

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn

22. Oktober 2024

Geschäfts-Nr. 68

3. Fassaden- und Dachsanierung Gemeindehaus; Kreditbewilligung

Referenten: Yves Gaudens, Leiter Stadtbauamt
Erich von Allmen, Chef Hochbau

Vorlagen: Auszug UmBa vom 19.09.2024/19
Situations- und Projektplan
Baubeschrieb nach BKP inkl. KV

1. Ausgangslage

1.1 Baugeschichte

Die 1578 – 1580 von Balthasar von Grissach veranlassten Baumassnahmen betrafen die Neubauten des Vorderhauses (*B*), eines rückwärtigen Mittelhauses mit Treppenturm (*M*) sowie einer Wagenremise an der St. Urbangasse (*W*).

1641 erwarb Jakob von Stäffis-Mollondin das westlich anstossende Haus (*A*) dazu, das um 1580 von Hauptmann Anton Haffner neu erbaut worden war. Der Kauf des östlich anschliessenden Hauses an der Barfüssergasse (*C*) im Jahr 1658 löste eine rege Bautätigkeit aus, die zur baulichen Zusammenführung der Häuser A, B und C sowie zum Neubau eines Laubentraktes entlang der St. Urbangasse als Abschluss des vergrösserten rückwärtigen Hofbereichs führte. Nach dem Kauf eines weiteren Hauses (*D*) im Jahr 1684 kam es um 1710 zur baulichen Zusammenfassung der Häuser an der Barfüssergasse mit einer einheitlich gestalteten Fassade unter durchlaufender Dachtraufe.

Gleichzeitig wurde auch das Innere teilweise umgebaut. Der Umbau zum Gemeindehaus 1826 – 1828 führte zu grossen Eingriffen in die bestehende Bausubstanz vor allem im Vorderhaus. Neben erheblichen Veränderungen in der Grundrissstruktur wurde auch der grösste Teil der festen Ausstattung aus früheren Zeiten ersetzt. Obwohl weitere umfangreiche Um- und Neubauprojekte von 1851 (Wilhelmtug-Giner), 1884, 1910 (Architekturbüro Römer&Fehlbaum, Biel), 1914 (Stadtbauamt) und 1920 (Stadtbauamt) nicht zur Ausführung gelangten, fanden im Lauf der Zeit immer wieder kleinere Änderungen statt, die Eingriffe in den historischen Baubestand zur Folge hatten.

Expediert



Abb: Stefan Blank, Markus Hochstrasser (2008). Die Kunstdenkmäler des Kantons Solothurn, Band II – Die Stadt Solothurn II

Der Gemeindehauskomplex besteht aus verschiedenen, ehemals selbständigen Häusern, die am oberen Ende von Barfüsser- und St. Urbangasse ein Geviert mit geschlossenem Innenhof bilden. Das nach Süden orientierte Vorderhaus unter einseitig abgewalmtem Satteldach ist dreigeschossig und fällt in erster Linie durch seine enorme Breite von zwölf Fensterachsen auf. Die einheitlich durchgestaltete Fassade stammt mit Ausnahme der beiden östlichsten Achsen aus dem frühen 18. Jahrhundert und besitzt eine schlichte Gestalt mit grossen rechteckigen Fensteröffnungen auf durchlaufenden Gurtbändern, mit einem fein instrumentierten Eingangsportal und mit einer Dachuntersicht mit breitem Viertelrundstab. Die leichten Unregelmässigkeiten im Rhythmus der Fensterachsen und die geknickte Fassadenflucht gehen auf die Zusammenlegung von insgesamt fünf Häusern zurück.

Auf der Rückseite des Vorderhauses schliesst über ungefähr quadratischem Grundriss das dreigeschossige Mittelhaus von 1580 an, welches fast unverändert erhalten ist. Es zeigt in den Obergeschossen Kreuzstockfenster mit doppelt und einfach gekehlten Gewänden aus Sandstein, die 1961/62 teilweise ersetzt wurden. Ein markant vorspringender Dachgiebel, dessen Flugsparrenwerk sich auf zwei profilierte Streben abstützt, überdeckt die Nordfassade.

Im Winkel zwischen dem Vorder- und dem Mittelhaus steht der fünfgeschossige und im Grundriss sechseckige Treppenturm unter geschweifeter Haube, die 1902 anstelle von Schindeln eine Kupferdeckung erhalten hat.

1.2 Fassadenmalerei

Die Hofmauer an der St. Urban-Gasse besitzt eine Dekorationsmalerei, die sich über die beiden Baukörper von Laubentrakt und ehemaliger Remise erstreckt. Die Grisaille-Malerei zeigt ein grossformatiges Quadermauerwerk, das an den Ecken mit zwei Varianten von Diamantbossen ausgezeichnet ist. Die Fassadenmalerei geht wohl auf die Mitte des 17. Jahrhunderts zurück und wurde 1894 in enger Anlehnung an das Original übermalt. Weitere, jeweils mit der Restaurierung der Supraporte von 1894 einhergehende Neufassungen entstanden 1962 und 1999. Im Jahr 2006 wurde für die Feuchtigkeitsentwicklung versuchsweise ein neues System (Rapidosec) eingebaut, das mittels verschiedenen Wand- und Erdsonden die Feuchtigkeit nicht in der Mauer aufsteigen lässt. Die Bestandesaufnahme zeigt nach zehn Jahren Betrieb eindeutig, dass die Mauer seit ihrer Renovation 1999 keine neuen Feuchtigkeitsschäden aufweist.

2. Projektauslösung

Das Erscheinungsbild des markanten Gebäudes, das sich vis-à-vis der Franziskanerkirche und des Rathauses befindet, präsentiert sich aufgrund der nachfolgend aufgeführten Mängel äusserst ungünstig und vermittelt keinen positiven Eindruck von der Stadt Solothurn. Die verputzten Fassaden, Fenstergewände, Spengler- und Holzverkleidungen weisen erhebliche Schäden aufgrund dem natürlichen Alterungsprozess der Materialien und dem versäumten Unterhalt auf. Diese Mängel führen kontinuierlich zu Materialabbau durch Abplatzungen. Instandsetzungsarbeiten der unten aufgeführten Mängel sind notwendig. Die Hauptmängel lassen sich wie folgt umschreiben:

Fassadenputz

Der Fassadenputz zeigt teilweise starke Verschmutzungen und mehrere mittelgrosse Risse und Hohlstellen auf, die dazu führen, dass Wasser in den Verputz eindringt und zu Putzabplatzungen führt. Allgemein ist der gestrichene Deckputz des Gebäudes sanierungsbedürftig. Im Dachbereich der Westfassade sind grössere Abplatzungen entstanden und dadurch drang Wasser ins Innere des Gebäudes ein, das zu einem erheblichen Schaden an der Innenwand im 2. Obergeschoss führte.

Schadenbilder Fassadenputz



Abplatzungen / Risse und Verfärbungen Fassadenputz



Abplatzungen / Risse und Verfärbungen Fassadenputz

Schadenbilder Innenwand



Schimmelbildung infolge Undichtheit



Freigelegtes Mauerwerk zur Austrocknung

Natursteineinfassungen

Bei den verwendeten Natursteinen handelt es sich um einen Solothurner Kalkstein mit natürlichen Einschlüssen von Eisenoxiden. Die Natursteine sind stark verschmutzt und zeigen teilweise erhebliche Risse und Abplatzungen auf.

Schadenbilder Natursteineinfassungen



Abplatzungen Natursteingewände



Abplatzungen, gerissene oder fehlende Fugen

Dach

Die Dacheindeckung ist kombiniert aus handgemachten und maschinell hergestellten Biberschwanzziegeln. Trotz jährlicher Dachkontrolle und Wartung, Bedarf das Dach einer Sanierung. Der Dachstuhl ist insgesamt in einem guten Zustand. Einzelne Ziegel müssen wegen Moosbildung ausgewechselt werden.

Die Spenglerarbeiten wurden in Kupfer und galvanisiertem Blech ausgeführt und sind in einem relativ guten Zustand. Einzelne Löt Nähte sind gerissen, vereinzelt Anschlussbleche, Rinnenhacken und Rohrschellen sind verrostet, und es gibt Risse in den Rinnenecken. Diese Mängel sind altersbedingt zu sanieren.

Die massiven Fichtenholz-Dachuntersichten wurden mehrfach gestrichen. Sie weisen teilweise korrodierte Nägel, lose Abdeckleisten, Ablösungen des Anstrichs und partielle Holzfäulnis auf. Durch ihre massive Bauweise ist die Grundsubstanz jedoch in einem guten Zustand.

Schadenbilder Dach



Abgeblättert resp. fehlende Farbschicht Holzuntersicht



Rissbildung im Bereich Blechanschluss

Fenster / Fensterläden

Die doppelverglaste Fenster sind ca. sechzigjährig und haben ihr Lebensende erreicht. Sie sind undicht, die Kittfugen spröde und die Farbe blättert ab. Die Fenster erfüllen längst nicht mehr die heutigen Anforderungen an Wärme- und Schallschutz. Die etwa gleichaltrigen Fensterläden sind marode und sanierungsbedürftig. Bei einer Sanierung muss ein Ersatz durch Solothurner Jalousien erfolgen.

Schadenbilder Fenster / Fensterläden



Morsche Holzteile, abblätternde Farbschicht, spröde Kittfugen



Morsche Holzteile, abblätternde Farbschicht, spröde Kittfugen

3. Projektziele

Folgende Ziele sollen mit der Fassaden- und Dachsanierung erreicht werden:

- Technische und ästhetische Instandsetzung der Fassade
- Komplettersatz der Fenster und Fensterläden
- Punktuelle Dachsanierung und Ersatz der Spenglerarbeiten
- Planer Leistungen und örtliche Bauleitung wird möglichst intern durch das Hochbauamt ausgeführt.

4. Projektbeschreibung

Die Instandsetzungsarbeiten sind unabhängig von der zukünftigen Nutzung des Gebäudes (Werterhalt). Das Projekt beinhaltet die Sanierung sämtlicher Fassaden, den Ersatz der

Fenster und Fensterläden sowie die teilweise Neueindeckung des Dachs (nordseitig), einschliesslich der erforderlichen Spenglerarbeiten. Die Sanierungsarbeiten werden unter Berücksichtigung des laufenden Bürobetriebs durchgeführt.

Das Projekt sieht für die einzelnen Bereiche folgende Massnahmen vor:

Fassade

Die gesamte Fassadenfläche wird trocken im schonenden Niederdruckverfahren gereinigt. Der Zustand des Deck- und Grundputzes variiert je nach Fassade und Fassadenbereich. In Bereichen mit durchgehenden Rissen im Deck- und Grundputz oder mit Hohlstellen wird der bestehende Fassadenputz abgespitzt und neu aufgebaut. In den übrigen Bereichen wird der bestehende Verputz bei Bedarf ergänzt und die Risse werden gefüllt. In Absprache mit der Denkmalpflege wird die Fassade gestrichen.

Natursteineinfassungen

Zuerst werden die Natursteineinfassungen trocken im schonenden Niederdruckverfahren gereinigt. Anschliessend werden Fehlstellen ausgehauen und sorgfältig wieder aufmodelliert. Risse werden zugemörtelt oder zugeschlemmt. Sämtliche Mörtelfugen werden überprüft und wo nötig ersetzt.

Dach

Das Dach wird in bestimmten Bereichen, insbesondere auf der nordseitigen Schattenseite, neu eingedeckt. Dabei werden die vorhandenen, qualitativ guten Biberschwanzziegel gereinigt und wiederverwendet. Falls nötig, wird mit baugleichen, zugekauften Ziegeln ergänzt.

Sämtliche Spenglerarbeiten werden kontrolliert und punktuell erneuert. Die Dachrinnen und Fallrohre werden ersetzt und neu verankert.

Fenster / Fensterläden

Die Fenster werden durch neue zweifach-isolierverglaste Holzfenster ersetzt. Die Einteilung und Profilierung der neuen Fenster erfolgen in Absprache mit der Denkmalpflege dem ursprünglichen Bild entsprechend.

Zusätzlich werden neue Solothurner-Holzfensterläden montiert. Diese haben einen Kämpfer, der die Jalousie im Verhältnis von etwa 1/3 zu 2/3 unterteilt. Die Lamellen sind beweglich, und der grössere, untere Teil der Jalousie ist ausstellbar.

5. Kosten und Finanzkennzahlen

5.1 Investitionskosten

Die Kostenermittlung erfolgte mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 Prozent. Der Kostenvoranschlag für das Bauvorhaben wurde auf Basis der einzelnen BKP-Positionen erstellt. Für alle Bauelemente wurde ein Vorausmass ermittelt und mit entsprechenden Einheitspreisen (Richtofferten oder Erfahrungswerten aus bereits ausgeführten Projekten) multipliziert.

Die Investitionskosten basieren auf dem schweizerischen Baupreisindex (Region Espace Mittelland, Basis Okt. 2020 = 100, Index Renovationen, Umbau Oktober 2023 = 113.9 Punkte). Der Kredit erhöht sich um die teuerungsbedingten Kosten. Im Kostenvoranschlag ist eine Reserve von 10 Prozent (auf BKP 1, 2 + 4) ausgewiesen.

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag ist mit folgenden Anlagekosten zu rechnen:

Gemeindehaus, Barfüssergasse 17 – Fassaden- und Dachsanierung

BKP	Bezeichnung		Betrag
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	100'000.–
2	Gebäude	Fr.	1'450'000.–
4	Umgebung	Fr.	15'000.–
5	Baunebenkosten	Fr.	60'000.–
6	Unvorhergesehenes (10 % BKP 1, 2 + 4)	Fr.	155'000.–
Gesamtkosten BKP 1-6 (inkl. 8.1 % MWST)		Fr.	1'780'000.–

5.2 Kreditbewilligung

Investitionssumme	Fr.	1'780'000.–
davon kommen in Abzug:		
bereits bewilligter Kredit 2022, GV 20.12.2022	Fr.	100'000.–
zu beantragender Ergänzungskredit (Brutto)	Fr.	1'680'800.–

5.3 Eigenleistungen Hochbauamt

Unter dem Vorbehalt, dass das Hochbauamt über die notwendigen Personellen verfügt, wird sie die gesamte Architektur Leistungen BKP 291.0 + sowie die örtliche Bauleitung selber ausführen. Die notwendigen Ausschreibungsunterlagen werden durch Dritte erstellt. Das Stadtbauamt erbringen zusätzliche Eigenleistungen von ca. Fr. 150'000.–.

5.4 Einnahmen

Bei der kantonalen Denkmalpflege kann ein Beitragsgesuch eingereicht werden. Von den beitragsberechtigten Kosten (Dachziegelersatz, Sanierung Fassade etc.) kann der Kantonsbeitrag bis zu 20 Prozent betragen. Der genaue Betrag wird nach Vorliegen der Abrechnung festgelegt. Das Stadtbauamt gehen von einem Betrag von etwa Fr. 150'000.– aus.

5.5 Aufgelaufene Ausgaben per Ende März 2024

Von der gesamten Investitionssumme in der Höhe von Fr. 1'780'000.– sind per Ende März 2024 bereits Kosten in der Höhe von Fr. 48'788.10 angefallen.

5.6 Finanzplan

Das Projekt Fassaden- und Dachsanierung wurde erstmals im Finanzplan 2014 – 2017 abgebildet mit der Bemerkung, Ausführung in Etappen 2019 – 2020.

Im Finanzplan 2024 – 2027 wurde für die Sanierung auf Basis einer Studie und Kostenschätzung Investitionskosten von Fr. 1.5 Mio. vorgesehen mit Ausführungstermin 2025 – 2026.

6. Termine

- Behandlung im Umwelt- und Bauausschuss	22. August 2024
- Entscheid Gemeinderat	17. September 2024
- Entscheid Gemeindeversammlung	09. Dezember 2024
- Baueingabe	Dezember 2024
- Beginn Submission	Frühjahr 2025
- Baubeginn	Sommer 2025
- Fertigstellung	Frühjahr 2026

7. Chancen / Risiken

Wird der Kredit für die Fassaden- und Dachsanierung der Barfüssergasse 17 beschlossen, kann der fortschreitende Zerfall der verschiedenen Bauteile gestoppt werden. Das frisch sanierte Gebäude an seinem prominenten Standort trägt wieder zur Attraktivität des Stadtbildes bei. Gleichzeitig ermöglicht der Fensterersatz eine Energieeinsparung bei der Heizung und im Sommer eine Reduzierung der Erwärmung der Büroräumlichkeiten.

Kann die Sanierung nicht zeitnah erfolgen, würde der Zerfall weiter voranschreiten und das Erscheinungsbild des Gebäudes weiter an Attraktivität verlieren. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass Wasser in das Gebäude eindringt und grössere Schäden verursacht.

8. Anträge

Dem Umwelt- und Bauausschuss wird zuhanden des Gemeinderates bzw. Gemeindeversammlung

beantragt:

1. Dem Projekt mit Kostenvoranschlag für die Fassaden- und Dachsanierung der Barfüssergasse 17 wird zugestimmt.
2. Die Investitionskosten für die Fassaden- und Dachsanierung wurden auf Fr. 1'780'000.– veranschlagt. Hierfür wird ein Brutto-Kredit von Fr. 1'680'000.– zugunsten der Rubrik 1.0290.5040.008 bewilligt (Region Espace Mittelland, Oktober 2023 = 113.9 Punkte). Dieser Kredit erhöht sich um die teuerungsberechtigten Kosten.

Als Antrag an den Gemeinderat hat der Umwelt- und Bauausschuss

beschlossen:

Einstimmig

1. Dem Projekt mit Kostenvoranschlag für die Fassaden- und Dachsanierung der Barfüssergasse 17 wird zugestimmt.
2. Die Investitionskosten für die Fassaden- und Dachsanierung wurden auf Fr. 1'780'000.– veranschlagt. Hierfür wird ein Brutto-Kredit von Fr. 1'680'000.– zugunsten der Rubrik 1.0290.5040.008 bewilligt (Region Espace Mittelland, Oktober 2023 = 113.9 Punkte). Dieser Kredit erhöht sich um die teuerungsberechtigten Kosten.

Antrag und Beratung

Der Leiter Stadtbauamt, **Yves Gaudens**, erinnert an die lange Geschichte des Gebäudes an der Barfüssergasse 17, das 1826 zum Gemeindehaus wurde. Es handelt sich um ein beachtliches Gebäude in Solothurn, welches nicht unter kantonalem Denkmalschutz steht. Trotzdem richtet der Kanton voraussichtlich Beiträge für die Sanierung aus. Es ist an der Zeit, die Sanierungen vorzunehmen. Das Vorhaben wurde bereits 2014 – 2018 in den Finanzplan aufgenommen, in der Folge aber mehrmals verschoben.

Der Chef Hochbau, **Erich von Allmen** verweist grundsätzlich auf den Antrag und den gelungenen Medienbericht. Es geht nicht um Luxuslösung, sondern um eine Instandhaltung. Die Fassade weist Risse auf und teilweise dringt Feuchtigkeit ins Gebäudeinnere ein. Dies führt zu alljährlichen Instandhaltungsmassnahmen. Im Grossen und Ganzen ist die Fassade nach wie in gutem Zustand. Wird der richtige Zeitpunkt verpasst, werden die Schäden grösser und die Kosten unabsehbar, sollte der gesamte Fassadenputz erneuert werden müssen. Es wäre deshalb sinnvoll, die Investitionen für die Fassadensanierung jetzt zu machen. Einige der Fenster sind 60-jährig, sie sind undicht und es kommt zu Durchzug. Die Menschen im Innern behelfen sich im Sommer mit mobilen Heizgeräten im Winter. Im Sommer dagegen ist es heiss, so dass gekühlt wird. Am Dach wurde in den letzten Jahren nichts renoviert. Hier ist aber eine sanfte Sanierung möglich. Die alten Ziegel werden demontiert, gereinigt und kontrolliert. Rund ein Drittel der Dachabdeckung sollte wiederverwendet werden und nur ein Viertel der Ziegel ersetzt werden müssen. Bei den Spenglerarbeiten müssen alle verrosteten Anschlussbleche ersetzt und Kittfugen erneuert werden. Eine Blitzschutzanlage existiert nicht, so dass eine neue Blitzschutzanlage installiert werden muss. Auch die Solothurner-Fensterläden sind renovationsbedürftig. Im Sommer müssen diese zum Wärmeschutz geschlossen werden. Ein Arbeiten im 1. und 2. Obergeschoss des Gebäudes ist ansonsten nicht möglich. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 1,78 Mio. Franken. Darin sind ebenfalls die Leistungen des Architekten und der Bauleitung. Der grösste Teil der Bauleitung kann aber – vorausgesetzt die personellen Ressourcen sind vorhanden – intern gemacht und als Eigenleistungen verrechnet werden. Das Architekturbüro wird die Ausschreibungen für die Fassadensanierung, die Fensterläden etc. vornehmen. Es hat bereits die Ausschreibung des Kapitelhauses nebenan vorgenommen und hat die entsprechenden Vorlagen. Die Eigenleistungen sind dadurch relativ gross.

Gemäss **Markus Schüpbach**, Vorsitzender Umwelt- und Bauausschuss, wurde dem Antrag über den Kostenvoranschlag von 1,78 Mio. Franken und dem Bruttokredit von 1,68 Mio. Franken für die Fassaden- und Dachsanierung der stadt-eigenen Liegenschaft einstimmig zugestimmt. Zu diesem Beschluss haben vier Gründe geführt. Erstens handelt es sich beim Vorhaben nicht um eine Gesamtsanierung. Eine solche würde wesentlich teurer. Die punktuelle Dach- und Fassaden- sowie die vollständige Fenstersanierung werden bei einer weiteren Verzögerung teurer. Es besteht jetzt Handlungsbedarf, um den Werterhalt des Gebäudes sicherzustellen. Zweitens steht die geplante Sanierung unabhängig von einer zukünftigen Nutzung oder einer möglichen Veräusserung (die Antwort zur Motion vom 13. September 2022 betreffend "Gemeinsames Verwaltungsgebäude der Stadt" ist noch offen). Ein dichtes Dach, dichte Fenster und trockene Mauern werden auch bei einer Umnutzung des Gebäudes relevant. Drittens werden einige der Planerleistungen und die örtliche Bauleitung mit Ressourcen des Hochbauamtes ausgeführt. Dies ist sehr erfreulich. Mit diesem Vorgehen spart die Stadtkasse zusätzliche Kosten. Selbstverständlich müssen auch die internen Aufwendungen korrekt erfasst und dem Projekt zugerechnet und aktiviert werden. Und viertens wird versucht, den Baum zu erhalten und möglichst nicht zu roden. Die Rodung der Pflanzen ostseitig des Gebäudes ist hingegen notwendig.

Eintreten ist nicht bestritten.

Voten aus den Fraktionen

Christian Riggbach, Fraktion der Grünen, erachtet das Projekt als ein gutes Projekt. Das Nötigste wird gemacht und eine Umnutzung bleibt möglich. Die sehr hohen Eigenleistungen werden positiv wahrgenommen. Aufgefallen ist das erneute «Solothurnern», d.h. das Vorhaben wurde lange im Finanzplan hinausgeschoben. **Die Fraktion stimmt dem Antrag einstimmig zu.**

Angela Petiti, SP-Fraktion, verweist ebenfalls darauf, dass die Sanierung vermehrt verschoben wurde. Es ist wichtig, die Sanierung vorzunehmen. Schliesslich geht es um die Instandstellung des Gebäudes, damit es überhaupt erhalten werden kann. Ein wichtiger Aspekt ist, dass das Gebäude wieder dicht ist. Trotzdem hat das Traktandum innerhalb der Fraktion zu Diskussionen geführt. Erstens: Ist das Gemeindehaus wichtiger als das Projekt Hermesbühl? Zweitens: Ist die Liste der prioritären Projekte wirklich vollständig? Diese Frage wurde auch anlässlich der Sitzung vom Umwelt- und Bauausschuss gestellt, bei welcher sie ebenfalls anwesend war und in der es um die prioritären Sanierungsprojekte ging. Bereits damals war sie von der Antwort überrascht, als es hiess, es stehe lediglich noch das Projekt Hermesbühl an. Damals war sie der Meinung, das Projekt Kunstmuseum würde in einem anderen Ausschuss vorberaten. Das Projekt Kunstmuseum ist für die Fraktion wichtiger als das Gemeindehaus. Dieses für sie nicht ganz nachvollziehbare Vorgehen und die fragwürdige Priorisierung hat dazu geführt, dass sich **ein Grossteil der SP-Fraktion der Stimme enthalten oder zähneknirschend zustimmen wird.** Dies hat nichts mit der Notwendigkeit der Sanierung zu tun, sondern die Priorisierung stösst sauer auf. Was den Baum betrifft, wurde anlässlich der besagten Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses auf Rückfrage hin bestätigt, dieser bleibe erhalten.

Markus Schüpbach spricht namens der FDP-Fraktion. Sie sieht die Notwendigkeit der Sanierungsarbeiten und stützt das Vorgehen. **Aus diesem Grund unterstützt die FDP-Fraktion das Vorgehen und den beantragten Kredit.**

Die Mitte-/GLP-Fraktion wird dem Antrag gemäss Jolanda Egger ebenfalls zustimmen. Das Projekt überzeugt und ist auf das Wesentliche beschränkt. Der Entscheid, punktuell und wo nötig in nachhaltiger Weise zu sanieren, ist kostenbewusst und sinnvoll. Auch die Eigenleistungen werden begrüsst und positiv hervorgehoben. Es wurde erwähnt: Wird die Sanierung nicht zeitnah vorgenommen, drohen weitere Folgeschäden, die in Zukunft massiv teurer zu stehen kommen. Es ist ein notwendiger Schritt, um den Gebäudewert zu erhalten.

Innerhalb der SVP-Fraktion ist die Sanierung **Patrick Käppeli** zufolge unbestritten, wenn auch der Zeitpunkt absolut ungünstig ist. Die Stadt muss sparen, was allen bewusst ist. Bestehen nicht andere Varianten und kann die Sanierung nicht auf das wirklich Dringendste beschränkt werden? Er thematisiert eine Etappierung, indem zunächst die Fassade, danach das Dach und letztlich die Fenster saniert werden. Die Frage stellt sich zudem, ob keine interne Regelung besteht, was die Nutzung von Geräten betrifft. Dies in Bezug auf die Heizöfen, was den Energieverbrauch oder den Brandschutz angeht. Gerade wenn ältere Geräte benutzt werden, stellt dies ein gewisses Risiko dar. Ausserdem ist der Standort generell in Frage gestellt, zumal die Zusammenlegung der Stadtverwaltung weiterhin hängig ist. Soll wirklich Geld investiert werden und kaum ist das Gebäude saniert, wird die Stadtverwaltung zusammengelegt? Diesfalls wären 1,7 Mio. Franken ausgegeben worden, die sich die Stadt hätte sparen können. **Aus diesen Gründen wird die SVP-Fraktion nicht zustimmen und stellt den Gegenantrag, die Sanierung in drei Etappen, innerhalb von fünf Jahren, durchführen.**

Beantwortung der Fragen

Erich von Allmen nimmt Bezug auf die angesprochenen Fragen betreffend die Priorisierung. Wichtig ist der Kontext und die Betrachtung, welche Gebäude sich in einem sehr schlechten Zustand befinden. Das Schulhaus Hermesbühl ist das nächste, das geplant ist. Die Museen werden derzeit bearbeitet und demnächst über das Projekt Kunstmuseum informiert. Der Prozess ist noch nicht so weit fortgeschritten, dass über einen Kreditantrag gesprochen werden kann. In der Geschäftsliste ist das Projekt traktandiert. Etappierungen sind immer gut gemeint, schlussendlich ist eine Etappierung aber immer teurer. Es ist ein Trugschluss zu denken, die Investitionen von knapp 1,8 Mio. Franken in drei Etappen à 600'000 zu machen. Auch bei den Unternehmungen ist es in der Regel wirtschaftlicher, wenn eine grössere Menge bestellt werden kann. Und auch für die internen Ressourcen ist bei einer Etappierung der Aufwand wesentlich grösser. Während dieser Zeit könnten bei anderen Projekten sinnvollere Eigenleistungen vorgenommen werden. Eine Etappierung bringt in der Regel nicht, was man sich erhofft.

Marianne Wyss bezieht sich auf die Kostenaufstellung und die dort aufgeführten Gartenarbeiten von 15'000 Franken. Vorliegend wird über eine Sanierung diskutiert. Die Gartenarbeiten sind keine dringlichen Sanierungsarbeiten und gehören ihrer Meinung nach nicht in den Kredit. In der Auflistung ist zudem eine Kostengenauigkeit von +/-15 Prozent enthalten und zusätzlich werden 10 Prozent für Unvorhergesehenes einberechnet. Die Differenz kann somit eine Spannweite von 1,38 Mio. Franken bis zu 2,04 Mio. Franken betragen. Dies ist eine riesige Differenz für ein Projekt.

Erich von Allmen konkretisiert, die SIA-Norm sei in diesem Bereich geregelt und sieht +/- 15 Prozent vor. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Bauprojekte beruhigt er: Die Bauabrechnungen werden sich innerhalb dieses Rahmens bewegen. Auch hier wird nur das Wichtigste vorgenommen. Aufgrund der Offerten ist es nicht möglich, genauer als der nach SIA-Norm geregelten Kostengenauigkeit zu berechnen. Was die Umgebungskosten betrifft, führt jedes aufgestellte Gerüst auch zu Schäden an Boden, Bepflanzungen und Weg. Teilweise muss die Umgebung wiederhergestellt werden. Diese Kosten sind bei den Umgebungskosten eingerechnet.

Patrick Käppeli spricht nochmals die Etappierung an und merkt an, die Fenster und Fensterläden seien völlig unabhängig von Fassade und Dach. Eine Etappierung sollte hier problemlos möglich sein. Zunächst die Fassade und das Dach und zu einem späteren Zeitpunkt die Fenster und die Fensterläden.

Gemäss **Erich von Allmen** wäre eine Etappierung theoretisch möglich. Steht aber das Gerüst für die Fenster und die Fensterläden, wird auch das Dach saniert. Möglich wäre, die Fenster später zu ersetzen. Hier gibt er aber zu bedenken, dass die Fenster 60-jährig sind.

Heinz Flück merkt an, eine Etappierung bedeutet, dass dreimal ein Gerüst aufgestellt werden müsste, was teurer wird. Wenn die Vorredner schon von Sparen sprechen: Mit Verschieben wurde noch nie gespart. Wie die Kosten zeigen, wurde in den letzten Jahren bereits zu viel verschoben.

Für **Franco Supino** bedeutet ein Eindringen von Wasser in die Gebäude Alarm. Im Schulhaus Brühl sind Behälter aufgestellt, wenn es regnet. Bedeutet dies, dass auch dort demnächst Sanierungsbedarf besteht?

Erich von Allmen erklärt in Bezug auf das Schulhaus Brühl, dort bestehen Setzungsschäden. Es entstehen immer wieder Probleme, die mit Abdichtungsmassnahmen behoben werden müssen.

Patrick Käppeli korrigiert seinen Antrag, die Sanierung sei in 2 Etappen durchzuführen, indem das Dach und die Fassade zusammen und die Fenster und Fensterläden zusammen saniert werden sollen.

Der Antrag wird mit 2 Ja-Stimmen zu 28 Nein-Stimmen abgelehnt.

Gestützt auf den Antrag des Umwelt- und Bauausschusses hat der Gemeinderat

beschlossen:

24 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 4 Enthaltungen

1. Dem Projekt mit Kostenvoranschlag für die Fassaden- und Dachsanierung der Barfüssergasse 17 wird zugestimmt.
2. Die Investitionskosten für die Fassaden- und Dachsanierung wurden auf Fr. 1'780'000.– veranschlagt. Hierfür wird ein Brutto-Kredit von Fr. 1'680'000.– zugunsten der Rubrik 1.0290.5040.008 bewilligt (Region Espace Mittelland, Oktober 2023 = 113.9 Punkte). Dieser Kredit erhöht sich um die teuerungsberechtigten Kosten.

Verteiler (elektronisch)
Gemeindeversammlung
Stadtbauamt
ad acta 093-0

Der Stadtschreiber:



Die Protokollführerin:

