



BESCHLUSS

VOM 18. JANUAR 2024

GESCH.-NR. 2022-1638
BESCHLUSS-NR. 2024-11
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 Immobilien
06.01.03 Bauprojekte
06.01.03.01 Immobilien Verwaltungsvermögen

BETRIFFT **Jugendhaus, Effretikon; Akustikmassnahmen;
Projektgenehmigung und Kreditbewilligung**

AUSGANGSLAGE

Seit mehreren Jahrzehnten wird das «Hallauer Haus» als städtisches Jugendhaus genutzt. Am Gebäude mit Baujahr 1890 erfolgte letztmals 2002 ein umfangreicher Umbau mit Schwerpunkt auf die damaligen Nutzerbedürfnisse. Der Innenausbau ist zweckmässig und einfach gehalten.

Die Hauptnutzung als Jugendhaus wird ergänzt mit sechs Büroarbeitsplätzen für den Bereich Soziokultur und einer Werkstatt – Repair Shop der Lebensphase 3. Seit einigen Jahren betreibt zudem die Abteilung Bildung im Erdgeschoss einen Mittagstisch für die Schuleinheit Schlimperg.

Der Betrieb des Jugendhauses hat sich in den letzten Jahren erfreulich entwickelt und ist entsprechend stark gewachsen. Neue bedürfnisgerechte Angebote für die Jugendlichen finden guten Zuspruch. Zudem erfolgen diverse Untervermietungen an Private und Vereine für Sprachkurse, den Mahlzeitendienst der Pro Senectute, usw.

Unter dieser Entwicklung leidet die Büro-Arbeitsplatzsituation der im Jugendhaus tätigen Mitarbeitenden, insbesondere in Bezug auf die Akustik. Diese soll mit zweckmässigen Massnahmen nachhaltig verbessert werden.

OBJEKTSTRATEGIE

Unabhängig von der Nutzung soll das Gebäude aufgrund der zentralen Lage zwischen Alters- und Pflegezentrum (APZB), Stadthaus und Märtplatz sowie dem Status «kommunal schützenswert» langfristig im städtischen Eigentum verbleiben und entsprechend instandgehalten werden. Dabei sind allenfalls ändernde Nutzerbedürfnisse zu berücksichtigen.

Die Durchführung des Mittagstisches soll nach der geplanten Erweiterung der Schulanlage Schlimperg per Sommer 2029 nur noch zentral auf der Schulanlage erfolgen. Diese Nutzungsänderung stellt den idealen mittelfristigen Zeitpunkt für eine notwendige, umfassende Instandsetzung unter Berücksichtigung der Nutzerstrategie und dem baulichen Instandsetzungsbedarf mit der Dekarbonisierung dar.

Im Abgleich mit der lang- und mittelfristigen Objektstrategie erfolgt als kurzfristige Massnahme die dringende Behebung der akustischen Schwachstellen.



BESCHLUSS

VOM 18. JANUAR 2024

GESCH.-NR. 2022-1638

BESCHLUSS-NR. 2024-11

PROJEKT

Die Arbeitspakete sind so geplant, dass diese bei einer allfälligen Gesamtsanierung im Sinne von vorgezogenen Massnahmen weiterverwendet werden können.

ZWISCHENBÖDEN IM GESAMTEN FOYER

Mit dem Umbau 2002 wurde im gesamten Foyer eine Metalltragkonstruktion mit einem Gitterrostbelag eingebaut. Der offene Gitterrost erwies sich nur als bedingt geeignet. Neben der Unfallgefahr durch herabfallende Gegenstände wurde auch der fehlende Sichtschutz bemängelt. Deshalb wurde der Gitterrostbelag damals zusätzlich mit Plexiglasplatten abgedeckt. Auf eine aufwändigere Lösung mit Glasplatten verzichtete wurde aus Kostengründen verzichtet.

Die 2002 gewählte Lösung mit den Plexiglasplatten verursacht starken Trittschall. Es wurden verschiedentlich Optimierungen vorgenommen, um die Lärmbelästigung zu reduzieren. Diese haben die Situation jedoch nicht wesentlich verbessert.

Der Gitterrostbelag und die Plexiglasplatten werden zurückgebaut und durch einen Acrylglasbelag ersetzt. Dieser wird mittels trittschallhemmendem Band montiert und von der Wand entkoppelt:

- Verbundsicherheitsglas VSG 2 x 12mm mit Mattfolie
- Oberfläche Lasergravur, Rutschfestigkeit R10

Die Metalltreppenkonstruktion bleibt unverändert.

BÜRORAUM OBERGESCHOSS

Beim Büroraum im Obergeschoss wird der Boden zum darunterliegenden Essraum akustisch verbessert:

- Decke Essraum demontieren und schallhemmend neu erstellen
- Beleuchtung Essraum auf LED umrüsten und den Nutzerbedürfnissen entsprechend anpassen
- Boden Büroraum demontieren und schallhemmend neu aufbauen
- Parkettboden verlegen

AKTIVRAUM DACHGESCHOSS

Im Dachgeschoss finden breitgefächerte Nutzungen statt, auch persönliche Beratungsgespräche. Zudem bestehen von den Jugendlichen selbstverwaltete Räumlichkeiten. Wie im gesamten Gebäude existieren auch im Dachgeschoss viele Schallbrücken. Zwecks Wahrung der Diskretion wird die schallkritische Raumtrennwand durch eine akustisch wirksame Wand in Trockenbauweise ersetzt.



BESCHLUSS

VOM 18. JANUAR 2024

GESCH.-NR. 2022-1638

BESCHLUSS-NR. 2024-11

FINANZEN

Die Kosten für die Umsetzung der Akustikmassnahmen belaufen sich gemäss Kostenschätzung vom 11. Dezember 2023 auf Fr. 150'000.- (inkl. Reserve) und sind als neue Ausgaben im Sinne von § 104 des Zürcher Gemeindegesetzes (LS 131.1; GG) zu qualifizieren.

BUDGET 2024

Im Budget 2024 sind für die Umsetzung von Akustikmassnahmen Fr. 150'000.-, Projekt-Nr. 4200.5040.302, eingestellt.

KOSTENVORANSCHLAG

Beträge gemäss Kostenvoranschlag vom 11. Dezember 2023, inkl. 8.1 % MwSt., Kostengenauigkeit +/- 10 %:

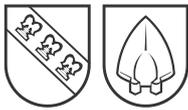
BEZEICHNUNG LEISTUNG		ZWISCHENTOTAL	TOTAL
BKP 225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	Fr. 1'000.-	
BKP 232	Starkstrominstallationen	Fr. 10'000.-	
BKP 272	Metallbauarbeiten	Fr. 65'000.-	
BKP 273	Schreinerarbeiten	Fr. 22'000.-	
BKP 281	Bodenbeläge	Fr. 12'000.-	
BKP 285	Malerarbeiten	Fr. 3'000.-	
BKP 287	Baureinigung	Fr. 1'000.-	
BKP 291	Honorare Architekt	Fr. 12'000.-	
BKP 511	Bewilligungen, Gebühren	Fr. 500.-	
BKP 524	Vervielfältigungen, Plandokumente	Fr. 500.-	
BKP 569	Umzugskosten	Fr. 8'000.-	
Total Gesamtkosten exkl. Unvorhergesehenes			Fr. 135'000.-
BKP 61	Reserve, Unvorhergesehenes		Fr. 15'000.-
Total inkl. Unvorhergesehenes			Fr. 150'000.-

KAPITALFOLGEKOSTEN

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN	AKAT	BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
Hochbauten	1040	Fr. 150'000.-	33 Jahre	3.03 %	Fr. 4'545.-
Verzinsung				1.50 %	Fr. 2'250.-
Total im ersten Betriebsjahr					Fr. 6'795.-

BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

2 % der Nettoinvestitionen Fr. 3'000.-



BESCHLUSS

VOM 18. JANUAR 2024

GESCH.-NR. 2022-1638

BESCHLUSS-NR. 2024-11

PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Es entstehen keine personellen Folgekosten.

EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen sind im Kredit nicht enthalten (2 % von Fr. 150'000.00 = < Fr. 10'000.-).

TERMINE

In Absprache mit den Nutzern erfolgt die Ausführung während den betriebsfreien Frühlingsferien 2024 und der nachfolgenden Auffahrtswoche mit reduziertem Betrieb.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU
BESCHLIESST:

1. Für die Umsetzung von Akustikmassnahmen im Jugendhaus Effretikon wird ein Objektkredit von Fr. 150'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung 2024, Projekt-Nr. 4200.5040.302, Anlage-Nr. 11320, bewilligt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Gesellschaft
 - b. Abteilung Hochbau
 - c. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 22.01.2024