

Liegenschaft Bahnhofstrasse 26

Werkhof Ergänzungseinbau / Energetische Gebäudehüllensanierung und Ersatz Heizung

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten

zu beschliessen:

- A Der Verlegung des Werkhofs in die Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 und den Umbaukosten von CHF 1.2 Mio. ($\pm 10\%$) wird zugestimmt.
- B Der Sanierung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 mit Kosten von CHF 800'000.00 ($\pm 10\%$) wird zugestimmt.

Die beiden Anträge werden separat zur Abstimmung gebracht. Falls Antrag A) abgelehnt wird, ist Antrag B) hinfällig.

Die Vorlagen in Kürze

Im Dezember 2014 hat die Gemeindeversammlung dem Verkauf des Grundstücks an der Weingartenstrasse 8 an die Stiftung Wohnungsbau für die Erstellung von Alterswohnungen zugestimmt. Als Folge davon muss der Werkhof-Standort inkl. Lagerflächen, Salzsilo, Schreinerei, Malerei und Aufenthaltsraum für die Werk-Mitarbeitenden verlegt werden. Als neuer Standort bietet sich die bisher von der Feuerwehr genutzte gemeindeeigene Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 an. Im Einverständnis mit dem Sicherheitszweckverband Kilchberg-Rüschlikon werden die Fahrzeuge der Feuerwehr neu auf dem Areal der Firma Hunziker Transporte AG, Eggstrasse, eingestellt.

Nach dem Umbau finden in den Garagen im Erdgeschoss sämtliche Fahrzeuge der Werkabteilung Platz. Im Obergeschoss werden ein Büro für den Strassenmeister und seinen Stellvertreter eine zentrale Garderobe mit den entsprechenden sanitären Einrichtungen wie WC und Dusche sowie ein Aufenthalts-/Sitzungsraum mit Kochgelegenheit für die Mitarbeitenden der Werkabteilung eingerichtet. Im Untergeschoss erfolgt der Einbau der Malerei sowie diverser Lagerräume. Ein Warenlift verbindet die drei Geschosse. Das Salzsilo wird über der Rampe im Aussenbereich Seite Zürich stationiert.

Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 (Baujahr 1956) verfügt über eine solide Grundsubstanz. Der Einbau des Werkhofs ist daher gut möglich; nur Teile der Gebäudehülle und die Heizung sind sanierungsbedürftig. Für die neue und langfristig angelegte Nutzung soll das Gebäude dennoch umfassend saniert und energetisch aufgerüstet werden; die Fassade, Teile der Fenster und die Dachrinnen sollen ersetzt werden. Die bestehende Ölheizung wird auf Gas umgestellt. An den Wohnungen werden nur geringfügige Anpassungen vorgenommen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme beider Vorlagen. Die Verlegung des Werkhofs ermöglicht rationellere betriebliche Abläufe für die Werkabteilung und bessere Arbeitsverhältnisse für das Personal. Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 wird einer sinnvollen und langfristigen Nutzung zugeführt und energetisch saniert.

Weisung Vorlage A: Verlegung des Werkhofs

1. Ausgangslage

Die Abteilung Tiefbau/Werke der Gemeinde Rüslikon plant einen Werkhof-Ergänzungseinbau im ehemaligen Feuerwehrtützpunkt an der Bahnhofstrasse 26. Grund dafür ist der vorgesehene Neubau für Alterswohnungen auf dem Grundstück der Liegenschaft Weingartenstrasse 8. Daher muss der jetzige Werkhof-Standort inkl. Lagerflächen, Salzsilo, Schreinerei, Malerei und Aufenthaltsraum für die Mitarbeitenden der Werkabteilung verlegt werden.

In Koordination mit dem Sicherheitszweckverband Kilchberg-Rüslikon (SIKO) konnte eine sinnvolle Lösung ausgearbeitet werden. Im Juli 2015 erklärte sich der Sicherheitszweckverband mit dem Auszug der Feuerwehr aus den Räumlichkeiten an der Bahnhofstrasse 26 zugunsten des Ergänzungseinbaus des Werkhofs einverstanden. Voraussetzung dafür war ein zielführender Mietvertrag mit der Firma Hunziker Transporte AG zum Einstellen des Fuhrparks der Feuerwehr. Seit November 2015 ist die Feuerwehr aus dem Depot an der Bahnhofstrasse 26 ausgezogen.

2. Grundlage

Als Grundlage zur Verlegung des Werkhofs dienen das technische Wissen des Architekten über die Liegenschaft ab 2006 im Zusammenhang mit diversen Projektstudien für die Abteilung Tiefbau/Werke und folgende Arbeitspapiere:

- Vorprojekt mit Kostenvoranschlag für Garderoben im UG vom 4. April 2006
- Studie für die Infrastrukturanlagen Gebiet Moos vom 2. Februar 2012 von JZP
- Protokoll Nr. 3 vom 6. Februar 2012 der Arbeitsgruppe Gebiet Moos
- Entwurf Raumprogramm für eine neue Werkhofanlage vom 19. Juni 2012

3. Projektbeschreibung

Das ehemalige Feuerwehrgebäude an der Bahnhofstrasse 26 ist ein idealer Standort für den Werkhof der Gemeinde Rüslikon. Folgende Nutzungen sind geplant:

- Erdgeschoss

Stationierung der 10 Fahrzeuge der Werkabteilung in den vorhandenen Garagenboxen mit ca. 310 m² Nutzfläche. Die Fläche wird zudem genutzt als Autowaschraum mit ca. 40 m² als Teil der Gesamtfläche und Abstellbereich für Wagenzubehör wie Schneepflug, Salz- und Splittmaschinen, Mähbalken etc. sowie Werkbänke.

Über dem Garagenraum Seite Zürich liegt ein Lagerraum mit 110 m² Nutzfläche, welcher über eine einläufige Treppe von der Garage aus durch einen offenen Deckenausschnitt erschlossen ist. Die Treppenverbindung wird aufgelöst und der Deckenausschnitt bleibt erhalten. Die Lagernutzung wird reduziert und die Beschickung dieser Fläche erfolgt mittels bestehender Deckenkranbahn über dem Standplatz der Wischmaschine. Die Deckenkranbahn verfügt über eine Traglast von 2'500 kg und verläuft unterhalb des Firstes.

Die Erschliessung dieses Lagers erfolgt neu via Lift und Korridor im Bereich der rückwärtig geplanten Garderoben.

- Untergeschoss
Lagerflächen von knapp 175 m² mit Warenlift im ehemaligen Schlauchturm. Zugang mit Warenlift oder Treppenabgang im EG via Garagenbox Seite Zürich oder via Aussenrampe.
- Obergeschoss
Einbau des Büros für den Strassenmeister und seinen Stellvertreter mit Sitzungszimmer in Kombination mit dem Aufenthaltsraum der Mitarbeitenden der Werkabteilung mit Kleinküche, Garderoben und Toiletten, Gesamtfläche ca. 75 m². Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Treppe via Garage oder den neuen Warenlift, welcher im ehemaligen Schlauchturm der Feuerwehr eingebaut wird. In der rückwärtigen ehemaligen Lagerfläche werden neu die Personalgarderoben eingebaut mit Zugang über den künftigen Aufenthaltsraum.
- Aussenraum
Vor den Garagen besteht ausreichend Platz für Warenumsschlag, temporäres Parkieren der Fahrzeuge und Unterhaltsarbeiten am Fuhrpark unter freiem Himmel. Auf der Seite Richtung Zürich sind die diagonal angeordneten Parkplätze für die Bewohner der Liegenschaft reserviert. Für die Mitarbeitenden der Werkabteilung steht auf dem eigenen Grundstück entlang der Bahngleise sowie der Südgrenze Parkraum für 7-8 Fahrzeuge zur Verfügung.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W3G, in welcher Handel-, Dienstleistungsbetriebe oder mässig störendes Gewerbe (wie beispielsweise eine Schreinerei) ohne Einschränkungen möglich sind. Da es sich bei der bisherigen und der geplanten neuen Nutzung um ähnliche Betriebe handelt, ist das Vorhaben grundsätzlich bewilligungsfähig. Auf Grund der baulichen Veränderung der Innenräume ist ein ordentliches Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben. Die feuerpolizeilichen Auflagen wie Fluchtwege, Brandabschnitte etc. sind mit baulichen Massnahmen erfüllbar.

Gebäudestatik

Das Öffnen des Schlauchturmes für die Liftzugänge im Erdgeschoss und 1. OG ist mit konventionellen Baumassnahmen zu lösen.

Im Rahmen der geforderten Erdbebenertüchtigung der Bausubstanz sind folgende baulichen Massnahmen umzusetzen:

- In der zürichseitigen Garagenbox sind die Trennwände in Kalksandstein zu entfernen.
- Bei den beiden strassenseitigen Garagenboxen sind die Klapptore durch Falttore zu ersetzen und raumseitig, im Bereich der Toröffnungen, umlaufende Rahmenkonstruktionen aus Stahl einzubauen zur Optimierung der Statik.
- Dieselben baulichen Massnahmen sind bei den Garagenboxen auf der Seite Richtung Thalwil auszuführen.

Haustechnik

Im Rahmen des Projektes wird die Garderobenzone vom UG ins 1. OG verschoben, was zu einem Totalersatz der Sanitärleitungen führt, welche grundsätzlich zu gross dimensioniert sind. Die Elektroinstallationen werden ab der Hauptverteilung neu aufgebaut. Im Bereich der Heizungsinstallationen werden partielle Anpassungen vorgenommen und die neuen Garderoben im OG, via Gargenbox Seite Zürich, mit Heizwärme versorgt.

4. Projektablauf

Nach Genehmigung der Vorlage werden etwa zwei Monate für das Ausarbeiten des Baugesuchs benötigt. Nach Vorliegen des Bauentscheides werden die Ausführungspläne erarbeitet (drei Monate). Die reine Bauzeit beträgt etwa vier Monate. Der neue Werkhof kann somit im Herbst 2016 bezogen werden.

5. Kostenvoranschlag

Der Baustandard ist einfach gehalten mit Werkstatt-Charakter. Die Rückbauten werden sorgfältig ausgeführt, um z.B. Holzelementplatten zur Wiederverwendung zu nutzen. Der neue Warenlift kann im bestehenden Schlauchtrocknungsturm eingebaut werden. Die für die Erdbebensicherheit erforderlichen Verstärkungen mit Stahlträgern werden eingebaut. Im Bereich der Garderoben und im Aufenthaltsraum werden Dachflächenfenster eingebaut. Der detaillierte Baubeschrieb kann in der Aktenaufgabe eingesehen werden.

Die zu erwartenden Baukosten sind über die zu erbringenden, baulichen Teilleistungen ermittelt worden. Die Genauigkeit beträgt $\pm 10\%$. Die Preise mit * basieren auf objektbezogenen Unternehmeranfragen.

* Rückbau, Abbrüche, Baumeisterarbeiten, Bohren	CHF	230'500.–
Zimmermannsarbeiten, Garagentore	CHF	88'000.–
* Allgemeine Elektroinstallationen	CHF	125'000.–
* Wärmeverteilung, Lüftung, Brandschutz	CHF	25'000.–
* Sanitärinstallationen, Küchen	CHF	147'000.–
Aufzüge	CHF	120'000.–
* Salzsilo	CHF	60'000.–
Gipserarbeiten	CHF	15'000.–
Metallbaufertigteile, Zargen und Türen	CHF	40'000.–
Schreinerarbeiten, Schliessanlage	CHF	20'000.–
Bodenbeläge	CHF	31'500.–
* Malerarbeiten Spritzschutzvorhang	CHF	56'000.–
Baureinigung und Reserve ca. 5%	CHF	49'000.–
Zwischentotal bauliche Leistungen inkl. 8% MwSt.	CHF	1'006'000.–
* Architekt und Bauleitung	CHF	130'000.–
* Ingenieurhonorare	CHF	40'000.–
* Massaufnahmen, Bewilligungen, Gebühren	CHF	14'000.–
Spesen und Versicherungen	CHF	2'500.–
Gesamttotal bauliche und planerische Leistungen inkl. 8% MwSt.	CHF	1'200'000.–

6. Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Ergänzungseinbau für den Werkhof im ehemaligen Feuerwehrstützpunkt in der Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 mit Kosten von 1.2 Mio. Franken ($\pm 10\%$) zu genehmigen.

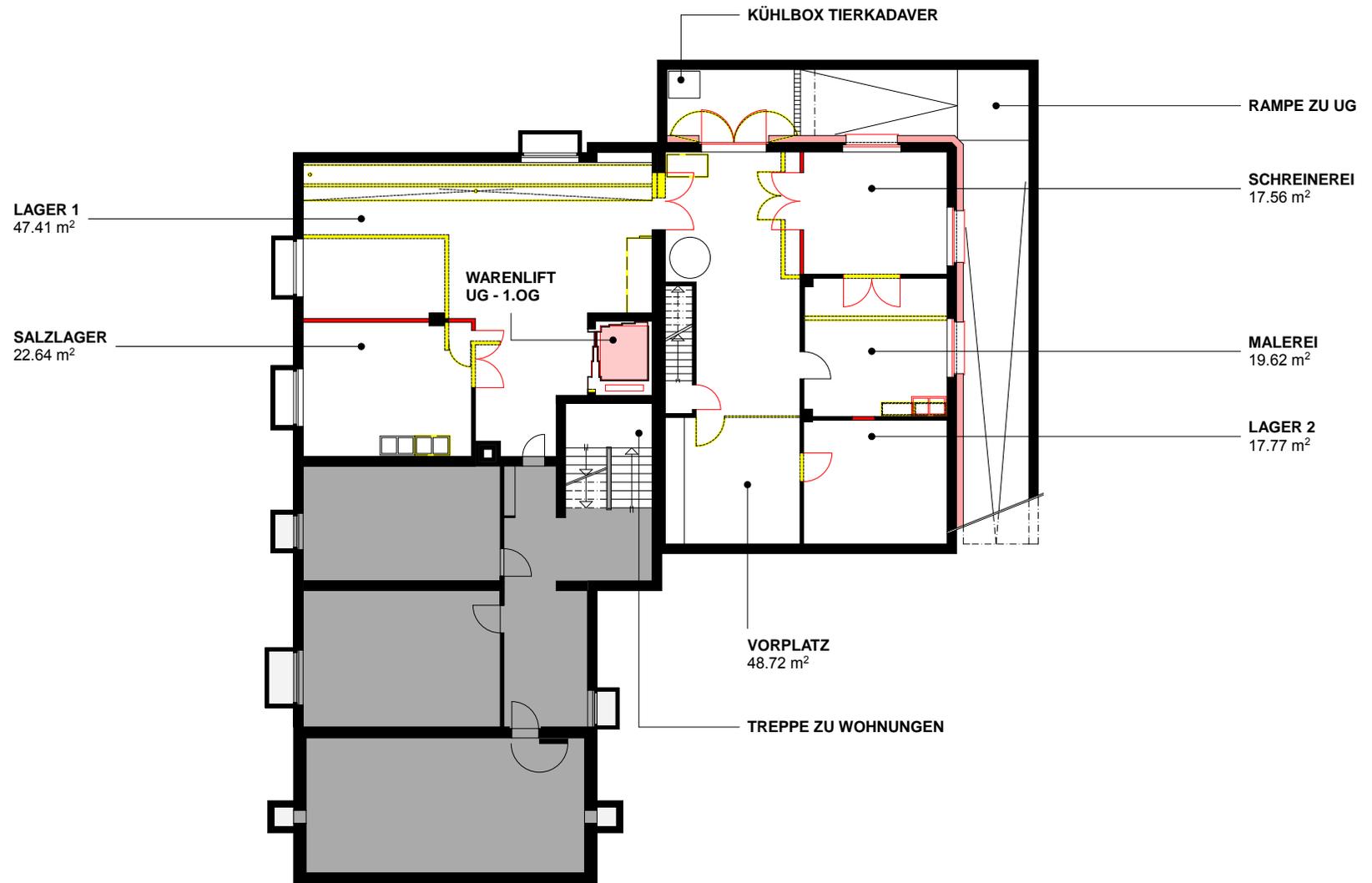
Referent ist Werk- und Sicherheitsvorstand Dr. Urs Keim.

Rüschlikon, 30. September 2015

Gemeinderat Rüschlikon

Dr. Bernhard Elsener
Gemeindepräsident

Benno Albisser
Gemeindeschreiber



Legende:

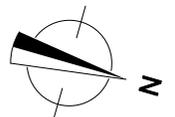
- Bestehend
- Neu
- Abbruch

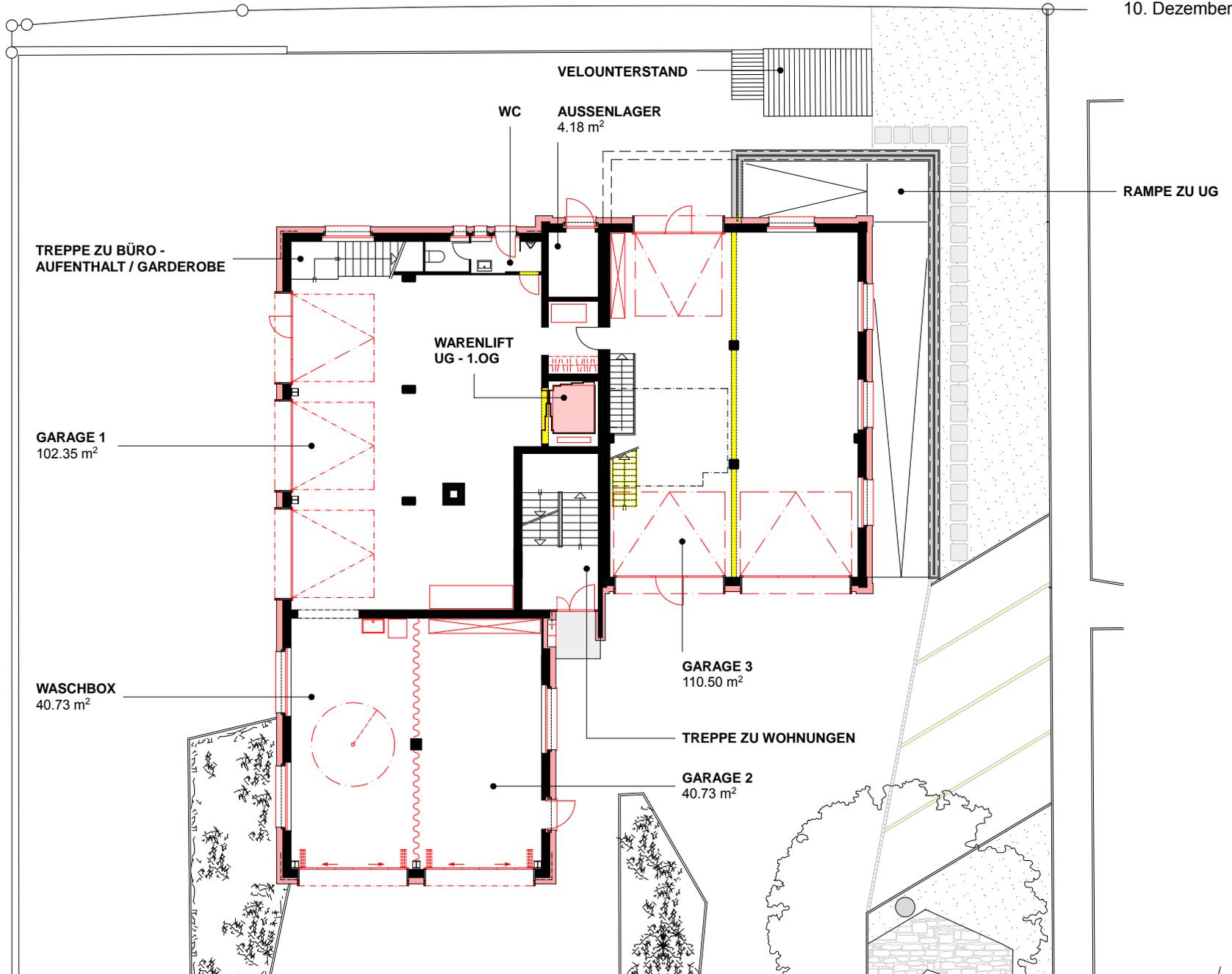


**Einbau Werkhof und energetische Sanierung der Gebäudehülle
mit Heizungsersatz**
Bahnhofstrasse 26, 8803 Rüslikon

Grundriss Untergeschoss

1:200





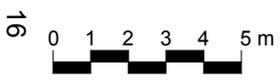
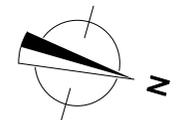
Legende:

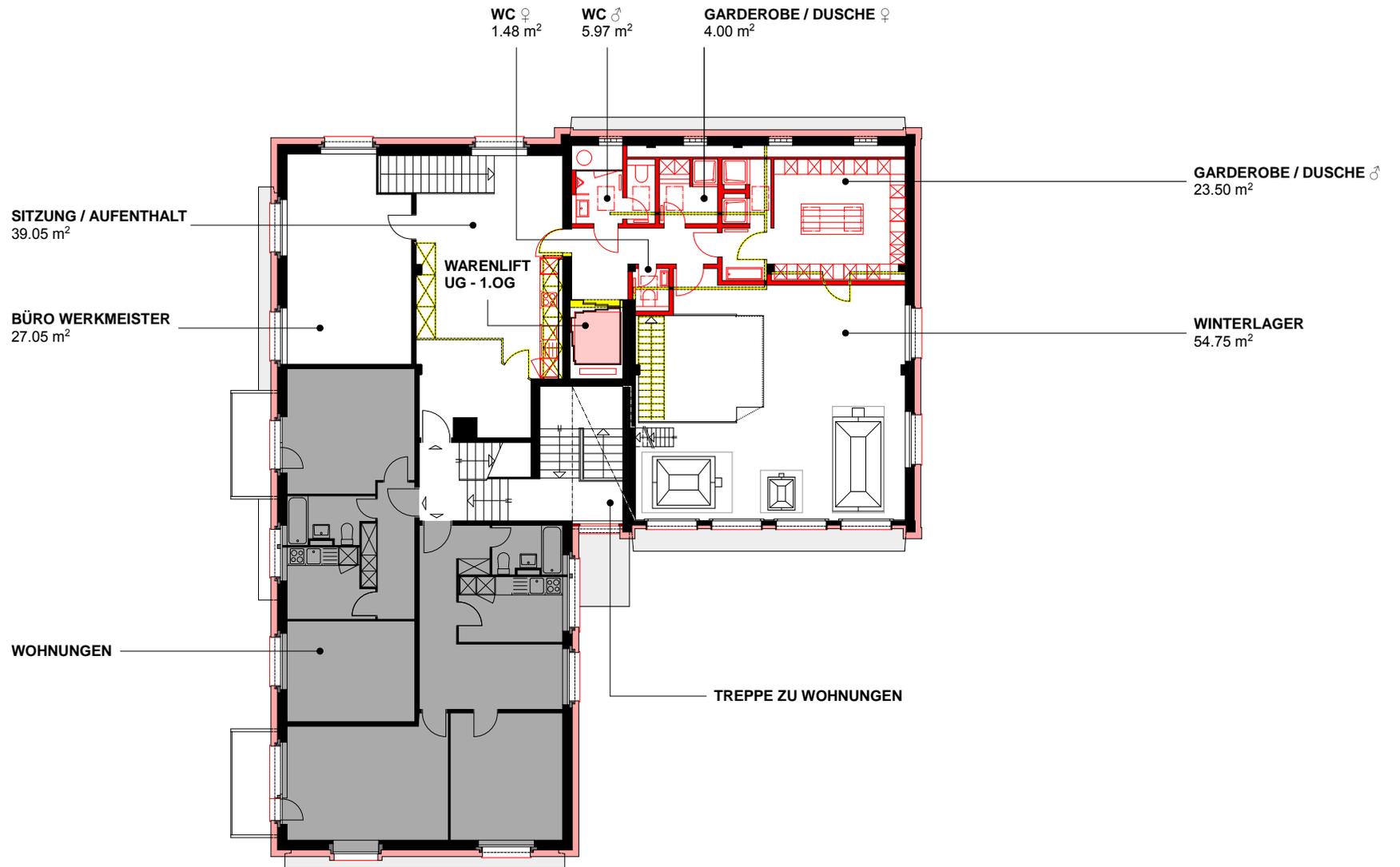
- Bestehend
- Neu
- Abbruch

Einbau Werkhof und energetische Sanierung der Gebäudehülle mit Heizungsersatz
Bahnhofstrasse 26, 8803 Rüslikon

Grundriss Erdgeschoss

1:200





Legende:

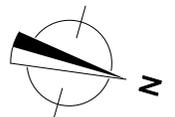
- Bestehend
- Neu
- Abbruch

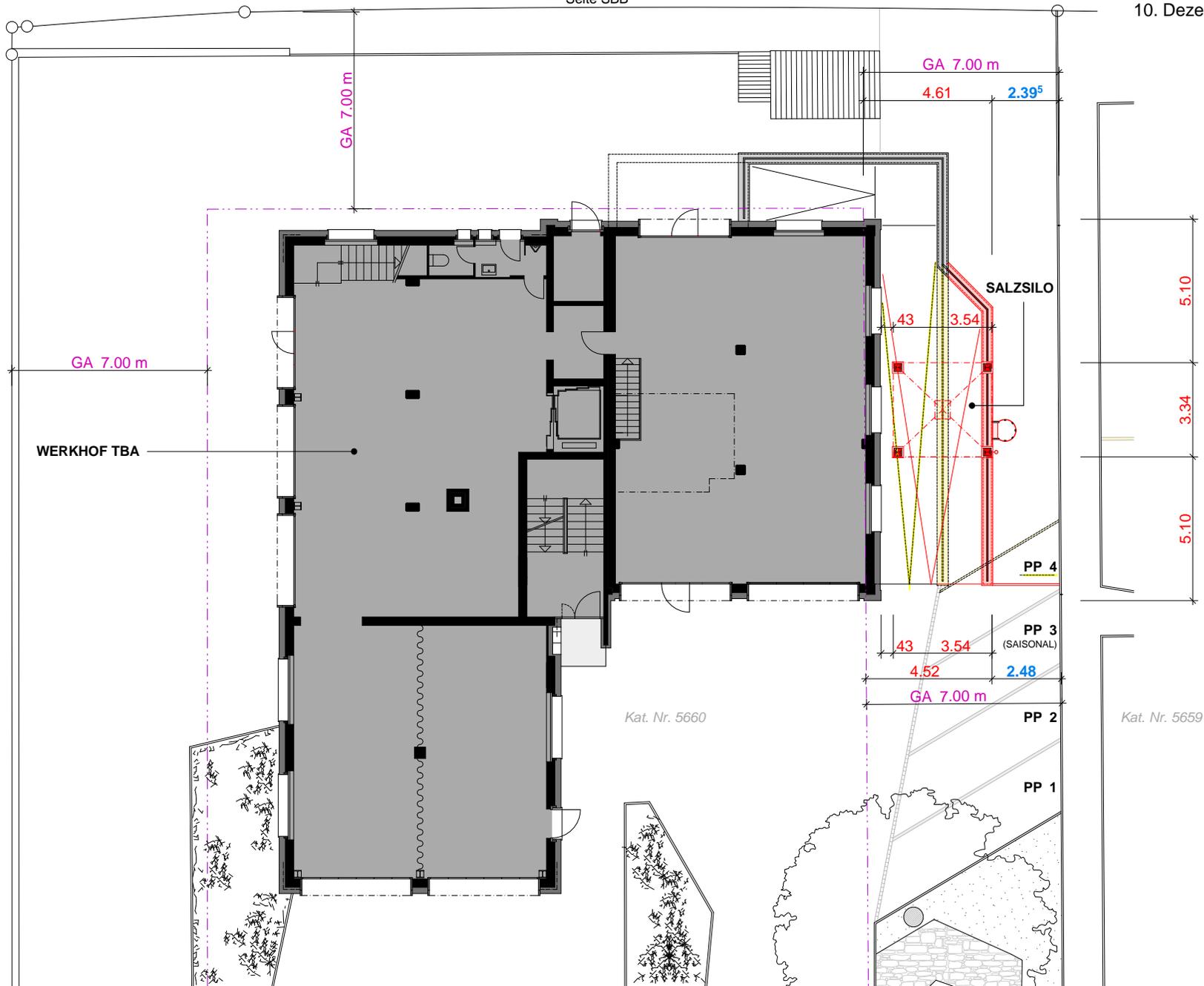


Einbau Werkhof und energetische Sanierung der Gebäudehülle mit Heizungsersatz
Bahnhofstrasse 26, 8803 Rüslikon

Grundriss 1. Obergeschoss

1:200





Legende:

- Bestehend
- Neu
- Abbruch



Salzsilos Werkhof
 Bahnhofstrasse 26, 8803 Rüschiikon

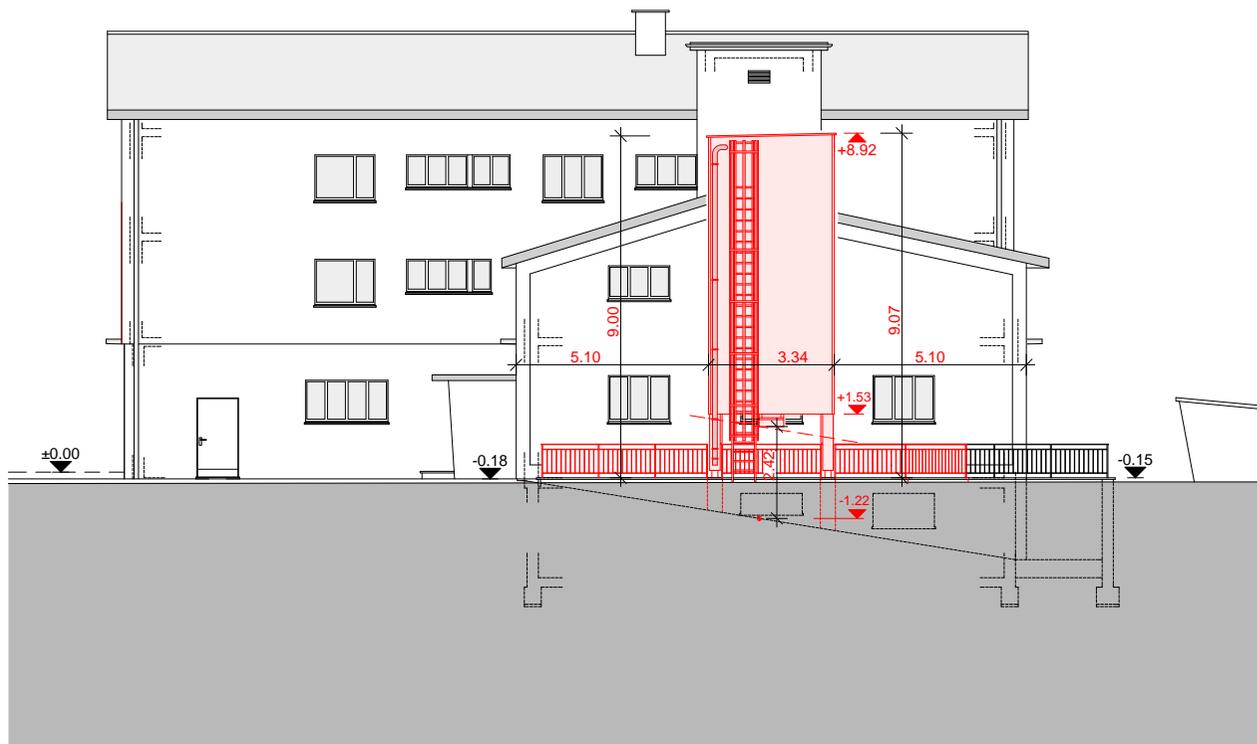
Grundriss Erdgeschoss

1:200



Kat. Nr. 5660

Kat. Nr. 5659



Legende:

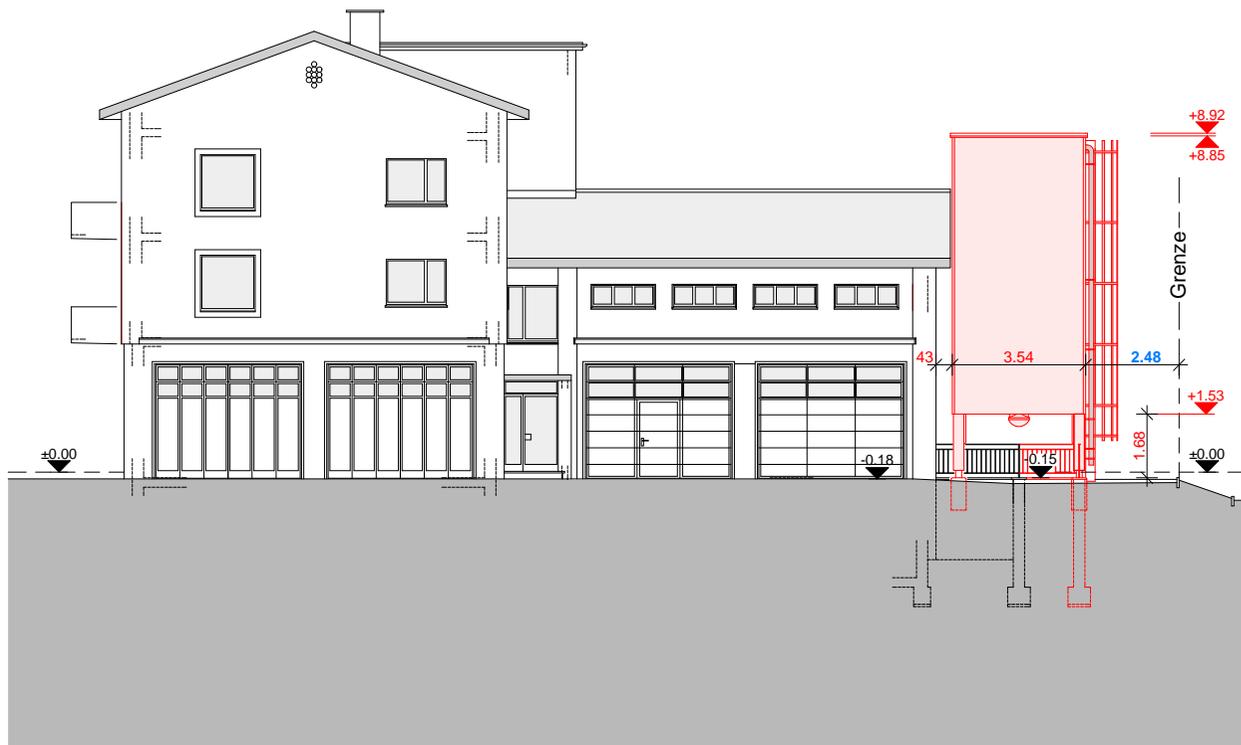
- Bestehend
- Neu
- Abbruch



Salzsilo Werkhof
Bahnhofstrasse 26, 8803 Rüslikon

Nord - West - Fassade

1:200



Legende:

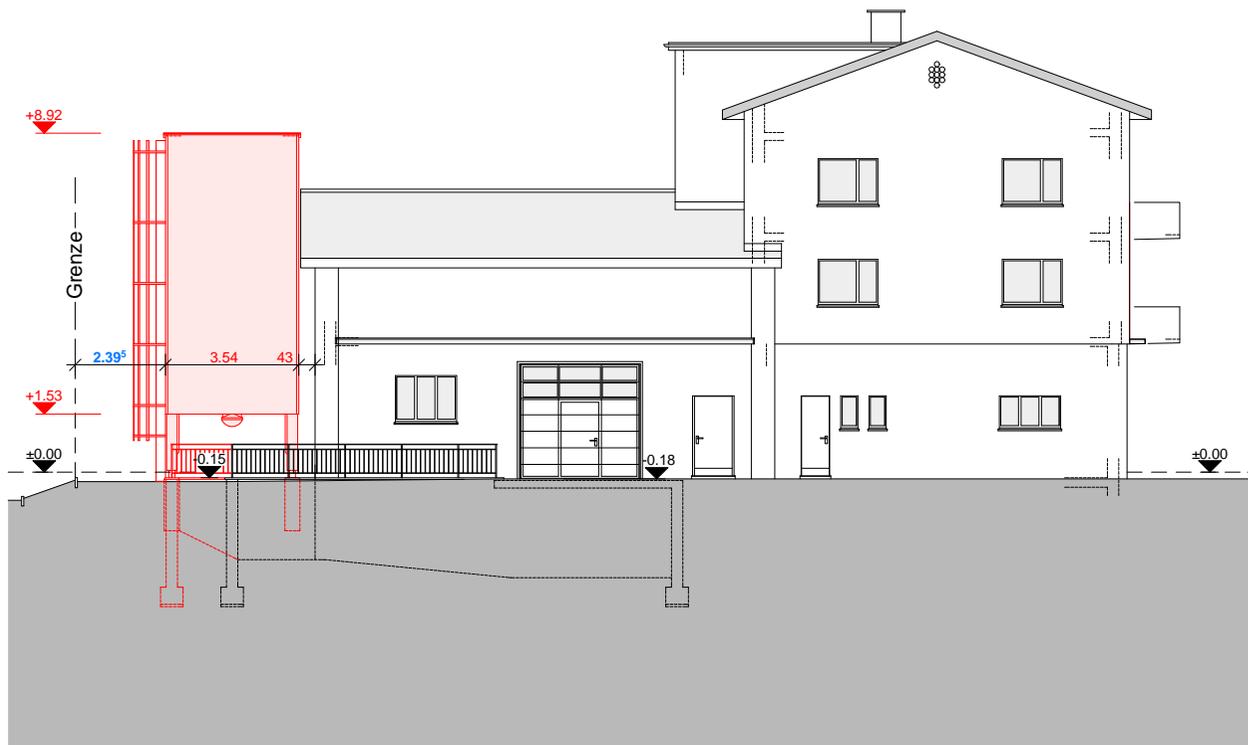
- Bestehend
- Neu
- Abbruch



Salzsilo Werkhof
Bahnhofstrasse 26, 8803 Rüslikon

Nord - Ost - Fassade

1:200



Legende:

- Bestehend
- Neu
- Abbruch

21



Salzsilo Werkhof
Bahnhofstrasse 26, 8803 Rüslikon

Süd - West - Fassade

1:200

7. Gutachten der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates hinsichtlich der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der finanziellen Angemessenheit und der rechnerischen Richtigkeit geprüft und erstattet folgendes Gutachten:

1. Ausgangslage

Die Abteilung Tiefbau/Werke der Gemeinde Rüslikon plant einen Werkhof-Ergänzungseinbau im ehemaligen Feuerwehrstützpunkt an der Bahnhofstrasse 26. Grund dafür ist der vorgesehene Neubau für Alterswohnungen auf dem Grundstück der Liegenschaft Weingartenstrasse 8, was die Aufhebung des jetzigen Werkhof-Standortes, inkl. Lagerflächen, Salzsilo, Schreinerei, Malerei und Aufenthaltsraum, für die Werkarbeiter zur Folge hat.

In Koordination mit dem Sicherheitszweckverband Kilchberg-Rüslikon (SIKO) konnte eine gütliche Lösung ausgearbeitet werden. Im Juli 2015 erklärte sich der Sicherheitszweckverband mit dem Auszug der Feuerwehr aus den Räumlichkeiten an der Bahnhofstrasse 26, zugunsten des Ergänzungseinbaus, einverstanden. Voraussetzung dafür war ein zielführender Mietvertrag mit der Firma Hunziker Transporte AG zum Einstellen des Fuhrparks der Feuerwehr, welcher in der Zwischenzeit zustande gekommen ist. Seit November 2015 ist die Feuerwehr aus dem Depot an der Bahnhofstrasse 26 ausgezogen.

Der Einbau beinhaltet Garagen für den gesamten Fuhrpark der Werkabteilung im EG. Im OG ein Büro für den Strassenmeister und seinen Stellvertreter, Einbau einer zentralen Garderobe mit den entsprechenden sanitären Einrichtungen wie WC und Dusche, Aufenthalts-/Sitzungsraum mit Kochgelegenheit für die Mitarbeiter der Werkabteilung. Einbau Industrielift für die Lagerraumbewirtschaftung vom EG ins UG und ins OG. Im UG erfolgt der Einbau der Malerei sowie diverser Lagerräume. Über der Aussenrampe im Aussenbereich, Richtung Zürich, erfolgt die Stationierung des Salzsilos. Die Gesamtkosten für den Ergänzungseinbau belaufen sich auf CHF 1'200'000.00.

2. Erwägungen

Die Rechnungsprüfungskommission erachtet die vom Gemeinderat vorgeschlagene Lösung als sinnvoll und ökonomisch.

3. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Rüslikon, 9. November 2015

Rechnungsprüfungskommission Rüslikon

Werner Rieder
Präsident

Claudia Steinebrunner
Aktuarin

Weisung Vorlage B: Energetische Sanierung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 26

1. Ausgangslage

Die gemeindeeigene Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 wurde im Jahr 1956 erstellt und verfügt über eine solide Grundsubstanz. In den Unterhalt wurde jedoch nur das Notwendige investiert. Heute ist bereits auf den ersten Blick sichtbar, dass der Aussenputz grossflächig abblättert. Teile der Betonoberflächen müssen saniert, das Rollladensystem, Teile der Fenster, die lädierten Dachrinnen und der sanierungsbedürftige Heizkessel müssen ersetzt werden. Im Hinblick auf eine langfristige Nutzung als Werkhof sind eine umfassende Sanierung der Gebäudehülle und der Heizung erforderlich. Ziel ist es, die ganze Liegenschaft auch energetisch und im Sinne des Energiestadt-Anspruches der Gemeinde Rüslikon für die nächsten Generationen aufzuwerten.

2. Grundlage

Als Grundlage dient das technische Wissen des Architekten über die Liegenschaft, welches bei der Erarbeitung von Projektstudien seit dem Jahr 2006 aufgebaut wurde. Weiter haben Begehungen stattgefunden und es sind Untersuchungsberichte und ihre Ergebnisse (z.B. Überprüfung der Gebäudehülle, Thermografieaufnahmen, etc.) vorhanden.

3. Baurechtliche Rahmenbedingungen

Für die energetische Gebäudehüllensanierung und den Ersatz der Heizung der gemeindeeigenen Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 ist ein ordentliches Baubewilligungsverfahren notwendig.

4. Projekt- und Baubeschrieb

Im Zuge der Sanierung wird die Gebäudehülle auf Minergiestandard gebracht und es wird ein Wechsel beim Heizsystem von Öl auf Gas vollzogen. Das Innere der Wohnungen ist soweit intakt. Dort werden nur die Rollläden erneuert und Malerarbeiten bei den Fenstern und den Rollladenkästen durchgeführt.

Folgende Arbeiten sollen ausgeführt werden:

- Sanierung von Teilbereichen des Daches (Steildach, Ersatz Spenglerarbeiten, Kupferverkleidungen, Teile der Dachuntersichtsverkleidungen)
- Thermische Dämmung der Fassaden mit aussenliegender verputzter Steinwolldämmung, thermische Dämmung der Garagendecke und des Estrichbodens, Ausdämmen der Rollladenkästen
- Teilersatz Fenster und Aussentüren, Streichen der Fassaden inklusive Holzwerk, Instandstellung der Balkone und Sichtbetonflächen allgemein
- Rückbau der Öltankanlage, Ersatz des Heizkessels von Öl auf eine Gaswandtherme, Hausanschluss Gas erstellen
- Malerarbeiten im Treppenhaus und in den Wohnungen im Bereich der Fenster- und der Rollladenkästen

Die Gebäudehüllensanierung und der Ersatz der Heizung sollen im Jahr 2016 realisiert werden.

5. Kostenrahmen

Für die Projektierung und Umsetzung der beschriebenen Arbeiten hat der Gemeinderat einen Betrag in der Höhe von CHF 800'000.00 im Investitionsplan 2016 eingesetzt. Die Kosten sind als Bruttokredit mit $\pm 10\%$ geschätzt.

Sollte die Vorlage von der Gemeindeversammlung abgelehnt werden, werden im Zusammenhang mit dem Einbau des Werkhofs nur die nötigsten Arbeiten zur Substanzerhaltung ausgeführt.

6. Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die energetische Gebäudehüllensanierung und den Ersatz der Heizung der gemeindeeigenen Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 sowie den dafür vorgesehenen Kredit in der Höhe von CHF 800'000.00 zu genehmigen.

Referent ist Werk- und Sicherheitsvorstand Dr. Urs Keim.

Rüschlikon, 30. September 2015

Gemeinderat Rüschlikon

Dr. Bernhard Elsener

Gemeindepräsident

Benno Albisser

Gemeindeschreiber

7. Gutachten der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates hinsichtlich der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der finanziellen Angemessenheit und der rechnerischen Richtigkeit geprüft und erstattet folgendes Gutachten:

1. Ausgangslage

Die gemeindeeigene Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 wurde im Jahr 1956 erstellt und verfügt über eine solide Grundsubstanz. Im Rahmen der Planungsphase für den Werkhof-Ergänzungseinbau im Untergeschoss, Erdgeschoss und in Teilen des 1. Obergeschosses des ehemaligen Feuerwehrstützpunktes wurde festgestellt, dass folgende Bauteile der Liegenschaft sanierungsbedürftig sind:

- Gebäudehülle generell
- Heizung

Die Gesamtkosten für die Sanierung belaufen sich auf CHF 800'000.00.

2. Erwägungen

Die Rechnungsprüfungskommission erachtet die vom Gemeinderat vorgeschlagene Lösung als sinnvoll und ökonomisch.

3. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Rüschlikon, 9. November 2015

Rechnungsprüfungskommission Rüschlikon

Werner Rieder

Präsident

Claudia Steinebrunner

Aktuarin