

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 Fasadensadensbalkens 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 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 Architektenbüro 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

Die Dachfläche im Bereich Galerie wird neu von innen mit 14 cm gedämmt. Für die Abluft der Küche ist eine Dachdurchdringung vorgesehen.

Fassade

Die bestehende Holzschalung im Bereich Galerie wird dreiseitig partiell frisch befestigt, wird jedoch roh belassen. Der gartenseitige Wohnhausteil wird unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Kriterien saniert, d.h. das Riegelwerk wo nötig repariert und die gesamte Riegelkonstruktion neu mit Ölfarbe gestrichen.

Fenster

Alle bestehenden Fenster werden kontrolliert, Dichtungen ersetzt sowie innen und aussen gestrichen.

Tenn-Tor

Das Tor bleibt erhalten und dient neu als Hauptzugang zur Galerie. Im Inneren ist ein grossflächiger Glasmetalabschluss als thermische Trennung vorgesehen.

Statische Ertüchtigung und 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.

Elektroinstallation, 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 Leuchtener-schliessung (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-Tenns, 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 Waschlöschen im Garten vorgesehen. Die bestehenden Radiatoren werden belassen. Die Boiler werden erneuert.



Lüftung

Neu wird die Küche 'Beizli' mit einer Lüftung, Dampfabzug 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 Zweifrontenküche 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 Schlosserprofile mit Pflanzenranken erschliessen. Zur Aufwertung der Gartenanlage soll ein Brunnentrog mit Wasseranschluss sowie eine stimmungsvolle Wegbeleuchtung installiert werden.
- Im bestehenden Autounterstand an der Mettlengasse ist eine wärme gedämmte Lagerbox mit ca. 145 m3 für das Ausstellungsgut vorgesehen.
- Die Linde auf dem Vorplatz, deren Wurzelwerk den Platz stark in Mitleidenschaft gezogen hat und aufwändige Reinigungsarbeiten verursachen, wird durch eine Rotbuche ersetzt. Die Kopfsteinpflasterung wird wiederhergestellt.

3. Geschätzte Investitionskosten

Das Projekt wird der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 617.5040.001, belastet. Die Kostensammenstellung des Architekturbüros Fässler + Partner AG, Zürich, entspricht einem Genauigkeitsgrad von 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	Rundungen	110'000
Total Ausbaukosten inkl. 7.7% MWST (10%)		2'450'000

Der durch den Stadtrat bereits bewilligte Kredit von CHF 146'000 für die Erarbeitung 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



5. Erwägungen der RPK

Die RPK hat den ausführlichen Objekt- und Kreditantrag für den Ausbau des Dorf-Träff geprüft. Die Notwendigkeit der zu treffenden baulichen und technischen Massnahmen haben uns überzeugt. Es sind nicht nur werterhaltende Massnahmen, sondern auch Investitionen, welche dem Dorf-Treff helfen, seine Aktivitäten sinnvoll und zukunftsgerichtet auszuüben. Insgesamt sind dadurch auch ideelle Werte verbunden. Auch neue Formen des Einbezugs der Bevölkerung werden angedacht. Das ist zu begrüßen.

Ein von der RPK gewünschtes Betriebskonzept liegt noch nicht vor. Die RPK hat auf den Mehraufwand der Genossenschaft nach dem Umbau aufmerksam gemacht. Laut dem Präsidenten der Genossenschaft gibt es im Vorstand keine Bedenken und genügend Mitglieder, welche diesen Mehraufwand bewältigen können.

6. Antrag

Die RPK beantragt dem Gemeinderat einstimmig mit 5:0 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

Referent vor dem Gemeinderat: Ibrahim Zahiri

Opfikon, 9. Oktober 2019

Präsident:


Mathias Zika

Ein Mitglied:


Ibrahim Zahiri

