

2020/20 6.02.03.04 Schulliegenschaften

Schulanlage Robenhausen, Sanierung der Untergeschosse Kindergärten Häuser 37 + 41 und Ersatz der Fernwärmeleitung, Kreditbewilligung

Beschluss Stadtrat

1. Für die Sanierung der Untergeschosse der beiden Kindergärten Robenhausen und für den Ersatz der Fernwärmeleitung wird ein Objektkredit von brutto 160'000 Franken bewilligt.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00275-9575.5040.00 160'000.00 Franken
(SA Robenhausen, Sanierung UG's KIGA und Ersatz Fernwärmeleitung)
3. Die Abteilung Immobilien wird ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredites und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Geschäftsbereichsleitung Bildung + Jugend
 - Geschäftsbereichsleitung Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die Schulanlage Robenhausen besteht aus einem Schulhastrakt, einem Turnhallentrakt mit Singsaal, einem Erweiterungstrakt und zwei einzelnen Kindergartengebäuden. Der Schulhastrakt und der Turnhallentrakt wurden 1972 erstellt. Der Erweiterungstrakt wurde 2014 gebaut. Im Turnhallentrakt befindet sich die zentrale Wärmeerzeugung. Von da werden alle Schulgebäude mit Ausnahme des Erweiterungsbaus über einen Nahwärmeverbund mittels erdverlegten Fernwärmeleitungen erschlossen. Die Fernwärmeleitungen sind ebenfalls 1972 verlegt worden. Die beiden Kindergartengebäude Haus Nr. 37 und Haus Nr. 41 wurden 1890 erstellt. In beiden Gebäuden werden die Untergeschosse als Lagerräume genutzt. Es sind auch in der Zukunft keine anderen Nutzungen vorgesehen. Für allfällige Schulzwecke sind die vorhandenen Fenster der Untergeschosse viel zu klein. Beide Gebäude werden über den Nahwärmeverbund mit Heizenergie versorgt. Die Keller weisen Undichtigkeiten auf und sind permanent feucht.

Projektentwicklung und Ergebnis

Aufgrund von Meldungen seitens Schule wurde eine Raumluftabklärung veranlasst. Die Firma Ganz Klima GmbH führte die Messungen durch und fasste die Resultate im Bericht vom 5. Juli 2018 zusammen. In den Kellern wurde eindeutig Schimmelpilze (Bild Nr. 9 + 10) nachgewiesen. In den Kindergartenräumen wurden keine Schimmelpilzkonzentrationen festgestellt. Die Schimmelpilzsporen stehen im Zusammenhang mit der Feuchtigkeit in den Untergeschossen. Die Schlussfolgerung aus dem Bericht ergab, dass in den Kellern unmittelbarer Handlungsbedarf besteht. Bis nach der Sanierung werden die Keller nicht mehr genutzt. Die Keller wurden umgehend geräumt, gereinigt und gegen das Erdgeschoss abgedichtet.

In der zweiten Hälfte 2018 wurden die Untergeschosse unter Beobachtung gehalten. Der Grund der teilweise hohen Feuchtigkeit konnte eruiert und bestätigt werden: über den Kontrollschacht des Dachwassers sowie beim Hauseintritt der Fernwärmeleitung drang bei starken Regenfällen Wasser ins Gebäude ein.

Aufgrund des Berichtes der Raumluftabklärung und der Resultate aus den baulichen Prüfungen und Beobachtungen wurde ein Sanierungsvorschlag erarbeitet:

- Der undichte Anschluss der Fernwärmeleitung (Bild Nr. 1) muss zwingend ersetzt werden. Gleichzeitig werden die alten Fernleitungsrohre durch neue, energetisch optimal gedämmte Fernwärmeleitungen ersetzt.
- Der undichte Kontrollschacht wird stillgelegt. Dafür müssen die vorhandenen Ausgüsse entfernt werden. Die Abwasserleitungen der oberen Geschosse werden neu hochliegend, direkt an die Kanalisation angeschlossen

Mit diesen Massnahmen kann die Feuchtigkeit in den Kellern stark vermindert werden. Die Keller werden desinfiziert (Pilzsporen). Die heute offenen Holzbalkendecken (Bild Nr. 6) werden thermisch optimal gedämmt. Um den feuerpolizeilichen Auflagen zu entsprechen werden die Decken mit einer Brandschutzverkleidung versehen. Der Wandputz wird belassen, aber oberflächlich gereinigt. Malerarbeiten sind keine vorgesehen. Die Untergeschosse sollen einfache Lagerräume bleiben. Die teilweise sehr alte Elektroinstallation wird total ersetzt. Auch da wird nur ein einfacher Standard angestrebt. Die neuen Leuchten werden als LED ausgeführt.

Kredit

Für diese zwingende Sanierung sind im Budget 2020 160'000 Franken eingestellt.

Baukosten

Gemäss dem Kostenvoranschlag (+/- 10 %) vom 19. März 2019 ist mit folgenden Baukosten zu rechnen (inkl. 7,7 % MWST):

BKP Arbeitsgattung	Betrag
211 Baumeisterarbeiten / Rückbau	18'000.00
230 Elektroanlagen	26'000.00
240 Heizungsanlagen	5'000.00
250 Sanitäranlagen	2'000.00
271 Gipsarbeiten	36'000.00
285 Malerarbeiten	1'000.00
287 Baureinigung	1'000.00
289 Diverse Kleinarbeiten	6'000.00
451 Erdarbeiten	30'000.00
454 Fernwärmeleitung	30'000.00
479 Diverse Kleinarbeiten	5'000.00
Baukosten	160'000.00

Folgekosten

In den Erläuterungen zur Kreditbewilligung sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten zu nennen.

Planmässige Abschreibung im Verwaltungsvermögen gemäss Anhang 2, Ziffer 4.1 der Gemeindeordnung (VGG):

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten/Erneuerungsunterhaltsinvestitionen	20 Jahre	160'000.00	8'000.00

Erwägungen

Die Sanierung der Untergeschosse der beiden Kindergartengebäude Haus Nr. 37 und Haus Nr. 41 ist für den Werterhalt der Gebäude und die weitere Nutzung zwingend notwendig. Mit den im Antrag aufgeführten Arbeiten wird die Feuchtigkeit in den Untergeschossen erheblich reduziert. Die Pilzsporen werden eliminiert. Die energetische Situation wird mit der Deckendämmung und dem Ersatz der alten Fernleitungsrohre stark verbessert und die feuerpolizeilichen Auflagen können mit den Brandschutzdecken erfüllt werden.

Für richtigen Protokollauszug:

Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin