

Bericht der Sachkommission Kultur, Aussenbeziehungen und Behörden (SKAB) zur statischen Ertüchtigung der Autoeinstellhalle mit Wiederherstellung des Aussenbereichs sowie energetische Sanierung der Gebäudehüllen inkl. neuer PV-Anlagen; Rainallee 43 und 45; Verpflichtungskredit

Bericht an den Einwohnerrat

Die Sachkommission Kultur, Aussenbeziehungen und Behörden (SKAB) hat sich an ihrer Sitzung vom 19. November 2022 mit dem Verpflichtungskredit für die Vorlage der statischen Ertüchtigung der Autoeinstellhalle mit Wiederherstellung des Aussenbereichs sowie energetische Sanierung der Gebäudehüllen inkl. neuer PV-Anlage an der Rainallee 43 und 45 auseinandergesetzt. Die Kommission dankt insbesondere Gemeinderat Patrick Huber sowie Dominik Bothe und Reto Hammer für den gemeinsamen, offenen Austausch. Betina Schuchardt wird für die wertvolle Arbeit als Protokollführerin gedankt.

Die Sachkommission hat sich bei dieser Vorlage hauptsächlich auf die Sanierung der Autoeinstellhalle und den Einbau der geplanten Photovoltaik-Anlage fokussiert.

Autoeinstellhalle

Bei dieser Vorlage handelt es sich um eine gemeindeeigene Liegenschaft mit zwei Mehrfamilienhäusern, die Autoeinstellhalle liegt dazwischen. Bereits das vor 14 Jahren erstellte Gutachten ergab, dass eine Sanierung der Einstellhalle aus verschiedenen Gründen mittelfristig anstehen würde. Eine erneute Statikanalyse zeigte auf, dass die Hallendecke baufällig ist und dringend saniert respektive teilersetzt werden muss. Andernfalls müsste sie geschlossen werden. Für den Bau der Decke wurde damals ein sog. **Leca-Beton** verwendet, ein Beton, der aus Gründen der Gewichtsoptimierung Blähton enthält. Dieser Beton war damals neuartig und sehr modern. Die Schäden an der Abdichtung dürften auf den natürlichen Alterungsprozess zurückzuführen sein; aber auch Spannungenkräfte sowie mechanische Einwirkungen durch Wurzelwerk dürften die Abdichtung zunehmend beschädigt haben. Bei der Untersuchung der Decke wurde festgestellt, dass die nördliche Hälfte der Halle deutlich weniger Mängel aufweist und somit statisch ertüchtigt, hingegen der südliche Teil komplett ersetzt werden muss.

Dächer und Einbau Photovoltaik-Anlage (PV)

Die ziegelgedeckten Giebeldächer werden komplett erneuert. Diese haben nach rund 50 Jahren ihre durchschnittliche Lebensdauer erreicht. Ebenfalls energetisch ertüchtigt werden sämtliche Gauben, welche allesamt mit einer effizienteren Dämmung nachgerüstet



Seite 2

werden und eine neue Blechverkleidung erhalten. Die Kommission begrüsst, dass die durch die PV-Indachlösung nicht mehr benötigten Ziegel – soweit noch intakt – im Sinn der Nachhaltigkeit und des zirkulären Bauens wenn möglich einer Bauteilbörse abgegeben werden. Nach Einbau der geplanten Photovoltaik-Anlage wird der Strom, den die beiden Anlagen produzieren, durch die Bewohner und Bewohnerinnen der Häuser direkt genutzt. Ein allfälliger Produktionsüberschuss wird ins Stromnetz der IWB eingespeist und rückvergütet. Die Berechnung der Stromkosten für die Heiz- und Nebenkostenabrechnung an die Mieterschaft ist für die Immobilienverwaltung aufwändiger als zuvor, wird sich aber künftig als Standardlösung etablieren.

Für die energetische Ertüchtigung, Photovoltaik-Anlage und Fassadendämmung können Förderbeiträge beantragt werden. Deren Bewilligung könne aber erst im Zug des Baubewilligungsverfahrens geklärt werden. Deshalb ist diese Fördersumme von rund CHF 85'000 im Kreditantrag zwar erwähnt, aber in der Kostentabelle noch nicht aufgeführt und kann somit als weitere Reserve betrachtet werden. Die derzeitigen Preisschwankungen bei den Materialkosten werden im Antrag mit einer Reserve von CHF 200'000 berücksichtigt.

Die Sachkommission begrüsst, dass beim Aufwand der geplanten Sanierungen immer versucht wurde, Augenmass zu bewahren. So wurde auf einen neu zu bauenden direkten Zugang aus der Tiefgarage in die Mehrfamilienhäuser der Rainallee 43 und 45 verzichtet, weil die Mehrheit der Mieterschaft der Autoeinstellplätze (30 Plätze) gar nicht in den betroffenen Mehrfamilienhäusern wohnt. Auch bei der Gestaltung der Umgebung mit Abstandsgrün und mit Spielgeräten sei man so vorgegangen. Die veranschlagten Kosten für den Aussenbereich von 10-12 % der Gesamtsumme sind aus Sicht der Kommission ein guter Mittelweg.

Antrag der Kommission

Die Sachkommission Kultur, Aussenbeziehungen und Behörden (SKAB) empfiehlt dem Einwohnerrat einstimmig und ohne Enthaltung, den Verpflichtungskredit über CHF 2'865'000 (Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz vom April 2022) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % für die statische Ertüchtigung der Autoeinstellhalle mit Wiederherstellung des Aussenbereichs sowie energetischer Sanierung der Gebäudehüllen inkl. neuer PV-Anlagen bei den Liegenschaften Rainallee 43 und 45 zu bewilligen.

Riehen, 24. November 2022

Sachkommission Kultur, Aussenbeziehungen und Behörden (SKAB)

Priska Keller, Präsidentin