Stadt Wallisellen

Beschluss
Stadthaus Wallisellen - Sanierung und Erweiterung
Ausgabenbewilligung ausserhalb Budget für Sanierung Abdichtung Altbau

Sitzung vom 27.10.2026 L2.02.2
Beschluss Nr. 2026-1186

Stadtrat

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Telefon: 044 832 61 11
E-Mail: praesidiales@wallisellen.ch

Ausgangslage

In der nordöstlichen Ecke des Stadthaus Altbau gegen die Mehrzweckhalle, steht seit der damaligen Erstellung des ursprünglichen Gebäudes und der Umgebung ein Ahornbaum. Um den Baum möglichst zu erhalten, wurden während der Sanierung einige Massnahmen getroffen. Der Bereich um den Wurzelballen des Baums wurde belassen und der Anschluss an die Fassadenbereiche und gegen die Decke der Zivilschutzanlage ausgegraben. Der mit den Abdichtungsarbeiten beauftragte Unternehmer Tecton AG, hat nach den Grabarbeiten die Situation geprüft und uns mitgeteilt, dass unter diesen Umständen keine 100 % Gewährleistung betreffend Dichtigkeit möglich sei. Die Baukommission hat entschieden, dass der Ahornbaum erhaltenswert ist und man das Risiko der nicht abschliessenden Dichtigkeit in Kauf nehmen möchte. Nachdem der Unternehmer über diese Ausgangslage informiert wurde, hat er eine Abmahnung verfasst und der Bauherrschaft zur Unterzeichnung vorgelegt. Angesichts des Kommissionsentscheids ist man auf die Abmahnung eingetreten und hat das Dokument im September 2024 unterschrieben. Der Unternehmer hat dann seine Abdichtungsarbeiten beendet und der Bereich wurde wieder mit Erdreich hinterfüllt und bepflanzt.

Im Herbst 2025 wurden grosse Luftblasen im Linoleum Bodenbelag des gegenüberliegenden Büroraums A-10-12 der Gesellschaft gemeldet. Nach seiner Prüfung des gemeldeten Mangels, hat der zuständige Bodenbelagsunternehmer, erhöhte Feuchtigkeit im Unterlagsboden festgestellt. Um dem Ursprung der Feuchtigkeit auf die Spur zu kommen, wurden Sondierungsöffnungen in den beiden Büros der Gesellschaft A-10-10 und A-10-12 sowie im Vorraum zwischen den Büros und dem Aussenbereich erstellt. Während mehreren Monaten wurde die Feuchtigkeit elektronisch gemessen, wobei nur geringfügige Änderungen festgestellt werden konnten. Erschwert wurde die Ursachenfindung durch den Wasserschaden des Brunnens, welcher im Februar 2026 übergelaufen ist und grössere Feuchtigkeitsschäden bis ins UG2 verursacht hat. Im Sommer hat man dann einen Beregnungstest durchgeführt, während 24 Stunden wurde Wasser in den Trog und gegen die Fassade geleitet. Das Resultat war sichtbare Feuchtigkeit in den Sondierungsöffnungen im EG und Wassereintritt ins UG1. Die Abdichtung erfüllt die Anforderungen offensichtlich nicht.

Erwägungen

Vorgehen

Der gesamte Bereich innerhalb des Pflanztrogs muss nochmals bearbeitet werden. Dazu muss die komplette Bepflanzung inklusive des Ahorns entfernt und das gesamte Erdreich ausgegraben werden. Ein erheblicher Teil der 2024 erstellten Abdichtung muss entfernt und entsorgt werden. Je nach vorgefundener Situation muss der Untergrund, eventuell mit erheblichem Aufwand, fachgerecht vorbereitet werden. Danach wird der komplette Trog und je nach vorgefundener Situation, auch die Anschlüsse ausserhalb an die Wände des Trogs, neu abgedichtet. Nach erfolgter Abdichtung wird das Erdreich wieder eingefüllt und der Bereich neu bepflanzt. Die Chancen, dass der Ahorn das Ausgraben, zwischenlagern und spätere wieder einsetzen schadlos übersteht, werden von der stadtintern sachzuständigen Stelle als gering eingeschätzt. Der Baum ist daher kaum mehr zu retten.

Die Abdichtungsarbeiten wurden von zwei Unternehmern offeriert. Es wurden Angebote eingeholt, die sämtliche unbekannte Verhältnisse abdecken sollten und auch Wetterschutzmassnahmen für den Fall, dass die Temperaturen stark sinken werden, beinhalten. Das wirtschaftlich vorteilhaftere Angebot, in der Höhe von 73'961.35 inkl. MWST kommt von [redacted]. Das zweite Angebot ist von [redacted], in der Höhe von CHF 83'955.85 inkl. MWST.

Für die Bepflanzung inkl. neuem Baum wird mit Kosten von etwa CHF 5'000.00 gerechnet.

Dazu kommen in einem zweiten Schritt, die Kosten für das wieder verschliessen der Sondierungsöffnungen und das Ergänzen bzw. neu Verlegen der Bodenbeläge im Hausinnern. Für diese Arbeiten bestehen momentan Kostenschätzungen in der Höhe von CHF 13'000.00.

Die nicht budgetierten Gesamtkosten belaufen sich damit auf rund CHF 92'000.00.

Vergabe

Die Kredithöhe rechtfertigt grundsätzlich eine freihändige Vergabe. Trotzdem wurde eine der Situation angepasste Ausschreibung angefertigt und zwei Unternehmern vorgelegt. [redacted] hat schon bei der Ursachenfindung mitgewirkt und auch das wirtschaftlich vorteilhaftere Angebot abgegeben. Zudem steht die Komplexität der Arbeit im Vordergrund. Die Bauherrschaft möchte für die nächsten Jahrzehnte ein dichtes Gebäude haben.

Der Stadtrat beschliesst:

1 Für die Sanierung der Bauwerksabdichtung am Altbau des Stadthaus und der Folgearbeiten, wird eine neue einmalige Ausgabe als Kostendach in der Höhe von CHF 92'000.00 inkl. MWST, zu Lasten Konto 17015.5040.03, ausserhalb Budget 2026 bewilligt.

2 Der Bereich Hochbau wird mit dem Vollzug beauftragt.

3 Der Beschluss ist [redacted] öffentlich (Ziffer 14.5 Leitfaden Kommunikation).

4 Mitteilungen (PDF mittels E-Mail)

4.1 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission zur Kenntnis

[redacted]

4.3 Ressortvorstände Hochbau + Planung und Finanzen + Liegenschaften

4.4 Abteilungsleitungen Hochbau + Planung und Finanzen + Liegenschaften

4.7 Bereichsleitung Hochbau

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Wallisellen

Versandt am: 28. Oktober 2026