



Protokollauszug
11. Sitzung vom 28. Mai 2018

143/2018 28.03.379.2 Werkjahrgebäude (BWS), Schürrainweg 2, Sanierung
Gebundene Ausgabe von Fr. 1'422'500.00 und Arbeitsvergaben

1. Ausgangslage

Die Schulanlage Kalktarren als Trilogieprojekt (Haupt-, Singsaal- und Nebengebäude) wurde in den Jahren 1969/1970 erbaut. Die damaligen Baukosten beliefen sich auf 15.1 Mio. Franken. Das Projekt der Architekten "Hotz + Kollbrunner" ist ein typischer Bau aus dieser Zeit, der vor allem durch die grossen Volumen bei Eingangs- und Verkehrsflächen besticht. Das Nebengebäude Schürrainstrasse 2 wurde zweigeschossig in Massivbauweise mit Flachdach erstellt. Das extensiv begrünte Flachdach wurde 2004 erneuert. Bereits bei der Planung wie auch der Realisierung wurde das Gebäude als Zweckbau für die Nutzung für Werkklassen erstellt. Anfangs wurde es durch das zehnte Schuljahr, später durch die Berufswahlschule Limmattal BWL respektive durch die Berufswahlschule BWS als Mieterin genutzt.

Bereits aus der Schulraumplanung 2005 geht hervor, dass alle drei Gebäude Schulanlage Kalktarren im laufenden Betrieb etappenweise verschiedenen Renovationen unterzogen werden muss. Zudem sind diverse innere Umbauten, betriebliche Anpassungen, Altlasten- und Erdbebensicherheitsprüfungen vorzunehmen.

Das Nebengebäude wird seit 1997 an die Berufswahlschule Limmattal BWS vermietet.

Für das Berufswahlschulgebäude Schürrainweg 2 gelten folgende Eckwerte:

Baujahr	1970
Parzelle Kat. Nr.	7658
Gesamtparzellenfläche	30'441 m ²
Kaufdatum des Grundstücks	1.1.1968
Kaufpreis 1954 pro m ²	Fr. 347.00
Baukosten 1970	Gesamtinvestition Fr. 15.1 Mio. (Anteil BWS Fr. 2.8 Mio.)
Heutiger GVZ Wert 1.1.2017	Gesamtwert Fr. 30 Mio. (Anteil BWS Fr. 7 Mio.)
Nutzfläche Innen	Gesamtnutzfläche 7'552 m ² (Anteil BWS 1'700 m ²)
Heizzentrale	Erneuert 1993
Raumaufteilung:	2 Werkstätten à 150 m ²
	2 Ateliers à 150 m ²
	2 Maschinenräume à 72 m ²
	1 Lehrerzimmer à 25 m ²

Weitere erfolgte Renovationen am Haupttrakt resp. BWS Gebäude:

2004 Dachflächen:	Haupt-, Singsaal- und BWS Gebäude
1992 Fensterersatz:	Nur Haupt- und Singsaaltrakt, ohne BWS Gebäude

Mit SRB 191 vom 14. August 2017 bewilligte der Stadtrat für die Sofortmassnahmen und für die Projektierung einen Kredit von Fr. 195'000.00.

Die Sofortmassnahmen wie Erneuerung der Sanitäreanlagen (WC und Duschen), Erfüllung der Brandschutzaufgaben im Eingangsbereich und der Ersatz von Einbauschränken wurden bereits Ende 2017/Anfangs 2018 ausgeführt.

Die Projektierung für das Renovationsprojekt BWS-Gebäude mit Bestandsaufnahmen der Gebäudeteile (Flachdach, Fassade, Beleuchtung) und der Erdbebensicherheit, den Feuer- und baupolizeilichen Auflagen, energetische Grundsätze nach dem Gebäudestandard 2015 sind mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie auf Stufe Vorprojekt abgeschlossen. Die gesamte Schulanlage Kalktarren wird im Rahmen des Renovationsprojektes 2020 verschiedenen Prüfungen und Analysen (Statik und Erdbebensicherheit/Altlasten/energetische Beurteilung etc.) unterzogen, wobei das Berufswahlschulgebäude davon ausgeschlossen ist.

Verschiedene Gebäudeteile des BWS-Gebäudes sind am Ende der Lebensdauer angelangt. Zudem wird der Ausbaubedarf gemäss Beschluss der Schulpflege (Tagesstrukturen, Gruppenräume etc.) geprüft. Das BWS Gebäude entspricht bezüglich energetischer Qualität und Energieeffizienz dem damaligen Stand der Bautechnik. Bei der jetzt bevorstehenden Renovation geht es nicht um eine Gesamtrenovation. Der Gebäudestandard 2015 kann nur teilweise erfüllt werden. So kann aus den Kostenverhältnissen zum Beispiel kein Minergiestandard realisiert werden.

2. Projektbeschreibung Renovation BWS Gebäude

Folgende Bauteile haben das Ende ihrer Lebensdauer in naher Zukunft erreicht und müssen ersetzt werden:

- Fenster (Baujahr 1970)
- Storen, inkl. Ergänzung der bis anhin nicht beschatteten Fassaden
- Elektroinstallationen, inkl. Anpassungen an vorhandene und zukünftige Bedürfnisse
- Küche im Lehrerzimmer.

Mit Schwergewicht ist beim BWS Gebäude die wärmetechnische Sanierung vorzunehmen. Der Baubeschrieb sieht folgende Massnahmen vor:

- Fassadengerüste erstellen
- Neuinstallation elektrisch
- Fensterersatz Holz-Metall
- Storen/Beschattungersatz
- Innere Malerarbeiten
- Bedachungsarbeiten Flachdach
- Spenglerarbeiten
- Diverse Abbrüche aus Holz
- Kernbohrungen mit Lüftungsgitter
- Ersatz Metall-Glasfront EI 30
- Kücheninstallation
- Allgemeine Schreinerarbeiten
- Allgemeine Metallbauarbeiten
- Baureinigung.

3. Kosten

3.1. Investition

Die Erhebung des Kostenvoranschlags (+/- 20 %) ergibt folgendes Bild:

	Projektierungskredit SRB 191 vom 14. August 2017	195'000.00
2	Gebäude	1'163'000.00
5	Baunebenkosten	64'500.00
	Total (inkl. MWST)	1'422'500.00

3.2. Folgekosten

Die anfallenden Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsungen) betragen ab dem ersten Jahr nach Inbetriebnahme rund Fr. 79'660.00.

3.3. Kreditrechtliche Bestimmungen

Die Investition ist eine gebundene Ausgabe, da es sich um eine Instandhaltung und Instandsetzung handelt und die entsprechenden Gebäudeteile am Ende des Lebenszyklus angelangt sind. Im Budget 2018 ist ein Betrag von Fr. 600'000.00 eingestellt. In der Investitionsplanung 2019–2021 sind gesamthaft Fr. 600'000.00 vorgemerkt. Der Restkredit wird in der nächsten Finanzplanung aktualisiert.

4. Submission / Arbeitsvergabe

Die bevorstehenden ersten Submissionen wurden im Einladungsverfahren für den Ersatz der Holz/Metallfenster sowie der Lamellenstoren durchgeführt. Die Bauleitungs- und Fachplaner wurden im freihändigen Verfahren submissioniert.

5. Zeitplan

Der Umfang des Projekts verunmöglicht es, die Arbeiten in der Berufswahlschule in nur einem Jahr durchzuführen. Aus diesem Grund müssen die Arbeiten während der Schulferienzeiten über zwei Jahre verteilt werden. In der ersten Etappe wird im Jahr 2018 das Erdgeschoss und in der zweiten Etappe im Jahr 2019 das 1. Obergeschoss realisiert. Der Arbeitsbeginn ist bereits auf die Sommerferien 2018 geplant.

6. Handbuch Planungs- und Bauprozesse

Das vom Stadtrat mit SRB 44 am 23. Februar 2015 genehmigte Handbuch "Planungs- und Bauprozesse" sieht vor, dass bei Hochbauprojekten ab der Investitionssumme von mehr als 1 Mio. Franken eine Planungs- respektive Baukommission bestellt wird. Im hier vorliegenden Projekt handelt es sich um eine reine Instandhaltung, weshalb darauf verzichtet werden soll.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Renovationen des BW-Gebäudes Schürrainstrasse 2, wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 1'422'00.00 zulasten Investition INV00051 bewilligt.
2. Die Arbeiten werden wie folgt vergeben:

221.1	Fenster Holz/Metall	Scherer AG, Pfäffikon	203'383.50
228	Lamellenstoren	Schenker Storen AG, Schlieren	40'289.30
291	Honorar Architekt	ArchiNet AG, Zürich	110'031.70
293	Honorar Elektroplaner	maneth Stiefel AG, Schlieren	64'620.00

3. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird beauftragt und ermächtigt, die Werkverträge zu unterzeichnen und den nicht berücksichtigten Unternehmen eine Absage zu erteilen.
4. Mitteilung an
 - Berufswahlschule Limmattal, Schürrainweg 2, 8952 Schlieren
 - Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Unterhaltsleiterin Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Toni Brühlmann
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin