

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

1. Juli 2024

Bericht und Antrag 15116

Gemeindehaus – Verpflichtungskredit zur Sanierung und Modernisierung der WC-Anlagen im Zuge der Asbestsanierung

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Asbest-, PCB- oder schwermetallhaltige Materialien sind in fast jedem Gebäude respektive jeder Anlage mit Baujahr vor 1990 vorhanden. Je nach Eigenschaften und Lage der entsprechenden Bauteile besteht insbesondere bei Bauvorhaben die Gefahr, dass die Gesundheit der beteiligten Menschen gefährdet wird.

Für die Inhaber von Gebäuden und Anlagen besteht die Pflicht, Vorkehrungen zu treffen, um Gefahren aufgrund von Gebäudeschadstoffen abzuwenden. Es ist somit abzuklären, wo bedenkliche Stoffe vorkommen und ob von ihnen, je nach Nutzung, eine Gefahr ausgeht. Je nachdem sind entsprechende Bauteile umgehend oder im Zusammenhang mit Bauvorhaben fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. In den meisten Fällen sind bei der Sanierung spezielle Schutzvorkehrungen zu treffen.

Am 29. November 2023 wurde vom Ingenieurbüro Holinger AG ein Schadstoffscreening bezüglich potenzieller Gefahrenstoffe durchgeführt. Am 12. Januar 2024 wurden der Bericht und die Untersuchungsergebnisse zum Schadstoffscreening vom Ing. Büro Holinger AG vorgelegt (siehe Aktenauflage).

2. ERGEBNIS SCHADSTOFFSCREENING

Die Sanierungsdringlichkeit von Asbestvorkommen in Innenräumen wird gemäss der entsprechenden Publikation des Forums Asbest Schweiz (FACH) [1] festgelegt. Die Ermittlung der drei Dringlichkeitsstufen erfolgt dabei auf folgender Basis:

Dringlichkeitsstufe	Massnahmen
I Sanierung veranlassen	– Umgehend Sanierung einleiten – evtl. temporäre Massnahmen/Sofortmassnahmen – evtl. Luftmessung
II Sanierung empfohlen	– Sanierung spätestens vor baulichen Eingriffen – Neubeurteilung bei Vorkommnissen, Nutzungsänderungen oder spätestens nach 2 bis 5 Jahren – evtl. Luftmessung
III Sanierung vormerken	– Sanierung vor baulichen Eingriffen – Neubeurteilung bei Vorkommnissen oder Nutzungsänderungen

Die Ergebnisse des Schadstoffscreenings mit der Einteilung in die entsprechenden Dringlichkeitsstufen können wie folgt zusammengestellt werden:

- In nahezu allen Büroräumen und allen WC-Anlagen wurde in der Akustik-Kassettendecke Asbest vorgefunden. Diese Deckenplatten enthalten Asbestfasern in der Form von Amosit bei einer Konzentration von 1 bis 3%. Diese Asbestfasern sind schwachgebunden und entsprechen der Dringlichkeitsstufe I.
- Bei Boden und Wandfliesen der WC-Anlagen ist im Fliesenkleber und Bodenkleber Asbest enthalten. Der Asbest ist im Kleber festgebunden und entspricht der Dringlichkeitsstufe III.
- Die Verputze und Abriebe über alle Geschosse an Wänden sowie Decken enthalten Asbest. Der Asbest ist in unbeschädigtem Zustand festgebunden und entspricht der Dringlichkeitsstufe III.

Als temporäre Sofortmassnahme zur Dringlichkeitsstufe I wurden in der KW3/2024 Raumluftmessungen und Abklatschproben durchgeführt, bei diesen Messungen konnten keine Asbestfasern nachgewiesen werden. Am 21. Februar 2024 fand ein Informationsanlass zum Thema «Asbest im Gemeindehaus» statt. Zusammenfassend: Aktuell besteht keine akute Gesundheitsgefährdung weder für Mitarbeitende noch für Besucherinnen und Besucher.

3. SANIERUNGSSTRATEGIE

Die langfristige Objektstrategie für das Gemeindehaus sieht eine grosszyklische Sanierung ab 2035 vor. Darüber hinaus ist aufgrund des wachsenden Stellenbedarfs in den 2030-Jahren ein Anbau geplant. Die jetzt vorgefundene Asbestbelastung der Decke in Dringlichkeitsstufe I bedingt jedoch eine umgehende Sanierung.

3.1 Sanierungsbedarf Dringlichkeitsstufe I

Folgende asbestbelastete Bauteile bedürfen nach Dringlichkeitsstufe I einer umgehenden Sanierung:

- Asbestbelastete Akustik-Kassettendecke in nahezu allen Büroräumen (gesamt ca. 1'190 m²) der Dringlichkeitsstufe I.
- Asbestbelastete Kassettendecke in allen WC-Anlagen (gesamt ca. 60 m²) der Dringlichkeitsstufe I.

3.2 Sanierungsbedarf Dringlichkeitsstufe III

Die WC-Anlagen im ganzen Gebäude befinden sich noch im Originalzustand von 1971 und wurden noch nie erneuert. Eine umfassende Sanierung ist nach 53 Jahren überfällig. Die asbestbelasteten Wand- und Bodenflächen weisen die Sanierungsdringlichkeit III auf und umfassen 280 m² Wandfliesen, 75 m² Bodenfliesen und 85 m² Putzflächen. Im Zuge der Asbestsanierung sollten Synergien genutzt werden, indem gleichzeitig die Sanitärapparate und die Leitungen ersetzt werden. Verglichen mit den Kosten einer Teilsanierung in Etappen sind die Kosten einer umfassenden Sanierung der WC-Anlagen deutlich tiefer. Darüber hinaus wird der Betrieb der WC-Anlagen nur einmal eingeschränkt und nicht mehrere Male.

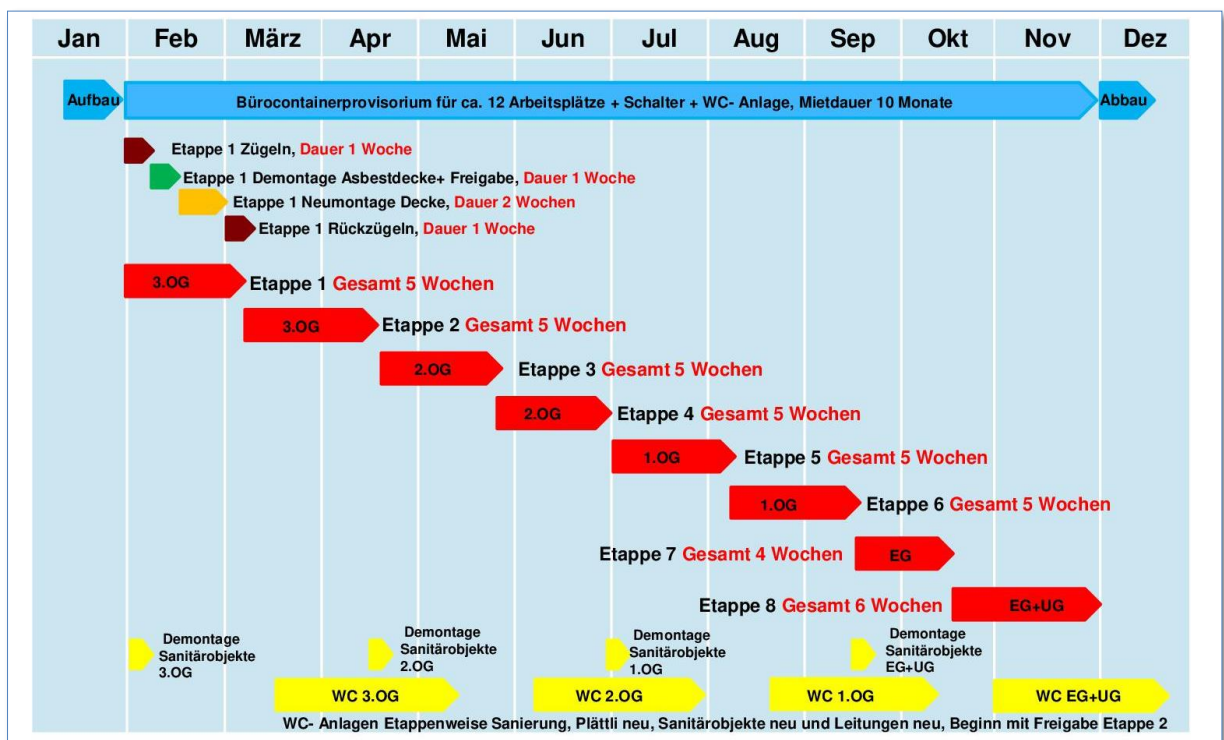
4. TERMINPLAN

Nach verschiedenen Abklärungen mit SUVA- anerkannten Asbestsanierungsunternehmen hat sich eine etappenweise Sanierung als die praktikabelste Lösung gezeigt. Da die Büros idealerweise durch Türöffnungen miteinander verbunden sind, kann eine Abschottung der Asbestsanierungsarbeiten zum Atriumbereich gut hergestellt werden, die Etappen können zimmerweise bearbeitet werden und im Bereich der Schleusen enden. Die Stellung der notwendigen 4-Kammer-Schleusen ist nur im Bereich der jetzigen WC-Anlagen möglich (Wasser- und Abwasseranschluss notwendig).

Empfohlen wird eine Asbestsanierung in 8 Etappen:

- Temporäre Auslagerung je einer Abteilung bis max. 12 Arbeitsplätze mit Schalter (1/2 Geschoss) in temporäre Containerarbeitsplätze mit 12 Arbeitsplätzen, 1 x Schaltersituation, 2 x Besprechungsräume und WC- Anlage.
- Etappenweise Sanierung der Büroräume beginnend im 3. OG, fachgerechte Demontage und Entsorgung der asbesthaltigen Rasterdecke, Luftmessung zur Raumfreigabe, Einbau neuer Rasterdecke, neue Bodenbeläge in Bereichen alter verbrauchter Beläge.
- Parallel zur Deckensanierung der Büros, Sanierung und ggf. Neustrukturierung der WC- Anlagen, etappenweise beginnend im 3.OG.

Für die Sanierung der Deckenflächen und WC- Anlagen in 8 Etappen ist von folgenden Sanierungszeiträumen auszugehen.



5. KOSTENSCHÄTZUNG

Auf Grundlage der ermittelten Flächen und Ortsbesichtigung mit Firmen wurden Richtpreisofferten für die Containerarbeiten, Asbestsanierung, Innendecken neu, Fliesenarbeiten und Sanitärarbeiten eingeholt. Für die anderen Arbeitsgattungen wurden ortsübliche Preisansätze und Honorartabellen zu Grunde gelegt. Die Genauigkeit der Kostenschätzung beträgt +/- 15%.

Gemeindehaus Wohlen, Asbestsanierung Decken Büros und Decken WC's, Dringlichkeitsstufe I	
Bürocontainer (max. 12 Arbeitsplätze + Schalter + WC + 2 Besprechungsräume) 10 Container incl je 2 Arbeitsplätze, 1 Container Schalter, 1 Container WC- Anlage Mietdauer ca. 10 Monate incl. Büromöblierung + Aufbau + Abbau + Elt./Wasser/Abwasseranschluss	CHF 65'000.00
Asbestsanierung (SUVA zertifizierte Asbestentsorgung) Etappenweiser Rückbau Kasettendecke in Büros und WC's, Raumluftmessungen ca. 1'250 m2 Asbestfaser belastete Rasterdecke	CHF 140'000.00
Innendecken neu Etappenweise neue Innendecken als Mineralfaser Rasterdecke in Büros, Metallrasterdecke in WC's ca. 1'190m2 Mineralfaser- Rasterdecke, ca. 60 m2 Metallrasterdecke	CHF 170'000.00
Projektierung, Fachbauleitung SUVA zertifiziert Asbestentsorgung Ausschreibungen Asbestentsorgung, Bauleitung Asbestentsorgung	CHF 25'000.00
Projektierung, Bauleitung Neubauteile Ausschreibungen Neubauteile, Bauleitung Neubauteile	CHF 25'000.00
Sonstiges Malerarbeiten bei Bedarf , Bodenbeläge Büro's neu bei Bedarf	CHF 75'000.00
Elektroinstallation Grundbeleuchtung neu LED ca. 150 Stück (ca. 280CHF/Stück incl. Anschlussarbeiten) + Stehleuchten LED (ca. 75 Stück 1'000CHF/Stück) + Verkabelungsarbeiten	CHF 120'000.00
Reserve Unvorhergesehenes, erst bei den Arbeiten erkennbare notwendige Arbeiten	CHF 30'000.00
Kostenschätzung Asbestsanierung Kasettendecke, Dringlichkeitsstufe I	CHF 650'000.00
Gemeindehaus Wohlen, Asbestsanierung WC-Anlagen, Dringlichkeitsstufe III	
Asbestsanierung (SUVA zertifizierte Asbestentsorgung) Asbestsanierung Fliesenbeläge und Putze in den WC- Anlagen Etappenweise, Raumluftmessungen ca. 85 m2 Wandputz, ca. 355 m2 Fliesenflächen	CHF 40'000.00
Fliesenarbeiten WC- Anlagen Etappenweise neue Wandfliesen und Bodenfliesen in den WC- Anlagen UG-3.OG Zementgrundputz neu, ca. 280 m2 Wandfliesen, ca. 75 m2 Bodenfliesen	CHF 70'000.00
Sanitärobjekte neu Etappenweise Austausch und Erneuerung der bestehenden Sanitärobjekte, Zuleitungen und Abflussleitungen etappenweise Erneuerung	CHF 190'000.00
Elektroinstallation Grundbeleuchtung neu LED ca. 15 Stück (ca. 280CHF/Stück incl. Anschlussarbeiten) Leitungserneuerungen, Bewegungsmelder neu	CHF 10'000.00
Sonstiges Malerarbeiten bei Bedarf	CHF 5'000.00
Projektierung, Fachbauleitung SUVA zertifiziert Asbestentsorgung Ausschreibungen Asbestentsorgung, Bauleitung Asbestentsorgung	CHF 10'000.00
Projektierung, Bauleitung Neubauteile Ausschreibungen Neubauteile, Bauleitung Neubauteile	CHF 15'000.00
Reserve Unvorhergesehenes, erst bei den Arbeiten erkennbare notwendige Arbeiten	CHF 10'000.00
Kostenschätzung Asbestsanierung Dringlichkeitsstufe III/WC -Anlagen	CHF 350'000.00
Gesamtkostenschätzung Asbestsanierung Dringlichkeitsstufe I + III	CHF 1'000'000.00

6. FINANZIERUNG

Der Gemeinderat hat die Finanzierung der Asbestsanierung der bestehenden Kassettendecke in den Büros und WC-Anlagen der Dringlichkeitsstufe I in Höhe von CHF 650'000 genehmigt. Es handelt sich um eine gebundene Ausgabe, denn hinsichtlich ihrer Höhe, des Zeitpunkts ihrer Verwendung oder anderer wesentlicher Umstände besteht keine Handlungsfreiheit (§ 84c Abs. 1 Gemeindegesetz).

Die Sanierung und Modernisierung der bestehenden WC-Anlagen inkl. der Asbestsanierung mit Dringlichkeitsstufe III, soll über einen Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 350'000 finanziert werden.

7. SCHLUSSBETRACHTUNG

Zusammenfassend zieht der Gemeinderat folgendes Fazit:

Da in den bestehenden WC-Anlagen die Decken (Dringlichkeitsstufe I) ohnehin umgehend erneuert werden müssen, sollten die Synergien genutzt werden um gleich alle asbestbelasteten Flächen (Boden/Wandfliesen mit Kleber und Putzflächen) zu erneuern (gesamthaft ca. 280 m² Wandfliesen, 75 m² Bodenfliesen, 85 m² Putzflächen). Darüber hinaus ist es sinnvoll, gleichzeitig die veralteten Zu- und Abflussleitungen sowie die verbrauchten bestehenden Sanitärobjekte ebenfalls zu erneuern.

Die Folge einer Ablehnung des Verpflichtungskredites wäre, dass bei einer späteren Sanierung und Modernisierung der WC-Anlagen höhere Kosten anfallen würden, da der Aufwand für die Schutzmassnahmen zur Asbestsanierung nochmals anfällt und die Etappierung an sich zu Mehrkosten führt.

8. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

-
- 1. Kenntnisnahme der Asbestsanierung der Kassettendecken im Betrag von CHF 650'000 (±15%; inkl. 8.1% MWST) als gebundene Ausgabe.**
 - 2. Genehmigung eines Verpflichtungskredites für die Sanierung und Modernisierung der asbestbelasteten WC-Anlagen im Gemeindehaus im Gesamtbetrag von CHF 350'000 (±15%; inkl. 8.1% MWST).**
-

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Finanzverwaltung
- Bereich Planung, Bau und Umwelt
- Abteilung Liegenschaften und Anlagen