

Vorlage Stadtparlament

vom 12. Dezember 2006 Nr. 2503

Verwaltungsgebäude

Einbau eines Strassenwärtermagazins an der Taubenstrasse 7**1 Ausgangslage**

Die Strassenwärtermagazine sind die dezentralen Stützpunkte für die Arbeit der Strassenwärterinnen und -wärter in den verschiedenen Quartieren der Stadt. Hier werden die Fahrzeuge, Maschinen und Arbeitsgeräte eingestellt, die Magazine sind aber auch Dienstantritts- und Aufenthaltsort für die Mitarbeitenden des Strasseninspektorates der jeweiligen Kreise. Die Anforderungen an diese Magazine haben sich in den letzten Jahren insbesondere im Bereich der Arbeitssicherheit, der Lagerung von Treibstoffen sowie durch die Beschäftigung von Frauen und die maschinelle Ausrüstung grundlegend verändert. Deshalb wurden die Infrastruktur aller 23 Strassenwärterkreise analysiert und die Anforderungen resp. der Handlungsbedarf untersucht. Ziel der Massnahmenplanung ist es, die festgestellten Mängel sukzessive zu beheben, in geeigneten Fällen diese Stützpunkte zusammenzulegen und möglichst in stadteigenen Gebäuden einzurichten statt einzumieten. Für 6 Kreise konnten die Anpassungen in den vergangenen Jahren bereits umgesetzt werden. Bei weiteren 8 Kreisen besteht dringender Handlungsbedarf, so auch für die Kreise 12 (Taubenstrasse) und 14 (Langgasse).

Im Rahmen dieser Infrastrukturanpassungen bei den Strassenwärtermagazinen besteht an der Taubenstrasse 7 die Möglichkeit, zeitgemässe Räumlichkeiten für zwei Kreise an einem optimalen Standort zu schaffen. Verschiedene kleine Magazine können so zusammengefasst und ein schlecht geeigneter, eingemieteter Raum aufgegeben werden.

2 Nutzungspotential des bestehenden Gebäudes und des Grundstücks

Das bestehende Gebäude, ein ehemaliges Feuerwehrdepot, wird heute als Strassenwärtermagazin für den Kreis 12 genutzt. Das Gebäude verfügt über ein Untergeschoss, ein Erd-



geschoss und einen Dachboden. Die vorhandenen Räumlichkeiten wurden seinerzeit ohne Anpassungen durch das Strasseninspektorat übernommen und der Erdgeschossraum als Maschineneinstellraum verwendet. Im Untergeschoss, in einem ehemaligen Schutzraum, wurde der Aufenthaltsraum untergebracht. Aufgrund der ungünstigen Toreinteilung resp. der geringen Garagenhöhe im Untergeschoss muss heute einer der Traktoren im Werkhof Wiedacker untergebracht werden. Der Aufenthaltsraum im Untergeschoss ist feucht und ohne Fenster. Eine separate Garderobe resp. separate Toilette für die Strassenwärterin ist nicht vorhanden.

Eine Projektstudie bestätigte, dass das Gebäude für nur einen Strassenwärterkreis nicht optimal genutzt wird und ausgebaut werden kann. Das Gebäude vermag durch entsprechende Anpassungen die Räumlichkeiten für zwei Kreise aufzunehmen.

Das Grundstück liegt in der viergeschossigen Wohn-Gewerbe-Zone und ist 526 m² gross. Deshalb wurde als Alternative ein Neubau mit Strassenwärtermagazin und Wohnungen geprüft. Es zeigte sich aber, dass sich so keine zweckmässigen Einstell- und Lagerräume für das Strassenwärtermagazin realisieren liessen, insbesondere bezüglich der nötigen Raumhöhen. Sodann ergäbe sich aufgrund der Grundstücksgrösse unter Berücksichtigung der gemäss Bauordnung zulässigen Grundmasse und Abstände keine wirtschaftlich ausreichende Überbauungslösung.

Aus diesen Überlegungen wurde bei der Projektierung der Einbau des Strassenwärtermagazins in das bestehende Gebäude weiterbearbeitet.

3 Betriebliche Aspekte

Mit dem vorliegenden Projekt können für die Mitarbeitenden der Kreise 12 (Taubenstrasse) und 14 (Langgasse) an einem zentralen Standort innerhalb der Quartiere zeitgemässe Räumlichkeiten geschaffen werden. Das gemeinsame Nutzen des Strassenwärtermagazins durch zwei Kreise vereinfacht die Führung wesentlich und ermöglicht eine effizientere Nutzung der Infrastruktur.

Mit der Projektrealisierung können die Traktoren und die zugehörigen Anbaugeräte an der Taubenstrasse 7 stationiert und die Anfahrtswege vom Werkhof Wiedacker reduziert werden. Der an der Langgasse 110 gemietete Raum, in welchem sich der Aufenthaltsraum und die Garage im selben Raum befinden, kann gekündigt werden. Das Materialmagazin an der Kolumbanstr. 24 (ca. 10 m² Fläche, Verwaltungsvermögen Gartenbauamt) wird aufgehoben und könnte dem Quartierverein zur Verfügung gestellt werden. Ebenfalls soll das Materialmagazin an der Gerhaldenstrasse 2 (ähnliche Grösse) aufgehoben werden. Dieses befindet



sich im Vermögen der sgsw/Versicherungskasse und wird der sgsw zur weiteren Nutzung zurückgegeben. Für beide Materialmagazine wurden keine Mietkosten verrechnet.

4 Bauprojekt

Das ehemalige Feuerwehrdepot wurde vor 1915 erstellt und 1935 von der gegenüberliegenden Parzelle an den heutigen Standort verlegt. Das einfache, unausgebaute Gebäude weist eine gesunde Bausubstanz auf und soll als Strassenwärtermagazin für zwei Kreise ausgebaut werden.

Untergeschoss:

Dieses ist in Massivbauweise erstellt und bleibt in der bestehenden Raumstruktur erhalten. Der grosse Raum (ehemaliger Schutzraum) wird ein Lager für Kleinmaterial. Im kleineren Raum wird der Boden um 25 cm abgesenkt, um eine Nutzhöhe von 2.15 m zu erhalten. Dadurch kann der Raum als zusätzliche Garage genutzt werden und den Einstellraum an der Langgasse 110 ersetzen.

Erdgeschoss:

Die Fassadenkonstruktion besteht aus einem ausgemauerten Holzriegel, welcher aussen verputzt ist. Das Erdgeschoss wird als Einstellhalle genutzt und zur Erschliessung des Dachgeschosses ein Treppenhaus erstellt. Eine Aussentreppe ist als Notausgang erforderlich und ermöglicht gleichzeitig eine gute Erschliessung des Untergeschosses.

Die Holzdecke wird den brandschutztechnischen Anforderungen entsprechend ausgestaltet, die Wände wärmegeklämt und der Bodenbelag repariert. Die bestehende Torfront mit drei Toren (seitlich sehr schmale Durchfahrtsbreiten) wird durch eine Front mit zwei Toren ersetzt.

Dachgeschoss:

Der Dachstuhl ist in Holzbauweise erstellt, die Fassadenkonstruktion entspricht derjenigen des Erdgeschosses. Im Dachgeschoss werden die Garderoben und WCs für Damen und Herren sowie ein Aufenthaltsraum mit einem Arbeitsplatz untergebracht. Es werden Dachflächenfenster für die Garderoben und WCs eingebaut sowie Boden, Wände und Decke geklämt.



Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen:

Diese sind im ganzen Gebäude neu zu erstellen. Ein Gasanschluss wird ins Gebäude geführt. Die Räume im Dachgeschoss werden beheizt und der Garagenraum im Erdgeschoss auf das betriebstechnisch erforderliche Niveau temperiert. Die sanitären Installationen umfassen ein Ausgussbecken in der Garage, die WCs sowie eine einfache Teeküche im Dachgeschoss. Bei den Elektroanlagen werden die Hauptverteilung, die Leitungsinstallationen und eine einfache, zweckmässige Beleuchtung installiert.

Fassade und Umgebung:

Im Erd- und Obergeschoss werden die Fenster erneuert sowie die Fensterläden ersetzt. Die Fassade wird neu gestrichen.

Im Anschluss an die Bauarbeiten wird die Umgebung in Stand gestellt. Der bestehende Kleinspielplatz mit Tischtennis und Schaukel wird belassen.

5 Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag des Architekten, Preisstand April 2006, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP 2	Gebäude		Fr.	432'000.--
BKP 21	Rohbau 1	Fr.	124'000.--	
BKP 22	Rohbau 2	Fr.	74'000.--	
BKP 23	Elektroanlagen	Fr.	28'000.--	
BKP 24	Heizungsanlagen	Fr.	27'000.--	
BKP 25	Sanitäranlagen	Fr.	34'000.--	
BKP 27	Ausbau 1	Fr.	94'000.--	
BKP 28	Ausbau 2	Fr.	15'000.--	
BKP 29	Honorare	Fr.	36'000.--	
BKP 4	Umgebung		Fr.	10'000.--
BKP 42	Gartenanlagen	Fr.	10'000.--	
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10 % von BKP 2)		Fr.	43'000.--
Total Kosten (inkl. 7.6% MwSt.)				Fr. 485'000.--

=====



In der Investitionsplanung 2007 ff. sind dafür gesamthaft Fr. 476'000.– enthalten.

6 Ökologie

Bei der Ausführung der Arbeiten sollen möglichst natürliche Baustoffe zur Anwendung gelangen. Die eingesetzten Materialien lassen sich später weitgehend wieder verwenden oder normal entsorgen.

7 Zusammenfassung

Durch den Einbau des Strassenwärtermagazins an der Taubenstrasse 7 entsteht für das Tiefbauamt eine angemessene Gebäudeinfrastruktur. Mängel in zwei Strassenwärterkreisen werden behoben und die betrieblichen Voraussetzungen deutlich verbessert werden können. Die Gebäudesubstanz wird langfristig erhalten. Das Quartier erfährt durch die Renovation eine Aufwertung.

8 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Einbau eines Strassenwärtermagazins an der Taubenstrasse 7 im Kostenbetrage von Fr. 485'000.– wird zugestimmt und ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situation, Foto, Grundrisse, Schnitt

Konto: 62.5030.980

