

Bericht der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) zu Haustechnische Sanierung Reithalle Wenkenhof

Bericht an den Einwohnerrat

Einleitung

Die Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) hat an mehreren Sitzungen die Vorlage zur Haustechnischen Sanierung der Reithalle Wenkenhof behandelt. Dabei hat sie auch einen Augenschein vor Ort vorgenommen. Sie bedankt sich beim Gemeinderat, der Verwaltung sowie den zugezogenen externen Referenten für die umfassenden Informationen und zusätzlichen Dokumentationen sowie der Pächterin für das gewährte Gastrecht anlässlich der Besichtigung vor Ort.

Ausgangslage Objekt

Der unter Denkmalschutz gestellte Wenkenhof ist für Riehen eine Visitenkarte im In- und Ausland, ein Landschaftspark bestehend aus den beiden öffentlichen Parkanlagen, dem Bereich der Reithalle sowie dem teilweise in privater Hand und einer Stiftung gehörenden Geviert rund um die ebenfalls mietbaren Räumlichkeiten der Villa Wenkenhof mit dem zeitweise öffentlich zugänglichen Französischen Garten. Die Reithalle und der angrenzende öffentliche Park sind Bestandteil des Verwaltungsvermögens der Gemeinde Riehen. Das «Bistrot Reithalle» sowie die Reithalle als festlicher Rahmen für grössere Anlässe werden durch eine Pächterin geführt und verwaltet.

Diese Tatsache rechtfertigt nicht nur, sie verpflichtet sogar, zu diesem Ensemble Sorge zu tragen und die Bewirtschaftung weiterhin sicherzustellen.

Der vorliegende Kreditantrag über CHF 2'460'000 soll nun dazu dienen, die inzwischen sanierungsbedürftige Öl-Heizungsanlage, der sich im Besitz der Gemeinde Riehen befindenden Reithalle, durch eine zeitgemässe und mit dem neuen Energiegesetz konforme Heizungs- und Lüftungsanlage zu ersetzen. Gleichzeitig werden geringfügige bauliche Massnahmen aus betrieblichen, aber auch feuerpolizeilichen Auflagen getroffen und mit Massnahmen kosmetischer Natur die Nebenräume aufgefrischt.

Zum detaillierten Projektbeschrieb wird auf die Vorlage 18-22.007.01 der Gemeinde Riehen verwiesen.



Finanzieller Aspekt

Es wurde diskutiert, ob die Sanierung zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden muss oder ob noch etwas abgewartet werden könnte. Gemäss Auskunft hat die Heizung ihre Lebenserwartung überschritten und das Risiko eines Ausfalls der Anlage besteht je länger je mehr, was dann teure Provisorien zur Folge hätte. Der Zeitpunkt scheint jetzt zwingend. Die SPBF hat die Vorlage intensiv und detailliert hinterfragt und beraten. Dabei ist wichtig zu wissen, dass die Finanzrechnung für alle Immobilien jährliche Rückstellungen für Renovationen und Sanierungen vornimmt. Der beantragte Investitionskredit kann aus diesen zweckgebundenen Rückstellungen finanziert werden und wird die laufende Rechnung nicht beeinflussen.

Nebst den reinen Investitionskosten liess sich die Kommission auch bezüglich gesamtheitlich finanzieller Fakten ins Bild setzen. Der Sachkommission wurden Mietvertrag, Konditionen und Auflagen unter Wahrung der Vertraulichkeit vorgelegt. Als Fazit kann gesagt werden, dass die Investition finanziell gerechtfertigt ist und ein Deckungsbeitrag an die Kosten erwirtschaftet wird. Da die Reithalle im Verwaltungs- und nicht im Finanzvermögen der Gemeinde ist, erscheint diese Tatsache als genügend.

Technische Ausführung

Die Sachkommission hat sich umfassend mit dem Projekt und allfälligen Varianten auseinandergesetzt und diese diskutiert. Auch wurde die Variante Ölheizung (bisher) wieder mit einbezogen. Dabei ist zu beachten, dass beim Einsatz einer fossilen Heizung Ausgleichsmassnahmen bei der Isolation vorgenommen werden müssen. Bei der denkmalgeschützten Reithalle ist eine Fassadenisolation nicht zulässig, was eine Innenisolation und neue Fenster bedingt hätte. Ein Ersatz mit fossiler Energie wäre demnach nur 5 % günstiger gekommen. Auch wird der Wärmepumpe gemäss Bauprojekt eine minimale Kühlungswirkung zugestanden. Aufgrund der Gesamtrechnung (Investition plus Unterhalt) und der Tatsache, dass in den Projektkosten nebst Wärme auch Lüftung, Brandschutz und weitere bauliche Massnahmen enthalten sind, ist auf Dauer die vom Gemeinderat vorgeschlagene Lösung mittels Wärmepumpe mit Erdkörben die wirtschaftlichste und nachhaltigste Variante. Die Energiekosten, so wird erwartet, sollten sich um beinahe die Hälfte reduzieren, von bisher ca. CHF 30'000.- auf ca. CHF 16'000.- für den Betrieb der Wärmepumpe.

Der Einsatz von Erdkörben ist nicht neu, doch kann sich noch nicht auf breite Erfahrungswerte abgestützt werden, was die Lebensdauer und Reparaturanfälligkeit betrifft. Es wurde jedoch versichert, dass defekte Körbe lokalisiert und isoliert werden können. Sollten mehrere Körbe defekt sein, müssen diese ersetzt werden. Die Kommission kommt zum Schluss, dass die vorgeschlagene Technologie Sinn macht und so umzusetzen ist.

Besonderes: Boden

Teil der heizungstechnischen Sanierung ist nebst Dachlüftung, Rauchabzug und einer neuen Brüstungsverschalung im Innenbereich mit Zuluft-Kanälen auch der Hallenboden, der mit einer Bodenheizung ausgestattet wird. Für diesen Boden wurde bei der Begehung ein eingefärbtes Betonelement (Terrazzo) als Bemusterung gezeigt, welches auf Ablehnung stiess. Hier störte



Seite 3

sich die Kommission mehrheitlich daran, dass der Holzboden durch einen Betonboden ersetzt werden soll. Die Kommission ist mehrheitlich der Ansicht, dass nicht nur die Farbe, sondern gerade auch das Material Holz des Parketts sehr gut zum Stil und der Verwendung der Reithalle passen und zum angenehmen Ambiente des Raums beitragen. Die Reithalle soll möglichst vielen verschiedenen Anlässen gerecht werden, seien es Versammlungen, Firmenanlässe, Hochzeiten und andere Tanzveranstaltungen. Gerade bei letztgenannten ist ein Betonboden unbrauchbar. Die Erfahrung zeigt auch, dass Steinböden sehr anfällig auf Verschmutzungen sind. Gemäss Gemeinderat ist auch ein Parkettboden mit Bodenheizung kombinierbar, auch besteht kein Preisunterschied zwischen Betonboden und Parkettbelag.

Für die Mehrheit der Kommission machen daher die hohen Investitionskosten nur Sinn, wenn die bisherige Nutzung im bestehenden Umfang weiterhin gewährleistet ist. Dies trifft nach Meinung der Mehrheit nur zu, wenn anstelle des geplanten Betonbodens wieder ein Parkettboden verlegt wird. Damit hat die Kommissionsmehrheit zu erkennen gegeben, dass sie dem Kreditantrag nur unter dieser Bedingung zustimmt.

Eine Minderheit der Kommission ist nicht mit dem Einbau eines Holzbodens einverstanden, da dieser die Wirkung der energetischen Sanierung bei der Heizung und Kühlung negativ beeinflusst.

Fazit

Die Mehrheit der Kommission kommt mit 4:2 Stimmen zum Schluss, dass aufgrund der Ausgangslage dem Kreditantrag über CHF 2'460'000 Folge zu leisten ist unter der Voraussetzung, dass in der Reithalle aufgrund der vorgenannten Gründe wiederum ein Parkettboden verlegt wird.

Die Kommission stellt den folgenden Antrag:

Antrag der Kommission

Die SPBF beantragt mit 5:1 dem Einwohnerrat, den Investitionskredit in der Höhe von CHF 2'460'000 zur umfassenden Sanierung der Haustechnik und Haupträumlichkeiten der Reithalle mit der Ausführungsvariante Parkettboden zu bewilligen.

Riehen, 29. Januar 2019

Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen

Thomas Strahm, Präsident