



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

07. März 2023 · Beschluss 52-2023
6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen
IDG-Status: öffentlich

Dorfstrasse 56+58; Dorfstrasse 56 (ehem. Polizeiposten); Umbau für Spitex; diverse Arbeitsvergaben

Sachverhalt

Zurzeit sind die Büroflächen im 1. und 2. Obergeschoss der Liegenschaft an der Dorfstrasse 56 noch an die Stadtpolizei der Stadt Kloten und an die Kantonspolizei vermietet. Diese werden Ende März 2023 neue Räumlichkeiten an der Lindenstrasse 31 beziehen. Die Kantonspolizei hat demzufolge ihr Mietverhältnis mit der Stadt Kloten betreffend die Büroräumlichkeiten an der Dorfstrasse per Ende März 2023 gekündigt.

Im Zusammenhang mit dem Antrag an den Gemeinderat "Gemeinsamer Posten mit der Kantonspolizei Kloten, Mietvertrag Lindenstrasse 31, Beschluss Nr. 46-2020 vom 7. Juli 2020", erhielt die Abteilung Liegenschaften den Auftrag, die Kosten für eine Umnutzung zu ermitteln. Die Sozialdienste hatten damals Bedarf für Räumlichkeiten des begleiteten Wohnens angemeldet, zudem sollten zwei Wohnungen geschaffen werden. Die geschätzten Umbaukosten von Fr. 325'000 sind im Investitionskredit 140.5030.032 abgebildet.

Damals war der Auszugstermin der Polizei noch auf Oktober 2022 vorgesehen. Es bestand deshalb die Absicht, mit dem Umbau Ende 2022 zu beginnen, so dass möglichst bald wieder Mietertrag generiert werden kann. Anfangs 2022 teilte der Sozialdienst mit, dass der Bedarf für Räume des begleiteten Wohnens nicht mehr bestehe. Die Abteilung Liegenschaften klärte die Möglichkeit des Umbaus zu normalen Wohnungen ab: zum einen die inhaltliche Projektanpassung, da der Umbau in kleinere Wohnungen Mehrkosten generiert (z.B. zusätzliche Küchen, Nasszellen Bad/WC), zudem das Baurechtliche. Die Liegenschaft befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Auch wenn seinerzeit bestehende Wohnungen in Büros umgebaut wurden, so ist nach geltendem Recht nur die Umnutzung in Alters- oder Sozialwohnungen zulässig.

Gleichzeitig meldete der Bereich Gesundheit und Alter einen Zusatzbedarf an Büroflächen für die Spitexdienste an. Diese sind in den letzten Jahren aufgrund des erheblich gestiegenen Bedarfs nach den entsprechenden Dienstleistungen stark gewachsen und die Bürofläche an der Kirchgasse 23 (DLZ) reicht heute bei weitem nicht aus. In der Folge prüften der Bereich Gesundheit und Alter sowie die Abteilung Liegenschaften, ob die freiwerdenden Büroräumlichkeiten an der Dorfstrasse 56, geeignet sein könnten.

Der Vergleich mit dem Bedarfs-Raumprogramm und die zur Verfügung stehenden Parkplätze der Spitexdienste ergab ein positives Resultat. Dieses kann in der freiwerdenden Gesamtfläche untergebracht werden.

Bei der Begehung am 05. Mai 2022 wurden die notwendigen Massnahmen in Zusammenarbeit mit der Spitex definiert. Die Kosten wurden anhand der für den Wohnungsumbau erstellten Unternehmer-Offerten neu ermittelt und in der Investitionsplanung entsprechend abgebildet.

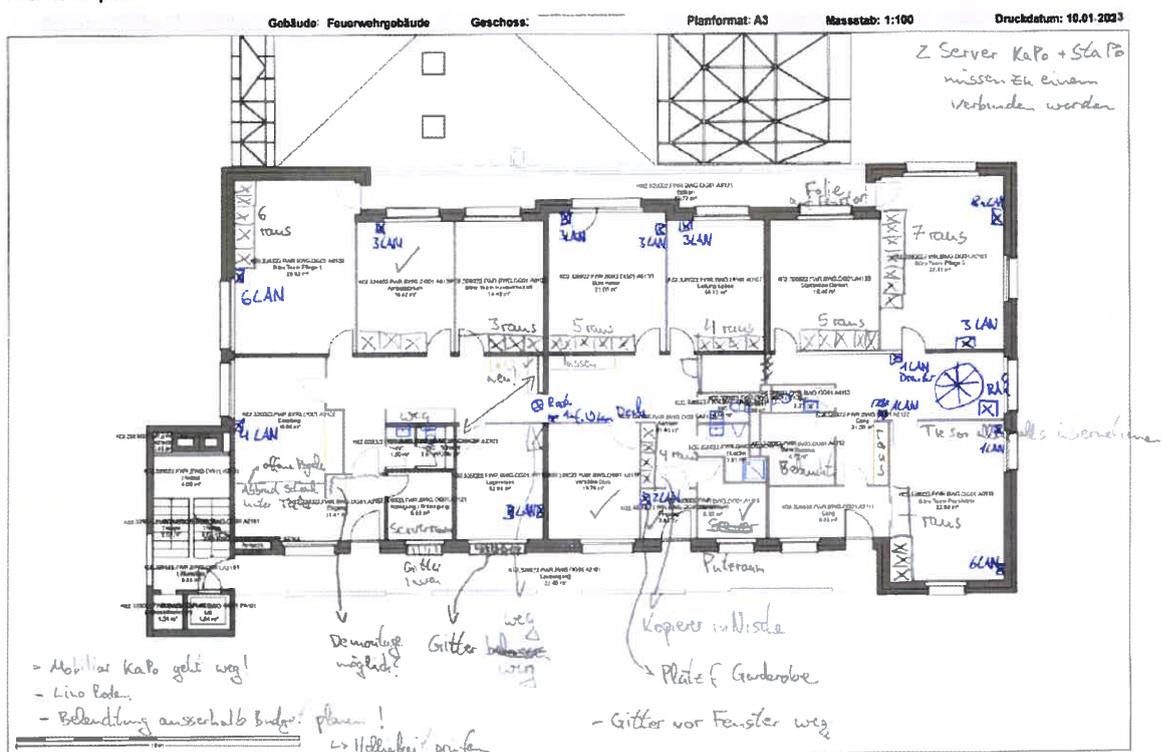
Zusammengefasst entstehen für die Spitex 12 Arbeitsplätze, 7 Nebenräume, Ambulatorium, 2 Sitzungszimmer und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die WC's werden belassen wie sie sind. Ebenso kann die interne Wendeltreppe weiterverwendet werden.

Erwägungen

Umbauarbeiten

Um den Umfang der notwendigen Arbeiten abschliessend nochmals genau zu definieren fand am 18. Januar 2023 eine Begehung der OE Liegenschaften mit der OE Spitex und dem Bereichsleiter G+A statt. Hierbei wurde genau festgelegt, welche Anforderungen und Wünsche seitens OE Spitex bestehen und welche Anpassungen nochmals geprüft werden sollen.

Architekturplan



Anpassungen an der Raumstruktur sind, abgesehen von dem neu zu erstellenden Durchbruch zwischen den Einheiten (Kantonspolizei und Stadtpolizei), keine vorgesehen. Um mehr Fläche zu generieren werden die nicht benötigten Einbauschränke abgebrochen und verschiedene Durchbrüche (wie z.B. Schalter Stadtpolizei und Sitzungszimmer) wieder geschlossen. Um die Räume optisch aufzuwerten, werden sämtliche Bodenbeläge ersetzt und die Wände neu gestrichen. Zusätzlich werden je 1 Tee- und kleine Küche benötigt.

Die Anpassungen der Elektroinstallationen stellen den grössten Kostenfaktor der Arbeiten dar. So sollte neben der Arbeitsplatzverkabelung, W_LAN-Ausstattung und kleineren Anpassungen der Leitungsführung auch der Ersatz der Beleuchtung geprüft werden. Die Kosten für eine neue Beleuchtung waren so in den Kosten nicht enthalten, weswegen diese in diesem Antrag noch gesondert behandelt werden.

Insbesondere wird in der Tiefgarage eine Ladeinfrastruktur für die neun E-Fahrzeuge benötigt. Diese wird durch die IBK bis 2023 mit Fr. 12'000 subventioniert.

Das Mobiliar der Stadtpolizei, welches am neuen Standort nicht weiterverwendet werden soll, wird verschoben und zur Wiederverwendung eingelagert. Zusätzliches Mobiliar ist nicht Gegenstand dieses Antrags und wird durch die OE Spitex eigenständig organisiert resp. beantragt.

Arbeitsvergaben

Die durch die Spitex und OE Liegenschaften obenstehenden Massnahmen wurden im Rahmen einer Unternehmer-Begehung am 01. Februar 2023 besprochen. Die Unternehmer, welche bereits in den Vorabklärungen einbezogen wurden, wurden daher auch zur Offertstellung eingeladen. Die beiliegenden Offerten der Arbeitsgattungen wurden vom jeweiligen Unternehmen ausgearbeitet und durch die OE Liegenschaften ausgewertet:

Huber Baugeschäft GmbH	BKP112 Abbrucharbeiten	Fr. 22'272.90
	BKP119 Baustelleninstallation	Fr. 3'001.95
	BKP211 Baumeisterarbeiten	Fr. 1'294.70
	<u>BKP271 Gipserarbeiten</u>	<u>Fr. 13'382.80</u>
	Total	Fr. 39'952.35
H. K. Schibli AG	Anpassung best. Installationen	Fr. 5'595.45
	<u>Anpassung best. Beleuchtung</u>	<u>Fr. 9'322.85</u>
	Total	Fr. 15'019.30
3S Schreiner Service AG	Küche 2. Obergeschoss	Fr. 21'523.95
	Teeküche 1. Obergeschoss	Fr. 6'983.50
	Allg. Schreinerarbeiten	Fr. 2'991.60
	<u>Innentüren aus Holz</u>	<u>Fr. 1'698.30</u>
	Total	Fr. 33'197.35
Bilgeri Möbel GmbH	BKP 281 Bodenbeläge	
	Bereich KaPo	Fr. 21'540.50
	Bereich StaPo 1.u. 2. OG	Fr. 18'487.05
	<u>Wendeltreppe</u>	<u>Fr. 1'484.65</u>
	Total	Fr. 41'512.20

Die Kosten der Bodenbeläge weichen von der beiliegenden Offerte leicht ab, da die Entfernung der Bodenbeläge bereits in der Offerte des Baumeisters enthalten ist. Daher wurden die Kosten beim Bodenleger entsprechend um den Betrag der Demontearbeiten reduziert.

Maler Fischer	BKP 285 Malerarbeiten	
	Bereich KaPo	Fr. 20'463.00
	Bereich StaPo 1. OG	Fr. 12'924.00
	<u>Bereich StaPo 2. OG</u>	<u>Fr. 12'924.00</u>
	Total	Fr. 46'311.00

Die Stadtpolizei Zürich erhält mit dem Umzug eine neue Möblierung, Die bestehenden Möbel sind noch sehr gut erhalten und sollen durch die Spitex an der Dorfstrasse 56 weiterverwendet werden. Da die Möbel aber bei einer Sanierung stören, müssen diese für den Zeitraum der Sanierung zwischengelagert werden. Firma Welti Furrer AG, welche auch mit den Umzugsarbeiten der Stadtpolizei betraut ist, soll die Einlagerung im Zeitaufwand durchführen.

Welti Furrer AG	BKP 901 Einlagerung Möblierung	
	Aufwand Abtransport	Fr. 2'471.00 (inkl. Lift und LSVA)
	Lagergebühren	Fr. 2.326.30
	<u>Aufwand Anlieferung</u>	<u>Fr. 2'471.00</u>
	Total	Fr. 7'268.30

Nebenarbeiten, wie z.B. Anpassungen der Eingangsschwelle, kleinere Anpassungen an Sanitärapparaten und Baureinigung sollen in Direktvergabe erfolgen und werden aufgrund der Auftragssumme nicht separat behandelt. Ebenso soll die Einrichtung des Medienzimmers durch die OE Informatik direkt erfolgen.

Die Arbeitsvergabe für die Ladeinfrastruktur E-Fahrzeuge musste aufgrund der derzeitigen Auslastung der Unternehmen bereits im Januar vorgenommen werden. So ist Firma Schibli AG mit GL-Beschluss 1-2023 vom 11. Januar 2023 mit den Arbeiten der Ladeinfrastruktur beauftragt worden. Nur so konnte sichergestellt werden, dass ausreichend Kapazitäten des Unternehmers zur Verfügung stehen und die Arbeiten zeitgerecht umgesetzt werden können.

Kostenvoranschlag $\pm 10\%$

Aufgrund der vorliegenden Offerten der Unternehmer und der zu behandelnden resp. bereits erfolgten Arbeitsvergaben kann die Kostensituation wie folgt dargestellt werden:

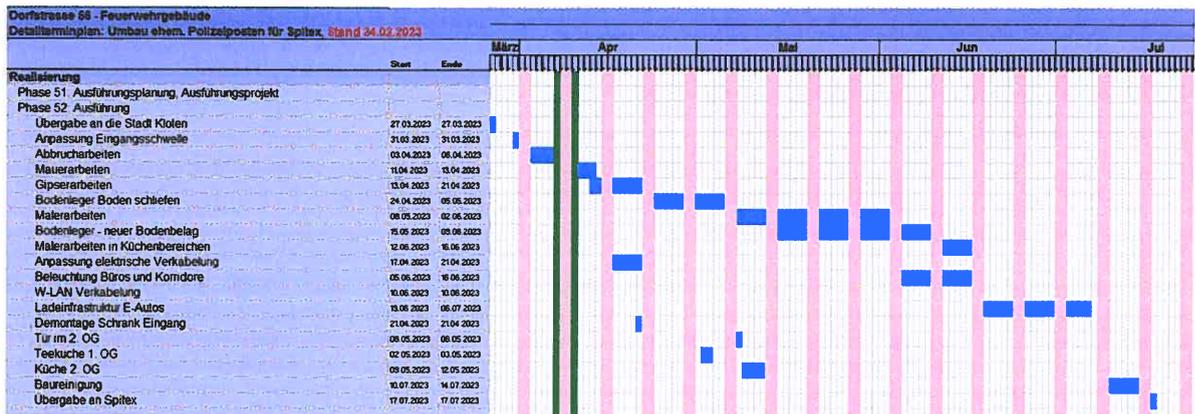
BKP 112	Abbrucharbeiten	Fr.	22'300	
BKP 211	Baumeisterarbeiten	Fr.	4'300	
BKP 230	Elektroinstallationen	Fr.	15'100	
	Ladeinfrastruktur E-Fahrzeuge	Fr.	41'000	(inkl. IBK-Subventionen)
	Infrastruktur Wlan	Fr.	5'400	
	Mediazimmer Spitex	Fr.	11'400	
BKP243	Lüftungen WC-Anlagen (Budget)	Fr.	1'000	
BKP 243	Anpassung Sanitärinstallation	Fr.	7'000	
BKP 259	Küchen	Fr.	28'600	
BKP 271	Gipserarbeiten	Fr.	13'400	
BKP 273	Schreinerarbeiten	Fr.	4'700	
BKP 281	Bodenbeläge	Fr.	41'800	
BKP283	Eingangsbereich behindertengerecht	Fr.	1'500	
BKP 285	Malerarbeiten	Fr.	46'400	
BKP287	Baureinigung (Kostenannahme)	Fr.	10'000	
BKP 901	Einlagerung bestehender Möbel (Richtpreis)	Fr.	7'300	
<u>BKP 5</u>	<u>Unvorhergesehenes u. Rundung</u>	Fr.	<u>11'800</u>	
Total	netto	Fr.	273'000	

Für den Betrieb notwendige Arbeiten wie Anpassungen an der bestehenden Beleuchtung und der Ausstattung des Media-Zimmers im 2. Obergeschoss konnten durch den Kredit gem. StR-Beschluss 166-2022 vom 12. Juli 2022 aufgefangen werden.

Termine

Umzug Stadtpolizei und Kantonspolizei	21.03.2023
Einlagerung bestehender Möbel	22.03.2023
Übergabe KAPO an Stadt Kloten	27.03.2023
Beginn der Umbauarbeiten	03.04.2023
Ladeinfrastruktur E-Autos	bis 06.07.2023
Übergabe an Spitex	17.07.2023

Parallel zum Umbau der neuen Spitex-Räumlichkeiten wird eine Leitungssanierung der Dorfstrasse 56 vorgenommen.



Beschluss:

1. Mit der Ausführung des Abbruchs und den Baumeisterarbeiten sowie den Gipserarbeiten in der Dorfstr. 56 wird die Firma Huber Baugeschäft GmbH, Birchwilerstrasse 24 in 8303 Bassersdorf, zu Fr. 39'952.35 inkl. MwSt. beauftragt.
2. Mit der Ausführung der Elektroarbeiten BKP23 in der Dorfstrasse 56 wird die Firma H.K. Schibli AG, Oberfeldstrasse 12c in 8302 Kloten, zu Fr. 15'019.30 inkl. MwSt. beauftragt.
3. Mit der Ausführung der Schreinerarbeiten BKP273 in der Dorfstrasse 56 wird die 3S Schreinerservice AG, Lindenstrasse 20 in 8302 Kloten, zu Fr. 33'197.35 inkl. MwSt. beauftragt.
4. Mit der Ausführung der Bodenbelagsarbeiten BKP281 in der Dorfstrasse 56 wird die Firma Bilgeri Möbel AG, Dorfstrasse 34 in 8302 Kloten, zu Fr. 41'512.20 inkl. MwSt. beauftragt.
5. Mit der Ausführung der Malerarbeiten BKP285 in der Dorfstrasse 56 wird die Firma Peter & Geri Fischer Malergeschäft, Lochhackerstrasse 5 in 8302 Kloten, zu Fr. 46'311.00 inkl. MwSt. beauftragt.
6. Mit der Ausführung der Möbeleinlagerung wird die Firma Welti-Furrer AG, Biologiestrasse 13 in 8157 Dielsdorf, zu Fr. 7'268.30 inkl. MwSt. beauftragt.
7. Die OE Liegenschaften wird beauftragt die entsprechenden Verträge auszuarbeiten und abzuschliessen.

Mitteilungen an:

- Bereichsleiter Gesundheit + Alter
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Leiter Liegenschaften
- Leiter Spitex
- Projektleiter Hochbau Liegenschaften

Für Rückfragen ist zuständig: Mirco Winkenbach, Projektleiter Hochbau Liegenschaften, 044-815 12 68

STADTRAT KLOTEN

René Huber
Präsident

Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 09. März 2023