



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 18. Oktober 2011 / Bri

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2011 / 40

Garten- und Hallenbad: Sanierung 5. Etappe / Sanierung Wohnung Bademeister; Teilsanierung Flachdach (über der Wohnung) Kredit von 375'000 Franken

Das Wichtigste in Kürze

In der Wohnung im Hallen- und Gartenbad wurden seit der Erstellung 1971 keine wesentlichen Sanierungsarbeiten durchgeführt. Es wurden nur einige wenige Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Seit dem Wegzug des in Pension gegangenen Bademeisters steht die Wohnung leer. Bei der Überprüfung hat sich gezeigt, dass vom Flachdach her Wasser in die Wohnung eindringt. Deshalb muss die Wohnung saniert werden. Gleichzeitig muss das Flachdach abgedichtet und besser isoliert werden. Die Flachdachsanieung beschränkt sich auf die Fläche über der Wohnung.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgende Beschlüsse zu fassen:

Für die Sanierung der Wohnung Bademeister und eine Teilsanierung des Flachdaches (über der Wohnung) wird ein Kredit von total 375'000 Franken mit folgenden zwei Teilkrediten bewilligt.

- a. **Sanierung der Wohnung Bademeister von 225'000 Franken**
- b. **Flachdachsanieung im Bereich der Wohnung von 150'000 Franken**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Das im Jahre 1971 erstellte Garten- und Hallenbad musste erstmals in den Jahren 1983 - 1987 saniert werden. Aufgrund der Alterung einzelner Bauteile und der neuen Anforderungen in energietechnischer Hinsicht wurde 1998/1999 ein Gesamtsanierungskonzept mit Etappierungen und einer Gesamtkostenschätzung von 5,6 Millionen Franken ausgearbeitet.

Aktenaufgabe: Nr. 1 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 17. Mai 1999
Nr. 2 Protokoll der Einwohnerratssitzung vom 24. Juni 1999

Bereits wurden verschiedene Etappen der Sanierung ausgeführt.

	Fr.
Sanierung 1. Etappe 2001/2002, realisiert und abgerechnet	2'473'885
Sanierung 2. Etappe 2004/2005, realisiert und abgerechnet	594'910
Sanierung 3. Etappe 2006/2007, realisiert und abgerechnet	521'976
Sanierung 4. Etappe Planung; Überprüfung Konzept 1999; Bauprojekt Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen; bewilligter Kredit (26. August 2010)	140'000
Sanierung 4. Etappe Schwimmerbecken im Freien 2012; bewilligter Kredit (1. September 2011)	420'000
Sanierung 5. Etappe Wohnung und Teilsanierung Flachdach 2012	375'000

Im Investitionsplan 2012 - 2016 sind 340'000 Franken in den Jahren 2012 und 2013 für die Sanierung der Wohnung und die Teilsanierung des Flachdaches vorgesehen.

2 Projekt

Wohnung Bademeister

Die Wohnung wurde 1971 mit dem Hallen- und Gartenbad neu erstellt. Seither sind, ausser dem üblichen Kleinunterhalt, keine wesentlichen Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten durchgeführt worden. Nach 40 Jahren ist eine vollständige Sanierung unumgänglich. Wesentliche Arbeiten sind der Ersatz der Fenster und der Aussentüren, eine neue KÜcheneinrichtung, die Erneuerung der Elektroanlagen sowie der Wand- und Bodenbeläge. Für die neuen Fenster ist eine den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz entsprechende Ausführung vorzusehen.

Die erneuerte Wohnung soll wieder vermietet werden. Dass die Mieterschaft im Hallen- und Gartenbad beschäftigt wird, ist nicht zwingend erforderlich.

Geprüft wurde auch eine zusätzliche Nutzungsvariante. Mit einem Interessenten ist der Einbau eines Fitnesscenters diskutiert worden. Dies wurde aber aus Kostengründen fallen gelassen. Zu den Aufwendungen von 225'000 Franken für die Wohnungssanierung hätten weitere rund 255'000 Franken für eine räumliche Erweiterung und eine Lüftungsanlage investiert werden müssen. Bei einer Aufgabe des Fitnesscenters, respektive des Mietvertrages, wären für den Rückbau 105'000 Franken angefallen.

Flachdach über der Wohnung

Zusammen mit der Wohnung muss das darüberliegende Flachdach, das teilweise undicht ist, dringend saniert werden. Wegen der Deckentäferungen konnte das Eindringen des Wassers über einen längeren Zeitraum nicht festgestellt werden.

Die Flachdachsanieung mit rund 200 m² ist eine erste Etappe; weitere Sanierungen mit einer Fläche von rund 800 m² folgen im Zusammenhang mit der Sanierung der Gebäudehülle Hallenbad.

Die Flachdachsanieung muss diverse Anforderungen erfüllen:

- Das isolierte Flachdach muss den Anforderungen des Wärmeschutzes entsprechen.
- Die Konstruktion ist so zu wählen und auszuführen, dass eine fach- und energiegerechte Sanierung der Fensterfronten des Hallenbades - zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen - ohne zusätzliche Massnahmen und Aufwendungen vorgenommen werden kann.
- Die weiteren Flachdachsanieungen dürfen nicht negativ beeinflusst, sondern müssen in gleicher Art und Weise fortgeführt werden können.

Aktenaufgabe: Nr. 3 Sanierungskonzept 5. Etappe vom 18. Oktober 2011 mit Technischem Bericht und Kostenschätzung

3 Kosten

Die Beträge basieren auf Schätzungen. Diese wurden, ohne dass die verdeckten Bauteile des Flachdaches aufwändig näher untersucht wurden, aufgrund von Erfahrungswerten des Architekten zusammengetragen. Es wurden lediglich einzelne Kontrollöffnungen im Flachdach erstellt, um die Vermessung der Konstruktion überprüfen zu können. Die Kostenschätzung trägt diesen Unsicherheiten Rechnung.

	Fr.
Sanierung Wohnung und Teilsanieung Flachdach	
Sanierung Wohnung	225'000
Teilsanieung Flachdach (über der Wohnung)	150'000
Total	375'000

Aktenaufgabe: Nr. 3 Sanierungskonzept 5. Etappe vom 18. Oktober 2011 mit Technischem Bericht und Kostenschätzung

4 Investitionsfolgekosten

Die jährlich wiederkehrenden Investitionsfolgekosten betragen:

	Fr.
Kapitalfolgekosten (15 Jahre; 3.00 %)	31'425.00
Betriebliche Folgekosten Energie	0.00
Total Investitionsfolgekosten	31'425.00

Die Investitionen werden über 15 Jahre abgeschrieben. Der Zinssatz beträgt 3.00 %. Daraus ergibt sich eine jährliche Annuität von 8.38% oder 31'425.00 Franken. Die betrieblichen Folgekosten Energie respektive die Kosteneinsparungen, die durch die Flachdachsanieung erzielt werden können, sind schwierig abzuschätzen.

5 Realisierung

Die Sanierung der Wohnung erfolgt ab Frühjahr 2012. Die Flachdachsanierung wird im Frühjahr 2012 so ausgeführt, dass der Badebetrieb nicht gestört wird.

NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiber-Stv.:

Max Läng

Romana Giandico-Hächler
