



Protokollauszug
13. Sitzung vom 19. Juni 2019

126/2019 28.03.388 Turnhalle und Kindergarten Moos, Renovation
Gebundene Ausgabe von Fr. 3'894'000.00

1. Ausgangslage

Die Turnhalle und der Kindergarten Moos an der Zürcherstrasse 78 wurden 1951 nach Plänen des Architekten Walter Henauer als Quartierturnhalle mit Kindergarten durch die Stadt Schlieren erstellt. Die Anlage besteht aus drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen. Die Turnhalle als Hauptkörper und der eingeschossige Kindergarten werden beide über einen Verbindungstrakt erschlossen. Das Objekt ist im kommunalen und kantonalen Inventar kulturhistorischer Bauten enthalten, weil der Bau nahezu bis ins Detail original erhalten ist. Das Gebäude ist ein typischer Bau der 1950er Jahre, geprägt durch den Landstil. Besonders kennzeichnend ist die Südfassade des Turnhallentraktes mit elf hohen, durch schmale Betonpilaster voneinander getrennten, Fenstern.

Ungewöhnlich ist die Kombination von Kindergarten und Turnhalle, die wohl im Kanton Zürich einzigartig ist. Als architektonisch solider Bau, in ausserordentlich gutem Erhaltungszustand mit viel Originalsubstanz, ist das Ensemble als Vertreter der Schularchitektur der 1950er Jahre als erhaltenswert einzustufen.

Gebäudekennzahlen:

Parzelle Kat. Nr.:	8123
Grundstücksfläche:	12'644 m ²
Zonen:	Kindergarten/Turnhalle: Zone für öffentliche Bauten mit 1'918 m ² Sportfläche: Erholungszone Sport mit 10'726 m ²
Kaufdatum Grundstück:	1940
Kaufpreis Grundstück:	Fr. 42'265.00 (Fr. 3.34 pro m ²)
Erstellungskosten 1952:	1.6 Mio. Franken
Gebäudeversicherungswert heute:	3.8 Mio. Franken

Gebäude Nutzfläche ca. m²:

Kindergarten:	120 m ²
Einfachturnhalle:	400 m ²
Garderoben im Untergeschoss:	140 m ²
Vereinsnutzung Schwingkeller:	245 m ²
Vereinsnutzung Steinschleifer:	85 m ²
Vereinsnutzung Theatergruppe:	50 m ²

Das Gebäude weist aufgrund der Alterung vor allem in folgenden Gebäudeteilen funktionale, technische und betriebliche Mängel auf:

- Die Turnhallenfenster sind energetisch und technisch sanierungsbedürftig.
- Die Dachkonstruktion und die Dämmung entsprechen nicht mehr den energetischen Vorschriften.
- Die Heizzentrale (heutiger Energieträger Gas) ist am Ende der Lebensdauer angelangt.
- Die Duschanlagen sind überaltert; daher ist es schwierig, den Hygienestandard zu halten.
- Der Turnhallenboden ist am Ende der Lebensdauer angelangt.
- Die Turngeräte sind aus Sicherheitsgründen zu modernisieren.

Für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie "Turnhalle und Kindergarten Moos, Evaluation Renovation oder Neubau" wurde mit SRB 192 vom 23. Juni 2014 ein Kredit von Fr. 60'000.00 genehmigt.

Mit der Machbarkeitsstudie sind mögliche Varianten der Renovation, auch mit oder ohne Anbau/Neubau für allfällige Schulraumbedürfnisse, auf dem Grundstück Kat. Nr. 8123, analysiert worden. Eine Grobkostenschätzung für eine Renovation respektive einen Abbruch/Neubau liegt vor. Aufgrund der heutigen Nutzung und des Gebäudezustands kam die Machbarkeitsstudie zu folgendem Ergebnis:

Gesamtkosten: Fr. 4'035'519.00 Basis Machbarkeitsstudie mit +/- 25 %

Standort Abklärungen: Gemäss Abklärung mit der Abteilung Bildung und Jugend weist das Einzugsgebiet der Schulstrasse in naher Zukunft keinen zusätzlichen Bedarf für schulische Sporteinrichtungen auf. Der Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen wird langfristig mit dem Gestaltungsplan "Schindler-Areal" abgedeckt. Das bestehende Kindergarten-Provisorium angrenzend an die Turnhalle wird mit Abschluss der Renovation der Turnhalle und des Kindergartens aufgelöst. Dem Antrag auf Fristverlängerung für das Provisorium hat die kantonale Denkmalpflege bis Ende August 2020 zugestimmt. Bis der Kindergarten auf dem Schindler-Areal zur Verfügung steht, ist für das Provisorium eine nahe gelegene Ersatzunterkunft zu suchen.

Denkmalpflege: Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt eine Renovierung des inventarisierten Zeitzeugs der 1950er Jahre und damit einen sanften Umgang mit der historischen Bausubstanz. Insbesondere der späte Landstil hat geschichtliche Bedeutung und ist prägend für die Schweizer Architektur in den Jahren zwischen Moderne und wiederaufgegriffener Moderne der 1960er Jahre.

Grundstrukturen: Die Grundstruktur des Gebäudes ist in einem guten Zustand. Renovierungsbedürftig ist die Gebäudehülle, d.h. Dach, Fenster, Aussentüren, Sonnenschutz. Im Inneren sind die Gebäudetechnik und die Nasszellen am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt und müssen ersetzt werden.

Wärmeerzeugung: Die Wärmeversorgung kann über einen Gaskessel (Biogas) geleistet werden; Sonnenkollektoren zur Brauchwarmwasser-Erwärmung werden in Betracht gezogen. Nach Abklärung mit der kantonalen Denkmalpflege kann eine Genehmigung für die Kollektoren in Aussicht gestellt werden.

Turnhalle: Der Turnhallenboden ist asbestfrei, muss aber aufgrund seines Zustands ausgebaut und entsorgt werden. Ein neuer Turnhallenboden gemäss den Richtlinien "Sporteinrichtungen" ist eingeplant.

Fazit: Die Renovationskosten von 4 Millionen Franken stehen Neubaukosten von 6 Millionen Franken gegenüber.

Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften empfahl mit der Machbarkeitsstudie, das Gebäude zu erhalten, zu renovieren und im Inventar der kantonal schützenswerten Objekte zu belassen.

2. Renovationsprojekt 2019 – Resultate aus dem Vorprojekt

Für die Erarbeitung eines Vorprojekts Renovation über die Turnhalle und den Kindergarten an der Zürcherstrasse 78 bewilligte der Stadtrat mit SRB 294 vom 7. November 2018 einen Kredit von Fr. 145'000.00.

Die Erarbeitung des Vorprojektes zeigt folgende Resultate:

- Bewilligtes Bauprojekt, Auflagen bereits z. T. bereinigt
- Kostenvoranschlag inkl. Baubeschrieb +/- 10 %
- Durchgängig vollständiges Materialkonzept und dessen schriftliche Bewilligung durch die kantonale Denkmalpflege (bereinigte Auflage)
- Dachaufbau und -detail sowie dessen schriftliche Bewilligung durch die kantonale Denkmalpflege (bereinigte Auflage)
- Definitive Wahl des Energieträgers: Erdgas und PV-Anlage auf Dach
- Wahl der Fachplaner
- Wahl des Baumanagements und der Bauleitung
- Erstellung der Submittentenliste
- Abnahme der Grundrisse durch die Nutzergruppe.

3. Baukosten

3.1 Beschaffungskosten

Die Erhebung des Kostenvoranschlags (+/- 10 %) ergibt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
0	Gebäude	105'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten inkl. Kosten für Machbarkeitsstudie und Vorprojekt	418'000.00
2	Gebäude	2'714'000.00
4	Umgebung	124'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	456'000.00
9	Ausstattung	77'000.00
Total	(inkl. MWST)	3'894'000.00

3.2 Folgekosten

Die im ersten Jahr nach Inbetriebnahme anfallenden Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) betragen rund Fr. 224'000.00.

3.3 Anlagebuchhaltung

Es werden keine Restbuchwerte von bestehenden Anlagen ausserplanmässig abgeschrieben.

4. Kreditrechtliche Bestimmungen

Bei den Baukosten von neu Fr. 3'894'000.00 handelt es sich um eine gebundene Ausgabe, da es sich zu 100 % um die Erneuerung der bestehenden Gebäudeteile und um die Erfüllung von baupolizeilichen Auflagen ohne Mehrwerterhöhung handelt.

Im Budget 2019 ist in der Investitionsrechnung ein Betrag von Fr. 2'000'000.00 eingestellt. In der Investitionsplanung 2018–2022 sind gesamthaft Fr. 4'021'273.15 vorgemerkt.

Die Planungskommission empfiehlt, die gebundene Ausgabe von Fr. 3'894'000.00 zu bewilligen.

5. Termine

Die Renovationsarbeiten werden von Beginn der Herbstferien 2019 bis spätestens Ende der Sommerferien 2020 durchgeführt. Der Schwierigkeitsgrad der Renovationsarbeiten ist infolge Inventarisierung erhöht. Die Baubewilligung liegt vor.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Projekt Renovation Turnhalle und Kindergarten Moos wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 3'894'000.00 zu Lasten der Investition INV217.5030.58-873-5040.00 bewilligt.
2. Mitteilung an
 - Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Projektleitung Liegenschaften
 - Fachstelle Finanzen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin