



Stadtrat

Rathaus, Marktgasse 58, CH-9500 Wil 2
E-Mail stadtrat@stadtwil.ch
Telefon 071 913 53 53, Telefax 071 913 53 54

Wil, 6. April 2011

Interpellation Silvia Ammann, SP

eingereicht am 3. Februar 2011 – Wortlaut siehe Beilage

Energetische Sanierungen Primarschule Lindenhof und Sofortmassnahmen

Mit ihrer Interpellation verlangt Silvia Ammann, SP, zusammen mit sieben Mitunterzeichneten Auskunft über das Primarschulhaus Lindenhof. Die Stadt Wil sei seit 1998 Energiestadt; das Label Energiestadt sei unter anderem ein Leistungsausweis für eine konsequente und ergebnisorientierte Energiepolitik. Im Jahre 2009 seien im Rahmen von Sparmassnahmen Fr. 1,3 Mio. aus dem Finanzplan gestrichen worden, welche für energetische Sanierungen vorgesehen gewesen seien. Im selben Jahr sei der Kredit von Fr. 80'000.-- für ein energetisches Sanierungskonzept gestrichen worden mit der Begründung, es lohne sich nicht, ein Konzept zu erstellen, wenn die finanziellen Mittel zur Umsetzung nicht vorhanden seien. Mittlerweile sei bekannt geworden, dass es im Primarschulhaus Lindenhof in einzelne Räume hinein tropfe respektive regne.

Beantwortung

Ausgangslage

Das in den Jahren 1970 bis 1972 erstellte Primarschulhaus Lindenhof bildete zusammen mit den zeitgleich erstellten Bauten für die Einfachturnhalle und die Energiezentrale die 1. Etappe der Schulanlage Lindenhof. Bereits 1991 erarbeitete der seinerzeitige Projektverfasser einen Sanierungsvorschlag im Umfang von Fr. 2,05 Mio., um den Wärmeschutz zu verbessern und eine Dach- und Fassadensanierung vorzunehmen. Das Vorhaben wurde in der Folge nicht umgesetzt. Der Umgang mit den energetischen und baulichen Schwachstellen des Gebäudes beschränkte sich auf Unterhaltsleistungen an Fenstern und Brüstungen (1991) sowie partiellen Reparaturen an undichten Stellen der Dachhaut (2001, 2005 und 2010).

Der Stadtrat hat im Rahmen der Finanzplanung 2010 – 2014 einen angepassten Sanierungskredit von Fr. 1,8 Mio. für die energetische Sanierung des Primarschulhauses Lindenhof auf nach 2014 verschoben. Das Stadtparlament hat anlässlich der Verabschiedung des Voranschlags 2010 den beantragten Investitionskredit von Fr. 80'000.-- für die Erarbeitung eines energetischen Gesamtkonzepts für die gesamte Schulanlage Lindenhof (Primarschule, Oberstufe, Berufsbildungszentrum, Kollektivtrakt, Tiefgarage und Mehrzweckgebäude) mit der von der Interpellantin aufgeführten Begründung nicht bewilligt.



Seite 2

1. Beurteilung des Zustands des Primarschulhauses Lindenhof

Das Gebäude ist aufgrund des Zeitpunkts seiner Erstellung generell energetisch sanierungsbedürftig, was auch die Kennzahlen der jährlich erstellten Energiebuchhaltung anzeigen. Auf diesen Umstand wurde bei der Berichterstattung zum Postulat Hodel „Energieoptimierung bei den städtischen Liegenschaften“ hingewiesen.

Seit einiger Zeit bestehen insbesondere im Bereich der Gebäude-Dilatationen einzelne Dichtigkeitsprobleme, die jeweils mit örtlichen Reparaturmassnahmen behoben werden konnten. Zudem wurden einzelne Auffangrinnen erstellt, um allfällig erneut eindringendes Wasser kontrolliert abzuleiten. Im Februar 2011 wurde im Dachbereich ein neuer, witterungsbedingter Wassereintritt festgestellt, der sich nicht lokalisieren lässt. Somit ist zurzeit eine örtliche Reparatur nicht möglich. Aus Sicht des Departements Bau, Umwelt und Verkehr ist eine Gesamtsanierung des Dachs unumgänglich geworden.

2. Negative Auswirkungen eindringenden Wassers auf den Schulbetrieb oder die Gesundheit der Raumbenutzenden

Das kontrollierte Fassen eindringenden Wassers mittels einzelner Rinnen wirkt vor allem optisch wenig vorteilhaft. Der neue Feuchtigkeitseintritt vom Februar 2011 erfolgte bei einem Schrank in einem Schulzimmer und stellt eine Einschränkung in der Verfügbarkeit des Schranks dar. Aufgrund des geringen Umfangs eindringender Feuchtigkeit sind keine gesundheitlichen Auswirkungen zu erwarten, zumal durch die Kontrolle und die Möglichkeit des Austrocknens weitergehende Schadenbilder vermieden werden konnten.

3. Sofortmassnahmen zur Verhinderung weiterer Wassereintritte

Als Sofortmassnahme wurden bis anhin erkannte Schadenstellen jeweils örtlich repariert. Aufgrund der aktuellen Erkenntnisse drängt sich wie erwähnt eine Gesamtsanierung des Dachbelags auf. Dabei ist auch die bestehende, 5 cm starke Dachisolation zu ersetzen und deutlich zu verstärken. Die Ausbildung eines neuen Dachranddetails, welches aufgrund einer grösseren Isolationshöhe erforderlich wird, ist architektonisch anspruchsvoll und nur im Rahmen einer vorgängig zu definierenden gestalterischen und bauphysikalischen Gesamtkonzeption für die ganze Fassade realisierbar. Zu diesem Zweck sind im März 2011 Aufträge an ein Architekturbüro und einen Bauphysiker erteilt worden. Anschliessend sollen die Kosten der Dachsanierung ermittelt werden.

4. Massnahmen des Stadtrats gegen eine Verschlechterung des Gebäudezustands

Eine unmittelbare Verschlechterung des Gebäudezustands droht nicht. Das Departement Bau, Umwelt und Verkehr würde es grundsätzlich begrüssen, wenn die Projektierung einer Gesamtsanierung auf Basis der vorgängig beschriebenen konzeptionellen Abklärungen erneut budgetiert werden könnte, um im Falle von vorgezogenen Einzelmassnahmen gerüstet zu sein.

5. Verwendung der 0,8 % des Gebäudeversicherungswerts zur Werterhaltung (gemäss Liegenschaftskonzept)

Das Liegenschaftskonzept gibt vor, dass über alle Liegenschaften der Stadt pro Jahr für werterhaltende Massnahmen 0,8 % des Gebäudeversicherungswerts zu investieren sind. Der jährlich in der Laufenden Rechnung eingestellte Betrag dient einerseits dem regulären kleineren Unterhalt. Konzentriert sollten andererseits auch mittlere Investitionen getätigt werden können. Wie im Budget 2011 kommentiert, hat das Departement Bau, Umwelt und Verkehr festgestellt, dass unter diesem Unterhalt bis anhin auch Positionen verbucht wurden, welche nicht der Werterhaltung angerechnet werden können. Der deswegen jeweils fehlende Betrag (rund Fr. 460'000.-- im Jahr 2010) erklärte die Tatsache, dass die Mittel für



Seite 3

mittlere Investitionen nicht budgetiert wurden. Um diesen Umstand zu beheben, wurden für 2011 die neuen Rahmenkredite Gebäudeunterhalt geschaffen.

Der Gebäudeversicherungswert des Primarschulhauses Lindenhof beträgt aktuell Fr. 8'807'000.--, sodass durchschnittlich Fr. 70'456.-- für jährliche Unterhaltsarbeiten aufzubringen wären. Während der letzten 16 Jahre beliefen sich die Unterhaltsaufwendungen – unter Berücksichtigung grösserer, bevorstehender Sanierungsmassnahmen – lediglich auf durchschnittlich rund Fr. 35'700.-- pro Jahr, was den angestauten Unterhaltsbedarf deutlich zum Ausdruck bringt.

6. Planung der Sanierung des Primarschulhauses Lindenhof

Mittels eines verbliebenen Investitionskredits aus dem Jahr 2007 „Primarschule Lindenhof: Energetische Analyse/Projekt Sanierung Heizungsanlage“ in der Höhe von Fr. 80'000.-- werden zurzeit vereinfachte Abklärungen getroffen, wie ein möglicher Fassadenschnitt neu aussehen kann und in welche Richtung die Sanierung der Energieerzeugung gehen soll. Diese Vorgehensweise beruht auf der Erkenntnis, dass in der Primarschule Lindenhof dringende Unterhaltsarbeiten anstehen und diese dank des neuen Rahmenkredits Konto 121.5040.500, wie im Budget 2011 kommentiert, allenfalls etappiert erfolgen können.

7. Weitere Liegenschaften der Stadt Wil mit ähnlichen Problemen

Die Stadt Wil verfügt über keine Liegenschaften, welche ähnliche Probleme mit eindringendem Wasser wie das Primarschulhaus Lindenhof aufweisen. Wie in der Berichterstattung zum Postulat Hodel „Energieoptimierung bei den städtischen Liegenschaften“ vom 19. Januar 2011 erwähnt, besteht bei einigen städtischen Liegenschaften Handlungsbedarf hinsichtlich energetischer Verbesserungen. Im Vordergrund stehen dabei die Kindergärten Waldegg, Flurhof und Thurau, das Schulhaus Klosterweg sowie das Alterszentrum Sonnenhof.

8. Auswirkung der städtischen Sparmassnahmen bezüglich energetischer Sanierungen

Es kann nicht von einer eigentlichen Sparmassnahme gesprochen werden, da der Sanierungskredit für das Primarschulhaus Lindenhof ausschliesslich aus finanzpolitischen Überlegungen auf später verschoben wurde. Es ist nach wie vor Ziel des Stadtrates, jeweils 0,8 % für den werterhaltenden Liegenschaftenerhalt ins Budget einzustellen. Durch den neuen Rahmenkredit stehen durchaus zusätzliche Mittel für energetische Sanierungen zur Verfügung. Die im Kommentar zum Budget 2011 angedachte Möglichkeit der Kumulierung dieses Rahmenkredits über zwei bis drei Jahre ermöglicht auch einen Handlungsraum für umfassendere Sanierungen.

Stadt Wil

Dr. iur. Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Christoph Sigrist
Stadtschreiber

Interpellation (Wortlaut)