Antrag des Stadtrates
vom 6. Oktober 2014

Stadt Dietikon
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon
Tel. 044 744 35 35
Fax 044 741 50 16
www.dietikon.ch

L2.2.Hei36. Heimstrasse 36 (Werkhof)

Erweiterung Garderobe / Kantine und Aufstockung Bürotrakt

Gesamtkredit

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Für die Erweiterung der Garderoben und der Kantine, sowie für die Aufstockung des Bürotraktes des Werkhofes wird ein Gesamtkredit in der Höhe von Fr. 1'310'000.00, davon Fr. 625'000.00 inkl. MWST für die zweite und Fr. 685'000.00 inkl. MWST für die dritte Bauetappe, zulasten Konto-Nrn. 1090.5030.224 und 1090.5030.227, bewilligt.

2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Ausgangslage
Gemäss Stadtratsbeschluss vom 17. Dezember 2012 ist vorgesehen, im Rahmen der Umstrukturierung der Infrastrukturabteilung und des Werkhofes, die gesamte Abteilung an der Heimstrasse 36 (Werkhofgebäude) zusammenzufassen.

Die Aufgaben des Werkhofes haben sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Mit der Hauptsammelstelle Zelgli, der Wochenendreinigung im Zentrum, der Anschaffung des mobilen Zeltes für den Kirch- und Marktplatz sowie der Übernahme der Schulgärtner sind die Aufgaben des Werkhofes erweitert worden. Aufgrund der Überbauungen im Limmatfeld, im SLS und im Niderfeld werden auch in Zukunft zusätzliche Leistungen auf den Werkhof zukommen.

Als Folge dieser Entwicklungen und des politischen Entscheides der Zusammenfassung der Infrastrukturabteilung und des Werkhofes wird deutlich, dass die räumliche Infrastruktur nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht. Aus diesem Grund muss sowohl der Bürobereich wie auch der Bereich für das Werkpersonal entsprechend angepasst werden. Der Umkleide- und Waschbereich des Werkhofes verfügt aktuell über 24 Garderobenplätze, in der neu organisierten Infrastrukturabteilung arbeiten aber inzwischen mit der Gas- und Wasserversorgung 33 Personen. Eine ähnliche Situation zeigt sich auch beim Aufenthaltsraum. Auf diese beengten Platzverhältnisse und den Umstand, dass keine geschlechtergetrennten Garderoben angeboten werden, muss reagiert werden, damit der Betrieb an der Heimstrasse 36 auch weiterhin gewährleistet werden kann. Auch im Büroteil kann nicht allen Angestellten ein angemessener Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt werden, weshalb eine eingeschossige Aufstockung dieses Bereiches notwendig wird.

Die gesamte Sanierung und Erweiterung des Werkhofes soll aus drei Teilen bestehen, welche zeitlich gestaffelt realisiert werden. Die erste bereits abgeschlossene Etappe umfasste den Umbau des Erdgeschosses des Bürobereiches, welcher neu einen Empfang, einen Büroraum mit drei Arbeitsplätzen, ein Behinderten-WC sowie ein Sitzungszimmer beherbergt. Dieser Umbau wurde realisiert und die Räumlichkeiten konnten Ende Juni 2014 bezogen werden. Der zweite Teil des Projektes betrifft den Um- und Einbau von geschlechtergetrennten Garderoben-, Dusch- und WC- Anlagen sowie die

Schaffung eines zusätzlichen Aufenthaltsraumes im 1. Obergeschoss der Lagerhalle für das Werkpersonal. Teil drei des Projektes bildet eine eingeschossige Aufstockung auf den bestehenden Bürobau.

Projekt: Erweiterung Garderobe und Kantine plus Aufstockung des Bürobereiches
Am 22. Januar 2014 wurden von der Baukommission zwei Planungskredite gesprochen. Ein Planungskredit über Fr. 20'500.00 wurde für die Planung der Erweiterung der Garderoben inklusive Kantine bewilligt und ein zweiter Kredit über Fr. 29'200.00 wurde für die Planung der Aufstockung des Bürobereiches gesprochen. Mit der Ausarbeitung eines Projektes für beide Teilbereiche inklusive Kostenvoranschlag von +/- 10 % wurde das Architekturbüro A. Senn, Dietikon, beauftragt.

Das Projekt für beide Bereiche wird nun vorgelegt. Im ersten Obergeschoss der bestehenden Lagerhalle soll der Garderoben- und Duschbereich sowie der anschliessende Aufenthaltsraum um eine Raumschicht von ca. 5 m Breite in die angrenzende Lagerhalle erweitert werden. Diese Garderobenerweiterung soll in der bestehenden Substanz realisiert werden, so dass die Hülle der Lagerhalle lediglich durch zwei zusätzliche Dachflächenfenster und ein Fenster im Duschbereich zu ergänzen ist.

Um der Vorschrift der geschlechtergetrennten Garderoben gerecht zu werden, soll im Bereich der bestehenden Garderobe zukünftig die Garderobe der Frauen und im neu zu erstellenden hinteren Bereich, die Garderobe der Männer realisiert werden. Weiter soll im neuen hinteren Bereich ein zusätzlicher, ca. 26 m^2 grosser Aufenthaltsraum geschaffen werden, der durch eine grosszügige Öffnung mit dem bereits bestehenden Aufenthaltsraum räumlich verbunden werden soll.

Die zweite Massnahme betrifft die eingeschossige Aufstockung des Bürotraktes des Werkgebäudes. Die bestehende aussenliegende Treppenanlage soll um eine Etage verlängert werden, um die neu zu erstellenden Büroräumlichkeiten der Aufstockung im 2. OG zugänglich zu machen. Mit der Erweiterung des Bürotraktes um ein Geschoss werden drei zusätzliche Büroräume sowie eine Vorzone für gemeinsame Besprechungen geschaffen. Während der Garderobenbereich im Anzeigeverfahren bewilligt werden kann, bedarf es für die Aufstockung einer ordentlichen Baueingabe. Im Rahmen dieses ordentlichen Verfahrens wird die Frage des Moorschutzes geklärt.

Die seit August 2014 geltenden energetischen Richtlinien der Stadt Dietikon sollen in beiden Teilprojekten weitgehend eingehalten und umgesetzt werden. Ein Gesamtenergiekonzept über den ganzen Werkhof ist hingegen noch ausstehend. Zu einem entsprechenden Konzept gehört auch der anzuwendende Energieträger. Gemäss geltendem Energieplan wäre für den Werkhof Fernwärme mit ARA-Abwärme allenfalls KVA-Abwärme vorgesehen.

Terminplan
Aufgrund der Dringlichkeit schlägt die Hochbauabteilung eine getrennte Realisierung der beiden Teilprojekte vor. Dank diesem Vorgehen kann der Prozess der Realisierung beschleunigt und die Garderoben können dem Werkhof zeitig zur Verfügung gestellt werden. Verläuft der Prozess der Kredit- und der Baubewilligung planmässig, kann mit dem Bezug der Garderoben auf Juli 2015 und mit dem Bezug der neuen Büros auf Ende 2015 gerechnet werden.

Kosten
Im Finanzplan vom 4. Dezember 2013 sind für die Projekte im Werkhof folgende Budgets eingestellt:

	Total	2013	2014	2015
Etappe 1: Büroumbau EG (bereits erledigt)	Fr. 200'000.00		Fr. 200'000.00	
Etappe 2: Garderobe/Kantine	Fr. 400'000.00	Fr. 30'000.00		Fr. 370'000.00
Etappe 3: Aufstockung Büro	Fr. 800'000.00		Fr. 200'000.00	Fr. 600'000.00
Total	*Fr. 1'400'000.00*	*Fr. 30'000.00*	*Fr. 400'000.00*	*Fr. 970'000.00*

Der Umbau des Erdgeschosses des Bürotraktes wurde bereits realisiert. Die Bauabrechnung für diese 1. Etappe beläuft sich auf Fr. 192'000.00. Gemäss Finanzplan stehen für die Erweiterung der Garderoben und die Aufstockung des Bürotraktes total Fr. 1'200'000.00 zur Verfügung. Der Architekt hat für beide Etappen einen Kostenvoranschlag von +/- 10 % vorgelegt. Demzufolge beläuft sich die Summe für beiden Etappen auf gesamthaft Fr. 1'260'000.00 plus Fr. 50'000.00 für eine Solaranlage auf dem Dach der Garderobe zur Warmwassererzeugung für die Duschen.

Im Finanzplan ist für die Erweiterung des Garderobenbereiches im Werkhofes Fr. 400'000.00 eingestellt. Für die baulichen Massnahmen inklusive Planerhonorare ist gemäss Kostenvoranschlag (+/- 10 %) des Architekturbüros Andreas Senn, Pfäffikon vom 12. September 2014 mit Kosten in der Höhe von Fr. 575'000.00 plus Fr. 50'000.000 für die Solaranlage zu rechnen. Die Solaranlage könnte bei Vorliegen eines Gesamtenergiekonzeptes allenfalls durch andere Massnahmen zur Nutzung von erneuerbarer Energie ersetzt werden.

Im Finanzplan ist für die eingeschossige Aufstockung des Büroteils des Werkhofes Fr. 800'000.00 eingestellt. Für die baulichen Massnahmen inklusive Planerhonorare ist gemäss Kostenvoranschlag (+/- 10 %) des Architekturbüros mit Kosten in der Höhe von Fr. 685'000.00 zu rechnen.

BKP	*Arbeitsgattungen*	*KV Garderobe, +/- 10 % (inkl. 8 % MWST)*	*KV Aufstockung Büro, +/- 10 % (inkl. 8 % MWST)*
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 56'000.00	Fr. 30'000.00
21	Rohbau 1	Fr. 122'000.00	Fr. 144'000.00
22	Rohbau 2	Fr. 53'000.00	Fr. 144'000.00
23	Elektroanlagen und Beleuchtung	Fr. 40'000.00	Fr. 44'000.00
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	Fr. 18'000.00	Fr. 13'000.00
25	Sanitäranlagen	Fr. 45'000.00	Fr. 6'000.00
27	Ausbau 1	Fr. 42'000.00	Fr. 36'000.00
28	Ausbau 2	Fr. 58'000.00	Fr. 45'000.00
29	Honorare	Fr. 70'000.00	Fr. 80'000.00
4	Umgebung	Fr. 0.00	Fr. 38'000.00
5	Baunebenkosten	Fr. 44'000.00	Fr. 55'000.00
9	Ausstattung	Fr. 27'000.00	Fr. 50'000.00
	Zwischentotal	*Fr. 575'000.00*	*Fr. 685'000.00*
	Solaranlage auf der Garderobe	Fr. 50'000.00	
	Total	*Fr. 625'000.00*	*Fr. 685'000.00*
Gesamttotal für beide Massnahmen			*Fr. 1'310'000.00*

Der Kostenvoranschlag hat gemäss SIA 102 eine Genauigkeit von +/- 10 % und beinhaltet alle oben aufgeführten Umbaumassnahmen (BKP 1 + 2), die Umgebungsarbeiten (BKP 4), die Baunebenkosten (BKP 5), die Ausstattung (BKP 9) sowie sämtliche Planerhonorare. Die beiden am 22. Januar 2014 gesprochenen Planungskredite sind Teil des hier vorgelegten Gesamtkredites.

Referentin: Hochbauvorsteherin Esther Tonini

NAMENS DES STADTRATES

Jean-Pierre Balbiani
Vizepräsident

Uwe Krzesinski
Stadtschreiberin-Stv.

Pz/BAP 1006weisung_werkhof_garderobenerweiterung+büroaufstockung.doc

versandt am: