

Botschaft an das Stadtparlament

Schloss Arbon: Kredit in der Höhe von CHF 2'140'000 für die Sanierung des Turms des Schlosses Arbon

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, einem Kredit in Höhe von CHF 2'140'000 für die Sanierung des Turms des Schlosses Arbon zuzustimmen und das Geschäft mit Empfehlung zur Annahme für die Volksabstimmung freizugeben.

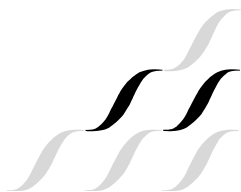
Sachverhalt

Das Schloss Arbon ist ein historisches Gebäude und Schweizer Kulturgut von regionaler und nationaler Bedeutung. Aus dem Jahr 250 n. Chr. stammt das befestigte spätrömische Kastell "Arbor Felix". Das heutige Schloss wurde auf den Grundmauern des Kastells erbaut. In seiner heutigen Form präsentiert sich das Schloss allerdings erst seit Anfang des 16. Jahrhunderts. Nur der 33 Meter hohe markante Schlossturm ist noch fast 250 Jahre älter. In ihm befindet sich ein Teil des grössten lokal- und regionalhistorischen Museums im ganzen Thurgau. Seit 1945 ist das Schloss Eigentum der Stadt Arbon. Seither können in den historischen Gemäuern verschiedene Räume für Trauungen, Feierlichkeiten, Sitzungen, Konzerte und weitere Veranstaltungen gemietet werden.

Die letzten Gesamtrenovationsarbeiten fanden in den Jahren 1972 und 1973 statt. Seither wurde die Gebäudehülle sowohl beim Wohnhaus und beim Zwischentrakt als auch beim Schloss- und Museumstrakt saniert. Am Schlossturm hingegen wurden in den letzten 50 Jahren keine grösseren Unterhaltsarbeiten mehr durchgeführt.

Im Jahr 2010 löste sich ein faustgrosser Steinbrocken aus der Turmfassade und stürzte zu Boden. In der Folge stellte sich die Frage, inwieweit schadhaftes Mauerwerk beim Turm ein Sicherheitsrisiko darstelle und wie gross der Handlungsbedarf sei. Der Bildhauermeister und Natursteinexperte Felix Hotz aus Weinfelden prüfte daraufhin die gesamte Turmfassade von einer Hebebühne aus auf Risse und andere schadhafte Stellen. Zur Erkennung allfälliger Hohlstellen und Schalenbildungen klopfte er mit einem kleinen Hammer gefährdete Stellen im Mauerwerk ab.

Bei der Untersuchung zeigten sich schadhafte Stellen auf allen vier Seiten der Turmfassade. Besonders auf der Süd- und Westseite wurde Handlungsbedarf festgestellt, dies als Folge von Witterungseinflüssen. Sonne und Regen führen zu einer stärkeren Belastung des Mauerwerks und verursachen entsprechenden Schaden. Der Fugenmörtel ist vielerorts ausgewaschen. Es ist nicht auszuschliessen, dass sich weitere Brocken lösen und zu Boden stürzen, was ein Sicherheitsrisiko darstellt. Es ist also klar Sanierungsbedarf gegeben.



Erwägungen

Je nach Ziel und Art der Sanierung ist mit unterschiedlichem Aufwand und entsprechenden Kosten zu rechnen. Entscheidend ist die Frage, ob es ausschliesslich darum geht, weitere Abbrüche aus dem Mauerwerk zu verhindern, oder ob ausserdem möglichst viel Originalsubstanz erhalten werden soll.

Das Architekturbüro Morgenegg Gervasi AG, Arbon, hat eine Kostenschätzung für die Sanierung der Turmaussenhülle und des Daches ausgearbeitet und überdies bereits gewisse Vorarbeiten für die Sanierung ausgeführt. Bereits frühere Renovationsarbeiten beim Schloss Arbon, etwa die aufwändige Sanierung der Schlossmauer, wurden von Feliciano Gervasi begleitet, ebenso wie auch vom Architekten Kurt Sonderegger. Beide sind sowohl mit dem historischen Gebäude als auch den Anliegen von Denkmalpflege und Heimatschutz vertraut.

Varianten

Für die Sanierung des Schlossturms kommen grundsätzlich zwei Varianten in Frage:

Variante A: Minimale Variante (lose Teile entfernen)

Alle losen Steinteile werden entfernt. Die grössten Risse werden mit Mörtel verfüllt und offene Fugen neu verfügt.

| | |
|---------------------------|---|
| Vorteil: | Geringere Kosten |
| Nachteil: | Hoher Substanzverlust der originalen Oberfläche |
| Unterhalt: | Periodische Kontrolle alle 3 bis 5 Jahre |
| Kosten: | CHF 860'000 (siehe Beilage A) |
| Zuschüsse/Förderbeiträge: | keine |

Variante B: Maximale Variante (möglichst viel Originalsubstanz erhalten)

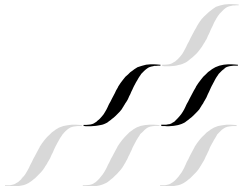
Alle losen Steinteile werden, wenn immer möglich, erhalten, restauriert und konserviert. Hohlstellen und Risse werden hintergossen. Wo nötig werden lose Steinteile mit rostfreien Dübeln verankert.

| | |
|---------------------------|--|
| Vorteil: | Praktisch kein Substanzverlust der Steinoberfläche |
| Nachteil: | Höhere Kosten |
| Unterhalt: | Kontroll- und Unterhaltsarbeiten ca. alle 15 bis 20 Jahre |
| Kosten: | CHF 2'140'000 |
| Zuschüsse/Förderbeiträge: | Der Beitrag der Denkmalpflege des Kantons Thurgau beträgt ca. CHF 350'000. Ein Förderbeitrag der Eidgenössischen Denkmalpflege ist aktuell in Abklärung. |

Angesichts der grossen Bedeutung des Schlossturms empfiehlt das Architekturbüro Morgenegg Gervasi die Umsetzung der Variante B. Diese Option gewährleistet eine weitgehende Erhaltung des ursprünglichen Baus, wodurch praktisch kein Verlust an historischer Substanz entsteht.

Der entsprechende Sanierungsvorschlag wurde mit der Denkmalpflege Thurgau besprochen. Auch sie empfiehlt die Umsetzung der Variante B und würde sie mit einem Beitrag unterstützen, und zwar im Umfang von 20 Prozent der beitragsberechtigten Massnahmen, was rund CHF 350'000 entspricht. Ein entsprechendes Gesuch wurde eingereicht. In Bezug auf Fördergelder seitens Bund laufen Abklärungen.

Der Stadtrat Arbon hat sich entschieden, die Variante B weiterzuverfolgen. Aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen der Gefahr durch herabstürzende Steine aus der Schlossmauer, soll die Sanierung möglichst bald umgesetzt werden. Um das Projekt zu



beschleunigen, hat der Stadtrat das Architekturbüro Morgeneegg Gervasi AG bereits mit der Projektleitung und Detailplanung beauftragt.

Aufgrund der Brutzeit der Mauersegler, welche über die Sommermonate (von Ende April bis Anfang September) im Schlossturm beheimatet sind, darf eine Sanierung nur ausserhalb dieser Zeit erfolgen. Dies schränkt die Sanierungsarbeiten soweit ein, dass diese über zwei Jahre hinweg ausgeführt werden müssen. Um genauere Informationen zur Lage der Nistplätze und dem Verhalten der Mauersegler zu erhalten, wurde 2023 eine Videoüberwachung installiert.

Das Projekt ist im Investitionsbudget 2023 mit CHF 1'000'000 enthalten. Allerdings ist aufgrund der Höhe der Kosten eine Volksabstimmung notwendig, dies nach einem entsprechenden Beschluss durch das Stadtparlament. Eine Abstimmung wäre frühestens im Juni 2024 möglich. Erst nachher können die Bauaufträge vergeben werden. So sollen die Arbeiten 2025 und 2026 stattfinden. Entsprechend wurden ins Budget 2024 nur CHF 300'000 für allfällige Vorarbeiten aufgenommen. Für das Jahr 2025 werden dann CHF 700'000 und für das Jahr 2026 CHF 1'140'000 budgetiert.

Realisierung und Umsetzung

Die geplanten Arbeiten gliedern sich in zwei Etappen. In der ersten Etappe werden die Nord- und die Ostfassade saniert, in der zweiten Etappe die Süd- und die Westfassade. Die Ausführung der geplanten Massnahmen ist stark wetterabhängig. Die Arbeiten können nur unter bestimmten klimatischen Bedingungen durchgeführt werden. Die optimalen Zeiträume dafür liegen voraussichtlich zwischen April und Oktober. Die Sanierungsarbeiten werden sich über einen Zeitraum von zwei bis drei Jahren erstrecken.

Besonderes Augenmerk wurde auch auf den Schutz der Mauersegler gelegt, die den Arboner Schlossturm als Brutstätte nutzen. Im Frühling 2023 wurden die Nester mithilfe von Kameras digital erfasst und dokumentiert. Während der Sanierung werden diese erfassten Daten eine wertvolle Grundlage bieten, um die bestehenden Nester angemessen zu berücksichtigen und zu erhalten.

Meilensteine:

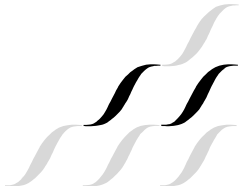
- Gesuch Subventionen Frühjahr 2024
- Ausschreibung 2024
- 1. Etappe, Frühling 2025 bis Herbst 2026
- 2. Etappe, Herbst 2026 bis Frühling 2027

Kosten

Bei der Kalkulation der Kosten für die Sanierung des Mauerwerks wurde die «maximale Variante» gewählt. Diese Variante hat zum Ziel, die originale Bausubstanz bestmöglich zu bewahren. Lockere Stellen im Mauerwerk werden nach Möglichkeit behalten, restauriert und geschützt. Defekte Bereiche wie Holzstellen oder Risse werden mithilfe von speziellem Mörtel stabilisiert. Wo es erforderlich ist, werden lockere Steinteile sicher verankert. Zusätzlich werden während der Sanierungsarbeiten auch anfallende Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten an Fenstern und am Dach durchgeführt.

Die finanzielle Unterstützung seitens Kanton liegt voraussichtlich bei 20 % der beitragsberechtigten Massnahmen, was einem Betrag von rund CHF 350'000 entspricht. Die Verantwortlichen werden auch beim Bund um Unterstützungsbeiträge anfragen. Ob eine Kostenbeteiligung erfolgt, ist aber noch offen.

Die ausführliche Kostenschätzung der Variante B ist der Beilage B zu entnehmen.



Energetische Sanierung des Turmdachs

In Zusammenarbeit mit einem Bauphysiker wurde die Möglichkeit einer energetischen Sanierung des Dachgeschosses überprüft. Aus bauphysikalischer Sicht ist eine Sanierung des Turmdachs durchaus realisierbar. Um die Anforderungen gemäss der SIA-Richtlinien und gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen, wäre eine Dämmung von etwa 20 cm erforderlich. Weiter ist der oberste Abschnitt des Turms, der aussen verputzt ist, mit einem Dämmputz zu versehen.

Damit die bestehende Holzkonstruktion weitgehend erhalten werden kann, muss das Dach von aussen gedämmt werden. Die bestehende Eindeckung (Mönch-Nonnenziegel) ist daher zu entfernen. Es ist davon auszugehen, dass die Ziegel dabei zerfallen und nicht mehr verwendet werden können. Bei der Begehung vor Ort wurden zudem gebrochene Sparren festgestellt. Die Kosten für eine statische Überprüfung der Dachkonstruktion durch einen Holzbauingenieur sowie eine einfache Verstärkung einzelner Sparren sind in der Kostenschätzung enthalten.

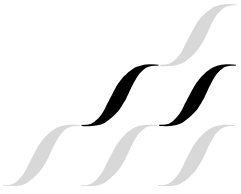
Für die definitive Nutzung des Dachraums im Turm sind weitere bauliche Massnahmen zu überprüfen:

- Nutzungsart (Anlass, Anzahl Personen)
- Erschliessung (Absturzsicherung Treppenaufgang / Feuerschutz / Fluchtwege)
- Dämmung des 5. Bodens und der Fenster
- Raumklima (Wärmeverteilung)
- Infrastruktur (WC, Beleuchtung)

Die Kosten für die weiteren baulichen Massnahmen sind nicht berücksichtigt.

Empfehlung energetische Sanierung des Turmdaches

Die Räumlichkeiten im Turm, auch der Dachraum, befinden sich in einwandfreiem Zustand. Eine energetische Sanierung für die aktuelle Nutzung erscheint weder dringend noch sinnvoll. Es stellt sich die Frage, wie man den Dachraum im Turm nutzen müsste, damit eine Investition von CHF 556'000 (siehe Beilage C) gerechtfertigt wäre. Zu beachten ist dabei, dass der Zugang zum Dachraum sehr unpraktisch ist und über mehrere Treppen erfolgt. Angesichts der schwierigen Nutzung des Dachraumes wird eine energetische Sanierung des Daches als nicht sinnvoll erachtet.



Pläne

Querschnitt N/S Mst: 1:100

Aussen-dämmung DG

Dachaufbau neu von oben nach unten

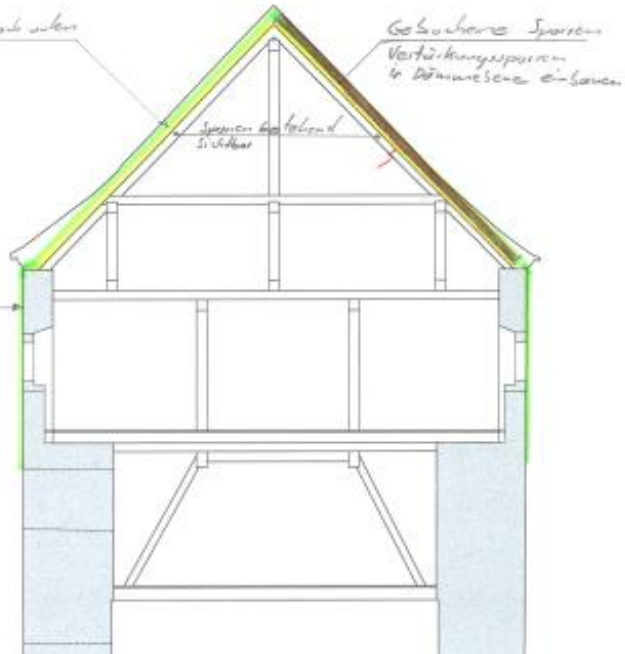
Tonziegel Misch-Mauer
 Ziegelschichtung 30/50 mm
 Kantenlatte 60/20 mm
 Unterschlattens
 Wollfaserplatte 60/20 mm
 Kantenlatte 60/20 mm
 Holzschalung 200 mm
 Schutzschicht 50/20 mm
 Dachschalung 22 mm

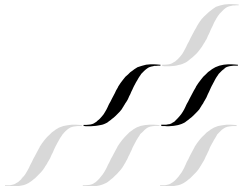
Aussenputz neu.

Abgänger
 Anwinkel 20 mm
 Dachputz 10 mm

5. Boden = +25.99 m

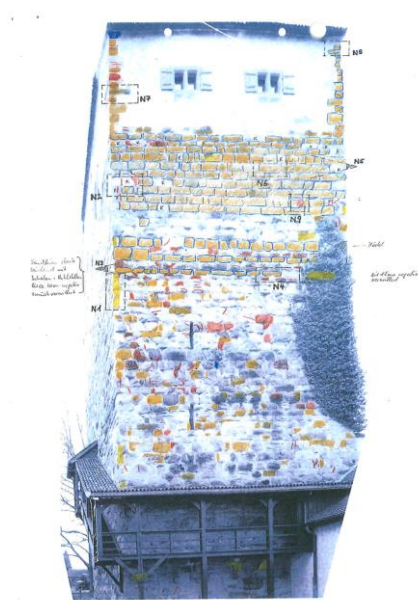
4. Boden = +20.02 m



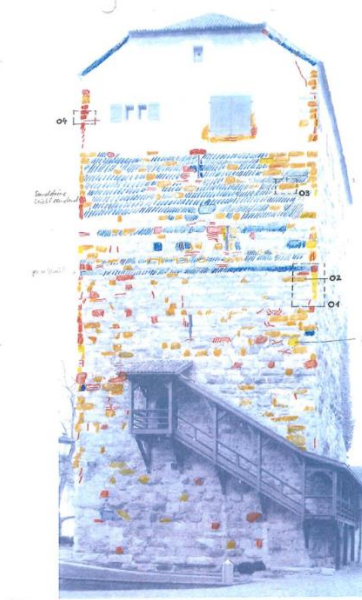


Schadenspläne

Auszug aus dem Bericht vom 09.10.2011



Nordfassade



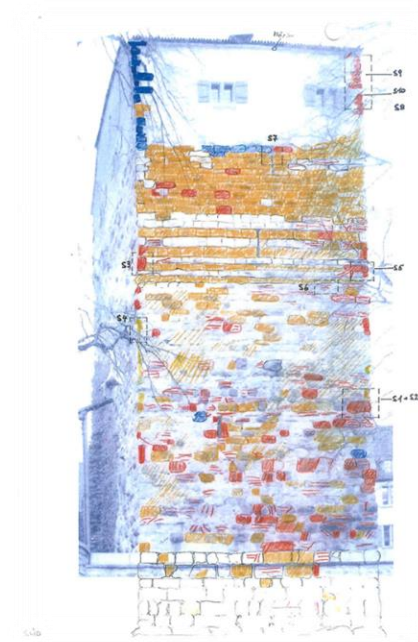
Ostf

Ostfassade

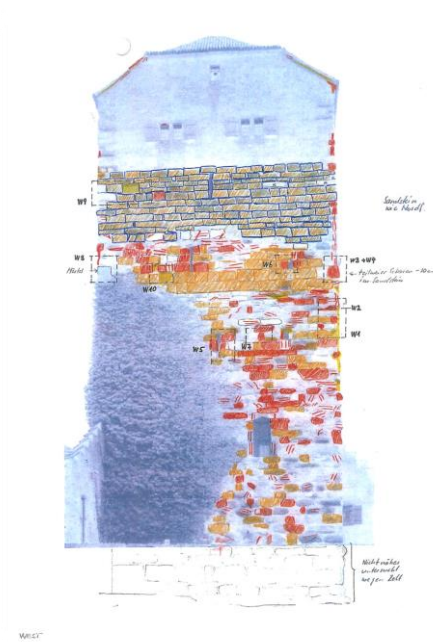
Legende zur Kartierung
Schloss Arbon, Turm Aussenfassade

-  Stein negativ ausgebrochen
-  Schalenbildung bis zirka 5 cm, Teile können runterfallen
-  Schalenbildung grosser als 5 cm, Teile können runterfallen
-  Risse
-  Sandende Oberfläche, Sandstein
-  Sandende Oberfläche mit Schalenbildung, Sandstein

N1 ... Nummerierung der Bilder, N = Nordfassade etc.



Südfassade



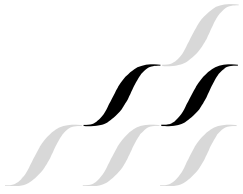
Westf

Westfassade

Legende zur Kartierung
Schloss Arbon, Turm Aussenfassade

-  Stein negativ ausgebrochen
-  Schalenbildung bis zirka 5 cm, Teile können runterfallen
-  Schalenbildung grosser als 5 cm, Teile können runterfallen
-  Risse
-  Sandende Oberfläche, Sandstein
-  Sandende Oberfläche mit Schalenbildung, Sandstein

N1 ... Nummerierung der Bilder, N = Nordfassade etc.



Antrag

**Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, einem Kredit in Höhe von CHF 2'140'000 für die Sanierung des Turms des Schlosses Arbon zuzustimmen und das Geschäft mit Empfehlung zur Annahme für die Volksabstimmung freizugeben.

René Walther
Stadtpräsident

Alexandra Wyprächtiger
Stadtschreiberin

Arbon, 23. Oktober 2023

Beilage

- Beilage A, Kostenschätzung Variante A (Minimale Variante)
- Beilage B, Kostenschätzung Variante B (Maximale Variante)
- Beilage C, Kostenschätzung Energetische Sanierung (Dämmung Dach)