

Botschaft an das Stadtparlament

Rathausgasse 3, Sanierung Gebäudehülle in Höhe von CHF 830'000.00
inklusive MWST

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, einem Kredit in der Höhe von CHF 830'000.00 für die Sanierung der Gebäudehülle der Rathausgasse 3 in Arbon zuzustimmen.

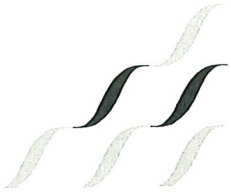
Sachverhalt

Das Gebäude an der Rathausgasse 3, welches direkt an das "alte" Rathaus an der Rathausgasse 1 angrenzt, umfasst drei Mietwohnungen, welche zum aktuellen Zeitpunkt vermietet sind. Wie aus diversen Gesprächen mit der Mieterschaft hervorgeht, ist insbesondere der Ersatz von Fenster und Balkontüren ein grosses Anliegen. Bei stürmischen Tagen zieht es durch die Wohnungen und in den Wintermonaten dringt aufgrund der Undichtigkeit sehr viel Kälte ein und zieht entsprechend einen erhöhten Heizverbrauch mit sich.

Im Weiteren konnten bei einem blossen Augenschein folgende Schäden festgestellt werden:

- Verwitterung der Fensterbänke
- Beschädigte Fensterläden, welche teilweise nicht mehr geschlossen werden können.
- Abplatzungen an der Fassade
- Generell spröde Dichtung bei den Fenstern und nur eine dünne 2-fach Verglasung

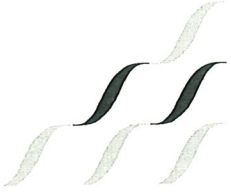




Es steht fest, dass mittlerweile verschiedene Sanierungsmassnahmen an der Gebäudehülle anstehen. In Anbetracht, dass das Gebäude denkmalgeschützt ist, liegt es in der Verantwortung der Stadt Arbon, die Erhaltung des Gebäudes sicherzustellen. In diesem Zusammenhang hat die Abteilung Freizeit/Sport/Liegenschaften (FSL) mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 207 / 24 vom 16. September 2024 die Planung und Bauleitung für die Sanierung der Gebäudehülle respektive für die Ausarbeitung der Detailstudie an die Morgenegg Gervasi AG vergeben.

Das Architekturbüro Morgenegg Gervasi AG, Feliciano Gervasi, hat den Kostenvoranschlag (Beilage 01 Kostenvoranschlag) für die Sanierung der Gebäudehülle ausgearbeitet. Feliciano Gervasi hat bereits mehrere Sanierungsprojekte der Stadt Arbon betreut (jüngst Sanierung der Rathausgasse 1), welche mit der nationalen und/oder kantonalen Denkmalpflege abgestimmt werden mussten.

Für die Ausarbeitung des Sanierungsvorschlags wurde zu Beginn eine umfassende Befundaufnahme der Fassade durchgeführt, bei welcher der Zustand und die Materialbeschaffenheit der Verputzflächen sowie die Anstriche der Fassadenbauteile genau untersucht wurden. Die Firma BWS Labor AG hat dabei eine Zustands- und



Materialuntersuchung der vorliegenden Bauteile erstellt, um sowohl sichtbare Schäden wie Risse und Fehlstellen als auch verdeckte Schäden, wie Hohlstellen, zu identifizieren. Diese Schäden wurden in einer Schadenkartierung erfasst, sodass ein klarer Überblick über den Zustand der Fassade geschaffen werden konnte.

Zusätzlich wurden Proben vorgenommen, bei der insbesondere der äussere Verputz, Fensterläden, Fenstergewände, Dachuntersichten und Dachgauben auf ihren Schichtaufbau hin untersucht wurden. Ziel dieser Untersuchung war es, materialgerechte Massnahmen und Überarbeitungsempfehlungen zu erarbeiten, die auf die jeweiligen Bauteile abgestimmt sind. Weiterhin dienten diese Proben auch dazu, die historische Substanz zu definieren.

Der Befund und die gewonnenen Erkenntnisse bildeten die Grundlage für die empfohlenen Sanierungsmassnahmen sowie der Kostenermittlung. Darüber hinaus wurden Erfahrungen aus der Fassadensanierung am Rathaus herangezogen, um bewährte Methoden und Materialien zu integrieren und so eine nachhaltige und effiziente Sanierung sicherzustellen.

Erwägungen

Auf Grundlage der Ergebnisse aller vorliegenden Berichte empfiehlt die Abteilung Freizeit/Sport/Liegenschaften, die Sanierung der Gebäudehülle zeitnah durchzuführen. Da das Gebäude im Denkmalschutzkataster als "besonders wertvoll" eingestuft ist und auch energetische Aspekte berücksichtigt werden müssen, trägt die Stadt die Verantwortung für dessen Erhaltung.

Basierend auf den durchgeführten Untersuchungen sind die nachfolgende Sanierungsarbeiten vorgesehen. Die nachstehenden Sanierungsmassnahmen stellen keine vollständige und abschliessende Liste dar. Eine detaillierte und umfassende Beschreibung der einzelnen Massnahmen sind im Untersuchungsbericht vom 7. Januar 2025 (Beilage 03) zu finden.

Äusserer Verputz Allgemein

Die geplanten Sanierungsarbeiten umfassen Reparaturen und Instandsetzungen des Putzes, teilweise einen kompletten Verputzrückbau und Neuaufbau sowie eine Überarbeitung der Farbanstriche. Vorgängig werden vorhandene Risse entsprechend saniert. Die Sanierungsmassnahmen variieren je nach Fassade und Hausteil und sind individuell vorgesehen. Der Schwerpunkt liegt auf der Erhaltung der Materialität und Optik der bestehenden Fassaden.

Fenster

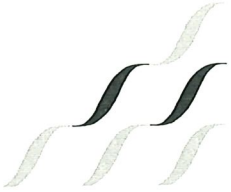
Die bestehenden Fenster werden durch energetische Fenster ersetzt.

Fensterläden, Dachuntersichten und Dachgauben

Soweit möglich werden bestehende Holzelemente beibehalten. Bestehender Anstrich bis auf einem tragfähigen Untergrund soll entfernt und neu gestrichen werden.

Fenstergewände

Die Fenstergewände sind in verschiedenen Materialien ausgeführt, darunter Kunststein, Holz und Sandstein. Der Anstrich wird durch Ablaugen bis auf den Untergrund entfernt, anschliessend erfolgt der Neuaufbau.



Feuchteschutz Sockel

Der Feuchteschutz im Sockelbereich ist noch nicht abschliessend geklärt. Zwei Sanierungsvarianten stehen zur Diskussion. Eine wurde bereits bei der Fassadensanierung am Rathaus angewendet: die Mauerentfeuchtung durch Elektroosmose, die gegen kapillar aufsteigende Feuchtigkeit schützt. Die zweite Variante sieht vor, den bestehenden Sockelputz im Sockelbereich vollständig bis auf das Mauerwerk zu entfernen. Anschliessend wird ein neuer, rein mineralischer Putz aufgetragen und ein offenporiger Anstrich aufgebracht. Aufgrund der Feuchtigkeit und Salzbelastung im Mauerwerk ist bei beiden Varianten regelmässiger, kleiner Unterhalt erforderlich. Um die Feuchtigkeit von unten weiter zu reduzieren, wird eine Sickerpackung eingebaut. Bei der Kostenkalkulation wurde die kostenintensivere Variante, nämlich die Elektroosmose, berücksichtigt.

Welche Variante letztendlich umgesetzt wird, wird während der Vorbereitungsphase der Ausführung in Abstimmung mit der Ortsbildkommission festgelegt.

Kosten

Die Kosten für die Sanierungsmassnahmen wurden auf Grundlage von Untersuchungsbericht (Beilage 03) und Richtofferten in den Hauptbudgetposten ermittelt. Dabei wurde in Fällen, in denen verschiedene Sanierungsmassnahmen zur Auswahl standen, jeweils die kostenintensivere Variante berücksichtigt, um eine realistische Kalkulation sicherzustellen.

Für die Erstellung der Richtofferten wurden von der Morgenegg Gervasi AG die Unternehmer angefragt, die bereits erfolgreich bei der Fassadensanierung des Rathauses tätig waren. Der gesamte Kostenvoranschlag für die Sanierungsmassnahmen beträgt CHF 830'000.00 inklusive MWST. In diesem Betrag sind Reserven von CHF 75'700.00 enthalten.

Aufgrund des historischen Charakters ist ein Beitrag von der Denkmalpflege Thurgau zu erwarten. Das entsprechende Gesuch wird im Rahmen des Baugesuchs eingereicht.

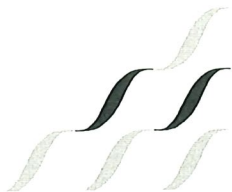
Realisierung und Umsetzung

Während der Sanierungsarbeiten des alten Rathauses an der Rathausgasse 1 wurden die Fenster bislang noch nicht ausgetauscht. Stattdessen ist vorgesehen, diesen Austausch im Rahmen der bevorstehenden Sanierung des Gebäudes an der Rathausgasse 3 durchzuführen. Durch diese koordinierte Umsetzung sollen Synergien optimal genutzt werden, indem die Fenster beider Gebäude gemeinsam bestellt und gleichzeitig ersetzt werden. Dies ermöglicht eine effizientere Abwicklung der Arbeiten sowie eine wirtschaftlichere Beschaffung und Montage.

Die Arbeiten können nur unter bestimmten klimatischen Bedingungen durchgeführt werden. Die Sanierungsarbeiten ohne den Fensterersatz werden sich über einen Zeitraum von sieben bis acht Monate erstrecken.

Unter Berücksichtigung der politischen Prozesse sind folgende Meilensteine vorgesehen:

- Frühjahr 2025 Einreichung Baugesuch
- *Ca. drei Monate Bewilligungsverfahren*
- Sommer 2025, Ausschreibungsverfahren gemäss öffentlichen Beschaffungsrecht
- Winter 2025 / Frühjahr 2026 Sanierung der Gebäudehülle



Fazit

Die Sanierung der Gebäudehülle ist eine dringende und notwendige Massnahme, da sie primär auf bereits überfällige Unterhaltsarbeiten abzielt. Eine funktionstüchtige Gebäudehülle ist essenziell für den Erhalt der Bausubstanz, den Wohnkomfort der Mieterschaft und die Energieeffizienz des Gebäudes.

Besonders gravierend sind die bestehenden Mängel an den Fenstern, die durch Undichtigkeiten erheblich zur Beeinträchtigung der Mietenden beitragen. Undichte Fenster führen zu Wärmeverlusten, steigenden Heizkosten sowie unangenehmen Zugserscheinungen, die den Wohnkomfort erheblich mindern. In den kälteren Monaten kann dies sogar gesundheitliche Auswirkungen haben, insbesondere für empfindliche Personen wie ältere Menschen oder Kinder.

Zudem ist die Instandsetzung der Gebäudehülle wirtschaftlich sinnvoll, da sie entscheidend zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der Heizkosten beiträgt. Eine unzureichende Dämmung und undichte Fenster führen zu hohen Wärmeverlusten, wodurch die Effizienz der Heizungsanlage beeinträchtigt wird. Durch die Sanierung kann dieser Wärmeverlust minimiert werden, was unabhängig vom Heizsystem zu einer besseren Energieausnutzung führt. Im Fall der 2017 erneuerten Gasheizung ergibt sich zusätzlich eine Verringerung des CO₂-Ausstosses. Dies entspricht den heutigen Anforderungen an nachhaltiges und ressourcenschonendes Wohnen.

Darüber hinaus trägt eine gut sanierte Gebäudehülle zur Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilie bei. Langfristig schützt sie das Gebäude vor witterungsbedingten Schäden und vermeidet so noch höhere Sanierungskosten in der Zukunft. Durch eine rechtzeitige Instandsetzung können grössere Bauschäden und damit verbundene Folgekosten vermieden werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Sanierung der Gebäudehülle der Rathausgasse 3 nicht nur aus Gründen der Instandhaltung notwendig ist, sondern auch ökonomisch und ökologisch sinnvoll. Sie verbessert die Wohnqualität der Mieterschaft, erhöht die Energieeffizienz und sichert den langfristigen Werterhalt des Gebäudes.

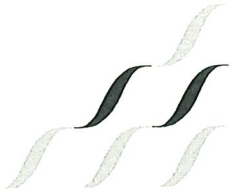
Antrag

**Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier**

Der Stadtrat beantragt Ihnen einem Kredit in der Höhe von CHF 830'000.00 für die Sanierung der Gebäudehülle der Rathausgasse 3 in Arbon zuzustimmen.

Dieter Feuerle
Vizestadtpäsident

Alexandra Wyprächtiger
Stadtschreiberin



Arbon, 31. März 2025

Beilage

- Beilage 01: Kostenvoranschlag vom 24. März 2025
- Beilage 02: Massnahmenempfehlung
- Beilage 03: Untersuchungsbericht
- Beilage 04: Bildertagebuch
- Beilage 05: Farbkonzept