

Städtische Liegenschaft Dorfstrasse 27  
Gesamterneuerung der Liegenschaft und Umbau des  
1. Obergeschosses in einen Kindergarten – Kreditbewil-  
ligung von CHF 1'266'000

L2.2.6

---

## 1. Ausgangslage

An der Dorfstrasse 27 werden heute schon ein definitiver und ein provisorischer Kindergarten betrieben. Die 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss wurde nach Auszug der Mieterin ohne bauliche Massnahmen zu einem provisorischen Kindergarten umfunktioniert und der Schule zum Betrieb übergeben. Die Liegenschaft soll gemäss Erneuerungszyklus umfassend saniert werden. Nach der Gesamtsanierung und dem Umbau des provisorischen Kindergartens im 1. Obergeschoss werden der Schule in der Liegenschaft Dorfstrasse 27 zwei definitive und zeitgemässe Kindergärten zur Verfügung stehen.

Das aus dem Jahre 1840 stammende ehemalige Gemeindehaus weist einen erheblichen Unterhalts- und Renovationsbedarf aus. Dies betrifft vor allem die Gebäudehülle und den sehr abgenutzten Zustand der Innenräume auf allen Geschossen. Eine eigentliche Gesamterneuerung wurde bis heute nie vorgenommen. Mit der Gesamtsanierung könnten die seit langem anstehenden feuerpolizeilichen Auflagen angegangen werden. Gleichzeitig ist die Infrastruktur der heutigen Nutzung anzupassen und die WC-Anlagen zu ergänzen. Die Umgebung bleibt unberührt.

## 2. Erneuerungsprojekt (Baubeschrieb)

Von der geplanten Gesamterneuerung sind alle wesentlichen Gebäudeteile betroffen. Sie erfahren entweder eine Erneuerung oder eine Veränderung.

### 2.1. Fassade

Alle Fassaden werden überprüft und wo nötig repariert (hohle Stellen, mangelnde Haftung, Abplatzungen). Der Anschlussbereich Boden Erdgeschoss zu Aussenwänden weist die grössten Mängel aus (wahrscheinlich Folgen von Frostschäden). Der gesamte Verputz wird wo nötig erneuert und gestrichen. Die Fenster bleiben unberührt. Lediglich die Jalousieläden werden abgelautet, ausgebessert und neu gestrichen. Auf eine Aussenisolation muss aufgrund der Denkmalpflege verzichtet werden.

### 2.2. Dach

Das Dach wird um ca. 6 cm angehoben, neu mit Unterdach und Konterlattung ergänzt und mit den vorhandenen Biberschwanzziegeln wieder eingedeckt. Neu entstehen auf der nach Südosten ausgerichteten Dachfläche drei Dachgauben. Diese bringen Licht in die geplanten Dachräume.

## **2.3. Raumprogramm und Anpassungen**

### **2.3.1. Kindergarten Erdgeschoss**

Der heutige Holzboden ist komplett verfault und muss ersetzt werden. Es fehlt die Hinterlüftung und die Balkenlage. Diese Mängel werden behoben. Mit dem Bodenersatz kann auch eine energetische Verbesserung erreicht werden. Es soll ein Linolbelag eingebaut werden. Einzelne Ergänzung des Wandtäfers und des Plattenschildes im Nassbereich werden ausgeführt. Die bestehende Decke wird durch eine Gipskartonverkleidung ersetzt und der Brandschutz der Holzkonstruktion kann dadurch verbessert werden. Einbauschränke und Sanitärapparate werden ersetzt.

### **2.3.2. Kindergarten Obergeschoss**

Boden und Decke analog Kindergarten Erdgeschoss. Altes Wandtäfer entfernen und Wände innen verputzen und mit Abrieb versehen. Stahlkonstruktion zur Lastabfederung des Dachgeschosses. Wandschränke und Sanitärapparate neu.

### **2.3.3. Dachgeschoss**

Im Dachgeschoss werden neu 2 Gruppenräume und ein Besprechungszimmer eingebaut. Boden und Decken analog der Kindergartenräume. Zwischenwände in Gipskartonverkleidung, doppelt beplankt mit Mineralwolldämmung mit Weissputz und weiss gestrichen. Neu entstehen auf der nach Südosten ausgerichteten Dachfläche drei Dachgauben.

### **2.3.4. Treppenhaus und Garderoben**

Sämtliche Innentüren zu den abgehenden Räumen werden ersetzt (Brandschutz). Der keramische Bodenbelag und die Natursteintreppe im Erdgeschoss bleiben besten. Treppenstufen und Podeste sowie alle restlichen Beläge werden neu in Linol ausgeführt. Die Treppe ins Dachgeschoss bleibt mit unverkleideten Holztritten bestehen, wird jedoch verbreitert. Alle Sitzbänke in den Garderoben werden ersetzt.

### **2.3.5. WC Lehrer und Kindergarten**

Die bestehende WC-Anlage im Erdgeschoss wird umgebaut und erweitert. Boden und Wände werden mit keramischen Plattenbelägen versehen. Trennwände wiederum mit Vollkernplatten auf Leichtmetallstützen abgestellt. Alle Sanitärapparate werden ersetzt.

### **2.3.6. Küche**

Der Küchenboden wird ebenfalls in keramischen Bodenplatten ausgeführt. Wände mit weiss gestrichenem Abrieb. Decke verputzt und weiss gestrichen. Einbau einer Küchenkombination mit Apparaten in mittlerem Standard vorgesehen.

### 2.3.7. Wärmeerzeugungsanlage

Die heute bestehende Wärmeerzeugungsanlage mit Gas soll ebenfalls ersetzt werden. In einer Totalsanierung wie dieser muss die Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung unbedingt saniert beziehungsweise ersetzt werden.

## 3. Kosten

Gemäss Kostenschätzung des Architekturbüros map, architektur & planung ag, Wallisellen, betragen die Kosten für das Gesamtprojekt CHF 1'266'000. Bei der Kostenzusammenstellung handelt es sich um eine Kostenschätzung mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 20%. Auf einen detaillierten Kostenvoranschlag wurde aus Kostengründen verzichtet. Der zu bewilligende Kredit versteht sich somit als Kostendach. Ein detailliertes Projekt mit Plänen und Ausmassen wird erst nach Kreditbewilligung erstellt.

Eine ausführliche Aufstellung der Kosten ist im Antrag des Stadtrates vom 23. August 2011 zu ersehen.

Die Folgekosten (zukünftige Belastung der Laufenden Rechnung) betragen CHF 154'990.

## 5. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat für die Gesamterneuerung der Liegenschaft Dorfstrasse 27, inkl. Umbau des 1. Obergeschosses in einen Kindergarten zulasten der Investitionsrechnung 2012, Konto-Nr. 610.5030.174, einen Kredit von CHF 1'266'000, inkl. 8 % MWST zu bewilligen.

Die RPK hat die Liegenschaft Dorfstrasse 27 am 12. Oktober 2011 besichtigt und kam zum Schluss, dass die geplante Gesamterneuerung angegangen werden muss. Die RPK hat jedoch Bedenken, ob die geplante Umstellung der Heizung von Gas (Hochtemperatur) auf eine Wärmepumpe (Niedertemperatur) mit den angenommenen Kosten realisierbar und somit auch wirtschaftlich vertretbar ist.

Die RPK beantragt mit (5:0) Stimmen:

**Der vom Stadtrat beantragt Kredit von CHF 1'266'000, inkl. 8 % MWST für die Gesamterneuerung der Liegenschaft Dorfstrasse 27, inkl. Umbau des 1. Obergeschosses in einen Kindergarten und Ausbau des Dachgeschosses in 2 Gruppenräume und ein Besprechungszimmer, zulasten der Investitionsrechnung 2012, Konto-Nr. 610.5030.174, ist zu bewilligen.**

Referat vor dem Gemeinderat: Marc-André Senti

Opfikon, 09. November 2011

Der Präsident:

Ein Mitglied:

Peter Bühler

Marc-André Senti