

Jugendmusikschule

Fassadensanierung Jugendmusikschule JMS, Rorschacherstrasse 25**1 Ausgangslage**

Die Jugendmusikschule an der Rorschacherstrasse 25, ein stattliches Bürgerhaus am Eingang zum Stadtpark, zeigt sich auf den ersten Blick in einem architektonisch und baulich guten Zustand. Die biedermeierlich geprägten Fassaden, erbaut um 1800, sind noch in einer erfreulichen Homogenität vorhanden. Bei genauer Betrachtung werden jedoch verschiedene Renovationen und Sanierungen sichtbar. Zierelemente wurden in geschickter Weise, jedoch nicht immer materialauthentisch, gänzlich oder teilweise ersetzt. Die Fassade muss saniert werden. Umwelteinflüsse, Materialalterungen und die Nähe zur Hauptverkehrsachse haben den Materialien und den Oberflächen zugesetzt.

Die Denkmalpflege empfiehlt eine sanfte Sanierung der Gebäudehülle. Das Gebäude Rorschacherstrasse 25 ist im Inventar der schützenswerten Bauten der Schutzkategorie 2 zugeteilt.

2 Bauliche Substanz

Im Jahre 2005 wurde die bauliche Substanz des Hauses überprüft. Das Gebäude besteht bis und mit dem 1. OG aus verputztem Bruchstein-Mauerwerk mit ursprünglich einfach profilierten Sandstein-Formstücken. Aus einer vollständigen Neugestaltung aus dem späten 19. Jh. stammen alle heute den Bau prägenden Formstücke mit teilweise reicher Profilierung. Formale und stilistische Details insbesondere an der Ostfassade verleiten zur Annahme, dass die heute noch bestehenden Detailformen auf mehrere teilweise Neugestaltungen zurückgehen. Das 2. Obergeschoss besteht aus ausgemauertem Fachwerk mit dem gleichen Putz wie auf dem massiven Mauerwerk darunter. Aus diesem Grund sind hier alle Fenstereinfassungen und Zierformen aus Holz gefertigt. Die Fassadenaufnahmen zeigen mittels verschiedener Farben die überraschende Vielfalt von Materialien an den Zierformen. So sind die Pro-



file der Fenstereinfassungen an der Südseite einfache hölzerne Leisten, auf der Nordseite hingegen sind es aus Kunststein aufgetragene Profile als Modifikation der ursprünglichen biedermeierlichen Sandsteingewände. In anderen Fällen sind formgleiche Zierelemente gleichzeitig in Blech und in Kunststein gefertigt worden. Dieser Materialmix ist eine typische Erscheinung des späten 19. Jh. und ist ein wesentlicher Bestandteil der Baugeschichte dieses Objektes. Die Materialvielfalt ist beizubehalten und das Bestehende mit sorgfältigen Massnahmen zu erhalten.

3 Bauliche Massnahmen

Die Gebäudehülle soll sanft saniert werden. Das heisst, die heutige, heterogene Materialität der Fassade soll erhalten werden. Defekte Bauteile werden erneuert, intakte Bauteile sanft saniert. Bauphysikalisch kritische Fassadenelemente oder Baustoffe werden ersetzt. Um die Treppen, Türen und Fenstereinfassungen in Kunststein zu sanieren und die Fassaden zu renovieren, wird das Haus eingerüstet. Diverse Holzfenster, mehrheitlich diejenigen an der Rorschacherstrasse im EG und 1. OG, müssen ersetzt werden. Fensterbankabdeckungen, Fassadenprofile und Simse in Titanzinkblech müssen ersetzt oder ausgebessert werden. Lose Putzstellen werden erneuert und der Fassadenputz geflickt. Die gesamte Fassade muss neu gestrichen werden. Die Fensterläden müssen ergänzt und revidiert werden. Verschiedene Einzelmassnahmen, wie die örtliche Entfeuchtung der Mauern, Podestabdichtungen bei Treppen, Dachrinnen ergänzen oder richten, Fallrohre ersetzen, schliessen die Sanierung der Fassaden ab.

4 Kosten

BKP	21	Baumeisterarbeiten		
		Gerüstarbeiten		
		Natur- und Kunststeinarbeiten		
		Zimmermannsarbeiten	CHF	130'600
BKP	22	Spenglerarbeiten, Blitzschutz		
		Dachdeckerarbeiten, Verputzarbeiten		
		Malerarbeiten, Fensterläden	CHF	211'500
BKP	29	Honorare, Architekt, Spezialisten	CHF	62'400
BKP	60	Unvorhergesehenes, Reserve		
		Diverses, Umgebung, Nebenkosten	CHF	75'500
Total der Arbeiten (inkl. 7.6% MwSt.)			CHF	480'000
			=====	



Die Liegenschaft gehört zum Verwaltungsvermögen der Stadt. Die Kosten sind deshalb über einen Verpflichtungskredit zu Lasten des allgemeinen Haushaltes zu finanzieren. Ausgenommen ist der denkmalpflegerisch bedingte Kostenanteil von CHF 75'000, der der entsprechenden Spezialfinanzierung belastet werden kann.

5 Baubiologie / Bauökologie

Die Fassadensanierung wird nach den bauökologischen Grundsätzen des Hochbauamtes saniert. Das Projekt orientiert sich an der ursprünglichen Fassadestruktur und den originalen Baumaterialien. Es sind einheitliche, zweckmässige und unterhaltsfreundliche Materialien vorgesehen. Der Verwendung von gesundheitlich unbedenklichen, schadstoffarmen und umweltschonenden Baustoffen wird Beachtung geschenkt.

6 Denkmalpflege

Die geplanten Sanierungsmassnahmen entsprechen den Schutzzielen des Objektes. Die Ausführungsarbeiten müssen in Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege erfolgen.

7 Anträge

Wir beantragen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Fassadensanierung der Jugendmusikschule an der Rorschacherstrasse 25 mit einem Kostenaufwand von CHF 480'000 wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Die Zinsen und Abschreibungen für die im Verwaltungsvermögen zu aktivierenden denkmalpflegerischen Mehrkosten von CHF 75'000 sind der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild-, und Denkmalpflege zu belasten.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Fassadenansicht und Situationsplan

Konto: 62.5040.902

