



Protokollauszug
25. Sitzung vom 19. Dezember 2018

350/2018 28.03.342.2 Schulhaus Hofacker, Renovationen 2020
Machbarkeitsstudie und Projektierungskredit von Fr. 175'000.00,
Bestellung Planungskommission

1. Ausgangslage

Die Schulanlage Hofacker an der Hofackerstrasse 2 wurde 1956 nach Plänen der Architekten Hubacher & Issler aus Zürich als Quartierschule mit Kindergarten durch die Stadt Schlieren gebaut. Die Anlage besteht aus einem Haupttrakt, zwei Turnhallen sowie zwei Pavillons. Das Objekt ist im überkommunalen Inventar kulturhistorischer Bauten enthalten. 1998 wurde die Anlage teilsaniert und um einen Kindergartenanbau erweitert.

Die Gebäude weisen aufgrund der Alterung folgende funktionale, technische und betriebliche Mängel auf:

- Die Fensterfronten weisen erhebliche Mängel auf und müssen aus energetischen und technischen Gründen ersetzt werden.
- Die Erdbebenertüchtigung muss angepasst werden.
- Die Behindertengleichstellung muss gewährleistet werden (Lift im Haupttrakt, Rampe zu den Turnhallen-Garderoben).
- Die Raumbedürfnisse erfordern gemäss Bestellung vom 27. Juni 2017 der Schulpflege den Neubau eines Doppelhortes.

Für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie "Renovationen 2020" sowie die Prüfung des Ausbaubedarfs der Tagesstrukturen bewilligte der Stadtrat mit SRB 189 vom 14. August 2017 einen Kredit von Fr. 80'000.00.

2. Gebäudekennzahlen

Die Quartierschulanlage weist folgende Kennzahlen auf:

Parzelle Kat.-Nr.:	6204
Grundstücksfläche:	16'515 m ²
Zone:	OE
Kaufdatum Grundstück:	20. Februar 1954
Kaufpreis Grundstück:	Fr. 347'000.00 (21.00/m ²)
Erstellungskosten:	Fr. 6'500'000.00 Baujahr 1956
Gebäudeversicherungswert:	Fr. 8'869'000.00
Gebäudevolumen ca.:	13'495 m ³
Nettogeschossfläche:	5'401 m ²

3. Machbarkeitsstudie

Gemäss SRB 189 vom 14. August 2017 soll die Machbarkeitsstudie folgende Abklärungen beinhalten:

- Erdbebensicherheit / statische Beurteilung
- Behindertengleichstellung
- Energetische- und feuerpolizeiliche Abklärungen
- Zustandsanalyse einzelner Gebäudeteile (inkl. Heizzentrale) und Massnahmenkatalog
- Sanierung Lehrerzimmer
- Überprüfung Singsaal (Nutzer)
- Zukünftige Raumbedürfnisse der Schule inkl. Umsetzung des Konzeptes Tagesstrukturen
- Erstellung einer Vorlage mit Bauprojekt und Kreditantrag zuhanden des Stadtrates (Renovation) bzw. des Gemeindeparlaments (Tagesstrukturen).

Aufgrund der heutigen Nutzung und des Gebäudezustandes kommt die Machbarkeitsstudie auf folgende Ergebnisse:

- Sämtliche Fenster müssen in Absprache mit der Denkmalpflege ersetzt werden. Es ist eine Einteilung / Profilierung zu wählen, welche sich am Originalzustand orientiert.
- Eine Erdbebenertüchtigung, zumindest auf den Erfüllungsfaktor 0.4, eventuell auf 0.7, ist notwendig, dies ebenfalls in enger Absprache mit der Denkmalpflege. Die kantonale Denkmalpflege hat hierzu zur Abwägung eine Zweitmeinung verlangt.
- Behindertengleichstellung: Der Lifteinbau im Haupttrakt vom Keller bis hin zum Singsaal ist sinnvoll und machbar, ebenso die Rampe zu den Garderoben der Turnhalle.
- Die feuerpolizeiliche Beurteilung erfolgte anhand einer Begehung und weist keinen Handlungsbedarf auf, vor allem weil die meisten feuerpolizeilichen Auflagen im Zuge der Renovation des Anbaus 1998 bereinigt wurden und immer noch dem heutigen Stand entsprechen.
- Die energetische Beurteilung wurde 2009 bereits erarbeitet. Der heutige Stand entspricht demjenigen von 2009.
- Durch den Fenster-Ersatz verbessert sich der U-Wert von 1.4 W/m²K auf 0.6 W/m²K.
- Die Gasheizung wurde im Jahr 2018 revidiert und wo nötig erneuert und kann somit als Wärmeversorgung bestehen bleiben. In der Projektphase soll allerdings geprüft werden, ob der zusätzliche Einbau von Solaranlagen sinnvoll ist und von Seiten der Denkmalpflege bewilligt werden würde.
- Die nötigen Schadstoffuntersuchungen inklusive Radon werden durchgeführt.
- Die Erstellung eines Doppelhortes ist auch seitens der Denkmalpflege auf dem Areal bewilligungsfähig, allerdings soll die Entfernung zum Bestand grösstmöglich sein und der Neubau sich gut ins bestehende Ensemble einfügen.

4. Kosten

Eine erste Grobkostenschätzung von +/- 25 % zeigt folgenden Kostenvoranschlag:

Sanierung Schulhaus, INV00048

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsbereich</i>	<i>Kosten Fr.</i>
1	Vorbereitungsarbeiten, Machbarkeitsstudie	60'000.00
2	Gebäude	2'722'000.00
5	Baunebenkosten	188'000.00
	Total inkl. MWST	2'970'000.00

Neubau Doppelhort, INV00262

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsbereich</i>	<i>Kosten Fr.</i>
0	Machbarkeitsstudie	30'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	21'000.00
2	Gebäude	1'589'000.00
5	Baunebenkosten	85'000.00
9	Ausstattung	175'000.00
	Total inkl. MWST	1'900'000.00

In den Finanzplan 2018–2022 wurden die Investitionen wie folgt eingestellt:

Sanierung Schulhaus, INV0048		Neubau Doppelhort, INV00267	
<i>Jahr</i>	<i>Kosten Fr.</i>	<i>Jahr</i>	<i>Kosten Fr.</i>
2018	45'000.00	2018	50'000.00
2019	350'000.00	2019	760'000.00
2020	1'550'000.00	2020	810'000.00
2021	1'050'000.00	Total	1'620'000.00
Total	2'995'000.00		

5. Projektierungskredit

Um die Planungs- und Kostengenauigkeit von +/- 15 % zu ermitteln, braucht es einen Projektierungskredit von Fr. 175'000.00. Der Bereich Liegenschaften hat folgenden Kostenvoranschlag für den Projektierungskredit ermittelt:

Sanierung Schulhaus, INV00048

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsbereich</i>	<i>Kosten Fr.</i>
5	Externe Honorare	65'000.00
5	Interne Honorare	35'000.00
	Total	100'000.00

Neubau Doppelhort, INV00262

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsbereich</i>	<i>Kosten Fr.</i>
5	Externe Honorare	50'000.00
5	Interne Honorare	25'000.00
	Total	75'000.00

6. Termine

Der Terminplan für die Renovationen sieht wie folgt aus:

Projektierungskredit:	Dezember 2018
Kreditantrag:	Mai 2019
Baueingabe:	Ende Juli 2019
Baubewilligung:	Ende 2019
Bau 1. Etappe:	Frühlingsferien 2020
Bau 2. Etappe:	Sommerferien 2020
Bau 3. Etappe:	Herbstferien 2020
Fertigstellungsarbeiten:	2021

Neubau Doppelhort, INV00267:

Projektierungskredit:	Dezember 2018
Kreditvorlage Parlament:	Mai 2019
Baueingabe:	Nach Genehmigung Gemeindeparlament
Baubeginn:	1.Semester 2020
Bezug / Inbetriebnahme:	Ende 2020

7. Bestellung einer Planungskommission

Gemäss SRB 44 vom 23. Februar 2015 wird nach dem Handbuch "Planungs- und Bauprozesse" für Projekte über Fr. 1 Mio. eine Planungs- resp. Baukommission eingesetzt. Zu diesem Zweck beantragt die Abteilung Finanzen und Liegenschaften, die Planungskommission in folgender Zusammensetzung zu bestellen:

Mit Stimmrecht:

- Manuela Stiefel, Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften (Präsidentin)
- Christian Martin, Schulpflege, Ressort Liegenschaften
- Andrea Rummel, Projektleiterin, Bereich Liegenschaften (Protokoll).

Die Planungskommission ist befugt, insbesondere über folgende Themen zu entscheiden, respektive Anträge zu stellen:

Sanierung Schulhaus, INV00048 :

- Genehmigung der Terminplanung
- Erstellung des Projekthandbuchs
- Genehmigung von Konzepten (z.B. Material- und Farbkonzepte der Gebäudehülle und im Gebäudeinnern)
- Genehmigung der Projektpläne
- Genehmigung der Umgebungsgestaltung
- Genehmigung von Projektänderungen und/oder Zusatzleistungen mit oder ohne Kostenfolgen, sofern der genehmigte Projektierungskredit dadurch nicht überschritten wird
- Auswahl der Teilnehmer an der Planer- und Spezialisten-Submission
- Auswahl der Submittenten für die Ausschreibung der Bauarbeiten und Festlegung der jeweiligen Submissionsverfahren
- Vergabe von Planerarbeiten
- Öffentlichkeitsarbeit
- Antrag Baukredit an den Stadtrat.

Neubau Doppelhort, INV00267:

- Genehmigung der Terminplanung
- Erstellung des Projekthandbuchs
- Genehmigung von Konzepten (z.B. Material- und Farbkonzepte der Gebäudehülle und im Gebäudeinnern)
- Genehmigung der Projektpläne
- Genehmigung der Umgebungsgestaltung
- Genehmigung von Projektänderungen und/oder Zusatzleistungen mit oder ohne Kostenfolgen, sofern der genehmigte Projektierungskredit dadurch nicht überschritten wird
- Auswahl der Teilnehmer an der Planer- und Spezialisten-Submission
- Auswahl der Submittenten für die Ausschreibung der Bauarbeiten und Festlegung der jeweiligen Submissionsverfahren
- Vergabe von Planerarbeiten
- Öffentlichkeitsarbeit
- Vorlage Baukredit Stadtrat zuhanden des Gemeindeparlaments.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Stadtrat nimmt von der Machbarkeitsstudie Kenntnis.
2. Für die Projektierung Renovation Schulhaus Hofacker (gebundene Ausgabe) und Neubau Doppelhort (Parlamentsvorlage) wird ein Kredit von Fr.175'000.00 zulasten der Investition INV00048 bzw. INV00267 bewilligt.
3. Für die Begleitung der Planung und Projektierung wird eine Planungskommission bestellt und die Personen gemäss der vorstehenden Ziffer 7 zu Mitgliedern ernannt.
4. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird ermächtigt, die Werkverträge zu unterzeichnen und beauftragt, dem Stadtrat eine Vorlage für einen Baukredit zu unterbreiten.
5. Mitteilung an
 - Schulpflege
 - Mitglieder der neu bestellten Planungskommission
 - Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Projektleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin