



Bg

15. Dezember 2022

Stellungnahme des Gemeinderates

Postulat „Sanierungsbedürftiges Dach beim Werkhof?“ von Einwohnerrat Urs Signer (FDP) - Erheblicherklärung

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Einwohnerrätinnen und Einwohnerräte

Einleitung

Es ist ganz im Sinne der Gemeinde Herisau, erneuerbare Energieformen zu fördern und dabei als Vorbildfunktion zu fungieren.

Photovoltaikanlagen in Kombination mit Wärmepumpen und oder anderen nachhaltigen Wärmeerzeugungsanlagen gilt es auf die jeweilige Situation, aber auch auf den vorherrschenden Bestand abzustimmen. Insbesondere sind Investitionen für Neuinstallationen wie Photovoltaik-, Solar- oder anderen Anlagen mit anstehenden, werterhaltenden Massnahmen zu koordinieren oder gar bewusst vorzuziehen, damit eine Demontage von neuinstallierten Anlagen noch während der Abschreibungsdauer möglichst vermieden werden kann. Eine kostspielige Demontage würde sich negativ auf die Abschreibungsdauer der Neuinstallation auswirken.

Die im Rahmen des Postulates formulierten Fragen werden wie folgt beantwortet:

(1) Wie ist es möglich, dass in unserem Fall bei Baukosten von CHF 19.2 Mio. das Dach nach nur neun Jahren schon sanierungsbedürftig ist?

Es liegt kein sanierungszwingender Fall vor. Für eine nachhaltige Werterhaltung eines Gebäudes bzw. Bauteils spielt der laufende Unterhalt jedoch eine zentrale Rolle. Investitionen oder Arbeiten sind nicht erst nach Ablauf der Lebenszeit eines Bauteils oder nach Auftreten eines Schadens zu vollziehen. Vielmehr ist es erforderlich, diese mit dem Alterungsprozess zu koordinieren und auf künftige bauliche Massnahmen abzustimmen.

(2) War dieser Sanierungsbedarf vor Verjährung der Baumängel nicht sichtbar? Wurde dies überhaupt geprüft? Was wurde im Protokoll zur Bauabnahme diesbezüglich vermerkt?

Wie erwähnt liegt kein Baumangel vor. Der gesamte Bau wurde gemäss Norm SIA 118 abgenommen und den Nutzern übergeben.

Es gilt, die werterhaltenden Massnahmen für das Flachdach (Prüfung der Abdichtungsebene, der Anschlüsse und oder Substratauffrischung etc.), im Werterhaltungsmanagement des Gebäudes in der Zeitspanne zwischen 15 – 25 Jahre einzuplanen und auf einen möglichen Aufbau einer Photovoltaikanlage abzustimmen. Ein Vorziehen



der werterhaltenden Massnahmen führt dazu, dass das Flachdach und eine neue Photovoltaikanlage bezüglich Alterungsprozess aufeinander abgestimmt werden. Ziel ist es, dass werterhaltende Flachdacharbeiten bewusst vorgezogen werden, damit ein späterer Ab- und Wiederaufbau der Photovoltaikanlage während der Betriebs-/ Abschreibungsdauer möglichst ausgeschlossen werden kann. Damit kann vermieden werden, dass die Abschreibungsdauer der Photovoltaikanlage mit allfälligen Ab- und Wiederaufbaukosten belastet wird. Aus volkswirtschaftlicher Sicht ist es optimal, wenn die werterhaltenden Massnahmen auf die künftige Investition einer Photovoltaikanlage abgestimmt sind. Aus Sicht des Unterhaltsmanagements wäre der ideale Zeitpunkt für die vorzuziehenden Massnahmen in den Jahren 2027-2037. Der sich in den letzten Wochen/Monaten veränderte Weltwirtschaftsmarkt hat auch Auswirkungen auf die Energiethematik. Dies beeinflusst die Abschreibungsdauer einer Photovoltaikanlage positiv. Diese Parameteränderung gegenüber den vorzuziehenden Leistungen wurde bereits von Seiten Hochbau/Ortsplanung aufgegriffen. Daher haben bereits vor mehreren Wochen erste Gespräche zwischen den Abteilungen Hochbau/Ortsplanung, Tiefbau/Umweltschutz und den entsprechenden Planern stattgefunden. Ziel ist es, abgestimmt auf die erwähnten Rahmenbedingungen, die Umsetzung einer Photovoltaikanlage voranzutreiben. Der Gemeinderat ist klar der Meinung, dass eine auf den Ort abgestimmte Photovoltaikanlage im Sinne der Energiethematik unter Abwägung der aufgeführten Aspekte realisiert werden sollte, zumal der Gemeinde in diesem Zusammenhang eine Vorbildfunktion zukommt.

(3) Aus inoffizieller Quelle habe ich gehört, dass sich die Tore des Feuerwehrdepots nur beschränkt öffnen lassen, weil die Torschienen falsch oder zu schwach montiert seien. Zudem habe ich an der letzten Einwohnerratssitzung von einem Gast erfahren, dass beim Werkhof die Plättli von den Wänden fallen. Bestehen beim Werkhof weitere gravierende Baumängel?

Sämtliche Werkabnahmen wurden mit der Bauvollendung und Nutzerübergabe durchgeführt. Die in diesem Zusammenhang stehenden Mängel wurden aufgenommen und abgearbeitet. Ebenso sind die später aus dem laufenden Betrieb entstandenen Optimierungen der Ressorts Tiefbau/Umweltschutz und Technische Dienste in Absprache mit dem Ressort Hochbau/Ortsplanung aufgenommen und in Abstimmung mit den Planern vollzogen worden. Die erschwerte Bedienfreundlichkeit der Tore wurde seit geraumer Zeit mit einer zu tiefen Motorenleistung in Verbindung gebracht. Mit der jetzigen Lösungsfindung, die verstärkende Massnahmen und das gleichzeitige Neuausrichten der Schienen sowie der Befestigungselemente vorsieht, kann ein "Aufstehen" der Tore vermindert und die Bedienerfreundlichkeit verbessert werden. Das Ablösen der Fliesen stellte sich nach einer gewissen Zeit seit der Inbetriebnahme der Waschboxen ein. Das Abplatzen lässt sich nicht auf einen einzelnen, klar ersichtlichen Faktor reduzieren bzw. technisch zuordnen. Daher wurden intensive Abklärungen im Zusammenhang mit der vorliegenden Ausführungsvariante vollzogen. Bei der Lösungsfindung wurden u.a. Faktoren der Nachhaltigkeit (Unterhalt), Gebrauchstauglichkeit (Bedienung) und Rezyklierbarkeit (am Ende der Lebenszeit) miteinbezogen. Die jetzige Lösung stellt für sämtliche am Prozess beteiligten Parteien eine gute Lösung dar. Dem zuständigen Ressort Hochbau/Ortsplanung sind keine weiteren gravierenden Baumängel bekannt.



(4) Wurde beim Architektur-Wettbewerb wirklich alles beachtet, oder hat hier Augenwischerei stattgefunden?

Der Wettbewerb wurde gemäss SIA Ordnung 142 durchgeführt. Sämtliche im Wettbewerbsprogramm festgehaltenen Kriterien (Raumprogramm, Materialisierung etc.) sowie die im formulierten Pflichtenheft enthaltenen Punkte wurden erfüllt.

Das Werkhofgebäude wurde gemäss dem aus dem Wettbewerb auserkorenen Projekt erstellt.

(5) Wie gedenkt der Gemeinderat dieses Problem anzugehen?

Das Werkhofgebäude deckt die Bedürfnisse der Nutzer ab. Festzuhalten ist, dass sowohl der Werkhof als auch die Feuerwehr sorgfältig mit den Räumlichkeiten umgehen. Dennoch lassen sich im laufenden Betrieb nicht alle Abnutzungserscheinung mit einem sorgfältigen Umgang vermeiden. Daher sind, basierend auf den Alterungsprozess des Gebäudes, im Unterhaltsmanagement werterhaltende Massnahmen eingestellt. Sofern Probleme bestehen, werden diese aufgenommen, gewertet, in einen zeitlichen Rahmen gesetzt, budgetiert und anschliessend gelöst.

(6) Was will der Gemeinderat unternehmen, damit solche gravierenden Fehler bei anderen Bauvorhaben nicht wieder passieren?

Grundsätzlich sind dem Ressort Hochbau/Ortsplanung weder beim Werkhofgebäude noch anderen Liegenschaften gravierende Fehler in Folge einer Projektumsetzung bekannt. Sanierungs- und oder Neubauvorhaben werden mittels bewährter Projektorganisation unter der Federführung des Ressorts Hochbau/Ortsplanung vollzogen. Werkabnahmen werden bei Baufertigstellung und im Zusammenhang mit der Nutzerübergabe durchgeführt, und allfällige Garantiarbeiten werden innerhalb der Fristen aufgenommen und vollzogen.

Die verschiedenen am Projekt beteiligten Parteien wie Nutzer und Planer sind Teil der Projektorganisation. Die/der Ressortverantwortliche Hochbau/Ortsplanung ist Teil der Projektorganisation und des Steuerorgans, das die Projektumsetzung verantwortet.

(7) Als FDP-Mitglied brennt es mich zu fragen: "Würden solche kostspieligen Fehler weniger passieren, wenn das Gemeinderatsmandat die Hauptbeschäftigung wäre und somit solche bedeutenden Projekte auch eine grössere Aufmerksamkeit erhalten würden?"

Kostspielige Fehler sind keine passiert. Aus dem weiteren Teil der Fragestellung kann kein sachlicher Zusammenhang zum Kern des Postulates erkannt werden.

Antrag an den Einwohnerrat

Mit Beschluss vom 13. Dezember 2022 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

- a) Von der vorstehenden Beantwortung des Postulates "Sanierungsbedürftiges Dach beim Werkhof?" Kenntnis zu nehmen.
- b) Das Postulat "Sanierungsbedürftiges Dach beim Werkhof?" daher als nicht erheblich zu erklären.



NAMENS DES GEMEINDERATES

Max Eugster, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber