



**Protokollauszug**  
**24. Sitzung vom 18. Dezember 2017**

**334/2017 28.03.322 Buelhof, Uitikonerstrasse 30, Renovation**  
**Gebundene Ausgabe von Fr. 3'940'000.00 und Arbeitsvergaben**

**1. Ausgangslage**

Die Liegenschaft "Buelhof", Uitikonerstrasse 30, ist seit der Erstellung im Jahr 1972 im Besitz der Stadt Schlieren. Das Gebäude als städtischer Infrastrukturbau im Verwaltungsvermögen beherbergt heute vier Funktionseinheiten: 18 Kleinwohnungen, Feuerwehrdepot und Zivilschutz, Magazin für Leihmaterial sowie Infrastruktur der Wasserversorgung. Die Liegenschaft hat einen überdurchschnittlich grossen Anteil unterirdischer Nutzflächen, die aufgrund der Hanglage und Nutzungen ideal pro Geschoss erschlossen sind. Seit dem Bezug des Gebäudes wurden in Etappen nur wenige Gebäudeteile erneuert. Nun sind die wichtigsten Gebäudeteile dem Lebensende sehr nahe, zum Teil haben sie dieses auch überschritten. Seit der Erstellung des Gebäudes vor 45 Jahren wurden Teile der Dächer saniert, im Jahr 1990 wurde die Lüftung und Technik des Feuerwehrdepots ersetzt sowie im Jahr 1998 die Wärmeerzeugung ausgewechselt und die Aussenhülle mit einem neuen Farbanstrich versehen. Somit sind alle anderen Gebäudeteile noch weitgehend im Originalzustand. Auch die 18 Wohnungen sind sanierungsbedürftig. Aufgrund dieser Ausgangslage (unter anderem auch die äussere Erscheinung des Gebäudes an doch zentraler Lage), muss jetzt für die ganze Liegenschaft ein zeitnahes Sanierungskonzept umgesetzt werden.

**Gebäudekennzahlen:**

Parzelle Kat. Nr.:	9069
Parzellen Fläche:	2'559 m <sup>2</sup>
Bauzone:	Zone für öffentliche Bauten
Gebäudeversicherungswert:	Fr. 7'402'000.00
Erstellungswert im Verwaltungsvermögen:	Fr. 8'000'000.00
Aufteilung der Erstellungswerte:	Wohnungsbau: 30 % = Fr. 2.4 Mio. Feuerwehr und Zivilschutz: 30 % = Fr. 2.4 Mio. Magazin für Leihmaterialien: 25 % = Fr. 2 Mio. Wasserversorgung: 15 % = Fr. 1.1 Mio.

**Heutiger Wohnungsmix**

12 x 1-Zimmer Wohnungen  
4 x 1 ½-Zimmer Wohnungen  
1 x 2-Zimmer Wohnung  
1 x 4-Zimmer Attikawohnung

Für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie "Renovation Uitikonerstrasse 30" wurde mit SRB 128 vom 28. April 2014 ein Kredit von Fr. 90'000.00 genehmigt. Die Machbarkeitsstudie wurde mit SRB 68 vom 20. März 2017 mit folgendem Inhalt präsentiert:

Gesamtkosten Renovation 2018:	Fr. 6.1 Mio.
Baubeschrieb Gebäudehülle/Haustechnik:	Isolation Gebäudehülle, Fenster, Türen, Haustechnik Komplettersatz gemäss Gebäudestandard SRB 126 vom 27. Juni 2016
Wohnungsbau:	Alle 18 Wohneinheiten werden beibehalten und renoviert (Nasszellen, Küchen Komplettersatz)
Feuerwehr/Zivilschutz:	Kompletter Ersatz Lüftung und Sanitärleitungen
Lager Leihmaterialien:	Kompletter Ersatz Lüftung und Sanitärleitungen
Wasserversorgung:	Keine Renovationen

Auf der Basis der Baukosten von 6.1 Millionen Franken bewilligte der Stadtrat mit SRB 68 vom 20. März 2017 für die Erarbeitung eines Bauprojektes eine gebundene Ausgabe (Projektungskredit) im Sinne von § 121 des Gemeindegesetzes und § 43 der Gemeindeordnung von Fr. 230'000.00.

## **2. Renovationsprojekt 2018 – Resultate aus der Machbarkeitsstudie und Vorprojekt**

Gemäss städtischer Immobilienpolitik sollen städtische Infrastrukturbauten nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit unterhalten und bewirtschaftet sowie angelehnt an den Gebäudestandard 2015 Energie Städte Schweiz saniert werden.

Ausgangslage für das Projekt "Renovation Büelhof Uitikonstrasse 30" war die Machbarkeitsstudie wie auch das Vorprojekt. Aufgrund des Entlastungsprogramms der Stadt Schlieren, aber auch unter der Berücksichtigung der Langfristplanung des ganzen Gebäudes (Rückbau infolge Platznot, Einbettung im Quartier, Lebensende der Bausubstanz in 25–30 Jahren), wurde das Projekt überarbeitet, minimiert und optimiert. Es liegt nun ein Renovationskonzept vor, welches allen Parametern Rechnung trägt.

Die Machbarkeitsstudie von +/- 20 % Planungsgenauigkeit sowie das Vorprojekt von +/- 10 % Planungsgenauigkeit zeigen nun im Bauprojekt für die Wohnungen und Feuerwehrdepot/Zivilschutz/Wasserversorgung je Sanierungsmassnahmen als Teilprozesse auf.

Geprüft und abgewogen wurden bei der Projektierung die Mehrfachnutzungen (Büronutzung) versus Wohnnutzungen bis hin zu einem Abbruch/Neubau. Eine vertiefte Gebäudeanalyse hat gezeigt, dass der Rohbau mit Baujahr 1972 nicht einmal die Hälfte seines Lebenszyklus erreicht hat und derzeit noch einen hohen Substanzwert aufweist. Ein kompletter Rückbau, wie auch nur ein Teilrückbau der Wohnungen ist deshalb nicht wirtschaftlich. Die Analyse hat im Weiteren aufgezeigt, dass hingegen die Bauelemente des Sekundärsystems (Lift, Innenausbau, Sanitäreinrichtungen etc.) das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben. Nach den Richtlinien des Gebäudestandards 2015 kann bei Bestandesliegenschaften differenzierter vorgegangen werden. So kann auf eine Komfortlüftung verzichtet werden, wie auch die Umsetzung "Minergie", wenn dies insbesondere technisch und finanziell vertretbar ist. Aus finanztechnischer Hinsicht und gemäss den Aspekten des Entlastungsprogramms kann trotz mässiger Energieeffizienz auf eine Gesamtrenovation der Aussenhülle (Fassade) verzichtet werden, hingegen müssen die Fenster wie auch die Wärme- und Warmwassererzeugung komplett ersetzt werden.

Bei der Analyse wurden auch die Grundrisse der bestehenden Wohnungen begutachtet und hinterfragt. Um den heutigen Bedürfnissen von Alterswohnungen gerecht zu werden, werden die Grundrisse angepasst. Aus den heute bestehenden 18 Wohnungen (1 und 1 ½-Zimmer Wohnungen) werden neu acht 2 ½-Zimmer Wohnungen und eine 4 ½-Zimmer Attikawohnung erstellt.

### **Wohneinheiten und Erschliessung**

Die heutigen zwölf 1-Zimmer Wohnungen, die vier 1 ½-Zimmer Wohnungen und eine 4 ½-Zimmer Attikawohnung sind komplett sanierungsbedürftig. Die Balkone sind mit 2 m<sup>2</sup> zwar klein, sie werden aber von den Bewohnern geschätzt. Die gemäss Machbarkeitsstudie und Vorprojekt vorgesehene Aufhebung der Balkone wird im definitiven Renovationskonzept nicht weiter verfolgt. Die Balkone werden in der bestehenden Form belassen, obwohl dadurch auch energetische Schwachstellen bestehen bleiben, welche aber tragbar sind. Hingegen müssen die Aufzugsanlage, die gesamte Elektroanlage, die Absturzsicherungen sowie die Brandschutzanforderungen im Treppenhaus den heutigen Normen angepasst werden. Die Küchen und Bäder bleiben in ihrer Dimension bestehen, werden jedoch besser organisiert. Alle Oberflächen müssen ersetzt, beziehungsweise neu gestrichen werden. Elektro- und Sanitärleitungen werden komplett erneuert. Zudem werden gefangene Räume (Nasszellen, Küche) belüftet.

Mit dem definitiven Renovationskonzept wird der Wohnungsanteil von heute 18 Wohneinheiten auf 9 Wohnungen reduziert.

## Feuerwehr/Wasserversorgung/Leihmaterial

Das Feuerwehrdepot ist im 1. Untergeschoss angeordnet und besteht aus der Fahrzeughalle und den Nebenräumen wie Garderoben/Toiletten/Duschen, Schulungsräumen, Werkstätten und Büros.

Im 2. Untergeschoss befinden sich mehrheitlich Lagerräume. Neben den Büros des Zivilschutzes wurde nachträglich ein Aufenthaltsraum für die Feuerwehr eingerichtet, der durch eine neue Treppe direkt mit dem 1. UG verbunden ist. Im Weiteren befindet sich auf diesem Geschoss noch ein Trinkwasserbrunnen. Dieses Geschoss wird nur durch die Nordfassade erschlossen und belichtet.

Gemäss dem jetzt vorliegenden "Renovationskonzept 2018" werden die heute zunehmenden undichten Sanitärleitungen komplett ersetzt. Die ölabweisenden Bodenbeläge in den Fahrzeughallen, wie auch die Torantriebe werden ersetzt, respektive ausgebessert. Dazu kommt die Sanierung des Flachdaches über der Fahrzeughalle der Feuerwehr, welches als einziges Dach, neben demjenigen des Wohnhauses, noch nicht saniert wurde.

## Baukostenüberarbeitung nach Machbarkeitsstudie, Vorprojekt und Entlastungsprogramm

Die Machbarkeitsstudie bzw. das Vorprojekt weisen einen Kostenvoranschlag von Fr. 6.1 Mio. aus. Im Investitionsplan FP 2016–2020 wurden Fr. 5.5 Mio. ausgewiesen, im neuen FP 2017–2021 neu Fr. 2.5 Mio.

### 3. Kostenvoranschlag

Der Bereich Liegenschaften hat folgenden Kostenvoranschlag (+/- 15 %) ermittelt:

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsbereich</i>	<i>Kosten Fr.</i>
1	Vorbereitung	107'000.00
2	Gebäude	3'448'000.00
4	Umgebung	40'000.00
5	Baunebenkosten inkl. Auslagerung der Mieter	345'000.00
	<b>Total</b>	<b>3'940'000.00</b>
	Anteil Wohnungsbau	2'100'000.00
	Anteil Feuerwehr/Zivilschutz/Leihmaterial/Wasserversorgung	1'840'000.00

Die Baukosten von neu Fr. 3'940'000.00 sind gebunden, da es sich zu 100 % um die Erneuerung der bestehenden Gebäudeteile handelt und um die Erfüllung von baupolizeilichen Auflagen ohne Mehrwerterhöhungen.

Für die Renovation sind in der Finanzplanung 2017–2021 im Jahr 2018 Fr. 2'000'000.00 und im Jahr 2019 Fr. 200'000.00 vorgesehen. Aufgrund des Kostenvoranschlages "Renovation 2018" wird ein Kredit von Fr. 3'940'000.00 beantragt. Bis Ende 2017 sind rund Fr. 490'000.00 aufgelaufen. Somit muss der Restbetrag von Fr. 760'000.00 ins Jahr 2019 aufgenommen werden.

### 4. Folgekosten und Mietzinserträge

Die zu erwartenden Folgekosten von rund Fr. 150'000.00 können mit den neuen Mietzinsen nahezu gedeckt werden.

### 5. Submission/Terminplan

Das Projekt "Renovation Büelhof 2018" sieht einen Baubeginn am 1. April 2018 vor. Auf diesen Zeitpunkt hin müssen die verbleibenden Mieter für die Dauer von neun Monaten eine Ersatzwohnung finden.

Für die erste Renovationsphase sind die Aufträge für die Ausführungsplanung Planung und Bauleitung im freihändigen Verfahren zu vergeben.

**Der Stadtrat beschliesst:**

1. Für die Renovation der Liegenschaft Büelhof an der Uitikonerstrasse 30, wird eine gebundene Ausgabe im Sinne von § 121 des Gemeindegesetzes und § 43 der Gemeindeordnung von Fr. 3'940'000.00 zulasten Investition 090.5030.53, bewilligt.
2. Die Aufträge für Planung und Bauleitung werden wie folgt vergeben:

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsbereich</i>	<i>Firma</i>	<i>Kosten Fr.</i>
1	Bauleitung	Zahner Bauleitungen, Schlieren	38'000.00
2	Architektur	Steigerconcept AG, Zürich	157'120.25
2	HLS-Planung	HL-Technik AG, Zürich	145'450.10
2	Bauleitung	Zahner Bauleitungen, Schlieren	147'000.00

3. Der Bereich Liegenschaften wird beauftragt und ermächtigt, die Aufträge zu erteilen.
4. Mitteilung an
  - Abteilungsleiter Soziales
  - Abteilungsleiter Sicherheit und Gesundheit
  - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
  - Bereichsleiter Liegenschaften
  - Leiter Rechnungswesen
  - Projektleiterin Liegenschaften
  - Archiv

Status: öffentlich

**STADTRAT SCHLIEREN**

Toni Brühlmann  
Stadtpräsident

Arno Graf  
Stadtschreiberin-Stv.