



Protokollauszug
2. Sitzung vom 25. Januar 2023

10/2023 6.1.5.1 Schulhaus Hofacker, Renovationen
Gebundene Ausgabe von Fr. 3'467'600.00 und Auftragsvergaben

1. Ausgangslage

Die Schulanlage Hofacker wurde 1956 als Quartierschulanlage mit einem Haupttrakt, zwei Pavillons und einer Turnhalle in Betrieb genommen. 1998 wurde die Anlage renoviert und um einen Kindergartenanbau erweitert. Die gesamte Anlage ist im überkommunalen Inventar kulturhistorischer Bauten. In den nächsten Jahren stehen verschiedene Renovationen, Instandhaltungen und die Erfüllung von Auflagen durch die Baupolizei an. Diese beinhalten aufgrund der geforderten Behindertengerechtigkeit auch den Einbau einer IV-konformen Liftanlage und IV-konformer Toiletten. Weiterhin sind energetische Anpassungen bei den Fensterfronten im Eingangsbereich und im Singsaal notwendig. Verschiedene Gebäudeteile sind zudem am Ende ihres Lebenszyklus angelangt und müssen daher ersetzt werden.

Für die Anlage bestehen folgende Gebäudekennzahlen:

Parzelle Kat. Nr.:	6204
Baujahr:	1956
Parzellen Fläche:	16'515 m ²
Anteil Umgebung:	10'221 m ²
Erwerb des Grundstücks:	1954
Kaufpreis:	Fr. 347.00 pro m ²
Bauzone:	Öffentliche Zone
Baukosten:	5.5 Mio. Franken
Gebäudeversicherungswert 2022:	15.5 Mio. Franken
Erstellungswert:	27.0 Mio. Franken
Anlagewert per 31. Dezember 2021:	4.2 Mio. Franken
Nettogeschossfläche:	5'401 m ²
Gebäudevolumen:	13'495 m ³

Für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie sowie die notwendige Prüfung der Erdbebensicherheit bewilligte der Stadtrat mit SRB 189 vom 14. August 2017 einen Kredit über Fr. 80'000.00 und für die Projektierung mit SRB 350 vom 19. Dezember 2018 einen Kredit über Fr. 175'000.00.

2. Projekt- und Beschrieb Renovation 2023/2024

Die folgenden Belange wurden auf Basis der Machbarkeitsstudie, digitaler Gebäudeaufnahmen, der Auswertung von Zustandsberichten sowie veränderter Raumbedürfnisse von Nutzer- und Betreiber vertiefter betrachtet und bei den zuständigen Behörden abgeklärt. Daraus ergibt sich folgender Projekt- respektive Baubeschrieb:

2.1. Erdbebensicherheit

Eine umfangreiche Untersuchung der Erdbebensicherheit bzw. Gebäudestatik, welche in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgte, ergab, dass für die gesamte Anlage keine Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung notwendig sind. Der geforderte Mindestfaktor wird bei sämtlichen statisch relevanten Gebäudeteilen erreicht bzw. es wurde die Verhältnismässigkeit auf Basis des SIA Merkblatts 2018 durch Fachingenieure abgewogen.

2.2. Schadstoffuntersuchungen

Sämtliche notwendigen Schadstoffuntersuchungen, u. a. Radon und Asbest, wurden durchgeführt. Es besteht kein Handlungsbedarf.

2.3. Feuerpolizeiliche Auflagen

Die feuerpolizeilichen Auflagen wurden im Projektdossier berücksichtigt. Neue Fluchttüren, die Fluchtwegbeschilderung wie auch die Notbeleuchtung werden an die gültigen Vorschriften angepasst. Das gilt auch für die Rauch- und Wärmeabzugsanlagen.

2.4. Behindertengleichstellungsgesetz

Alle in Abstimmung mit der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich festgelegten Massnahmen zur Erreichung der geforderten Behindertengerechtigkeit sind in das Bauprojekt eingeflossen. Zentral dabei ist der Einbau einer Liftanlage, welche nachfolgend dann auch dem Reinigungspersonal oder zu allgemeinen Transportzwecken zur Verfügung steht. Im Detail sind die Massnahmen wie folgt:

2.4.1. Schulbauten/Haupttrakt

Im Eingangsbereich erfolgt der Einbau einer IV-konformen Aufzugsanlage, die das Unter-, Erd- und Obergeschoss inkl. Singsaal miteinander verbindet. Ausserdem muss je eine IV-konforme WC-Anlage im Erd- und Obergeschoss eingebaut werden.

2.4.2. Turnhalle und Pavillon II:

Einbau einer IV-konformen Zugangsrampe im Erdgeschoss sowie einer IV-konformen WC-Anlage.

2.5. Fensterfronten

Als Änderung zur Machbarkeitsstudie wird zur Kenntnis genommen, dass die Fensterfronten der Klassenzimmer nicht ersetzt werden müssen. Dies steht im Einklang mit der Nachhaltigkeit und dient zugleich der Kostenersparnis. Die Fenster, mit Ausnahme derer im Eingangsbereich und Singsaal, können über den Ersatz der Dichtungen und Fugen für eine weitere rund 15-jährige Lebensdauer ausreichend ertüchtigt werden. Die Metallfronten im Eingangsbereich und dem Verbindungstrakt, wie auch die Holzfenster und jene im Singsaal, haben das Ende ihres Lebenszyklus erreicht und dürfen in Absprache mit der Denkmalpflege ersetzt werden. Die neuen Fensterfronten werden nach den heutigen Vorschriften bezüglich Wärme-, Schall- und Sonnenschutz ausgebildet.

2.6. Kanalisation und Versickerung

Die bestehenden Grundleitungen wurden gespült und mit einem Kanalfernsehen auf ihren Zustand hin untersucht. Dabei wurden mehrere schadhafte Stellen festgestellt. Diese liegen teilweise direkt unter der Bodenplatte des Hauptbaus und müssen saniert werden. Das Meteorwasser wird momentan noch zusammen mit dem Schmutzwasser in die Hauptkanalisation eingeleitet. Neu muss das Meteorwasser auf dem Grundstück mittels einer Sickergalerie wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Diese Massnahme entlastet die Kanalisation und dient somit dem natürlichen Grundwasserspiegel.

2.7. Aussengeräteraum

Dem Bedarf des Facility Managements und der Hauswartung folgend, wurde in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege und dem Bausekretariat der Stadt, ein zusätzlicher Aussenraum für die Geräteaufbewahrung geplant und in den Projektkosten berücksichtigt. Die Kosten des Aussengeräterums von Fr. 50'000.00 sind nicht Gegenstand dieser Kreditvorlage. Diese Kosten werden im Unterhaltsbudget 2024 eingestellt.

2.8. Spengler- und Bedachungsarbeiten

Die bestehenden Pultdächer und Dachwasserfassungen müssen instand gestellt und in Folge dessen auch mit den geforderten Schneefang- und Absturzsicherungen nachgerüstet werden.

2.9. Sonnenschutzanlagen

Die bestehende Beschattungsanlage wird aus Kostengründen nicht ersetzt, sondern nur gewartet und wieder instand gestellt.

2.10. Wärmeerzeugung

Derzeit erfolgt die Wärmeerzeugung (Baujahr 2010) mit Erdgas als Energieträger. Nach Vorliegen eines revidierten Energieplans der Stadt soll der Ersatz der Heizungsanlage gemäss neuem Energiegesetz bzw. Gebäudestandard 2019.1 mit erneuerbarer Energie wie Erdwärme, Luft-Wasser-Wärmepumpe oder durch den Anschluss an ein thermisches Netz erfolgen.

2.11. Bedachungen

2017 wurde das Pultdach des Haupttrakts einer vollständigen Renovation unterzogen. Die drei verbleibenden Pultdächer mit Baujahr 1956 müssen teilsaniert werden. Nicht zuletzt, damit auf allen Dächern der Gesamtanlage eine Photovoltaikanlage installiert werden könnte. Voraussetzung dazu ist eine Bewilligung durch die Denkmalpflege und der Genehmigung des Baukredits oder Contractingvertrag durch das Gemeindeparlament.

2.12. Schliessanlage

Die gesamte Schliessanlage muss ersetzt werden, die Eingänge werden dabei auch mit einer Zutrittskontrolle versehen.

2.13. Allgemeine Instandstellungs- und Unterhaltsarbeiten

Schreinerarbeiten:

- Unterhaltsarbeiten an den bestehenden Türen, Fenstern und Einbauten.
- Neue EI30 Türen und Zargen für die neu geschaffenen Räume, Nasszellen, die Garderoben und den Putzraum.

Bodenbeläge / Wandbeläge:

- Im Bereich der neuen Liftanlage und der neuen Nasszellen müssen Anpassungsarbeiten am Unterlagsboden, dem Oberbodenbelag, der Decke und den Wandanschlüssen vorgenommen werden.
- Die Deckenverkleidungen müssen im Bereich der Umbauten zum Teil rückgebaut und angepasst werden.
- Die Schmutzschleusen im Eingangsbereich werden ersetzt und wo notwendig an die neue Situation angepasst.
- In den Nasszellen werden die keramischen Boden- und Wandbeläge ersetzt.
- In den Umbauperimetern werden diverse Flick- und Malerarbeiten notwendig.
- Die Boden- und Wandfugen, dabei insbesondere die Dilatationsfugen, müssen kontrolliert und nach Bedarf erneuert werden.

2.14. Anpassungsarbeiten Umgebung

Die Umgebung wird im Bereich der neuen Zugangsrampen angepasst. Zudem sind weitere kleinere Instandhaltungsarbeiten in der Umgebung im Kostenvoranschlag enthalten.

2.15. Photovoltaikanlage

Die Pult- und Satteldächer aller Gebäude der Schulanlage Hofacker eignen sich grundsätzlich für den Aufbau einer Photovoltaikanlage. Insgesamt könnte eine Stromproduktion von 119'661 kWh/Jahr im Eigenverbrauch von 23.3 % erstellt werden. Überschüssiger Strom könnte durch eine direkte Leitung, oder zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die gesetzlichen Grundlagen geschaffen wurden, virtuell an die Nachbargebäude verkauft werden. Zudem wird gemäss SRB 290 vom 16. Dezember 2020 ein Bürgersolarkraftwerk via eine Bürgerinitiative geprüft. Zurzeit laufen diesbezüglich herausfordernde Gespräche mit der Denkmalpflege, da der Einbau von Photovoltaikanlagen bei kantonal inventarisierten Gebäuden mit Pultdächern noch nicht zulässig ist. Notfalls würde die Stadt, im Rahmen des Gebäudestandards 2019.1 und der von Bund und Kanton beschlossenen sowie bei der Stadt in Bearbeitung befindlichen Netto-Null-Strategie, die Erlaubnis zum Einbau rechtlich erstreiten wollen. Für die heute geschätzten Baukosten von rund Fr. 700'000.00 erfolgt zu gegebener Zeit eine Vorlage an das Gemeindeparlament.

3. Kosten

3.1. Kostenvoranschlag

Die Erhebung des Kostenvoranschlags mit einer Genauigkeit von +/-15 % präsentiert sich wie folgt:

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten inkl.Kosten für Machbarkeitsstudie und Vorprojekt	537'800.00
2	Gebäude	2'395'600.00
4	Umgebung	39'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	177'700.00
	Reserve/Unvorhergesehenes/Bauherrenreserve	73'000.00
	Teuerung von 10 % wird separat ausgewiesen	244'500.00
Total	(inkl. MWST)	3'467'600.00

3.2. Folgekosten

Die im ersten Jahr nach Inbetriebnahme anfallenden Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) betragen rund Fr. 130'000.00.

4. Kreditrechtliche Bestimmungen

Bei der Investition handelt es sich um eine gebundene Ausgabe. Die durch die Feuerpolizei und Behindertenkonferenz geforderten Massnahmen müssen erfüllt werden, dies gilt auch für die energetisch notwendigen Eingriffe um den Gebäudestandart 2019.1 zu erfüllen. Im Budget 2023 und im Finanzplan 2024 ist je ein Betrag von Fr. 1'600'000.00 eingestellt.

5. Termine

Die Renovationsarbeiten werden grossmehrheitlich nur in den Ferienzeiten von 2023 bis 2025 ausgeführt.

6. Submission

Das Projekt Renovation Hofacker sieht einen Baubeginn in den Sommerferien 2023 vor. Für die nächste Vorbereitungsphase mit der Bearbeitung der Auflagen aus der Baubewilligung, Ausschreibung und Submission sind die Aufträge für die Ausführungsplanung im freihändigen Verfahren zu vergeben.

7. Planungskommission

Die Planungskommission hat an ihrer Sitzung vom 9. Januar 2023 dem Baubeschrieb, dem Kostenvoranschlag, dem Terminplan sowie den Arbeitsvergaben zugestimmt. Sie empfiehlt diese dem Stadtrat zur Genehmigung.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Projekt Renovation Hofacker wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 3'467'600.00 zu Lasten der Investition INV00365 bewilligt.
2. Für die nächste Phase werden folgende Aufträge vergeben:

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsbereich</i>	<i>Firma</i>	<i>Kosten Fr. inkl. MWST.</i>
5	Architektur	Schällibaum + Partner AG, Zürich	53'850.00
5	Bauleitung/Submission	Plankompetenz, Zürich	64'620.00

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
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Projektleitung Liegenschaften
 - Leiter Unterhalt
 - Leiter Rechnungswesen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Selina Brücker
Stadtschreiberin-Stv.