An die Delegiertenversammlung vom 29. August 2016 betreffend

Sanierung HPS – Information zu den Kostenfolgen

Ausgangslage

Die Schulanlage wurde 1978 vom Architekturbüro Tanner und Lötscher erstellt.
Sie ist grundsätzlich dem Alter entsprechend in einem guten Zustand. Der Bau wurde solide gebaut und gemäss dem "Stand der damaligen Technik" erstellt. Soweit ersichtlich sind Statik und Baugrund stabil. Jedoch hat die Dacheindeckung (Dachschiefer Eternit) seine Lebensdauer erreicht und muss ersetzt werden.

Vor allem die Gebäudehülle (Dach / Fenster / Fassade / Kellerdecke) soll nun energetisch saniert werden. In der Grobanalyse „GEAK Plus" wurde bereits ansatzweise ermittelt, welche Massnahmen zu einem effizienteren Energiehaushalt führen könnten. Der Beratungsbericht GEAK Plus vom 06.12.2014 bewertet die Gebäudehülle mit der schlechtesten Energieklasse G. **Die Gebäudehülle weist einen sehr schlechten bis miserablen Wärmeschutz auf. Sie überschreitet die Anforderungen an Neubauten um mehr als das 3-fache.**

Weitere nötige innere Umbauten oder Oberflächenauffrischungen sind in der untenstehenden Auflistung nicht berücksichtigt.

Grundlagen für die geplante Sanierung:
- Baupläne aus dem Jahr 1976, 1:100, 1:50, 1:20
- Aufstellung Unterhalt/Renovationen, Architekturbüro Schöni, vom 22. Mai 2008
- Raumbedarfsnachweis, mgh architekten, vom 26. November 2013
- Vorprojekt Heizung (Sommerbetrieb)/Lüftung, Ingenieurbüro Derrer, vom 26. Juni 2014
- Gebäudeenergieausweis GEAK, Bau und Energie Ch. Herrmann, vom 1. Dezember 2014
- Bericht GEAK Plus, christian. herrmann. bau. energie. umwelttechnik, vom 6. Dezember 2014
- Studie Erweiterung, mgh architekten, November 2014
- Projekt Küche, mgh architekten, Dezember 2014
- Bericht der periodischen feuerpolizeilichen Kontrollen, Kommunale Feuerpolizei, April 2015
- Schadstoffgutachten, Firma Ecosens, vom 6. Januar 2016
- Begehung mit Dachdecker, Firma Heinz Günthardt AG/ mgh architekten, Februar 2016
- Wärmebildaufnahmen, christian. herrmann. bau. energie. umwelttechnik., Februar 2016
- Diverse Begehungen, mgh architekten/ Hauswart P. Brunner

Gebäudeanalyse:
Chronologische Bauentwicklung
Erwähnt sind nur die wesentlichen bekannten Punkte:
- 1978 Inbetriebnahme der Schulanlage
- 1998 Einbau Schulsekretariat in best. Doppelgarage
- 2009 Erweiterung Schulküche
- 2012 Einbau Oberlicht Speisesaal und Wärmedämmung des Daches in diesem Bereich
- 2013 Kühlzelleneinbau für die Betriebsküche
- 2013 Sanierung Lift
- 2014 Erstellung neuer Parkplätze am Schulweg
- 2015 Sanierung Lehrerzimmer

Weitere Umsetzungen (ohne bekanntes Baujahr):
- Einbau von Therapieräumen im UG
- Fensterersatz Gauben Südtrakt

Grobkostenschätzung Sanierungskosten

• Energetische Sanierung Dach/Fenster	CHF 2'200'000
• Energetische Sanierung Fassade	CHF 470'000
• Energetische Sanierung Kellerdecke	CHF 40'000
• Ersatz von allen best. Lüftungsanlagen, Heizungsanpassungen	CHF 400'000
• Verbesserung baulicher Brandschutz (abhängig von Eingriffstiefe)	CHF 150'000
• **Total Baukosten**	**CHF 3'260'000**
• Projektierungskredit	CHF 230`000

- Allfällige Subventionsbeiträge sind nicht berücksichtigt

Kostenannahme und Etappierung

2017

• Projektierungskredit	CHF 230`000
• Sanierung Haustechnik	CHF 400`000
• Energetische Sanierung Kellerdecke	CHF 40`000
• Verbesserung baulicher Brandschutz	CHF 60`000

2018

• Sanierung Dach / Fenster	CHF 2`200`000
• Sanierung Fassade	CHF 470`000
• Verbesserung baulicher Brandschutz	CHF 90`000

Gesetzliche Bestimmung

1. Die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (Gemeindegesetz [GG] LS131.1)
§ 121 GG: Gebundene Ausgaben
3. Anwendungsbeispiel
Betreffend Ausgaben für die Instandstellung, Erneuerung oder den Umbau eines Gebäudes hält das Bundesgericht in BGE 113 Ia 390 fest, dass die Ausgaben, die zur reinen Substanzerhaltung der Gebäude notwendig sind, zu den gebundenen Ausgaben gezählt werden können. Der laufende Unterhalt und auch die Reparatur von Gebäuden und Anlagen, soweit damit die bestimmungsgemässe Benützung 2 und die Werterhaltung sichergestellt wird, gilt ohne weiteres als gebunden (Thalmann, a.a.O., § 121 N. 4.2.1).

Antwort Gemeindeamt, Lic. iur. Corinne Schärer
betreffend gebundene Ausgaben:

Gerne bestätige ich Ihnen meine Auskunft von heute:

1. Soweit es sich bei der Renovation des Schulhauses um eine Ersatzbeschaffung handelt und der bestehende Standard nicht wesentlich verändert wird,
2. Der Beschluss des Vorstands über die gebundenen Ausgaben ist im amtlichen Publikationsorgan zu veröffentlichen, sofern die Ausgaben die Finanzbefugnisse des Vorstandes überschritten werden (Ermöglichung des Rekurses an den Bezirksrat).

Humlikon, 12. Juli 2016

Zweckverband der Schulgemeinden im Bezirk Andelfingen

Die Präsidentin: Die Aktuarin:

Brigitte Sauvain Karin Walt