



Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 4. April 2017
Vorstoss	Investitionsausgabe Wasserschaden Neusatzschulhaus
Info	<p>Im Rahmen der Schulraumplanung hat der Einwohnerrat für das Neusatzschulhaus u.a. einen Kredit für die Unterkellerung der Turnhalle gesprochen. Kurz nach der Inbetriebnahme musste leider ein Feuchteschaden durch eindringendes Wasser aufgrund von undichten Aussenwänden festgestellt werden, welcher auf Planungsfehler zurückzuführen ist.</p> <p>Der wiederholte Wassereintritt nach Niederschlägen und die Ausdehnung der Feuchtigkeit über die Bodenplatte, verunmöglichte letztlich die Nutzung aller neuen Räume und für den Mittagstisch musste eine provisorische Ersatzlösung gefunden werden.</p> <p>Um die unbefriedigende Situation für die Kinder und Mitarbeitenden am Schulstandort Neusatz möglichst schnell zu verbessern und um die laufenden Kosten für die Ersatzmassnahmen möglichst tief zu halten, wurde parallel zur rechtlichen Auseinandersetzung die umgehende und komplette Sanierung des Sockelgeschosses an die Hand genommen. Dabei geht die Gemeinde in die sogenannte Vorleistung, d.h. sie übernimmt die dafür anfallenden Kosten vorab und fordert diese zusätzlich zu den angefallenen Folgekosten und Mindereinnahmen aus dem Schadenfall anschliessend von den/dem Schadensverursacher zurück.</p> <p>Die Schadensumme für die Gemeinde setzt sich zusammen aus:</p> <ul style="list-style-type: none">• den Ersatzmassnahmen für die Aufrechterhaltung des Betriebs (Transport der Kinder zu einem anderen Standort, zusätzliches Personal, Raumaustrocknung etc.)• den Kosten für Rechtsvertreter, Sachverständige und Experten• den eigentlichen Sanierungskosten im Innern der Räumlichkeiten (beschädigte Bauteile und Einrichtungen abrechnen/erneuern/ersetzen) inkl. Honorare• den Mehrkosten für das nachträgliche Herstellen der fehlenden Abdichtung inkl. Honorare (nicht Teil der Schadensumme sind die sogenannten Ohnehinkosten für die fachgerechte Herstellung der Abdichtung für ein voll funktionstüchtiges Sockelgeschoss). <p>Alle bisherigen Aufwendungen wurden dem bestehenden Investitionskredit belastet. Da der Kredit nun jedoch vollkommen ausgeschöpft ist, muss für die Sanierung ein neuer Baukredit durch den Einwohnerrat gesprochen werden. Wieviel der Schadensumme letztlich durch die Schadensverursacher bzw. deren Versicherungen getragen wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht gesagt werden. Eine Aussage über das Ergebnis der Verhandlungen zwischen der Gemeinde und den Schadensverursachern oder über den Ausgang eines möglichen Gerichtsverfahrens wäre reine Spekulation.</p> <p>Der neue Investitionskredit setzt sich wie folgt zusammen (siehe Beilage):</p> <ul style="list-style-type: none">• Ausschreibung der Planerleistung und Begleitung der Sanierung durch Experten• Planerleistung bis und mit Bauprojekt• Umsetzung Sanierung inkl. Honorare.

Antrag	Der Einwohnerrat genehmigt einen Baukredit über CHF 425 000 (inkl. MWSt. von 8%, mit einer Kostengenauigkeit von +/-10%) für die Behebung des Wasserschadens im Neusatzschulhaus.
--------	---

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:
Mike Keller

Verwaltungsleiter:
Christian Häfelfinger

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Schulraumplanung hat der Einwohnerrat für das Neusatzschulhaus folgende Baukredite (+/-20%) bewilligt:

- Anbau mit Gruppenräumen (CHF 1.3 Mio., ER-Sitzung 10.12.12)
- Umfassende energetische Sanierung (CHF 0.8 Mio., ER-Sitzung 10.12.12)
- Erdbebenertüchtigung der Turnhalle (CHF 0.8 Mio., ER-Sitzung 29.06.15)
- Installation einer Fotovoltaik Anlage (CHF 0.1 Mio., ER-Sitzung 07.12.15)
- Unterkellerung der Turnhalle (CHF 0.9 Mio., ER-Sitzung 10.12.12)

Bis auf den letzten Punkt konnten alle Teilprojekte termingerecht und innerhalb der Kreditlimiten abgeschlossen werden. Bei der Unterkellerung der Turnhalle fand die Inbetriebnahme mit rund 2 Monaten Verzögerung statt, jedoch gemäss damaliger Auskunft des zuständigen Architekten ebenfalls innerhalb des bewilligten Kostenrahmens (+6% ggü. Kredit).

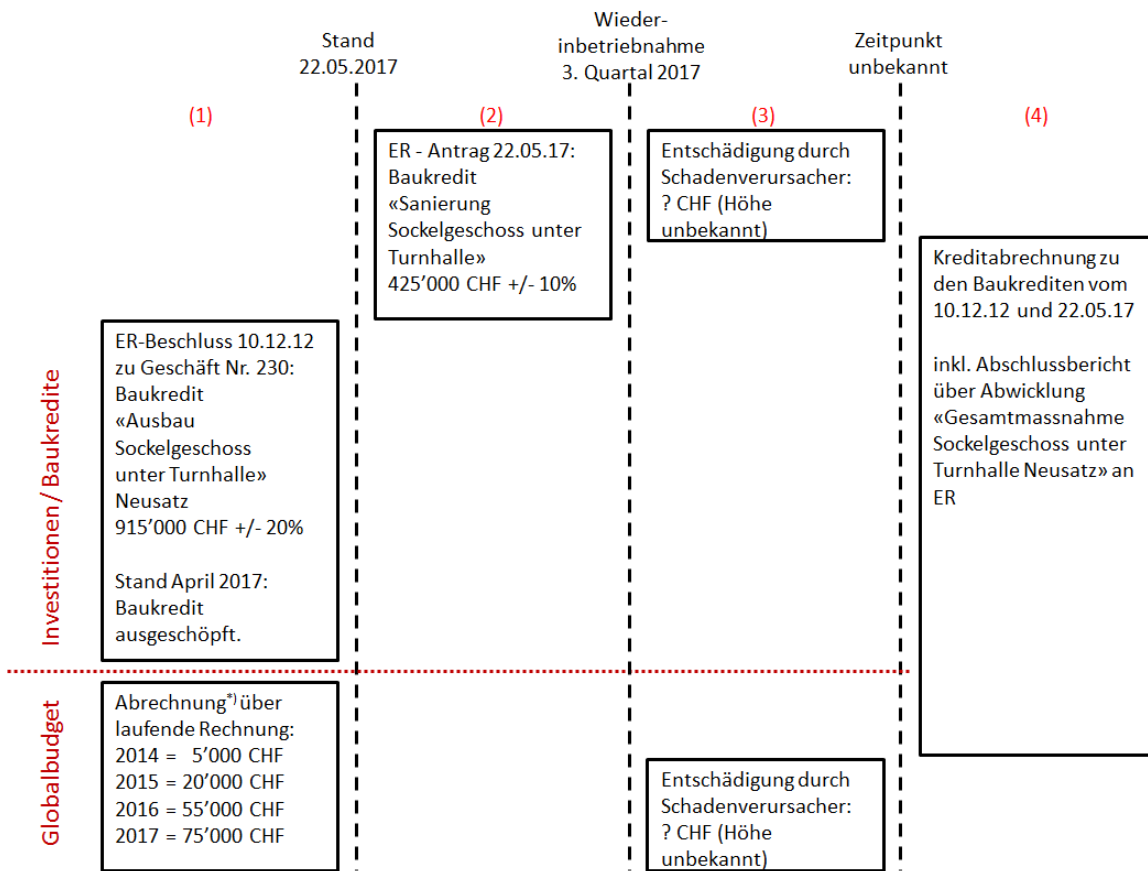
Kurz nach der Inbetriebnahme wurde im hinteren Bereich (Lagerraum zur Aussentreppe, Gangbereich und hinterster Raum) ein Feuchteschaden durch eindringendes Wasser aufgrund von undichten Aussenwänden festgestellt. Die anschliessende Ursachenforschung hat ergeben, dass der Wassereintritt auf der Seite des Pausenplatzes (Südseite) erfolgt, und eindeutig auf einen Bauplanungsfehler zurückzuführen ist. Dies wird auch durch den Bericht, welcher bei einem renommierten Bauphysiker in Auftrag gegeben wurde, bestätigt: *„Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse muss die Ursache der Feuchtigkeitsprobleme im undichten alten Mauerwerk sowie den Arbeitsfugen der Unterfangung liegen. Die vorgenommene Ausführung ohne das Aufbringen einer vollflächigen Abdichtung entspricht nicht dem Standard der heutigen Baukunst.“*

Im Laufe der Verhandlungen mit den Schadensverursachern musste der Gemeinderat feststellen, dass die involvierten Parteien offenbar kein Interesse an einer schnellen Schadensabwicklung haben. Das bis jetzt von den Unternehmern resp. deren Versicherungsgesellschaften gemachte Angebot erachtete der Gemeinderat als völlig ungenügend und hat sich nach einer umfassenden Beweisaufnahme durch einen Schiedsgutachter dazu entschlossen, die Sanierung im Sinne einer Vorleistung unverzüglich anzugehen.

Im Januar 2017 hat der Gemeinderat dazu ein Ingenieurbüro mit der Ausarbeitung eines Sanierungsprojektes, sowie einen Schadensexperten mit der Projektbegleitung beauftragt. Mit dem nun vorliegenden Projekt wird dem Einwohnerrat mit dieser Vorlage ein Baukredit mit Kostengenauigkeit +/- 10% zur Genehmigung vorgelegt. Dies ist nötig, da der ursprüngliche Kredit bereits bis zum erlaubten Höchstwert von +20% ausgeschöpft wurde und zum heutigen Zeitpunkt noch keine Aussage darüber gemacht werden kann, wieviel der Schadenssumme letztlich effektiv durch die Schadenverursacher bzw. deren Versicherungen getragen wird.

Eine Aussage über das Ergebnis der Verhandlungen zwischen der Gemeinde und den Schadensverursachern oder über den Ausgang eines möglichen Gerichtsverfahrens wäre reine Spekulation. Das Auslösen der Vorleistung betreffend die Sanierung hat keinen negativen Einfluss auf die Schadenabwicklung sondern dient der zeitnahen Wiederinbetriebnahme der Räumlichkeiten und somit auch der Schadensminderung.

Investitionsausgabe Sockelgeschoss Neusatz, ER 22.05.17



*) Ersatzmassnahmen: Ausgaben für Busbetrieb Mittagstisch und internen Personalkosten bis und mit September 2017

Nachdem der Einwohnerrat für den Ausbau des Sockelgeschosses im Jahre 2012 bereits einen Kredit über CHF 915 000 gesprochen hat [1], wird für die anstehende Sanierung ein neuer Kredit in der Höhe von CHF 425 000 benötigt [2]. Bereits heute wurde die gesamte Schadensumme, inkl. aller Schadensminderungs- und Folgekosten, gegenüber den Schadenverursachern geltend gemacht, wobei die Höhe der tatsächlichen Entschädigung zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist [3]. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der geltend gemachten Kosten über die laufende Rechnung abgewickelt werden [1]. Zuletzt wird dann dem Einwohnerrat mit den beiden Kreditabrechnungen auch ein Abschlussbericht über die gesamte Abwicklung zur Beschlussfassung vorgelegt [4].

2. Beurteilung

Das beauftragte Ingenieurbüro hat die zwei möglichen Instandsetzungsvarianten Aussenabdichtung / Innenabdichtung untersucht und ausgewertet. Aufgrund der Auswertung der Gegenüberstellung der Instandsetzungsvarianten wird eine Aussenabdichtung mit aussenliegender Wärmedämmung empfohlen.

Begründung: eine Aussenabdichtung mit aussenliegender Wärmedämmung ist Stand der Technik für die vorliegende bauliche Situation. Nur in Ausnahmefällen - die hier nicht gegeben sind - kommt eine Innenabdichtung zur Anwendung, die zudem bauphysikalische Nachteile mit sich bringen würde. Somit werden die baulichen Massnahmen zur Abdichtung der Räumlichkeiten empfohlen, die bereits beim erstmaligen Erstellen hätten ausgeführt werden sollen.

2.1. Risikobetrachtung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass es für die vorliegende bauliche Situation keine risikofreie Instandsetzungsvariante zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten gibt. Um sämtliche Dichtigkeitsrisiken auszuschliessen, müsste gemäss Experten das komplette Untergeschoss abgebrochen und neu erstellt werden.

Gemäss Stellungnahme des beratenden Experten unterstützt dieser die Variante Aussenabdichtung. Die Aussenabdichtung wird als pragmatisches Abdichtungskonzept eingestuft, welche eine anforderungsgerechte Instandsetzung erwarten lässt. Das verbleibende Restrisiko, dass nach Fertigstellung der Aussenabdichtung weiterhin Wasser ins Gebäudeinnere dringt, wird als gering eingestuft. Diese Undichtigkeiten würden dann Folgeabdichtungsarbeiten auslösen. Der Gemeinderat sieht aufgrund des geringen Risikos jedoch davon ab, bereits heute allfällige weitere Abdichtungsmassnahmen in der vorliegenden Kreditvorlage dem Einwohnerrat zu beantragen. Die erdberührten Bauteile können heute nicht eingesehen werden. Erst mit dem Freilegen dieser Bauteile kann abschliessend beurteilt werden, ob weitere - heute nicht absehbare Massnahmen - erforderlich werden, um die Dichtigkeit sicher zu stellen. Dieses Risiko wurde in der Position „Unvorhergesehenes“ entsprechend berücksichtigt.

Unter der Voraussetzung, dass der Einwohnerrat am 22. Mai 2017 dem Kreditantrag zur Instandsetzung zustimmt und nach Freilegen der Aussenwände keine weiteren, unerwarteten Sachverhalte auftauchen, ist davon auszugehen, dass die Wiederinbetriebnahme der Räumlichkeiten in den Herbstferien 2017 erfolgen kann.

– Kostenschätzung Ingenieurbüro, März 2017