

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 23. August 2011

Städtische Liegenschaft Dorfstrasse 27
Gesamterneuerung der Liegenschaft und
Umbau des 1. Obergeschosses in einen Kindergarten
Kreditbewilligung von CHF 1'266'000

L2.2.6

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 23. August 2011 - sowie in Anwendung von Art. 35, Abs. 1, Ziff. 4 der Gemeindeordnung -

B E S C H L I E S S T :

1. Für die Gesamterneuerung der Liegenschaft Dorfstrasse 27, inkl. Umbau des 1. Obergeschosses in einen Kindergarten, wird zulasten der Investitionsrechnung 2012, Konto-Nr. 610.5030.174, ein Kredit von CHF 1'266'000, inkl. 8 % MWST, bewilligt.

2. Mitteilung an:

- Schulpflege
- Stadtrat
- Schulpräsident
- Finanzvorstand
- Schulleitung Mettlen
- Schulverwaltung
- Finanzabteilung
- Liegenschaftsverwaltung

WOLIS-Projekt und Kreditbewilligung Dorfstrasse 27 GR

Bericht

1. Ausgangslage

Aufgrund der stetig wachsenden Schülerzahlen und gestützt auf die Schulraumbedarfsplanung 2010 ist im Bereich Kindergarten bis zum Jahr 2016/2017 mit 40 - 60 % mehr Kindern zu rechnen. Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 2 - 5 Kinderteneinheiten. Ein Teil dieses Bedarfs kann in städtischen Liegenschaften, in welchen sich bereits heute Kindergärten befinden, aufgefangen werden (Dorfstrasse 27, Dammstrasse 25/27). An der Dorfstrasse 27 werden heute schon ein definitiver und ein provisorischer Kindergarten betrieben. Die 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss wurde nach dem Auszug der Mieterin der Schule ohne Vornahme baulicher Massnahmen zum Betrieb eines provisorischen Kindergartens zur Verfügung gestellt. Die Liegenschaft soll gemäss Erneuerungszyklus umfassend saniert werden. Nach der Gesamtsanierung und dem Umbau der bisherigen Wohnung werden der Schule zwei definitive und zeitgemässe Kindergärten zur Verfügung stehen.

Das aus dem Jahr 1840 stammende ehemalige Gemeindehaus weist einen erheblichen Unterhalts- und Renovationsbedarf aus. Dies betrifft vor allem die Gebäudehülle und den sehr abgenutzten Zustand der Innenräume (alle Geschosse). Eine eigentliche Gesamterneuerung wurde bis heute nie vorgenommen. Mit der Hauptnutzung des Gebäudes für Kindergärten sind seit langem anstehende feuerpolizeiliche Auflagen zu erfüllen. Gleichzeitig ist die Infrastruktur der heutigen Nutzung anzupassen und die WC-Anlagen zu ergänzen. Die Umgebung bleibt unberührt. Sie entspricht voll und ganz einer zeitgemässen und grosszügigen Anlage im Freigelände eines Kindergartens.

2. Erneuerungsprojekt (Baubeschrieb)

Von der geplanten Gesamterneuerung sind alle wesentlichen Gebäudeteile betroffen. Sie erfahren entweder eine Erneuerung oder eine Veränderung.

2.1 Fassade

Alle Fassaden werden überprüft und wo nötig repariert (hohle Stellen, mangelnde Haftung und Abplatzungen). Der Anschlussbereich Boden Erdgeschoss zu Aussenwänden weist die grössten Mängel aus. Bei diesen handelt es sich mit grosser Wahrscheinlichkeit um Folgen von Frostschäden (aufsteigende Feuchtigkeit). Der gesamte Verputz (Kellenwurf) wird wo nötig erneuert und gestrichen. Die Fenster bleiben unberührt. Lediglich die Jalousieläden werden abgelaugt und neu gestrichen. Auf eine Aussenisolation muss aus denkmalpflegerischen Gründen verzichtet werden.

2.2 Dach

Das Dach wird um ca. 6 cm angehoben, neu mit Unterdach und Konterlattung ergänzt und mit den vorhandenen Biberschwanzziegeln wieder eingedeckt. Neu entstehen auf der nach Südosten ausgerichteten Dachfläche drei Dachgauben. Diese bringen Tageslicht in die geplanten Dachräume. Fenster in Holz mit äusseren Sprossen und Glasunterteilung. Dachgaubenkonstruktion durch Zimmermann mit 3-Schichtplatten und Mineralwolldämmung. Masse gemäss Ortsbildschützerin minimal gehalten, so dass dem Ortsbildschutz genügend Rechnung getragen werden kann.

2.3 Raumprogramm und Anpassungen

2.3.1 Kindergarten Erdgeschoss

Der heutige Holzboden ist komplett verfault und muss ersetzt werden. Es fehlte die Hinterlüftung und die Balkenlage. Mit einem Bodenersatz kann auch gleich eine energetische Verbesserung erreicht werden. Für den Nutzer bietet sich ein Linolbelag als natürliches Produkt an. Einzelne Ergänzungen des Wandtäfers und des Plattenschildes im Nassbereich werden ausgeführt. Die bestehende Weichpavatexdecke wird durch eine Gipskartonverkleidung ersetzt (Brandschutz der Holzkonstruktion). Ebenso werden die akustischen Mängel behoben. Einbauschränke und Sanitärapparate werden ersetzt.

2.3.2 Kindergarten Obergeschoss

Boden und Deckenaufbau analog Kindergarten im Erdgeschoss. Altes Wandtäfer entfernen und Wände innen verputzen und mit Abrieb versehen. Stahlkonstruktion zur Lastabfangung des Dachgeschosses, verkleidet und verputzt (baulicher Brandschutz). Wandschränke und Sanitärapparate neu.

2.3.3 Dachgeschoss

Im Dachgeschoss werden neu 2 Gruppenräume und ein Besprechungszimmer eingebaut. Böden und Decken analog der Kindergartenräume. Zwischenwände in Gipskartonverkleidung, doppelt beplankt mit Mineralwolldämmung mit Weissputz und weiss gestrichen.

2.3.4 Treppenhaus und Garderoben

Sämtliche Innentüren zu den abgehenden Räumen werden ersetzt und den geltenden Brandschutzvorschriften (EI30) angepasst. Der keramische Bodenbelag und die Natursteintreppe im Erdgeschoss werden so belassen. Treppenstufen und Podeste sowie alle restlichen Beläge werden neu in Linol ausgeführt. Die Treppe ins Dachgeschoss bleibt mit unverkleideten Holztritten bestehen, wird jedoch verbreitert. Alle Sitzbänke in den Garderoben werden ersetzt durch Vollkernplatten.

2.3.5 WC Lehrer und Kindergärtner

Die bestehende WC-Anlage im Erdgeschoss wird umgebaut und erweitert. Sie steht allen Personen im Gebäude zur Verfügung und ist mit den Exponenten der Behindertenkonferenz abgesprochen. Böden und Wände werden in keramischen Plattenbelägen ausgeführt. Die Deckenuntersicht wird verputzt und mit einem Abrieb versehen, weiss gestrichen. Trennwände wiederum mit Vollkernplatten auf Leichtmetallstützen abgestellt. Alle Sanitärapparate weisses Porzellan.

2.3.6 Küche

Der Küchenboden wird ebenfalls in keramischen Bodenplatten ausgeführt. Die Wände erhalten einen weiss gestrichenen Abrieb. Rückwand hinter der Küchenkombination mit keramischem Plattenbelag. Die Decke wird verputzt und weiss gestrichen. Es ist der Einbau einer Küchenkombination mit Apparaten in mittlerem Standard vorgesehen.

2.3.7 Wärmeerzeugungsanlage

Die heute bestehende Wärmeerzeugungsanlage mit Primärenergie Gas soll ebenfalls ersetzt werden. In einer Totalsanierung wie dieser muss die Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung unbedingt mitsaniert, bzw. ersetzt werden (Energienstadt).

3. Kosten

Gemäss Kostenschätzung des Architekturbüro map, architektur & planung ag, Wallisellen, betragen die Kosten für das Gesamtprojekt CHF 1'266'000. Bei der Kostenzusammenstellung handelt es sich um eine Kostenschätzung mit einem Genauigkeitsgrad von +/-20 %. Auf einen detaillierten Kostenvoranschlag wurde aus Kostengründen verzichtet. Der zu bewilligende Kredit versteht sich somit als Kostendach. Ein detailliertes Projekt mit Plänen und Ausmassen wird erst nach Kreditbewilligung erstellt.

Kostenschätzung

| <u>BKP</u> | <u>Arbeitsgattung</u> | <u>Preis in CHF</u> |
|------------|--|-------------------------|
| 112 | Abbrucharbeiten | 40'000 |
| 120 | Provisorien | 8'000 |
| 152 | Kanalisationsleitung | 10'000 |
| 211 | Gerüstarbeiten | 18'000 |
| 211 | Baumeisterarbeiten | 35'000 |
| 214 | Zimmermannsarbeiten | 172'000 |
| 221 | Fenster in Holz | 7'000 |
| 222 | Spenglerarbeiten | 12'000 |
| 223 | Blitzschutzanlagen | 9'000 |
| 224 | Bedachungsarbeiten | 25'000 |
| 225 | Spezielle Abdichtungen und Dämmungen | 7'000 |
| 225 | Brandabschottungen/Fugendichtungen | 2'500 |
| 225 | Mauerwerksanierungen | 8'000 |
| 226 | Verputzarbeiten | 10'000 |
| 227 | Äussere Malerarbeiten | 30'000 |
| 228 | Sonnenschutz | 21'000 |
| 23 | Elektroinstallationen | 50'000 |
| 24 | Heizungsinstallationen | 105'000 |
| 244 | Lüftungsinstallationen | 22'000 |
| 25 | Sanitärinstallationen | 64'000 |
| 258 | Kücheneinrichtungen | 17'000 |
| 271 | Gipserarbeiten | 55'000 |
| 272 | Metallbauarbeiten | 23'000 |
| 273 | Schreinerarbeiten | 103'000 |
| 275 | Schliessanlage | 5'000 |
| 277 | Feststehende Elementwände | 7'000 |
| 281 | Bodenbeläge in Linol | 34'000 |
| 281 | Bodenbeläge Bodenplatten | 11'000 |
| 281 | Bodenbeläge in Holz | 3'000 |
| 282 | Plattenarbeiten Wände | 7'000 |
| 283 | Deckenverkleidungen (eingerechnet in Zimmermann- und Gipserarbeiten) | |
| 284 | Kaminanlage | 5'000 |
| 285 | Innere Malerarbeiten | 34'000 |
| 287 | Baureinigungen | 4'000 |
| 289 | Unvorhergesehenes | 20'500 |
| 291 | Honorar Architekt | 148'000 |
| 292 | Honorar Ingenieur | 2'000 |
| 293 | Honorar Elektroingenieur | 3'000 |
| 294 | Honorar HLK-Ingenieur | 2'000 |
| 295 | Sanitäringenieur | 4'000 |
| 296 | Bauphysiker/Bauakustiker | 7'500 |
| 531 | Bauzeitversicherung | 500 |
| 532 | Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung | 2'500 |
| 533 | Selbstbehalt in Schadenfällen | 1'000 |
| 9 | Ausstattungen Mobiliar | <u>17'500</u> |
| | Zwischentotal | 1'172'000 |
| | 8 % MWST | 93'760 |
| | Rundung | <u>240</u> |
| | Total Investitionskosten inkl. 8 % MWST | <u>1'266'000</u> |

4. Kreditbewilligung / Kreditrecht

Der Objektkredit von CHF 1'266'000 wird in der Investitionsrechnung 2012, Kto.-Nr. 617.5030.174, eingestellt. Kredite von CHF 400'000 bis 3'000'000 liegen gemäss Art. 35 GO in der Kompetenz des Gemeinderates.

5. Folgekosten (zukünftige Belastung der Laufenden Rechnung)

| | <u>CHF</u> |
|---|-----------------------|
| Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) Durchschnittlich 10 % von CHF 1'266'000 | 126'600 |
| Betriebliche Folgekosten 2 % von CHF 1'266'000 | 25'320 |
| Personelle Folgekosten (Hauswartung bereits bestehend) | keine |
| Reinigungspersonal (Mehraufwand gegenüber heute) 1,5 Std./Wo x 39 x CHF 35 x 1,5 | <u>3'070</u> |
| Jährliche Nettomehrbelastung | <u>154'990</u> |

6. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, für die Gesamterneuerung der Liegenschaft Dorfstrasse 27, inkl. Umbau des 1. Obergeschosses in einen Kindergarten, einen Kredit zulasten der Investitionsrechnung 2012, Konto-Nr. 610.5030.174, von CHF 1'266'000 inkl. 8% MWST zu bewilligen.

Opfikon, 23. August 2011/OE

WOLIS-ProjektundKreditbewilligungDorfstrasse27GR

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

P. Remund

H.R. Bauer