

Stadt Dübendorf

A N T R A G

des Stadtrates
vom 8. November 2007

Nr. 95

GR 133 / 2007

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Bewilligung eines Bruttokredites von 1'100'000 Franken

für die Sanierung des heutigen Bauhofes sowie die Erstellung einer Fahrzeughalle an der Usterstrasse 105, Dübendorf

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 8. November 2007, gestützt auf Art. 30 Ziffer 1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005,

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

1. Bewilligung eines Bruttokredites von 1'100'000 Franken für die Totalsanierung der Liegenschaft Usterstrasse 105 (Bauhof) und Erstellung einer Fahrzeughalle zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 1090.5030.55).
 2. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Wohnbaukostenindex in der Zeit zwischen Kostenschätzung (Preisbasis 1. April 2007 = 106.6 Punkte; Basis 1. April 2005 = 100 Punkte) und Bauausführung.
 3. Mitteilung an den Stadtrat.
-

WEISUNG

1. Ausgangslage

1.1 Geschichte

Die Liegenschaft Usterstrasse 105 ist im Jahre 1959 als Fabrikations- und Lagerhalle der Firma Reinhold Käser Söhne, Glasgrosshandel, Zürich, erstellt worden. Nach dem Kauf und Umbau als "Werkhof" durch die Stadt wurde im Jahre 1979 das Strassenwesen von der Oberen Mühle in dieses Gebäude verlegt. Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten.

1.2 Raumbeurteilung

In den vergangenen Jahren haben sich nicht nur die Aufgaben und Pflichten bezüglich Strassen-, Bach- und Leitungsunterhalt etc. massiv verändert, sondern auch die notwendigen Maschinen und Einrichtungen sind umfangreicher und grösser geworden. Die Platzverhältnisse, wie sie sich heute beim Bauhof präsentieren, vermögen die tatsächlichen Bedürfnisse seit Jahren nicht mehr abzudecken. Die vorhandenen, gedeckten Flächen reichen bei Weitem nicht aus, und es muss zwangsläufig auf verschiedene in Dübendorf verteilte Einstell- und Betriebsgebäude zurückgegriffen werden. Ein solches Vernetzen erschwert bzw. verunmöglicht einen optimalen betrieblichen Ablauf. Trotz diesen „Aussenlagern“ müssen immer noch viele Maschinen und Geräte im Bereiche des Bauhofs im Freien abgestellt werden. Das wirkt sich auf die Lebensdauer von Maschinen und Gerätschaften ungünstig aus.

1.3 Gebäudebeurteilung

Das Gebäude, welches nicht für die Nutzung eines Bauhofes ausgelegt ist, vermag den tatsächlichen Bedürfnissen eines optimal funktionierenden Bauhofes nicht mehr zu genügen. Auch in energetischer Hinsicht erfüllt es die Anforderungen in keiner Art und Weise. Seit über zehn Jahren wird der Bau eines neuen, zweckmässigen und organisatorisch optimalen Werkhofs (unter Abbruch der heutigen Bausubstanz) diskutiert. Als Folge dieses Ansinnens, welches u.a. auch durch die FOCUS-Übungen unterbrochen wurde, ist in den vergangenen Jahren der gesamte Komplex ausserordentlich zurückhaltend und wirklich nur auf das Allernotwendigste hin unterhalten worden. Mittlerweile hat sich ein grosser Sanierungs- und Unterhaltsnachholbedarf von geschätzt über 350'000 Franken angestaut (wie u.a. Totalersatz von vier Aussentoren; Innenisolation der Werkstatt inkl. neue Fenster; Ersatz aller direkten Eingangstüren). Einige Massnahmen sind aber nicht nur aus bautechnischer, sondern auch aus arbeitsrechtlicher sowie betrieblicher Sicht nicht mehr länger aufschiebbar.

2. Gesamtbeurteilung

Die Situation ist alles andere als erfreulich. In einer leistungs- und kundenorientierten Arbeitswelt kann es sich auch eine öffentliche Verwaltung nicht leisten, unter ungünstigen Betriebsabläufen zu arbeiten und eine Gebäudesubstanz über weitere Jahre nicht zielorientiert zu unterhalten. Es sind deshalb Entscheide und rasch umsetzbare Massnahmen gefordert.

Bei objektiver Beurteilung kommen nur eine Radikallösung (Abbruch und Neubau eines neuen, optimal konzipierten Werkhofgebäudes mit einem Finanzaufwand von rund 8 Millionen Franken) oder eine Totalsanierung, welche wenigstens für die nächsten rund 15 Jahre einen (wenn auch nicht optimalen, so doch vertretbaren) sinnvollen Betrieb gewährleistet, in Frage.

Der Stadtrat hat deshalb im Herbst 2006 eine Arbeitsgruppe (Stadtschreiber/Geschäftsleiter, Leiter Tiefbau und Leiter Liegenschaften) beauftragt, das Thema zu behandeln und der Behörde einen Antrag zu unterbreiten. Die Arbeitsgruppe nahm in einem ersten Schritt eine Bestandesaufnahme vor und verschaffte sich eine Übersicht. Daraufhin wurden die sich grundsätzlich ergebenden Varianten geprüft. Unter Abwägen der Vor- und Nachteile, der Investitionslage sowie der längerfristig möglichst optimalen Nutzung des Bauhofes kommt die Arbeitsgruppe zum Schluss, den Bauhof zu sanieren. Damit lassen sich die vorhandenen Probleme (bautechnisch, betrieblich, arbeitsrechtlich, finanziell) in dem Sinne optimal lösen, als für eine Dauer von mindestens 15 Jahren wieder ein sinnvoll zu betreibender Bauhof zur Verfügung steht und ein Neubau für diese Zeitspanne kein Investitionsthema mehr ist.

Mit Beschluss Nr. 137 vom 10. Mai 2007 hat der Stadtrat vom betrieblichen und baulichen Zustand des Bauhofs Kenntnis genommen und gleichzeitig

- dem durch das Architekturbüro Seeger (Dübendorf) erstellten Sanierungskonzept Bauhof Tiefbauamt Dübendorf vom 26. April 2007 im Grundsatz zugestimmt und dieses als verbindliches Arbeitspapier für die Umsetzung der Massnahmen erklärt;
- für die Totalsanierungen einen Betrag von einer Million Franken in die Investitionsrechnung 2008 eingestellt;
- die Arbeitsgruppe beauftragt, den Zustand der Stahlkonstruktion im Werkstatt- und Lagertrakt durch einen Bauingenieur zu überprüfen und dessen Bericht bis zum Zeitpunkt einer Vorlage (Antrag und Weisung) zuhanden des Stadtrates vorzulegen.

3. Zustand der Stahltragkonstruktion Werkstatt- und Lagertrakt

Die Statik der Tragkonstruktion hat das Ingenieurbüro Volkert und Zimmermann vor Ort aufgenommen und im Bericht „Kontrolle der Tragkonstruktion“ vom 5. Juli 2007 ausführlich beschrieben und dokumentiert. Zusammenfassend kann über den Zustand der Tragkonstruktion was folgt gesagt werden:

- Bei der visuellen Prüfung konnten an der Tragkonstruktion einige wenige Korrosionsschäden festgestellt werden. Das betrifft vor allem untere Teile von Fachwerkstützen in Bereichen wo zeitweise Salz gelagert wurde. Die von Korrosion befallenen Teile der Stahlkonstruktion müssen in nächster Zeit saniert werden.
- Bei starker Korrosion müssen einzelne Teile evtl. verstärkt werden.
- Die statische Kontrolle der Tragstruktur zeigt, dass das Gebäude sehr genau dimensioniert wurde. Die zulässige Beanspruchung wurde in vielen Teilen der Tragkonstruktion voll ausgeschöpft. Es besteht keine Traglast-Reserve. Die Gesamtbelastung der Dachkonstruktion darf deshalb nicht erhöht werden.
- Für die Tragsicherheit unter Schneelast darf das Gewicht der Dacheindeckung (inkl. herabgehängter Decke) nicht mehr als 15 kg/m² betragen.
- Die Bausubstanz weist die für Gebäude aus dieser Bauzeit üblichen Spuren des Alters auf. Für die Werterhaltung stehen in nächster Zeit Unterhaltsarbeiten an allen Bauteilen in Stahl, Beton und Mauerwerk an. Dabei sind auch allfällige Veränderungen der bauphysikalischen Bedingungen zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die Tragstruktur in Zukunft regelmässig kontrollieren zu lassen. Im Zuge der Umbauarbeiten müssten neben den tragenden Bauteilen auch die Aufhängungen der heruntergehängten Decken geprüft werden.
- Für die Stahlkonstruktion besteht heute keine Traglastreserve. Die Aufhängungen der heruntergehängten Decke bestehen zudem aus gekurbelten Drähten, welche an den Fachwerkbindern befestigt sind. Die Lebensdauer dieser Aufhängungen ist ungewiss.

3.1 Massnahmen

Die ersatzlose Demontage der keine Funktion erfüllenden, heruntergehängten Decke wird zugunsten einer neuen, optimal gedämmten Dachkonstruktion - anstelle der heutigen Welleternit-Platten - eine klare Entlastung der Tragkonstruktion mit sich bringen. Zudem wird die Tragkapazität der neuen Dachkonstruktion erhöht. Diese Massnahme verursacht Mehrkosten von rund 100'000 Franken.

4. Sanierungskonzept und Kosten

Das durch das Architekturbüro Seeger (Dübendorf) erstellte Sanierungskonzept Bauhof vom 1.9.2007 / rev. 1.10.2007 ist in enger Zusammenarbeit mit den direkt Betroffenen der Tiefbauabteilung/Unterhaltsdienste ausgearbeitet worden und berücksichtigt auch die aus betrieblicher Sicht zwingenden Bedürfnisse weitgehend.

Die voraussichtlichen Kosten entsprechen einer verifizierten Kostenschätzung und setzen sich wie folgt zusammen:

Was	Kosten in Fr.
Räumliche Änderungen Aufenthaltsraum	30'000
Neue Wärmedämmung Gebäudehülle	215'000
Unterhaltsarbeiten Gebäudehülle, Tore	131'000
Unterhaltsarbeiten im Gebäudeinnern	144'000
Demontage der bestehenden heruntergehängten Decke	98'000
Erneuerung Vordach Südfassade (Werkstatt-Trakt)	10'000
Baunebenkosten, Honorare	135'000
Honorar für die statische Überprüfung	10'000
Rundung	17'000
Total Sanierungsarbeiten an bestehendem Gebäude	790'000
Neue Halle für Fahrzeuge und Geräte (inkl. Honorare und Baunebenkosten)	
- Vorbereitungsarbeiten	10'000
- Gebäudekosten	260'000
- Umgebungsarbeiten, Aussenbeläge	25'000
- Baunebenkosten	15'000
Total	310'000
Total Erstellungs- / Sanierungskosten	1'100'000

5. Erwägungen

Es ist bekannt, dass die vom Stadtrat festgelegte Investitionsplanung für einen neuen Bauhof mit einem Kostenumfang von rund 8 Millionen Franken frühestens ab ca. 2017 Platz hat. Bis zu diesem Zeitpunkt kann aber nicht gewartet werden. Auch eine weitere „Notpflasterlösung“, welche zudem Kosten von voraussichtlich über 350'000 Franken (ohne Unterstand/Halle) verursacht, löst das Problem nicht. Unter diesem Aspekt wurde insbesondere die Möglichkeit einer rasch umsetzbaren Totalsanierung geprüft. Dabei ging es vor allem darum zu klären, ob sich die finanziellen Aufwendungen für eine solche Massnahme rechtfertigen, d.h. ob sich damit wirkliche längerfristige Verbesserungen (energetisch, betrieblich, bautechnisch etc.) erzielen lassen.

Das genannte Sanierungskonzept vom 1.9.2007 / rev. 1.10.2007 zeigt auf, dass sich eine solche Totalsanierung verantworten lässt. Die geplanten baulichen Massnahmen bieten Gewähr, dass für die folgenden rund 15 Jahre sowohl die betrieblichen und bautechnischen als auch die energetischen und arbeitsrechtlichen Bedürfnisse in weitgehend befriedigender Weise erfüllt werden können. Dieses Vorgehen entspricht auch den stadträtlichen Zielen gemäss Legislaturprogramm 2006 bis 2010.

6. Finanzierung

6.1 Finanzierung der Baukosten

Im Hinblick auf die vorgesehene Totalsanierung des Bauhofes wurden im Budget der Laufenden Rechnungen 2007 und 2008 keine Positionen für Unterhalts- bzw. Sanierungsarbeiten eingestellt. Dagegen sind in der Investitionsrechnung (Finanzplan 2007 – 2011) für das Jahr 2008 eine Million Franken für die Totalsanierung der Liegenschaft und den Ergänzungsbau enthalten.

6.2 Kapitalfolgekosten

Mit der Kapitalfolgekostenberechnung wird die künftige Belastung der Laufenden Rechnung dargestellt. Gemäss Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern betreffend das Rechnungswesen in den Zürcher Gemeinden (§ 37, lit. a) ist für Abschreibung und Verzinsung mit Kosten von mindestens 10 Prozent der Nettoinvestitionskosten zu rechnen. Die Laufende Rechnung wird somit jährlich mit einem Betrag von 110'000 Franken belastet.

6.3 Betriebliche Folgekosten

Es entstehen keine zusätzlichen betrieblichen Folgekosten. Mit dem geplanten Sanierungsvorhaben werden sich die bereits in den letzten rund fünf Jahren auf absoluter Sparflamme geführten betrieblichen Unterhaltskosten auch für die kommenden Jahre auf ein Minimum reduzieren. Mit dem Errichten der neuen Halle können künftig die bisher weitgehend im Freien abgestellten und damit einem grossen Verschleiss ausgesetzten Fahrzeuge und Geräte sinnvoll, materialschonend und für die betrieblichen Abläufe optimiert zentral eingestellt werden.

7. Schlussbetrachtung

Verschiedene Elemente der heutigen Infrastruktur sowie die bestehende Bausubstanz verlangen zwingend nach baldigen Unterhaltsarbeiten. Eine wirklich optimale und sowohl bau- und betriebstechnisch als auch energetisch einwandfreie Lösung verlangt den Abbruch des heutigen Gebäudekomplexes und den Neubau eines Werkgebäudes. Die städtischen Finanzen erlauben ein solches Handeln frühestens ab zirka 2017.

Die nun vorgesehenen Sanierungsmassnahmen stellen aber eine befriedigende Zwischenlösung dar. Sie gewährleisten einerseits den Erhalt der Bausubstanz des Gebäudes für weitere 15 bis 20 Jahre, und andererseits können damit die wichtigsten betrieblichen, energetischen und arbeitstechnischen Belange für diese Zeitspanne in weitgehend befriedigender Weise erfüllt werden.

8. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, einen Bruttokredit von 1'100'000 Franken für die Totalsanierung der Liegenschaft Usterstrasse 105 (Bauhof) und Erstellung einer Fahrzeughalle zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 1090.5030.55) zu bewilligen.

Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Wohnbaukostenindex in der Zeit zwischen Kostenschätzung (Preisbasis 1. April 2007 = 106.6 Punkte; Basis 1. April 2005 = 100 Punkte) und Bauausführung.

Dübendorf, 8. November 2007

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Rolf Butz
Stadtschreiber