

1. Ausgangslage

Durch den Auszug der Energie Opfikon AG wurden in den Räumlichkeiten des Werkhofes (Oberhauserstrasse 27) Lager- und Nebenflächen frei. Die Stadtverwaltung ist, aufgrund der in den letzten Jahren stattgefundenen dynamischen Entwicklung des Stadtgebietes, auf diese Räume angewiesen. Insbesondere in den Bereichen Unterhalt und Sicherheit wird mehr Platz benötigt. Dementsprechend werden die Flächen künftig von den Bereichen Stadtpolizei, Feuerwehr, Unterhalt sowie Liegenschaften genutzt.

Der Stadtrat hat für die Ausarbeitung einer Grundlage und die Kostenermittlung insgesamt CHF 130'000 inkl. MWST bewilligt. Dieser Projektschritt ist mittlerweile abgeschlossen.

2. Inhalt des Umnutzungsprojektes

Die Erarbeitung des Umnutzungsprojektes erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den involvierten Abteilungen. Durch die Umnutzung kann sämtlichen Bereichen der benötigte Raumbedarf mit zeitgemässen Ausstattungen zur Verfügung gestellt werden. Alle Beteiligten unterstützen das Vorhaben und sind überzeugt, dass damit langfristige der Platzbedarf gedeckt werden kann.

Der überwiegende Teil der freiwerdenden Räumlichkeiten befindet sich im Sockelgeschoss des Werkhofes. Die Umnutzung beschränkt sich auf die Optimierung der bestehenden Räumlichkeiten und daher finden die baulichen Massnahmen fast ausschliesslich im Gebäudeinnern statt.

Umnutzungen Oberhauserstrasse 27 und 29

Die grosse Lagerhalle wird künftig durch die Abteilung Bau und Infrastruktur und die Feuerwehr genutzt. Unterteilt durch eine einfache Gittertrennwand, die allfällige spätere Anpassungen ohne weiteres ermöglicht.

In den bisherigen Räumlichkeiten in der Gebäudemitte werden zwei Büros sowie ein Theorieraum mit Kochgelegenheit für die Feuerwehr entstehen. Im hinteren Gebäudeteil befinden sich neu die Garderoben für die weiblichen Mitarbeitenden der Feuerwehr. Die ehemaligen Damengarderoben werden der Feuerwehr künftig als Lagerraum zur Verfügung stehen. Der Zugang zur Einstellhalle der Feuerwehr ist über eine neue Treppe im Gebäudeinnern sichergestellt. Das durch den Umzug der Feuerwehr ins Sockelgeschoss freiwerdende Büro im Obergeschoss wird künftig von der Abteilung Bau und Infrastruktur genutzt.

Der bestehende Aufenthaltsraum der Abteilung Bau und Infrastruktur (Unterhalt) wird durch den Ausbau der veralteten Küche vergrössert. Die neue Küche wird im heutigen sehr kleinen Büro der Leitenden Grün- und Strassenunterhalt entstehen. Diese beiden Mitarbeitenden erhalten neu in der Gebäudemitte ein Büro mit separatem Besprechungsraum. Im Luftraum des Zufahrtshofes wird die Lagerfläche durch den Einbau von zwei Bühnen markant vergrössert. Im Untergeschoss kann die heute viel zu enge Garderobensituation durch einen Wanddurchbruch zulasten der Archivräumlichkeiten bedeuten vergrössert werden.

In der Gebäudemitte werden sich neu auch die Garderoben für die Polizeimitarbeitenden, sowie eine Arrestzelle befinden. Ergänzt wird dieser Teil mit Nasszellen und Garderoben für die übrigen Mitarbeitenden der Stadtverwaltung. Neu erstellt werden zudem drei Lagerräume (Archiv für die Abteilung Präsidiales, sowie Lagerraum für Material und Möbel der Hauswartung). Der Teamleiter Hauswartung erhält im vorderen Gebäudeteil ein Büro.



Umnutzungen Werkhof Seite Glatt

Die Fahrzeuge der Stadtpolizei werden im heute offenen Unterstand, links neben der neuen Siloanlage, eingestellt. Der Unterstand wird mit Rolltoren verschlossen.

Umnutzungen Aussenbereich Oberhauserstrasse 29

Im Aussenbereich wird eine zusätzliche Rampe als Zugang zum bestehenden, gedeckten Lager erstellt. Im einem abgetrennten Teil werden die herrenlosen Velos zwischengelagert. Die heutige dezentrale Aufbewahrung kann somit aufgelöst werden.

3. Terminplan

Dezember 2023	Stadtrat
April 2024	Kreditbewilligung Gemeinderat
Mai – Juni 2024	Ausschreibung der Arbeitsgattungen
September 2024	Baubeginn
1.Quartal 2025	Bauvollendung

Die baulichen Massnahmen dauern rund sechs Monate. Das Bauprogramm ist so abgestimmt, dass keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die beteiligten Bereichen zu erwarten sind. Zuerst werden die Nasszellen und die Büros in der Gebäudemitte umgebaut. Somit ist sichergestellt, dass für die Mitarbeitenden des Unterhalts keine Garderobenprovisorien erstellt werden müssen.

Die Vorarbeiten, wie die Einreichung des Baugesuches sowie die Ausführungsplanung, erfolgen nach der Antragstellung des Stadtrates an den Gemeinderat. Die Ausschreibungen erfolgen nach der Genehmigung des Kredites durch den Gemeinderat.

4. Kostenvoranschlag / Kreditbewilligung

Gemäss vorliegendem Kostenvoranschlag der Chod & Co., Kloten, vom 29. November 2023 belaufen sich die Kosten für das erarbeitete Umnutzungsprojekt auf CHF 2'650'000 inkl. 8.1% MWST (Genauigkeitsgrad +/- 10%).

Im Gesamtbetrag sind die bewilligten Kredite des Stadtrates über CHF 130'000 enthalten (BKP 1).

BKP	Bezeichnung	Betrag inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 138'030
2	Gebäude	CHF 2'093'865
5	Baunebenkosten inkl. Reserven	CHF 256'505
9	Ausstattung	CHF 161'600
Total inkl. 8.1% MWST (+/-10%)		CHF 2'650'000

Massgebend für die Preisbasis ist der Zürcher Index der Wohnbaupreise, Stand April 2023 (113. Punkte / Basis April 2020 = 100).

4.1 Künftige Belastung der Erfolgsrechnung

Kapitalfolgekosten von CHF 2'650'000	CHF 132'500
Abschreibung Hochbau (Erneuerungsunterhalt: 20 Jahren)	CHF 53'000
Betriebliche Folgekosten 2%	CHF 185'000
Jährliche Bruttomehrbelastung	CHF 185'000



Für die Umnutzung des Werkhofes sind im Finanzplan 2023-2027 insgesamt CHF 3.6 Mio., davon CHF 1.7 Mio. im Budget 2024, Investitionsrechnung, Konto-Nr. 617.5040.009, eingestellt.

4. Erwägungen der RPK

Die RPK hat die Kreditvorlagen eingehend geprüft und dabei wesentliche Aspekte berücksichtigt, insbesondere das Raumbedarfskonzept der beteiligten Abteilungen. Unsere Überlegungen zielten darauf ab sicherzustellen, dass die Abteilungen langfristig sinnvoll positioniert sind. Zum Beispiel wurde auch ein Komplet Umzug der Polizei geprüft. Auch die Dringlichkeit der Umnutzung wurde untersucht, um festzustellen, ob sie unmittelbar erfolgen muss oder zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann. In manchen Fällen könnte eine Verschiebung der Umnutzung sogar vorteilhaft sein. Verschiedene Alternativlösungen wurden geprüft, einschliesslich die Idee eines Neubaus. Wir klärten auch ab, ob diese Variante nun den Bedürfnissen aller Abteilungen gerecht wird. Dies wurde uns von mehreren Seiten bestätigt.

Mit dem Neubau des Stadthauses und der Umnutzung des Werkhofes in der Oberhauserstrasse 27-29 gehen wir davon aus, dass der langfristige Platzbedarf gedeckt ist.

Die von uns gestellte Frage wurde von den zuständigen Mitgliedern des Stadtrates zu unserer vollsten Zufriedenheit beantwortet.

Die RPK kann nach eingehender Prüfung das Vorhaben des Stadtrates unterstützen.

5. Antrag

In Würdigung aller Fakten und Erwägungen, stellt die RPK mit 5:0 Stimmen dem Gemeinderat den Antrag, für die Umnutzung des Werkhofes einen Kredit von CHF 2'650'000 inklusive 8.1% MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 617.5040.009, zu genehmigen.

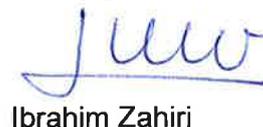
Referent vor dem Gemeinderat: Ibrahim Zahiri

Opfikon, 12. März 2024

Der Präsident ad Interim:


Benjamin Baumgartner

Ein Mitglied:


Ibrahim Zahiri

