



Protokollauszug
21. Sitzung vom 7. November 2018

**294/2018 28.03.388 Turnhalle und Kindergarten Moos, Evaluation Renovation oder
Neubau
Machbarkeitsstudie und Projektierungskredit von Fr. 145'000.00,
Bestellung Planungskommission**

1. Ausgangslage

Die Turnhalle und der Kindergarten Moos an der Zürcherstrasse 78 wurden 1951 nach Plänen des Architekten Walter Henauer als Quartierturnhalle mit Kindergarten durch die Stadt Schlieren erstellt. Die Anlage besteht aus drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen. Die Turnhalle als Hauptkörper und der eingeschossige Kindergarten werden beide über einen Verbindungstrakt erschlossen. Das Objekt ist im kommunalen und kantonalen Inventar kulturhistorischer Bauten aufgenommen, weil der Bau nahezu bis ins Detail original erhalten ist. Das Gebäude ist ein typischer Bau der 1950er Jahre, geprägt durch den Landstil. Besonders kennzeichnend für den Bau ist die Südfassade des Turnhallentraktes mit elf hohen, durch schmale Betonpilaster voneinander getrennte Fenster.

Ungewöhnlich ist die Kombination von Kindergarten und Turnhalle, die wohl im Kanton Zürich einzigartig ist. Als architektonisch solider Bau, in ausserordentlich gutem Erhaltungszustand mit viel Originalsubstanz, ist das Ensemble als Vertreter der Schularchitektur der 1950er Jahre als erhaltenswert einzustufen.

Das Gebäude weist trotz gutem Erhaltungszustand aufgrund der Alterung vor allem in folgenden Gebäudeteilen funktionale technische und betriebliche Mängel auf:

- die Turnhallenfenster sind sanierungsbedürftig,
- die Dachkonstruktion wie auch die Dämmung entsprechen nicht mehr den energetischen Vorschriften,
- die Heizzentrale ist am Ende der Lebensdauer,
- die Duschanlagen sind überaltert und es ist schwierig, den Hygienestandard zu halten,
- der Turnhallenboden ist am Ende der Lebensdauer,
- die Turngeräte sind zu modernisieren,
- die Erdbebensicherheit muss gemäss Vorschriften angepasst werden.

2. Gebäudekennzahlen:

Parzelle Kat. Nr.	8123
Grundstücksfläche:	12'644 m ²
Zone:	Bereich Kindergarten/Turnhalle in Öffentlicher Zone mit 1'918 m ² Umgebung Sportfläche in Erholungszone Sport mit 10'726 m ²
Kaufdatum Grundstück:	18. Mai 1940
Kaufpreis Grundstück:	Fr. 42'265.00 (Fr. 3.34 pro m ²)
Erstellungskosten 1952:	1.6 Mio. Franken
Gebäudeversicherungswert:	3.8 Mio. Franken

Gebäude Nutzfläche ca. m ² :	Kindergarten	120 m ²
	Einfachturnhalle	400 m ²
	Garderoben im Untergeschoss	140 m ²
	Vereinsnutzung Schwingkeller	245 m ²
	Vereinsnutzung Steinschleifer	85 m ²
	Vereinsnutzung Theatergruppe	50 m ²

3. Machbarkeitsstudie

Für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie Renovation über die Turnhalle und den Kindergarten an der Zürcherstrasse 78 bewilligte der Stadtrat mit SRB 192 vom 23. Juni 2014 einen Kredit von Fr. 60'000.00. Dabei sollen folgende Abklärungen getroffen werden:

- Nutzung für städtische Bedürfnisse (Schule) auf dem Grundstück Kat. Nr. 8123
- Klärung der baurechtlichen Situation und Umgang mit der Inventarisierung
- Klärung Renovation versus Neubau
- Klärung der Renovationskosten
- Festlegung der Termine
- Erstellung einer Vorlage mit Bauprojekt und Kreditantrag zuhanden des Stadtrats bzw. des Gemeindeparlaments.

Aufgrund der Finanzplanung und anderer vorgezogener prioritärer Schulneubauten und Schulhausrenovationen wurde die Machbarkeitsstudie erst 2016/17 erarbeitet.

Mit der Machbarkeitsstudie sind mögliche Varianten der Renovation, auch mit oder ohne Anbau/Neubau für allfällige Schulraumbedürfnisse, auf dem Grundstück Kat. Nr. 8123, analysiert worden. Eine Grobkostenschätzung für eine Renovation respektive einen Abbruch/Neubau liegt vor. Aufgrund der heutigen Nutzung und des Gebäudezustands kommt die Machbarkeitsstudie zu folgendem Ergebnis:

- In Abklärung mit der Abteilung Bildung und Jugend weist das Einzugsgebiet der Schulstrasse in naher Zukunft keinen zusätzlichen Bedarf für schulische Sporteinrichtungen auf. Der Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen wird langfristig mit dem Gestaltungsplan "Schindler-Areal" abgedeckt. Das bestehende Kindergarten-Provisorium angrenzend an die Turnhalle wird mit Ende der Renovation der Turnhalle und des Kindergartens aufgelöst. Dem Antrag auf Fristverlängerung für das Provisorium hat die kantonale Denkmalpflege bis Ende August 2020 zugestimmt. Bis der Kindergarten auf dem Schindler-Areal zur Verfügung steht, ist für das Provisorium eine nahe liegende Ersatzunterkunft zu suchen.
- Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt eine Renovierung des inventarisierten Zeitzeugs der 1950er Jahre und damit einen sanften Umgang mit der historischen Bausubstanz. Insbesondere der späte Landstil hat geschichtliche Bedeutung und ist prägend für die Schweizer Architektur in den Jahren zwischen Moderne und wiederaufgegriffener Moderne der 1960er Jahre.
- Die Grundstruktur des Gebäudes ist in einem guten Zustand. Renovierungsbedürftig ist die Gebäudehülle, d.h. Dach, Fenster, Aussentüren, Sonnenschutz. Im Inneren sind die Gebäudetechnik und die Nasszellen am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt und müssen ersetzt werden.
- Die Wärmeversorgung kann über einen Gaskessel (Biogas) geleistet werden; Sonnenkollektoren zur Brauchwarmwasser-Erwärmung werden in Betracht gezogen. Nach Abklärung mit der kantonalen Denkmalpflege kann eine Genehmigung für die Kollektoren in Aussicht gestellt werden.
- Der Turnhallenboden ist asbestfrei, muss aber aufgrund seines Zustands ausgebaut und entsorgt werden. Ein neuer Turnhallenboden gemäss Richtlinien Sporteinrichtungen ist geplant.
- Die Renovationskosten von 4 Millionen Franken stehen Neubaukosten von 6 Millionen Franken gegenüber.

Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften empfiehlt unter allen in der Machbarkeitsstudie aufgezeigten Varianten dem Stadtrat die Variante "Renovation" und somit das Gebäude zu erhalten und zu renovieren (Variante 1).

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

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsbereich</i>	<i>Kosten Fr.</i>
0	Machbarkeitsstudie	60'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten inkl. Projektierungskredit	148'500.00
2	Gebäude	2'758'500.00
4	Umgebung	312'000.00
5	Baunebenkosten	385'000.00
9	Ausstattung	83'000.00
	Total exkl. MWST	<u>3'747'000.00</u>
	MWST 7.7%	288'519.00
	Total inkl. MWST	<u>4'035'519.00</u>

In den Finanzplan 2018–2022 wurde die Investition wie folgt eingestellt:

2019 Fr. 2'000'000.00

2020 Fr. 1'800'000.00.

4. Projektierungskredit

Um die Planungs- und Kostengenauigkeit von +/- 15 % zu ermitteln sowie die letzten noch offenen Fragen (Gebundenheit des Kredits, Energieträger, Sonnenkollektoren etc.) zu klären, braucht es einen Projektierungskredit von Fr. 145'000.00. Der Bereich Liegenschaften hat folgenden Kostenvoranschlag für den Projektierungskredit ermittelt:

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsbereich</i>	<i>Kosten Fr.</i>
5	Externe Honorare Architektur, Fachplaner, Statiker	100'000.00
5	Interne Honorare	<u>45'000.00</u>
	Total	145'000.00

Der Leistungsumfang BKP 5 beinhaltet folgende Positionen:

- Architekten: Analyse, Bestandesaufnahme, Kontakt Denkmalpflege
- Energieberatung: Prüfung und Ausarbeitung Energiekonzept
- Bauphysiker: Beratung Sanierung Dach
- Bauingenieur: Bestandesanalyse und Erstellung Massnahmenkatalog für Erdbebennachweis
- Restaurator: Bestandesaufnahme und Sanierungsvorschlag der denkmalgeschützten Elemente
- Farbuntersuchungen: Fassade und Innenbereich nach Auflagen der Kant. Denkmalpflege
- Schadstoffprüfung: Materialprüfung auf Schadstoffe, Asbest etc.
- Interne Honorare: Projektleitung im Bereich Liegenschaften.

In der nun folgenden Projektierungsphase werden als Schwerpunkte erarbeitet:

- Energiekonzept/Energieträger
- Eventueller Einsatz von Solarkollektoren für die Erwärmung des Brauchwarmwassers
- Kostenvoranschlag mit +/- 15 % Genauigkeit
- Standort und Kosten des Ersatzstandorts zwecks Auslagerung des Kindergartenbetriebs während rund neun Monaten Bauphase
- Entscheid betreffend Gebundenheit der Investitionskosten
- Abklärungen mit der Denkmalpflege.

5. Bestellung Planungskommission

Gemäss SRB 44 vom 23. Februar 2015 wird nach dem Handbuch Planungs- und Bauprozesse für Projekte über Fr. 1 Mio. eine Planungs- bzw. 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
- Maria-Luise Baldwin, Projektleiterin, Bereich Liegenschaften (Protokoll).

Die Planungskommission hat in der Projektierungsphase folgende Aufgaben:

- Erstellung des Projekthandbuchs
- Erarbeitung des Material-, Heizung-/Warmwasseraufbereitungskonzepts, der Projektpläne und des Baubeschriebs
- Erarbeitung der Umgebungsgestaltung
- Auswahl der Teilnehmenden an der Planer- und Spezialisten-Submission
- Auswahl der Submittenten für die Ausschreibung der Bauarbeiten und Festlegung der jeweiligen Submissionsverfahren
- Vergabe/Antragsstellung der Planerarbeiten innerhalb der Finanzkompetenzen
- Wahl des definitiven Energieträgers
- Öffentlichkeitsarbeit
- Antrag Baukredit an den Stadtrat oder zu Händen des Gemeindeparlaments.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Von der Machbarkeitsstudie wird Kenntnis genommen.
2. Die Variante 1 "Renovation" ist weiterzuverfolgen.
3. Für die Projektierung der Renovation "Turnhalle und Kindergarten Moos" wird ein Kredit von Fr. 145'000.00 zulasten der Investitionsrechnung 217.5030.58-873-5040.00 bewilligt.
4. Für die Begleitung der Planung und Projektierung wird eine Planungskommission bestellt und die Personen gemäss der vorstehenden Ziffer 5 werden zu Mitgliedern ernannt.
5. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird ermächtigt, die Werkverträge zu unterzeichnen und beauftragt, dem Stadtrat eine Vorlage für einen Baukredit zu unterbreiten.

6. Mitteilung an
- Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Projektleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Arno Graf
Stadtschreiberin-Stv.