



Protokollauszug
6. Sitzung vom 20. März 2017

68/2017 28.03.322 Büelhof, Uitikonerstrasse 30, Renovation
Vorprojekt, gebundene Ausgabe von Fr. 230'000.00

1. Ausgangslage

Die Liegenschaft „Büelhof“, Uitikonerstrasse 30, ist seit der Erstellung im Jahr 1972 im Besitz der Stadt Schlieren. Das Gebäude als städtischer Infrastrukturbau beherbergt vier Funktionseinheiten: 18 Kleinwohnungen, Feuerwehrdepot und Zivilschutz, Magazin für Leihmaterial sowie Infrastruktur der Wasserversorgung. Die Liegenschaft hat einen überdurchschnittlich grossen Anteil unterirdischer Nutzflächen, die aufgrund der Hanglage pro Geschoss erschlossen sind. Seit dem Bezug des Gebäudes wurden in Teilrenovationen nur wenige Gebäudeteile erneuert. Nun sind die wichtigsten Gebäudeteile dem Lebensende sehr nahe.

Seit der Erstellung vor 45 Jahren wurden die Flachdächer über den Büros des Feuerwehrdepots und dem Zivilschutz saniert. Ebenfalls wurden 1990 die Lüftung und Technik des Feuerwehrdepots saniert und 1999 die Wärmeerzeugung sowie die Büros des Feuerwehrdepots. Alle anderen Gebäudeteile sind weitgehend im Originalzustand. Die Wohnungen sind sanierungsbedürftig. Aufgrund der Schnittstellen in der Haustechnik zeigte sich, dass für die ganze Liegenschaft zeitnah ein Sanierungskonzept erarbeitet werden muss.

Für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie „Renovation Uitikonerstrasse 30“ wurde mit SRB 128 vom 28. April 2014 ein Kredit von Fr. 90'000.00 genehmigt.

2. Fazit aus der Machbarkeitsstudie

Gemäss städtischer Immobilienpolitik sollen Infrastrukturbauten gemäss den Grundsätzen der Nachhaltigkeit unterhalten und bewirtschaftet werden. Die Machbarkeitsstudie auf Stufe eines Vorprojekts mit +- 20 % Planungsgenauigkeit zeigt für die Wohnungen und Feuerwehrdepot/Zivilschutz je Sanierungsmassnahmen als Teilprozesse auf.

Geprüft und abgewogen wurden die Mehrfachnutzungen versus eine Wohnnutzung. Eine vertiefte Gebäudeanalyse hat gezeigt, dass der Rohbau und teilweise der Innenausbau mit Baujahr 1972 nicht einmal die Hälfte ihres Lebenszyklus erreicht haben und derzeit noch einen hohen Substanzwert aufweisen. Ein kompletter Rückbau der ganzen Liegenschaft ist deshalb nicht wirtschaftlich. Die Analyse hat jedoch auch gezeigt, dass die Bauelemente des Sekundärsystems (Lift, Innenausbau, Sanitäreinrichtungen etc.) das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben. Weiter weist das Gebäude sehr schlechte Werte bezüglich Energieeffizienz auf. Eine Gesamtrenovation der Aussenhülle (Fassade, Fenster, Türen) erweist sich als notwendig. Die Gebäudehülle beim Wohnbereich muss komplett saniert und wärme gedämmt werden. Die Fenster und Türen sind zu ersetzen. Die Wärmeverteilung muss umfassend saniert werden. Weiter sind die sanitären Einrichtungen zu ersetzen.

Wohnungen

Die zwölf 1-Zimmerwohnungen, die vier 1½-Zimmerwohnungen, eine 2-Zimmerwohnung und eine 4-Zimmerwohnung sind sanierungsbedürftig. Die Balkone sind mit 2 m² extrem klein. Zudem müssen die Aufzugsanlage, die Elektroanlagen, die Absturzsicherungen sowie die Brandschutzanforderungen den heutigen Normen angepasst werden. Die Gebäudehülle im Wohnungstrakt erfüllt die heutigen Wärmedämmansprüche nicht mehr. Mit der Verbesserung der Wärmedämmung sollen die Balkone abgebrochen und dem Wohnraum zugeschlagen werden. So können Wärmebrücken eliminiert und der Wohnraum vergrössert werden. Die Küchen und Bäder bleiben in ihrer Dimension bestehen, werden jedoch besser organisiert. Alle Oberflächen müssen ersetzt, beziehungsweise neu gestrichen werden. Elektro- und Sanitärleitungen müssen komplett erneuert werden. Zudem wird eine kontrollierte Wohnungslüftung eingebaut.

Feuerwehrdepot und Zivilschutz

Das Feuerwehrdepot ist mehrheitlich im 1. UG angeordnet und besteht aus der Fahrzeughalle und den Nebenräumen wie Garderoben/Toiletten/Duschen, Schulungsräume, Werkstätten und Büros. Aufgrund der Hanglage liegen fast 50 % des Geschosses frei, was eine gute Belichtung der Räume wie auch eine optimale Zufahrt mit den Fahrzeugen ermöglicht.

Im 2. Untergeschoss befinden sich mehrheitlich Lagerräume. Neben den Büros des Zivilschutzes wurde nachträglich ein Aufenthaltsraum für die Feuerwehr eingerichtet, der durch eine neue Treppe direkt mit dem 1. UG verbunden ist. Im Weiteren befindet sich auf diesem Geschoss noch ein Trinkwasserbrunnen. Dieses Geschoss wird nur durch die Nordfassade erschlossen und belichtet.

Das Hauptproblem liegt in den undichten Sanitärleitungen. Ebenso hat die restliche Haustechnik den optimalen Instandsetzungszeitpunkt längst überschritten. Der ölabweisende Bodenbelag in der Fahrzeughalle ist schadhaft und die Motoren der Tore sind störungsanfällig.

In der Sanierung wird der aufgestaute Unterhalt behoben. Die Bodenbeläge werden ersetzt oder ergänzt, Geländer werden den Vorschriften angepasst. Zudem wird die Haustechnik saniert. Dazu kommt die Sanierung des Flachdaches über der Fahrzeughalle, welches als einziges Dach, neben dem des Wohnhauses, noch nicht saniert wurde.

Gebundene Renovationskosten

Die Machbarkeitsstudie bzw. das Vorprojekt weisen einen Kostenvoranschlag von Fr. 6.1 Mio. aus. Im Investitionsplan 2016 bis 2020 sind zurzeit Fr. 5.5 Mio. eingestellt.

Die Baukosten von zurzeit Fr. 5.5 Mio. sind gebunden, da es sich zu 100 % um die Erneuerung der bestehenden Gebäudeteile handelt und um die Erfüllung von baupolizeilichen Auflagen ohne Mehrwerterhöhungen.

3. Projektierungskredit

Mit den Grundlagen aus der Machbarkeitsstudie soll nun ein Bauprojekt erstellt werden. Zu diesem Zweck ist der Zustand der einzelnen Bauteile vertieft zu bestimmen. Weiter sind Abklärungen hinsichtlich Erdbebensicherheit und Schadstoffe zu tätigen. Das Bauprojekt soll zu folgenden Ergebnissen führen:

- Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert
- Kostenvoranschlag der Baukosten (+/- 10 %)
- Grobzeitplan erstellt
- Abklärung, ob das Flachdach der Feuerwehreinsteilhalle als Parkdeck erschlossen werden kann.

Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften hat für die Fertigstellung der Machbarkeitsstudie und des Bauprojektes folgende Kosten ermittelt:

<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Voranschlag Fr.</i>
Architektur und Fachplaner	190'000.00
Interne Projektbegleitungskosten	23'000.00
Diverses und Unvorhergesehenes	<u>17'000.00</u>
Total Kosten Vorprojekt	230'000.00

Das Bauprojekt soll bis Herbst 2017 vorliegen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Machbarkeitsstudie „Renovation Büelhof“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Für die Erarbeitung eines Bauprojektes mit +/- 10 % Preisgenauigkeit für die Liegenschaft „Büelhof“ an der Uitikonerstrasse 30 wird eine gebundene Ausgabe im Sinne von § 121 des Gemeindegesetzes und § 43 der Gemeindeordnung von Fr. 230'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Nr. 090.5030.53 bewilligt.
3. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird ermächtigt, die Aufträge an die Architektur und Fachplaner zu vergeben.
4. Mitteilung an
 - Abteilungsleiter Soziales
 - Abteilungsleiter Sicherheit und Gesundheit
 - Abteilungsleiterin Alter und Pflege
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Projektleiter Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Toni Brühlmann
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin