

Rössligasse 32 - Ersatz der Fenster

Kurzfassung:

Die Fenster der 1972 erbauten Mehrzweck-Liegenschaft an der Rössligasse 32 müssen ersetzt werden. Nach 40 Jahren ist ihre normale Lebensdauer erreicht bzw. bereits überschritten, eine Sanierung ist nicht mehr angebracht. Moderne, energieeffiziente Fenster führen zu einer markanten Reduktion des Heizenergiebedarfs und sorgen für ein behaglicheres Raumklima. Für das Bauvorhaben beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Investitionskredit von Fr. 278'500.-.

Politikbereich: Finanzen und Steuern

Auskünfte erteilen: Christoph Bürgenmeier
Gemeinderat
Telefon: 079 311 59 20

Reto Hammer
Leiter Abteilung Finanzen
Telefon: 061 646 82 27

Tobias Betschart
Abteilung Hochbau und Planung
Telefon: 061 646 82 50

Dezember 2011



1. Ausgangslage

Für das 1972 erbaute Mehrzweckgebäude an der Rössligasse 32 müssen nach 40 Jahren die bestehenden Holzfenster ersetzt werden. Die Unterhaltsarbeiten werden gemäss Unterhaltsplan der Liegenschaft Rössligasse 32 zeitgerecht vorgenommen. Bis auf die Isolationen der Keller- und Estrichdecken (vor ca. 24 Jahren) wurde in dieser Liegenschaft noch keine energetische Investition getätigt.

Die alten Fenster entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Energetisch können die alten Konstruktionen im Vergleich zu heutigen Standards bei Wärmedämmung und Dichtigkeit nicht mehr genügen. Die Folge davon ist ein hoher Energieverlust, welcher durch zusätzliches Heizen kompensiert werden muss. Zudem nimmt der Unterhaltsaufwand der alten Holzrahmen stetig zu, was sich an den steigenden Reparaturkosten zeigt. Alte, undichte Fenster zu renovieren bzw. deren Scheiben durch eine bessere Verglasung zu ersetzen, lohnt sich nicht mehr. Sowohl ökologisch als auch ökonomisch ist es angebracht, die alten Fenster durch moderne, energieeffiziente Fenster zu ersetzen, um einerseits Energie und Heizkosten zu sparen und andererseits den Wohnkomfort steigern zu können. Aufgrund dieser Tatsachen ist ein Fensterersatz zum heutigen Zeitpunkt angebracht.

Ebenfalls zunehmend reparaturanfällig sind die Rafflamellenstoren und Rollläden. Aufgrund ihrer jahrelangen Beanspruchung durch Bedienung und Witterungseinflüsse zeigen sich heute Verschleiss- bzw. Abnutzungserscheinungen sowohl an Getriebe als auch an den Lammellen- und Storenprofilen. Wie die Fenster haben auch die Storen ihre gebräuchliche Lebensdauer bereits überschritten. Ein Teilersatz gewisser Komponenten im Sinne einer Generalüberholung würde sich in der heutigen Zeit nicht mehr lohnen. Da die Storen aufgrund der Fenstererneuerung ohnehin demontiert und anschliessend wieder montiert werden müssen, macht es Sinn, die Storen im Zuge der Fenstererneuerung gleich mit zu ersetzen.

Im Gegensatz zu den Storen besteht bei den Fensterläden kein besonderer Handlungsbedarf. Die Läden wurden über die Jahre hinweg regelmässig gestrichen und sind daher weitgehend intakt. Augenfällige Schäden am Laden selbst oder an der Aufhängung sind nicht erkennbar.

2. Projekt

Die heutigen Holzfenster mit veralteter Isolierverglasung werden durch Fenster mit einer Rahmenkonstruktion aus Holz/Metall und einer 3-fach Isolierverglasung nach Minergie-Standard ersetzt. Während die alte Isolierverglasung einen ungefähren Glasdämmwert (U-Wert) von ca. 3.0 W/m^2 aufweist, hat die eingesetzte Isolierverglasung einen U-Wert von 0.7 W/m^2 , was einer mehr als 4-fachen Verbesserung der Wärmedämmfähigkeit bei der Verglasung entspricht. Aber auch die Rahmenkonstruktion trägt entscheidend zur Energiebewahrung bei. Neben stark verbesserten Dämmeigenschaften moderner Fensterrahmen



Seite 3

weisen sich Rahmenkonstruktionen aus Holz/Metall auch durch ihre hohe Lebensdauer aus. Mit dem Holz erhalten sie innen einen natürlichen Werkstoff und aussen bietet das Aluminium einen hervorragenden Schutz gegen alle Umwelteinflüsse. Holz/Metall-Fenster sind praktisch unterhaltsfrei und bleiben aussen in Zustand und Aussehen über Jahrzehnte hinweg weitgehend unverändert; die Wartungskosten sind entsprechend sehr gering. Zudem wird der Energieverlust durch die heutigen undichten Stellen an den Fenstern praktisch eliminiert. Die Erneuerung der Fenster führt zu einer deutlichen Reduktion des Energieverbrauchs. Das Einsparpotenzial liegt bei schätzungsweise 5 - 10%. Der Ersatz wirkt sich aber nicht nur in energetischer Hinsicht positiv aus. Dank der Eigenschaften moderner Fenster verbessert sich auch das Raumklima, was den Wohnkomfort im Allgemeinen erhöht.

Im Zuge des Fensteraustauschs werden die bestehenden Rafflamellenstoren und Rollläden allesamt ersetzt und die Sturzbereiche und Rollladenkästen nach Möglichkeit nachisoliert. Eventuelle Mängel an den Fensterläden werden behoben. Sollte im Einzelfall wider Erwarten doch ein grösserer Schaden festgestellt werden, welcher nicht mehr lohnenswert repariert werden kann, wird der Laden komplett ersetzt.

3. Kosten / Finanzierung

Energetisch wirksame Massnahmen wie der geplante Fensterersatz werden vom Kanton finanziell unterstützt, soweit der geforderte Glas-Dämmwert von mindestens 0.7 W/m^2 erreicht wird. Die Beiträge werden durch die Förderabgabe, welche auf den Strom erhoben wird, finanziert. Das eingesetzte Glas erfüllt diese Bedingung, entsprechend kann von einem Unterstützungsbeitrag in der Grössenordnung von rund Fr. 11'000.- ausgegangen werden.

Die ermittelten Kosten (+/-10%) basieren zu einem wesentlichen Teil auf Unternehmerrichtofferten. Es wird mit folgenden Aufwendungen gerechnet:

221	Fenster aus Holz/Metall	Auswechseln der Fenster, inkl. Demontage und Entsorgung der best. Fenster	Fr.	180'000.-
221.1	Aussentüren, Tore aus Metall	Austausch Aussentüren	Fr.	16'000.-
225.2	Spezielle Dämmungen	Dämmen Rollladenkasten / Sturzbereiche	Fr.	6'000.-
228.0	Fenster- und Fenstertürläden	Behebung von evtl. Mängeln an den bestehenden Fensterläden	Fr.	5'000.-
228.1	Rollläden / Lamellenstoren	Ersatz Storeneinrichtungen, inkl. Demontage und Entsorgung der best. Storen	Fr.	25'000.-



Seite 4

273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	Anpassarbeiten Fenstersimsen / Vorhangbretter und dgl.	Fr.	6'000.-
285.1	Innere Malerarbeiten	Instandstellen der Vorhangbretter und Rollladenkästen	Fr.	12'000.-
287	Baureinigung	Nachreinigung der Fenster und betroffenen Räumlichkeiten	Fr.	5'000.-
29	Honorare	Planung und Bauleitung intern	Fr.	25'000.-
583	Diverses + Unvorhergesehenes		Fr.	13'000.-
Total Investitionen			Fr.	293'000.-
MwSt. 8% (exkl. BKP 29 Honorare)			Fr.	21'500.-
Total Investitionen inkl. MwSt.			Fr.	314'500.-
Interner Honorar-Aufwand (BKP 29 Planung und Bauleitung)			- Fr.	25'000.-
Förderbeiträge			- Fr.	11'000.-
Total Kreditbegehren Netto			Fr.	278'500.-

(Kostenstand ZH/BKI April 2011: Index 125.6 / Basis April 1998)

Die Kosten für den Ersatz der Fenster können vollumfänglich über die Instandsetzungsrückstellungen finanziert werden.

4. Termine und Durchführung

Die Liegenschaft beherbergt neben 3 Mietwohnungen 1 Kindergarten, 4 Arztpraxen, 1 Coiffeur-Salon sowie 1 Ladengeschäft. Vorgesehen ist, die Arbeiten im Sommer 2012 durchzuführen. Da der Austausch im Falle des Kindergartens und der Betriebe nicht während den Öffnungszeiten erfolgen kann, erfordert die Terminplanung ein besonderes Mass an Koordination. Die Ausführung erfolgt daher grösstenteils während der Sommerferien. Der Austausch der Fenster und Sonnenstoren erfolgt wohnungsweise, zeitlich nacheinander gestaffelt. Mit Ausnahme des Kindergartens nehmen die Arbeiten pro Wohnung max. 1 Woche in Anspruch. Für die Bewohnerinnen und Bewohner ist in dieser Zeit mit einer gewissen Einschränkung zu rechnen.



Seite 5

5. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat für den Ersatz der Fenster in der Liegenschaft Rössligasse 32 einen Kredit von Fr. 278'500.-. Im Budget 2012 ist ein entsprechender Betrag eingestellt.

Riehen, 20. Dezember 2011

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Handwritten signature of Willi Fischer in black ink.

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Handwritten signature of Andreas Schuppli in black ink.

Andreas Schuppli

Beilagen: Fassadenpläne



Seite 6

Beschluss des Einwohnerrats betreffend den Fensterersatz der Liegenschaft Rössligasse 32

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats für den Fensterersatz der Liegenschaft Rössligasse 32 einen Investitionskredit von Fr. 278'500.-. Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Salome Hofer

Andreas Schuppli