



Waaghaus

Bauliche und haustechnische Massnahmen für das Waaghaus**1 Ausgangslage**

Das Waaghaus wurde in den Jahren 1584/1585 neben dem Brühltor durch den städtischen Werkmeister Wolfgang Vögeli als Gredhaus mit amtlicher Waage erbaut. Am 28. September 1958 entschied die Bürgerschaft, das Waaghaus als einzigen Zeugen der ehemaligen Amtsbauten zu erhalten und zu renovieren. Die Fassaden und die Halle im Erdgeschoss wurden wieder in ihrem ursprünglichen Zustand hergestellt, wie er bis Mitte 19. Jahrhundert bestanden hatte. Das Obergeschoss wurde stark umgestaltet. Entstanden sind der Gemeinderatsaal und ein Saal für Ausstellungen und Veranstaltungen. Das Gebäude ist im Inventar der schützenswerten Bauten in die Kategorie 1 eingeteilt und steht zudem unter Bundesschutz.

Eine im Jahre 2000 erstellte Zustandserfassung zeigte neben der Notwendigkeit einer Erneuerung der Heizung/Lüftung in verschiedenen weiteren Belangen Mängel auf. Die brandschutztechnischen Einrichtungen sowie die Bau- und Arbeitssicherheit müssen den heutigen Vorschriften angepasst werden. Dazu gehören Fluchtwege, Geländer, Brüstungen und auch das Stuhllager im Estrich mit dem Aufzug. Die allgemeine Infrastruktur wie Toilettenanlagen und Office sind zu verbessern. Im Weiteren soll die Zugänglichkeit zu den Sälen mit einem Lift ermöglicht werden. Eine neue WC-Anlage auch für Behinderte ist erforderlich. Bei den Fassaden und der Halle im Erdgeschoss sind Instandstellungen und Anpassungen notwendig. Eine Umfrage bei den Fraktionen zeigte einen unterschiedlichen Bedarf auf. Wichtigste Anliegen waren die Heizung, die Lüftung, neue Kommunikationsanlagen und weitere Infrastrukturverbesserungen sowie die Sitzordnung des Grossen Gemeinderates.

Für eine entsprechende Vorlage an den Grossen Gemeinderat beschloss der Stadtrat im Jahr 2001 die Ausarbeitung eines Bauprojektes mit Kostenvoranschlag für den Ersatz der Lüftungsanlage sowie Sofortmassnahmen und eine Überprüfung der weiteren Bedürfnisse im Waaghaus.



2 Projekt

2.1 Sofortmassnahmen und Ersatz der Lüftungsanlage

Im vorliegenden Projekt ist vorgesehen, die bestehende Luftheizanlage zu demontieren und sie mit einer manuellen Lüftung bei den zugänglichen Fenstern und einer motorisierten Fensterlüftung im Dachbereich zu ersetzen. Das bewusste Kurzlüften während der Benutzungszeit wird durch eine zusätzliche Abluftanlage im Dachgeschoss unterstützt. Als Ergänzung der bestehenden Bodenheizung werden im grossen Saal die Radiatoren reaktiviert und im Gemeinderatssaal eine Sockel- und Konvektorenheizung eingebaut. Geregelt werden die Heizung und die Lüftung über ein einfach bedienbares Regelsystem, welches bei Besetzung des Raumes die optimale Raumtemperatur und Luftqualität gewährleistet. Dieses Heiz- und Lüftungskonzept entstand durch die Aufnahme des Ist-Zustandes mit Rauch- und CO₂-Messungen in beiden Sälen. Sie entspricht mit der geringen Raumauslastung einer ökonomisch und ökologisch sinnvollen Lösung. Die Raumluftqualität kann in der überwiegenden Nutzungszeit im akzeptablen Behaglichkeitsbereich gehalten werden.

Das über dem grossen Saal liegende Stuhllager wird wegen Absturzgefahr aufgehoben und dafür im hinteren Bereich der Galerie des grossen Saales Ersatz geschaffen. Der Brandschutz und die Fluchtwege werden nach den heutigen Anforderungen des kantonalen Amtes für Feuerschutz (AFS) ergänzt und beinhalten Installationen für Not- und Fluchtwegleuchten sowie den Ausbau eines zweiten Fluchtweges und das Erstellen von Brandabschnitten. Im Rahmen der baulichen Möglichkeiten in dem unter Bundesschutz stehenden Gebäude sind Massnahmen zur Sicherung von Brüstungen und absturzgefährdeten Bereichen eingeplant. Dabei kann die SIA-Norm 358 nicht vollumfänglich umgesetzt werden, da dies eine Teilvergitterung der Fenster bedeuten würde. Benutzungsregeln sollen die Anforderungen der Sicherheit im Bereich des Brandschutzes und der Gebäudesicherheit ergänzen.

2.2 Erweiterte Massnahmen und Einbau eines Personenliftes

Das neue Konzept der Heizung / Lüftung ermöglicht den Einbau eines behindertengerechten Personenliftes, sodass die Raumsituation und Zugänglichkeit dieses öffentlichen Gebäudes verbessert werden kann. Im Untergeschoss wird die Tankanlage demontiert. Mit dem gewonnenen Platz der ehemaligen Lüftungszentrale entsteht Raum für die neuen Toilettenanlagen inkl. Behindertentoilette, Räume für Technik, Hauswartung und Material. Im Erdgeschoss entsteht ein Medienraum mit den notwendigen Anschlüssen, der auch als Aufenthaltsraum für Veranstalter genutzt werden kann. Das Foyer wird mit dem geplanten Glaslift und dem Glasabschluss transparenter. Alle drei Geschosse sind damit für Behinderte, ältere



Personen, Personen mit Kinderwagen und für Warentransporte erreichbar. Die Tribüne kann hingegen aus bautechnischen Gründen nicht für Rollstuhlfahrerinnen und –fahrer erschlossen werden. Für diese soll die Möglichkeit, an den Sitzungen des Grossen Gemeinderates teilzunehmen, organisatorisch gelöst werden.

Weitere Massnahmen sind der Einbau einer Wärmedämmung im Dachbereich, einer zusätzlichen Sicherung der Deckenelemente und die Überholung der bestehenden Pulte. Im Rahmen der Personensicherheit ist eine Alarmübermittlung eingerechnet. Im Weiteren sollen mobile Metalldetektoren und Handsonden angeschafft werden, die je nach Gefahrenlage auch an anderen Orten der Stadt eingesetzt werden können.

3 Weitere Abklärungen

Die Nutzung der offenen Erdgeschosshalle konnte in den letzten Jahren mit zahlreichen Veranstaltungen, Märkten etc. intensiviert werden. In den Zwischenzeiten bleibt die Halle jedoch unbenutzt. Mit verschiedenen Massnahmen (Beleuchtungsverbesserungen, polizeilichen Kontrollen etc.) wird die Randgruppenproblematik im Rahmen des Möglichen angegangen. Eine definitive und permanente Lösung für die Nutzungsfrage – die Gegenstand eines Postulatsauftrages ist – ist jedoch nach wie vor offen. Dabei stellen sich verschiedene nutzungsmässige und bauliche Probleme, Einschränkungen ergeben sich auch aus der mangelnden Attraktivität dieser offenen Halle am Rande vom Marktplatz/Bohl.

Aus denkmalpflegerischen Grundsätzen muss die Erdgeschosshalle mit Ausnahmen bei Veranstaltungen offen gehalten werden. Eine intensivere Nutzung durch definitive Abschlüsse oder Beheizung der Halle hätte weitergehende bauliche Folgen, wie Brandabschnitte, Energieverteilung oder Haustechnik, welche das Aussehen massiv verändern würden. Der Ersatz der Bodenpflasterung und der provisorischen Torabschlüsse, ein zusätzlicher Elektroverteiler und Wasseranschluss für Veranstaltungen, Beleuchtung und Malerarbeiten würden weitere Kosten von Fr. 278'000.– auslösen, ohne dass bei gleichbleibender Situation bezüglich Nutzung tatsächlich wesentliche Verbesserungen erzielt würden. Aus diesen Gründen soll auf Investitionen im dargestellten Umfang vorerst verzichtet werden. Die Nutzung der Halle soll in Fortführung der bisherigen Bemühungen weiter intensiviert werden, die Randgruppenprobleme sollen mit polizeilichen und mit Massnahmen im Unterhalt in möglichst engen Grenzen gehalten werden. Im Zusammenhang mit der nötigen Sanierung und Neugestaltung der Brühltorunterführung, der weiteren gestalterischen Verbesserungen auf dem Bohl und dem Blumenmarkt wird die Problematik mit Blick auf neue Nutzungsideen weiter verfolgt.

Die Fassaden weisen dem Alter des Gebäudes entsprechend Schäden an den Natursteinar-



beiten und Risse auf. Die Behebung der Schäden wurde mit einer Kostensumme von bis zu Fr. 240'000.– beziffert. Der Fassadenputz an der Ost- und Westseite wurde 1987/1988 erneuert. Die Unterhaltsarbeiten sämtlicher Fassaden wurden über die Laufende Rechnung abgewickelt. Eine Gesamtsanierung wird derzeit nicht als zwingend erachtet und soll nach Bedarf weiterhin im Rahmen des Gebäudeunterhaltes abgewickelt werden.

Die Umfrage bei den Fraktionen ergab auch ein Bedürfnis nach einer neuen Sitzordnung, bei dem der Rat nicht nach vorne ausgerichtet ist, sowie weiteren technischen Verbesserungen. Die Überprüfung zeigte, dass grundsätzlich andere Sitzordnungen möglich sind, bei denen sich der Rat im Halbkreis gegenüber sitzt. Die Kosten einer neuen Sitzordnung ohne Einbezug der Wände, Decken und Beleuchtung bewegen sich in einer Grössenordnung von Fr. 350'000.–. Eine zeitgemässe Konferenzanlage mit Protokollierung, Beschallung und Übertragungen bedeutete einen weiteren baulichen Aufwand und würde je nach Ausbaustandard zwischen Fr. 300'000.– und Fr. 400'000.– kosten. Auf die Änderung der Sitzordnung und den Einbau einer Konferenzanlage wird aus Kostenüberlegungen derzeit verzichtet.

Ebenfalls aus Kosten- und Nutzungsüberlegungen wird auf die Verdunklungsmöglichkeit in den beiden Sälen und auf Medienkanäle im Gemeinderatssaal mit Kosten in der Höhe von ca. Fr. 110'000.– verzichtet.

4 Ökologie

Das gewählte Konzept der Beheizung und der natürlichen Belüftung besticht vor allem auch in ökologischer Hinsicht, da aufgrund der relativ geringen Nutzung auf eine Klimaanlage verzichtet werden kann. Der Dachstuhlbereich wird zusätzlich mit Cellulosefasern (Altpapier mit Bohrsalz) isoliert. Mit diesen Massnahmen werden wesentliche Einsparungen im Energieverbrauch erreicht. Beim Einbau von neuen Materialien, Farben und Lacken gelangen möglichst umweltfreundliche Produkte zur Anwendung.

5 Kosten

Nach dem detaillierten Kostenvoranschlag des Architekten, Preisstand April 2001, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 4'000.–
BKP 2	Gebäude	Fr. 1'696'000.–
21	Rohbau 1	Fr. 313'000.–
	Baumeister, Zimmermann, Dämmungen	



22	Rohbau 2	Fr.	44'000.--
	Fenster in Holz, Abdichtungen, Brandabschottungen		
23	Elektroanlagen	Fr.	162'000.--
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	Fr.	187'000.--
25	Sanitäranlagen	Fr.	65'000.--
26	Personenlift und Liftschacht	Fr.	250'000.--
27	Ausbau 1	Fr.	229'000.--
	Gipser-, Schreiner- und Metallbauarbeiten, Schliessanlagen		
28	Ausbau 2	Fr.	140'000.--
	Plattenarbeiten, Bodenbeläge, Malerarbeiten		
29	Honorare (inkl. Projektierungskredit)	Fr.	306'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	19'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes	Fr.	81'000.--
BKP 9	Ausstattung und Sicherheit	Fr.	58'000.--
Total Anlagekosten		Fr.	1'858'000.--
abzüglich Projektierungskredit (SR 20.03.2001)		Fr.	88'000.--
Total (inkl. 7.6 % MwSt.)		Fr.	1'770'000.--
		=====	

In der Investitionsplanung sind für die Sofortmassnahmen und den Ersatz der Lüftungsanlage Fr. 1'200'000.-- enthalten. Gemäss dem ausgearbeiteten Projekt betragen nun die Aufwendungen für die Sofortmassnahmen und die neue Lüftungsanlage sowie für Personensicherheit, Mobiliar und Wärmedämmung Fr. 1'400'000.--. Die zusätzlichen Kosten ergeben sich aus dem Einbau eines Personenliftes zur verbesserten und vor allem behindertengerechten Erschliessung sowie den neuen WC-Anlagen. Die Erhöhung resultiert somit aus der Zielsetzung, dieses öffentliche Gebäude für alle Personengruppen optimal zu erschliessen.

6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Projekt für bauliche und haustechnische Massnahmen für das Waaghaus im Ko-



stenbeträge von Fr. 1'770'000.-- wird gutgeheissen und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.

2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss nach Ziff. 1 gemäss Art. 7 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Situation, Grundrisse, Schnitt

(Konto-Nr. 62.5030.910)

