



**Protokollauszug**  
**19. Sitzung vom 25. September 2019**

**193/2019 28.03.334 Tiefgarage Stadthaus, Sanierung**  
**Projektierungskredit von Fr. 25'000.00**

**1. Ausgangslage**

Die westlich ans Stadthaus, Freiestrasse 6, angegliederte Tiefgarage wurde im Jahr 1984 erstellt. Sie verfügt über 43 Parkplätze, welche je zur Hälfte Mitarbeitenden der Stadtverwaltung sowie Kundinnen und Kunden im Umgang mit Behörden oder der Stadtverwaltung zur Verfügung stehen. Ausserhalb der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung steht die Tiefgarage der Öffentlichkeit wie auch den Gastronomiebetrieben im Umfeld zur Verfügung. Via Tiefgarage wird zudem ein grosser öffentlicher Schutzraum mit Kapazität für 525 Personen erschlossen.

Bei der mit einem Stützenkonzept erstellten Tiefgarage handelt es sich um einen massiven Betonbau, dessen Statik für die damalige Zeit ausgelegt worden war. Nach einer 30-jährigen Nutzungsdauer werden mit einer Zustands- und Machbarkeitsstudie die Statik, die Stützen, die Überdeckung sowie die Einhaltung der aktuellen feuerpolizeilichen Anforderungen für Tiefgaragen überprüft. Mit SRB 304 vom 19. Dezember 2016 genehmigte der Stadtrat für die Erstellung der Studie einen Kredit von Fr. 70'000.00. Dieser beinhaltete auch die Erhebung des Sanierungsbedarfs der Tiefgarage und dessen Dringlichkeit. Diese Studie liegt nun vor. Sie zeigt, dass aufgrund der intensiven Nutzung diverse Schäden, welche eine Sanierung erfordern, entstanden sind.

**2. Gebäudekennzahlen der Tiefgarage**

Parzelle Kat. Nr.:	882
Grundstücksfläche:	6'550 m <sup>2</sup> inklusive Anteil Stadthaus
Zone:	Kernzone
Volumen:	4'630 m <sup>3</sup>
Kaufdatum Grundstück:	26. März 1973
Kaufpreis Grundstück:	Fr. 1'105'000.00 (Fr. 168.70 pro m <sup>2</sup> )
Erstellungskosten 1984:	1.5 Mio. Franken
Gebäudeversicherungswert:	1.851 Mio. Franken
Verkehrswert:	1.3 Mio. Franken

**3. Machbarkeitsstudie mit Zustandsanalyse**

Die Machbarkeitsstudie mit Zustandsanalyse liefert folgende Informationen:

**3.1. Gebäudestatik**

Gemäss dem Bericht der materialtechnischen Untersuchungen sind in der Betondecke die Armierungen teilweise zu verstärken, um die feuerpolizeilichen Anforderungen zu erfüllen. Auch die Betonstützen entsprechen nicht mehr den erhöhten Brandschutzvorschriften und müssen somit ersetzt bzw. vorschriftsgemäss verkleidet werden. Teilweise müssen an den Betonwänden Oberflächenanierungen vorgenommen werden.

### 3.2. Nutzlasten

Gemäss dem ursprünglichen Lastenplan decken sich die Vorgaben zur Erdaufschüttung mit den aktuell ermittelten Lasten. Eine zu einem späteren Zeitpunkt eingebrachte Erdaufschüttung und Parkgestaltung bringt jedoch zusätzliche Lasten auf eine Teilfläche der Tiefgarage, was bauliche Massnahmen erfordert.

### 3.3. Fahrbahn/Lüftungstechnik/Beleuchtung/Fahrzeugsleitsystem

Weitere Gebäudeteile sind am Ende der Lebenserwartung angelangt. So müssen die Fahrbahn wie auch der gesamte Bodenbelag der Tiefgarage ersetzt werden. Die Lüftung muss revidiert und die Beleuchtung ersetzt werden. Ein Fahrzeugsleit- und Anzeigesystem ist nicht vorhanden, was zu unerwünschtem Suchverkehr führt.

## 4. Bauliche Massnahmen

Die Instandsetzungsarbeiten sehen folgendes vor:

- Der Fahrbahnbelag hat seine Lebenserwartung erreicht und muss ersetzt werden.
- Die Beleuchtung wird durch LED-Leuchten ersetzt.
- Die Zahlstation wird ersetzt.
- Die Notbeleuchtung muss neu erstellt werden.
- Die Veloabstellplätze werden mit mehreren Fahrzeugsleestationen erschlossen.
- Es wird ein Elektroanschluss im Fahrradunterstand installiert.
- Die Elektrohauptverteilung wird angepasst.

Die Überprüfung der Gebäudestatik ergibt folgendes:

- Im öffentlichen Bereich der Halle A ist die Betonüberdeckung der Eisen in der Decke zu gering und erfüllt die heutigen Brandschutz-Anforderungen nicht.
- Alle Betonstützen im Schutzraumteil Halle B und die Übergänge vom Boden zur Wand im öffentlichen Bereich Halle A weisen im Sockelbereich einen erhöhten Chloridwert auf, der die Armierungskorrosion begünstigt. Der Beton muss ersetzt werden.
- Die Stahlstützen in Halle A entsprechen nicht mehr den erhöhten Brandschutz-Anforderungen und auch nicht der erforderlichen Durchstanzkapazität der Decke. Ein teilweiser Ersatz der Stützen muss vorgenommen werden. Im Bereich Decke- und Bodenaufleger müssen mit Schub-Klebeanker Verstärkungen angebracht werden. Die Auflager dienen als Auflagefläche für Bauteile, die Gewicht tragen. Sie leiten die Kräfte weiter an den Unterbau.

Folgende Anpassungen respektive Ergänzungen wurden geprüft:

- Der Fahrradunterstand wird mit einem Containerplatz erweitert und mit Schiebetoren verschlossen. Das Dach muss ersetzt und der neuen Situation angepasst werden.
- Neu werden drei Verwaltungsparkplätze mit E-Ladestationen und einer kostenpflichtigen öffentlichen Schnellladestation, ausbaubar auf zwei Ladestationen, erstellt.
- An der Elektrohauptverteilung müssen Anpassungen vorgenommen werden.

## 5. Baukosten

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

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Franken
0	Machbarkeitsstudie, Beschluss SRB28 vom 19. Dezember 2016	95'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	48'000.00
2	Gebäude	1'315'000.00
5	Baunebenkosten inkl. Fremdeinmietung Parkplätze	102'000.00
<b>Total</b>	<b>(inklusive MWST)</b>	<b>1'560'000.00</b>

## 6. Elektromobilität

Die Kosten für die Elektromobilität, die Ladestationen im Aussenbereich sowie das Parkleitsystem mit Anzeige sind erst als Budgetzahl in der Machbarkeitsstudie vermerkt. Diese werden im Rahmen der Projektierung geprüft und mit dem Kostenvoranschlag vorgelegt.

## 7. Projektierungskredit

Um die Planungs- und Kostengenauigkeit von +/- 10 % zu ermitteln, wird ein Projektierungskredit von Fr. 25'000.00 benötigt. Der Bereich Liegenschaften hat folgenden Kostenvoranschlag für die Projektierung ermittelt:

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Franken
5	Externe Honorare Architektur, Fachplaner, Statiker	20'000.00
5	Interne Honorare	5'000.00
<b>Total (inklusive MWST)</b>		<b>25'000.00</b>

## 8. Kreditrechtliche Bestimmungen

Bei der Investition handelt es sich um eine gebundene Ausgabe, da einzelne Bauteile sowie diverse Erfüllungen des Brandschutzes nicht mehr gewährleistet sind. In der Investitionsplanung 2018–2022 sind gesamthaft Fr. 1'570'000.00 eingestellt.

## 9. Submission

Die Aufträge für Architektur und Ingenieurleistungen werden im freihändigen Verfahren vergeben.

### Der Stadtrat beschliesst:

1. Von der Machbarkeitsstudie wird Kenntnis genommen.
2. Für die Begleitung der Planung und zusätzliche Massnahmen aus dem Fragenkatalog Sanierung Tiefgarage Stadthaus wird ein Projektierungskredit von Fr. 25'000.00 zu Lasten der Investition INV00004 bewilligt.
3. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt und ermächtigt, die entsprechenden Aufträge zu erteilen und die Werkverträge zu unterzeichnen.

4. Mitteilung an
- Geschäftsleiter
  - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
  - Abteilungsleiter Werke Versorgungen und Anlagen
  - Abteilungsleiter Bau und Planung
  - Abteilungsleiter Sicherheit und Gesundheit
  - Kommandant ZSO Limmattal
  - Fachstelle Finanzen
  - Bereichsleiter Liegenschaften
  - Unterhaltsleiterin Liegenschaften
  - Archiv

Status: öffentlich

### **Stadtrat Schlieren**

Markus Bärtschiger  
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi  
Stadtschreiberin