



Protokollauszug
8. Sitzung vom 19. April 2023

80/2023 6.1.5.1 Kindergarten Halde, Sanierung Aussenhülle
Gebundene Ausgabe von Fr. 530'000.00 und Auftragsvergaben von
Fr. 260'583.65

1. Ausgangslage

Der Doppelkindergarten Halde wurde 1971 mit der Gesamtüberbauung Halde an der Schulstrasse 60-94, erstellt. Das grosszügige, pavillonähnliche Gebäude liegt am Bahndamm der Strecke Zürich-Altstetten-Urdorf und wird seit Erstellung mit zwei Kindergartenklassen geführt. Vom Spiel- und Vorplatz gelangt man in den gemeinsamen Eingangsbereich. Trotz des auskragenden Vordachs kommt viel Licht in das Gebäude. Im Sommer schützt der ausgiebige Baumbestand vor zu grosser Sonneneinstrahlung. Die Lage ist trotz des nahen Bahngeleises als ruhig zu beschreiben. Das Kindergartengebäude ist von der Schulstrasse her nur über eine 50 m lange Treppe zu erreichen.

Für die Anlage bestehen folgende Gebäudekennzahlen:

Parzelle Kat. Nr.	7209
Baujahr:	1971
Parzellenfläche:	1'597 m ²
Anteil Umgebungsfläche:	1'220 m ²
Erwerb des Grundstücks:	1971
Kaufpreis des Grundstücks	Fr. 47'750.00
Baukosten 1971:	Fr. 950'000.00
Gebäudeversicherungswert:	Fr. 1'196'000.00
Anlagewert per 31. Dezember 2022:	Fr. 190'000.00

Mit SRB 289 vom 16. Dezember 2020 hat der Stadtrat für bestehende Bauten den Gebäudestandard 2019.1 Energiestädte Schweiz beschlossen und mit SRB 200 vom 10. November 2021 die Immobilienstrategie 2035. Dabei sollen Bestandesbauten energetisch saniert und ertüchtigt werden. Das über 50-jährige Gebäude muss zur Verbesserung der Energieeffizienz (Ratingbewertung E) ertüchtigt werden. Insbesondere die fehlende Wärmedämmung der Gebäudehülle, die undichten Fenster sowie die fehlende Dachisolierung führen zu einem hohen Energieverbrauch.

Die Abteilung Bildung und Jugend unterstützt das Bauvorhaben. Dieses wurde an der Sitzung der Schulpflege am 4. April 2023 besprochen.

2. Projektbeschreibung

Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften hat am 13. Januar 2023 mit einem Ressortbeschluss für die Erstellung einer Gebäudeanalyse und Machbarkeitsstudie einen Projektierungskredit zu Lasten INV00419 von Fr. 50'000.00 genehmigt.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie und die mit Wärmebildkamera erstellten Aufnahmen zeigen auf, dass die Fassade den Anforderungen entspricht. Dies trifft jedoch bei den Fenstern mit Baujahr 1971 und beim Dach nicht zu. Daraus abgeleitet ergibt sich folgender Projektbeschreibung:

2.1. Fensterfronten BKP 221 in Holz

Die bestehenden Holzfenster werden wiederum durch Holzfenster ersetzt. Es wird Föhre, mit den Labels Schweizer Holz und HSH, FS und PEFC verwendet. Beim Glas handelt es sich um Isolierglas, 3-fach beschichtet ZL4/12/K4/12/ZL4 mit Argongasfüllung, Totalstärke 36 mm und einem u-Wert nach EN von 0.7 W/m² K.

2.2. Bedachungsarbeiten BKP 222/224

Beim bestehenden Flachdach wird der Dachaufbau zurückgebaut und neu mit Polymerbitumen und einer Dampf- und Wassersperre verschweisst. Darüber erfolgt eine Wärmedämmung aus EPS / PUR 160 + 50 mm, im Dachrandbereich XPS 160 mm gedämmt. Weiter erfolgt ein Ersatz der bestehenden Lichtkuppeln durch Cupolux multiperform Lichtkuppeln 116 x 116 cm mit Durchsturzsicherung gemäss SUVA (ohne Gitter). Als Abschluss erfolgt ein Granulat mit extensiver Dachbegrünung.

2.3. Äussere Malerarbeiten BKP 227

Die bestehenden mineralischen Untergründe werden mit Hochdruckreiniger gründlich gewaschen und von Verschmutzungen und Veralgungen gereinigt. Die Fassade und Dachuntersicht werden mit Silikonharzfarbe gestrichen, welche zugleich einen Schutz vor Algizid/Fungizid ergibt. Die Dachumrandung und die Säulen werden mit einer Zwei-Komponentenbodenfarbe gestrichen.

3. Termine und Bauablauf

Die Ausführung ist während der Sommer- und Herbstferien 2023 sowie der Frühlings- und Sommerferien 2024 geplant.

4. Kosten

4.1. 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	63'000.00
2	Gebäude	431'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	36'000.00
Total (inkl. MWST)		530'000.00

Für die Machbarkeitsstudie sind bis am 27. März 2023 Fr. 8'190.70 angefallen.

5. Kreditrechtliche Bestimmungen

Es handelt sich um eine gebundene Ausgabe, da es sich um eine Substanzerhaltung von Hochbauten handelt, das heisst die Kosten decken die Instandstellung und die Erneuerung auf einen zeitgemässen Standard ohne Erhöhung der Komfortstufe.

Die Investition INV00419 ist im Budget 2023 mit einem Betrag von Fr. 450'000.00 berücksichtigt. Die Differenz von Fr. 80'000.00 wird in der neuen Finanzplanung bzw. im Budget 2024 aktualisiert.

6. Submission

Die Aufträge für Fenster in Holz und Flachdacharbeiten werden im freihändigen Verfahren vergeben.

Das wirtschaftlich günstigste Angebot für die Fenster stammt von der Scherer AG, Pfäffikon ZH und die jenes für die Flachdacharbeiten von der BS Abdichtungen GmbH, Schlieren. Die Aufträge sind demgemäss an diese beiden Unternehmen zu erteilen.

Der Bereich Liegenschaften empfiehlt dem Stadtrat, die Arbeiten an die gemäss den Erwägungen aufgeführten Firmen zu erteilen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Projekt Kindergarten Halde, Sanierung Aussenhülle wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 530'000.00 inkl. MWST zu Lasten der Investition INV00419 bewilligt.

2. Es werden folgende Aufträge vergeben:

<i>Arbeitsbereich</i>	<i>Firma</i>	<i>Kosten Fr. inkl. MWST</i>
Fenster in Holz	Scherer AG, Pfäffikon ZH	Fr. 134'083.45
Flachdacharbeiten	BS Abdichtungen GmbH, Schlieren	Fr. 126'500.00

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
 - Leiter Unterhalt
 - Leiter Rechnungswesen
 - Fachstelle Finanzen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin