



Bild: Gemeinde Belp

Faktenblatt Nr. 5

Zustandsanalyse, Massnahmen und Fazit Gemeinde

Zustand mangelhaft – aber bauliche Qualitäten vorhanden

Die Zustandsanalyse der Mühlematt zeigt: Trotz des mangelhaften Zustands weist die Schulanlage mehrheitlich bauliche Qualitäten auf. Diese sind Voraussetzung für eine mögliche Sanierung mit räumlicher Optimierung respektive Erweiterung.

Um sich ein umfassendes Bild über den Zustand der Gebäude in der Schulanlage Mühlematt machen zu können, hat der Gemeinderat 2024 dem Ingenieur-, Planungs- und Beratungsunternehmen Basler & Hofmann AG eine Gebäudeanalyse (Technical Due Diligence) in Auftrag gegeben.

Mittels Begehungen, visueller Beurteilung und dem Studium von Bestandesunterlagen und Plänen haben Fachexpertinnen und -experten jedes Gebäude bezüglich Statik/Tragwerk, Gebäudehülle, Haustechnik und Innenausbau analysiert und umfassend dokumentiert. Zur Ergänzung der vorhandenen Untersuchungen zum Naphthalin (Faktenblatt 6 «Naphthalin») wurde zudem für alle Gebäude ein Schadstoffscreening mit Probeentnahmen durchgeführt. Die Themen Fluchtweglängen (Brandschutz) und hindernisfreies Bauen wurden bereits in früheren Studien untersucht. Basierend auf den Analysen zeigt die Studie von Basler & Hofmann für die Gebäude und Bauteile zudem den kurz-, mittel- und langfristigen Handlungsbedarf sowie die aufgelaufenen Instandsetzungskosten auf.

Allgemeiner Zustand

Gemäss Bericht sind viele Bauteile in altersentsprechendem Zustand und erreichen spätestens in den nächsten 10 Jahren das Ende ihrer technischen Lebensdauer. Während die Bausubstanz (Rohbau) als verhältnismässig gut eingeschätzt wird, weisen die weiteren Elemente aufgrund von Instandhaltungsrückständen akute Mängel, Schäden, Umweltrisiken und/oder Komponenten bzw. Systeme auf, die nicht mehr den heutigen Vorschriften entsprechen.

In den letzten 10 Jahren wurden – abgesehen von den Fenstern, die zum grossen Teil ersetzt wurden – nur punktuelle Unterhaltsmassnahmen getätigt. Die Photovoltaik-Anlage stammt aus dem Jahr 2012.

Sanierungspotenzial

Der Bericht kommt zum Schluss, dass trotz des mangelhaften Zustands der Mühlematt die baulichen Voraussetzungen zur Sanierung und Erneuerung grundsätzlich gegeben sind. Für die Expertinnen und Experten bietet die Gesamtanlage eine gute Orientierung, schafft qualitätsvolle Aussenräume, lässt weitere bauliche Erweiterungen zu und ermöglicht ein etappiertes Vorgehen.

Gesamtsanierung

Sollen die Bestandesgebäude wieder längerfristig für einen weiteren Lebenszyklus von 30 Jahren ertüchtigt werden, sind diese einer Gesamtsanierung mit folgenden Massnahmen zu unterziehen:

- Ertüchtigung Erdbebensicherheit (wo erforderlich)
- Energetische Sanierung (Erneuerung Dämmung und Aufbau)
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen (u.a. gesamte Wärmeerzeugung)
- Eliminierung aller Gebäudeschadstoffe
- Ertüchtigung Hindernisfreiheit nach der Norm 500 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA)
- Anpassung Brandschutz an die aktuellen Normen
- Allgemeiner Unterhalt bzw. teilweise Erneuerung der Umgebung inkl. Kanalisation

Sofortmassnahmen

Unabhängig der Lösungsstrategie gibt es Massnahmen, die kurzfristig in Angriff genommen werden müssen. Insbesondere kam beim Schadstoffscreening im Hallenbad sowie dem Oberstufen-Westtrakt der Verdacht von Spritzasbest auf, für welche kurzfristige Handlungen nötig sind. Weiter haben die Autoren auf mögliche statische Probleme des Hallenbads hingewiesen, welche näher zu untersuchen sind. Ebenfalls wurden Defizite betreffend Höhe und Ausführung von Absturzsicherungen erkannt, welche Sofortmassnahme erfordern. Nebst den erwähnten Massnahmen empfehlen die Autoren des Berichts punktuelle Auffrischungen, um das Erscheinungsbild und die Identifikationsmerkmale wieder zu stärken. Die daraus resultierenden Massnahmen können dem Kapitel «Kurzfristige Massnahmen der Gemeinde» entnommen werden.

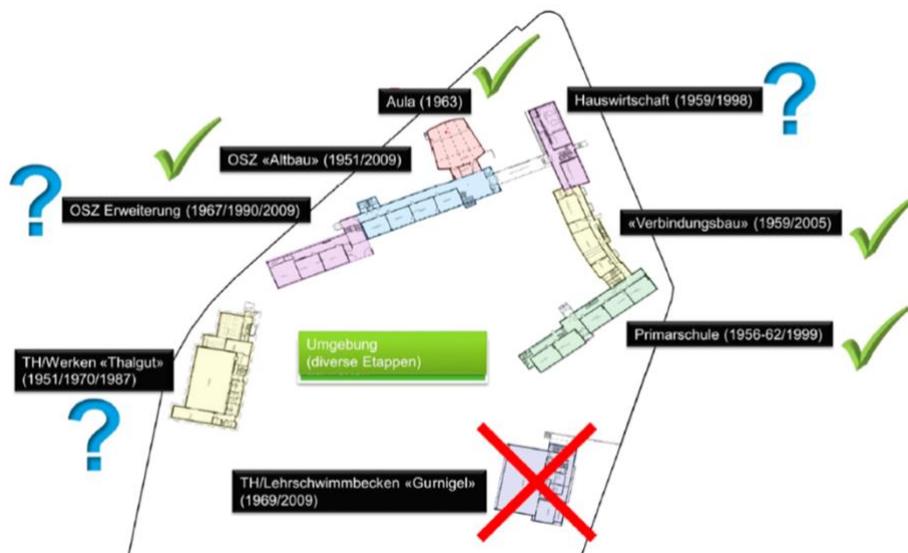
Instandsetzungskosten

Die Autoren haben aufgelaufene Instandsetzungskosten von CHF 29.1 Mio. (inkl. MWST; Genauigkeit +/- 30%) ermittelt. Die Instandsetzung beinhaltet die zyklischen Aufwendungen für Wiederherstellung der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine bestimmte Dauer (SIA 469). Eine Instandsetzung kompensiert die Altersentwertung und wird gegen Ende der Lebensdauer eines Bauteils vorgenommen. Wichtig zu erwähnen ist, dass bei den ermittelten Instandsetzungskosten keinerlei qualitative Verbesserungen oder Grundrissanpassungen bzw. Umbaumassnahmen enthalten sind.

Objektstrategie

Basierend auf den Ergebnissen der Zustandsanalyse sowie einer Beurteilung der Nutzungsflexibilität und Anpassbarkeit der Gebäude – bezogen auf die heutige und künftige Nutzung – können Schlüsse zur Vorgehensstrategie der einzelnen Gebäude gezogen werden.

Aus Sicht der Autorinnen und Autoren sind die Gebäude bzw. Gebäudeteile Primarschule, Verbindungsbau, Aula und Oberstufen-Altbautrakt bei einer Lösung im Bestand zu erhalten respektive weiterzuentwickeln. Das langfristige Erhalten respektive die mögliche Weiterentwicklung des Hauswirtschaftstrakts, des Oberstufenzentrum (OSZ)-Erweiterungstrakts sowie der Turnhalle/Werkräume Thalgut sind prüfenswert. Von einer längerfristigen Sanierung und Umnutzung der Turnhalle und des Lehrschwimmbeckens Gurnigel raten die Studienverfassenden indes ab, was jedoch eine Zwischennutzung nicht ausschliesst.



Umgang mit einzelnen Gebäuden in der Mühlematt: Empfehlungen des Berichts. (Quelle: Basler&Hofmann)

Kurzfristige Massnahmen der Gemeinde aufgrund der Empfehlungen der Zustandsanalyse

Der aus dem durchgeführten Schadstoffscreening hervorgehende Verdacht auf Spritzasbestvorkommen im Oberstufenzentrum (OSZ)-Erweiterungstrakt und der Schwimmhalle Gurnigel hat die Gemeinde veranlasst, umgehend zusätzliche Raumlufmessungen und Proben zu nehmen.

In der Schwimmhalle Gurnigel wurde kein Spritzasbest identifiziert. Im Oberstufen (OSZ)-Erweiterungstrakt wurde zwar Spritzasbest verbaut, in der Luft konnten jedoch keine Schadstoffe nachgewiesen werden. Die Schadstoffexpertinnen und -experten empfehlen dennoch die schadstoffhaltigen Materialien innerhalb von einem Jahr zu entfernen. Die Gemeinde plant, die Schadstoffe während den Sommerferien 2025 zu sanieren. Zur Gewährleistung der Raumluf bis zur Sanierung werden alle 3 Monate Raumlufmessungen sowie Liegestaubproben durchgeführt.

Aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich der Statik des Lehrschwimmbekken wurde das Hallenbad ab 17. Juni 2024 geschlossen und entsprechende Untersuchungen eingeleitet. Die Analyse von Jenzer und Partner Schwimmbad Architekten und Ingenieure kommt zum Schluss, dass die Tragstruktur des Gebäudes keine akuten statischen Mängel aufweist. Die Stabilität des gesamten Gebäudes ist als gesichert anzusehen. Bei der Untersuchung sind jedoch Mängel an der Beckenwand aufgetaucht, welche es zu sanieren gilt. Das Hallenbad kann nach Umsetzung der Sofortmassnahmen an der Beckenwand – voraussichtlich im Januar 2025 – wieder in Betrieb genommen werden.

Die im Bericht erwähnten fehlenden Absturzsicherungen (nicht normgerechte Geländerhöhen und -zwischenräume) werden durch die Gemeinde näher untersucht und entsprechende Massnahmen vorgenommen.

Fazit der Gemeinde für die längerfristigen Lösungsstrategien

Sollen die Bestandesbauten auch längerfristig genutzt werden, stehen tiefgreifende Sanierungsmassnahmen an. Diese sind insbesondere im Hinblick auf die Sanierung des Naphthalins – mit Ausnahme einzelner Bauteile – mit einem Rückbau auf den Rohbau verbunden. Die Gesamtanierung bietet auch die Möglichkeit für strukturelle respektive grundrisstechnische Anpassungen innerhalb eines vertretbaren Rahmens. Je umfassender jedoch die erforderlichen Umbaumasnahmen sind, desto schlechter wird das Nutzen-Kosten-Verhältnis einer Lösung im Bestand. Langfristige Lösungen im Bestand sind vor allem dann angebracht, wenn sie ohne aufwändige strukturelle Anpassungen einhergehen.

Sollen die Gebäude noch mittelfristig (8-12 Jahre) genutzt werden (z.B. als Übergangslösung zwischen zwei Bauetappen), so liefert die Zustandsanalyse eine Grundlage für die erforderlichen, überbrückenden Sanierungsmassnahmen. Hier gilt es jedoch zu beachten, dass bei Umnutzungen und / oder baulichen Eingriffen Anpassungen an die aktuellen Normen (Gebäudetechnik / Brandschutz / Hindernisfreiheit) zwingend erforderlich sind. Dies kann dazu führen, dass auch gut erhaltene Bauelemente oder Installationen früher als geplant und umfassender angepasst werden müssen und Kosten für eine Zwischenlösung verursachen. Sollen Bestandesgebäude mittelfristig, d.h. als Übergangslösung dienen, sind die Nutzungsveränderungen bzw. die baulichen Massnahmen daher möglichst auf punktuelle Eingriffe zu beschränken.

Aufgrund der Grösse der Schulanlage und der Finanzierungsmöglichkeiten der Gemeinde ist eine Etappierung der Baumassnahmen unabhängig von der gewählten Lösung unabdingbar. Die vorliegenden, mehrheitlich technischen Erkenntnisse der Studie sind eine wertvolle Grundlage für die Erarbeitung und Beurteilung von Lösungsstrategien und insbesondere der zeitlichen Etappierung.