

Sportanlagen Lido
Oberseestrasse 42
8640 Rapperswil

Schwimmbadanlage

Notwendige Massnahmen für einen **befristeten Betrieb auf weitere 5 Jahre**
Überarbeitete Analyse, Stand 25.10.2007



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	1
Objektdatenblatt	2
Analysebericht	3
Vorbemerkungen zum Analysebericht	3
Analysebericht	4
Schwimmbadanlagen	5
Zusammenfassung	6
Garderoben/ Schwimmbad	9
Analysereport sortiert nach Elementnummer	9
Analysereport sortiert nach Elementcode	10
Analysereport sortiert nach Kosten	11
Kostenermittlung	12

Objektdatenblatt**Objekt**

Name	Schwimmbad Lido
Strasse/ Nr.	Oberseestrasse 42
PLZ/ Ort	8640 Rapperswil
Abwart/ Bademeister	Herr Denzler
Tel.	079/ 419 26 28

Auftraggeber

Name/ Firma	Stadt Rapperswil-Jona
Zusatz	Hochbau und Planung
Strasse/ Nr.	St. Gallerstrasse 40
PLZ/ Ort	8645 Rapperswil-Jona
Sachbearbeiter	M. Gämperli / W. Berlinger
Tel.	055/ 225 70 10
Fax	055/ 225 70 11

Auftragnehmer

Auftragnehmer	Cerlianiarchitekten AG
Zusatz	Ch. Cerliani, dipl. Arch. ETH/SIA
Strasse/ Nr.	Hegibachstrasse 41
PLZ/ Ort	8032 Zürich
Sachbearbeiter	Ch. Cerliani, dipl. Architekt ETH/SIA
Tel.	01/ 482 15 52
Fax	01/ 482 15 58
eMail	info@cerliani.cerlianiarchitekten.ch

Auftrag

Auftragsdatum	27. September 2007
Abgabetermin	25. Oktober 2007
Begehungen vor Ort	9. Oktober 2007

Vorgaben

Versicherungsnummer	1784 Garderoben
Katasternummer	576
Grundstückfläche	13'512 m ²
Verkehrswert Gard.geb.	1'400'000 Fr. (inkl. Boden)
Verkehrswert Badeplatz	1'355'000 Fr. (inkl. Bassins)
Zürcher Baukostenindex	101,3 Punkte (10/1998=100)
Das Objekt ist	in Gebrauch
Ein Lagerplatz ist	vorhanden
Die Zugänglichkeit ist	gut, jedoch neu beeinträchtigt durch jüngste feuerpolizeiliche Auflagen (Feuerwehrrzufahrt für Stadion)

Vorbemerkungen zum Analysebericht

Die Zustandsanalyse basiert auf dem standardisierten Verfahren der IPBAU/PIBAT, welches bereits während der Diagnosephase ermöglicht, den aktuellen Zustand einer Liegenschaft zu ermitteln und mit begrenztem Aufwand einen Überblick über erste Massnahmen und Kosten für eine Instandsetzung zu erhalten. Sie erlaubt, eine kosten- und ablaufmässig optimale Planung der Erneuerung, bevor Leistungen, gemäss Honorarordnungen der Planer nötig sind.

Der Zustand der Elemente, baurechtliche Auflagen, das Risiko von Folgeschäden und der Einfluss auf die jährlichen Betriebskosten bestimmen die ersten Massnahmen und Kosten und bilden erste Vorgaben für die weitere Bearbeitung der Erneuerung in einer oder mehreren Etappen. Die Zustandsanalyse ersetzt nicht die Kostenschätzung oder den Kostenvoranschlag während der Projektierung, bietet aber aussagekräftige Anhaltspunkte. Genauere Kostenaussagen sind erst möglich, wenn die vorgesehenen Massnahmen definitiv bestimmt sind.



Interpretation der Resultate

Die Zustandsanalyse betrachtet einzeln untersuchte Bauteile hinsichtlich Kosten und Massnahmen zum Erreichen des Zielzustandes. Dieser orientiert sich an der Instandsetzung aller funktionalen und optischen Mängel auf einen mittleren, gängigen Standard unter Berücksichtigung der baurechtlichen Auflagen. Über die normale Instandstellung hinausgehende, wertvermehrnde Massnahmen zu qualitativen Verbesserungen des Objekts wurden bewusst nicht in die Analyse einbezogen da sie vorgängig eine genaue Absprache mit dem Auftraggeber erfordern. Der Zustand einzelner Bauteile wird durch Codes von a) bis d) erfasst. Die einzelnen Codes bedeuten:

- a) Das Bauteil ist gebrauchstüchtig und betriebsbereit
- b) Das Bauteil kann mit einzelnen Instandhaltungsmassnahmen für weitere 5 – 8 Jahre erhalten werden.
- c) Das Bauteil benötigt eine Instandsetzung oder Erneuerung.
- d) Das Bauteil ist zu ersetzen (Ende der Lebensdauer).

Die Dringlichkeit einer Instandsetzung wird durch die Anzahl Elemente im Zustand d) bestimmt. Die Gesamtkosten der Instandsetzung sind im Massnahmenkatalog ablesbar. Der Kostenstand bezieht sich auf das Erscheinungsdatum der Zustandsanalyse. Zu jedem Element wird eine Diagnose, ein Massnahmenvorschlag und eine Kostenschätzung gegeben.

Risikohinweise und Einschränkungen

Kosten für Umzüge, Räumungen, Fremdmieten, Mietzinsausfälle etc. sind in der Schätzung nicht enthalten.

Die Zustandsanalyse setzt Fachkenntnisse zur Bewertung des Zustands voraus. Die Beurteilung der Elemente erfolgt auf Sicht, mit Beizug von Spezialisten, ohne Anwendung von Prüfverfahren und Laborproben. Die Vorbehalte zur Beurteilung einzelner Elemente im Bericht des Diagnostikers sind integrierender Bestandteil der Zustandsanalyse.

Aus den einzelnen Elementpositionen dürfen keine Kosten für die Instandsetzung einzelner Elemente abgeleitet werden. Da Abhängigkeiten unter den Elementen sonst dabei vernachlässigt bleiben und da der Streubereich des Resultats bei den Einzelpreisen grösser ist als bei den Gesamtkosten.

Die Kosten für die Sanierung von Bauschäden, welche auf Fehlkonstruktionen beruhen, können mit der Zustandsanalyse nicht berechnet werden. Solche Kosten streuen in einem weiten Bereich. Bauliche Massnahmen, welche über die Instandsetzung von Mängeln hinausführen, können Baueingabeverfahren mit zusätzlichen Auflagen nach sich ziehen. Solche Massnahmenpakete müssen durch eine Projektierung auf ihre Auswirkungen überprüft werden.

Analysebericht



Vorbemerkungen

Die vorliegende Zustandsanalyse basiert auf den bereits vorgängig erstellten Zustandsanalysen vom 21.12.1999 für die Sportanlagen Lido mit den zwei separat beurteilten Anlageteilen:

1. Restaurant mit Sauna-Club, Heizung und Haustechnikanlage.
2. Garderobengebäude mit Schwimmbad und dazugehörigen Freiflächen

Sowie der überarbeiteten Massnahmenauflistung vom 13.04.2000, für einen befristeten Betrieb während 5 Jahren. Der Auftraggeber beauftragte die Cerlianiarchitekten AG mit der Überarbeitung der bisherigen Analyseresultate im Hinblick auf die Kosten für eine Weiterführung des Schwimmbadbetriebes während weiterer 5 Jahre und unter Berücksichtigung der sich in Erarbeitung befindlichen Ausbau- und Erneuerungspläne für das ganze Areal. Für einen befristeten Betrieb können nicht dieselben Ansprüche gelten wie für eine langfristige Erhaltung der Substanz. Somit unterscheiden sich einzelne Posten von der ursprünglichen Zustandsanalyse, die auf das Erreichen eines neuwertigen Zustandes hinzielt.

Grundlagen

Die verfügbaren, d.h. aus den bisherigen Analysen vorhandenen Planunterlagen sind nicht mehr gültig und konnten daher nur bedingt zu Hilfe genommen werden. Der Zustand der Liegenschaft wurde auf Sicht beurteilt und fotografisch dokumentiert.

Ausgangslage:

Die durch Baumeister Denzler erbauten und anschliessend als Familienbetrieb geführten Sportanlagen Lido, mit Garderobengebäude, Schwimmbad, Restaurant und ehemaligem Sauna-Club wurden seit 1954 mehrfach erweitert und verändert. Die gesamte Anlage, samt zugehöriger Herberge wurde später an die Stadt Rapperswil veräussert.

Die gesamte Anlage weist heute, infolge jahrelang vernachlässigter Unterhaltsarbeiten, grosse Mängel auf. Wenn überhaupt, wurden in den letzten Jahren jeweils nur gerade die notwendigsten Unterhaltsarbeiten geleistet. In zahlreichen Bereichen hat sich die Situation seit der letzten Begehung weiter verschärft. Es werden massive Investitionen vermutet, um weiterhin die geforderte Betriebssicherheit garantieren zu können, was den gesamten Betrieb bei der heutigen Finanzlage grundsätzlich in Frage stellt. Aus diesem Grund wurde die Cerlianiarchitekten AG (Zürich), mit dem Auftrag betraut, mit möglichst geringem Aufwand abzuschätzen, welche Unterhaltsmassnahmen in absehbarer Zeit notwendig sind, um den Weiterbetrieb zumindest für eine Übergangsfrist, bis zum Vorliegen eines Gesamtkonzeptes und dessen Umsetzung, zu ermöglichen und welche Kostenfolgen dadurch verursacht werden.

Schwimmbadanlagen



Statische Grobbeurteilung

Die Tragkonstruktion des Garderobengebäudes wurde letztmals **ca. im Jahre 2000** durch den Ingenieur ausschliesslich auf Sicht beurteilt und die Kosten für eine Sanierung grob geschätzt. Die Genauigkeit dieser Angaben muss in einer weiteren Phase verifiziert werden. **An der Statik hat sich aus unserer heutigen Beurteilung wenig geändert. Die Feuchteschäden im UG sind zu beobachten und könnten mittel- bis Langfristig einen negativen Einfluss auf die Tragstruktur haben (Korrosion und Betonschäden).**

Die Bootshalle seitlich des Garderobengebäudes, wurde bereits vor einiger Zeit auf statische Sicherheit untersucht. **Die im Prüfungsbericht erwähnten Schwachstellen sollten in der Sanierung der Bootshalle eigentlich bereits berücksichtigt worden sein, so dass die Statik den heutigen Erfordernissen entsprechen sollte.**

Aussenhülle

Die Fassaden weisen einzelne Risse auf, die Fenster und Aussentüren bedürfen einigen Unterhalt, können jedoch weiter verwendet werden. **Die Kellerfenster wurden bislang nicht erneuert. Deren Zustand ist mittlerweile kritisch. Sie müssten dringen ersetzt werden um Folgeschäden an angrenzenden Bauteilen und Räumen zu verhindern und nicht die Tragkonstruktion längerfristig zu gefährden. Der Farbanstrich der Aussenhülle wurde inzwischen überarbeitet, jedoch nicht fachgerecht und optisch wenig sensibel vorgenommen.** Das Flachdach und die Oblichter wurden **bereits vor einiger Zeit** umfassend erneuert. Das Gebäude ist nicht isoliert. Fassadenarbeiten sind mit minimalen Bockgerüsten ausführbar.

Innenbereich

Die inneren Farbanstriche und Deckenverkleidungen sind in weiten Teilen abgenützt und brauchen partiell eine Ausbesserung der Untergründe und nicht nur eine Auffrischung. Der Untergrund ist in **einigermassen brauchfähigem, bzw. wieder herstellbarem Zustand.** Die Bodenbeläge aus Kunststoff sind **weiter gealtert** und teilweise schadhafte. Die Boden- und Wandbeläge aus Keramik sind veraltet. Die Garderobeneinrichtungen sind in **leidlichem Zustand**, vermitteln jedoch einen muffigen Gesamteindruck.

Technik

Die Chlorierungsanlage für die Becken wurde 2001 komplett erneuert und befindet sich in **technisch aktuellem Zustand.** Die Heizungsanlage wurde 2000 komplett erneuert. Die neue Gasheizung entspricht den geltenden Vorschriften. Die Filteranlagen sind **gebrauchstüchtig**, aber durch die eindringende Nässe der undichten Flachdächer teilweise rostig und weiterhin vor Korrosion gefährdet. Die Pumpenanlagen wurden durch **unsachgemässen Unterhalt (Es wurde Karbolineum statt Getriebeöl eingefüllt)** massiv geschädigt und müssen wohl demnächst ersetzt werden. Die elektrischen Anlagen sind nicht auf der Höhe der Zeit und stellen ein gewisses Sicherheitsrisiko dar.

Aussenanlagen

Die Umgebung mit Liegewiese und Spielgeräten **ist gut sichtbar gealtert und sollte dringend aufgefrischt**, und attraktiver gestaltet werden. Die Spielgeräte sind teilweise veraltet und erfüllen nicht mehr die heutigen Anforderungen. Das Kinder-Planschbecken entspricht von der Grösse und Ausstattung her nicht den modernen Vorstellungen **und den hygienischen Anforderungen.** Die Baumanlage wurde durch den Sturm «Lothar» stark dezimiert. Es **fehlen wichtige Schattenflächen.**

Zusammenfassung

Allgemeine Feststellungen

Die Schwimmbadanlage wird inzwischen vom breiten Publikum als nicht mehr zeitgemäss beurteilt. Vielfach wird von den Badegästen der Wunsch nach einer Sanierung geäussert. Dafür sind grössere Unterhaltsarbeiten nötig, um den Weiterbetrieb während eines erneut befristeten Zeitraumes zu ermöglichen. Die in der vorliegenden Zustandsanalyse angegebenen Kosten für die Sanierung, beziehen sich auf die notwendigen Instandsetzungsarbeiten der Anlage, unter Berücksichtigung der baurechtlichen Auflagen. Über die für den Betrieb notwendigen Instandstellungen hinausgehenden wurden in die Analyse nicht einbezogen.

Die genannten Kosten beziehen sich auf einen mittleren Standard. Je nach Ansprüchen der Betreiber können die genannten Kosten nach oben oder nach unten abweichen. Für eine genaue Kostenangabe im Sinne einer Kostenschätzung oder eines Kostenvoranschlages müssen zuerst die genauen Ansprüche definiert und in einem Pflichtenheft präzise beschrieben werden, um anschliessend die Marktpreise in Ausschreibungen zu ermitteln.

Schlussfolgerung

Rapperswil-Jona besitzt mit den Sportanlagen Lido eine äusserst wertvolle und einmalige Anlage. Eine bloss oberflächlich Instandgestellte Anlage wird sich längerfristig nicht behaupten können. Es sollte ein Gesamtkonzept für die Gesamtanlage unter Einbezug der städtischen Sport- und Freizeitstättenplanung erarbeitet werden. Geänderte gesellschaftliche Anforderungen und neue Bedürfnisse sind für einen längerfristigen Betrieb zu erfüllen. Dies ist eine finanzielle und planerische Herausforderung, stellt aber auch eine grosse Chance dar.

Der Unterhalt der Schwimmbadanlage Lido wurde während längerer Zeit massiv vernachlässigt. Die bereits 1999 festgestellten Mängel wurden nur zu einem geringen Teil behoben. Die Abnutzung und Alterung der Gesamtanlage ist daher ungehindert weiter fortgeschritten. Insbesondere im Untergeschoss, in Technik- und Kellerräumen ist der bauliche Verfall rasch erfolgt. Zahlreiche Anlageteile sind in der Zwischenzeit weiter gealtert und in kritischen Zustand geraten wie z.B. die Wasserrutschbahn, die Becken, das Restaurant oder das gesamte UG im Bereich der alten Sauna.

Für einen rentablen und zeitgemässen Betrieb sind grosse Veränderungen notwendig. Grössere Investitionen sollten nur unter Einbezug eines Gesamtkonzeptes für die gesamte Anlage getätigt werden. Die hohen Instandsetzungskosten stammen weitestgehend als «Altlasten» aus vernachlässigtem Unterhalt. Die Anlage entspricht in vielen Teilen nicht mehr heutigen Bedürfnissen. Grosse Volumen sind ungenutzt oder lassen sich nicht mit vernünftigem Aufwand nutzen, da sie sich bereits in sehr schlechtem baulichem Zustand befinden oder nicht mehr gesetzlichen oder organisatorischen Anforderungen genügen.

Ebenfalls müssten die Abhängigkeiten und Zuständigkeiten von Eishalle und Schwimmbad neu ausgehandelt und klar definiert werden. Insbesondere stellt sich diese Frage bei den Restaurationsbetrieben, welche sich gegenseitig kanibalisieren. Die Lage würde sich für ein Restaurant anbieten. Welches auch Geld in die Kasse spülen könnte. Eine Renovation des heutigen Restaurantes ergibt keinen Sinn, wenn nicht das Gesamtkonzept geklärt wurde.





Grundsätzlich sollte ein ganzheitliches Betriebs- und Nutzungskonzept für das ganze Lidoareal entworfen werden, ev. auch unter Einbindung neuer Nutzungen, um die Attraktivität weiter zu steigern und heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. Im Interesse einer effektiven Gebäudebewirtschaftung und gerechten Kostenverteilung wäre auch eine transparente Kostenabrechnung zu erstellen und die Kostenverteilung nach dem Verursacherprinzip neu zu regeln.

Problemkreise:

1. Der sichtbar schlechte bauliche Zustand und vernachlässigte Unterhalt macht die Anlage heute unattraktiv für Besucher.
2. Das räumliche und betriebliche Angebot entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und geänderten Erwartungen des Zielpublikums.
3. Für den Betrieb eines nur während der Sommersaison geöffneten Freibades ist ein unverhältnismässig hoher und teurer technischer Aufwand (Wasseraufbereitung, Filterung, Pumpen, Heizung, etc.) nötig, was in ungünstigem Verhältnis zu den jährlichen Besucherzahlen, bzw. Einnahmen steht.
4. Die Konkurrenzierung des Badi-eigenen Restaurantes durch die Gastrobetriebe des Eisstadions sind neben den kurzen Öffnungszeiten und dem heute unattraktiven Erscheinungsbild des Restaurants mit ein Grund, dass nur wenig Einnahmen generiert werden können.
5. Räumliche Konkurrenz durch die heute übermächtige Präsenz der neuen Eishalle erdrückt jedes Raumgefühl.

Die Schwimmbadanlage weist heute viele leerstehende und ungenutzte Räume auf wie z.B. die ehemaligen Lagerküche, div. Garderobenräume, sowie praktisch das ganze Untergeschoss mit den ehemaligen Saunaräumen. Das bestehende Garderobengebäude ist eher zu gross für heutige Bedürfnisse. Der Trend in Freibädern geht immer mehr dahin, dass die Besucher bereits in Badekleidern in das Bad kommen, bzw. dass sich die Besucher direkt auf der Wiese umziehen. Hingegen könnten die nicht mehr gefragten Familiengarderoben Stammgästen als Ganzjahres-, bzw. Saison-Mietkabinen angeboten werden.

Dort wo nicht die Betriebssicherheit oder hygienische Aspekte Massnahmen erfordern, sollten die Eingriffe auf wenige sichtbare Bereiche zu beschränken. Dazu gehören u. a. ein freundlicher Gestalten des Eingangsbereiches, als helle und einladende Zugangszonen, ein Auffrischen der Garderoben- und Umkleidezonen und zeichenhafte Eingriffe im Freien.

Eine komplette Renovation und Instandstellung der Räume ist kostspielig und rechnet sich nicht, wenn keine konkreten Nutzungen dafür vorgesehen sind. Die Räume im Untergeschoss entsprechen zudem aufgrund der geringen Raumhöhe und der mangelhaften Belichtung nicht mehr den heutigen Erfordernissen. Es drängt sich die Frage auf, ob mittelfristig nicht ein Abbruch derselben sinnvoller wäre mit einer allfälligen Integration in ein neues Nutzungskonzept, mit Hallenbad und Nebennutzungen.

Für das Restaurant wird eine Sanierung nicht als sinnvoll erachtet, da kein funktionierendes Konzept vorliegt. Sollte dennoch die Absicht bestehen, das Restaurant zu sanieren, wird für die Kostenfolgen einer allfälligen Sanierung auf die bisherige Analyse vom 21.12.1999 verwiesen.

Ideen und Lösungsansätze:

Der Standort der Anlage ist einzigartig, höchst attraktiv und für einen nicht ganzjährig geöffneten Betrieb viel zu schade. Es sollten Lösungen erarbeitet werden, wie die technischen Installationen für einen Ganzjahresbetrieb besser ausgelastet werden könnten, wie durch eine durchdachtes und ausgewogenes Ganzjahresangebot mehr zahlende Besucher erreicht und wie der eindeutige Lagevorteil ausgenutzt werden könnte.

Als Möglichkeiten zur Attraktivitätssteigerung und Steigerung des Bekanntheits- und Beliebtheitsgrades werden von uns folgende Möglichkeiten als Beispiele vorgeschlagen:

- Nutzung des Flachdaches über dem Garderobengebäude als Aussichtsterrasse, eines z.B. auch abends geöffneten und öffentlich zugänglichen Restaurants.
- Einbezug des Aussen-Eisfeldes und Belegen des Platzes auch mit einer Sommernutzung unter Anbieten von Umkleidekabinen, Kiosk etc. sowie.
- Zugänglich machen des Kioskangebotes auch für die Seeuferpromenade, unter Einbezug der Mole als öffentlicher Aufenthaltsbereich und Anziehungspunkt.
- Ausgestaltung eines «italienischen Corsos» entlang des Zugangskorridores zwischen Eishalle und neuen Nutzungen.
- Anbindung eines ganzjährig geöffneten Hallenbades mit breitem Kursangebot mit ergänzenden Nebennutzungen wie z.B. Fitness, Wellness, div. Therapien und Beauty.
- Erarbeiten von Möglichkeiten zur Vermietung von Räumen an Dritte für Anlässe, Seminare, Hochzeiten etc. sowie Anlässe rund um das Jahr.
- Einreihung der Anlage in eine «Perlenkette» interessanter und attraktiver Nutzungen vom Strandbad Stampf bis ins Zentrum von Rapperswil unter Einbindung in die laufende Sportstättenplanung.



Langfristige Aussichten

Die Anlage bietet ein einzigartiges Potential, welches nur durch eine ganzheitliche und umfassende Planung ausgereizt werden kann. Wird jedoch ein durchdachtes Konzept umgesetzt, stehen die Erfolgsaussichten sehr gut und die Anlage wird zu einer echten Bereicherung der städtischen Infrastruktur und des öffentlichen Angebotes und wird sich gegen regionale Konkurrenz problemlos behaupten können.

Analysereport: Beurteilungsübersicht, sortiert nach Elementnummer

Nr.	Bezeichnung, Element	a	b	c	d
011	Umgebung Aussenflächen			■	
022	Tragkonstruktion (Beton)		■		
031	Fassade verputzt		■	■	
062	Fassade Wärmedämmung	□			
071	Kellerräume (Heizung und UG Restaurant)			■	
081	Kellerräume (Sauna und Technik)				■
091	Kellerdecke Wärmedämmung (Sauna und Technik)	□			■
112	Wärmeerzeugung (mit Warmwasser)				■
121	Wärmeverteilung	■			■
142	Entsorgung Wasser (Fallstränge und Grundleitungen)	■			
151	Keller: Aussentüren und Tore		■		
161	Kellerfenster			■	■
201	Eingangstüren Garderoben/ Wohnung			■	
213	Starkstrom: Hauszuleitung				■
221	Starkstrom: Gemeinanlagen		■	■	
231	Schwachstrom		■		
262	Flachdach begehbar (Liegefläche über Sauna)	■			■
263	Flachdach nicht begehbar	■	■		
281	Dachaufbauten Glas	■	■		
303	Wärmedämmung (Flachdach)	■			
312	Dachabschlüsse (Flachdach)	■			
341	Wärmeabgabe (Heizkörper und Bodenheizung)	■	■		
381	Entsorgungsleitung bis Kellerdecke	■			
391	Fenster		■		
421	Innentüren, Innenausbauten		■		
432	Bodenbeläge (Kunststoff und Textil)				■
433	Boden- und Wandbeläge (Keramik)				■
441	Wandverkleidung (Anstriche)		■	■	
451	Deckenverkleidungen (Gipsdecken)		■		
461	Küche				■
472	Sanitäranlagen			■	
501	Gerüste und Bauplatzeinrichtung			■	
901	Schwimmbadtechnik	■			■
902	Schwimmbecken			■	
903	Spielgeräte			■	
904	Schliessanlage				■
905	Garderobeneinrichtung		■		

Farben: ■ = Code aktuell; ■ = Code neu; ■ = Code bisher;

Code a = guter Zustand, Code b = leichte Abnutzung, Code c = grössere Abnutzung, Code d = Ende der Lebensdauer, □ = nicht vorhanden

Analysereport: Beurteilungsübersicht, sortiert nach Elementcode

Nr.	Bezeichnung, Element	a	b	c	d
081	Kellerräume (Sauna und Technik)				■
091	Kellerdecke Wärmedämmung (Sauna und Technik)	□			■
112	Wärmeerzeugung (mit Warmwasser)				■
161	Kellerfenster			■	■
213	Starkstrom: Hauszuleitung				■
262	Flachdach begehbar (Liegefläche über Sauna)	■			■
432	Bodenbeläge (Kunststoff und Textil)				■
433	Boden- und Wandbeläge (Keramik)				■
461	Küche				■
904	Schliessanlage				■
011	Umgebung Aussenflächen			■	
031	Fassade verputzt		■	■	
071	Kellerräume (Heizung und UG Restaurant)			■	
201	Eingangstüren Garderoben/ Wohnung			■	
221	Starkstrom: Gemeinanlagen		■	■	
441	Wandverkleidung (Anstriche)		■	■	
472	Sanitäranlagen			■	
501	Gerüste und Bauplatzeinrichtung			■	
902	Schwimmbecken			■	
903	Spielgeräte			■	
022	Tragkonstruktion (Beton)		■		
151	Keller: Aussentüren und Tore		■		
231	Schwachstrom		■		
263	Flachdach nicht begehbar	■	■		
281	Dachaufbauten Glas	■	■		
391	Fenster		■		
421	Innentüren, Innenausbauten		■		
451	Deckenverkleidungen (Gipsdecken)		■		
905	Garderobeneinrichtung		■		
062	Fassade Wärmedämmung	□			
121	Wärmeverteilung	■			■
142	Entsorgung Wasser (Fallstränge und Grundleitungen)	■			
303	Wärmedämmung (Flachdach)	■			
312	Dachabschlüsse (Flachdach)	■			
341	Wärmeabgabe (Heizkörper und Bodenheizung)	■	■		
381	Entsorgungsleitung bis Kellerdecke	■			
901	Schwimmbadtechnik	■			■

Farben: ■ = Code aktuell; ■ = Code neu; ■ = Code bisher;

Code a = guter Zustand, Code b = leichte Abnutzung, Code c = grössere Abnutzung, Code d = Ende der Lebensdauer, □ = nicht vorhanden

Analysereport: Beurteilungsübersicht, sortiert nach Kosten

Nr.	Bezeichnung, Element	a	b	c	d	
262	Flachdach begehbar (Liegefläche über Sauna)	■			■	60'000 Fr.
902	Schwimmbecken			■		35'000 Fr.
011	Umgebung Aussenflächen			■		30'000 Fr.
903	Spielgeräte			■		18'000 Fr.
441	Wandverkleidung (Anstriche)		■			12'000 Fr.
905	Garderobeneinrichtung		■			11'000 Fr.
221	Starkstrom: Gemeinanlagen		■	■		10'000 Fr.
472	Sanitäranlagen			■		10'000 Fr.
421	Innentüren, Innenausbauten		■	■		9'000 Fr.
081	Kellerräume (Sauna und Technik)				■	8'000 Fr.
091	Kellerdecke Wärmedämmung (Sauna und Technik)	□			■	8'000 Fr.
161	Kellerfenster			■	■	8'000 Fr.
432	Bodenbeläge (Kunststoff und Textil)				■	8'000 Fr.
031	Fassade verputzt		■	■		7'000 Fr.
213	Starkstrom: Hauszuleitung				■	6'000 Fr.
501	Gerüste und Bauplatzeinrichtung			■		5'000 Fr.
263	Flachdach nicht begehbar	■	■			4'000 Fr.
391	Fenster		■			4'000 Fr.
151	Keller: Aussentüren und Tore		■			2'000 Fr.
281	Dachaufbauten Glas	■	■			2'000 Fr.
312	Dachabschlüsse (Flachdach)	■				2'000 Fr.
142	Entsorgung Wasser (Fallstränge und Grundleitungen)	■				1'000 Fr.
201	Eingangstüren Garderoben/ Wohnung			■		1'000 Fr.
231	Schwachstrom		■			1'000 Fr.
381	Entsorgungsleitung bis Kellerdecke	■				1'000 Fr.
433	Boden- und Wandbeläge (Keramik)				■	1'000 Fr.
451	Deckenverkleidungen (Gipsdecken)		■			1'000 Fr.
062	Fassade Wärmedämmung	□				0 Fr.
071	Kellerräume (Heizung und UG Restaurant)			■		0 Fr.
112	Wärmeerzeugung (mit Warmwasser)				■	0 Fr.
121	Wärmeverteilung	■			■	0 Fr.
303	Wärmedämmung (Flachdach)	■				0 Fr.
341	Wärmeabgabe (Heizkörper und Bodenheizung)	■	■			0 Fr.
461	Küche				■	0 Fr.
901	Schwimmbadtechnik	■			■	0 Fr.
904	Schliessanlage				■	0 Fr.
022	Tragkonstruktion (Beton)		■			Nicht gerechnet Fr.

Farben: ■ = Code aktuell; ■ = Code neu; ■ = Code bisher;

Code a = guter Zustand, Code b = leichte Abnutzung, Code c = grössere Abnutzung, Code d = Ende der Lebensdauer, □ = nicht vorhanden

Kostenermittlung Garderobengebäude

011 Umgebung Aussenflächen **30'000 Fr.**



Umgebung benötigt Auffrischung, Bepflanzung teils verwildert. **Alter Baumbestand durch «Lothar» stark dezimiert. Wichtige Schattenflächen fehlen in grösserem Ausmass.**

Hartflächen weisen Beschädigungen auf. Stahlteile der Geländer zum Teil rostig, Farbe matt oder blättert ab.

Auffrischen der Grün- und Hartflächen. Grösste Ausbesserungen für Trittsicherheit zur Vermeidung von Unfällen und Verletzungen.

022 Tragkonstruktion (Beton) **n. gerechnet**



Die Tragkonstruktion der Bootshalle wurde im Rahmen der Sanierung neu erstellt und Instand gesetzt.

Momentan keine weiteren Massnahmen nötig.

031 Fassade Aussenfläche (Verputz) **7'000 Fr.**



Anstrich auf der Westseite undachgemäss und optisch unbefriedigend ausgeführt, Putzschäden weniger als 20% der Fassadenfläche.

Ausbessern von Grund- und Deckputz bei schadhafte Stellen. Reinigung und Anstrich der verwitterten Flächen.

062 Fassade Wärmedämmung **0 Fr.**



Die Wärmedämmung fehlt oder ist unzureichend. Die Behaglichkeit in den benutzten Räumen (Seerettungsdienst, Büro SCRJ) ist ungenügend, für **erneute** 5 Jahre jedoch zumutbar

Der Grossteil des Gebäudes wird nur im Sommer benützt, was keine zusätzliche Wärmedämmung erfordert.

071 Kellerräume (Heizung/ UG Restaur.) **0 Fr.**

Die Bootshalle wurde inzwischen saniert und zeitigt daher keine Kostenfolge. Die Heizung wurde frisch installiert und gleichzeitig der Raum instandgestellt. Die Nebenräume im UG unter dem Restaurant sind unbefriedigend. Es wurde jedoch mit einfachen Behelfsmassnahmen Abhilfe geschaffen. Eine Sanierung ist nicht sinnvoll, ohne Berücksichtigung des künftigen Gesamtkonzeptes für die Anlage, um Fehlinvestitionen zu vermeiden. Kleinere Behelfsmassnahmen.



081 Keller (Sauna u. Wasserechnik) 8'000 Fr.

Alle Kellerräume (ex Sauna) und der Techniraum unter der Liegeterrasse vor dem Restaurant befinden sich aufgrund der nie behobenen Wasserschäden bereits in sehr schlechtem Zustand. Der Putz ist gossenteils komplett zerstört, der Boden hat Risse im Überzug, Beläge sind grossflächig zerstört. Die starke Schimmelbildung kann zu Gesundheitsproblemen führen. Eine Sanierung ist sehr aufwändig und macht nur Sinn, falls das Gesamtkonzept für die Gesamtanlage vorher genau definiert wurde. Behelfsmässige Massnahmen während Übergangsfrist.

Allenfalls könnten als Übergangslösung vom Hauswart auch leerstehende Räume im Garderobengebäude genutzt werden, solange keine andere Nutzung dafür vorgesehen ist.



091 Kellerdecke Wärmedämmung 8'000 Fr.

Die Bootshalle wurde saniert. Dort sind momentan keine weiteren Massnahmen absehbar.

Die Wärmedämmung in den nicht von Gebäuden überbauten Untergeschossräumen vor dem Restaurant (ehemaliger Saunabereich und Technik) sind durch nicht behobene Wasserschäden am darüberliegenden, begehbaren Flachdach in weit schlechterem Zustand als vor 5 Jahren. Die Schichtplatten sind durchfeuchtet und verrottet, mit Schimmelbildung. Falls die Räume weiterhin genutzt werden, sollten die Schimmelbefallenen Platten entsorgt und teilweise behelfsmässig ersetzt werden.



112 Wärmeerzeugung (mit Warmwasser) 0 Fr.

Die Heizungsanlage wurde 2000 komplett erneuert. Es wurde eine neue Gasheizung eingebaut. Es sind keine Investitionen notwendig, abgesehen vom laufenden Unterhalt und Betrieb, welche hier nicht eingerechnet sind.



121 Wärmeverteilung 0 Fr.

Die Wärmeverteilung wurde im Zuge der Kesselsanierung angepasst.

142 Entsorgung Wasser 1'000 Fr.

Fallstränge und Grundleitungen: Keine sichtbaren Schäden an den Leitungen.

Spülung der Leitungen



151 Keller: Aussentüren und Tore 2'000 Fr.

Aussentüren und Tore funktionieren.
Schliessung **vereinzelt schwergängig**.

Flügel richten und kontrollieren. Vereinzelt kleinere Ausbesserungen und Reparaturen vornehmen; je nach Standard und Anforderungen auch mehr Aufwand nötig.

161 Kellerfenster 8'000 Fr.

Festverglasung von der Liegeterrasse zur Bootshalle. Die Drahtglaseinsätze sind teilweise gebrochen oder aus dem Rahmen gedrückt, Kittfugen meist spröde und undicht.

Ersatz der gebrochenen Scheiben und neue Versiegelung.

Die Kellerfenster zum Ehemaligen Saunabereich sind komplett verrottet oder fehlen. Dies stellt ein Sicherheitsrisiko (Verletzungen, Abstürze) dar und muss zumindest behelfsmässig behoben werden, indem die Öffnungen mit Plexiglas oder anderen Materialien geschlossen werden.

201 Eingangstüren Gard./ Wohnung 1'000 Fr.

Aussentüren funktionsfähig. Schliessung ungenügend, schlechte Wärmedämmung. Anstrich schadhaf.

Richten und kontrollieren. Türblatt schleifen und streichen innen und aussen.

213 Starkstrom: Hauszuleitung 6'000 Fr.

Der schlecht zugängliche und veraltete EW-Anschluss bleibt für **weitere zwei** Jahre bestehen. Einzelne Anpassungen und verbinden der Technikanlagen. Prüfen auf Sicherheit und Anpassungen vornehmen lassen

221 Starkstrom: Gemeinanlagen 10'000 Fr.

Diverse Anpassungen der bestehenden Installationen evtl. zusätzliche Steckdosen zur Montage von Haartrocknern. Installation der neuen Schwimmbadaufbereitung.

231 Schwachstrom 1'000 Fr.

Teile der Anlage veraltet und mangelhaft. Instandsetzung von Sonnerie/ Gegensprechanlage oder Radio/TV. Telekommunikation ergänzen bzw. instandstellen.



262 Flachdach begehbar (über Sauna) 60'000 Fr.

Das begehbare Flachdach vor den Garderobengebäuden wurde saniert und ist dicht. An- und Abschlüsse intakt. Brüstungen und Geländer in Ordnung. Gehbelag ist eben und sauber (Dach wurde vor ca 11 Jahren Sankiert, der Belag vor ca. 6 Jahren erneuert). Keine Kostenfolgen.

Das begehbare Flachdach über den Saunaräumen (Liegefläche) ist an zahlreichen Orten undicht. Der Belag ist stark geschädigt. Risse und Kanten stellen ein Unfall-, bzw. Sicherheitsrisiko dar. Die Blechabschlüsse sind teilweise beschädigt und undicht.

Das Flachdach über dem Technikraum und der Sauna sollte wenigstens behelfsmässig saniert werden, falls die darunterliegenden Räume weiterhin als Hauswartsraum dienen sollen und um Schäden an den technischen Anlagen zu vermeiden. Der nötige/sinnvolle Aufwand ist genau zu bestimmen unter Berücksichtigung eines künftigen Gesamtkonzeptes für die Anlage. Der Belag der Liegefläche ist auch für einen befristeten Betrieb zwingend zu ersetzen.



263 Flachdach nicht begehbar 4'000 Fr.

Flachdach ist dicht. An- und Abschlüsse intakt. Schutzschicht ist sauber und vollständig vorhanden. (Dach wurde vor ca 11 Jahren saniert).

Kontrolle durch Dachdecker, kleinere Unterhaltsarbeiten vornehmen.

281 Dachaufbauten Glas 2'000 Fr.

Konstruktion und Verglasung in gutem Zustand. Keine Korrosion. Die An- und Abschlüsse sind dicht. (Dachaufbau wurde vor ca 11 Jahren saniert).

Kontrolle durch Dachdecker. Ev. Kittfugen ersetzen.

303 Wärmedämmung Flachdach 0 Fr.

Wärmedämmung von genügender Stärke (> 8 cm). Keine Kälteschäden an der obersten Decke sichtbar. (Wärmedämmung wurde vor ca 11 Jahren saniert).



312 Dachabschlüsse (Flachdach) 2'000 Fr.

Alle Blechteile intakt. Keine Korrosion. An- und Abschlüsse fachgerecht ausgeführt. Gebäudedilatation nicht abgedichtet.

Die Gebäudedilatationen müssen sauber abgedichtet werden und die Kittfugen müssen überprüft und allenfalls stellenweise ersetzt werden.



341 **Wärmeabgabe** **0 Fr.**

Die Raumheizung im Büro SCRJ wurde gelöst und ist ausreichend für die Übergangsfrist.

381 **Entsorgungsleitung bis Kellerdecke** **1'000 Fr.**

Leitungen intakt, Durchfluss gewährleistet.

Spülung der Leitungen.

391 **Fenster** **4'000 Fr.**

Fenster mit Doppelverglasung intakt, k-Wert entspricht nicht mehr den Mindestanforderungen, Schliessung teilweise verklemmt. Anstrich auf Westseite teilweise verwittert. Anstrich aussen und Kitt erneuern, Beschläge kontrollieren, Flügel richten.

421 **Innentüren, Innenausbauten** **9'000 Fr.**

Holzteile in gutem Zustand, Oberflächen mit mittlerer Abnutzung. Bedienungselemente und Beschläge mangelhaft. Garderoben sind sauber und funktionsfähig, aber ästhetisch nicht mehr zeitgemäss.

Beschläge teilweise ersetzen und richten. Anstriche erneuern.



432 **Bodenbeläge (Kunststoff, Textil)** **8'000 Fr.**

Bodenbeläge (PVC) in nicht sehr ansprechendem, aber einigermaßen brauchbarem Zustand. Ästhetisch nicht mehr auf dem aktuellen Stand, veraltet.

Bodenbeläge sollten für die Dauer von 5 Jahren nur partiell ersetzt werden, wo dringend nötig, ansonsten reinigen und versiegeln.



433 **Wand- und Bodenbeläge (Keramik)** **1'000 Fr.**

Beläge grösstenteils intakt aber veraltet. Keine Schäden am Unterlagsboden festgestellt.

Plattenbeläge bleiben für die Übergangsfrist bestehen, Kittfugen wo nötig ersetzen.

441 **Wandverkleidung (Anstriche)** **12'000 Fr.**

Untergrund weitgehend noch in Ordnung. Oberflächen teilweise abgenutzt und verschmutzt.

Im Bereich der Gebäudedilatation muss auch der Untergrund ergänzt werden.

Oberflächen in den Hauptzonen (Eingang und Garderoben) neu streichen, Risse ausbessern.



451 Deckenverkleidungen (Gipsdecken) 1'000 Fr.

Deckenverkleidung in **ordentlichem** Zustand. Oberflächen sauber. Kleinere Risse und Beschädigungen im Bereich der Dilatationsfuge.

Im Bereich der Gebäudedilatation muss der Untergrund ergänzt werden. Oberflächen teilweise neu streichen. Dilatationsbewegungen beobachten.



461 Küche 0 Fr.

Einbauküche für die Asylsuchenden wird nicht mehr gebraucht.

Abbruch und Entsorgung derselben nicht sinnvoll, **solange keine (andere) Nutzung (z.B. Hauswartwerkstatt oder Vermietung) dies erfordert.**

Restaurantküche wurde behelfsmässig hergerichtet. Alte Küche im UG wird kaum mehr benutzt. Abbruch oder Renovation der Küche ohne Gesamtkonzept nicht sinnvoll um Fehlinvestitionen zu vermeiden.

472 Sanitäranlagen 10'000 Fr.

Falls die bestehenden Wasseranschlüsse inzwischen noch nicht, wie verlangt, fachgerecht von der Installation getrennt wurden, sollte dieser Zustand aus hygienischen Gründen dringend behoben werden.



501 Gerüste und Bauplatzeinrichtung 5'000 Fr.

Erneuerungen im Fassadenbereich. Massnahmen erfordern Bauplatzeinrichtung und ein Gerüst. (Dauer < 2 Monate). Zugang ist gut, kleines Bockgerüst reicht aus für die Dilatationsfuge und Ausbesserungen an der Fassade.



901 Schwimmbadtechnik 0 Fr.

Die Badewasserdesinfektionsanlage wurde 2001 komplett erneuert. inkl. Anpassung der elektrischen Installationen an die neue Anlage. Die Schwimmbadtechnik wurde im ehemaligen Tankraum bei der Herberge untergebracht. Ausser den laufenden Unterhalts- und Betriebskosten sind keine Massnahmen vorgesehen.



902 Schwimmbecken 35'000 Fr.

Das Schwimmbecken ist in der Zwischenzeit weiter gealtert. Es ist in einigermaßen gebrauchstüchtigem Zustand. Vereinzelt Risse sichtbar. Frühere Risse in der Beckenwand und im Beckenboden wurden weiterhin regelmässig ausgekittet. Der Wasserverlust ist mittlerweile recht hoch (50m³/Tag). Die Beckenfarbe wurde jede Saison ausgebessert

Die Risse sind auszubessern und zu kitten. Das Becken ist einer Kontrolle zu unterziehen und Schwachstellen und Defekte müssen repariert werden. Das Becken ist neu zu streichen.

Es sollte geprüft werden, ob die gemessenen Wasserverluste allenfalls bereits in den Zuleitungen stattfinden.

903 Spielgeräte 18'000 Fr.

Die Spielgeräte befinden sich optisch in einem wenig ansprechenden Zustand. Einzelne Roststellen bieten ein Verletzungsrisiko. Die GFK Rutschbahn kommt langsam in ein kritisches Alter, wo durch hervorstehende Fasern Verletzungen (Schürfungen) möglich werden.

GFK muss repariert werden, Silikonfugen müssen grossenteils herausgetrennt, verschliffen und neu aufgebaut werden.

Auffrischen der Farbe an Spielgeräten. Entrosten und streichen.

Zusätzliche Spielgeräte und ein zusätzliches oder völlig neues Kinderplanschbecken wären erwünscht, sind aber nicht eingerechnet, da ohne Gesamtkonzept Fehlinvestitionen.

904 Schiessanlage 0 Fr.

Für die absehbare, verbleibende Zeit können die bisherigen Zylinder beibehalten werden.

905 Garderobeneinrichtung 11'000 Fr.

Kontrolle, richten und evtl. auswechseln von Schlössern und Kleinteilen.

Streichen von Garderoben-Kabinettüren und – Wänden aus Holz

906 Reinigung 0 Fr.

Sorgfältige Reinigung und Entrümpelung der gesamten Anlage im Rahmen des Auftrages des Hauswartes.

Annahme: Keine Kostenfolgen.

**907 Unvorhergesehenes 8'000 Fr.**

Die Beurteilung der einzelnen Elemente erfolgte ausschliesslich auf Sicht. Erfahrungsgemäss treten gewisse Schwachstellen und Bauschäden erst während der Bauarbeiten zu Tage. Für diese unvorhersehbaren Aufwendungen sind ca. 3% der Kostenschätzung eingerechnet

Total 273'000 Fr.



CERLIANIARCHITEKTEN
ARCHITEKTURBÜRO ETH/SIA

Cerlianiarchitekten AG
Architekturbüro ETH/SIA
Hegibachstrasse 41
8032 Zürich

Tel. 01/ 482 15 52
Fax. 01/ 482 15 58

Winkel 136
7304 Maienfeld

Tel. 081/ 302 28 52
Fax. 081/ 302 28 52