

Parkgaragen, Parkhäuser

Sporthalle Kreuzbleiche, Projektierungskredit für Sanierungs- und Verbesserungs-massnahmen

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Ausarbeitung eines Bauprojektes mit detailliertem Kostenvoranschlag für Sanierungs- und Verbesserungsmassnahmen in der Sporthalle Kreuzbleiche wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 400'000 erteilt. Davon sind CHF 280'000 der Spezialfinanzierung für Parkplätze und Parkhäuser zu belasten.

1 Ausgangslage

Die Sporthalle Kreuzbleiche wurde in den Jahren 1982 – 1984 erstellt und zweifach ausgezeichnet: 1987 mit der Goldmedaille des IAKS (Internationaler Arbeitskreis Sport- und Freizeiteinrichtungen) für „beispielhafte, funktionsgerechte Sportbauten“ und mit einem Preis für hindernisfreies Bauen. Der architektonisch herausragende Bau des Architekten Heinrich Graf ist in zwei unterschiedlich genutzte Teilbereiche gegliedert: Die Dreifachturnhalle präsentiert sich als flache, feingliedrige Stahlbaukonstruktion mit einer filigranen, transparenten Glasfassade nach Osten, die zweigeschossige Parkgarage mit rund 370 Plätzen liegt als unabhängig genutztes Bauwerk unter dem Sportgebäude.

Die Sporthalle Kreuzbleiche wird intensiv genutzt: Für Sportveranstaltungen bietet sie bis zu 4'000 Zuschauerinnen und Zuschauern einen attraktiven Rahmen, dem Kaufmännischen Berufs- und Weiterbildungszentrum KBZ dient sie als Turnhalle, verschiedene Vereine nutzen das Raumangebot für ihre Trainings und Wettkämpfe. Die Halle kann auch für weitere Veranstaltungen verschiedenster Art zur Verfügung stehen. Auch den Rollstuhlfahrenden werden Besuch und Benützung durch die entsprechenden Einrichtungen ermöglicht.

Nach 25 Betriebsjahren weist die Halle trotz laufender Instandhaltung einigen Sanierungsbedarf auf. Zusätzlich sind ergänzende Nutzungsbedürfnisse angemeldet.

- Die Parkgarage entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Sicherheit und Benutzerfreundlichkeit.
- Dem Sportbetrieb fehlen ein Gästebereich für die Vereine sowie ein mit Tageslicht versehener Besprechungs- und Arbeitsraum für den Zentrumsleiter. Mit der Anpassung der Erschliessung für den Zugang zur Parkgarage muss der Versammlungs- / Medienkonferenzraum ersetzt werden.
- Die Dachhaut ist spröde und weist nach Witterungsumschlägen immer wieder Undichtigkeiten auf.

2 Projekt

2.1 Verbesserung der Parkgarage

Seit der Einführung des Parkleitsystems weist die Parkgarage eine gute Auslastung von 75 % aus. Mit der Erstellung des Bundesverwaltungsgerichtes und der Fachhochschule ist eine noch stärkere Nachfrage zu erwarten. Die Parkieranlage weist nebst Gelegenheitsparkierenden auch fest vermietete Stellflächen für das KBZ und Bewohnende des umliegenden Quartiers auf. Obwohl das Parkhaus vier Treppenhäuser aufweist, nutzt die Mehrzahl der Parkierenden die Einfahrtsrampe als Zu- und Ausgang. Die Treppenhäuser sind verschieden stark frequentiert, schlecht zu finden, unzureichend beleuchtet, wenig einladend und schwierig zu reinigen. Durch viele Winkel und Nischen sind sie uneinsehbar und werden deswegen oft auch als Bedürfnis- und Aufenthaltsorte missbraucht.

Nach Grossanlässen reicht die Ausfahrtskadenz des Parkhauses nicht aus. Die Beschränkung auf eine Schranke bedingt einen hohen personellen Aufwand der Polizei bei Störungen.

Im Jahre 2002 erarbeiteten Hochbauamt und Polizei gemeinsam einen Verbesserungsvorschlag für die Parkgarage, 2003 wurde die Projektierung jedoch aus finanzpolitischen Gründen vertagt. In der Zwischenzeit haben sich verschiedene Normen verändert, so die Verkehrssicherheits- und Brandschutznormen: Der damalige Bearbeitungsstand muss deshalb überprüft und den heutigen Anforderungen angepasst werden.

Zielsetzung der geplanten baulichen Massnahmen ist, die objektive und subjektive Sicherheit und Benutzerfreundlichkeit der Parkgarage Kreuzbleiche massgeblich zu verbessern:

- Verbesserung der Signaletik und Übersichtlichkeit im Parkgeschoss
- Verbesserung der Grund- und Notbeleuchtung
- Transparenz zu und in den Treppenhäusern

- Starke Aufwertung des Hauptzuganges, der gleichzeitig der Zugang zur Sporthalle ist
- Umrüstung des kaum genutzten Treppenhauses Nord als Notausgangsmöglichkeit
- Ausbildung von rauch- und brandsicheren Abschlüssen
- Einsatz von (unterhalts-) freundlichen Oberflächenmaterialien, Sanierung des Bodenbelages
- Anordnung von überwachten Sonderparkplätzen für Frauen und Behinderte nahe dem Hauptzugang
- Sichere, vom Verkehr abgetrennte Fussgängererschliessung parallel zur Einfahrtsrampe
- Erhöhung der Ausfahrtkadenz der Fahrzeuge (zweite Ausfahrtspur)
- Erhöhung der Sicherheit im Parkierbetrieb durch eine Videoüberwachung.

2.2 Einbau Gästebereich und betriebliche Optimierungen

Von Seiten der Vereine wird ein Gästebereich für 200 Personen (Stehplätze) mit Sicht auf das Spielfeld gewünscht. Dieser Bereich soll nach Möglichkeit mit verschiebbaren Glaswänden akustisch abgetrennt werden können. Die heutige Cafeteria mit Office, die als Galerie im Zuschauerraum ausgebildet und hindernisfrei erreichbar ist, könnte zu diesem Zweck erweitert werden. Der Bereich ist heute für 100 Personen zugelassen. Die Verdoppelung der Personenmenge erfordert eine Ummantelung des bestehenden oder einen zusätzlichen Fluchtweg. Die bestehende Lüftung funktioniert für den bestehenden Betrieb, nicht jedoch für den vergrösserten Gästebereich. Für eine genügende Raumluftqualität ist eine ergänzende, separat steuerbare Lüftung mit Wärmerückgewinnung unumgänglich. Der Eingriff für den Gästebereich wird mit grosser Sorgfalt in die bestehende Architektur und Baustruktur geplant.

Gleichzeitig mit dem baulichen Aufwand für die Fussgänger- und rollstuhlgängige Erschliessung für die Parkgarage können die ans Haupttreppenhaus angrenzenden Räume mit Tageslicht versehen werden. Der bestehende Medienkonferenzraum entfällt. Durch die Aufhebung von zwei Schlafräumen kann ein neuer Medienkonferenz- und Versammlungsraum eingerichtet werden. Auch für den Zentrumsleiter soll ein Arbeits- und Besprechungsraum mit Tageslicht realisiert werden.

Während das Tageslicht in den Arbeitsräumen erwünscht ist, ist es bei Sportanlässen hinderlich. In den Oblichtern und auf den Seiten der Halle wurden Vorhänge und Verdunkelungsvorrichtungen montiert. Die Glasfront im Eingangsbereich hingegen blendet die Sportlerinnen und Sportler bei Anlässen, wenn der Vorhang der Zuschauer wegen geöffnet bleiben muss. Hier muss eine architektonisch vertretbare Lösung für den Blendschutz an der Fassade gefunden werden.

Im Zuge dieser Baumassnahmen werden die aktuellen Brandschutzvorschriften (Fluchtwege und -signalisation, Notbeleuchtung, paniktaugliche Fluchttüren) im ganzen Objekt umgesetzt und die Einrichtung auf Sicherheit und Behindertengerechtigkeit überprüft.

2.3 Dachsanierung

Das Dach ist heute mit einer Kunststoffolie gegen Meteorwasser geschützt und mit Kies gedeckt. Die Dachhaut ist undicht und muss ersetzt werden. Gleichzeitig sollen die Wärmedämmung erhöht und das Dach begrünt werden, ohne dass die Ansicht des Gebäudes verändert wird. Der Einsatz von Sonnenkollektoren zur Warmwasservorerwärmung soll hinsichtlich des Ertrags und der Statik geprüft werden.

3 Fassade

Bei der Erstellung des Gebäudes in den 80er Jahren wurde der energetischen Ausgestaltung der Gebäudehülle besonderer Wert beigemessen. Die Glasfassade wurde mit thermisch unterbrochenen Fensterprofilen und Isolierverglasung realisiert, die hinterlüftete Eternitfassade und das Dach sind mit Steinwolle gedämmt.

Dank Dachüberstand, fachgerechter Konstruktion und laufender Instandstellung ist die Fassade in gutem Zustand. Die Verglasung hat jedoch mit einem Alter von 25 Jahren theoretisch ihre maximale Betriebsdauer erreicht. Ein Gutachten der Beratungsstelle für Unfallverhütung wird aufzeigen, welche Scheiben aus Sicherheitsgründen partiell durch Verbundsicherheitsglas ersetzt werden müssen. Der Entscheid zum vollständigen Ersatz der Scheiben aus energetischen Gründen wird aufgrund einer Kosten-Nutzenabwägung getroffen. Sondierungen im Bereich der Fassadenbekleidung mit Eternit sollen Aufschluss über das Verbesserungspotential der Dämmung in diesen Bereichen geben.

4 Energie und Ökologie

Das Gebäude weist im Vergleich mit den heutigen Zielwerten und Kennzahlen einen durchschnittlichen Wärmeverbrauch auf. Eine Rückgewinnungsanlage nutzt die Wärme des Abwassers für die Wasservorerwärmung. Da der Energiebedarf an Elektrizität hingegen überdurchschnittlich war, wurde die Beleuchtung im Jahre 2005 optimiert.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels zweier kombinierter Öl-/Gasheizkessel. Die Sportanlage soll bei einem Ausbau der bestehenden städtischen Fernwärmeversorgung an diese angeschlossen werden. Dies dürfte ca. 2012 erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt soll die gesamte Haustechnik saniert und dem Stand der Technik angepasst werden.

In der Parkgarage wurde 2003 eine Kohlenmonoxidanlage zur bedarfsabhängigen Steuerung der Lüftung installiert; seither konnte der elektrische Energieverbrauch um 35 % gesenkt werden.

Für alle neu einzubauenden Materialien gelten die BKP-Merkblätter für ökologisches Bauen. Beim Umbau wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wieder verwertet oder möglichst sortenrein getrennt und fach- und sachgerecht entsorgt werden.

5 Kosten

Gemäss vorliegenden Planerofferten und Schätzungen ist für die Projektierung mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP 1	Vorarbeiten, Untersuchungen	CHF	25'000
BKP 2	Honorare Fachplanende	CHF	320'000
BKP 5	Nebenkosten	CHF	25'000
BKP 6	Unvorhergesehenes	CHF	30'000

Gesamtkosten Projektierung (inkl. 7.6 % MWST) CHF 400'000

Für die Ausführung des Projektes sind in der Investitionsplanung derzeit rund CHF 5 Mio. vorgesehen.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situationsplan