

2024-0579

Kreditbegehren von Fr. 1'535'000.00 (inkl. MwSt.) für die Instandsetzung der Gebäudehülle des Turnhallentrakts der Bezirksschulanlage; Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Der Turnhallentrakt der Bezirksschulanlage wurde zusammen mit dem Altbau und dem Singsaaltrakt im Jahr 1956 erstellt. Im Jahr 2007 wurde der Turnhallentrakt zusammen mit der gesamten Schulanlage teilerneuert. Die Erneuerungsarbeiten am Turnhallentrakt beinhalteten die Fassade, den baulichen Brandschutz, die Erdbebenertüchtigung sowie die Erweiterung der Duschen- und Garderobenanlagen im Untergeschoss.

Die Bedachung über der Doppelturnhalle bereitete im Jahr 2007 noch keine Probleme, so dass auf eine Erneuerung des Daches damals verzichtet wurde. Erneuert wurden nur die Dächer über den Geräteräumen, die eine extensive Begrünung erhalten haben.

Das flach geneigte Titanzinkblechdach über der Doppelturnhalle stammt noch aus dem Erstellungsjahr und ist wegen des zunehmenden Lochfrasses undicht geworden.

Ausserdem ist der Graffiti-Schutzanstrich über die gesamte Sichtbetonfläche am Abblättern, ein Mangel, der erst nach Ablauf der 5-jährigen Rügefrist aufgetreten ist.

Der Betrag von Fr. 1'535'000.00 beinhaltet eine Ertüchtigung der Bedachung und der Fassadenbeschichtung sowie die Behebung der wichtigsten Sicherheitsmängel in den beiden Turnhallen. Die Ertüchtigung zum genannten Betrag soll den Turnhallentrakt so lange gebrauchstüchtig halten, bis entschieden ist, ob mit der Umnutzung des Bezirksschulhauses in ein Primarschulhaus der bestehende Turnhallentrakt weiter genutzt werden kann oder durch einen Neubau zu ersetzen ist. Da die zukünftige Nutzung des Turnhallentrakts zum heutigen Zeitpunkt noch unklar ist, macht eine Teil- oder Gesamterneuerung anstelle der Ertüchtigung daher keinen Sinn.

1 Ausgangslage und Problemstellung

Neben der Erweiterung und Erneuerung der Schulanlage Margeläcker wird in der Masterplanung Schulrauminfrastruktur einer Erneuerung der Bezirksschulanlage ebenfalls grosse Bedeutung beigemessen. Daher ist im Investitionsplan für die Jahre 2025 und 2026 eine Ertüchtigung des Turnhallentrakts und in den Jahren 2031 bis 2035 eine Gesamterneuerung der Schulanlage und damit verbunden die Umnutzung der Bezirksschule in eine Primarschule enthalten.

Bereits im Juni 2019 wurde in einem Postulat (2019-0983 Postulat Chapuis François, CVP, vom 13. Juni 2019 betreffend bauliche Sofortmassnahmen an den Sporthallen der Bezirksschule Wettingen zur Verhinderung von Folgeschäden (vorgezogene Dachsanierung und gleichzeitiger Realisierung einer Photovoltaikanlage)) auf die Umsetzung von Massnahmen zur Vermeidung von Folgeschäden am Turnhallentrakt gedrängt.

Da die zukünftige Nutzung der Bezirksschule und deren Gebäude damals noch ungeklärt war, ist auf Massnahmen zur Abdichtung des Turnhallendaches vor fünf Jahren verzichtet worden. Gemäss aktueller Masterplanung Schulrauminfrastruktur wird der Turnhallentrakt bis zur geplanten Umnutzung der Bezirksschulanlage in ein Primarschulhaus unverändert weiter benötigt.

Die Undichtigkeiten im Titanzink-Blechdach haben im Laufe der letzten fünf Jahre markant zugenommen. Eindringendes Wasser hat dazu geführt, dass der Turnunterricht und der Vereinsbetrieb immer mehr eingeschränkt waren. Ausserdem besteht zunehmend die Gefahr, dass die Zunahme des eindringenden Wassers in den nächsten Jahren zu einer Beeinträchtigung der Tragfähigkeit der Dachkonstruktion aus Holz führen könnte.

Um dieser Gefahr vorzubeugen, hat der Gemeinderat im Februar 2024 die Abteilung Bau und Planung damit beauftragt, das undichte Blechdach des Turnhallentrakts in der Bezirksschule umgehend provisorisch vollflächig und bituminös abdichten zu lassen.

Im Rahmen der periodischen Deckenkontrollen in den Hallen der Schulanlagen in Wettingen hat die Abteilung Bau und Planung einen Bauingenieur damit beauftragt, beim Turnhallentrakt der Bezirksschule ein besonderes Augenmerk auf die Stellen der Dach- und Unterkonstruktion aus Holz im Dach zu richten, wo während der letzten fünf Jahre Wasser eingedrungen ist.

Im Bericht zur statischen Beurteilung der Dachkonstruktion vom 13. Mai 2024 hält das Bauingenieurbüro fest, dass die Konstruktion aus Holz durch das Wasser nicht so stark in Mitleidenschaft gezogen worden ist, dass umgehend Massnahmen zur Gewährleistung der Tragfähigkeit ergriffen werden müssten. Doch ist zu befürchten, dass die Konstruktion mittelfristig gefährdet ist, wenn die Dachinstandsetzung nicht zeitnah an die Hand genommen wird.

2 Lösungsansatz

Der bestehende Turnhallentrakt in der Bezirksschulanlage bietet im Erdgeschoss eine Doppel-Turnhalle und im Untergeschoss lediglich eine Halle für Ballsportarten an. Die Grösse der vorhandenen Hallenflächen entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Empfehlungen des BASPO (Bundesamt für Sport) zu Sporthallen.

Sowohl die fest montierten als auch die mobilen Turngeräte werden von der Lieferantin jährlich gewartet und, falls nötig, repariert oder ersetzt. Nach Auskunft der Lieferantin ist die vorhandene Montageart der Turngeräte in den Hallen der Bezirksschule auch in zahlreichen anderen alten Turnhallen in der Schweiz anzutreffen. Der Eigentümer ist nicht gezwungen, die Montageart den heutigen Vorschriften anzupassen. Doch kommt die Gemeinde Wettingen den Empfehlungen des BASPO und der bfu nach und entschärft die Unfallgefahr bei den Turngeräten so weit als möglich.

Die Genehmigung der beantragten Instandsetzung würde es ermöglichen, den Turnhallentrakt bis zur Umsetzung des Projekts zur Umnutzung der Bezirksschule in eine Primarschule und dem dazugehörigen Entscheid über eine Erneuerung oder einen Ersatzbau, ohne Einschränkungen weiter zu nutzen.

3 Variantenvergleich

Das Architekturbüro Eglin Partner Architekten AG, Baden, hat drei mögliche Varianten einer Instandstellung erarbeitet und auch die Variante eines Ersatzbaus geprüft.

Variante "Ertüchtigung"

Diese Variante beschränkt sich auf die Gebäudehülle, den Ersatz der defekten Geräteraumtore, die Umstellung der Beleuchtung auf LED und beinhaltet somit den kleinsten baulichen Eingriff. Die Variante "Ertüchtigung" benötigt kein Baugesuch. Deshalb werden keine baulichen Massnahmen für einen hindernisfreien Zugang sowie zusätzliche Brandschutzmassnahmen verlangt.

In der Variante "Ertüchtigung" ist keine neue Dachkonstruktion eingerechnet. Deshalb kann aus statischen Gründen keine Photovoltaik-Anlage montiert werden, was bei den anderen Varianten möglich wäre.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf Fr. 1'535'000.00.

Variante "Teilerneuerung"

Diese Variante beinhaltet neben der Aussenhülle auch eine neue Dachkonstruktion für die Aufnahme einer Photovoltaik-Anlage, den hindernisfreien Zugang sowie die Berücksichtigung der aktuellen Brandschutzvorschriften.

Da bereits die Teilerneuerung grössere baulichen Anpassungen nach sich ziehen würde, wären die Turnhallen während des Sommerhalbjahres nicht nutzbar. Ausserdem wäre für die Umsetzung der Teilerneuerung eine Baubewilligung erforderlich.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf Fr. 3'580'000.00.

Variante "Gesamterneuerung"

Diese Variante basiert auf der Variante "Teilerneuerung" und beinhaltet zusätzlich den kompletten Ersatz der Haustechnikanlagen, die Massnahmen zur Erfüllung der neuen Erdbebennorm sowie den Einbau neuer Sportplatzbeläge innen und aussen.

Bei der Gesamterneuerung wären die Turnhallen während eines Jahres nicht nutzbar. Es wäre in jedem Fall ein alternativer Standort zu suchen. Eine Baubewilligung für die Gesamterneuerung wäre unumgänglich.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf Fr. 6'725'000.00.

Variante "Ersatzbau"

Diese Variante sieht einen neuen Turnhallentrakt mit Dreifach-Turnhalle vor. Der Entscheid für einen allfälligen Ersatzbau soll mit dem Projekt zur Umnutzung der Bezirksschule in eine Primarschule ab dem Jahr 2030 gefällt werden.

Gemäss Machbarkeitsstudie zur Bezirksschule vom 15. April 2020 wäre ein Abbruch des bestehenden Turnhallentrakts mit Doppel-Turnhalle, trotz des kommunalen Schutzes, auch für den Ortsbildexperten denkbar.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf Fr. 17'050'000.00.

Fazit

Für die günstige Variante der Ertüchtigung spricht, dass sie bis zum Entscheid über den Weiterbestand des Turnhallentrakts die Gebrauchsfähigkeit der Turnhallen sicherstellt und keine unnötigen Investitionen getätigt werden, bis der Entscheid zum Weiterbestand oder einen Ersatzbau gefällt ist.

4 Finanzen

Die Kostenschätzung des Architekturbüros ergibt für die vorgeschlagene Variante "Ertüchtigung" folgenden Betrag:

BKP 11 Räumungen, Terrainvorbereitungen	Fr.	100'000.00
BKP 21 Rohbau	Fr.	585'000.00
BKP 23 Elektroanlagen	Fr.	250'000.00
BKP 27 Ausbau	Fr.	275'000.00
BKP 29 Honorare	Fr.	215'000.00
BKP 50 Baunebenkosten	Fr.	55'000.00
BKP 60 Reserve	Fr.	<u>55'000.00</u>
Total +/-15%	Fr.	1'535'000.00

interne Kosten

Gesamtkosten**1'535'000****Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)****CHF (brutto)****Kapitalfolgekosten**

1/2 der externen Investitionsausgaben (in TCHF)	768	
Verzinsung (zum aktuell gültiger hypothekarischer Referenzsatz)	1.75%	13'431

Abschreibung

Gebäude, Hochbauten	35	43'857
---------------------	----	--------

Betriebliche Folgekosten

-

Betriebliche Folgeerträge (ohne Vorzeichen erfassen)

-

Total Investitionsfolgekosten jährlich**57'288**

Im aktuellen Investitionsplan ist der Betrag von Fr. 1'200'000.00 für eine Sanierung der Turnhalle enthalten. In diesem Betrag ist ein Ersatz der defekten Geräteraumtore, der nicht mehr zeitgemässen Leuchtmittel und der alten Deckenbekleidung nicht eingerechnet.

5 Zeitplan

Entscheid Einwohnerrat	30. Januar 2025
Ausschreibung Architekturbüro	1. Quartal 2025
Vorbereitung Realisierung	1. und 2. Quartal 2025
Realisierung	2. und 3. Quartal 2025
Fertigstellung	Herbstferien 2025

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Das Kreditbegehren von Fr. 1'535'000.00 (inkl. MwSt.) für die Instandsetzung der Gebäudehülle des Turnhallentrakts der Bezirksschulanlage wird genehmigt.

Wettingen, 19. Dezember 2024

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Sandra Thut
Gemeindeschreiberin