

Sitzung vom 6. November 2018

121	6	Raumplanung, Bau und Verkehr
	6.1	Liegenschaften
	6.1.6	Liegenschaftsbewirtschaftung und -vermietung
	6.1.6.1	Thematische Projekte
		Sporthalle Grafstal, Sanierung Feuchtigkeitsschäden
		Ausarbeitung Sanierungskonzept, Zusatzkredit

öffentlich

Ausgangslage

Die Sporthalle Grafstal wurde im Jahr 2006 fertiggestellt und in Betrieb genommen. Schon seit der Inbetriebnahme wurden immer wieder an den einzelnen Fassadenflächen und anderen Gebäudeteilen Feuchtigkeitsschäden festgestellt. So wurden zum Beispiel im Sommer 2011 und 2013 in den Duschen im Garderobengebäude die undichten Plattenbeläge ersetzt.

Fassadenflächen

Im Jahr 2010 wurden mittels Proben einzelne Flächen kontrolliert. Es wurden jedoch damals keine Massnahmen ausgelöst. Das „Schadenbild“ hat sich jedoch in den letzten beiden Jahre 2016 und 2017 immer mehr verschlimmert. An der Fassade der Halle und beim Treppenaufgang, Seite Schulweg, sind sichtbar grosse Schadenflächen festzustellen. Teilweise fällt der Abrieb (Mineralputz) ab und dadurch wird die Isolation feucht, wird rissig und spröde. Auch die im Sockelbereich montierten Abdeckungen aus Kupfer halten nicht mehr.

Massnahmen:

- Die einzelnen Fassadenteile müssen untersucht und Lösungsvorschläge für eine Sanierung formuliert werden.

Hallendecke, Bedachung

An der Hallendecke wurden im Herbst 2017 an einigen Stellen Wassereinträge festgestellt.

Massnahmen:

- Das Hallendach (Oberfläche Metall) muss auf Undichtheiten überprüft werden.
- Das Dach wurde in der Zwischenzeit abgedichtet und gesichert.

Hallenboden

Auch im Hallenboden, insbesondere in den Bodenhülsen der Reckstangen und Tore wurde 2016 und 2017 immer wieder 10 - 15 cm stehendes Wasser festgestellt. Dieses stammt eindeutig nicht von der Reinigung. Wenn dieses abgesaugt wird, fliesst Wasser wieder nach. Dies deutet auf eine unzureichende Abdichtung gegenüber der Bodenplatte hin.

Massnahmen:

- Die Sporthalle ist in einem Hang eingebaut. Es muss abgeklärt werden, ob die Sickerleitungen im Bereich Rütelistrasse ausreichend dimensioniert wurden und diese auch tatsächlich funktionieren. Ebenso soll abgeklärt werden ob im Bodenbereich überhaupt eine Feuchtigkeitssperre eingebaut wurde.

Der stv. Bereichsleiter Liegenschaften hat aus den vorgenannten Gründen drei spezialisierte Unternehmen angefragt, ob sie für uns eine Analyse der festgestellten Mängel durchführen und uns eine Offerte erstellen könnten.

- Michael Wichser + Partner AG, Dübendorf
- BWS Labor AG, Winterthur
- Hürlimann Bautenschutz AG, Illnau

Zwei der drei angefragten Firmen haben nach mehrmaligen und mehrwöchigen Hinhalten abgefragt. Die Firma Wichser + Partner AG und die BWS Labor AG hatten von uns die Eckdaten und detaillierte Pläne erhalten. Die Firma Wichser + Partner AG war sogar vor Ort und hat sich die Sporthalle genauer angeschaut. Leider ohne Reaktion.

Nach dem die beiden vorgenannten Firmen nicht in der Lage waren, für die Gemeinde ein Angebot zu erstellen, wurde mit der Hürlimann Bautenschutz AG Kontakt aufgenommen. Diese hat sich sehr bemüht und uns umgehend ein Angebot erstellt.

In der Investitionsplanung sind für das Jahr 2017 Fr. 10'000 und für das Jahr 2018 Fr. 200'000 vorgesehen.

Der Liegenschaftenausschuss hat am 29. Januar 2018 für eine Analyse Behebung Feuchtigkeitsschäden einen Kredit von Fr. 30'000 bewilligt. Die Hürlimann Bautenschutz AG hat in der Zeit von März bis Mai 2018 ein umfassendes Gutachten erstellt und Sondieröffnungen aussen und innen am Gebäude erstellt.

Der Liegenschaftenausschuss wollte nach Kenntnisnahme dieses Gutachtens und bevor noch weitere Schritte ausgelöst werden, eine Zweitmeinung einholen. Auch hier gestaltete sich die Suche nach einem Fachmann, einem Planer für weiterführende Abklärungen in Sachen Feuchtigkeitsschäden Sporthalle Grafstal als sehr schwierig. Auch der ortsansässige Architekt Heinz Grimm hat abgefragt.

Mit etwas Glück und durch einen Kontakt konnte Dr. Josef Grob, ein echter Experte, der auch von Versicherungen bei Bauschäden beigezogen wird, gewonnen werden. In den letzten Wochen hat er zusammen mit dem Architekten Guido Geser das Objekt, die vorhanden Pläne und das geologische Gutachten genau angeschaut.

Guido Geser, Dipl. Architekt HTL/STV, hat zusammen mit Dr. Paul Grob eine detaillierte Offerte für die einzelnen Phasen nach SIA erstellt:

Phase 2

Ausarbeiten Sanierungskonzept inkl. Planung exkl. MwSt. Wichtigster Schritt, Grundlage für die Sanierungsplanung	Fr.	70'000
---	-----	--------

Phasen 3 – 5

22% von der Honorarberechtigten Bausumme (Bausumme geschätzt: Fr. 1,3 Mio.) exkl. MwSt.	Fr.	286'000
--	-----	---------

Der Infrastrukturausschuss wollte neben den anstehenden Sanierungsmassnahmen auch die Variante gar nichts oder nur teilweise sanieren abgeklärt haben, um damit dem Gemeinderat möglichst alle Varianten vorlegen zu können. Dazu wurde das Geschäft zurückgestellt und der Fachplaner mit der Klärung dieser Fragen beauftragt.

Weitere Abklärungen

Die Fachplaner haben die gestellten Fragen des Infrastrukturausschusses geprüft und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Verzicht auf eine Sanierung

Frage des Infrastrukturausschuss	Risiken
<p>1. Nichtstun</p>	
<p>Bei Nichtstun werden die Schäden exponentiell zunehmen. Bereits nach fünf Jahren müsste mit Sanierungskosten von mehr als 2.0 Mio. CHF gerechnet werden. Ausserdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle von starken Regenfällen Sofortmassnahmen notwendig sein werden, welche sowohl in Bezug auf die Qualität und von den Kosten her nicht erwünscht sind.</p>	<p><i>Bei Nichtstun wird möglicherweise in Zukunft eine überstürzte Sanierung notwendig sein. Zudem würden die zukünftigen Sanierungskosten ansteigen.</i></p>
<p>2. Sanierung nur im Aussenbereich</p>	
<p>Aufgrund des festgestellten stehenden Wassers in den Bodenhülsen und im Sondierschlitz zum Treppenaufgang wäre eine solche Sanierung nicht empfehlenswert, denn die Bodenplatte wäre weiterhin nicht abgedichtet. Die Sporthalle besteht aus einer grosse Wanne mit einer Bodenplatte und mit Aussenwänden. Dabei wirkt auf die Bodenplatte der grösste Wasserdruck.</p> <p>Selbst nach einer Entlastung der Aussenwände vom Hangwasserdruck liegt die Bodenplatte im Wasser. Erfahrungsgemäss bilden die Übergänge von der Bodenplatte zu den Aussenwänden, die dem Hangwasserdruck ausgesetzt sind, die grössten Schwachstellen. Folglich muss sowohl von aussen (auf der Aussenseite) als auch von unten (auf der Innenseite) abgedichtet werden.</p>	<p><i>Eine Sanierung nur im Aussenbereich macht aus technischer Sicht wenig Sinn. Der Hallenboden könnte ohne Vorwarnung seine Ebenheit verlieren, worauf die Sporthalle wegen Unfallgefahr kurzfristig gesperrt werden müsste.</i></p>
<p>3. Gesundheitliche Risiken</p>	
<p>Wird der Hallenboden nicht wie vorgeschlagen abgedichtet, werden sich im stehenden Wasser Keime (Schimmelbildung, Sporen usw.) entwickeln.</p>	<p><i>Die Entwicklung von Keimen im stehenden Wasser ist gesundheitsschädlich und ist für eine öffentliche Anlage ein nicht tragbarer Zustand.</i></p>
<p>Schlussfolgerung</p>	
<p>Es wird empfohlen, die Sanierung der Sporthalle Grafstal baldmöglichst durchzuführen.</p>	<p><i>Sollte die Gemeinde Lindau aus Kostengründen auf eine baldige Sanierung verzichten, muss sie bereit sein, die hier aufgezeigten Risiken zu tragen.</i></p>

In einem ersten Schritt (Phase 2) soll für die Gemeinde Lindau eine Vorstudie und die Machbarkeit einer Umfassenden Sanierung erstellt werden. In dieser Phase werden weitere Fachplaner beigezogen und ein Fachplanerteam für eine spätere Sanierung gebildet. Für einen nächsten Entscheid wird für die Bauherrschaft ein Vorprojekt mit einer Kostenschätzung +/- 20% inkl. Terminplan erstellt.

Auf dieser Basis könnte dann der Gemeinderat das weitere Vorgehen bestimmen.

Aufstellung der Honorar- und Projektbegleitungskosten

Honorar Phase 2

Dr. Paul Grob, technische Leitung

Architekt Guido Geser, Planung

zzgl. 7,7% MwSt.

Zwischentotal

Nebenkosten ca. 5%

Fr. 70'000

Fr. 5'390

Fr. 75'390

Fr. 4'610

Gesamtkosten Honorare inkl. MwSt.

Fr. 80'000

Dieses Geschäft wurde an der Sitzung des Infrastrukturausschuss eingehend besprochen. Nach Kenntnis der heutigen Situation ist eine Sanierung, eine umfassende Abdichtung der Sporthalle Grafstal unumgänglich.

Dem Gemeinderat wird empfohlen die Phase 2, Ausarbeitung einer Vorstudie inkl. Projekt und Kostenschätzung, jetzt in Auftrag zu geben

Zeitlicher Rahmen:

Die Ergebnisse sollen bis Mai 2019 vollständig vorliegen, so dass auch diese Investitionszahlen dann in die Finanzplanung 2020 – 2022 einbezogen werden können.

Kreditrecht

Der Liegenschaftenausschuss hat am 29. Januar 2018 einen Objektkredit von Fr. 30'000 für eine Analyse zur Behebung der Feuchtigkeitsschäden bewilligt. Der jetzt zu beschliessende Kredit von Fr. 80'000 ist daher formell als Zusatzkredit zu diesem Objektkredit zu beschliessen. Vorliegend handelt es sich um gebundene Ausgaben, sodass für die Genehmigung der Gemeinderat zuständig ist.

Beschluss

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

beschliesst

1. Für die Ausarbeitung eines Vorprojektes für die anstehende Sanierung der Feuchtigkeitsschäden an der Sporthalle Grafstal, Rütelistrasse 1/3, 8310 Grafstal, wird ein Zusatzkredit von Fr. 80'000 genehmigt.
2. Der Auftrag wird an Architekt Guido Geser, Quentlistrasse 40, 8193 Eglisau, vergeben. Dr. Paul Grob wird in dieser Phase die Technische Leitung übernehmen.
3. Der Liegenschaftsverwalter wird beauftragt, dieses Projekt zu koordinieren und zu begleiten.

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Gemeinderat
 - Infrastrukturausschuss
 - Finanzen
 - Webseite
 - Liegenschaften

GEMEINDERAT LINDAU

Bernard Hosang
Gemeindepräsident

Erwin Kuilema
Gemeindeschreiber

versandt am: