

Baden, 14. November 2011

Der Stadtrat an den Einwohnerrat

65/11

Stadthaus; Aussensanierung Fassade/Dach; Baukredit

Antrag:

Für die Fassaden- und Dachsanierung des Stadthauses sei ein Baukredit von CHF 2'994'000, Preisstand April 2011, zu bewilligen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

- Die letzte Aussensanierung wurde 1969 ausgeführt. Verwitterungen, Verschmutzungen sowie Fassadenfarbanstriche verursachten Schäden an der Bausubstanz. Eine Sanierung ist zwingend notwendig.
- Die Restaurierungsarbeiten werden in enger Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege ausgeführt.
- Die Gesamtsanierungskosten einschliesslich MWST betragen CHF 2'994'000. Es werden Subventionen von CHF 425'000 erwartet.

1 Ausgangslage

Die Werterhaltung der baulichen Substanz gehört zu den vordringlichen Aufgaben der Immobilieninstandhaltung, besonders bei historisch bedeutsamen Kulturobjekten unter Denkmalschutz wie dem Stadthaus. Im Rahmen der regelmässigen bautechnischen Überwachungen wurden am Äusseren des Stadthauses beträchtliche Bauschäden festgestellt. Zur genaueren Ermittlung des baulichen Zustands wurden bereits 2001 Voruntersuchungen an Verputz, Natursteingewände und Dacheindeckung vorgenommen. 2009 erfolgten weitere Untersuchungen, um die genauen Kosten und die Sanierungsmassnahmen zu ermitteln.

2 Baugeschichte

Das Stadthaus besteht aus vier ursprünglichen Gebäuden und steht auf dem Unterbau einer Häuserzelle, die bei der Stadterweiterung nach der Mitte des 14. Jahrhunderts angelegt wurde. An der gesamten Liegenschaft wurde 1969, unter Mitwirkung der eidgenössischen und der kantonalen Denkmalpflege, eine umfassende Aussensanierung durchgeführt.

2.1 Rathaus

Errichtet um 1360. Während des 15. Jahrhunderts ist wiederholt von zwei verschiedenen Ratsstuben die Rede. Die grössere diente nach 1415 als Tagsatzungssaal. 1497 wurde das Rathaus renoviert und teilweise neu gebaut, wobei auch ein neuer Tagssatzungssaal eingebaut wurde. Im Jahr 1500 stifteten alle zehn eidgenössischen Orte eine Wappenscheibe für den Tagsatzungssaal. 1508 erhielt das Haus eine Uhr, zwei Jahre später einen Dachreiter. 1776 wurde im Erdgeschoss ein Archiv eingebaut. 1812 wurden die Stadtscheiben durch den Rat veräussert. Im 19. Jahrhundert diente das Rathaus als Provisorium für verschiedene Schulabteilungen. Der ab 1876 vom Bezirksgericht benützte Tagsatzungssaal wurde 1914/1915 restauriert.

2.2 Ehemaliges Zeughaus

Im Jahre 1614 neu gebaut. Anno 1679 Aufstockung eines Geschosses mit neuem Dach. 1905 erfolgte eine umfassende Innen- und Aussenrenovation.

2.3 Stadtkanzlei

Dem an das ehemalige Zeughaus anschliessenden, südseits dem Kirchplatz zugewandten Gebäude ging ein Bau voraus, der vermutlich schon im 13. Jahrhundert bestand. 1679 wurde das Haus abgebrochen und durch eine integrierte Kanzlei ersetzt.

2.4 Stadthaus

Nordseits ans Rathaus stiess ursprünglich ein im Jahr 1652 erstmals erwähntes Bürgerhaus mit dem Namen „rotten thür“ dazu, später „zum roten Turm“, was sich auf den benachbarten Schwibbogen bezog, das einstige Osttor der Oberstadt. 1777 bis 1779, unmittelbar nachdem das Grafschaftsarchiv ins anstossende Rathaus verlegt worden war, Umbau zu einer neuen Landschreiberei. Bei der teilweisen Aussensanierung wurde die barocke Kolossalgliederung der Westfassade ca. 1918 entfernt. Der nordseitig an das Haus angrenzende Schwibbogen erhielt am Ende des 18. Jahrhunderts zwei neue Obergeschosse.

3 Fassaden- und Dachsanierung

Mit dem bewilligten Budgetkredit von CHF 120'000 wurden 2009 die Sanierungskosten des Stadthauses genauer ermittelt, verschiedene Sanierungsmöglichkeiten aus bautechnischer und denkmalpflegerischer Sicht untersucht und die entsprechenden Kosten erfasst.

3.1 Fassadenverputz

3.1.1 Rathaus, Stadthaus, Zeughaus

Die drei Gebäude stammen aus verschiedenen Stilphasen von der Spätgotik bis zum Klassizismus. Am Rathaus von 1497 sind in den unteren Bereichen noch Mauerteile des Vorgängerbaus erhalten. Die Fenstereinfassungen und Natursteinteile stammen aus unterschiedlichen Zeiten, von 1497/1544 sowie aus dem 17./18. und 19. Jahrhundert. Die drei Gebäude haben letztmals 1969 eine gleichzeitige, eingreifende Aussensanierung und Renovation erfahren. Es liegen entsprechend gleichartige Putz- und Schichtabfolgeverhältnisse für alle drei Fassaden vor, mit Ausnahme beim Schwibbogen. Die drei Gebäude weisen eine durchgehende, moderne, Grund-Ausgleichsputz- und Deckputz-Zementputzhaut von bis zu 3 cm Stärke auf. Die Sondagen führten im Mauerwerksgrund zwar auf Kalkmörtelreste, die wohl als bauzeitliche Versatzmörtel anzusprechen sind. Eine intakte Deckmörtelhaut mit erhaltener Oberfläche konnte hingegen nicht gefunden werden.

Der Restaurationsbericht von 1969 hält ausdrücklich fest, dass bereits damals die Suche nach Hinweisen auf die bauzeitliche Fassadenfarbigkeit ergebnislos verlief. Die Fassaden wurden damals von ihrem „alten, grobkörnigen Kellenwurf aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts“ (auf den alten Aufnahmen noch zu erkennen) vollständig befreit. Die Fassadenaufnahme vom Februar 2001 mit Rissprotokoll und Fotodokumentation zeigt festgestellte Risse, Hohlstellen, Beschädigungen, Bewüchse (Moose, Algen) und Schmutzablagerungen. Der Fassadenverputz mit dem vorhandenen Anstrich ist atmungsaktiv. Die Oberflächentextur der ganzen Fassaden gleichen einem Einfamilienhaus-Abrieb aus den siebziger Jahren. Das heutige Äussere entspricht in keiner Weise der historischen Bedeutung und dem Charakter der spätgotischen bzw. der spätbarocken Bauten.

Zur Gewährleistung eines optimalen, historisch und bauphysikalisch richtigen Putzaufbaus, werden rein mineralische Produkte verwendet. Um eine qualitativ hochstehende Fassade zu erhalten, dürfen diese nicht durch den Einsatz künstlicher Zusatzstoffe verkürzt werden. Die Verputzarbeiten können zudem nur in milden und nicht in warmen und kalten Monaten ausgeführt werden. Optimal ist, den Grundputz entsprechend dem Stand der Technik vor 70 Jahren während den Wintermonaten zu belassen. So können allfällige Rissbildungen durch den Deckputz aufgenommen werden.

Der neue Verputz wird von Hand aufgetragen. Der Materialaufbau ist innen eher hart mit hydraulischen Kalken und nach aussen weicher mit Sumpfkalk aufgebaut.

3.1.2 Schwibbogen

Eine alte Planaufnahme illustriert, dass der Schwibbogen als Fachwerkbau ausgeführt worden war. Hingegen scheint er früh, wohl bereits im 19. Jahrhundert, eine Verkleidung erhalten zu haben, da keine der alten, bis in die Anfänge des 20. Jahrhunderts zurückgehenden Aufnahmen das Fachwerk noch zeigen. Das Holzwerk erweist sich keineswegs als faul, morsch oder anderweitig stark geschwächt und darf von daher durchaus wieder gezeigt werden. In den Ausfachungen haben sich alte Kalkmörtel erhalten. Eine intakte Oberfläche, etwa mit erhaltenen Kan-

ten oder sogar malerischer Begleitung, konnte nicht festgestellt werden. Die Kalkmörtelfüllungen sind ihrerseits mit modernem Zement repariert worden.

3.2 Natursteinarbeiten

In der Bauaufnahme vom Februar 2001 ist die Verwendung der verschiedenen Steinarten (Sandstein, Muschelkalk, Kunststein) lokalisiert. Es sind u.a. die nachfolgenden Schäden vorhanden:

3.2.1 Rathaus

Fenstereinfassungen, Sandstein

Vor allem an den Gewändeaufständen, ostseitig auch an den Hauptflächen: Absandungen, Abplatzungen, Diffusionsschäden. Der Stein ist im obersten Bereich mürbe. Abplatzungen durch Rostsprengung um die Ladenkloben und um Brüstungseisen, z.T. bereits mit Mörtel ergänzt und wieder gerissen, sind die Folge.

Fenstereinfassungen, Ecklisenen und Rundbogenportal Muschelkalk

Statisch bedingte Risse, Brüche durch Materialermüdung, beginnende Abbröckelungen an den Bankvorsprüngen. Abplatzungen der Oberfläche unter der teilweise dichten, dampfundurchlässigen Farbschicht.

3.2.2 Stadthaus

Fenstereinfassungen, Gurt, Muschelkalk

Statisch bedingte Risse, Brüche durch Materialermüdung, beginnende Abbröckelungen an den Bankvorsprüngen.

Sandstein

Vor allem an den Gewändeaufständen und Gurt-Oberkante: Absandungen, Abplatzungen, Diffusionsschäden. Der Stein ist im obersten Bereich mürbe. Abplatzungen durch Rostsprengungen um die Ladenkloben.

Verdachungen

Die aus einem Kalkmörtel gefertigten Verdachungen bröckeln am vordersten Profilglied. Sie sind teilweise mürbe und zerrissen. Vor allem ostseitig sind sie bereits stark mit Zementmörtel ergänzt.

Portalsockel

Durch aufsteigende Feuchte erfolgten; Abplatzungen, ältere Mörtelergänzungen sind hohl oder bereits abgelöst. Durch Abwitterung entstanden abgerundete Kanten und Ecken.

Portale

Kleinere Abwitterungen und Abplatzungen von Kanten und Ecken, einzelne Abschläge, abgefallene Volute ostseitig links; Risse und offene Fugen.

3.2.3 Zeughaus

Die Natursteinbauteile sind stark verschmutzt. Im Sockelbereich sind diverse Fehlstellen vorhanden.

3.3 Dacheindeckung

Dacheindeckung mittels Biberschwanzziegel Doppeldach, Ziegel handgemacht vermischt mit einem kleinen Teil maschinell hergestellter Ziegel. Die Ziegellattung ist direkt auf Sparren verlegt, es besteht kein Unterdach. Die Dachräume sind bis unter die Dachkonstruktion ausgebaut. Viele Ziegel weisen Frostschäden auf, die Absplitterungen fallen ab und zu auf die Strasse. Auf den Treppengiebedächli sind Ziegel abgebrochen. Der Verputz ist gerissen. Die Seitenanschlussbleche sind rostig. Der Moosbewuchs an den Wänden weist auf einen feuchten Untergrund hin. Die Treppengiebel sind dringend sanierungsbedürftig. Die Treppengiebedächli und die Blechanschlüsse sind undicht. Bei der Lukarnenbekleidung ist der Schindelschirm defekt und die Blechverwahrungen sind verrostet. Die Lukarnenbekleidungen sind dringend sanierungsbedürftig. Die Bekleidung ist undicht, Wasser dringt hinter der verrosteten Blechverwahrung ein. Die Dacheindeckung wird aussortiert und das Ziegeldach wird mit Ton-Biberschwanzziegel ergänzt.

3.4 Holzkonstruktionen/Dachuntersicht

An der Holzkonstruktion sind einzelne fehlende Teile vorhanden (z.T. abgeschnittener Binderbalken, der wieder ergänzt werden muss). Die Dachuntersicht am Rathaus ist offen. Die Balkenköpfe mit dunkelrotem Anstrich liegen auf einem Kunststeinsims auf. Die gesamte Konstruktion geht auf die jüngste Renovation zurück. Teilweise ist sie stark verschmutzt, aber intakt. Das Stadthaus zeigt eine gedeckte Dachuntersicht mit hölzernem Karniesgesims. Die flachen Verschalungen bestehen aus dicken und untauglichen Spanplatten, die seitlichen Elemente sind von Feuchtigkeit aufgedunsen und gequollen und bereits wieder zerfallen.

3.5 Dachräume/Isolation

Es gibt heute verkleidete oder verfärbte Dachräume, die nicht oder nur über Schlupflöcher kontrollierbar sind. Zum Teil sind die obersten Decken über den beheizten Räumen nicht isoliert. Die Sondieröffnungen im Estrichboden haben ergeben, dass lediglich der Bereich über dem Tagsatzungssaal eine geringe Wärmeisolation aufweist. Generell findet während der Heizperiode ein beachtlicher Wärmeverlust in dem Dachraum statt. Der ganze Bereich im Dachboden wird komplett isoliert.

3.6 Spenglerarbeiten/Blitzschutz

Sämtliche Anschlussbleche sind stark verwittert bzw. verrostet. Der Blitzschutz entspricht nicht mehr den aktuellen Vorschriften.

3.7 Zifferblatt/Wandmalerei

Die Malerei am unteren Bildrand ist markant datiert von 1599. Zum letzten Mal 1969 durch Restaurator Flury, Baden restauriert („die bis zur Unkenntlichkeit verwitterte Malerei total überarbeitet“). Die von Restaurator Flury im Jahr 1969 ausgeführte, teilweise neue Übermalung im Bereich der Architekturmalerei weist starke, fast flächenartige Schäden wie Abplatzungen, Abschuppung, Auskreidungen, Vergipsungen und Farbveränderung der Pigmente an der gesamten Malschicht auf. Die vorhandenen Retuschen sind im Farbton dem Original entsprechend stark abweichend und ungenau ausgeführt. Die gesamte Mörtelschicht weist in allen Bereichen Schalenbildung und Hohlstellen auf. Zum Teil ist sie abgeplatzt und mit Rissen durchzogen. Die Malerei zeigt ein uneinheitliches, von starken Verwitterungsschäden und mehreren jüngeren Eingriffen gezeichnetes Bild. Alte, stark reduzierte und kaum mehr lesbare Bildteile liegen neben besser erhaltenen, fleckig in Erscheinung tretenden Ergänzungen und Übermalungen. Die Mal-

schichten sind durch Verwitterung stark reduziert und neigen hauptsächlich zu schuppiger Ablösung. Die unterschiedlichen Malträger-Putzgründe haben sich auf die Schadenentwicklung und das Auseinanderhalten von altem und jüngerem Bestand ausgewirkt. Es zeigt sich örtlich ganz unterschiedliches Malträgermaterial. Die stark heterogenen Auflageverhältnisse scheinen sich auf die Schadenentwicklung ausgewirkt zu haben. Die Neuaufmalung erfolgt zwingend aufgrund der historischen Unterlagen.

3.8 Turmuhr/Glockenausrüstung

Das 1969 eingebaute Zeigerpaar der Turmuhr wird durch ein elektronisches Motorzeigerwerk angetrieben. Der Uhrs Schlag erfolgt über ein elektrisches Schlaggetriebe mit einer Schlagleitung und Umlenkrollen zum Hammerwerk an der Glocke. Angesteuert wird von der Hauptuhr MUS2000 her. Die Glocke hängt an einem Holzjoch fest, montiert mit Metallwinkeln. Die Turmspitze besteht aus einer Turmkugel mit Wetterfahne. Turmkugel und Wetterfahne sind vergoldet, jedoch bereits stark korrodiert. Der Zugang zur Glocke ist heute über die Dachluke erschwert und nur bei trockenem Wetter möglich. Dieser Umstand wird mit einem besser gesicherten Zugang optimiert.

3.9 Schlosserarbeiten

Diverse Fenstergitter sind direkt in den Naturstein eingemörtelt und korrodiert, was zu Absprengungen am Stein führt. Am Ziergitter über dem Eingangstor des Zeughauses sind die Vergoldungen korrodiert. Bei den Fenstergittern fehlt die Vergoldung an den Zierelementen wie Lilien usw.

3.10 Malerarbeiten

An Rathaus, Stadthaus und Schwibbogen werden die Fassadenverputze und damit auch die atmungsinaktiven Anstriche entfernt. Die Fassaden des Zeughauses sind stark verschmutzt. Alle Holzteile, wie Dachuntersichten, Stirnbretter, Ostabschlüsse, Jalousieläden usw., sind stark abgewittert, zum Teil mit Fehlstellen im Anstrich. Die Farbe auf den Natursteinteilen blättert zum Teil sehr stark ab und wird mit Mineralfarbe neu gestrichen.

3.11 Fenster

Praktisch alle Fenster sind mit Doppelverglasung ausgeführt und stammen von der Aussensanierung 1969 / 1970. Sie sind wärmetechnisch veraltet mit schlechter Winddichtigkeit (Zugscheinungen in diversen Büros) und werden in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege ersetzt.

4 Kosten

4.1 Baukosten

Die Kosten für die Sanierungsarbeiten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1 100	Vorbereitungsarbeiten Bestandesaufnahme, Räumungen, Installationen	90'000
2 210 290	Gebäude Fassaden- und Dachsanierung Honorare	2'270'000 434'000
4 410	Umgebung Brücke, Aussentreppe-Geländer	86'000
5 500	Baunebenkosten Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen	420'000
	Reserve ca. 2.7 % von BKP 2	72'000
Total		2'994'000

Gestehungskosten	CHF
Externe Kosten	2'994'000
Interne Kosten	18'000
Gesamtkosten (ohne Subventionen)	3'012'000
Zu erwartende eidgenössische und kantonale Subventionen	- 425'000
Gesamtkosten netto	2'587'000
Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)	
Kapitalfolgekosten (20 Jahre, 4.5 %)	230'167

Im Investitionsplan 2011 - 2016 sind für die Fassaden- und Dachsanierung Stadthaus unter der Projektnummer 8-094 CHF 2'800'000 eingestellt.

4.2 Beiträge Dritter, Subventionen

Das Stadthaus steht unter eidgenössischem und kantonalem Denkmalschutz. Entsprechend wurden Subventionsbeiträge des Bundes von CHF 140'000 und des Kantons von CHF 285'000 für den denkmalpflegerisch bedingten Aufwand in Aussicht gestellt. Die baulichen Massnahmen werden in enger Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege vorgenommen.

4.3 Durchschnittliche Kapitalfolgekosten

Die Investitionen werden über 20 Jahre abgeschrieben. Bei einem Zinssatz von 4.5 % für die Annuitäten betragen die jährlichen Kosten CHF 230'167.

5 Termine

Aufgrund der Komplexität der Restauration ist eine Bauzeit von rund 20 Monaten vorgesehen. Der Sanierungsbeginn wurde in Rücksicht auf das 2012 stattfindende Stadtfest auf das Jahr 2013 festgelegt. Die genaue Ausführungsdauer der Fassaden-/Dachsanierung ist abhängig von der Witterung und den verwendeten Materialien und Anstrichsystemen.

Der Baubeginn ist im Januar 2013, der Bauabschluss im September 2014 vorgesehen. Während der gesamten Bauzeit ist ein Baugerüst montiert. Die lärmintensivsten Arbeiten werden im Januar bis Juli 2013 ausgeführt (Verputz abspitzen). Durch das Ersetzen sämtlicher Fenster sind alle im Stadthaus arbeitenden Personen, tangiert. Es muss eine Freihaltezone von ca. 1,20 m vor den Fenstern geschaffen werden.

* * * * *

Auflageakten:

Kostenvoranschlag vom April 2011