

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 8. März 2017

- 26 29.01.2 Einzelne Objekte
Primarschulanlage Walenbach, Altbauten, vorgezogene Gesamtsanierung der
Flachdächer, Kreditbewilligung als gebundene Ausgabe

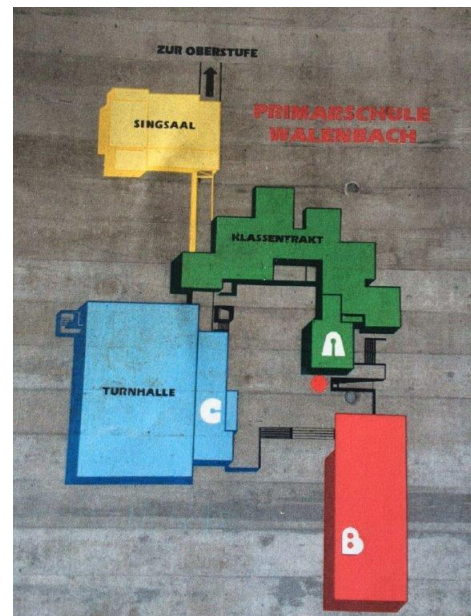
Ausgangslage

Auf der Primarschulanlage Walenbach stehen insgesamt vier Gebäude:

- Primarschulhaus A, erstellt 1974
- Turnhalle/Gymnastiksaal C, erstellt 1974
- Singsaal, erstellt 1974
- zweites Schulhaus B, Holzbau, erstellt 2012



Bilder Situationsplan SA PS Walenbach



An den 1974 erstellten Bauten wurde mit Ausnahme der Heizung (dringliche Sanierung 2015) bislang keine grosszyklischen Instandsetzungsarbeiten (Werterhaltungsmassnahmen) durchgeführt.

Bereits im 2012 wurde durch die Hirzel GU eine umfassende Zustandsanalyse mit Massnahmenplanung erarbeitet. Als wichtigstes Resultat schlug sie eine etappierte Gesamtsanierung vor. Eine zweite, detailliertere Analyse kam 2015 zum gleichen Ergebnis. In dieser Arbeit wurden zusätzlich auch Alternativen zu einer Gesamtsanierung, namentlich Ersatzneubauten in konventioneller oder Holzelementbauweise verglichen. Der Stadtrat hat sich für eine Gesamtsanierung entschieden. Ein entsprechender Planungskreditantrag liegt dem Parlament zur Genehmigung vor. Dieser Entscheid ist noch ausstehend.

Die Flachdächer der drei Altbauten Schulhaus, Turnhalle und Singsaal sind seit Jahren ein Problemfall und immer wieder undicht. Sie mussten mehrmals repariert werden. Die letzte notfallmässige Reparatur mit Kosten von rund 30'000 Franken musste letzten Sommer (2016) ausgeführt werden. Zudem führten die Dachwasserinfiltrationen in den darunterliegenden Schulräumen und in der unterirdischen Zivilschutzanlage zu Feuchteschäden. Im Schulleitungszimmer stellte man hinter einem Einbauschrank Schimmelpilz fest. Umgehend durchgeführte Raumluftmessungen in exponierten Schulzimmern weisen glücklicherweise noch nicht auf eine Ausbreitung des Schimmelpilzes hin.

In der Zwischenzeit ist erneut eine undichte Stelle im Dach aufgetreten, die nicht genau eruiert werden kann. Mit Notmassnahmen kann die Problematik nicht nachhaltig behoben werden, da die Wärmedämmung unterhalb der Wasserabdichtung bereits mit Wasser vollgesogen ist und damit auch energetisch eine unhaltbare Situation besteht. Dies hat die Abteilung Immobilien zusammen mit dem Ressortvorstand Immobilien bewogen, die Flachdachsanie rung umgehend zu realisieren und der Gesamtsanierung vorzuziehen. Mit dieser vorgezogenen Sanierungsmassnahme kann zudem der zeitliche Druck auf die Umsetzung der Gesamtsanierung mit dem notwendigen politischen Prozess (Parlament und Urne) etwas entschärft werden.

Geplantes Vorgehen

Um den Schulbetrieb und die Vermietung der Zivilschutzanlage uneingeschränkt erhalten zu können (Wassereintritte, Schimmelpilz usw.) und um weitere irreparable Bauschäden in der sonst intakten Bausubstanz zu vermeiden, ist die umfassende und abschliessende Sanierung der drei Flachdächer nun zwingend notwendig.

Die Planungsarbeiten (Architektur, Bauphysik und Bauingenieur) mussten aus Zeitgründen bereits in Auftrag gegeben werden. Sie werden mit demselben Planungsteam gemacht, das für die Gesamtsanierung vorgesehen ist. Dieses hat bereits die Detailanalyse und die Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Zum Umfang der geplanten vorgezogenen Gesamtsanierung der Flachdächer gehören die energetische Sanierung der Dachflächen (Minergie-Eco), alle An-/Abschlüsse an Dachaufbauten, Dachdurchdringungen, Dachrandelemente etc. Dazu kommt die Verstärkung der Beton-Dachrandelement-fixierung als Massnahme zur Erdbebensicherheit.

Ziel ist es, Mehrkosten und Zusatzaufwendungen für die später folgende Gesamtsanierung bestmöglich zu vermeiden. Die Planungshonorare sind in der unten aufgeführten Kostenschätzung eingerechnet.

Kosten

Kostenschätzung (+/- 20 %), inkl. MWST

BKP	Arbeitsgattung	Franken
211	Baumeisterarbeiten (Erdbebenertüchtigungsmassnahmen)	120'000
224	Bedachungen (Flachdach)	700'000
230	Elektroanlagen (Blitzschutz usw.)	8'000
240	Heizungsanlagen (Kaminanlage)	7'000
250	Sanitäranlagen (Entlüftungen über Dach usw.)	2'000
287	Baureinigung	2'000
29	Honorare	60'000
511	Bewilligungen, Gebühren	2'000
590	Sonstige Nebenkosten	8'000
	Unvorhergesehenes (ca. 10 %)	91'000
Total Kostenschätzung (inkl. MWST)		<u>1'000'000</u>

(Verschiebungen in den einzelnen BKP-Positionen sind möglich)

Kredit

Die für die Stadt anfallenden Investitionskosten von rund 1 Mio. Franken sind als gebundene Ausgaben zu betrachten, da es sich um eine nicht mehr aufschiebbare Sanierungsmassnahme (Werterhalt) handelt. Im Voranschlag 2017 ist für diese vorgezogene Sanierungsmassnahme kein Betrag eingestellt, da im Budgetprozess diese dramatische Entwicklung nicht vorhersehbar war. Diese Investition wird jedoch den Kredit der Gesamtsanierung mit insgesamt 15 Mio. Franken entlasten und es werden keine "untergehenden Kosten" verursacht, sofern die Schulanlage Walenbach später umfassend saniert wird.

Terminplanung

Die Arbeiten sollen so schnell als möglich umgesetzt werden, sind aber abhängig von der Witterung. Es ist vorgesehen, die Hauptarbeiten (Lärm / Schmutz) bereits in den Sommerferien 2017 auszuführen. Die Fertigstellung ist auf Ende Oktober 2017 geplant.

Erwägungen

Die Flachdächer der drei Altbauten Schulhaus, Turnhalle und Singsaal der Primarschulanlage Walenbach sind seit Jahren ein Problemfall und immer wieder undicht. Sie mussten mehrmals repariert werden. Zudem führten die Dachwasserinfiltrationen in den darunterliegenden Schulräumen und in der unterirdischen Zivilschutzanlage zu Feuchteschäden und Schimmelpilz. Weitere Notmassnahmen mittels Abdichtungen sind nicht mehr zielführend und sinnvoll, da bereits die unter der Wasserabdichtung liegende Wärmedämmung mit Wasser vollgesogen ist und ihre Funktion deshalb nicht mehr erfüllen kann.

Um den Schulbetrieb und die Vermietung der Zivilschutzanlage uneingeschränkt erhalten zu können und weitere irreparable Bauschäden in der sonst intakten Bausubstanz zu vermeiden, ist die vorgezogene, umfassende und abschliessende Sanierung der drei Flachdächer zwingend notwendig. Ziel ist es, Mehrkosten und Zusatzaufwendungen für die später folgende Gesamtsanierung bestmöglich zu vermeiden.

Mit dieser vorgezogenen Sanierungsmassnahme kann zudem der zeitliche Druck auf die Umsetzung der Gesamtsanierung etwas entschärft werden (Baustart voraussichtlich 2019).

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die vorgezogene Sanierung der Flachdächer Schulhaus, Turnhalle und Singsaal der Primarschulanlage Walenbach wird aus dem Paket der vorgesehenen Gesamtsanierung gelöst und umgehend ausgeführt.
2. Der Kredit von 1'000'000 Franken (KS +/- 20 %) inkl. MWST wird zu Lasten des Investitionskontos 1.826.5034.00 als gebundene Ausgabe bewilligt.
3. Es gilt der Vorbehalt, dass der Grosse Gemeinderat dem Projektierungskredit zur Gesamtsanierung im vorgeschlagenen Rahmen zustimmt. Sollte die vorgeschlagene Gesamtsanierung abgelehnt werden, müssten für die restliche Betriebszeit der Altbauten umgehend minimale Notmassnahmen zur provisorischen Wasserabdichtung eingeleitet werden.
4. Die Abteilung Immobilien der Stadt Wetzikon wird mit der Umsetzung der Sanierungsmassnahmen beauftragt.
5. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird dem Stadtrat eine Bauabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
6. Dieser Beschluss ist öffentlich.

7. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
- Grosser Gemeinderat
 - Abteilung Immobilien
 - Abteilung Finanzen

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Peter', written in a cursive style.

Marcel Peter, Stadtschreiber

versandt am: 10.03.2017