PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

Städtische Liegenschaften / Dorfstrasse 32
Kreditbewilligung für die Sanierung L2.2.8

---

1. Ausgangslage

Aufgrund der im Frühling 2014 aufgetretenen Balkenbrüche sowie des ausknickenden Fassadenbalkens an der Dorfstrasse 32 wurden mit Stadtratsbeschluss Nr. 2015-181 Untersuchungen der Holzkonstruktion und des Baugrundes in Auftrag gegeben. Da nicht nur der momentane Zustand des Gebäudes sondern auch allfällige Veränderungen untersucht wurden, dauerten die Abklärungen insgesamt rund 16 Monate. Die entsprechenden Berichte kommen zu den nachfolgend zusammengefassten Resultaten.

Holzkonstruktion

In ihrem Bericht vom 10. November 2014 hält die Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG fest, dass die Balkenbrüche einerseits auf einen Schädlingsbefall und die daraus resultierende Minderung des tragenden Querschnitts und andererseits auf falsch positionierte Wände im 1. Obergeschoss zurückzuführen sind. Gleichzeitig wird festgestellt, dass der horizontale Fassadenbalken aufgrund fortgeschrittener Fäulnis durch früheren Wassereintritt eine stark reduzierte statische Stabilität aufweist und zwingend verstärkt werden muss.

Baugrund

Die befürchtete Instabilität des Baugrundes konnte ausgeschlossen werden. In ihrem Bericht vom 18. Dezember 2015 hält die Basler & Hofmann AG fest, dass der Baugrund stabil und tragfähig genug ist. Die gemessenen Verschiebungen innerhalb des Dorf-Träff sind einzig auf Veränderungen in der Holzkonstruktion zurückzuführen. Schwankungen des Grundwasserspiegels haben keinen Einfluss auf die Stabilität des Baugrundes.

Risse im Boden des Dorf-Träff

Die Basler & Hofmann AG führt die Risse in den Tonplatten und im Unterlagsboden des Dorf-Träff auf die sich altershalber setzende Wärmedämmschicht zurück. Zusätzlich leiten die eingebrachten Spriessen das Gewicht der oberen Stockwerke auf den Boden im Dorf-Träff ab, wodurch die Wärmedämmung weiter gestaucht wurde. Die unter der Wärmedämmung liegende Beton-Bodenplatte ist dagegen unbeschädigt.

Erschütterungen durch Felsgrabungen auf dem Nachbargrundstück

Als möglichen Auslöser der Verschiebungen und Brüche in der Holzkonstruktion führt die Basler & Hofmann AG die starken Erschütterungen durch die Aushubarbeiten im Fels auf dem Grundstück Dorfstrasse 36 an. Diese hätten dazu

führen können, dass sich die mit Steinen ausgefachten Holzriegelwände im 1. Obergeschoss destabilisierten und erst dadurch nun mit ihrem vollen Gewicht auf die Balken drücken. Diese Annahme kann jedoch nicht belegt werden.

2. Eigentümerschaft Dorfstrasse 36, juristische Abklärungen

Aufgrund der obenstehenden Resultate wurde durch die Brüngger Mattenberger Rechtsanwälte abgeklärt, ob die Stadt Opfikon gegenüber der Eigentümerschaft der Liegenschaft Dorfstrasse 36 Schadenersatzansprüche geltend machen kann. Da die Schadensverursachung durch die Bautätigkeiten kaum nachweisbar und dagegen die Selbstverursachung der Schäden naheliegend sind, kommen die Rechtsanwälte zum Schluss, dass eine Klage auf Schadenersatz kaum erfolgreich wäre, und raten deshalb davon ab. Der Eigentümerschaft der Liegenschaft Dorfstrasse 36 wird deshalb mitgeteilt, dass keine Schadenersatzklage erhoben wird.

3. Sanierungsmassnahmen

Die Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG schlägt in ihrem Bericht vom 10. November 2014 die folgenden, mit der Denkmalpflege abgesprochenen Sanierungsmassnahmen vor:

Dorf-Träff

Zwischen den Eichenbalken werden Brettschichtholzträger eingefügt, die den grössten Teil der Lasten aufnehmen. Die Eichenbalken selbst werden in ihrem heutigen Zustand belassen. Der bestehende Schiebeboden zwischen den Balken wird herausgetrennt und neu unter die Brettschichtholzträger montiert. So bleibt der Charakter des Dorf-Träff bestmöglich erhalten.

Die gequetschte Wärmedämmung wird durch eine moderne Wärmedämmung ersetzt, die Bodenheizung neu verlegt und die gerissenen Tonplatten ausgetauscht.

Damit nicht mehr Mörtel und Kies aus den Wänden fallen, werden die Mauern im Erdgeschoss versiegelt.

Fassadenbalken

In die Wand zwischen den beiden Räumen im 1. Obergeschoss, die dem Vorplatz zugewandt sind, wird ein neuer Holzständer eingebaut, der die Lasten der Dachkonstruktion ins Erdgeschoss ableiten kann. Die verfaulten Bereiche des Fassadenbalkens werden entfernt und in den entstehenden Hohlraum ein Stahlträger eingebracht. Dieser wird mit einer Zugstange mit dem neuen Ständer verbunden, damit der Fassadenbalken entlastet wird.

Reparaturarbeiten

Aufgrund der Verschiebungen in der Holzkonstruktion wurde der Parkettboden im Wohnzimmer der Wohnung über dem Dorf-Träff verzogen und hat deshalb grosse Risse und Spalten. Er muss deshalb ersetzt werden.

Diejenigen Gebäudeteile und Einrichtungsgegenstände, die während der Untersuchungen entfernt oder beschädigt wurden, werden so vollständig wie möglich wiederhergestellt.

4. Revision der Brandmeldeanlage

Im Voranschlag für die Laufende Rechnung 2015 wurde ein Betrag von CHF 7'000 für die Revision der bestehenden Brandmeldeanlage eingesetzt. Aufgrund der bevorstehenden Sanierungsarbeiten wurde diese Revision zurückgestellt. Sie soll nun parallel zur Sanierung ausgeführt werden.

5. Kostenvoranschlag

Für die Vorleistungen wurde durch den Stadtrat mit Beschluss Nr. 2015-181 ein Kredit in der Höhe von CHF 78'000 inkl. MWST genehmigt. Dieser Kredit ist im untenstehenden Kostenvoranschlag enthalten.

Die Kosten für die Sanierung und Erneuerung der Liegenschaft Dorfstrasse 32 wurden mit einer Genauigkeit von ±15% berechnet. Diese Kostengenauigkeit bezieht sich auf die Gesamtkosten und nicht auf die einzelnen Arbeitsgattungen. Die gesamten Projektkosten belaufen sich auf CHF 281'500, inkl. 8% MWST, und setzen sich folgendermassen zusammen:

Sanierungsmassnahmen	**Kosten** inkl. MWST	
Sanierung Dorf-Träff		
BKP 122 - Notspriessungen	CHF	2'600
BKP 196 - Setzungs- und Ausdehnungsmessungen	CHF	11'600
BKP 211 - Ersatz des Bodens	CHF	22'000
BKP 211 - Wandstabilisierung	CHF	1'500
BKP 214 - Verstärkungsmassnahmen Holztragwerk	CHF	34'000
BKP 214 - Türe zum Gang richten	CHF	1'500
BKP 240 - Anpassung der Heizkörper	CHF	1'500
BKP 273 - Anpassung der Ausseneingangstüre	CHF	1'500
BKP 296 - Honorar Holzbauingenieur	CHF	12'000
BKP 296 - Honorar Geologe	CHF	5'200
BKP 296 - Honorar Tiefbauingenieur	CHF	18'900
Total Sanierung Dorf-Träff	**CHF**	**112'300**

Sanierung Fassade 1.OG		
BKP 122 - Notspriessungen	CHF	1'300
BKP 214 - Verstärkung der ausgeknickten Fassade	CHF	19'000
BKP 215 - Fassadengerüst	CHF	3'000
BKP 221 - Instandstellung Holzfenster	CHF	7'000
BKP 273 - Anpassung Fensterbänke und Mobiliar	CHF	9'000
BKP 285 - Malerarbeiten	CHF	5'500
BKP 296 - Honorar Holzbauingenieur	CHF	6'000
Total Sanierung Fassade 1.OG	**CHF**	**50'800**
Reparaturen Wohnung 1.OG		
BKP 214 - Erneuerung Bodenaufbau	CHF	3'800
BKP 271 - Gibpserarbeiten	CHF	1'500
BKP 273 - beschädigte Parkettböden ersetzen	CHF	5'600
BKP 285 - Malerarbeiten	CHF	3'500
Total Reparaturen Wohnung 1.OG	**CHF**	**14'400**
Baustelleneinrichtung		
BKP 135 - Baustelleninstallation	CHF	5'000
BKP 230 - Elektro-Bauprovisorium	CHF	6'000
BKP 287 - Baureinigung	CHF	3'000
Total Baustelleneinrichtung	**CHF**	**14'000**
BKP 235 - Revision Brandmeldeanlage	**CHF**	**7'000**
BKP 291 - Honorar Architekt/Bauleiter	**CHF**	**45'000**
BKP 5 - Baunebenkosten	**CHF**	**5'000**
BKP 6 - Reserve (15 % von BKP 2) **und Rundung**	**CHF**	**33'000**
Total Sanierungsmassnahmen inkl. 8 % MWST	**CHF**	**281'500**

6. Kreditbewilligung und Gebundenheit der Ausgaben

In der Investitionsrechnung 2016, Konto-Nr. 617.5030.165, ist ein Betrag von CHF 100'000 inkl. 8% MWST eingestellt. Da unter den heutigen Voraussetzungen die Eigenstabilität des Gebäudes nicht gegeben ist, ist eine Sanierung unumgänglich. Die Kosten werden somit als gebundene Ausgaben gemäss § 121 des Gemeindegesetzes bewilligt.

7. Arbeitsvergabe

Die Fischer Architekten AG hat alle bisherigen Untersuchungen begleitet und koordiniert. Aufgrund ihres detaillierten Kenntnisstandes wurde sie bereits mit Stadtratsbeschluss Nr. 2015-181 beauftragt, die Ausschreibung der Sanierungsarbeiten vorzunehmen und deren Ausführung zu begleiten.

Nach der Kreditbewilligung werden die einzelnen Arbeitsgattungen ausgeschrieben, die Vergaben vorbereitet und dem Stadtrat zur Genehmigung unterbreitet.

8. Terminplan

Um den Dorf-Träff und die darüber liegende Wohnung so bald wie möglich wieder nutzen zu können, wird der folgende Terminplan angestrebt:

Planung der Bauarbeiten	April - Mai 2016
Ausschreibung und Vergabe	Mai - Juli 2016
Ausführung der Arbeiten im Dorf-Träff	Juli - August 2016
Ausführung der Arbeiten im 1.OG	August - September 2016
Baustelle räumen und Baureinigung	Oktober 2016

9. Erneuerungen in der Wohnung im 1.OG

Im Zuge der Sanierungsarbeiten werden in der leer stehenden Wohnung im 1.OG die Nasszellen und die Küche erneuert. Die entsprechenden Kosten werden in der Laufenden Rechnung 2016 verbucht.

10. Erneuerung von Einrichtungsteilen

Erneuerungsarbeiten an der Einrichtung (z.B. Küche Dorf-Träff) sind nicht gebunden und deshalb nicht in diesem Beschluss enthalten. Die Bedürfnisse der Betreiber des Dorf-Träff und des Ortsmuseums werden aber geprüft und zu einem späteren Zeitpunkt dem Stadtrat zur Bewilligung vorgelegt.

Auf Antrag des Finanzvorstandes

BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Der Sanierung der Liegenschaft Dorfstrasse 32 gemäss Erwägungen wird zugestimmt.

2. Der Immobilienbewirtschafter wird ermächtigt, der Eigentümerschaft der Liegenschaft Dorfstrasse 36 mitzuteilen, dass die Stadt Opfikon auf eine Schadenersatzklage verzichtet.

3. Der für die Sanierungsarbeiten notwendige Kredit von CHF 281'500 inkl. 8% MWST wird zu Lasten der Investitionsrechnung 2016, Konto-Nr. 617.5030.165, bewilligt. Die Ausgabe gilt gemäss § 121 Gemeindegesetz als gebunden.

STADT OPFIKON

PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

4. Die Fischer Architekten AG, Zürich, wird beauftragt, die einzelnen Arbeitsgattungen auszuschreiben und die Vergaben vorzubereiten. Diese werden dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt.

5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, vom Erhalt der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, schriftlich und unter Beilage einer Kopie dieses Beschlusses beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, Beschwerde eingereicht werden. In der Beschwerdeschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen.

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:

   - Fischer Architekten AG, Binzstrasse 23, 8045 Zürich
   - Rechnungsprüfungskommission
     (Präsident: Peter Bührer, Rietgrabenstrasse 75, 8152 Opfikon)
   - Finanzen und Liegenschaften
   - Liegenschaftenverwaltung

6130_05_160315_DorftrâffSanierung_MME.docx

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident:	Der Stadtschreiber-Stv.:
Paul Remund	Willi Bleiker

VERSANDT:
24. MÄRZ 2016