



---

# Schulanlage Othmar; Erneuerungen Sanitärbereiche, Baukredit

## 1. Ausgangslage

Zur Schulanlage Othmar, die 1968 erbaut wurde, gehört je ein Trakt mit Schulhaus, Kindergarten und Turnhalle. 1993 wurde die Fassade des Schulhauses und der Turnhalle mit einer Aussendämmung saniert sowie der Schulhaustrakt aufgestockt. Der Innenbereich und die technischen Infrastrukturen wurden damals nicht erneuert.

Im Zuge der Unterhaltsarbeiten wurde in den Jahren 2012 und 2013 die Heizzentrale ersetzt, der gedeckte Eingangsbereich sowie das Lehrerzimmer aufgefrischt. Ebenfalls wurde ein Klassenzimmer im Eingangsbereich für das Angebot des Mittagstisches umgenutzt und ausgebaut. Die Attraktivität der Anlage konnte bereits mit diesen wenigen Eingriffen merklich gesteigert werden.

Der Innenbereich und die technische Infrastruktur befinden sich somit grösstenteils noch im Originalzustand aus der Erstellerzeit. Am stärksten wird dies in den verschiedenen Sanitärbereichen mit Ihren Anlagen und der Haustechnik sichtbar. Der schlechte Zustand bringt heute einen erhöhten Unterhaltsaufwand mit sich, sofern die Anlagen überhaupt noch funktionstüchtig sind. So mussten im Laufe des letzten Jahres die Radiatoren in den Garderoben der Turnhallen vom Verteilnetz abgehängt werden, da die Leitungen aufgrund von Roste undicht wurden und Wasser austrat. Weiter fliesst aus den Brausen der Duschen in den Garderoben kaum noch Warmwasser, weil Ablagerungen in den Leitungen den Durchflussquerschnitt laufend verkleinern.

Neben der nicht mehr gegebenen Funktionstüchtigkeit nehmen die Besucher von WC-Anlagen subjektiv diese Infrastruktur als nicht mehr hygienisch wahr, da sich oftmals noch ein unangenehmer Geruch im Raum breit macht.

## 2. Bedarf für Erneuerung

Die Erneuerung sämtlicher Sanitärbereiche im Schulhaustrakt ist aufgrund der veralteten Infrastrukturen und Apparate angezeigt und sollte auch aus hygienischen Überlegungen nicht weiter aufgeschoben werden. Aufgrund dessen kann nicht bis zu einer allfälligen Gesamterneuerung der Schulanlage Othmar zugewartet werden.

Auch wenn in einigen Jahren die Gesamterneuerung der Schulanlage ansteht, lohnt sich die vorgezogene Erneuerung der Sanitärbereiche. Bei einer Gesamterneuerung der Schulanlage sind diese Investitionen nicht verloren. Sie sind eine Vorleistung und entlasten den Kredit für die Gesamterneuerung.



Die WC-Anlagen noch im Originalzustand der Erstellung

### 3. Projekt

Bereits im Jahre 2013 wurden erste Überlegungen zur Sanierung der Garderoben im Turnhallentrakt vorgenommen. Damals musste das Hochbauamt feststellen, dass diese Arbeiten, aufgrund der zusammenhängenden Haustechnik, sinnvollerweise mit einer Sanierung der Sanitärzellen einhergehen sollten. Die dafür eingestellten Investitionskredite in den Jahren 2013 und 2014 wurden daher nur zu einem kleinen Teil für die Planung in Anspruch genommen beziehungsweise die Umsetzung bis zum vorliegen von detaillierten Grundlagen zurückgestellt.

Nun liegt ein vertieftes Gesamtkonzept für die Sanierung der Garderoben und Sanitärzellen sowohl für den Turnhallen- wie auch Schulhaustrakt vor. Im Zuge der Projekterarbeitung wurden die Grundrisse ebenfalls überprüft, entsprechend optimierter und funktioneller gestaltet. Im Schulhaustrakt wurde zudem ein Invaliden-WC in Kombination mit einem Lehrer-WC vorgesehen sowie die generelle Anzahl der Anlagen reduziert. Trotz Reduktion ist nach wie vor eine genügend grosse Anzahl vorhanden. Ferner ist für sämtliche Sanitärbereiche eine Zu- und Abluft (-anlage) vorgesehen.

Des Weiteren wurden die verbauten Materialien auf allfällige Schadstoffe hin untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich in gewissen Baustoffen gebundener Asbest befindet. Im Normalzustand geht von den Materialien keine unmittelbare Gefährdung für den Menschen aus. Im Zuge der Umsetzung der Sanierung sind hingegen die belasteten Materialien fachmännisch zu entsorgen. Für diese, durch eine Spezialfirma auszuführende Arbeit ist mit beachtlichen Kosten in der Höhe von total ca. CHF 55'000 zu rechnen (Turnhallentrakt CHF 20'000 – Schulhaustrakt CHF 35'000).

### 4. Gesamtkosten

Es ergeben sich folgende Kosten inkl. MwSt. für die jeweiligen Trakte:

<b>Turnhallentrakt</b>		CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	35'000
2	Gebäude (inkl. Planerhonorare)	355'000
5	Baunebenkosten (inkl. Eigenleistungen)	10'000
8	Rückstellung und Reserve	15'000
9	Ausstattung	5'000
<i>Total Kosten Turnhallentrakt</i>		<i>420'000</i>
<b>Schulhaustrakt</b>		
1	Vorbereitungsarbeiten	65'000
2	Gebäude (inkl. Planerhonorare)	395'000
5	Baunebenkosten (inkl. Eigenleistungen)	20'000
8	Rückstellung und Reserve	15'000
<i>Total Kosten Schulhaustrakt</i>		<i>595'000</i>
<b>Total Turnhallen und Schulhaustrakt (inkl. Optionen)</b>		<b>915'000</b>

### 5. Kosten Optionen

Der Stadtrat hat die nachfolgenden Optionen geprüft. Diese sind in den Gesamtkosten von CHF 915'000 eingeschlossen. Würde auf die Ausführung der Optionen verzichtet, würden sich die Kosten wie folgt verringern:

<b>Turnhallentrakt</b>		CHF
Erneuerung der Zu- und Abluftanlage für die Duschen im 1. Obergeschoss		-40'000
Erweiterung der Zu- und Abluftanlage für die WC Anlagen und Lehrer-Garderobe im Erdgeschoss		-5'000
<b>Schulhaustrakt</b>		
Verzicht auf die projektierten WC-Anlage im 1. Obergeschoss		-25'000
Einbau lediglich einer Abluftanlage anstelle einer Zu- und Abluftanlage für sämtliche WC-Anlagen (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss, Nachströmen der Ersatzluft über umliegende Räume/Türschlitz)		-30'000
Zu- und Abluftanlage für sämtliche WC-Anlagen (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)		-65'000

## **6. Kommentar zu den Optionen**

### **6.1 Turnhallentrakt**

Die Duschen in den Garderoben im 1. Obergeschoss besitzen bereits heute eine Zu- und Abluftanlage. Diese technische Infrastruktur ist jedoch veraltet und mehr als sanierungsbedürftig. Die heute dafür gültigen gesetzlichen Vorgaben werden ebenfalls nicht mehr erfüllt. Mit einem Totalausfall der Anlage muss somit jederzeit gerechnet werden. Entsprechend sollte der Ersatz der Lüftungsanlage in naher Zukunft angegangen werden. Im Zuge dieser notwendigen Sanierungsarbeiten sind die WC-Anlagen und Lehrer-Garderobe im Erdgeschoss ebenfalls im Lüftungskreislauf zu integrieren. Der Stadtrat beantragt, diese Optionen zu realisieren.

### **6.2 Schulhaustrakt**

Die erforderliche Anzahl WC könnte auch ohne eine Anlage im 1. OG erreicht werden. Seitens der Schule würde begrüsst, dass auch im 1. OG eine WC-Anlage angeboten würde, damit die Wege für die Schüler kurz bleiben. Der Stadtrat beantragt deshalb die Realisierung dieser WC-Anlage.

Die Sanitärräume des Schulhauses kamen bis anhin ohne Lüftungsanlage aus. Die Be- und Entlüftung erfolgte jeweils über das offene Fenster. Mit dem Einbau einer Zu- und Abluftanlage, wie sie bereits im Turnhallentrakt angedacht ist, würde die verbrauchte warme Luft jeweils abgesogen und die Wärme aus der Abluft über einen Plattentauscher der kalt angesogenen Frischluft wieder abgegeben werden. Der Stadtrat beantragt die Realisierung dieser Variante.

Da eine solche Anlage mit ca. CHF 65'000 relativ teuer ist, könnte alternativ über den Einbau einer rund halb so teuren reinen Abluftanlage (ca. CHF 35'000) nachgedacht werden. Ein Ventilator saugt dabei jeweils die verbrauchte Luft ab und bläst sie über Dach ins Freie. Um den dadurch entstehenden Unterdruck in den WC-Anlagen auszugleichen strömt die benötigte Ersatzluft jeweils frei aus den angrenzenden Räumen über die Türschlitze nach.

## **7. Finanzierung**

Der Stadtrat sieht vor, in der Investitionsplanung 2015 für die Sanierung der Garderoben und Sanitärzellen einen Betrag von CHF 915'000 einzustellen. Die in den Jahren 2013 und 2014 für diesen Zweck eingestellten Beträge von total CHF 500'000 wurden nicht in Anspruch genommen.

## **8. Termine**

Die Erneuerung der Sanitärzellen ist für den Sommer 2015 vorgesehen. Die Arbeiten sollen möglichst während den Schulferien ausgeführt werden wobei diese sich sicherlich noch in die ersten Wochen nach den Sommerferien ziehen werden. Der Schulbetrieb sollte dabei nicht wesentlich gestört werden.

## **9. Verfahren**

Über Sachgeschäfte, welche für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben oder Einnahmeausfälle bis CHF 1'000'000 verursachen, entscheidet das Parlament abschliessend (Art. 39 Abs. 3 lit. f GO).

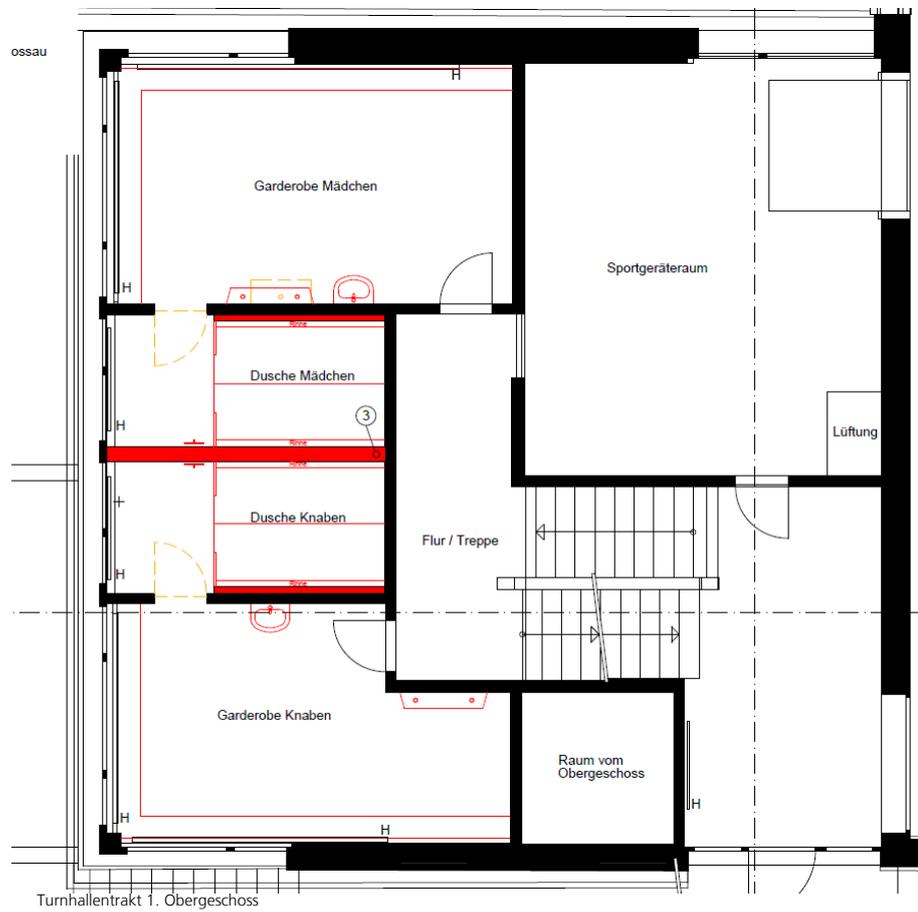
### **Antrag**

Für die Sanierung der Sanitäranlagen der Schulanlage Othmar wird ein Kredit von CHF 915'000 inkl. MwSt. erteilt.

### **Stadtrat**

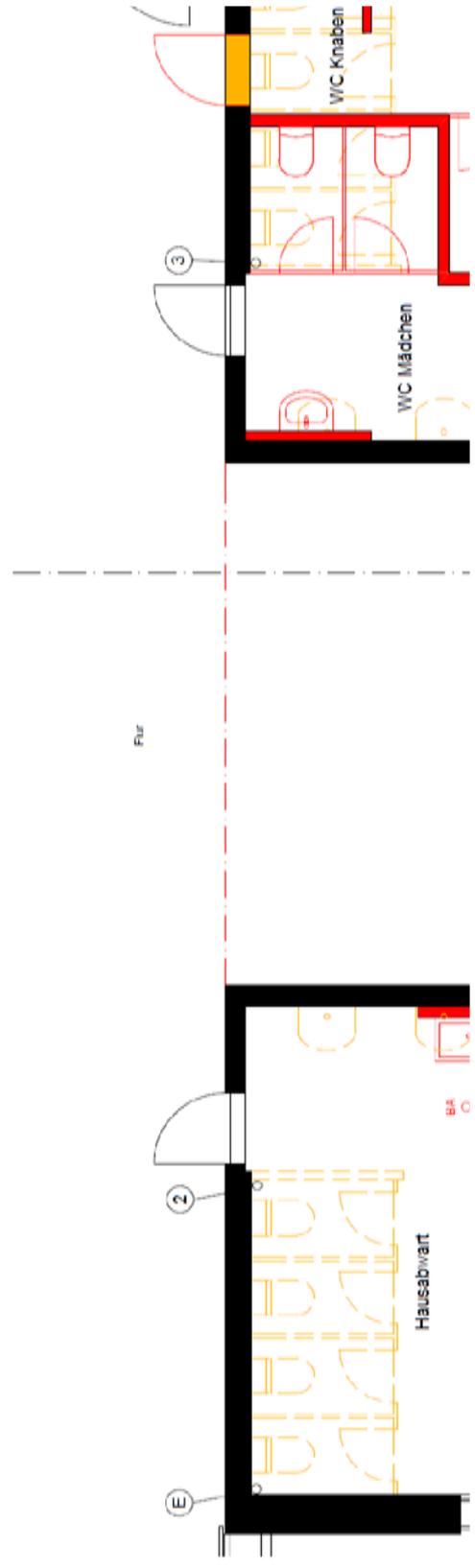
### **Beilage**

Projektpläne

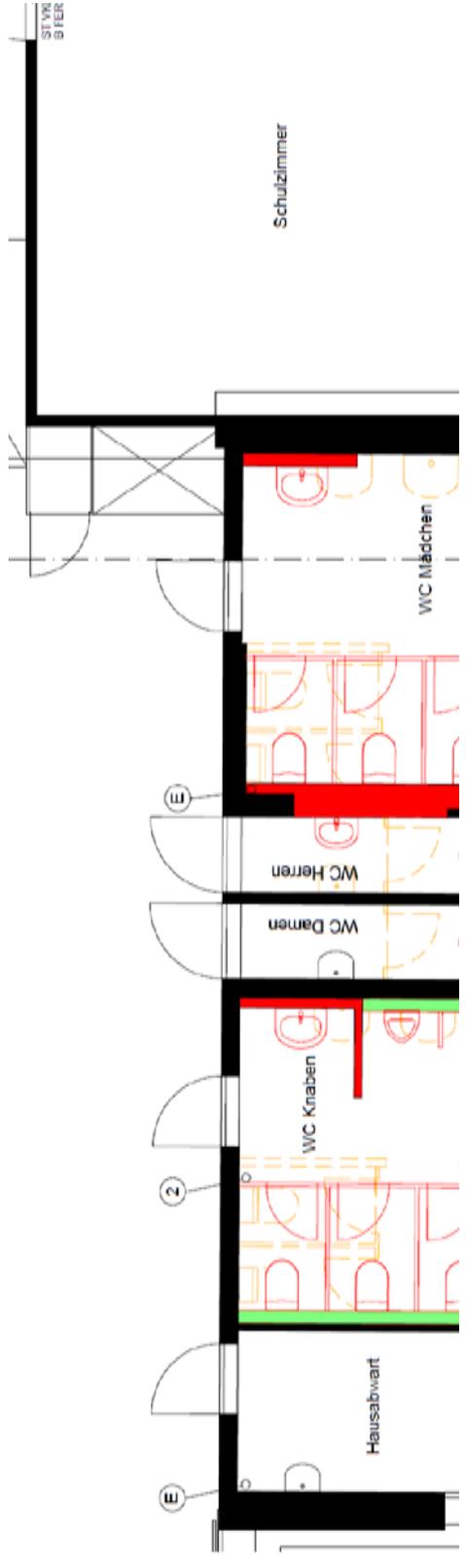




Schulhaustrakt - Erdgeschoss



Schulhaustrakt – 1. Obergeschoss



Schulhastrakt – 2. Obergeschoss