



Wald ZH

Urnenabstimmung vom 28. September 2014

Sanierung und Umbau Gemeindehaus



Urnenabstimmung vom 28. September 2014

Sehr geehrte Walderinnen und Walder

Wir unterbreiten Ihnen das Geschäft «**Sanierung und Umbau Gemeindehaus**» zur Abstimmung und laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und am Urnengang vom 28. September 2014 Ihre Stimme abzugeben.

Der Antrag an die Stimmberechtigten lautet:

1. Für die Sanierung und den Umbau des Gemeindehauses Wald, Bahnhofstrasse 6, wird ein Bruttokredit von CHF 4'589'000.00, inkl. MWST, mit einer Kostengenauigkeit von +/-15 %, bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch eine ausgewiesene Bauteuerung oder Bauverbilligung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisbasis 1. Juli 2014) und der Bauausführung ergibt.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wald ZH



Ernst Kocher
Gemeindepräsident



Martin Süss
Gemeindeschreiber

Das Wichtigste in Kürze

Das 175-jährige und seit beinahe einem Jahrhundert als Gemeindehaus genutzte Gebäude an der Bahnhofstrasse 6 ist sanierungsbedürftig. Einerseits stehen altersbedingte Erneuerungen verschiedener Gebäudeteile oder –einrichtungen an. Andererseits ist geltenden gesetzlichen Auflagen und Normen in den Bereichen Brandschutz, Behindertengleichstellung, Gebäudestatik und Erdbbensicherheit nachzukommen. Energetische Verbesserungen sowie betriebliche Optimierungen runden das Sanierungsprojekt ab. Die veranschlagten Kosten betragen rund 4,6 Millionen Franken. Mit dieser Investition kann das Gebäude für die nächsten Jahrzehnte fit gemacht werden.

Ausgangslage

Das Gebäude an der Bahnhofstrasse 6 wurde 1839 als Schulhaus erbaut und auch als solches über viele Jahre genutzt. 1915 zog die Gemeindeverwaltung darin ein, nachdem die Schulzimmer in Büroräumlichkeiten umgebaut wurden.

Geschichte

Das Gemeindehaus befindet sich im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte, wo alle Bauwerke verzeichnet sind, die aus Sicht der Denkmalpflege von Interesse sind und für die eine Schutzvermutung besteht, damit sie als Zeugen der Vergangenheit erhalten bleiben. Beim Gemeindehaus besteht der Schutzzweck in der integralen Erhaltung des Gebäudes samt Umgebung (Ortsbild von kantonaler Bedeutung). Konkrete Folgen sind, dass ohne Zustimmung durch den Kanton keine Änderungen an der Aussenhülle erlaubt sind.

Schutzwürdigkeit

Die kommunale Heimatschutzkommission ist durch ein Mitglied in der Projektierungskommission vertreten.

Der Gemeinderat hält am heutigen Standort Bahnhofstrasse 6 fest. Die Konstellation mit den beiden Verwaltungsgebäuden Gemeindehaus und «Friedau» (Rütistrasse 13, Abteilungen Soziales und Schule) unmittelbar an bzw. direkt neben der Bahnhofstrasse hat sich bewährt. Durch die vielen Besucherinnen und Besucher trägt die Gemeindeverwaltung ihren Teil zu einem lebendigen Zentrum bei. Die Sanierung ist ein Bekenntnis zum Standort innerhalb der Begegnungszone Bahnhofstrasse mit den vielen Verkaufs- und Dienstleistungsbetrieben.

Standort der
Verwaltung

Ein Neubau in Form eines denkbaren Verwaltungszentrums kommt nicht in Frage, zumal die dabei entstehenden Kosten mindestens das Doppelte des nun vorliegenden Sanierungsprojektes betragen dürften und eine angemessene Weiternutzung der heutigen denkmalgeschützten Gebäude zumindest fraglich wäre.

Grössere
Investitionen
seit 1915

In den vergangenen knapp 100 Jahren sind zwar immer wieder kleinere Sanierungen und innere Umbauten am und im Gemeindehaus getätigt worden, das Gebäude an sich blieb aber weitgehend unangetastet, wie nachstehende Aufstellung zeigt:

Wann	Was	Kosten in CHF
1915	Gebäudeumbau zur Nutzung als Gemeindehaus	68'583.00
1934	Ersatz der Kohleheizung durch eine Oelfeuerung	6'000.00
1945	Heizungsumstellung auf Holzvergasung aus kriegswirtschaftlichen Gründen	7'000.00
1963	Ausbau Wohnung 2. OG, Umbau in Büroräume	9'700.00
1964	Innenausbau Erdgeschoss / Neumöblierung	147'000.00
1966	Sanierung WC-Anlagen / Erneuerung Telefonanlage	35'000.00
1970	Aussenrenovation	50'000.00
1974	Erneuerung Heizung (Umstellung auf Oel)	52'000.00
1981	Sanierung Kellerräume	131'290.00
1981	Sanierung Hauswartwohnung	93'600.00
1990	Renovation Treppenhaus	37'656.60
1993	Umbau Hauswartwohnung 2. OG in Büroräume, bauliche Anpassungen 1. OG	49'451.05
1996	Büroumbauten 1. OG	26'870.35
1996	Büroumbauten im Erdgeschoss	76'794.65
1998	Umbau / Neumöblierung Bauabteilung 2. OG	147'684.85
2001	Fassadenrenovation und Fensterersatz	280'000.00
2003	Umbau / Neumöblierung Einwohnerkontrolle	105'769.20

Gebäudezustand

Das 175 Jahre alte Gebäude ist in Bezug auf die Statik und die Tragfähigkeit der Böden mittlerweile in einem kritischen Zustand. Veraltet und somit sanierungsbedürftig ist praktisch die gesamte Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro). Die südliche Hälfte des Dachgeschosses ist bis heute noch nicht voll nutzbar und es besteht dort keine Wärmedämmung unter dem Dach.

Weiter ist das Gemeindehaus weder barrierefrei zugänglich (z. B. für Betagte, Gehbehinderte, Personen mit Kinderwagen usw.) noch entspricht es den feuerpolizeilichen Vorschriften.

Die Gebäudehülle ist, von den normalen Abnützungen abgesehen, in Ordnung.



Das Dachgeschoss ist zur Hälfte noch komplett ungedämmt und konnte bisher nur als Lagerraum verwendet werden.



Sondagen, Deckenfreilegungen und Berechnungen der Bodennutzlasten haben bestätigt, dass die Tragkraft der Balken mit grossen Spannweiten ungenügend ist.



Die Heizungsanlage von 1974 erfüllt die Schadstoffgrenzwerte nicht mehr und muss ersetzt werden. Die neue Anlage soll mit erneuerbaren Energieträgern (Holzpellets) betrieben werden.

Gesetzliche Auflagen, verbindliche Normen

Ein grosser Teil des vorliegenden Sanierungs- und Umbauprojekts ist durch verschiedene gesetzliche Auflagen und verbindliche Normen hervorgerufen:

Brandschutz

Gesetzliche
Auflagen,
Normen

In feuerpolizeilicher Hinsicht sind die Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz (VVB) vom 8. Dezember 2004 sowie die auf den 1. Januar 2005 erlassenen Schweizerischen Brandschutzrichtlinien (VKF) massgebend. Brandschutzvorschriften bezwecken den Schutz von Personen und Sachen vor den Gefahren und Auswirkungen von Bränden. Ein Grossteil der Vorschriften (Fluchtwege, Rauch-/Wärmeabzug, Verhinderung der Feuerausbreitung) ist im Gemeindehaus nicht erfüllt.

Behindertengleichstellung

Wer öffentliche Aufgaben erfüllt, stellt unabhängig von einem bewilligungspflichtigen Umbau oder Sanierungsvorhaben sicher, dass die öffentlich genutzten Bauten und Anlagen für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar sind (Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich, PBG).

Ergänzend kommt das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) zum Tragen. Dieses gilt bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, für welche eine Bewilligung für den Bau oder für die Erneuerung der öffentlich zugänglichen Bereiche erteilt wird. Bauliche Massnahmen zur Behindertengleichstellung können von den zuständigen Stellen verfügt werden, sofern die Verhältnismässigkeit gewahrt ist. Die Massnahmen zur Behindertengleichstellung beim vorliegenden Projekt entsprechen diesem Grundsatz, so dass sie umgesetzt werden müssen.

Gebäudestatik

Gemäss Norm 261 «Einwirkungen auf Tragwerke» des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA beträgt die Nutzlast von Büroflächen 300 kg/m². Diese Nutzlasten der bestehenden Decken werden heute nicht eingehalten.

Erdbebensicherheit

Die Erdbebensicherheit ist bei Neubauten (SIA 260 ff) zwingend einzuhalten. Bestehende Bauten, insbesondere Gebäude mit hoher Bedeutung für die Katastrophenbewältigung, z. B. Feuerwehrgebäude, Spitäler, Kommandozentralen der Polizei und Verwaltungsgebäude, müssen auf die Erdbebensicherheit überprüft und einer «Ertüchtigung» gemäss Merkblatt SIA 2018 unterzogen werden.

Zum Projekt

Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass sich die Sanierungen und Umbauten auf das Wichtigste beschränken. Es geht primär darum, die gesetzlichen Auflagen zweckmässig und kostengünstig zu erfüllen, ohne dabei die Verhältnismässigkeit aus den Augen zu verlieren. Der Umfang der Sanierungs- und Umbaumaassnahmen ist so bemessen, dass das Gebäude danach zur Nutzung für die nächsten Jahrzehnte bereit ist.

Ziele

Brandschutz

Die von den feuerpolizeilichen Vorschriften verlangte Bildung von separaten Brandabschnitten zur Verhinderung der Feuerausbreitung bei den Büroräumen und dem Treppenhaus wird erfüllt, indem die Büros der Abteilungen mit dem gemeinsamen Empfangsbereich einen horizontalen Brandabschnitt bilden. Das Treppenhaus, der Liftschacht und die Steigzone sind einzelne vertikale Brandabschnitte. Der Abgang ins Untergeschoss muss durch eine Brandschutztüre (EI30) abgetrennt werden. Das grosse Sitzungszimmer und der Aufenthaltsraum im Dachgeschoss werden als separate Brandabschnitte erstellt.

Massnahmen zur
Auflagenerfüllung

Behindertengleichstellung

Mit dem Einbau eines Lifts wird das Gemeindehaus hindernisfrei über alle Stockwerke erschlossen. Der ebenerdige Eingang im Aussenbereich ermöglicht einen direkten Zugang vom Schwertplatz zum Liftvorraum. Das äussere Gesamterscheinungsbild wird mit diesem Eingriff im Einvernehmen mit dem Ortsbild-/Heimatschutz nur geringfügig verändert. Zusätzlich wird ein Behinderten-WC im Dachgeschoss realisiert.

Gebäudestatik

Um das Tragkonzept zu verstehen und den Zustand der Holzbalken aufzuzeigen, wurden diverse Sondagen und Freilegungen der Decken vorgenommen. Vorgefunden wurde dabei ein sehr unterschiedliches Tragkonzept. Zusammenfassend ist zu sagen, dass es generell schlecht um die Statik des Gebäudes steht, was verschiedene Verstärkungsmassnahmen notwendig macht. Die Nutzlasten von 300 kg/m^2 für Büro- und Verwaltungsgebäude werden mithilfe statischer Zusatzmassnahmen eingehalten. Die ursprünglichen Holzbalkendecken können dadurch erhalten bleiben.

Erdbebensicherheit

Zur Erhöhung des Schutzes vor Erdbeben werden verschiedene Massnahmen ergriffen. Auf die bestehenden Holzbalkendecken werden Nagelbänder aufgebracht und im Aussenmauerwerk verankert, wodurch eine steife Scheibe entsteht. Gleichzeitig bildet der neue Liftschacht aus Beton einen stabilen Gebäudekern. Den Auflagen zur Erhöhung der Erdbebensicherheit kann so mittels minimaler Eingriffstiefe nachgekommen werden. Der Einzug von neuen Betondecken ist nicht notwendig.

Energetischer Standard

Das Gemeindehaus Wald wurde hinsichtlich einer möglichen Zertifizierung nach Minergie untersucht. Beim Minergie-Standard «Sanierung» wird eine gewichtete Energiekennzahl von maximal 55 kWh/m² (pro Jahr) für den kumulierten Energieaufwand für Heizung, Warmwasseraufbereitung und Hilfsbetriebe der gebäudetechnischen Anlagen vorausgesetzt. Anforderungen an die Wärmedämmung des Gebäudekörpers (Primäranforderung) entfallen beim Minergie-Standard «Sanierung».

Durch die Umstellung der Wärmeerzeugung auf erneuerbare Energieträger (Holzpellets), der Reduktion der Lüftungswärmeverluste durch eine mechanische Lüfterneuerung und der verbesserten Wärmedämmung im Dachgeschoss wird die gewichtete Energiekennzahl des Gemeindehauses von 122 kWh/m² auf 71 kWh/m² reduziert.

Der Minergie-Standard für sanierte Bauten kann mit den geplanten Massnahmen jedoch nicht erreicht werden. Zu einem späteren Zeitpunkt besteht aber durchaus die Möglichkeit, die gewichtete Energiekennzahl durch die Sanierung der Fassade mit einem Dämmputz (u-Wert 0,40 W/m² K) auf 55 kWh/m² zu reduzieren. 2001 wurden die Fassade und die Fenster erneuert. Die Lebensdauer der Bauteile ist daher noch lange nicht erreicht. Eine gesamthafte Fassadensanierung jetzt schon anzugehen, wäre verfrüht. Das Erreichen des Energiestandards Minergie im Zusammenhang mit einer Fassadensanierung ist zu einem späteren Zeitpunkt aber möglich.

Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär

Die bestehende Ölheizung hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Die veraltete Gebäudetechnik wird umfassend erneuert und an die geltenden Vorschriften angepasst. Das Projekt sieht den Einbau einer Holzpelletsheizung inklusive Ersatz des Kamins für das Gemeindehaus vor. Die Heizkörper in den Büroräumen bleiben bestehen.

Der Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage ist für die Regelgeschosse und das Dachgeschoss vorgesehen. Die Räume im UG werden weiterhin natürlich über die Fenster bzw. Lichtschächte belüftet. Dezentrale Lüftungsgeräte, die über eine Wärmerückgewinnung mit hohem Wirkungsgrad verfügen, werden in der neuen Steigzone installiert. Die Leitungen werden in den abgehängten Decken der Korridore geführt. Jedes Gerät verfügt über eine eigene Regulierung, welche die Luftmenge bedarfsgerecht anpasst. Es handelt sich um reine Hygiene-Lüftungsanlagen, die weder über Be- und Entfeuchtungseinrichtungen noch über eine Kühlung verfügen.

Konzept Elektro

Die Elektroinstallationen bzw. Stark- und Schwachstrominstallationen (UKV, EDV) werden neu erstellt. Im Untergeschoss werden die Räume mittels Trasse, die Arbeitsplätze in den drei Regelgeschossen mit Unterflurkanälen erschlossen. Im Dachgeschoss sind konventionelle Wanddosen vorgesehen.

Innenausbau und Möblierung

Im Gebäudeinnern finden abnutzungsbedingte Erneuerungen der Bodenbeläge, der Anstriche, der WC-Anlagen und ein teilweiser Ersatz von Mobiliar statt. Pro Geschoss ist eine Empfangszone mit Wartebereich und einer offenen Schalteranlage vorgesehen.

Weitere
Massnahmen

Räumliche Optimierungen

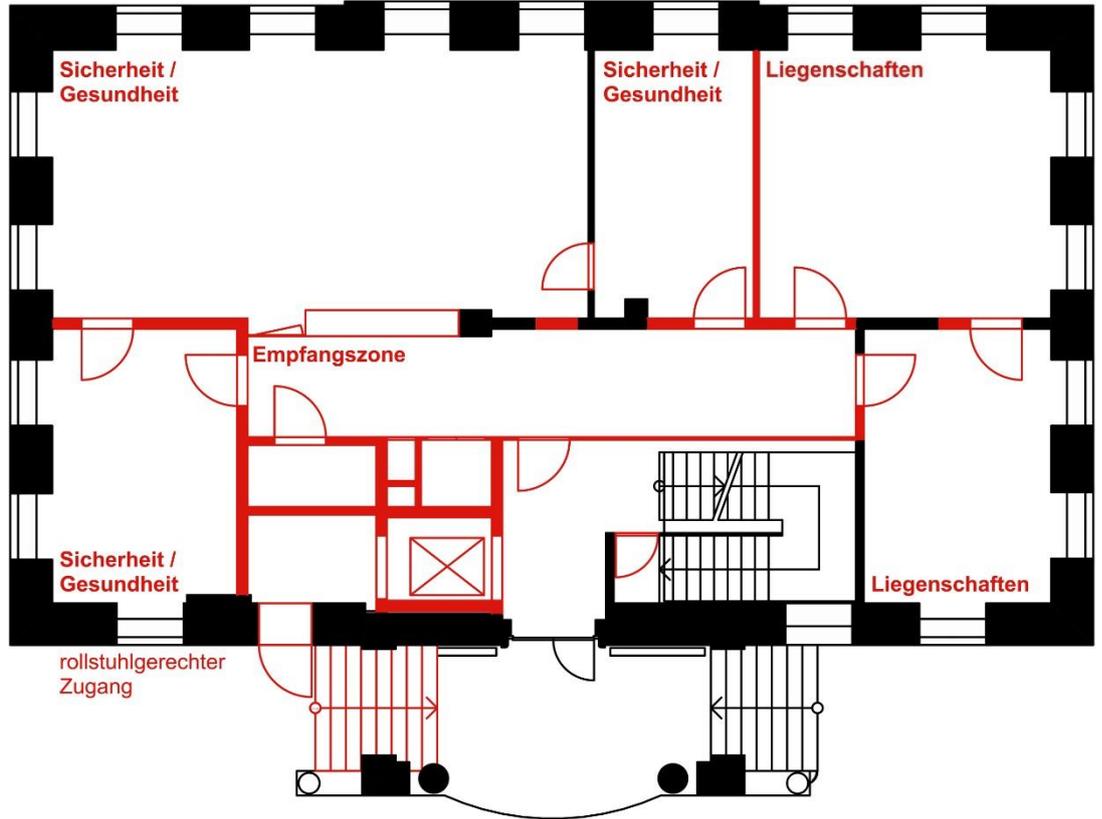
Die neue Grundrissaufteilung ist auf allen drei Hauptgeschossen, EG, 1. OG und 2. OG, vergleichbar. Pro Geschoss sind jeweils eine kundenintensive Abteilung mit offenem Schalterbereich und eine weniger frequentierte Abteilung angeordnet. Beide Abteilungen teilen sich die Empfangszone. Mit dem Umbau wird die stark frequentierte Einwohnerkontrolle / Abteilung Sicherheit & Gesundheit zusammen mit dem Bereich Liegenschaften im Erdgeschoss angesiedelt. Im 1. Obergeschoss befindet sich der Bereich Steuern und die Abteilung Finanzen. Im 2. Obergeschoss sind die Abteilungen Raumentwicklung und Bau sowie Präsidiales zu finden. Im Portikus der beiden Obergeschosse entstehen Besprechungszimmer.

Die bestehende historische Haupttreppe bleibt erhalten und wird restauriert. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über die Weiterführung dieser Treppe oder den Lift. Das heute nur partiell gedämmte und folglich nur zur Hälfte nutzbare Dachgeschoss wird mit einer Dachsanierung aufgewertet. Neben dem Aufenthaltsraum wird ein grösseres Sitzungszimmer inkl. Aktenauflage ermöglicht.

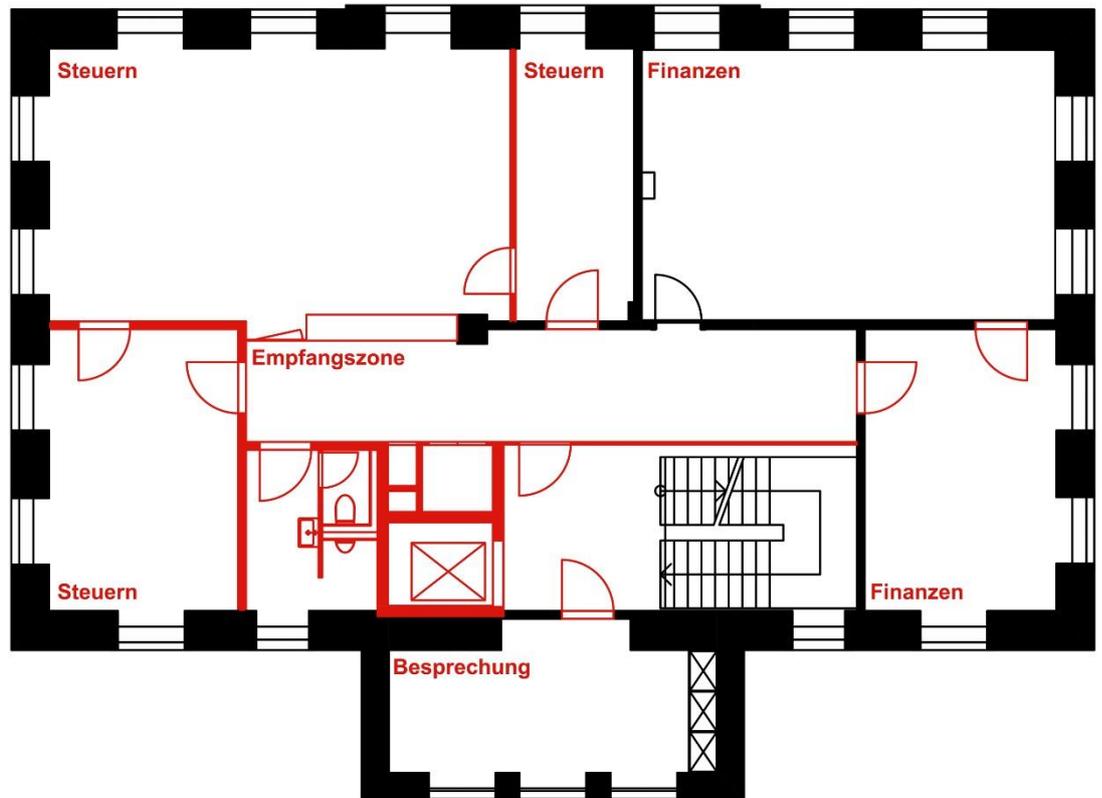
Im Untergeschoss bleiben die notwendigen Nebenraumnutzungen wie Haustechnik, Archiv-, Server-, Lagerräume und Postbüro erhalten.

Grundrisspläne

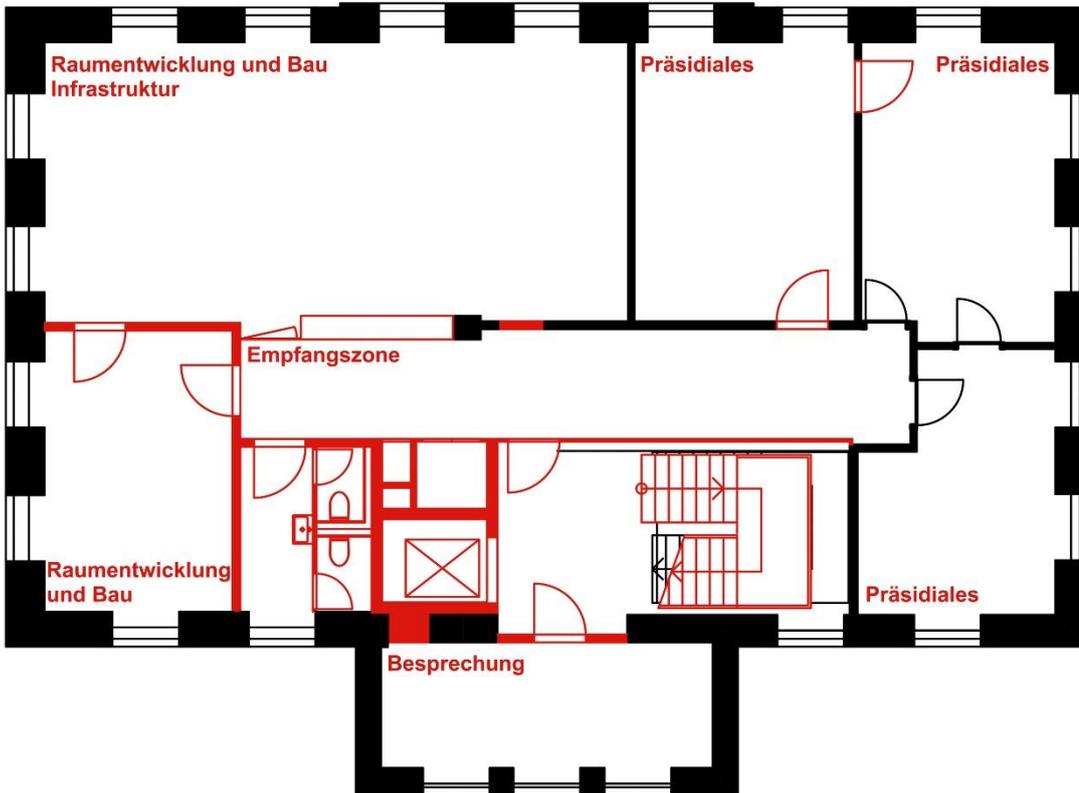
Erdgeschoss



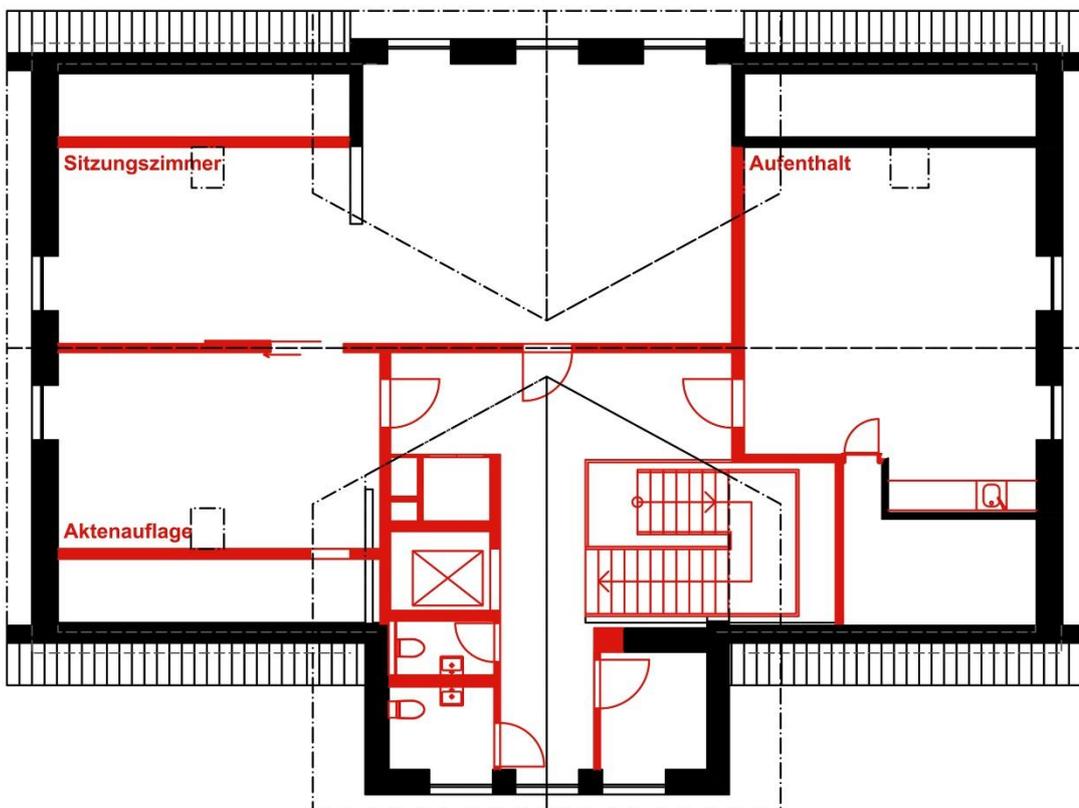
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Visualisierungen

Eingangsbereich



Die neben der linken Treppe eingezeichnete Türe führt über einen Vorraum zum Lift, der alle Geschosse bis ins Dach hindernisfrei bedienen wird.

Schaltersituation



In den drei Regelgeschossen (EG, 1. OG, 2. OG) ist auf der südlichen Gebäudeseite eine offene Schaltersituation geplant.

Kosten

Aufstellung der Baukosten nach BKP:

Nr.	Bezeichnung	Betrag in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	131'000.00
2	Gebäude	3'545'000.00
4	Umgebung	57'900.00
5	Baunebenkosten	272'100.00
6	Provisoriumskosten	189'000.00
9	Ausstattung	394'000.00
1-9	Total Baukosten	4'589'000.00

Baukosten

inkl. MWST, Kostengenauigkeit +/- 15 %, Stand Baukosten 1. Juli 2014

Brandschutz	408'000.00
Behindertengleichstellung	792'000.00
Gebäudestatik	487'000.00
Erdbebensicherheit	79'000.00
Dachausbau inkl. energetische Massnahmen	459'000.00
Heizung/Lüftung/Klima/Sanitär	532'000.00
Elektroinstallationen	551'000.00
Erneuerung Boden-, Wand- und Deckenbeläge	394'000.00
Innenausbau	505'000.00
Neu benötigtes Mobiliar	193'000.00
Provisoriumskosten	189'000.00

Aufteilung
der Kosten

Der Gemeindehausumbau ist im Investitionsplan enthalten. Die Kosten können zumindest teilweise eigenfinanziert werden, wobei eine partielle Fremdfinanzierung nicht ausgeschlossen werden kann.

Finanzierung

Unter Kapitalfolgekosten sind die Zinsen für das auf dem Kapitalmarkt bezogene Fremdkapital sowie die Abschreibungen zu verstehen. Sie stützen sich auf das Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich und betragen für dieses Projekt 10 % der Nettoinvestitionen.

Folgekosten

Weitere Zusatzfolgekosten, wie personelle oder indirekte Folgekosten, sind nicht zu erwarten.

Zeitplan

Ablauf bis Bauvollendung	Was	Wann
	Urnenabstimmung	28. Sept. 2014
	Baueingabe	Okt. 2014
	Ausschreibung	Okt. 2014 – Jan. 2015
	Ausführungsplanung	Jan. – Mai 2015
	Umzug Provisorium	März 2015
	Baubeginn	April 2015
	Umzug/Fertigstellung/Inbetriebnahme	Dez. 2015 – Jan. 2016

Provisorium

Für einen möglichst effizienten und kostengünstigen Bauablauf ist das Gemeindehaus während der ungefähr 9-monatigen Bauzeit gänzlich zu räumen. Vorübergehend können ungenutzte Büroräumlichkeiten an der Rosenthalstrasse 11 («Keller-Areal») bezogen werden. Ein entsprechender Mietvertrag tritt, vorbehältlich der Zustimmung zum Sanierungs- und Umbauprojekt an der Urne, per 1. März 2015 in Kraft.

Schlussbemerkungen

Empfehlung des
Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten aus den vorstehend dargelegten Gründen, der Vorlage zuzustimmen. Er ist davon überzeugt, dass die für das Projekt notwendigen Steuermittel sinnvoll, vernünftig und verantwortungsbewusst eingesetzt werden. Das Gemeindehaus erfährt eine Sanierung, bei der das Nötigste vorgenommen wird, damit das Gebäude in den nächsten Jahrzehnten zweckmässig genutzt werden kann.

Aktenauflage

Die Akten zum Bauprojekt mit sämtlichen Plänen liegen von Montag, 25. August 2014, bis Freitag, 26. September 2014, im Gemeindehaus, Präsidialabteilung, 2. Stock, zur Einsichtnahme auf.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat zur Vorlage folgende Stellungnahme abgegeben:

Abschied der RPK

Sehr geehrte Damen und Herren
Geschätzter Stimmbürger, geschätzte Stimmbürgerin

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat das Geschäft «Sanierung und Umbau Gemeindehaus» geprüft und sie empfiehlt Ihnen, diesem Geschäft am Urnengang vom 28. September 2014 zuzustimmen. Die nachfolgenden Beweggründe haben die Empfehlung der RPK positiv beeinflusst:

- Die RPK begrüsst, dass der Gemeinderat am bestehenden Standort bzw. Gebäude festhält und kein Neubauprojekt an anderer Stelle plant.
- Die ausgearbeitete Vorlage ist wirtschaftlich ausgewogen und die RPK geht davon aus, dass ein anderes Sanierungskonzept oder sogar ein Neubau nicht kostengünstiger realisierbar wären.
- Die anstehenden Investitionskosten von annähernd 4,6 Mio. CHF stellen einen namhaften Budgetposten für die Gemeinde dar. Sie sind jedoch im vorgelegten Rahmen für die Gemeinde tragbar bzw. finanzierbar.
- Das Gebäude wird nun seit rund 100 Jahren als Gemeindehaus genutzt. In dieser Zeit hat die Gemeinde lediglich 1,3 Mio. CHF in das Gebäude investiert. Es ist somit nachvollziehbar, dass nun nach all den Jahren ein grösserer Sanierungsbedarf ansteht.
- Die RPK unterstützt besonders die baulichen Verbesserungen in Bezug auf den ungehinderten Gebäudezutritt im Rahmen der Behindertengleichstellung. Auch die Erhöhung des energetischen Standards wertet das Gebäude nachhaltig auf.

Freundliche Grüsse

Rechnungsprüfungskommission Wald



Daniel Huber
Präsident

