

Attilio Maione
Leiter Liegenschaften
direkt 04144 835 82 22
attilio.maione@dietlikon.org

Protokollauszug vom 07.07.2020

133 13.04 Alters- und Pflegeheim
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

Alterszentrum Hofwiesen; Projekt Umbau und Erweiterung; Zusatzkosten für werterhaltende Arbeiten (Unterhalt); Kreditgenehmigung (gebundene Ausgaben)

1. Ausgangslage

Wie bereits auch in der Broschüre für die Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019 über den Baukredit für den Umbau und die Erweiterung des Alterszentrums Hofwiesen festgehalten wurde, stehen in den nächsten Jahren werterhaltende Arbeiten (Unterhalt) in der Höhe von ca. 1,636 Mio. Franken an. Soweit nötig und sinnvoll werden diese Arbeiten zusammen mit dem Umbau und der Erweiterung ausgeführt. Die entsprechenden Beträge werden in die jeweiligen Voranschläge aufgenommen und vom Gemeinderat als gebundene Ausgaben bewilligt.

2. Beschrieb der Arbeiten

Im Zusammenhang mit dem Umbauprojekt werden nachstehende Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Sie werden durch den mit dem Umbau beauftragten Generalplaner organisiert und begleitet. Die Abrechnung erfolgt jedoch separat zum Bauprojekt.

BKP 221 Fensterersatz (in Holz)

Die bestehenden Fenster (und Balkontüren) in Holz sind teils undicht (verzogene Holzkonstruktionen) und die Verglasung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine Überschlagdichtung fehlt. Somit kann der zu erstellende, notwendige Wärmenachweis (Bauphysiker) für den Anbau (Restaurant) auch für den Fensterersatz und für die Flachdachsanierung erfolgen (anstatt drei separate Aufträge).

BKP 221 Fenster- und Türenersatz (in Metall)

Die bestehenden Fenster und die Türen in Stahl entsprechen nicht mehr den wärmetechnischen Anforderungen. Diverse Fenster klemmen teilweise sehr stark. In Bezug auf die Wärmedämmung gelten die Ausführungen für die Holzfenster sinngemäss.

BKP 224 Flachdachsanierung (Abdichtung aus Bitumen)

In der Vergangenheit fanden wegen Undichtigkeit bzw. Wassereintritt diverse Reparaturarbeiten statt. Aufgrund des Alters der Bitumenabdichtung ist damit zu rechnen, dass sich solche Unterhaltsarbeiten in den nächsten Jahren häufen. Gemäss Angaben der Hunziker Betatech AG kann das Flachdach noch ein- oder zweimal repariert werden. Danach drängt sich eine umfassende Dachsanierung auf. In diesem Zusammenhang kann die Dachfläche auch wärmetechnisch saniert werden.

Alterszentrum Hofwiesen; Projekt Umbau und Erweiterung; Zusatzkosten für werterhaltende Arbeiten (Unterhalt); Kreditgenehmigung (gebundene Ausgaben)

BKP 227 Äussere Oberflächenbehandlung (Sichtbetonflächen)

Die Sichtbetonflächen an der Hofwiesenstrasse weisen diverse Verschmutzungen und Verfärbungen auf. Zusammen mit der Grundreinigung sollte der Graffitienschutz erneuert werden. Der bestehende Schutz hat seine Wirkung altersbedingt verloren.

BKP 228 Ersatz Sonnenstoren

Die alten Sonnenstoren haben ihre Lebensdauer erreicht. Beim Ersatz werden diese auch den aktuellen Bedürfnissen der Bewohner/innen angepasst (elektrisch bedienbar anstatt mit Kurbelstange von Hand).

BKP 228 Ersatz Lammellenstoren

Die alten Lammellenstoren haben ihre Lebensdauer ebenfalls erreicht. Die Planung sollte mit dem Fensterersatz übereinstimmen.

BKP 230 Ersatz Beleuchtungen Nasszellen Bewohner (LED)

Die alten Beleuchtungen haben die Nutzungsdauer erreicht. Mit der Lüftungssanierung (neue Leitungsführung an Deckenuntersichten; mit Gipskarton verkleidet) werden in allen Nasszellen auch die Deckenleuchten ersetzt (energetische Verbesserung).

BKP 230 Ersatz Beleuchtungen Treppenhäuser

Die alten Beleuchtungen sind an ihrem Lebensende angelangt. Mit dem notwendigen Ersatz der bestehenden Notleuchten werden auch die restlichen Deckenleuchten ersetzt (energetische Verbesserung).

BKP 230 Elektroanschlüsse Closomat in Nasszellen Bewohner/innen

In den Nasszellen der Bewohner/innen sind für das erwünschte Nachrüsten von Closomaten keine Elektroanschlüsse vorhanden (Anpassung an die Anforderungen für betagte Bewohner/innen).

BKP 250 Ersatz Wasserbatterien in Nasszellen Bewohner/innen

Die bestehenden Wasserbatterien der Wandbecken entsprechen nicht mehr den Anforderungen und müssen u.a. auch altersbedingt ersetzt werden.

BKP 250 Wasserenthärtungsanlage

Die alte Wasserenthärtungsanlage ist an ihrem Lebensende angelangt. Die Baukommission hat bereits entschieden, diese über den Unterhalt zu ersetzen.

BKP 272 Geländer-Erhöhung (Treppenhäuser)

Die bestehenden Geländer (Absturzsicherungen) in zwei Treppenhäusern entsprechen nicht den Vorschriften und müssen erhöht werden (SIA-Norm / min. +1.00 Meter Höhe notwendig). Beim Haupttreppenhaus wurde die Absturzsicherung vor ein paar Jahren bereits angepasst.

BKP 273 Ersatz Innentüren Nasszellen Bewohner/innen

Die alten Türen sind an ihrem Lebensende angelangt. Einzelne Türen sind sehr abgenutzt und Kanten teilweise abgeschlagen (Beschädigungen hauptsächlich verursacht von Rollstühlen und Rollatoren).

Alterszentrum Hofwiesen; Projekt Umbau und Erweiterung; Zusatzkosten für werterhaltende Arbeiten (Unterhalt); Kreditgenehmigung (gebundene Ausgaben)

BKP 358 Ersatz Küchengeräte

Bei der Aufbereitung der Kostenschätzung wurde entschieden, dass ein 1:1 Ersatz der Küchengeräte über den Unterhalt und nicht über das Bauprojekt abgewickelt werden muss.

3. Kosten

Im Zusammenhang mit dem Kreditantrag für das Bauprojekt wurde für die Unterhaltsarbeiten mit folgenden Kosten gerechnet (Kostenschätzung: +/- 15%):

BKP 221 Fensterersatz (in Holz und in Metall)	CHF	410'000.00
BKP 224 Flachdachsanierung	CHF	200'000.00
BKP 227 Äussere Oberflächenbehandlung (Sichtbetonflächen)	CHF	7'000.00
BKP 228 Ersatz Sonnenstoren	CHF	90'000.00
BKP 228 Ersatz Lammellenstoren	CHF	180'000.00
BKP 230 Ersatz Beleuchtungen Nasszellen Bewohner/innen (LED)	CHF	10'000.00
BKP 230 Ersatz Beleuchtungen Treppenhäuser	CHF	50'000.00
BKP 230 Elektroanschlüsse Closomat in Nasszellen Bewohner/innen	CHF	17'000.00
BKP 250 Ersatz Wasserbatterien in Nasszellen Bewohner/innen	CHF	17'000.00
BKP 250 Ersatz Wasserenthärtungsanlage	CHF	60'000.00
BKP 272 Geländer-Erhöhung (SIA-Norm) Treppenhäuser	CHF	8'000.00
BKP 273 Ersatz Innentüren Nasszellen Bewohner/innen	CHF	49'000.00
BKP 291 Honorare	CHF	265'000.00
BKP 358 Ersatz Küchengeräte	CHF	243'000.00
BKP 500 Nebenkosten	CHF	<u>30'000.00</u>
Total Unterhaltsarbeiten (inkl. MWST)	CHF	<u>1'636'000.00</u>

Die Kosten verteilen sich wie folgt:

- Budget 2021	CHF	818'000.00
- Budget 2022	CHF	818'000.00

4. Zuständigkeiten

Die unter Ziffer 2 aufgeführten Unterhaltsarbeiten stehen in einem engen Zusammenhang mit dem von den Stimmberechtigten an der Urne bewilligten Baukredit. Um von Synergien (und somit Kosteneinsparungen) profitieren zu können, müssen die Arbeiten zwingend zusammen mit dem Bauvorhaben ausgeführt werden.

Wie bereits in der Weisung zur Urnenabstimmung aufgeführt, handelt es sich bei den nun zu bewilligenden Arbeiten um reinen Werterhalt / Unterhalt. Weil für die Gemeinde sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht, gelten die Ausgaben als gebunden im Sinne von § 103 GG. Für die Kreditbewilligung ist gestützt auf Artikel 30 Absatz 2 Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 20.10.2019 der Gemeinderat zuständig. Die gebundenen Kosten sind gestützt auf § 105 GG in die Budgets 2021 und 2022 aufzunehmen.

Alterszentrum Hofwiesen; Projekt Umbau und Erweiterung; Zusatzkosten für werterhaltende Arbeiten (Unterhalt); Kreditgenehmigung (gebundene Ausgaben)

Beschluss:

1. Für ordentliche Unterhaltsarbeiten am Alterszentrum Hofwiesen im Sinne von Ziffer 3 der Erwägungen wird zulasten der Investitionsrechnung als gebundene Ausgabe im Sinne von § 103 Gemeindegesetz ein Rahmenkredit von Fr. 1'636'000.- (inkl. MWST) bewilligt. Die Kosten werden gestützt auf § 105 GG wie folgt in die Budgets aufgenommen:
 - 2021 CHF 818'000
 - 2022 CHF 818'000
2. Die Baukommission wird beauftragt und ermächtigt, die Unterhaltsarbeiten im Zusammenhang mit dem an der Urne bewilligten Umbauprojekt auszuführen und die nötigen Aufträge in eigener Regie zu vergeben.
3. Dieser Beschluss ist unter Hinweis auf das Rechtsmittel im KURIER zu veröffentlichen.
4. Gegen Ziffer 1 dieses Beschlusses kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtsachen beim Bezirksrat Bülach, 8180 Bülach, erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
5. Mitteilung an:
 - Baukommission (zum Vollzug)
 - Liegenschaftenverwaltung
 - Liegenschaftenausschuss
 - Finanzen
 - RGPK (zur Information)
 - Gemeindekanzlei (Publikation gemäss Ziffer 3)
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: