

Wettsteinstrasse 1, Dachsanierung Gemeindehaus; Kreditvorlage

Kurzfassung:

Der erste Teil des Verwaltungsgebäudes wurde 1959 nach den Vorgaben des Basler Architekten Giovanni Panozzo erbaut. Das Haus gliedert sich in mehrere Gebäudetrakte, welche nebst den Räumen für die politischen Behörden auch die Büros der Verwaltung, die Schulzahnklinik sowie zwei Abwartwohnungen beherbergen. Das Gebäude wurde 1979 mit einem an die Bahnhofstrasse angrenzenden Verwaltungsanbau erweitert. Die steilen Satteldächer mit den flachen, unprofilierten Ziegeln bilden ein prägendes Element am markanten Gemeindehaus im Zentrum von Riehen.

Einige der mit Ziegeln gedeckten Steildächer sind seit mehreren Jahren in einem schlechten Zustand, der sich in Form von Ziegelabsplitterungen und unstabiler Unterkonstruktion manifestiert. Es mussten daher schon seit längerer Zeit in regelmässigen Abständen und in zunehmendem Mass Sanierungen vorgenommen werden, um Folgeschäden am Gebäude vorzubeugen.

Aufgrund dieser ausserordentlichen Umstände haben Experten empfohlen, die betroffenen Dächer vollumfänglich zu sanieren.

Für das Sanierungsvorhaben beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit von Fr. 660'000.-.

März 2006

Ressourcenbereich: Liegenschaften

Auskünfte erteilen: Christoph Bürgenmeier
Gemeinderat
Telefon: 079 311 59 20

Georges Tomaschett
Abteilungsleiter Hochbau und Planung
Telefon: 061 646 82 53



1. Einleitung

Das 1959 nach den Plänen des Basler Architekten Giovanni Panozzo erbaute Gemeindehaus mit seinen steilen, mit Ziegeln gedeckten Satteldächern tritt im Zentrum von Riehen markant in Erscheinung. Es wurde 1979 um den an die Bahnhofstrasse angrenzenden Anbau erweitert.

Bei den Steildächern traten schon seit einiger Zeit Schäden in Form von Ziegelabplatzungen und angefaulten Dachlatten auf. Schäden an der gesamten Dachsubstanz infolge offenkundiger Konstruktionsmängel zwangen 1994 mit dem Einbau von Luftschlitzen an Traufe und First zu besonderen Massnahmen, für die der Einwohnerrat am 23. März 1994 einen Kredit von Fr. 190'000.- bewilligte (Vorlage Nr. 626). In der genannten Vorlage schreibt der Gemeinderat:

"Auf die ursprünglich vorgesehene kostspielige Umdeckung der Dächer mit gleichzeitiger Reinigung der verschmutzten Ziegel sollte nach Vornahme der beschriebenen Massnahme verzichtet werden können. Sobald nämlich der Hohlraum unter den Ziegeln belüftet ist, entsteht kein Kondensat mehr. Die Nässeschäden am Holzwerk (Dachlatten) werden sich stabilisieren. Im weiteren trocknet dann auch die Feuchtigkeit zwischen den Ziegeln rascher aus, wodurch die Frostschäden abnehmen werden. Die jährliche Kontrolle der Dachfläche durch den Dachdecker wird aber weiterhin notwendig sein."

Leider hat sich die erhoffte Wirkung nur teilweise eingestellt. Kürzlich durchgeführte Untersuchungen haben deutlich aufgezeigt, dass die Schäden weiter zugenommen haben und sich sowohl die Dachunterkonstruktion als auch die Ziegel der Dächer zum grossen Teil in einem schlechten Zustand befinden. Die Experten empfehlen daher, die Dächer einer umfassenden Sanierung zu unterziehen.

Da im Rahmen der Dachsanierung das Verwaltungsgebäude ohnehin eingerüstet werden muss, sollen im gleichen Zug auch die Schäden an den Sichtbetonpartien am Dachrand und an den Giebelfassaden behoben werden.

2. Ausgangslage

Die eingehende Untersuchung aller Dächer und Sichtbetonpartien des Gemeindehauses hat Folgendes ergeben:

Dächer:

An den Dächern sind teilweise erhebliche Schäden an Ziegeln und Unterkonstruktion feststellbar. Das Schadensbild ist aber - je nach Gebäude - unterschiedlich ausgeprägt. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass den jeweiligen Dächern ungleiche Konstruktionen zu Grunde liegen. Generell ist festzustellen, dass bei den Dächern offenkundige Konstruktionsmängel nachzuweisen sind. Namentlich der für ein solches Dach zwingend erforderliche



Durchlüftungsraum zwischen Ziegeln und Unterdach ist, ausser am Anbau von 1979, viel zu knapp bemessen. Aber auch die Zu- und Abluftöffnungen sind trotz der 1994 im Sinne einer technischen Verbesserung durchgeführten Massnahmen unzureichend und können dem Mangel lediglich in einem beschränkten Ausmass Einhalt gebieten. Folglich kann die Feuchtigkeit (Tauwasser, Kondensat oder durch Undichtigkeit eingedrungenes Regenwasser), welche sich zwischen Ziegeln und Unterdach ansammelt, nicht vollends abgeleitet werden. Dies führt unweigerlich zur Fäulnis der aus Holz ausgebildeten Unterkonstruktion und beeinträchtigt die Abtrocknung der Tonziegel. Letzteres ist aber auch auf die wegen der glatten, profillosen Ziegelform geschlossene, zwischenraumfreie Eindeckung zurückzuführen, welche die Luftzirkulation und damit verbundene Abtrocknung zusätzlich hemmt. Die zurückbleibende Feuchtigkeit zeigt sich durch eine zunehmende Vermoosung und führt im Winter zu Frostbildung und anschliessenden Abplatzungen. Aber nicht nur die erwähnten Umstände haben bislang den Ziegeln erheblich zugesetzt. Deren teilweise brüchiger Zustand ist auch als Folge der mangelhaften Qualität zu betrachten.

Sichtbeton:

Vor ca. 5 Jahren wurde durch die Firma Gruner AG der Zustand des Sichtbetons gesamthaft untersucht. Es zeigen sich partielle Schäden, namentlich Abplatzungen und Risse, welche vornehmlich im Dachrand- und Giebelbereich zu beobachten sind. Umwelteinflüsse setzen dem Sichtbeton zu, was bei einer zu geringen Betonüberdeckung zur Korrosion des Bewehrungsstahls und anschliessenden Abplatzungen führt.

3. Das Projekt

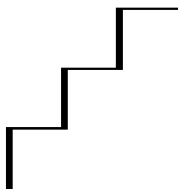
Zur Behebung der Schäden sind folgende Massnahmen vorgesehen:

*Dächer **A, B, C, D:***

Der Durchlüftungsraum zwischen Ziegeln und Unterdach wird zur Gewährleistung der bis anhin ungenügenden Luftzirkulation auf mindestens 6 cm angehoben. Die Zu- und Austrittsöffnungen am First- resp. Traufbereich werden vergrössert. Diese Massnahmen erfordern einen kompletten Neuaufbau der bestehenden Unterkonstruktion. Der Einbau einer speziellen Folie ergänzt das bestehende, aus Holzschindeln ausgebildete Unterdach im Sinne eines zusätzlichen Wasserschutzes. Im Rahmen dieser Massnahme wird die vorhandene Isolation geprüft und wo nötig von oben her ergänzt. Die Ziegel müssen komplett ersetzt werden. Bei der Umsetzung der Sanierungsmassnahmen, namentlich bei den Detaillösungen, wird dem Aspekt "Erhalten des Dachcharakters" grosse Bedeutung beigemessen.

*Dach **E:***

Qualitativ bessere Ziegel und knapp genügender Durchlüftungsraum am Anbau von 1979 lassen von einer vollumfänglichen Sanierung zum heutigen Zeitpunkt absehen. Im Zuge der Sanierung werden defekte Ziegel ausgewechselt.

**Instandsetzung Sichtbeton:**

Die schadhaften Stellen werden mittels speziellem Sanierungsmörtel ausgebessert resp. reprofiliert. Zur Vorbeugung weiterer Schäden werden die instand gesetzten Oberflächen mit einem transparenten Schutzanstrich versehen.

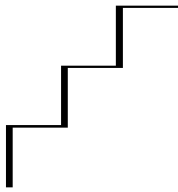
Allgemein:

Die Fassaden müssen aus Gründen der Arbeitssicherheit vollumfänglich eingerüstet werden. Die Baumassnahmen führen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Verwaltungs- und Behördentätigkeiten. Allerdings lassen sich Lärm oder weitere durch die Bautätigkeit bedingte Störungen nicht gänzlich vermeiden.

4. Kosten

Die Kosten basieren grösstenteils auf verbindlichen Unternehmerofferten (Submission bereits durchgeführt). Es wird mit folgenden Aufwendungen gerechnet (Kostenstand Index April 2005: 110.2 Punkte):

BKP	Arbeitsgattung		Kosten
211.1	Gerüstungen	Fassadengerüst, Abschränkungen	Fr. 48'000.00
211.7	Betonsanierung	Instandsetzung und Schutz der in Sichtbeton ausgeführten Giebelfassaden, Ort- und Traufbereiche	Fr. 30'000.00
222 / 223	Spenglerarbeiten / Blitzschutz	Erneuerung der durch die Bedachungsarbeiten tangierten Blechteile. De- bzw. Remontage der best. Blitzschutzanlage inkl. Anpassarbeiten	Fr. 110'000.00
224	Bedachungsarbeiten	Ersatz der bestehenden Ziegeleindeckung inkl. deren Unterkonstruktion	Fr. 330'000.00
224.1	Dämmung	Ersatz der Dämmung mittels Zellulose-dämmstoff (im Bedarfsfall)	Fr. 70'000.00
421	Gärtnerarbeiten	Neubepflanzung der Rabatte entlang des Bürgersaals	Fr. 20'000.00
583	Baunebenkosten und Unvorhergesehenes	Gebühren, Versicherungen, Provisorien, Rückstellungen für Unvorhergesehenes	Fr. 52'000.00
Anlagekosten Total			Fr. 660'000.00



5. Folgekosten

Die Kosten für die Dachsanierung und Betoninstandstellung werden, da es sich um eine reine Unterhaltsmassnahme handelt, nicht aktiviert, sondern aus der Instandsetzungsrückstellung, die heute Fr. 3'103'600.- (Stand 31.12.2005) beträgt, gedeckt. Es fallen demnach keine Folgekosten (Abschreibung und Zinsen) an.

6. Termine und Durchführung

Die Sanierungsetappen und deren Dauer präsentieren sich wie folgt:

Etappe A	Abwartgebäude mit Schulzahnklinik	ca. 6 Wochen
Etappe B	Verbindungsgebäude	ca. 2 Wochen
Etappe C	Saaltrakt	ca. 6 Wochen
Etappe D	Verwaltungstrakt	ca. 6 Wochen

Gesamte Sanierungsdauer

ca. 20 Wochen = ca. 5 Monate

Aus Gründen einer raschen und einfacheren Umsetzung soll das Bauvorhaben ohne Unterbruch in einem Zug realisiert werden. Es ist vorgesehen, mit den Arbeiten im Frühling 2006 zu beginnen.

7. Antrag

Aufgrund der dargelegten Ausführungen beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat für die Durchführung der Dachsanierung des Gemeindehauses einen Verpflichtungskredit von Fr. 660'000.-. In der Investitionsliste im Politikplan 2006 wurden hierfür Fr. 800'000.- eingestellt.

7. März 2006

Gemeinderat Riehen

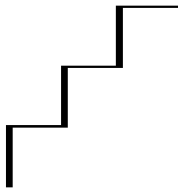
Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Willi Fischer

Andreas Schuppli

Beilagen: Situation / Fotodokumentation



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Wettsteinstrasse 1, Dachsanierung Gemeindehaus

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats für die Dachsanierung des Gemeindehauses einen Verpflichtungskredit von Fr. 660'000.-.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, den

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Sekretär:

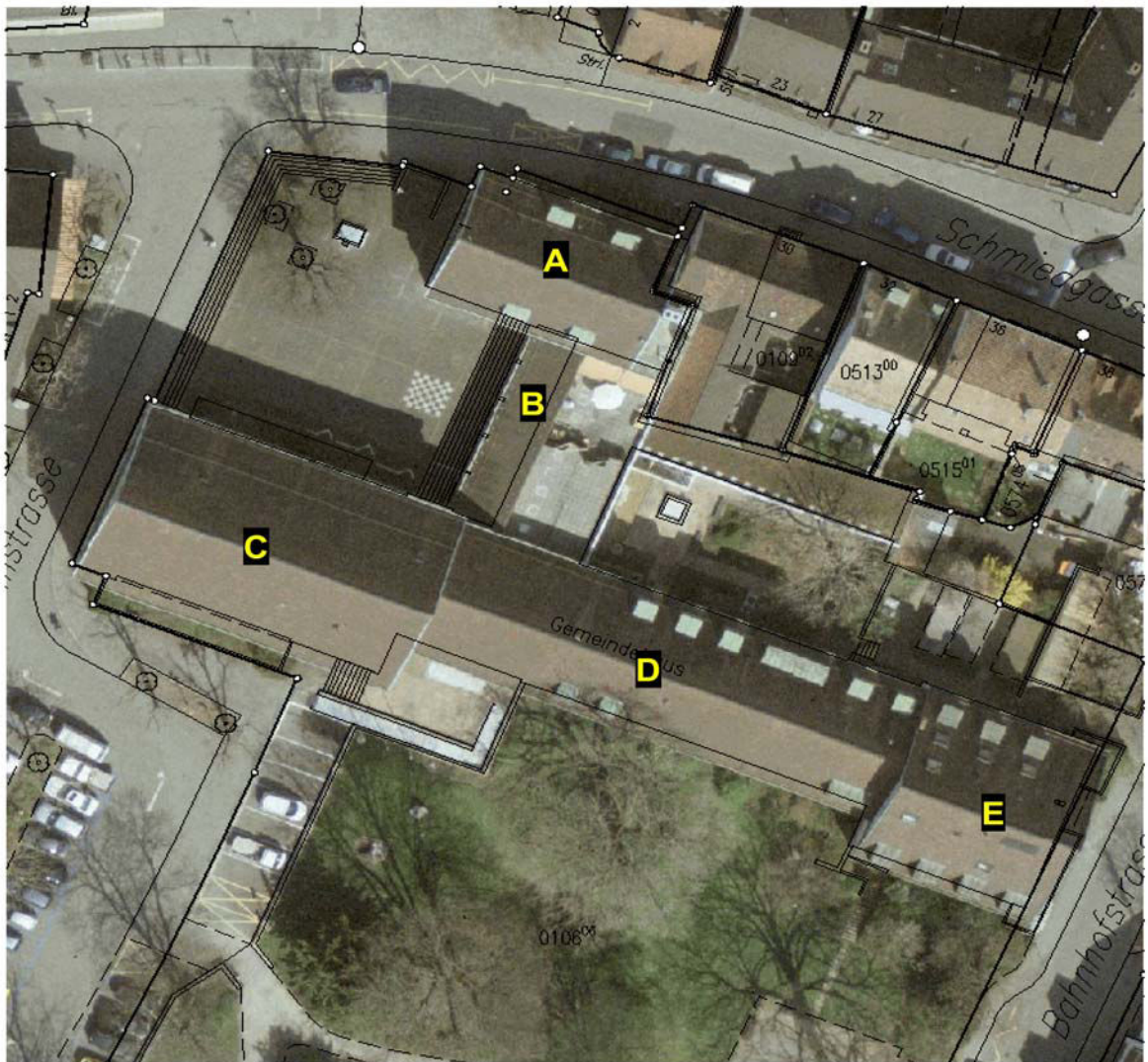
Niggi Benkler

Andreas Schuppli

**Wettsteinstrasse 1
Dachsanierung Gemeindehaus**

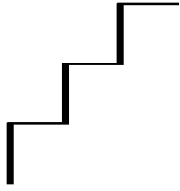
Beilage zur Vorlage Nr. 851

Situation:



Massnahmenübersicht:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| A. Abwartgebäude mit Schulzahnklinik | } Neueindeckung mit neuer Unterkonstruktion |
| B. Verbindungsgebäude | |
| C. Saaltrakt | |
| D. Verwaltungstrakt | |
| E. Anbau 1979 | Auswechslung schadhafter Ziegel |



Seite 2

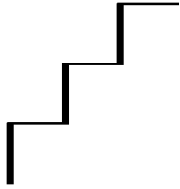
Wettsteinstrasse 1

Dachsanierung Gemeindehaus

Ziegeldeckung:



Die zunehmende Vermoosung als Folge der zurückbleibenden Feuchtigkeit führt im Winter zu Frostbildung und anschliessenden Abplatzungen.



Seite 3

Wettsteinstrasse 1

Dachsanierung Gemeindehaus

Unterkonstruktion:



Angefaltete Unterkonstruktion als Folge der unzureichenden Dachhinterlüftung

Dachhinterlüftung:



Ein- bzw. Austrittsöffnung sind unzureichend ausgebildet oder teilweise nicht vorhanden.