

PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 30. Januar 2018
BESCHLUSS NR. 2018-14
SEITE 1 von 4

Sanierung und Ausbau Dorfstrasse 32
Genehmigung der Bauabrechnung der Sanierung

6.1.5.1

1. Ausgangslage

Aufgrund der im Frühling 2014 aufgetretenen Balkenbrüche sowie des ausknickenden Fassadenbalkens an der Dorfstrasse 32 mussten aus Sicherheitsgründen Teile der Liegenschaft vorübergehend geschlossen werden. Durch Verschiebungen innerhalb des Gebäudes wurden ausserdem Böden und Einrichtungsteile beschädigt. Mit Beschluss Nr. 2015-181 beauftragte der Stadtrat umfangreiche Untersuchungen der Holzkonstruktion und des Baugrundes. Nach gründlichen und zeitintensiven Abklärungen der Schadensursachen erstellte die Fischer Architekten AG, Zürich, in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, der Gebäudeversicherung und der Feuerpolizei ein Sanierungskonzept für die Tragkonstruktion. Für die Sanierungsarbeiten genehmigte der Stadtrat am 22. März 2016 den erforderlichen Kredit von CHF 281'500 inkl. 8% MWST als gebundene Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 617.5030.165.

2. Ausgeführte Arbeiten

Im Gemeinschaftsraum wurden zwischen den Eichenbalken Brettschichtholzträger eingefügt, die nun den grössten Teil der Lasten aufnehmen. Die Wände wurden mit einer Spezialflüssigkeit verfestigt, damit sie nicht mehr aussanden. Der Fassadenbalken im 1. Obergeschoss wurde ausgehöhlt, durch einen Metallträger verstärkt und an einem neu eingefügten Holzständer fixiert. Im Museum wurden Fenster angepasst und Brüstungen erneuert. In der Wohnung über dem Gemeinschaftsraum wurden Parkettböden ersetzt und Risse in den Wänden verfüllt. Im Übrigen wurden diverse kleinere Reparaturen ausgeführt.

Der Boden im Gemeinschaftsraum und die Bodenheizung wurden nicht ersetzt, da die entstandenen Risse nach Entfernung der Spriessen nicht mehr sichtbar sind und die denkmalgeschützten Bodenplatten nur sehr aufwändig zu ersetzen sind. Ebenfalls wurde der Schiebeboden zwischen Gemeinschaftsraum und 1. Obergeschoss auf Wunsch der Denkmalpflege belassen. Damit die feuerpolizeilichen Vorgaben trotzdem eingehalten werden konnten, wurde in einem Teilbereich eine Gipsdecke eingezogen. Da der Ausbau der gesamten Liegenschaft überarbeitet wird und dabei auch die Elektro- und Sanitärinstallationen neu beurteilt werden, wurden die Brandmeldeanlage und die Heizkörper noch nicht erneuert.



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 30. Januar 2018
 BESCHLUSS NR. 2018-14
 SEITE 2 von 4

3. Abrechnung

Die Baukosten sind gemäss Buchhaltungsnachweis vom 9. Januar 2018 ausgewiesen und belaufen sich auf CHF 186'743.75. Der bewilligte Kredit wird somit um CHF 94'756.25 unterschritten.

Arbeitsgattung	Kredit inkl. 8% MWST	Abrechnung inkl. 8% MWST
BKP 135 Baustelleninstallation	5'000.00	0.00
BKP 196 Honorar Spezialist (Geometer)	11'600.00	16'164.35
BKP 211 Baumeisterarbeiten, Schreinerarb.	42'500.00	13'684.20
BKP 214 Montagebau in Holz	62'200.00	58'073.70
BKP 215 Fassadengerüst	3'000.00	0.00
BKP 23 Elektroanlagen	6'000.00	4'388.50
BKP 235 Revision Brandmeldeanlage	7'000.00	0.00
BKP 240 Anpassungen der Heizkörper	1'500.00	0.00
BKP 281 Bodenbeläge	5'600.00	2'506.40
BKP 285 Innere Malerarbeiten	9'000.00	7'681.50
BKP 287 Baureinigung	3'000.00	567.00
BKP 291 Honorare Architekt	45'000.00	38'272.50
BKP 296 Honorare Spezialisten	42'100.00	40'870.65
BKP 5 Baunebenkosten	5'000.00	4'534.95
BKP 6 Reserve	33'000.00	0.00
Total	281'500.00	186'743.75

4. Begründungen

Zur Kreditgenehmigung lag eine Kostenschätzung der Fischer Architekten AG, Zürich, vor. Die Abweichungen der einzelnen BKP-Positionen zum bewilligten Gesamtkredit werden wie folgt begründet:

BKP 135 – Baustelleninstallation

Es wurden keine provisorischen Installationen benötigt.

BKP 196 – Honorar Spezialist (Geometer)

Da während den Messungen neue Risse und Verschiebungen auftraten, war einerseits das Rissprotokoll wesentlich aufwändiger als geplant. Andererseits wurde zur Verifizierung der erhaltenen Resultate eine zusätzliche Messung veranlasst.

BKP 211 – Baumeisterarbeiten, Schreinerarbeiten

Da der beauftragte Baumeister auch über eine Abteilung für Schreinerarbeiten verfügt, wurden diese Arbeiten zusammen mit den Baumeisterarbeiten in Rechnung gestellt und unter BKP 211 verbucht.

Nachdem die Spriessen im Gemeinschaftsraum entfernt worden waren, dehnte sich die Wärmedämmung zwischen der Bodenplatte und der Schicht mit der Bodenheizung wieder auf das vorherige Mass aus. Dadurch wurde auch der



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 30. Januar 2018
BESCHLUSS NR. 2018-14
SEITE 3 von 4

grösste Teil der Risse in den denkmalpflegerisch wertvollen Bodenplatten wieder unsichtbar. In Absprache mit der Denkmalpflege wurde deshalb auf den Komplettersatz des Bodenaufbaus verzichtet.

Die Instandstellung der Holzfenster sowie die Anpassungsarbeiten an den Fensterbänken und dem Mobiliar waren in Absprache mit der Denkmalpflege einfacher und somit kostengünstiger ausführbar als angenommen.

BKP 215 – Fassadengerüst

Da sämtliche Sanierungsmassnahmen in den Räumen stattfanden, war ein Fassadengerüst nicht nötig.

BKP 235 – Revision Brandmeldeanlage

Da die Verkabelung der Brandmeldeanlage durch verschiedene Bereiche des Hauses verläuft und die Elektroanlagen während der noch folgenden Phase des weiteren Ausbaus ohnehin überarbeitet werden, wurde die Revision der Brandmeldeanlage auf den Zeitpunkt des weiteren Ausbaus verschoben.

BKP 240 – Anpassungen der Heizkörper

Im Zuge des weiteren Ausbaus der Liegenschaft werden auch die sanitären Anlagen überarbeitet. Deshalb wurde die Anpassung der Heizkörper auf den Zeitpunkt des weiteren Ausbaus verschoben.

BKP 281 – Bodenbeläge

Bei den Bodenbelägen konnte durch die Wahl eines günstigen Anbieters ein Vergabeerfolg erzielt werden.

BKP 287 – Baureinigung

Die Baureinigung konnte sehr günstig vergeben und dadurch ein Vergabeerfolg erzielt werden.

BKP 291 – Honorare Architekt

Das Architektenhonorar wurde in Abhängigkeit zur Bausumme vereinbart. Da sich diese gegenüber dem Kostenvoranschlag verringerte, passte sich das Honorar entsprechend an.

BKP 6 – Reserve

Die Reserve wurde nicht benötigt.

Auf Antrag des Finanzvorstandes

BESCHLIESST DER STADTRAT:



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 30. Januar 2018
BESCHLUSS NR. 2018-14
SEITE 4 von 4

1. Die Bauabrechnung für die Sanierung der Liegenschaft Dorfstrasse 32 im Betrag von CHF 186'743.75, Konto-Nr. 617.5030.165, wird genehmigt. Die Kreditunterschreitung von CHF 94'756.25 wird zur Kenntnis genommen.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Finanzen und Liegenschaften
 - Liegenschaftenverwaltung

NAMENS DES STADTRATES

Vizepräsident: Stadtschreiber-Stv.:



Bruno Maurer

Willi Bleiker

VERSANDT:
01.02.2018

