

Gemeindeversammlung vom 17. März 2026

SANIERUNG DES FAMILIEN- ZENTRUMS – VERPFLICHTUNGS- KREDIT FR. 528'000.00

Beleuchtender Bericht

Antrag

Der Gemeinderat Schwerzenbach beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt zu beschliessen:

1. Der Verpflichtungskredit für die Sanierung des Familienzentrums in der Höhe von Fr. 528'000.00 inkl. MWST wird genehmigt.
2. Die Immobilienverantwortliche wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

DIE VORLAGE IN KÜRZE

Im Jahr 2007 wurde an der Schulstrasse 3 das Familienzentrum erstellt und in Betrieb genommen. Im Jahr 2016 tauchten erstmals Feuchtigkeitsprobleme beim Familienzentrum auf, die dann mit verschiedenen betrieblichen Lösungen zu beheben versucht wurden. Es drang trotzdem immer wieder Wasser von aussen nach innen.

Der Gemeinderat hat daraufhin eine Analyse des Bauzustandes in Auftrag gegeben. Im abschliessenden Bericht der Zustandsanalyse wurde aufgezeigt, dass die Sanierungsschwerpunkte beim Flachdach, den Fenstern sowie bei der Wärmeerzeugung liegen. Des Weiteren wurde auch festgehalten, dass das Grundstück bereits als ausgenutzt gilt. Die maximal mögliche Baumasse wurde durch die Mehrfamilienhäuser belegt. Das Familienzentrum kann deshalb nicht aufgestockt werden, d.h. eine Erweiterung vor Ort ist nicht möglich. Das Familienzentrum an der Schulstrasse sei somit zu sanieren.

Eine Begehung im Oktober 2024 hat nochmals aufgezeigt, dass der Fokus auf das Dach und die Fensteranschlüsse an der Nordseite gelegt werden muss. Beim Dach konnte der Flachdachspezialist verschiedene Konstruktionsfehler feststellen, unter anderem auch, dass es nicht gemäss den erhaltenen Detailplänen ausgeführt wurde. Die Fenster sind im Schwellenbereich nicht normgerecht und das Aussengefälle läuft in Richtung Gebäude. Bei einer Sanierung des Daches soll auch gleich eine Photovoltaikanlage installiert werden.

Mit Beschluss Nr. 195 vom 2. Dezember 2024 hat der Gemeinderat den Kredit für die Erarbeitung des Bauprojektes inkl. der Ausschreibung zur Sanierung des Familienzentrums bewilligt und die PJ Positor AG mit der Projektierung beauftragt.

Für die Sanierung des Familienzentrums wird der Gemeindeversammlung beantragt, den Kredit in der Höhe von Fr. 528'000.00 zu genehmigen.

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Der Kaufvertrag für ein neues Familienzentrum an der Schulstrasse 3 wurde am 31. März 2006 unterzeichnet. Im Vertrag steht, dass die Bauausführung in einer guten, aber möglichst unterhaltsarmen Bauqualität erfolgen soll. Die Baute werde so dimensioniert, dass eine spätere Aufstockung in Leichtbauweise möglich sei. Die Bauqualität richte sich nach den gesetzlichen Anforderungen, wie auch nach den einschlägigen SIA-Normen. Das Gebäude wurde am 1. Juli 2007 übernommen.

Das Familienzentrum befindet sich an zentraler Lage in direkter Nähe zum Bahnhof von Schwerzenbach. Es ist Bestandteil des Konzepts der familienergänzenden Betreuung unter der Leitung der Primarschule Schwerzenbach. Das eingeschossige Gebäude steht teilweise auf einer Tiefgarage. Die Aussenanlage umfasst fünf Parkplätze für Personal und Besucher sowie einen Spielplatz. Die Umgebung ist teilweise begrünt, allerdings mehrheitlich bekiest. Die Konstruktion besteht aus einer Massivbauweise mit verputzter Aussenwärmedämmung. Beheizt wird das Gebäude mit einer Gasheizung und die Wärmeverteilung findet über eine Bodenheizung statt.

Sanierungsbedarf der Liegenschaft

Das Familienzentrum wurde seit dem Erstellungsjahr 2007 nicht saniert. Im Jahr 2016 tauchten erstmals Feuchtigkeitsprobleme beim Familienzentrum auf, die dann mit verschiedenen betrieblichen Lösungen zu beheben versucht wurden. Es drang trotzdem immer wieder Wasser von aussen nach innen.

Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie

Dem ursprünglichen Verkaufsargument, dass Gebäude sei statisch so konstruiert, dass es um ein Geschoss aufgestockt werden kann, steht man heute kritisch gegenüber. Die Firma Basler und Hofmann AG hat im Herbst 2023 den Auftrag erhalten, eine Projektdefinition mit Machbarkeitsstudie durchzuführen. Im abschliessenden Bericht der Machbarkeitsstudie wurde unter anderem folgendes festgehalten:

- Das Grundstück gilt als ausgenutzt. Die maximal mögliche Baumasse wurde durch die Mehrfamilienhäuser belegt. Das Kita-Familienzentrum kann deshalb nicht aufgestockt werden, d.h. eine Erweiterung vor Ort ist nicht möglich.
- Das Familienzentrum an der Schulstrasse 3 ist zu sanieren.

Des Weiteren wurden im Bericht der Zustandsanalyse (Analyse der Bausubstanz) folgende Sanierungsschwerpunkte festgehalten:

- Flachdach
- Fenster Innenausbau (Instandstellung Oberflächen, Schimmelbefall EG)
- Wärmeerzeugung (langfristig)

Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass das Gebäude in seinen Dimensionen nicht verändert werden kann. Sie zeigt auch auf, dass der bauliche Zustand mittelfristig Sanierungsmassnahmen erfordert. Die Feuchtigkeitsproblematik ist für die Nutzer seit langem unbefriedigend. Um die Lebensdauer des Gebäudes zu erhalten, sollten die entsprechenden Massnahmen möglichst bald in Angriff genommen werden.

Projektierung

Im Oktober 2024 konnte eine Begehung mit der Firma PJ Positor AG (Baurealisationen, Baubegleitung und Gebäudediagnosen) aus Dübendorf durchgeführt werden. Die Begehung hat nochmals aufgezeigt, dass der Fokus auf das Dach und die Fensteranschlüsse an der Nordseite gelegt werden muss. Beim Dach konnte der Flachdachspezialist verschiedene Konstruktionsfehler feststellen, unter anderem

auch, dass es nicht gemäss den erhaltenen Detailplänen ausgeführt wurde. Die Fenster sind im Schwellenbereich nicht normgerecht und das Aussengefälle läuft in Richtung Gebäude. Bei einer Sanierung des Daches soll auch gleich eine Photovoltaikanlage erstellt werden.

Beim Familienzentrum steht ein unmittelbarer Sanierungsbedarf beim Dach und der Nordfassade an. Es tritt immer wieder Wasser in die Räumlichkeiten des Familienzentrums ein. Mit Beschluss Nr. 195 vom 2. Dezember 2024 hat der Gemeinderat den Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 35'000.00 inkl. MWST für die Sanierung des Familienzentrums bewilligt und die PJ Positor AG aus Dübendorf damit beauftragt.

Projektdefinition

Die Firma PJ Positor empfiehlt eine umfassende Sanierung der Gebäudeaussenhülle. Hauptsächlich überarbeitet werden muss die Dachkonstruktion und die gesamte Nordwestfassade. An der gesamten Fassadenfläche wird der Abrieb abgeschliffen und durch einen Dickschichtputz ersetzt. Die Fenster inkl. Storen an der Nordwestfassade werden komplett ersetzt. Im Sockelbereich derselben Fassade wird ein verstärktes Sockelelement montiert.

Am Hauptdach wird die fehlende Dampfbremse ergänzt und defekte Dämmplatten ausgewechselt. Eine zweite Wärmedämmung wird aufgebracht. Auf der ganzen Fläche wird zudem eine neue Abdichtungsfolie angebracht, neue Dachwassereinläufe versetzt, Notüberläufe und eine Absturzsicherung erstellt sowie ein neuer Gehbelag aus Zementplatten verlegt. Der neue Dachrandabschluss wird künftig, die Fassade schützend, etwas vorstehen. Im selben Zuge wird eine Photovoltaikanlage für den Eigengebrauch erstellt.

Beim Sitzplatz wird der Dachaufbau des Vordaches zurückgebaut und mit einer Dämmeinlage verbessert und wieder aufgebaut.

Investitionskosten

Die Kosten für das Projekt «Sanierung Familienzentrum» belaufen sich auf Fr. 528'000.00 inkl. MWST.

Aufwandposition	Total in Fr.
Vorbereitungsarbeiten	Fr. 15'000.00
Gebäude	Fr. 315'000.00
PV-Anlage, Planung und Installation	Fr. 47'000.00
Umgebung	Fr. 10'000.00
Baunebenkosten und Übergangskosten	Fr. 93'000.00
Total Baukosten inkl. MWST	Fr. 480'000.00
+/- 10 % Grobkostenschätzung	Fr. 48'000.00
Total Kreditantrag	Fr. 528'000.00

Folgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 der Gemeindeverordnung (VGG) den Mindeststandard fest.

Für die planmässigen Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis in Fr.	Total in Fr.
Hochbauten, Erneuerungsunterhaltsinvestitionen	20 Jahre	528'000.00	26'400.00
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			26'400.00

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 1 % auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet. Bei diesem Projekt werden keine personellen Folgekosten anfallen.

Sachaufwand (Hochbauten)	Fr. 5'280.00
Betriebliche Folgekosten (im ersten Betriebsjahr)	Fr. 5'280.00

Terminplan

Es sind folgende Meilensteine geplant:

- Submission/Arbeitsvergaben: nach rechtskräftiger Kreditbewilligung durch die Gemeindeversammlung vom 17.03.2026
- Baubeginn: Sommer 2026
- Abschluss der Bauarbeiten: Herbst 2026

Kreditantrag

Vorhaben	Sanierung Familienzentrum
Investitionskonto	5.5451.5040.00
Kreditbetrag	Fr. 528'000.00 inkl. MWST
Zuständigkeit	Gemeindeversammlung
Artikel Gemeindeordnung	Art. 16 Abs. 4
Ausgabe im Budget enthalten	Ja (Budget 2026)
Beanspruchung Kreditkompetenz	Fr. 0.00

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

1. Die Rechnungsprüfungskommission hat den Verpflichtungskredit von Fr. 528'000.00 inkl. MWST für die Sanierung des Familienzentrums geprüft und genehmigt.
2. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Verpflichtungskredit von Fr. 528'000.00 inkl. MWST für die Sanierung des Familienzentrums zu genehmigen.