

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. Oktober 2012

1033. Werkhof Glattbrugg (Gebäudeumbau und -sanierung)

A. Ausgangslage

In den 70er-Jahren erstellte der Kanton Zürich eine Reihe von Werkhofensembles, bestehend aus Dienstgebäude, Werkstattgebäude und Einstellhalle (EH), die – ganz dem damaligen Zeitgeist entsprechend – aus Betonfertigteilen zusammengefügt wurden. Der Werkhof Glattbrugg ist eines dieser Ensembles.

Das Dienstgebäude des Werkhofs Glattbrugg genügt den heutigen betrieblichen und energetischen Anforderungen nicht mehr. Das selektiv durchgeführte Planerauswahlverfahren sollte aufzeigen, wie vorfabrizierte Systembauten optimiert und deren Gebäudehüllen energetisch saniert werden können, ohne ihren charakteristischen Ausdruck zu opfern. Gleichzeitig soll auch das Innenleben des bestehenden Dienstgebäudes den heutigen Nutzungsanforderungen angepasst werden.

Das Werkstattgebäude und die Einstellhalle sollen mit kleineren baulichen Massnahmen betrieblich optimiert sowie deren Aussenhüllen instand gesetzt werden.

B. Projektbeschreibung

Obwohl das Dienstgebäude nicht denkmalgeschützt ist, soll der Ausdruck des Hauses, der im Wesentlichen auf der Ablesbarkeit von Raster und Füllelementen gründet, trotz energetischer und schalltechnischer Optimierung der Fassade erhalten und in Bezug auf die Materialität weitergedacht werden.

Die Stützen- und Deckenverkleidung aus Beton, die das Bild der heutigen Fassade prägen, bleiben bestehen. Die «Füllungen» zwischen diesem Raster werden abgebrochen und durch einen neuen Aufbau mit verputzter Wärmedämmung ersetzt.

Das Gebäude erhält einen neuen Haupteingang an der Westfassade und soll bis auf die Skelettstruktur entrümpelt und die gesamte innerräumliche Aufteilung soll neu organisiert werden. Die Dienstwohnung wird aufgehoben.

Beide Obergeschosse werden bis auf den Treppenhaukern und die Tragstruktur zurückgebaut. Die Büroräume werden durch ein Trennwandsystem eingeteilt, beruhend auf einzelnen Elementen, die eine grosse Flexibilität zulassen.

Das Dienstgebäude erhält einen neuen Erdgasanschluss und eine neue Gasheizung. Die Heizungsanlage wird so geplant, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt mit einer Erdsonden-Wärmepumpe ergänzt werden kann. Die Garderoben, die Sanitärbereiche, sämtliche innenliegenden Räume und der Aufenthaltsraum werden mechanisch gelüftet. Alle sanitären Leitungen werden ausgetauscht. Die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt Warmwasser mittels einer Solaranlage zu erzeugen, wird vorbereitet. Die Elektro-Hauptverteilanlage wird teilweise ersetzt.

Im Werkstattgebäude werden die bestehenden Stahlstrukturen mit Füllelementen aus Beton vollständig saniert. Die Stahlteile werden von Rost befreit und erhalten einen neuen Anstrich als Korrosionsschutz. Alle Fenster werden instand gesetzt und defekte Teile ausgetauscht. Alle Falttore werden durch Metall-Hubtore ersetzt. Das Flachdach wird bis auf die Dichtungsbahnen zurückgebaut, undichte Stellen repariert und durch einen neuen Aufbau mit Extensivbegrünung ersetzt. Im Innern wird die Malerei aufgehoben. Alle Wände und Decken werden neu gestrichen. Die Arbeitsplätze in der Werkstatt müssen auf mindestens 16°C beheizt werden können. Die Heizkörper werden mit Thermostatventilen ausgerüstet.

In der Einstellhalle werden die bestehenden Stahlstrukturen mit Füllelementen aus Beton vollständig saniert. Die Stahlteile werden von Rost befreit und erhalten einen neuen Anstrich als Korrosionsschutz. Undichte Stellen im Dach werden repariert. Der heute überdeckte Aussenraum wird durch das Schliessen mit Metalltoren zur Halle. Ein neuer Zwischenboden wird eingezogen. Im neu geschlossenen Teil werden zwei neue Luftheizapparate installiert, um – wie in der Halle – Frostsicherheit zu gewährleisten. Im Bereich des neuen Zwischenbodens müssen die Elektroinstallationen ergänzt werden. Die neuen Tore werden elektrisch betrieben. Dies bedingt Kabelkanäle sowie einen Ersatz der Sicherungsverteilung.

Im Fassadenanschlussbereich rund um das Dienstgebäude werden die bestehenden Kiesrabatten durch Asphaltbelag ersetzt. Es werden zehn neue Parkplätze erstellt. Die heutige Aussentreppe zum Untergeschoss ins Dienstgebäude wird abgebrochen, da sie nicht mehr benötigt wird. Im Bereich von Grabarbeiten werden die Beläge wiederhergestellt und schadhafte Stellen repariert.

C. Finanzierung

Der Kostenvoranschlag des Hochbauamtes für das Bauprojekt beträgt Fr. 7 000 000 (Kostenstand 6. Juli 2012). Er gliedert sich wie folgt:

Tabelle 1: Baukostenplan

Baukostenplan (BKP)	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	569 300
2	Gebäude	5 207 400
4	Umgebung	44 800
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	192 000
6	Reserve	621 700
9	Ausstattung	364 800
1–9	Total Anlagekosten	7 000 000

Die Anlagekosten von insgesamt Fr. 7 000 000 enthalten den umfassenden Umbau und die Sanierung des Werkhofes, um diesen den heutigen Nutzeranforderungen und dem Stand der Technik anzupassen. Die Fassade des Dienstgebäudes wird energetisch und schallschutzmässig saniert. Im Gebäudeinnern bleibt der Stützraster bestehen, alle Räume werden neu angeordnet. Sämtlicher Innenausbau wird erneuert. Beim Werkstattgebäude und der Einstellhalle werden die Fassaden saniert und die Dächer repariert. Im Inneren werden leichte Anpassungen an die heutigen Nutzerbedürfnisse vorgenommen. Die Umgebung wird neben der Erstellung neuer Parkplätze geringfügig angepasst.

Für die Verwirklichung des Vorhabens ist eine gemäss § 37 Abs. 2 lit. b und lit. d CRG gebundene Ausgabe von Fr. 7 000 000 zulasten der Investitionsrechnung, Konto 8400.50410 00000, Hochbauten (Objekt Nr. 84H-10033) zu bewilligen. Die Projektierungskosten von Fr. 450 000 gemäss Verfügung der Baudirektion vom 18. März 2011 sind in den gesamten Anlagekosten enthalten. Diese Verfügung ist bezüglich der Ausgabenbewilligung aufzuheben. Es fallen keine betrieblichen und personellen Folgeaufwendungen an.

Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung der Baudirektion und geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8400, Tiefbauamt. Das Vorhaben ist im Entwurf zum Budget 2013 und im KEF 2013–2016 eingestellt (Planjahre 2014 und 2015).

Tabelle 2: Investitionen

Jahre	2013	2014	2015
Investitionskosten in Franken	1 680 000	4 150 000	1 170 000

Tabelle 3: Bau- und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil Fr.	Anteil in %	Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (Fr.)		
				Abschreibung	Kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	1 647 054	23,5%	80	20 600	20 600	41 200
Hochbauten Rohbau 2	1 287 362	18,4%	40	32 200	16 100	48 300
Hochbauten Ausbau	1 509 097	21,6%	30	50 300	18 900	69 200
Hochbauten Installationen	2 145 001	30,6%	30	71 500	26 800	98 300
Mobile Ausstattung	411 486	5,9%	10	41 100	5 200	46 300
Total	7 000 000	100,0%		215 700	87 600	303 300

Die Kapitalfolgekosten setzen sich zusammen aus den nutzungsdauergewichteten, kalkulatorischen Abschreibungskosten und den kalkulatorischen Zinskosten von 2,5% jährlich auf dem hälftig gebundenen Kapital. Die durchschnittlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich somit auf insgesamt Fr. 303 300 pro Jahr.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für den Umbau und die Sanierung des Werkhofs Glattbrugg wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 7 000 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8400, Tiefbauamt, bewilligt.

II. Diese Ausgabenbewilligung wird nach Massgabe des Schweizerischen Baupreisindex gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:

$$\text{Bewilligte Ausgabe} \times \text{Zielindex} \div \text{Startindex (Stand 6. Juli 2012)}$$

III. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Volkswirtschaftsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der stv. Staatsschreiber:

Hösli