

# STADTRAT

Antrag des Stadtrates  
vom 6. September 2011

---

Städtische Liegenschaft Dammstrasse 25  
Teilerneuerung der Liegenschaft und  
Umbau des 1. Obergeschosses in einen Kindergarten  
Kreditbewilligung von CHF 690'000

L2.2.6

---

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 6. September 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 Teilerneuerung der Liegenschaft Dammstrasse 25, inkl. Umbau des 1. Obergeschosses in einen Kindergarten, wird zulasten der Investitionsrechnung 2012, Konto-Nr. 610.5030.175, ein Kredit von CHF 690'000, inkl. 8 % MWST, bewilligt.

2. Mitteilung an:

- Schulpflege
  - Stadtrat
  - Schulpräsident
  - Finanzvorstand
  - Schulleitung Mettlen
  - Schulverwaltung
  - Finanzabteilung
  - Liegenschaftenverwaltung
- WOLIS-ProjektundKreditbewilligungDammstrasse25GR

# **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. Ein Teil dieses Bedarfs kann in städtischen Liegenschaften, in welchen sich bereits heute Kindergärten befinden, aufgefangen werden (Dorfstrasse 27, Dammstrasse 25/27). Im Quartier Platten ist dieser zusätzliche Bedarf ebenfalls ausgewiesen. An der Dammstrasse 25 und 27 wird heute schon je eine definitive Kindergartenabteilung geführt. Die 4.5-Zimmerwohnung und die 2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss der Liegenschaft Dammstrasse 25 wurden nach dem Auszug der Mieter für die Schule reserviert und deshalb nicht weitervermietet. Eine umfassende Sanierung ist auch gemäss Erneuerungszyklus vorgesehen. Nach erfolgter Teilsanierung und dem Umbau der bisherigen Wohnungen wird der Schule in diesem sehr kinderreichen Wohnquartier ein weiterer Kindergarten zur Verfügung stehen.

Das aus dem Jahr 1957 stammende Gebäude weist einen erheblichen Unterhalts- und Renovationsbedarf aus. Dies betrifft vor allem die Gebäudehülle und den sehr abgenutzten Zustand der Innenräume. Umfassende Renovationen wurden bis heute nie vorgenommen. Die Infrastruktur ist der Nutzung anzupassen. Die Umgebung bleibt bis auf den Bau einer Röhrenrutschbahn vom 1. Obergeschoss auf den bestehenden Spielplatz unberührt. Dieser Teil entspricht voll und ganz einer zeitgemässen und grosszügigen Anlage im Freigelände eines Kindergartens.

## **2. Erneuerungsprojekt (Baubeschrieb)**

Mit Ausnahme des Daches sind alle wesentlichen Gebäudeteile von der geplanten Teilerneuerung betroffen. Sie erfahren entweder eine Erneuerung oder eine Veränderung.

### **2.1 Gebäudehülle**

Alle Fassaden werden überprüft und wo nötig repariert (hohle Stellen, mangelnde Haftung und Abplatzungen). Sie werden mit einer verputzten Aussenwärmedämmung versehen. Der Estrichboden und die Kellerdecke werden thermisch gedämmt. Sämtliche Fenster und die Hauseingangstüre werden ersetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass für die Fenster vom Schallschutz-Programm 2010 der Flughafen Zürich AG, bzw. für die Wärmedämmung vom Förderprogramm des Kantons Zürich (Gebäudeprogramm) Beiträge geleistet werden. Mit diesen Massnahmen lässt sich der Energieverbrauch (Oel) pro Jahr um ca. 45 % reduzieren.

## **2.2 Gebäudeinneres**

Im 1. Obergeschoss werden Grundrissveränderungen in den ehemaligen Wohnungen vorgenommen, welche zum Betrieb eines weiteren Kindergartens notwendig sind (Abbruch von Zwischenwänden, Umbau von Küche, neue WC-Anlage).

## **2.3 Haustechnikanlagen**

### **2.3.1 Elektroinstallationen**

Alle Elektroinstallationen werden auf den neusten Stand (periodische Kontrolle) gebracht. Die Beleuchtung im Treppenhaus wird erneuert. Die Zähleinheit der Innenräume wird neu auf 25 Ampere verstärkt. Licht, Kraft und TV-Installationen werden infolge neuer Raumaufteilungen versetzt und teilweise neu konzipiert. AP-Sicherungsverteilungen werden an den bestehenden Standorten ersetzt bzw. erneuert.

### **2.3.2 Heizungsinstallationen (Wärmeabgabe)**

Im neuen Kindergarten werden die Heizkörper für den Neuanstrich demontiert und nach den Spritzarbeiten durch den Maler wieder montiert. In der neuen WC-Anlage wird der bestehende Radiator ausser Betrieb genommen und durch einen Handtuchradiator ersetzt.

### **2.3.3 Lüftungsanlagen**

Das gesamte 1. Obergeschoss wird analog dem Erdgeschoss mittels einer KWL (kontrollierte Wohnungslüftung) belüftet.

### **2.3.4 Sanitäre Installationen**

Alle notwendigen Kalt-, Warm- und Schmutzwasserleitungen werden an die bestehenden Leitungen im Untergeschoss angeschlossen. Die vorhandenen Apparate im Unter- und Erdgeschoss werden in die neue Installation eingebunden. Eine separate Entlüftungsleitung wird bis über Dach geführt.

### **2.3.5 Innenausbau**

Die Küche und die WC-Anlage im Obergeschoss werden ersetzt und teilweise erweitert. In beiden Räumen sind keramische Wand-, bzw. Bodenbeläge vorgesehen. Alle übrigen Bodenbeläge werden in einem kunststoffvergüteten Belag, Marke/Typ Medintone 885 PUR, ausgeführt. Alle Innenräume erhalten einen neuen Wandverputz bzw. einen neuen Weissputz an den Decken. Sämtliche Oberflächen werden neu gestrichen.

### 2.3.6 Umgebung

Die bestehende Briefkastenanlage ist zu ersetzen. Vom Obergeschoss wird eine Röhrenrutschbahn auf den bestehenden Spielplatz geführt, was kleine Ergänzungen im Pflanz- und Rasenbereich erfordert. Auf dem bestehenden Spielplatz wird eine Handschwengelpumpe installiert.

### 2.3.7 Ausstattung

Sämtliche Ausstattung für den neuen Kindergarten (Kindermobiliar, Spielsachen, etc., Lehrerbereich sowie Büromaterial) wird neu angeschafft.

## 3. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag des Architekturbüros Markus Schwaighofer, Glattbrugg, betragen die Kosten für das Gesamtprojekt CHF 690'000 (Genauigkeitsgrad von +/- 10 %). Auf eine detaillierte Planbearbeitung wurde bisher aus Kostengründen verzichtet. Ein detailliertes Projekt mit Plänen und Ausmassen wird erst nach Kreditbewilligung erstellt.

### Kostenschätzung

<u>BKP</u>	<u>Arbeitsgattung</u>	<u>Preis in CHF</u>
152	Instandsetzung Kanalisation	12'000
211	Baumeisterarbeiten	36'380
211	Spezielle Baumeisterarbeiten	5'630
211	Fassadengerüst	8'900
221	Fenster in Kunststoff	30'600
222	Spengler- und Flachdacharbeiten	24'120
225	Spezielle Dämmungen	22'270
225	Fugendichtungen	900
226	Verputzte Aussenwärmedämmung	88'370
227	Äussere Malerarbeiten	7'550
228	Lamellenstoren	14'650
230	Elektroinstallationen	16'650
240	Heizungsinstallationen	5'300
244	Lüftungsinstallationen	38'890
250	Sanitäre Installationen	72'840
258	Kücheneinrichtungen	16'880
259	Trennwandsystem Toiletten	3'800
271	Gipserarbeiten	8'710
272	Schlosserarbeiten	5'140
273	Schreinerarbeiten	19'840
281	Bodenbeläge	13'140
282	Keramische Plattenbeläge	7'010
285	Innere Malerarbeiten	<u>11'280</u>
	Übertrag	470'850

<u>BKP</u>	<u>Arbeitsgattung</u>	<u>Preis in CHF</u>
	Übertrag	470'850
287	Gebäudereinigung	3'500
291	Honorar Architekt	75'920
293	Honorar Elektroplanung	2'000
294	Honorar Lüftungsplanung	1'500
295	Honorar Sanitärplanung	2'500
296	Honorar Bauingenieur	2'000
421	Gärtnerarbeiten	7'920
511	Baubewilligungsgebühren	5'000
524	Plankopien, Vervielfältigungen	1'200
531	Bauzeitversicherung	200
9	Ausstattung	<u>50'580</u>
	Zwischentotal	623'170
	8 % MWST	49'854
	Unvorhergesehenes und Rundung	<u>16'976</u>
	<b>Total Investitionskosten inkl. 8 % MWST (Bruttokredit)</b>	<b><u>690'000</u></b>

#### 4. Beiträge

An den Ersatz der Fenster und an die Wärmedämmungsmassnahmen kann gemäss Berechnungen des Projektverfassers mit folgenden Beiträgen aus dem Schallschutz Programm 2010 der Flughafen Zürich AG bzw. aus dem Förderprogramm des Kantons Zürich gerechnet werden:

	<u>CHF</u>
Förderprogramm des Kantons Zürich (Gebäudeprogramm)	21'700
Schallschutz Programm 2010 der Flughafen Zürich AG	<u>14'200</u>
<b>Total Beiträge (Annahme)</b>	<b><u>35'900</u></b>

#### 5. Kreditbewilligung / Kreditrecht

Der Objektkredit von CHF 690'000 wird in der Investitionsrechnung 2012, Kto.-Nr. 617.5030.175, eingestellt. Kredite von CHF 400'000 bis 3'000'000 liegen gemäss Art. 35 GO in der Kompetenz des Gemeinderates.

**6. Folgekosten (zukünftige Belastung der Laufenden Rechnung)**

	<u>CHF</u>
Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) Durchschnittlich 10 % von CHF 690'000	69'000
Betriebliche Folgekosten 2 % von CHF 690'000	13'800
Personelle Folgekosten Hauswartung bereits bestehend	keine
Reinigungspersonal (Mehraufwand gegenüber heute) 6 Std./Wo x 39 x CHF 35 x 1,5	12'300
Wegfall Mietzinseinnahmen	<u>19'000</u>
<b>Total Investitionsfolgekosten pro Jahr</b>	<b><u>114'100</u></b>

**7. Antrag**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, für die Teilerneuerung der Liegenschaft Dammstrasse 25, inkl. Umbau des 1. Obergeschosses in einen Kindergarten, einen Kredit zulasten der Investitionsrechnung 2012, Konto-Nr. 610.5030.175, von CHF 690'000 inkl. 8 % MWST zu bewilligen.**

Opfikon, 6. September 2011/OE

WOLIS-Projekt und Kreditbewilligung Dammstrasse 25 GR

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident:            Der Verwaltungsdirektor:

P. Remund

H.R. Bauer