



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 21. November 2002

Gesch. Nr. 35/02 Vorberatung RPK

29.5 Schulgebäude.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat betreffend Umbau und Erweiterung der Hauswartwohnung im Schulhaus Schlimperg, Effretikon.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

b e s c h l i e s s t :

1. Für den Umbau und die Erweiterung der Hauswartwohnung in der Schulanlage Schlimperg, Effretikon, wird ein Objekt-Kredit von Fr. 340'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 312.5030.08) bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung der Kostenschätzung bis zur Bauausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. April 2002.
3. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag auf Grund der durchgeführten Submission eine Kostenüberschreitung von mehr als 15% gegenüber dem bewilligten Kredit, so ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) den Stadtrat, zweifach,
 - b) das Bauamt,
 - c) die Finanzverwaltung.

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Der Stadtrat bewilligte am 9. September 1999 einen Projektierungskredit für die Renovation des Schulgebäudes Schlimperg. Gleichzeitig wurde die Schulanlage Hagen, Illnau, mit Gesamtkosten von Fr. 10,5 Mio. vorbereitet. Im Frühjahr 2000 stoppte der Stadtrat die Planung für die Schulanlage Schlimperg mit der Begründung einer zeitlichen Staffelung der beiden Projekte.

Die planerischen Vorarbeiten für die Renovation des Schulhauses Schlimperg zeigten auf, dass die bestehende Hauswartwohnung im Dachgeschoss den heutigen Anforderungen bezüglich Raumkomfort und sanitären Einrichtungen nicht mehr genügt. Die Belichtung erfolgt ausschliesslich über kleine Fenster in Dachlukarnen. Eine Dachterrasse befindet sich im zweiten Dachgeschoss und ist von der Wohnung getrennt nur über den Estrich zugänglich.

Die kleine 4-Zimmerwohnung wird zur Zeit durch eine 5-köpfige Hauswartfamilie bewohnt. Die Wohnung ist für diese Verhältnisse nicht mehr tragbar, und es muss verhältnismässig rasch eine Lösung gefunden werden. Aus der Sicht der Schule ist die Präsenz des Hauswartes auf der Schulanlage erforderlich. Es ist daher naheliegend, die bestehende Wohnung entsprechend auszubauen, damit sie als Dienstwohnung weiter verwendet werden kann. Auch im Falle eines Stellenwechsels könnte die Wohnung im heutigen Zustand kaum mehr vermietet werden.

Der Umbau der Hauswartwohnung tangiert das übrige Projekt der Schulanlage Schlimperg in keiner Weise, da ausschliesslich das Dachgeschoss betroffen ist.

2. Projekt

In Anbetracht der bestehenden Dachterrasse im zweiten Dachgeschoss scheint es naheliegend, die Wohnung in eine Maisonette-Wohnung umzuwandeln. Mit einem Ausbau des Estrichs kann der obere Bereich als Wohnzone mit Wohnzimmer, Essplatz, Küche und Terrasse genutzt werden. Im ersten Dachgeschoss befindet sich der Schlaftteil mit 4 Zimmern sowie ein neues grösseres Badezimmer (anstelle der ehemaligen Küche). Das ehemalige enge Badezimmer kann weiterhin als separates WC genutzt werden. Dieser Raum dient gleichzeitig als Raumreserve für einen allfälligen späteren Lifteinbau im Schulhaus.

Aufgrund des schlechten Zustandes der Installationen müssen verschiedene Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen werden. Der Dachausbau soll mit 20 cm Isolationsmaterial überdurchschnittlich gut isoliert werden. Neue Wände sind in Leichtbauweise vorgesehen. Akustische Probleme sind in Folge der Verlegung des Wohnbereiches in das zweite Dachgeschoss nicht zu erwarten. Das vom Architekturbüro Scharsach + Scharsach, Effretikon, ausgearbeitete Projekt wurde der Baubehörde eingereicht, welche die baurechtliche Bewilligung bereits erteilt hat. Das Bauprojekt ist in separaten Plänen im Massstab 1 : 100 dargestellt und im Baubeschrieb vom 22. Mai 2002 detailliert beschrieben.

3. Kosten

Der detaillierte Kostenvoranschlag, datiert vom 22. Mai 2002, stützt sich auf Berechnungen und Richtofferten mit genauen Massauszügen. Wichtige Details wurden separat untersucht und berechnet. Damit ergibt sich eine hohe Kostensicherheit. An offenen Reserven

wurde ein Betrag von Fr. 18'500.— eingesetzt, was 6,2 % der Gesamtkosten entspricht. Die Kosten sind nach BKP aufgeschlüsselt und belaufen sich auf folgende Höhe:

1. Vorbereitungsarbeiten	Fr. 6'000.—
2. Gebäudekosten	Fr. 300'500.—
3. Baunebenkosten / Reserve	Fr. 33'500.—
Total Gesamtkosten	Fr. 340'000.—

In einer ersten Beurteilung erscheinen die Kosten für den Umbau einer Hauswartwohnung relativ hoch. Es ist jedoch zu beachten, dass es sich um einen verhältnismässig anspruchsvollen Umbau mit Erweiterung im Dachgeschoss handelt. Ebenso wäre die bestehende Wohnung ohnehin total renovationsbedürftig geworden. Im übrigen wäre die Auslagerung der Hauswartwohnung in einen Neubau, mit allen damit eingehandelten Nachteilen, wesentlich kostspieliger.

Kapitalfolgekosten für Abschreibungen und Verzinsung betragen für die ersten 10 Jahre 10 % der Nettoinvestition, d.h. Fr. 34'000.— pro Jahr. Die betrieblichen Folgekosten sind durch bessere Isolationen trotz mehr Raumbedarf nicht höher. Diese werden ohnehin vom jeweiligen Mieter getragen und belasten die Stadt nicht. Seitens der Kantons werden generell an Hauswartwohnungen keine Staatsbeiträge geleistet.

4. Realisierung

Unter der Voraussetzung, dass der Grosse Gemeinderat die Kreditvorlage im Laufe des Winters 2002/2003 genehmigt, können die lärmigen Um- und Ausbauarbeiten an der Hauswartwohnung Schlimperg im Laufe der Frühjahrs- oder Sommerferien 2003 ausgeführt werden. Damit kann auch auf den Schulbetrieb die notwendige Rücksicht genommen werden.

5. Empfehlung des Stadtrates

Der Stadtrat ist überzeugt, dass über eine Hauswartwohnung eine gewisse permanente Grundaufsicht über die Schulanlagen gewährleistet werden kann. Ebenso werden durch die Erweiterung und Ergänzung der Hauswartwohnung gemäss dem vorliegenden Projekt zukünftige Bauabsichten im Zusammenhang mit der Gesamtrenovation der Schulanlage Schlimperg nicht ungünstig präjudiziert. Der Stadtrat empfiehlt dem Grossen Gemeinderat die Kreditvorlage zu bewilligen.

Sachbearbeiter: Stadtrat Reinhard Fürst, Bauvorstand,
Stadträtin Erika Klossner, Schulvorstand,
Stadtarchitekt Werner Felix, Abteilungsleiter Bauamt.

wf/db/KE

Versandt:

27. Nov. 2002

STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

Der Präsident:

Der Schreiber:

M. Graf

K. Eichenberger