

Vorlage an das Stadtparlament

vom 8. August 2006

Nr. 2032

Stadtpark

Sanierung und Renovation des Stadtpark - Pavillons mit Treppenanlage**1 Ausgangslage**

Das zweigeschossige Pavillongebäude liegt am südöstlichen Rand des Stadtparks. Mit der markanten Treppenanlage und dem Sockelgeschoss ist es geschickt in die Geländekante eingepasst und bildet von der Rorschacher Strasse einen grosszügigen Eingang zum Stadtpark.

Die Feuchtigkeit und das Alter haben ihre Spuren am Gebäude und an der Treppenanlage hinterlassen. Wegen der übermässigen übermässigen Erdfeuchtigkeit blättert der Verputz ab und das Mauerwerk versandet. Die Stützmauer zeigt Verwitterungen im Sandstein und ist ebenfalls durchfeuchtet. Bei der Aussentreppe sind Setzungen und Mörtelausbrüche entstanden. Die Fenster schliessen nicht mehr dicht, die Elektroinstallationen sind veraltet und die Kanalisationsanschlussleitung weist viele Schadstellen auf. Seit der letzten Fassadensanierung sind rund 34 Jahre vergangen.

In den vergangenen Jahren wurde der Pavillon jeweils im Sommer einer Frauengruppe für kulturelle Anlässe zur Verfügung gestellt. Im Winter diente er dem Gartenbauamt als Lager für Topfpflanzen.

Für den Erhalt dieses historisch wertvollen Objektes im Ensemble des Stadtparks ist eine umfassende Sanierung unerlässlich.

2 Geschichte

Das Kleinobjekt des Klassizismus manifestiert neben dem besagten Baustil in besonderem Mass auch die Lebenseinstellung und Gesinnung der Oberschicht der städtischen Bevölkerung in der Zeit der Aufklärung.



Der Pavillon wurde um 1812 als Badehaus erstellt und gehörte zum Besitz der Scherrer-schen Liegenschaft (Rorschacher Strasse 25, heute Jugendmusikschule). Im Untergeschoss waren Bäder untergebracht, das dem Park zugewandte obere Geschoss diente als Sommer-zimmer. Über den Baumeister oder Architekten ist nichts bekannt.

Im Jahre 1870 gingen die Besitztümer von Adrian August Gonzales Maximilian von Scherrer an die Kaufmännische Korporation und 1872 an die Politische Gemeinde St.Gallen über. Dar-in war auch der Pavillon enthalten. Baupläne von 1878 belegen einen Umbau des Pavillons in ein Sommercafé. Im unteren Geschoss wurden ein Magazin, das zwischenzeitlich als Stal-lung Verwendung fand, und Kellerräumlichkeiten eingerichtet. Die Treppenanlage mit Stütz-mauer auf der Südwestseite wurde 1920 neu erstellt und 1928 wurde die Fassade renoviert. Dabei dürften auch einige Zierelemente vereinfacht und teilweise neu verkleidet worden sein. 1944 erhielt die Fassade einen neuen Anstrich und 1959 wurde im Untergeschoss die öffentliche WC-Anlage eingebaut. Um 1972 wurde die Fassade renoviert, vermutlich im Zu-sammenhang mit dem Entfernen der Gebäude Rorschacher Str. 47b und c. Seit dem Ab-bruch dieser Nachbarliegenschaften steht der Pavillon als Solitär an der Parkkante.

3 Nutzung

Das Erdgeschoss wird seit über zehn Jahren im Sommer durch den Verein „Frauenpavillon im Stadtpark“ kulturell genutzt. Ziel des Vereines war und ist, den Stadtpark an Sommer-abenden zu beleben und damit diesen Ort, der zum Teil von Frauen aus Angst gemieden wurde, wieder zu beleben. Der Pavillon wird als Plattform für unterschiedliche Frauenprojek-te in Kultur und Bildung betrieben. Diese Veranstaltungen sprechen Frauen und Männer aus unterschiedlichsten Bevölkerungskreisen an. Das Publikum ist altersmässig gemischt. Die Nutzung durch den Verein „Frauenpavillon im Stadtpark“ soll beibehalten werden.

Der Erdgeschossraum wird weiterhin für einen Sommerbetrieb konzipiert. Auf den Einbau einer Heizung wird verzichtet. Die Erstellung einer Gaszuleitung und Gasheizung ist sehr aufwendig. Eine Beheizung mit elektrischer Energie ist ökologisch nicht sinnvoll und im Be-trieb sehr teuer.

Im Untergeschoss sind heute die öffentliche WC-Anlage und ein Lagerraum untergebracht. Der Lagerraum wurde im vergangenen Winter als Igelstation und Futterlager durch die Volière genutzt. Aufgrund des Höhenunterschiedes zum Park ist die öffentliche WC-Anlage für die Parkbesucher sehr schlecht zugänglich. Sie wird deshalb aufgehoben und später (mit dem erteilten Rahmenkredit für WC-Anlagen) durch eine behindertengängige Toilettenanlage auf Niveau des Stadtparks ersetzt. Für die Pavillonnutzung wird ein internes WC eingebaut und der Rest des Raumes als Lager genutzt.



4 Bauprojekt

Mit der Renovation sollen die Gebäudehülle und Treppenanlage stilgerecht saniert werden. Im Gebäudeinnern wird ein einfacher, zweckmässiger Ausbau angestrebt.

4.1 Gebäude

Fassade:

Zur Behebung der zahlreichen Schäden müssen der Fassadenputz und die Anstriche erneuert werden. Die Fenster werden durch neue Holzfenster mit denkmalgerechter Profilierung ersetzt. Im Dachbereich sind Reparaturen und Verstärkungen notwendig. Die Abdichtung des Terrassendaches muss erneuert werden.

Untergeschoss:

Die bestehende, öffentliche WC-Anlage aus dem Jahre 1959 wird entfernt. Neu wird ein einfaches WC für den Pavillon-Betrieb eingebaut. Dazu sind die alten WC-Trennwände und WC-Beläge im Innern abubrechen und die Kanalisationsleitungen anzupassen. Die neue Grundrissordnung ermöglicht einen zweiten Lagerraum und gleichzeitig die Rekonstruktion der ursprünglichen Tür- und Fenstersituation in der Südost- und Südwest-Fassade. Die Feuchtigkeitseinwirkungen an den Umfassungswänden wurden analysiert. Für eine langfristige Sanierung ist die Entfeuchtung der Aussenwände unumgänglich. Dazu sind umfangreiche Erdarbeiten – besonders auf Seite des Stadtparks - erforderlich.

Erdgeschoss:

Der Wandverputz löst sich aufgrund der Feuchtigkeit ab und muss ersetzt werden. Die Deckenoberfläche wird erneuert und der vorhandene Riemenboden überarbeitet. Ein Teil der Wandschränke wurde zusammen mit einer Pilzbehandlung vor zwei Jahren entfernt. Die restlichen Wandschränke und die Elektroinstallationen müssen ersetzt werden. Es wird eine einfache Teeküche eingebaut.

4.2 Umgebung

Aussenanlage mit Treppen und Stützmauern:

Zur Bestimmung geeigneter Sanierungsmassnahmen wurden die Feuchteschäden an der Sandsteinstützmauer und der Treppenanlage untersucht. Die Proben zeigten eine erhöhte bis starke Durchfeuchtung von Sickerwasser aus dem Terrain resp. der Hinterfüllung. Für eine fachgerechte Sanierung müssen die Stütz- und Treppenmauer rückseitig abgegraben



und durch eine Sickerschicht vor Erdfeuchte geschützt werden. Dabei werden die Treppentufen neu verlegt und die Setzungsschäden behoben.

Die sichtbaren Oberflächen der Stützmauern und bei der Brunnenanlage werden gereinigt und überarbeitet. Defekte Steine werden ersetzt.

Werkleitungssanierung:

Die Kanalisationsuntersuchung zeigte viele Schäden von Rissen und Wurzeleinwüchsen auf, welche für eine langfristige Betriebssicherheit die Sanierung der Hauptleitung bis zur Rorschacher Strasse erfordern. Die Einführung der Wasser- und Stromzuleitungen sind aufgrund des neuen Untergeschossgrundrisses anzupassen. Dies wird so weit möglich mit den Grabarbeiten bei der Kanalisation kombiniert.

Umgebungsarbeiten:

Nach den umfangreichen Grab- und Fassadenarbeiten sind Instandstellungsarbeiten erforderlich. Die Umgebungsgestaltung wird beibehalten.

5 Denkmalpflege

Der Stadtpark - Pavillon ist im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt in der Schutzkategorie 2 klassiert. Die bautechnische Sanierung und Renovation der Aussenhülle liegt aufgrund dieser baugeschichtlichen und baukünstlerischen Bedeutung im Interesse der Denkmalpflege. Entsprechend können die dadurch entstehenden Mehrkosten in der Höhe von CHF 183'000.– über die Spezialfinanzierung für Altstadt- Ortsbild- und Denkmalpflege abgerechnet werden. Mit einer denkmalgerechten Renovation sind auch die Voraussetzungen für einen kantonalen Beitrag an die denkmalpflegerisch relevanten Kosten von CHF 29'000.– gegeben.

Die denkmalpflegerischen Projektierungsziele werden wie folgt festgelegt: Rekonstruktion des baulichen und architektonischen Erscheinungsbildes, Restaurierung der für den architektonischen Ausdruck wichtigen Bauteile wie Gesimse, Einfassungen Balustraden etc. und die Sanierung der angrenzenden Treppenanlage mit Stützmauer. Im Weiteren ist eine möglichst getreue Verwendung der originalen Baumaterialien anzustreben.

Die Denkmalpflege wird auch in der Bauausführung beratend beigezogen.



6 Kosten

Die Gesamtkosten für die Renovations- und Sanierungsmassnahmen werden stark durch die aufwändige Sanierung der Feuchteschäden und der Aussenanlage sowie die denkmalpflegerischen Auflagen beeinflusst. Die Kosten gliedern sich wie folgt:

| | |
|---|------------------------------|
| Sanierung und Renovation Pavillongebäude | Fr. 389'000.-- |
| Mauerwerksentfeuchtung, mit Erdarbeiten | Fr. 105'000.-- |
| Sanierung und Renovation der Stützmauer und Treppenanlage, mit Erdarbeiten | Fr. 130'000.-- |
| Sanierung der Kanalisation und Werkleitungen | Fr. 54'000.-- |
| Umgebungsarbeiten (Instandstellung) | <u>Fr. 27'000.--</u> |
| Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.) | <u><u>Fr. 705'000.--</u></u> |

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen (Preisstand April 2005):

| | | |
|--|----------------|------------------------------|
| BKP 2 Gebäude | | Fr. 453'000.-- |
| BKP 21 Rohbau 1 | Fr. 141'000.-- | |
| BKP 22 Rohbau 2 | Fr. 115'000.-- | |
| BKP 23 Elektroanlagen | Fr. 18'000.-- | |
| BKP 25 Sanitäranlagen | Fr. 8'000.-- | |
| BKP 27 Ausbau 1 | Fr. 74'000.-- | |
| BKP 28 Ausbau 2 | Fr. 34'000.-- | |
| BKP 29 Honorare Architekten | Fr. 55'500.-- | |
| BKP 29 Honorare Fachplanende | Fr. 7'500.-- | |
| BKP 4 Umgebung | | Fr. 177'000.-- |
| BKP 41 Roh- und Ausbauarbeiten | Fr. 140'000.-- | |
| BKP 42 Gartenanlagen | Fr. 15'000.-- | |
| BKP 49 Honorare | Fr. 22'000.-- | |
| BKP 5 Baunebenkosten | | Fr. 30'000.-- |
| BKP 6 Unvorhergesehenes (ca. 10 % von BKP 2) | | <u>Fr. 45'000.--</u> |
| Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.) | | Fr. 705'000.-- |
| Abzüglich Beitrag Kantonale Denkmalpflege | | <u>Fr. 29'000.--</u> |
| Verpflichtungskredit | | <u>Fr. 676'000.--</u> |



Ein Gesuch beim Lotteriefonds ist noch hängig.

Aufgrund der detaillierten Abklärungen im Rahmen der Projektierung musste der ursprüngliche Betrag in der Investitionsplanung von Fr. 450'000.– angehoben werden. In der Investitionsplanung 2007ff. sind für die Gesamtsanierung des Pavillons im Stadtpark Fr. 705'000.– vorgesehen.

7 Termine

Die Sanierungs- und Renovationsarbeiten sind für Frühjahr bis Herbst 2007 geplant.

8 Ökologie

Soweit möglich und sinnvoll, werden die einschlägigen Ziele der Ökologie und der Baubiologie in die Bauplanung einfließen. Grundsätzlich soll gemäss dem HBA-Merkblatt „Ökologisch Bauen – Bauen ohne Schadstoffe“ vorgegangen werden.

Die Baustellenorganisation und die Sanierungsarbeiten werden umweltschonend durchgeführt. Generell wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wieder verwertet oder möglichst sortenrein getrennt und der fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Beim Einbau von neuen Materialien, Farben und Lacken gelangen möglichst umweltfreundliche und langlebige Produkte zur Anwendung (HFCKW-, lösemittel-, blei-, cadmium-, chromfrei, d.h. möglichst giftfreie Produkte). Die technischen Installationen werden energie- und wassersparend ausgeführt (Beleuchtung, Armaturen etc.). Bei den neuen Elektroinstallationen werden möglichst PVC- sowie halogenfreie Produkte verwendet.

9 Zusammenfassung

Mit der Renovation und Sanierung kann dem dringend notwendigen Unterhalt des Pavillons Rechnung getragen und dem schönen Gebäude durch die ursprüngliche Farbgebung seine Ausdruckskraft wieder gegeben werden. Dem Zerfall des Sandsteins kann mit der umfassenden Sanierung der Treppen- und Stützmaueranlage entgegengewirkt werden.

Die Renovation trägt zur Attraktivität und Belebung des Stadtparks bei und entspricht den Zielsetzungen der Denkmalpflege für eine stilgerechte Renovation.



10 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Sanierung des Pavillons Stadtpark mit Treppenanlage im Kostenbetrage von Fr. 705'000.– wird zugestimmt und für den städtischen Kostenanteil ein Verpflichtungskredit von Fr. 676'000.– erteilt. Die aus den denkmalpflegerisch bedingten Mehraufwendungen in der Höhe von Fr. 183'000.– entstehenden Abschreibungen und Zinsen sind der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege zu belasten.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situation
Grundrisse, Fassaden

Konto: 62.5039.921

