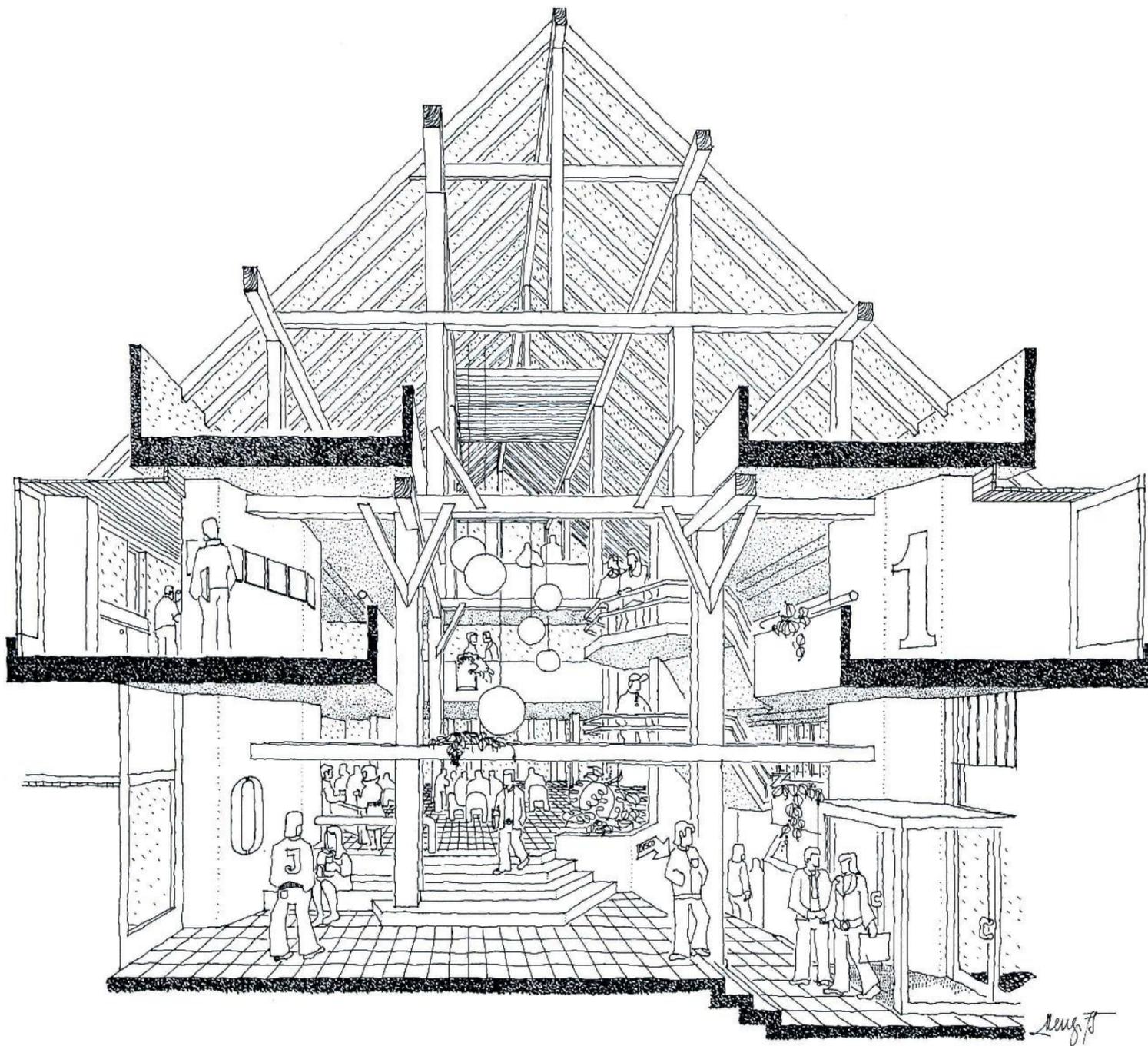
- Modelleisenbahn
- Motorflugmodelle

Erweiterung für direkte Bedürfnisse des Jugend- und Freizeithauses

evtl. Jugendberatungsstelle
evtl. Leiterwohnung

ansicht von schulstrasse





6. Projektbeschreibung

1. Merkmale

Beim Projekt für den Umbau der Liegenschaft Mühlegasse 30/32 in ein Jugend- und Freizeithaus soll die vorhandene Holzkonstruktion restauriert, wo nötig repariert werden und als «historische Substanz» erhalten bleiben. Ein späterer Mitbezug des Wohnteils muss berücksichtigt werden. Die Nachbarn sind vor Lärmimmissionen zu schützen. Den Jugendlichen soll frühzeitig die Mitsprache am Planungsprozess ermöglicht werden.

2. Planungsidee

Der Agrarteil mit seinem grossen, durch die bestehende Tragkonstruktion nur unwesentlich gestörten Raumangebot, bietet sich als ideale erste Etappe an, da in einer ersten Phase die für den Anfangsbetrieb notwendigen Räume, wie Mehrzweckarena, Gemeinschaftsraum, hier optimal verwirklicht werden können.

In dieser Phase ist als einziger Eingriff in den Wohnteil des Hauses die zentrale WC-Anlage vorgesehen.

Der Wohnteil als spätere Erweiterung soll in seiner jetzigen Raumeinteilung belassen werden. Die Räume werden erst in der dritten Ausbaustape anderen Zwecken zugeführt.

Die neue Struktur im Bereich der ersten Etappe wird durch das Einschleiben von Massivbetondecken in verschiedenen Ebenen erreicht. Die Decken werden durch vier an der Peripherie der Ebenen konzipierte Vertikalelemente getragen, welche unabhängig von der bestehenden Konstruktion fundiert werden.

Ausser den vorgängig aufgeführten, für den Anfangsbetrieb notwendigen Räumen, sollen alle zur Verfügung stehenden Flächen, im Erdgeschoss, im ersten und zweiten Obergeschoss, nach freiem Er-

können. Das System gestattet im Rahmen der Konstruktion und der Installation dieses freie Wachsen und Variieren.

Mit dieser Verfügbarkeit über Freiflächen soll erreicht werden, dass der Planungsprozess von den Jugendlichen mitbestimmt und dass durch die Beteiligung der Benutzer ein funktions- und bedürfnisgerechtes Zentrum entwickelt wird. Ein hoher Grad an Identifikation und Verantwortungsgefühl für «ihr Zentrum» kann somit erreicht werden.

Im vorliegenden Projekt wird ein möglicher Nutzungszustand dargestellt. Er soll als Entscheidungshilfe und Projektierungsgrundlage dienen.

Das Erdgeschoss, auf verschiedenen Ebenen gelegen, ist als Dreh- und Treffpunkt der späteren Gesamtanlage gedacht.

Hier befindet sich das Café und alle direkten Verbindungen zu den verschiedenen Ebenen der ersten Etappe, sowie auch die spätere Verbindung zum Wohnteil der Liegenschaft. In den äusseren Bereichen der oberen Ebene des Erdgeschosses, rund um das Café können Spielzonen gruppiert werden, wobei hier in erster Linie an Jöggelkasten, Billard etc. gedacht ist.

Der auf der unteren Ebene des Erdgeschosses Eintretende wird sogleich den Charakter des offenen Hauses empfinden und sich der Faszination des vom Erdgeschoss bis zum Dach reichenden Blickes durch den Innenhof (Lichtof) auf die alte Tragkonstruktion der Scheune kaum entziehen können.

Im Untergeschoss ist die Mehrzweckarena geplant. Der Bezeichnung dieses Raumes entsprechend sollen hier die verschiedenartigsten Anlässe, wie Cabaret, Diskussionen, Podiumsgespräche, Vorträge, Filme, Tanzveranstaltungen, Konzerte etc. durchgeführt werden können, und zwar ohne die «Umwelt» zu strapazieren.

durch die Lage und die Konstruktion dieses Raumes gesorgt.

Die stufenförmige Anordnung des Bodens soll einerseits eine freie Sitzordnung anbieten, andererseits können durch diese Anordnung teure Abgrabungs- und Unterfangungsarbeiten im Bereiche der bestehenden Tragwände umgangen werden.

Die Räume, welche sich von Geschoss zu Geschoss öffnen um den Lichtof gruppieren, legen alle Betätigungsmöglichkeiten frei dar und sollen Anregungen zur Aktivität, Kommunikation und zur Gemeinschaft vermitteln.

Durch die freie Sicht von den Galerien und der Freitreppe wird eine kontaktfördernde Transparenz des Hauses erreicht.

Die Besucher sollen auch die Möglichkeit finden, sich spontan einzufügen, zu gruppieren oder sich zu isolieren.

Das Haus soll in seiner fundamentalen Unfertigkeit, in seinem neutralen Grau der betonierten Tragstruktur den individuellen Eingriff durch seine Benutzer provozieren und sie stimulieren, mit Natürlichkeit und Initiative das Jugend- und Freizeithaus «in Besitz» zu nehmen.

Durch das Aktivieren dieser Liegenschaft und die damit verbundenen Investitionen wird das Ziel erreicht, einerseits ein geeignetes Jugend- und Freizeithaus zur Verfügung zu stellen und andererseits eines der schönen, schützenswerten Häuser von Opfikon für die Öffentlichkeit zu erhalten.

3. Bauvorschriften

Aufgrund des Gesuches wurde das Projekt vom Amt für Zivilschutz von der Schutzraumpflicht befreit.

Inbezug auf die feuerpolizeiliche Sicherheit, Raumhöhen, fensterlose Räume, Lüftung, Küche und die Führung eines Cafés bestehen eindeutige kantonale Vor-

Die Auflagen der kantonalen Denkmalpflege wurden im vorliegenden Projekt bereits berücksichtigt.

4. Baumeisterarbeiten

Alle Betonkonstruktionen sollen sichtbar roh belassen werden. Mit dem späteren Ausbau des zweiten Obergeschosses ist vorgesehen, durch Dachgauben das notwendige Licht zuzuführen.

Als äussere Sanierungsarbeit soll der Wohnteil eventuell gleichzeitig einer Minimalrestauration unterzogen werden. Die Umgebungsarbeiten sollen später durch die Jugendlichen, den Bedürfnissen entsprechend, geplant und ausgeführt werden.

5. Kostenschätzung

Kostenschätzung erste Etappe (Agrarteil)

	netto	brutto
Vorbereitungsarbeiten	17000.—	18000.—
Gebäude	707000.—	733000.—
Umgebung	23000.—	27000.—
Baunebenkosten	55000.—	55000.—
Ausstattung	25000.—	27000.—
	827000.—	

Eigenleistung (mögliche Fronarbeit)

33000.—

Total 860000.— 860000.—

Kostenschätzung zweite Etappe (Agrarteil)

Für den Endausbau des Reserveraumes auf der bereits vorhandenen Rohstruktur im zweiten Obergeschoss (Dachgeschoss) in einer zweiten Etappe werden die Kosten auf ca. Fr. 70000.— geschätzt.

Kostenschätzung dritte Etappe (Wohnteil)

Die Kosten für den Umbau und die Renovation des gesamten Wohnteils in einer dritten Etappe werden auf ca. Fr. 410000.—

7. Trägerschaft und Organisation

1. Verein

Die privatrechtliche Form des Vereins nach Zivilgesetzbuch § 60ff wird als die beste Lösung betrachtet.

2. Zweck und Aufgabe des Vereins

Zweck und Aufgabe dieses Vereins ist die

Schaffung und der Betrieb eines Jugend- und Freizeithauses in Opfikon, das, politisch und konfessionell neutral, allen Jugendlichen und Erwachsenen zur Gestaltung ihrer Freizeit zur Verfügung steht.

3. Vereinsgründung

Da die Öffentlichkeit namhafte Beiträge

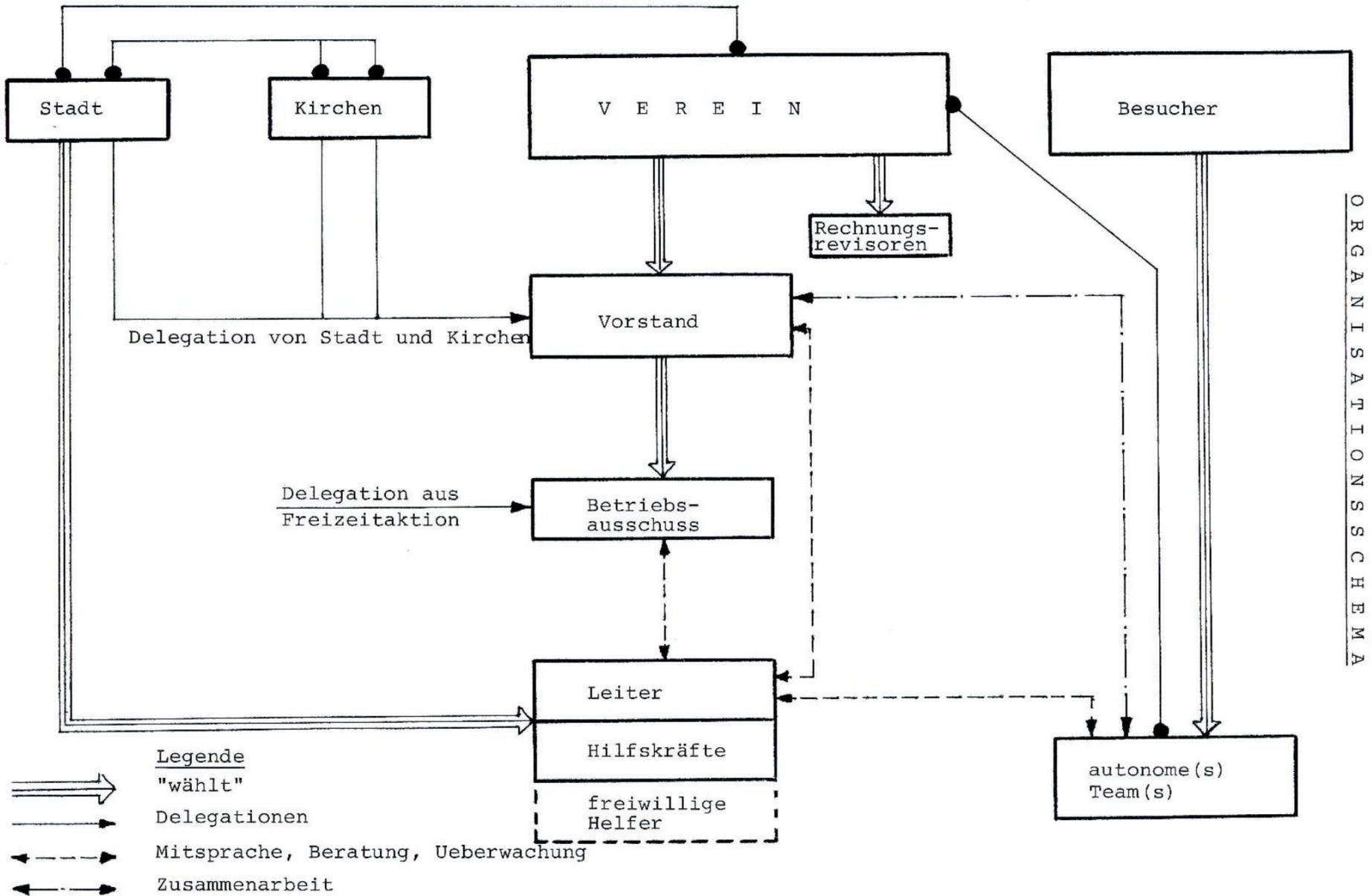
an den Verein zu leisten haben wird, ist der künftigen Organisation besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Mit möglichst wenig Organen, wobei aber die Kompetenzabgrenzungen und das Mitspracherecht der Stadt und der beiden Kirchgemeinden klar festgehalten sein

müssen, soll dieses Ziel erreicht werden.

4. Organisation

Als Diskussionsgrundlage wurde ein einfaches Organisationsschema ausgearbeitet, aus dem die Zusammenarbeit und Bindung der einzelnen Organe hervorgeht.



Erklärungen zum Schema

Verein

In den Vereinsstatuten sind die Befugnisse der Generalversammlung, des Vorstandes und der Revisoren genau festzulegen, wobei aber die Auswirkungen der zwischen der Stadt und dem Verein zu treffenden Vereinbarungen mitberücksichtigt werden müssen.

Vorstand

Damit die Arbeit im Vereinsvorstand nicht gehemmt wird, ist es empfehlenswert, die Zahl der Vorstandsmitglieder auf neun zu beschränken.

Fünf Mitglieder, einschliesslich Präsident, sollen von der Generalversammlung gewählt werden. Zwei Mitglieder, nach Möglichkeit ein Vertreter der Lehrerschaft der Oberstufe, sollen durch den Stadtrat und je ein Mitglied durch die beiden Kirchgemeinden abgeordnet werden.

Der Vorstand führt die Angelegenheiten des Vereins, vertritt ihn nach aussen und erledigt alle Geschäfte, sofern sie nicht der Generalversammlung zugewiesen sind.

Betriebsausschuss

Dem Vorstand soll die Möglichkeit gegeben werden, aus seiner Mitte, eventuell unter Zuzug anderer geeigneter Persönlichkeiten, einen Betriebsausschuss zu bilden, an den einzelne Aufgaben delegiert werden können. In diesen Betriebsaus-

schuss soll ein Vertreter des Vereins Freizeitaktion abgeordnet werden.

Leiterteam

An die verantwortliche Leitung eines Jugend- und Freizeithauses müssen hohe Anforderungen gestellt werden, die in einem Pflichtenheft klar festzuhalten sind.

Der künftige Leiter ist so rasch als möglich einzustellen, damit er schon bei der Entstehung des Jugend- und Freizeithauses gestützt auf seine Erfahrung tatkräftig mitarbeiten kann.

Damit das Jugend- und Freizeithaus Opfikon eine solide Grundlage erhält, sind nachstehende Verträge oder Vereinbarungen notwendig:

- Ein Vertrag zwischen der Stadt und dem Verein über die Abordnung und Wahl des Leiterpersonals und über die Benützung der Liegenschaft.
- Eine Vereinbarung zwischen der Stadt und den beiden Kirchgemeinden über die finanzielle Beteiligung.
- Ein Vertrag zwischen dem Verein und dem autonomen Team.
- Eventuell eine Vereinbarung zwischen dem bestehenden Verein Freizeitaktion und dem Trägerverein.
- Nach Möglichkeit eine Vereinbarung zwischen der Stadt und der Pro Juventute über eine eventuelle Beitragsleistung.

8. Finanzierung

Für die Finanzierung der Bauten und des Betriebes des Jugendhauses inklusive das Personal ist die Stadt zuständig. Der Stadtrat bemüht sich, hierfür Subventionen zu erhalten.

Die Baukosten von Fr. 860000.— verlangen nicht zwingend eine Volksabstimmung, da der Bau weiterer Etappen noch ungewiss ist. Andererseits löst die Errichtung des Jugendhauses für die Betriebskosten usw. folgende jährliche Leistungen der Öffentlichkeit aus:

— Gebäudeunterhalt usw.	Fr. 36000.—
— Personalkosten	Fr. 60000.—
	<u>Fr. 96000.—</u>

Diese eigentlichen Betriebskosten des Jugendhauses — die geschätzt und daher mit einem gewissen Unsicherheitsfaktor behaftet sind — liegen derart nahe an der Grenze des Kompetenzbereiches des Grossen Gemeinderates, dass die Vorlage der Volksabstimmung unterbreitet wird.

9. Schlussbemerkungen

Mit dem beantragten Kredit wird nicht nur ein Jugendhaus erstellt, sondern eine sehr schöne, wertvolle und erhaltenswerte Liegenschaft instandgestellt und in ihrem Charakter der Nachwelt erhalten. Würde der Oekonomieteil nur renoviert, so müss-

ten dafür rund Fr. 80000.— aufgewendet werden, und er könnte trotzdem nur als Lagerraum oder dergleichen verwendet werden.

Das ist nicht sinnvoll, da das Gebäude erhöhten Ansprüchen genügt. Der Umbau für eine anspruchsvollere Nutzung lässt sich mit relativ bescheidenen Mitteln erreichen (ca. Fr. 170.—/m³). **Die Mehrkosten, die sich spezifisch wegen der Nutzung als Jugendhaus ergeben, betragen** laut Schätzung von Architekt Mengolli vom 7. Januar 1976 **ca. Fr. 185 000.—**.

Das Jugendhaus kann bei Bedarf auch für andere Veranstaltungen verwendet werden.

Die Öffentlichkeit trägt für die Jugendlichen bis zur Volljährigkeit und darüber hinaus eine wesentliche Verantwortung. Grosser Gemeinderat und Stadtrat beantragen daher den Stimmberechtigten, den Kredit von Fr. 860000.— zu bewilligen.