
Protokollauszug

3. Sitzung vom 3. Februar 2025

26 6.1.6.2 2021.318 **Schulanlage Steinacher, Alte Steinacherstrasse 30
Kreditfreigabe, Gebundene Ausgaben, Sanierung der
Sanitäranlagen der Duschen und Umkleiden/Gardero-
ben des Lehrschwimmbeckens, Turnhalle 1, Turnhalle 2
und Aussengarderoben**

1. Ausgangslage

In den letzten Jahren sind umfangreiche bauliche Unterhaltsarbeiten, Reparaturen und technische Sanierungen am Lehrschwimmbecken Steinacher durchgeführt worden. Die umfangreichsten Arbeiten erfolgten 2015 im Zuge des Einbaus einer PV-Anlage auf dem Flachdach, das zuvor saniert wurde. Am Schwimmbecken wurden kleinere Reparaturen ausgeführt. Es wurde in Abdichtungen, in die Schwimmbadtechnik sowie in den verstellbaren Hebeboden investiert.

Im Juli 2019 wurde eine Analyse und Beurteilung von weiteren Sanierungsmassnahmen durchgeführt. Die entsprechenden Berichte gingen Ende September 2019 bzw. Anfang Oktober 2019 ein.

1.1 Bisherige Prüfungen und Abklärungen für eine allfällige Sanierung der Sanitäranlagen in den Duschen/Gardero ben des Lehrschwimmbeckens, Turnhalle 1, Turnhalle 2 und Aussengarderoben

Im Januar 2023 fand eine Begehung der Liegenschaft statt, mit dem Ziel, den baulichen Zustand der Gebäudehülle zu beurteilen.

Die Beurteilung ergab, dass sich die Gebäudehülle einschliesslich der Fenster in einem guten Zustand befinden. Nach bisherigem Kenntnisstand sollte diesbezüglich in den nächsten Jahren keine Sanierung erforderlich werden. Es steht ausser Frage, dass die Gebäudehülle den heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr genügt. Trotzdem wäre eine Totalsanierung des gesamten Gebäudes oder ein Rückbau und Neubau aufgrund des gebrauchstauglichen Zustandes nicht verhältnismässig.

Die bisherigen Überprüfungen nebst der Gebäudehülle ergaben jedoch, dass eine Sanierung der Sanitären Anlagen der Umkleiden/Duschen unabdingbar ist, um den weiteren Betrieb des Lehrschwimmbeckens und der beiden Turnhallen mit den Aussengarderoben für die nächsten Jahre sicherstellen zu können.

1.2 Massnahmenplanung inkl. Kostenschätzung +/- 25%

Die Massnahmenplanung inkl. Kostenschätzung +/- 25% vom 1. November 2023 prognostizierte die folgenden Sanierungskosten:

Sanierung Garderoben/Nasszellen LSB/Turnhalle 1	CHF 1'832'000 (inkl. MwSt.)
Sanierung Garderoben/Nasszellen Turnhalle 2	CHF 1'390'000 (inkl. MwSt.)
<u>Sanierung Lehrschwimmbecken (optional), ohne Becken</u>	<u>CHF 1'800'000 (inkl. MwSt.)</u>
Totalkosten der Sanierung inkl. UVG, NK, Honorar	CHF 5'022'000 (inkl. MwSt.)

Aufgrund der Massnahmenplanung und Kostenschätzung wurde die Sanierung der Garderoben und Nasszellen konkretisiert und vorangetrieben, ohne die optionale Sanierung des Lehrschwimmbeckens selbst und ohne die Erneuerung der Wasserfiltration mit der Schwefelsäureanlage.

1.3 Erstellung Vorprojekt inkl. Kostenschätzung +/- 15%

In der Folge wurde im Jahr 2024 ein Vorprojekt inkl. Kostenschätzung +/- 15% erarbeitet.

Eine allfällige Sanierung könnte in 3 Etappen durchgeführt werden:

Etappe 1, Garderoben/Nasszellen LSB/Turnhalle 1	CHF 2'187'000 (inkl. MwSt.)
Etappe 2, Garderoben/Nasszellen Turnhalle 2	CHF 1'482'000 (inkl. MwSt.)
<u>Etappe 3, Aussengarderoben mit Toiletten und Duschen</u>	<u>CHF 505'000 (inkl. MwSt.)</u>
Totalkosten der Sanierung inkl. UVG, NK, Honorar	CHF 4'174'000 (inkl. MwSt.)

2. Abklärungen zu alternativen Sanierungsmassnahmen

Aufgrund der prognostizierten hohen Sanierungskosten wurden parallel zur Erstellung des Vorprojektes alternative Sanierungsmassnahmen geprüft.

2.1 Reduktion und Überarbeitung der Sanierungsmassnahmen

Gestützt auf die Befunde wurde weiterhin untersucht, in wie weit die Sanierungsmassnahmen durch eine chemische Reinigung der vorhandenen Leitungen und der anschliessenden Verwendung eines speziellen Dosiersystems zur dauerhaften Leitungsbehandlung reduziert werden können.

Dabei soll diese Leitungsreinigung in Verbindung mit dem speziellen Dosiersystem nur für die Sanitärbereiche der Turnhalle 2 und der Aussengarderoben zum Einsatz kommen. Die Warmwasserversorgung soll vom zentralen Verbrühschutz entkoppelt und direkt an den Warmwasserspeicher angeschlossen werden. Die Entkoppelung bedingt die Erneuerung aller Armaturen (Duschen und Lavabos) in der Turnhalle 2 und den Aussengarderoben. Die neuen Armaturen müssen jeweils mit einem eigenen Verbrühschutz und einer automatischen Hygienespülfunktion ausgestattet werden.

Dadurch ist ein Rückbau der vorhandenen Warm- und Kaltwasserleitungen nicht erforderlich. Die Sanierungskosten für die Garderoben der Turnhalle 2 und Aussengarderoben, die sich gemäss Kostenschätzung +/-15% auf insgesamt CHF 1'987'000 belaufen, können dadurch erheblich reduziert werden.

2.2 Provisorische Leitungserneuerung und Erneuerung der Armaturen Garderoben Lehrschwimmbecken/Turnhalle 1

In Verbindung mit den vorstehend erwähnten Sanierungsmassnahmen sollen die vier Garderoben des Lehrschwimmbeckens ebenfalls vom zentralen Verbrühschutz entkoppelt werden. Zu diesem Zweck sollen neue provisorische Kunststoffwasserleitungen (Aufputzleitungen) direkt vom Warmwasserspeicher und dem Kaltwasserhauptanschluss in die vier Garderoben verlegt werden. In der Folge sind an allen Wasserentnahmestellen neue Armaturen (Duschen und Lavabos) inklusive Verbrühschutz und automatischer Hygienespülfunktion zu installieren. Die alten Leitungen werden stillgelegt.

Der Sanierungsaufwand reduziert sich damit ebenfalls erheblich (ca. 80%), weil die alten Leitungen nicht rückgebaut und erneuert werden müssen. Durch die neuen provisorischen Aufputzleitungen und die neuen Armaturen sollte zudem die Legionellenbelastung beseitigt werden können. Durch die Stilllegung der alten Leitungen wird das weitere Eindringen von Wasser durch Leckagen in die Wände verhindert. Eine allfällige Totalsanierung der Garderoben inkl. Decken, Böden und Wände (welche Feuchtigkeitsschäden aufweisen) wird erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn abschliessend geklärt und entschieden wurde, ob das Lehrschwimmbecken langfristig fortbestehen oder geschlossen werden soll.

Die neuen Armaturen können bei einer allfälligen Totalsanierung der vier Garderoben wiederverwendet werden.

3. Planung und Ausschreibung der reduzierten Sanierungsmassnahmen

Gemäss Beschluss des Stadtrates vom 7. Oktober 2024 wurde ein HLKS-Planer (Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär) für die weitere technische Begleitung der Sanierung einschliesslich Kostenschätzung +/- 25% und der Durchführung der erforderlichen Ausschreibungen beauftragt.

3.1 Kostenschätzung +/- 25% und detaillierte Beschreibung der reduzierten Sanierungsmassnahmen

Der beauftragte HLKS-Planer hat der Dienststelle Immobilien am 20. Dezember 2024 die aktuelle Kostenschätzung +/- 25% einschliesslich dem angedachten Beschrieb der konkreten reduzierten Sanierungsmassnahmen zugesendet. Die geplanten Massnahmen würden sich wie folgt ausgestalten:

3.2 Sanierungsmassnahmen Sanitärbereiche Turnhalle 1 und Lehrschwimmbecken

Für den Ersatz der alten Duscharmaturen sollen neue Aufputz-Duschpaneelen eingesetzt werden, die von der Hohldecke aus erschlossen werden. Es handelt sich dabei um moderne Aufputz-Duschpaneelen, die über eine automatische Hygienespülung verfügen. Jede dieser Duschpaneele hat einen eigenen Verbrühschutz. Das ist die Voraussetzung dafür, dass der zentrale Verbrühschutz in der Technikzentrale entfernt werden kann, der massgeblich für die Legionellenbelastung verantwortlich ist.

Die Wassererschliessung erfolgt mittels neuer Leitungsführung vom Untergeschoss aus.

In der Garderobe wurde der Ersatz der abgehängten Decke mit eingerechnet.

3.3 Sanierungsmassnahmen Sanitärbereiche Turnhalle 2 und Aussengarderobe

Für die Duschen soll ein Umbauset mit Aufputz-Duschpaneelen inklusive automatischer Hygienespülung und Verbrühschutz, wie im Bereich der Turnhalle 1 und Lehrschwimmbecken, zum Einsatz kommen. Die Waschtischarmaturen werden ausgewechselt. Das Leitungsnetz bleibt im Grundsatz bestehen und wird chemisch gereinigt und behandelt. Nach der Sanierung wird dem Kalt- und Warmwasser ein Korrosionsschutz in Form einer Natriumsilikatwasserlösung dauerhaft beigemischt. Dies erfolgt über zwei getrennte Dosieranlagen. Die benötigten Anpassungen der Installation ist bei den Sanitäranlagen mit eingerechnet.

3.4 Kostenschätzung reduzierte Sanierungsmassnahmen +/- 25%

Die Kosten (+/-25%) stellen sich gemäss aktueller Prognose wie folgt zusammen:

BKP	Beschrieb	Kosten	
25	Sanitäranlagen inkl. neue Armaturen/Apparate	CHF	307'000.00
25	Chemische Reinigung, Dosiersysteme, Turnhalle 2 / Aussengarderobe	CHF	98'778.00
27	Vorbereitungsarbeiten, Abdeckung, Nebenarbeiten, Baumeister, Plattenarbeiten, Abhangdecken, Elektroinstallationen, Baureinigung	CHF	100'000.00
29	HLKS-Planer, Ausführungsbegleitung, Bauleitung	CHF	55'000.00
	Reserve für Unvorgesehenes	CHF	40'000.00
	Total exkl. Mwst.	CHF	600'778.00
	MwSt. 8.1%	CHF	48'663.02
	Total inkl. MwSt.	CHF	649'441.02

Die Sanitäranlagen BKP250 mit einem Umfang von voraussichtlich CHF 307'000 müssen gemäss Submissionsleitfaden der Stadt Wädenswil öffentlich auf simap.ch ausgeschrieben werden. Die übrigen Gewerke können freihändig vergeben werden.

4. Finanzielles

Insgesamt wurden bisher finanzielle Mittel in einem Umfang von CHF 120'000 bewilligt und freigegeben. Bis und mit Abschluss der Ausschreibung werden sich die angefallenen Planungs- und Projektierungskosten auf bis zu diesem Betrag belaufen.

Um die reduzierten Sanierungsmassnahmen beauftragen und durchführen zu können, ist die Bewilligung und Freigabe weiterer finanzieller Mittel mit einem Umfang von CHF 650'000 erforderlich. Damit werden bis zum Abschluss Gesamtinvestitionen von CHF 770'000 anfallen. Stellte man die ursprüngliche Kostenschätzung +/-15% in Höhe von CHF 4'174'000 gegenüber, resultieren daraus erheblich geringere Investitionskosten.

Die Kapitalfolgekosten inkl. interner Verzinsung (1%) belaufen sich im Durchschnitt pro Jahr auf rund CHF 55'200.- bei einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 15 Jahren.

Die Folgekosten für den Betrieb der zwei Dosiersysteme (Warm- und Kaltwasserdosiersysteme) einschliesslich Miete der Dosieranlagen, Wartung und Service, belaufen sich voraussichtlich auf CHF 4'312.- pro Jahr.

Die aktuellen Kosten für den übrigen Betrieb und den Unterhalt des Lehrschwimmbeckens mit den Sanitärinstallationen in den Duschen und Garderoben inkl. Turnhalle 1, Turnhalle 2 und den Aussengarderoben, würden sich nach der durchgeführten Sanierung unter anderem auch durch den Wegfall der regelmässig zu wechselnden Legionellenfilter reduzieren. Die Kosten pro Jahr belaufen sich nur für die Legionellenfilter auf ca. CHF 52'000.-. Hinzu kommen die internen Kosten durch den zusätzlichen Arbeitsaufwand für den Betriebsunterhalt. Die Dienststelle Immobilien geht weiterhin davon aus, dass sich die laufenden Unterhaltskosten durch den Wegfall wiederkehrender teurer Reparaturen der alten Duscharmaturen, Kosten für die Suche von Leckagen oder die Behebung sonstiger Defekte in den Duschen der Garderoben entsprechend verringern werden.

Die wiederkehrenden Kosten für den normalen Unterhalt des Lehrschwimmbeckens mit Wartungskosten für die Schwimmbadtechnik mit der Wasseraufbereitungsanlage und dem Hubboden, der Lüftungsanlage, die jährliche Revision und Reinigung des Schwimmbeckens sowie die Kosten für die Unterhaltsreinigung werden unverändert bleiben.

Die Dienststelle Immobilien geht davon aus, dass nach der durchgeführten Sanierung, das Lehrschwimmbecken noch für die nächsten 10-15 Jahre, mit den bestehenden Gebäuden in Betrieb gehalten werden kann. Dies schliesst allerdings weitere Investitionen in den nächsten Jahren für die Erneuerung der Wasserfiltration inkl. Schwefelsäureanlage oder sonstige Reparaturen an der übrigen Technik des Lehrschwimmbeckens inkl. Lüftungsanlage nicht aus.

Mit der aktualisierten Schulraumplanung muss aufgrund der hohen Auslastungen des Lehrschwimmbeckens als auch der übrigen Turnhalleninfrastruktur ein Betrieb der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden, da es dafür keine Alternativen gibt. Die benötigten Investitionen sind aus zeitlicher, sachlicher und örtlicher Sicht deshalb als gebunden zu betrachten.

5. Termine

Eine Umsetzung der reduzierten Sanierungsmassnahmen wäre frühestens in den Frühlingsferien 2025 möglich. Ob dies einschliesslich öffentlicher Ausschreibung zeitlich ausreichen wird, das kann aus heutiger Sicht noch nicht definitiv beantwortet werden. Ist das aus zeitlichen Gründen in den Frühlingsferien nicht möglich, müsste die Sanierung in den Sommerferien 2025 durchgeführt werden. Erst nach erfolgter Vergabe kann der genaue Terminplan zur Durchführung erstellt werden.

6. Zielsetzung und Fazit

Mit den reduzierten Sanierungsmassnahmen können die akuten Probleme mit der Legionellenbelastung und den defekten Duschen voraussichtlich behoben werden, ohne dass eine Totalsanierung der Garderoben mit einer Investition von mehreren Millionen CHF erforderlich ist. Damit soll das Ziel erreicht werden, dass ein weiterer Betrieb des Lehrschwimmbe-

ckens und der beiden Turnhallen mit den Aussengarderoben in den nächsten Jahren möglichst sichergestellt wird. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine umfangreiche Sanierung durchgeführt werden müssen, könnten zumindest die Armaturen wiederverwendet werden.

Die reduzierten Sanierungsmassnahmen stellen keine Garantie dar, dass nebst der laufenden Wartungs- und Unterhaltskosten mit regelmässiger Revision des Hubbodens usw. mittel- und langfristig nicht weitere finanzielle Mittel für die Aufrechterhaltung des Betriebs des Lehrschwimmbeckens aufgewendet werden müssen (z.B. Erneuerung der Wasserfiltration und Säureanlage).

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Finanzen, beschliesst:

1. Für die Umsetzung der reduzierten Sanierungsmassnahmen der Sanitäranlagen des Lehrschwimmbeckens Steinacher inklusive Turnhalle 1, Turnhalle 2 und der Aussengarderoben wird ein Kredit von CHF 650'000 zulasten der Investitionsrechnung, INV00137 SA Steinacher, Lehrschwimmbecken, Sanierung Garderoben und Duschen sowie Ersatz Filteranlage, als gebundene Ausgabe bewilligt und freigegeben. Der bewilligte Gesamtkredit erhöht sich damit auf insgesamt CHF 770'000.
2. Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung veröffentlicht.
3. Mitteilung an:
 - Abteilung Finanzen
 - Dienststelle Immobilien
 - Abteilung Primarschule

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez
Stadtschreiberin

