

Vorlage Stadtparlament

Datum 26. April 2018
Beschluss Nr. 1658
Aktenplan 211.16 Primarschulen

Primarschule Rotmonten; Sofortmassnahmen Turnhalle

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für die Sanierungsmassnahmen in der Turnhalle Rotmonten wird ein Verpflichtungskredit von CHF 1'217'000 erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Die Schulanlage Rotmonten besteht aus einem Primarschulhaus, in welchem heute zehn Klassen unterrichtet werden können, und einer Turnhalle mit Anbau, in welchem bis 2014 das Hauswartehepaar wohnte. Am 21. März 2017 behandelte das Stadtparlament den Postulatsbericht „Planung und Ausbau der FSA+ Angebote“ (nachfolgend Postulatsbericht FSA+). Darin zeigte der Stadtrat in einer Auslegeordnung den Handlungsbedarf hinsichtlich der Raumplanung für die städtischen Schulen und die Tagesbetreuung auf. Weiter bildete der Bericht die nötigen Massnahmen, das Investitionsvolumen und die Kostenfolgen ab. Gemäss Postulat werden im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde in sechs Jahren mutmasslich zwei Raumeinheiten für die Primarschule fehlen. Bezüglich der Schulanlage Rotmonten wurde festgehalten, dass diese in langfristiger Hinsicht erneuert und erweitert werden soll (Kap. 7.2.2).

Die entsprechende kurz-, mittel- und langfristige Strategie wurde im Rahmen der Vorlage für einen Projektierungs- und Ausführungskredit für die Umnutzung der Liegenschaft an der Kirchlistrasse 2 präzisiert, welche vom Stadtparlament am 26. September 2017 behandelt und genehmigt wurde. Darin wurde ausgeführt, dass der Raumbedarf der Schulanlage Rotmonten durch die Schaffung einer Tagesbetreuung an der Kirchlistrasse 2 gelöst werden kann: Die zwei Schulzimmer, welche heute im Schulhaus Rotmonten durch den Mittagstisch belegt sind, können wieder ihrer ursprünglichen Bestimmung zugeführt werden. Mit dieser Massnahme kann die Realisierung der Erneuerung resp. Erweiterung der Schulanlage Rotmonten zeitlich verschoben werden. Die Investitionsplanung sieht die Aufnahme der Projektentwicklung für das Jahr 2027 vor.

Basierend auf dieser Strategie soll die Turnhalle auch weiterhin für den Sportunterricht und Vereinsbetrieb im heutigen Umfang zur Verfügung stehen. Die angestrebte Nutzungsdauer von mindestens 15 Jahren (Entwicklung und Realisierung Schulhausstandort Rotmonten) verlangt eine

moderate und kostengünstige Eingriffstiefe, welche einem Entscheid, die Halle später umzubauen, zu erweitern oder abzubauen, nicht vorgreift. Diese Massnahmen sollen den durchweg hohen Belegungszahlen durch Schule und Vereine und dem damit verbundenen Nutzungsdruck genügen.

2 Projekt Turnhalle

An der Gebäudehülle sind der Ersatz einiger alter und verwitterter Holzfenster und der Ersatz der Türen von Haupt- und Seiteneingang vorgesehen. Neuere Fenster und die Fensterfront der Halle werden nicht ersetzt, jedoch mit neuen Dichtungen versehen. Die Fassaden werden örtlich repariert und mit einem Fassadenanstrich geschützt. Die Bekiesung des Turnhallendaches ist versandet und der Wasserabfluss ist deshalb nicht mehr hinreichend gewährleistet. Es kommt zu Stauwasser, das sich an den Dachrändern in die Konstruktion entwässert. Das Turnhallendach erhält deshalb zur Verbesserung des Wasserabflusses eine neue Bekiesung. Auf eine Dachbegrünung und Fotovoltaikanlage wird verzichtet, da die Tragkonstruktion keine weiteren Lasten aufnehmen kann. Eine Verstärkung der Tragkonstruktion in diesem Zusammenhang wäre nicht wirtschaftlich und würde bautechnisch einen hohen Aufwand mit sich bringen.

Der Turnhallenboden hat nach 30 Jahren seine Lebensdauer erreicht. Aufgrund der Schadstellen und Abnutzungserscheinungen (Löcher, gerissene Fugen, Schäden in der Lastverteilmatte, abgenutzte Linierung) besteht eine gewisse Unfallgefahr. Mit dem Einbau eines neuen Sportbodenbelags, welcher die geforderten Spezifikationen erfüllt, werden fehlende Gerätehülsen ergänzt. Veraltete und nicht mehr genutzte Einbausportgeräte werden entfernt und wo nötig durch zeitgemässe ersetzt, welche die aktuellen Sicherheitsvorschriften erfüllen.

In den Duschen sind die sanitären Installationen bis hin zur Entwässerung sanierungsbedürftig und müssen erneuert oder ersetzt werden. Da hierzu Strukturen zurückgebaut werden müssen, wird die Gelegenheit genutzt, auch betriebliche Mängel zu beheben: Durch geschickte Grundrissanpassungen wird der Zugang zu den Duschen verbessert; gleichzeitig können so mehr Duschen angeboten werden. Die Übergänge von Garderoben zu Duschen werden durch Trockenzonen erweitert, welche den Schuh- und Barfussbereich hygienisch voneinander trennen. Die Sanitärinstallationen und Apparate, welche teilweise noch aus den 1970er Jahren stammen, werden ersetzt. In den Duschen und Garderoben wird die bestehende ungenügende Lüftung ausgetauscht und mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Modernisierung der Garderobe für Lehrpersonen beinhaltet den Ersatz der freistehenden Duschkabine durch eine fest installierte Dusche und die Auffrischung der Oberflächen.

Eingangsbereich, Korridore und Treppenhäuser werden mit einem neuen Anstrich aufgefrischt. Die erforderliche Sicherheitsbeleuchtung wird ergänzt und die Fluchtwegbeschilderung erneuert.

Der bestehende Heizkessel, welcher neben der Turnhalle auch das Schulgebäude mit Wärme versorgt, hat mit 30 Jahren Betriebszeit seine Lebensdauer überschritten. Um die Wahrscheinlichkeit eines Totalausfalls und der damit verbundenen betrieblichen Behinderungen zu verhindern, wird der Heizkessel ersetzt.

3 Überlegungen zur Energetik

Die Konstruktion des Hallendaches wird belassen. Das bestehende Hallendach ist in der Fläche dicht, lediglich die versandete und dadurch stark stauende Bekiesung bringt zu hohe Lasten und soll deshalb

ersetzt werden. Die Abflussverhältnisse sind ausreichend und werden nicht verändert. Temporär auftretende Undichtigkeiten am Dachrand können weiterhin wie bisher nach Bedarf abgedichtet werden. Eine Anpassung der Dachkonstruktion an die heute geltenden energetischen Vorschriften würde für Zusatzdämmungen, eine neue Dachrandausbildung und Spenglerarbeiten Zusatzkosten von ca. CHF 250'000 verursachen.

Auf einen Ersatz der Hallenfrontverglasung wird verzichtet. Die Fenster wurden während des Unterhaltszeitraumes gewartet und sind erst kürzlich mit Sicherheitsscheren ausgerüstet worden. Defekte Motorantriebe der Oberlichter und die spröden Dichtungen werden ersetzt. Der U-Wert der Fenster entspricht nicht dem heutigen energetischen Standard, jedoch ist mit Blick auf die verbleibende Nutzungsdauer, die Innenraumtemperatur von ca. 16°C und die Lüftungsverluste infolge Personenbewegungen der Energieverlust durch die Hallenverglasung vertretbar. Der Ersatz der Hallenverglasung würde Zusatzkosten von ca. CHF 310'000 mit sich bringen.

Für eine Nutzungsdauer von rund 15 Jahren wird ein wirtschaftlich vertretbares Konzept vorgelegt, welches auf die energetische Ertüchtigung der Aussenhülle verzichtet. Die Zusatzkosten für energetische Massnahmen in der Grössenordnung von CHF 500'000 sind bei der angestrebten Nutzungsdauer, den Hallenbelegungszeiten, der Anzahl der Heiztage pro Jahr, der vergleichsweise niedrigen Innenraumbetriebstemperatur und der nicht beeinflussbaren Lüftungsverluste durch Personenbewegungen nicht verhältnismässig.

4 Kosten

4.1 Baukosten

Für die Projektierung und Ausführung ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	47'600
2	Gebäude	980'300
21	Rohbau 1	60'000
22	Rohbau 2	171'100
23	Elektroanlagen	69'600
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	152'000
25	Sanitäranlagen	120'000
27	Ausbau 1	73'600
28	Ausbau 2	199'200
29	Honorare	134'800
3	Betriebseinrichtungen	30'000
4	Umgebung	2'000
5	Baunebenkosten	8'100
6	Reserven (10 % von BKP 1+2 exkl. Honorare)	96'000
7	Bauherrenleistung	50'000
9	Ausstattung	3'000
1-9	Total (inkl. 8 % MWST)	1'217'000

4.2 Kennzahlen und Richtwerte

Für die Sanierung der Turnhalle lassen sich folgende standardisierten Kennwerte erheben:

Kosten BKP 2 inkl. Honorare	CHF	980'300
Gebäudevolumen GV nach SIA 416	m ³	4'072
Kosten BKP 2 inkl. Honorare / Gebäudevolumen GV nach SIA 416	CHF/m ³	240
Geschossfläche nach SIA 416	m ²	757
Kosten BKP 2 inkl. Honorare / Geschossfläche nach SIA 416	CHF/m ²	1'295

Im Baukostenplan BKP sind die Aufwendungen nach Arbeitsgattungen geordnet. Im Folgenden sind die Baukosten für die baulichen Massnahmen (BKP 1-2) nach einzelnen Hauptpositionen aufgeschlüsselt:

Aussenhülle	CHF	195'400
Turnhalle	CHF	230'400
Garderobe Lehrpersonen / Sanität	CHF	35'500
WC Anlagen	CHF	18'700
Duschen / Garderoben	CHF	344'600
Eingang, Treppen, Korridore	CHF	69'900
Heizung- / Lüftungersatz	CHF	152'000

5 Finanzierung

In der Investitionsplanung sind für die Sofortmassnahmen an der Turnhalle Rotmonten CHF 1.2 Mio. und für die Langfriststrategie der Schulanlage CHF 17.0 Mio. eingestellt.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:
Abderhalden

Beilage:
Planbeilage

Konto: 62.5040.903