

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 31. März 1998

Genehmigung eines Kredites von Fr. 279'500.--,
als Teilbetrag innerhalb des Zweckverbandes für
den Bau des Forsthauses Hardwald

L 1.3.6

Der Gemeinderat

- gestützt auf Antrag des Stadtrates vom 31. März 1998 sowie § 50 Ziff. 1 der
Gemeindeordnung und Art. 45 der Verordnung über den Finanzhaushalt -

BESCHLIESST:

1. Der Kredit für den Bau des Forsthauses in der Höhe von Fr. 279'500.-- zu Lasten von Konto Nr. 617.5030.101 wird bewilligt. Davon sind Fr. 100'000.-- als Nachtragskredit zu Gunsten der Investitionsrechnung 1998 zu genehmigen. Der Rest ist ins Budget 1999 aufzunehmen.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages und der Bauausführung. Der Teuerungsnachweis ist nach Weisung Nr. 6 des kantonalen Hochbauamtes für technische Anlagen und Lufthygiene vom 8. November 1984 zu berechnen.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wallisellen, 8304 Wallisellen
 - Gemeinderat Dietlikon, 8305 Dietlikon
 - Kreisforstamt II, Herr Meinrad Bettschart, Neuhussstrasse 15, 8633 Wolfhausen
 - Peter Meier, Förster, alte Landstrasse 14, 8428 Teufen
 - Hermann Güttinger, Präsident Holzkorporation, Dorfstrasse 64, 8152 Opfikon
 - Gemeinderat
 - Liegenschaftenvorstand
 - Finanzvorstand
 - Finanzverwaltung
 - Liegenschaftenverwaltung

Weisung

1. Ausgangslage

Nachdem die zuständigen Organe der Gemeinden Dietlikon, Opfikon und Wallisellen der Gründung des Zweckverbands Hardwald zugestimmt und der Regierungsrat des Kantons Zürich die Statuten genehmigt hatten, nahm der Zweckverband Forstrevier Hardwald am 1. Januar 1995 seine Tätigkeit auf. Der Verband bezweckt den Betrieb des Forstreviers Hardwald, die Anstellung des Försters und der weiteren Forstangestellten sowie die Bereitstellung der notwendigen Einrichtungen für die Pflege des Waldes.

In der Weisung zur Verbandsgründung wurde darauf hingewiesen, dass der schwerwiegendste Mangel momentan darin besteht, dass dem Forstrevier ein zentraler Arbeitsstützpunkt in der Art eines Forsthauses bzw. Werkhofes fehlt und dass eine wichtige Zielsetzung des Zweckverbandes darin besteht, ein solches Gebäude zu realisieren.

Die Bedeutung des Hardwaldes als Naherholungsraum für die Bevölkerung in unserer halbstädtischen Region hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen und sie wird zweifellos auch in Zukunft noch grösser werden. Die einwandfreie und fachgerechte Pflege des Forstes ist wichtig und liegt vor allem im Interesse der Erholungssuchenden.

2. Absicht

Der Zweckverbandsvorstand will einwandfreie Voraussetzungen für die Pflege des Forstreviers sowie gute Arbeitsbedingungen für den Förster und sein Team schaffen, die heutige Situation ist nicht länger haltbar. Während dem Förster in einem Gebäude der Holzkorporation in Opfikon ein Garderoben- und Arbeitsraum zur Verfügung steht, benützen die Forstwarte im Sinne eines Provisoriums die Umkleide- und Aufenthaltsräume des Strassenwesens der Gemeinde Dietlikon. Der grösste Teil des Geräteinventars ist im Gebäude Dorfstrasse 5 (Jugendtreff) in Dietlikon eingelagert, wobei unsicher ist, wie lange dieser Raum noch gemietet werden kann. Aus Platzgründen sind aber auch in Opfikon Werkzeuge deponiert. Für einen Anhänger konnte in Rieden eine Garage gemietet werden.

Die dezentrale Plazierung der Garderobenräume sowie der Betriebsgeräte behindern eine effiziente Arbeitsweise. Die Lokalitäten an zwei Standorten, welche dem Förster und seinen Mitarbeitern zur Verfügung stehen, sind unzureichend. Personalführung und -einsatz sind dadurch erschwert. Die Statuten geben dem Zweckverband Forstrevier Hardwald den Auftrag, Forstwartlehrlinge auszubilden. Die heutigen Arbeitsbedingungen sind jedoch für die Lehrlingsausbildung unzumutbar. Gerade in der heutigen Zeit scheint es dem Vorstand wichtig, Lehrstellen anbieten zu können.

Die Situation kann durch den Bau des bereits bei der Gründung des Zweckverbandes in Aussicht genommenen Forsthauses entscheidend verbessert werden. Der Vorstand wollte deshalb dieses Projekt zügig zur Entscheidungsreife bringen. Aufgrund mehrerer Offerten von eingeladenen Architektur- und Ingenieurbüros aus den Verbandsgemeinden hat der Vorstand des Zweckverbandes der Firma Bollier Baumanagement GmbH in Wallisellen den Auftrag erteilt, ein Forsthaus zu projektieren und die Entscheidungsgrundlage für die Standortwahl zu erarbeiten.

3. Standort

Nach einer sorgfältigen Evaluation hat sich der Vorstand für den „Dreispitz“ in Wallisellen als Standort für das Forsthaus Hardwald entschieden. Das Grundstück liegt unmittelbar neben dem Waldrand im Landwirtschaftsgebiet. Es ist relativ zentral im Forstrevier gelegen und strassenmässig gut erschlossen. Der Frischwasseranschluss erfolgt ab der bestehenden Wasserleitung Klotenerstrasse, der Kanalisations-, Elektro- und Telefonanschluss ab der Schorenstrasse.

Die Parzelle mit einer Fläche von 10'572 m² befindet sich zur Zeit noch im Privatbesitz. Die Gemeinde Wallisellen besitzt die verbindliche Zusicherung, dass sie das Land erwerben kann. Sie wird dem Zweckverband ein Baurecht einräumen, wobei der Kaufpreis zu einem gängigen Satz verzinst werden muss. Für das Forsthaus samt Arbeits- und Verkehrsflächen wird etwa die Hälfte des Grundstückes beansprucht. Die Restfläche kann als Baumschule, Christbaumkultur etc. sinnvoll und ertragsbringend genutzt werden.

4. Forsthausprojekt

Als Vorbild für die Projektierung diene das kürzlich realisierte Forsthaus in Pfungen. Ein einfacher, eingepasster Zweckbau ohne jeden Luxus genügt für die Bedürfnisse des Zweckverbandes.

Das projektierte Forsthaus besteht aus einem Sockelgeschoss in Beton mit einer Garage (65,4 m²), einer Werkstatt (22,7 m²), einem kleinen Fasslager und dem Treppenhaus zum Obergeschoss. Im OG, welches aus Holz erstellt wird, sind die Garderobe mit Trocknungsraum, das WC, das Försterbüro, der Aufenthaltsraum (17,9 m²) sowie ein Schulungsraum (30,3 m²) geplant. Angebaut an das Hauptgebäude ist das offene Holzlager (234 m²) mit Arbeitsflächen, Maschineneinstellraum und Holzbühne. Das Forsthaus ist nicht unterkellert. Die Zufahrt um den Vorplatz, mit Ausnahme des Abstellplatzes vor der Garage, ist als Kiesplatz vorgesehen. Das Gelände kann von den Forstleuten selber umzäunt werden.

Ausserhalb dieser Umzäunung wird ein Biotop als Retentionsbecken erstellt, welches zweifellos für die Spaziergänger eine kleine Attraktion darstellen wird. Die Umgebungsgestaltung soll eine Aufwertung des Naherholungsraumes in diesem Gebiet sein.

5. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag des Architekten vom 2. September 1996 ist mit folgenden Baukosten zu rechnen:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten			Fr. 30'000.--
BKP 2 Gebäude	- Baugrube	Fr. 19'500.--	
	- Rohbau 1	Fr. 296'500.--	
	- Rohbau 2	Fr. 99'500.--	
	- Elektroanlagen	Fr. 43'500.--	
	- Heizung	Fr. 51'500.--	
	- Sanitäranlagen	Fr. 51'500.--	
	- Ausbau 1	Fr. 35'000.--	
	- Ausbau 2	Fr. 39'500.--	
	- Honorare	<u>Fr. 107'500.--</u>	Fr. 744'000.--
BKP 3 Betriebseinrichtung			Fr. 3'000.--
BKP 4 Umgebung			Fr. 27'000.--
BKP 5 Baunebenkosten			<u>Fr. 26'000.--</u>
Total			<u>Fr. 830'000.--</u>

Aufgrund der kantonalen Weisungen können die Folgekosten wie folgt vorausgesagt werden:

- Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung): 10% der Nettoinvestition.
- Betriebliche Folgekosten: 2% der Nettoinvestition.
- Personelle oder andere Folgekosten sind nicht zu erwarten.

Die erwähnten betrieblichen Folgekosten können wie folgt konkretisiert werden:

2% der Nettoinvestition gemäss kant. Richtlinie ca.	Fr. 16'600.00
Zuzüglich Baurechtszins ca.	<u>Fr. 6'600.00</u>
Total ca.	Fr. 23'200.00
./. wegfallende Mietzinse (gem. Voranschlag 1998 ca.)	<u>Fr. 12'000.00</u>
Total betriebliche Folgekosten pro Jahr netto ca.	<u>Fr. 11'200.00</u>

Gemäss Art. 20 der Zweckverbands-Statuten werden die Investitionsaufwendungen sowie die Nettodefizite nach folgendem Kostenschlüssel auf die Verbandsgemeinden verteilt:

Zur einen Hälfte nach der Waldfläche, zur anderen Hälfte nach der Einwohnerzahl. Aufgrund dieser Faktoren lautet der Schlüssel momentan:

- Dietlikon	28,75%	Fr. 238'600.-- (gerundet)
- Opfikon	33,67%	Fr. 279'500.-- (gerundet)
- Wallisellen	37,58%	Fr. 311'900.-- (gerundet)

Somit beträgt der Kostenanteil der Stadt Opfikon Fr. 279'500.--. Dieser Betrag ist im Budget der Investitionsrechnung 1998 nicht enthalten. Für das laufende Jahr 1998 ist ein Nachtragskredit zu Gunsten der Investitionsrechnung zu bewilligen. Der Restbetrag ist im Budget 1999 aufzunehmen.

6. Terminplanung

Der Vorstand hofft, dass das Forsthaus Hardwald nach der Zustimmung der Verbandsgemeinden und dem Vorliegen der Baubewilligung in den Jahren 1998/99 gebaut werden kann und im Frühling 1999 bezugsbereit ist.

7. Schlussbemerkungen

Das Forsthaus Hardwald darf als eine sinnvolle Investition mit einem guten Gegenwert bezeichnet werden. Es ist für einen effizienten Betrieb des Forstreviers dringend nötig und kann auch weiteren Zwecken dienen, beispielsweise dazu, Schülern das Thema Wald näherzubringen. Etwa acht- bis zehnmal pro Jahr besucht eine Schulklasse den Förster; auch ganze Projektwochen werden unter seiner fachlichen Leitung durchgeführt. Der Mehrzweckraum wird - insbesondere bei schlechtem Wetter - in diesem Zusammenhang von grossem Nutzen sein. Der Schulungsraum eignet sich unter anderem für Fachveranstaltungen und Weiterbildungsanlässe. Auch wenn es sich nicht um grosse Auftragsvolumen handelt, bringt die Realisierung dem regionalen Gewerbe willkommene Arbeit. Die öffentliche Hand leistet dadurch einen kleinen Beitrag im Sinne von antizyklischem Verhalten.

Der Vorstand und die Delegiertenversammlung beantragen den zuständigen Organen der Verbandsgemeinden mit Überzeugung, dem Vorhaben zuzustimmen. In Absprache mit den weiteren Zweckverbandsgemeinden wurde das Projekt zuerst in der Standortgemeinde Wallisellen der Gemeindeversammlung vorgelegt. Diese hat am 9. Dezember 1997 dem Bau des Forsthauses zugestimmt. Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Dietlikon hat ihren Kostenanteil am 23. März 1998 ebenfalls genehmigt.

9. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den Kredit in Höhe von Fr. 279'500.-- für die anteilmässigen Baukosten des Forsthauses Hardwald ebenfalls zu bewilligen. Davon sind Fr. 100'000.-- als Nachtragskredit zu Gunsten der Investitionsrechnung 1998 zu genehmigen. Der Rest ist ins Budget 1999 aufzunehmen.

Opfikon, 31. März 1998/sw

NAMENS DES STADTRATES
Der Präsident: Der Schreiber:

J. Leuenberger H.R. Bauer