



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

09. Juli 2024 · Beschluss 201-2024

6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

IDG-Status: öffentlich

Dorfstrasse 56+58; Dorfstrasse 56 (ehem. Polizeiposten); Umbau für Spitex; Genehmigung der Bauabrechnung

Sachverhalt

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 Liegenschaft befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Anfangs 2022 teilte der Sozialdienst mit, dass der Bedarf für Räume des begleiteten Wohnens nicht mehr bestehe. 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) reichte bei weitem nicht mehr aus. Der Vergleich mit dem Bedarfs-Raumprogramm und die zur Verfügung stehenden Parkplätze der Spitexdienste ergab ein positives Resultat.

Mit Stadtrat-Beschluss 166-2022 vom 12. Juli 2022 wurde das Projekt "Räumlichkeiten Spitexdienste Dorfstrasse 56" genehmigt und ein Kredit in der Höhe von Fr. 273'000.00 in Sinne der GO Art. 29 Ziff. 1 lit e für die Umbauarbeiten gesprochen.

Zusammenstellung Kreditantrag

BKP 112	Abbrucharbeiten	Fr.	26'000
BKP 211	Baumeisterarbeiten	Fr.	12'000
BKP 230	Elektroinstallationen	Fr.	15'000
	Ladeinfrastruktur E-Fahrzeuge	Fr.	47'000
	Subvention IBK	- Fr.	12'000
	Infrastruktur Wlan	Fr.	15'000
BKP 243	Anpassung Sanitärinstallation	Fr.	7'000
BKP 259	Küchen	Fr.	26'000
BKP 271	Gipserarbeiten	Fr.	36'000
BKP 281	Bodenbeläge	Fr.	34'000
BKP 285	Malerarbeiten	Fr.	47'000
BKP 5	Reserve, Unvorhergesehenes	Fr.	20'000
Total	netto	Fr.	273'000

Die Arbeiten wurden umgehend nach Auszug der Kantons- und Stadtpolizei begonnen und konnten trotz einzelner Widrigkeiten termingerecht übergeben werden.

Erwägungen

Die Umbauarbeiten gestalteten sich insgesamt umfangreicher und aufwendiger als zum Zeitpunkt der Kreditsprechung angenommen. So stellte sich heraus, dass Teilbereiche im Bodenbelag mit asbesthaltigem Kleber fixiert wurden und mehrere Bodenbeläge übereinander aufwiesen.

Der Rückbau war somit weit umfangreicher. Neben der zusätzlichen Asbestsanierung mussten zusätzliche Arbeiten an Wänden und Decken ausgeführt werden. Die Tapeten hatten teilweise keine Haftung mehr und resp. waren hinter den Einbauschränken nicht vorhanden. Dort musste ergänzender Abrieb aufgetragen und gestrichen werden. Weiter wurden diverse Anforderungen seitens Betrieb erst im Laufe des Projektes offensichtlich und in das Projekt integriert.

Die Räumlichkeiten wurden am 17. Juli 2023 an die Spitex-Dienste der Stadt Kloten übergeben. Das Projekt soll nun mit dem Erstellen der Bauabrechnung abgeschlossen werden. Letztere stellt sich wie folgt dar:

Bauabrechnung:

Beschluss StR 166-2022	vom 12. Juli 2022	Fr.	273'000.00	
Gesamtkredit		Fr.	273'000.00	100.00 %
Baukosten gem. Bauabrechnung Abacus		Fr.	321'319.85	117.70 %
Mehrkosten ohne Indexkorrektur		Fr.	48'319.85	+17.70 %

Begründung Mehr- und Minderkosten:

BKP 211 Baumeisterarbeiten + Fr. 7'943.00

Im Zuge der Abbrucharbeiten wurden asbesthaltige Kleberückstände festgestellt, welche zwingend fachgerecht entfernt werden mussten. Die Asbestsanierung verursachte entsprechende Mehrkosten

BKP 23 Elektroanlagen + Fr. 15'380.05

Die Verkabelung der Arbeitsplätze musste an die neue Nutzung angepasst werden. Aufgrund der zwei Rack-Stationen, waren die Anpassungen aufwendiger als geplant (Fr. 6'656.35). Weiter konnten diverse Deckenlampen nicht weiterverwendet werden und mussten ersetzt werden (Fr. 8'723.70).

BKP 239 Ladestationen + Fr. 6'642.25

Der Stellplatz für die E-Bikes der Spitex-Dienste wurde aufgrund bestehender Platzprobleme in der Tiefgarage eingerichtet. Die elektrische Erschliessung der Velo-Ladestationen und Fahrradständer war in den ursprünglichen Kosten nicht eingeplant, ist aber für den Betrieb zwingend notwendig.

BKP 271 Gipserarbeiten - Fr. 26'775.65

Verputz- und Ausbesserungsarbeiten waren weniger aufwendig als ursprünglich geplant. Daher konnte ein Grossteil der Ausbesserungsarbeiten durch den Maler erfolgen und es ergibt sich eine Verschiebung eines Teils der Kosten in BKP285.

BKP 273 Schreinerarbeiten + Fr. 8'342.05

Diverse Sturz- und Simsbretter waren lose und mussten instand gestellt werden. Weiter wurden für den Betrieb bestehende Einbauschränke angepasst, damit diese der neuen Nutzung entsprechen.

BKP 281 Bodenbeläge + Fr. 14'000.00

Nach erfolgter Asbestsanierung musste der Boden neu gespachtelt werden. Zusätzlich waren in einigen Teilbereichen mehrere Bodenbeläge aufeinander verlegt. Der fachgerechte Abbruch der Bodenbeläge und der anschliessende Ausgleich des Unterlagsbodens ergaben entsprechende Mehrkosten.

BKP 285 Innere Oberflächenbehandlung**+ Fr. 9'576.35**

Die geplanten Gipserarbeiten wurden nicht benötigt und die Ausbesserungen konnten durch den Maler erfolgen. Daher ergibt sich eine Kostenverschiebung aus BKP271.

BKP 287 Baureinigung**+ Fr. 6'660.15**

Die Ausführung des Gesamtumbaus wurden optimiert und so die Bauzeit verringert. Dadurch waren Reinigungsarbeiten sowohl vor der Einrichtung der Zimmer als auch nach Einrichtung der Büros notwendig.

BKP 901 Umzugsarbeiten**+ Fr. 10'705.80**

Beim Auszug der Polizei sind die bestehenden Möbel zurückgeblieben. Der Grossteil konnte weiterverwendet, ein Rest von rund 530 kg hingegen musste entsorgt werden. Für die Dauer der Sanierungsarbeiten (4 Monate) mussten die verbleibenden Möbel extern eingelagert werden. Dadurch mussten weniger Möbel neu angeschafft werden. Die Beschaffung neuer Möbel war nicht Bestandteil dieses Projekts und hätte höhere Kosten verursacht.

Der Zusatzaufwand der BKP211 und BKP281 (rund Fr. 21'943.00) resultieren aus der zwingend notwendigen Asbestsanierung, der Zusatzaufwand BKP23 (rund Fr. 15'380.00) aus der notwendigen Anpassung der Arbeitsplatzverkabelung. Die Kosten aus den drei BKP-Positionen sind daher als gebundene Kosten zu betrachten.

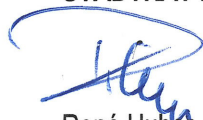
Beschluss:

1. Der Stadtrat stimmt der Bauabrechnung mit Baukosten von Fr. 321'319.85 inkl. MwSt. für das Projekt "Dorfstrasse 56 (ehem. Polizeiposten) - Umbau Spitex", Konto 340.5030.032, zu und genehmigt diese.
2. Von den Mehrkosten im Betrag von Fr. 48'319.805 inkl. MwSt. wird Kenntnis genommen.

Mitteilungen an:

- Stadtrat gem. Vregl
- Bereichsleiter F+L
- Bereichsleiter G+A
- Leiter Finanzen
- Leiter Liegenschaften
- Projektleiter Liegenschaften MWi

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

STADTRAT KLOTEN

René Hubel
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 10. Juli 2024