

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

28.06.2006

719.

Schriftliche Anfrage von Ernst Danner und Heinz F. Steger und einem Mitunterzeichner betreffend Schulhaus Apfelbaum, Mängel nach dem Neubau

Am 10. Mai 2006 reichten die Gemeinderäte Ernst Danner (EVP) und Heinz F. Steger (FDP) und ein Mitunterzeichner folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2006/173 ein:

Der Neubau des Schulhauses Apfelbaum weist offenbar gröbere Mängel auf. Die Turnhalle unter dem Pausenplatz kann seit über vier Wochen nicht mehr benützt werden, weil an mehreren Stellen Regenwasser durch die Decke dringt und die Gefahr von herunterfallenden Elementen besteht. Der Pausenplatz über der Halle ist bei Regen und Schnee derart glitschig, dass er zum Spielen zu gefährlich ist. Auch bei Sonne wird der Platz von den Schülerinnen und Schülern gemieden, weil die Glas- und Betonelemente des Bodens glitzern und blenden, so dass ein kindergerechtes Spielverhalten nicht möglich ist. Elemente für Spielen und Sport sind auf diesem Platz nicht vorhanden. Für uns und andere Eltern betroffener Kinder entsteht der Eindruck, dass dem architektonischen Konzept der Vorrang gegenüber der Funktionalität für die Schülerinnen und Schüler eingeräumt wird.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche Baumängel haben zur langandauernden Unbenutzbarkeit der neuen Turnhalle des Apfelbaumschulhauses geführt?
2. Welche Massnahmen zur Behebung der Baumängel müssen bzw. mussten durchgeführt werden? Aus welchen Gründen hat sich die Behebung der Mängel hinausgezögert? Welche Kosten verursachte bzw. verursacht die Mängelbehebung und wer trägt die Kosten?
3. Wie beurteilt das Team der Lehrkräfte bzw. die Schulleitung und der technische Dienst des Apfelbaumschulhauses die Benutzbarkeit des Pausenplatzes auf der Turnhallendecke?
4. Welche baulichen und andern Massnahmen sind vorgesehen, um den Pausenplatz über der Turnhalle so zu gestalten, dass er auch bei Nässe, Schnee und Sonne kindergerecht benutzt werden kann? Falls keine Massnahmen vorgesehen sind: Welche Hindernisse - insbesondere urheberrechtlicher Natur - zur Verbesserung der Situation bestehen? Falls urheberrechtliche Aspekte einen Einfluss haben: Aus welchen Gründen werden die Urheberrechte vertraglich nicht derart eingeschränkt, dass in jedem Fall die bestimmungsgerechte Benutzung des Bauwerks den Vorrang gegenüber dem Urheberrecht hat?
5. Wie sind Verantwortung und Zuständigkeiten für die Behebung von Baumängeln zwischen Amt für Hochbauten, Immo, Schul- und Sportdepartement, Kreisschulpflege und Schulleitung geregelt?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Es ist verständlich, dass die betroffenen Eltern, Kinder und Lehrerschaft wie übrigens auch die Projektverantwortlichen des Hochbaudepartements über die momentane Situation, insbesondere die Schliessung der Turnhalle, verärgert sind. Ausgangspunkt der Konzeption für diese Schulhauserweiterung war jedoch keineswegs ein architektonisches Konzept, sondern das Bestreben der Schule - trotz der Erweiterung - möglichst viel Spiel- und Bewegungsraum zu erhalten. Wie bei allen Schulhauserweiterungen, die in den letzten Jahren realisiert wurden, bestand auch beim Apfelbaum das Dilemma darin, dass durch die Erweiterung bestehende Pausen- und Spielplätze überbaut werden mussten und am Schluss für wesentlich mehr Schülerinnen und Schüler weniger Aussenraum zur Verfügung stand. Durch die Notwendigkeit der Doppelturnhalle erwies sich dies beim Apfelbaum als äusserst einschneidend. Für eine oberirdische Lösung, welche sowohl bautechnisch als auch bezüglich der Kosten wesentlich einfacher ist, hätte sehr viel Aussenfläche geopfert werden müssen.

Für das Schulhaus Apfelbaum hatte man sich daher zuerst - im Interesse der Funktionalität der Gesamtanlage - für die bekanntermassen aufwändigere Lösung einer unterirdischen Turnhalle unter dem Pausenplatz entschieden.

Mit dieser Entscheidung stand man jedoch bereits vor dem nächsten Dilemma, nämlich der Kritik, dass unterirdische Turnhallen unwirtlich, bunkerhaft seien und dass - insbesondere an einer Primarschule - ein minimaler optischer Bezug nach aussen ein sehr wichtiges Anliegen sei. Erst aufgrund dieser nahezu unmöglichen Anforderungen wurde daraus ein "architektonisches Konzept" mit den Oblichtern der Turnhalle, welche im Pausenplatz positioniert sind. Damit wurde in der Turnhalle eine äusserst interessante, für den Sportbetrieb optimale Tageslichtführung erreicht (keine Blendwirkung, nur diffuses Licht), welche zudem gegenüber einer geschlossenen Anlage wegen des geringeren Kunstlichtbedarfs sehr viel Strom spart, während in der Nacht bei Sportbetrieb die beleuchteten Gläser im Pausenplatz das Leben in der Turnhalle nach aussen sichtbar werden lassen.

Diese architektonische Lösung wurde schweizweit in verschiedenen Schulanlagen gewählt und fand auch bei älteren Bauten (z. B. Amtshäuser von Gustav Guhl um 1912) Anwendung. Es handelt sich also um eine bekanntermassen technisch anspruchsvolle Lösung. In Kenntnis dieser Aspekte und nach dem Studium von vergleichbaren Projekten hat der Projektausschuss sich nach Abwägung aller Vor- und Nachteile entschieden, diese Variante zu realisieren. Selbstverständlich mit dem Anspruch, eine funktionierende Konstruktion zu finden.

Wie sich nun herausstellte, ist dies leider nicht gelungen. Die Oblichter sind undicht und die Ursachenermittlung von nicht erkennbaren und zuweisbaren Schäden ist sehr komplex und zeitraubend. Das hat sich in etwa wie folgt abgespielt:

- Nach Abschluss des Einbaus der Oblichter im November 2003 ist der Unternehmer auf einzelne undichte Oblichter hingewiesen und zur Nachbesserung aufgefordert worden.
- Im März 2004 wurden alle undichten Oblichter mit einem anderen Abdichtungssystem neu abgedichtet. Dem Unternehmer wurde eröffnet, dass die Werkabnahme (Beginn der Garantiezeit von zwei Jahren) erst erfolgt, wenn die Oblichter nach sechs Monaten immer noch dicht sind.
- Im Oktober 2004 wurden die Oblichter abgenommen. Sie waren trotz heftiger Regenfälle im Sommer dicht.
- Im Sommer 2005 zeigten sich erneut undichte Oblichter. Sie wurden ebenfalls mit dem neuen Abdichtungssystem abgedichtet.
- Im April 2006 zeigten sich leider erstmals undichte Oblichter, die mit dem neuen System abgedichtet wurden.
- Seit Mai 2006 laufen vertiefte Expertengutachten durch externe Fachpersonen. Die Versicherungen sind eingeschaltet.

Diese Chronologie zeigt auf, dass nicht zwei Jahre lang nichts unternommen wurde, sondern dass seit Bekanntwerden des Mangels ein dauernder Prozess zwischen Suchen, Massnahmen ergreifen und Abwarten, ob der Mangel behoben ist, abgelaufen ist. Verkompliziert wird die Situation dadurch, dass nicht nur zu klären ist, "wie" der Mangel behoben werden kann, sondern gleichzeitig "wer" für den Schaden haftbar ist. Es geht für alle Beteiligten im schlechteren Fall um sehr viel Geld, was für ein Unternehmen existenziell bedrohlich sein kann. Die Schuldfrage wird sich somit auch auf die Ebene der Haftpflichtversicherungen verschieben, was einer raschen Schadensbehebung nicht gerade förderlich ist.

Zu Frage 1: Im Zusammenhang mit der Turnhalle sind zwei Hauptmängel aufgetreten; erstens die Undichtigkeit der Glasoblichter, welche dazu führte, dass der Turnhallenboden bei Regen nass und glitschig ist, und zweitens als Folge des eindringenden Wassers, dass einzelne Deckenelemente (magnesit-gebundene Holzplatten) nass werden. Es ist ungewiss, ob dadurch die Tragfähigkeit der Elemente beeinträchtigt wird. Während der nasse Turnhallenboden eindeutig erkennbar ist, ist die Beeinträchtigung der Deckenelemente nicht so offensichtlich erkennbar.

Obwohl die Deckenelemente einzeln befestigt sind und ein Einsturz der gesamten Decke (Dominoeffekt) nicht erfolgen kann und eine einzelne herunterfallende Platte durch die darunter liegenden Schutzgitter aufgefangen würde, bleibt ein Restrisiko (z. B. dass kleinere

Teile durch die Gitteröffnungen fallen könnten). Die Verantwortlichen des Hochbaudepartements haben daher beschlossen, die Turnhalle vorderhand zu schliessen. Sollte sich aber aufgrund der Expertenbeurteilungen das Risiko als sehr klein erweisen, wird auf den Entscheid zurückgekommen. Bleibt die Risikobeurteilung gleich, kann die Turnhalle erst nach der Behebung der undichten Oblichter und nach dem Ersatz der beeinträchtigten Deckenelemente wieder benutzt werden.

Zu Frage 2: Zurzeit werden durch Experten detaillierte technische Abklärungen sowohl bezüglich der Abdichtung der Glasoblichter als auch der Beeinträchtigung der Deckenverkleidungen vorgenommen. Erst aufgrund dieser Resultate kann entschieden werden, wie die Mängel zu beheben sind und welche Kosten daraus resultieren.

Die Gründe für das Hinauszögern der Mängelbehebung wurden in der Einleitung dargelegt.

Die Frage, wer diese Kosten zu tragen hat, wird Gegenstand von Auseinandersetzungen mit den Versicherungen der beteiligten Unternehmen und Planer sowie der Stadt sein.

Zu Frage 3: Grundsätzlich anerkennen die Schulleitung und die Lehrerschaft die Bestrebungen, mit der Schulhauserweiterung möglichst wenig Aussenfläche zu beanspruchen. Die erweiterte Schulanlage wird als qualitativ, mit schönen Schulräumen ausgestattete Anlage empfunden. Ebenso wird geschätzt, dass die Turnhalle - trotz unterirdischer Lage - einen Anteil Tageslicht hat. Es wird anerkannt, dass als Folge dieser beiden Bedingungen die Glasoblichter auf dem Pausenplatz angeordnet werden müssen. Die Benutzbarkeit des Pausenplatzes wird jedoch als unbefriedigend und mühsam empfunden. Die Glasflächen blenden, der Betonboden (nicht das Glas!) ist bei Nässe glitschig und bei Frosttemperaturen gefroren. Die Möblierung ist spartanisch und lädt wenig zum Verweilen ein.

Bei der Nachfrage nach der bevorzugten Problemlösungsvariante zwischen einer unterirdischen Turnhalle und einem zubetonierten Pausenplatz oder einer Turnhalle mit Tageslichtanteil mit gewissen Nachteilen auf dem Pausenplatz durch die Glasoblichter wurde die unterirdische Turnhalle ohne Tageslicht als unerträglich für eine Primarschule eingestuft. Es wird daher angestrebt, die Dichtigkeit der Glasoblichter in den Griff zu bekommen und die Nachteile des Pausenplatzes möglichst zu minimieren, so dass eine insgesamt befriedigende Situation erreicht wird.

Zu Frage 4: Über bauliche Massnahmen wird erst nach Vorliegen der Expertenberichte, unter Abwägung der technischen Anforderungen, der Benutzeranforderungen und der Kosten, entschieden. Urheberrechtliche Aspekte sind dabei nicht von Bedeutung.

Zu Frage 5: Die Verantwortung und die Zuständigkeit für die Behebung der Baumängel liegen beim Amt für Hochbauten (AHB). Über die Massnahmen entscheidet das AHB aufgrund der Würdigung allfälliger Hinweise des Projektausschusses, in welchem das AHB, die Kreisschulpflege, das Schul- und Sportdepartement und die Immobilien-Bewirtschaftung vertreten sind. Bei unvereinbaren Standpunkten entscheidet die Vorsteherin des Hochbaudepartements abschliessend.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy