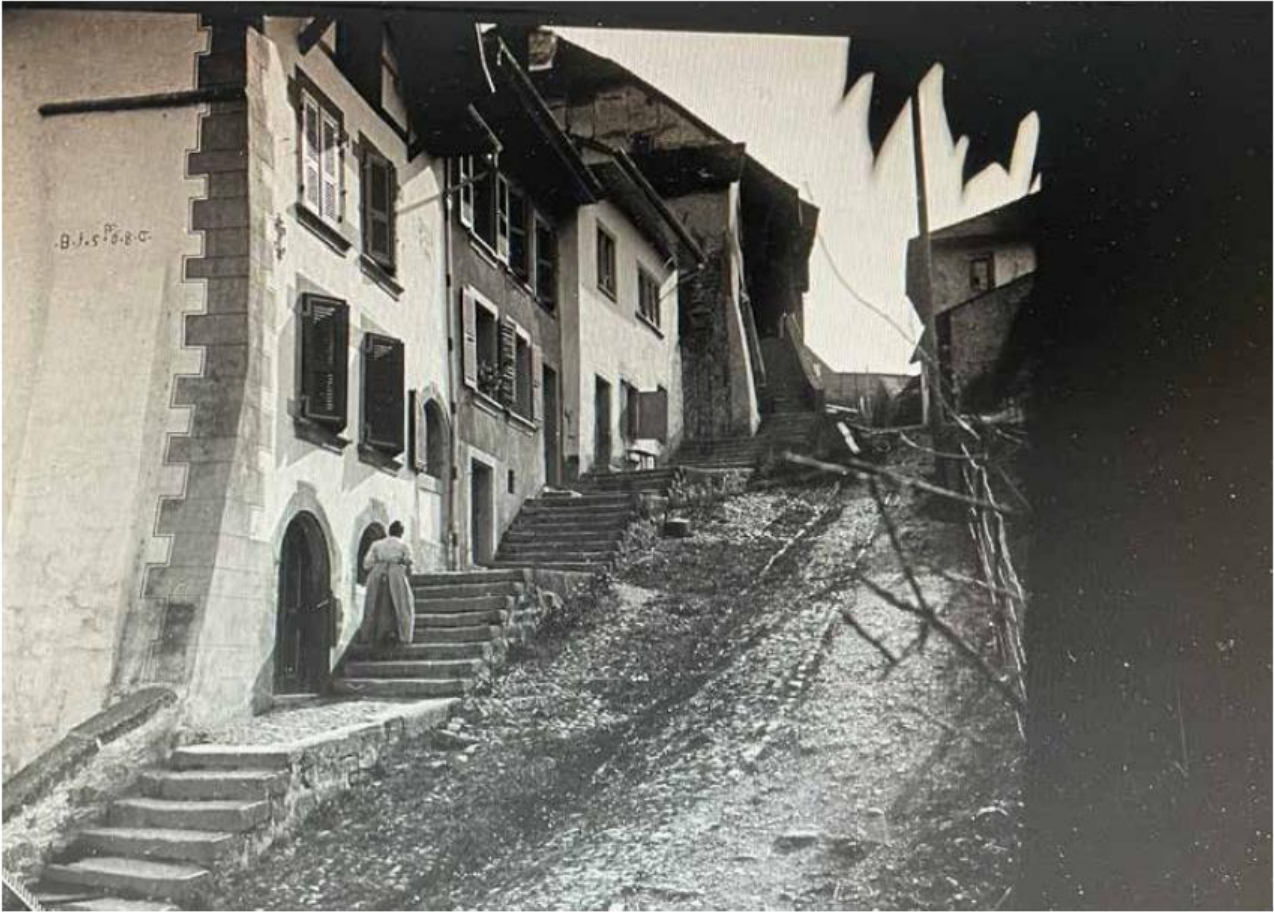


Sanierung Altstadttreppe; Genehmigung Verpflichtungskredit



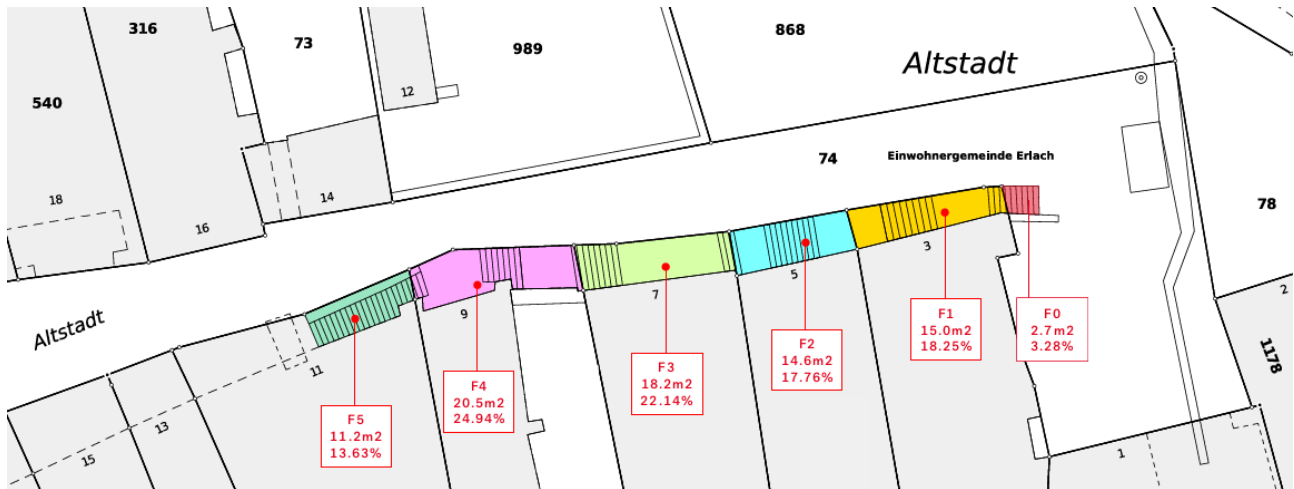
1906 - Fotografie von Jules Jacot-Guillarmod
Natursteinblocktritte für Treppenstufen
Abschlussstein bei Podest
Podestflächen mit Pflasterung
Strassenpflasterung, sehr uneben, Ausbildung eines Mittelbeets

Ausgangslage

Die Kaskadentreppe entlang der steilen Gasse in der Altstadt ist ein einzigartiger Erschliessungskörper, welcher den Gassenraum und die südliche Häuserzeile prägt. Über Jahrhunderte wurde die Gestalt beibehalten und ist in seiner formalen Ausprägung unverändert. Die Treppe dürfte gemäss Erkenntnissen rund 750 Jahre alt sein. Ungefähr um das Jahr 1950 wurden die ursprünglichen Natursteintritte mit einem Betonüberzug und Eisenkanten versehen. Die Treppe weist zahlreiche Schäden in der Bausubstanz auf. Der Betonüberzug ist wasserabweisend und lässt kaum Feuchtigkeit durch. Dies wiederum führt zu Schäden an den darunterliegenden Natursteinen sowie vor allem auch an den Hausfassaden. Zahlreiche Abplatzungen, Risse, Feuchtigkeitsprobleme sowie Verfärbungen beeinträchtigen das Bauwerk und müssen behoben werden. Die Eisenkanten weisen Schäden auf und sind zum Teil auch gefährliche Stolperfallen geworden. Bei allfälligen Unfällen könnte die Gemeinde in Haftung genommen werden.

Die Planung zur Sanierung der Altstadttreppe wurde im Jahr 2015 aufgenommen, als die Gemeinde alle Eigentümer:innen zu einer Orientierung betreffend Realisierung einer neuen Beleuchtung einlud. Seither sind zahlreiche Besprechungen und Abklärungen erfolgt. Aufgrund von unterschiedlichen Meinungen zu Sanierungsart und Kostenbeteiligung kam es zu Verzögerungen. Der Gemeinderat hat das Geschäft nochmals neu aufgerollt. Die Altstadtbeleuchtung wurde inzwischen unabhängig von der Treppensanierung ersetzt.

Die Altstadtterrasse befindet sich im Eigentum der jeweils direkt angrenzenden Liegenschaftsbesitzer:innen (s. Plan unten). Die Gemeinde Erlach verfügt über ein öffentliches Durchgangsrecht und ist gemäss Dienstbarkeit für den Unterhalt der gesamten Treppe verantwortlich.



Die Altstadt von Erlach ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Erhaltensziel A (höchste Einstufung) eingetragen.

Beschrieb ISOS

Mit ihren beidseitigen Häuserreihen und dem gepflästerten Gassenbelag bietet die Oberstadt «eines der einprägsamsten spätgotischen Kleinstadtbilder der westlichen Schweiz» (A. Moser). Die Parzellierung befolgte ein strenges Hofstättenmass, und dies trotz der extremen topographischen Verhältnisse. Die nicht unterkellerten, direkt auf den Fels gebauten Häuser staffeln sich, in der Höhe je leicht versetzt und von traufständigen Dächern gedeckt, den Hang hinauf. Sie sind zwei- oder zweieinhalbgeschossig, meist verputzt, und besitzen im Obergeschoss spät- oder nachgotische Reihenfenster. Die südliche Häuserzeile wird im untern Teil von einem durchgehenden Treppenlauf, im obern von einem Laubengang, der sich gegen die Gasse in prächtigen Rundbögen öffnet, erschlossen. Im untern Teil ist die Grenze zwischen dem alten Burgstädtchen und der ersten Erweiterung anhand der schmalen Baulücke, der um die Laubenbreite zurückversetzten Baulinie und der sanften Gassenkrümmung noch spürbar (1.0.4). Dank seiner frühen Marginalisierung, seiner Verkehrsfreiheit und dem Fehlen kommerzieller Einrichtungen hat dieser älteste Stadtteil ein für gesamtschweizerische Verhältnisse ursprüngliches, fast museales Erscheinungsbild.

Durch die hohe Schutzstufe muss bei einer Gesamtanierung ein Projekt vorliegen, welches von der Kantonalen Denkmalpflege akzeptiert wird. Demzufolge hat der Gemeinderat Erlach Marcel Hegg vom Atelier Marcel Hegg und Mitglied beim Berner Heimatschutz mit der Erarbeitung eines Studiendossiers beauftragt. Unter anderem wurden eine Bestandesanalyse sowie ein Variantenvergleich erarbeitet. Die wichtigsten Erkenntnisse werden in den nachstehenden Zeilen kurz zusammengefasst.

Bestandesanalyse

Die bestehende Treppe wurde mit einem Zementmörtel überzogen. Die Natursteintreppe ist wohl grösstenteils darunter noch vorhanden. Diverse Abplatzungen des Zements zeigen die Problematik der Anlage auf. Zement ist ein dichtes Material. Aufsteigende Feuchtigkeit kann nicht ausdiffundieren. Der Zement ist wie ein dichter Teppich über der Natursteintreppe und die Feuchtigkeit muss sich zum Austrocknen andere Wege suchen. Dies erfolgt über die Seitenwände. Zum Einen über die Gebäudefassaden, zum Anderen über die Treppenmauer zur Gasse hin. Die Natursteine und der Zement reagieren unterschiedlich auf Temperaturveränderungen. Temperatur und Feuchtigkeit führen zu den Rissen und Abplatzungen. Die Winkelstahlprofile sind eingemörtelt. Unterschiedliches Verhalten bei Temperaturen führt zu Rissbildungen und Abplatzungen. Die

Korrosion erzeugt unschöne Fleckenbilder und Flickarbeiten werden stets nur Symptombekämpfung sein. Die Treppenanlage ist in ihrer grundsätzlichen Funktion gestört. Das Atmen der Treppe wird durch den Zement unterbunden und führt zu einem Druck auf die Bauteile.



Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich durch Oberflächenwasser auf Treppe sowie aufsteigende Feuchtigkeit

Stahlrinne in Treppe läuft über Mauer

Feuchtigkeitsschäden an Gebäudefassade durch offene Wasserführung. Durchfeuchtung Mauerwerk.

Sanierungsstrategien & Variantenvergleich

Für die Sanierung der Treppe wurden zwei Varianten sowohl bezüglich Funktionalität wie auch in Bezug auf die Kosten der Sanierung überprüft.

- Sanierung Zementüberzug (wie bisher)
- Sanierung mit Treppenstufen aus Natursteinblöcken (ursprünglicher Zustand)

Das Resultat dieser Überprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Eine Reparatur der Treppe durch Einbau von Zement ist eine Symptombekämpfung, welche mittel- bis langfristig wiederum zu den gleichen Schadensbildern führen wird. Ein Flicker der Treppe wird

daher nicht empfohlen. Ein Neuaufbau der Kaskadentreppe unter Verwendung der historisch korrekten Materialien und Bautechnik ist eine Investition in die Zukunft mit Referenz auf die Vergangenheit. Die vorhandenen Steine können wo möglich wiederverwendet werden. Es muss nur so weit zurückgebaut werden, bis wieder ein solides Grundmauerwerk verwendet werden kann. Durch die neue „atmungsaktive“ Kaskadentreppe wird auch der Druck von den Sockelbereichen der Gebäudefassaden genommen.

Aus bautechnischer, bauphysikalischer und historischer Sicht ist nur der Neuaufbau der Kaskadentreppe sinnvoll.

Kostenschätzung & Finanzierung

Die Kosten für eine denkmalpflegerische Sanierung sind höher als der Einbau eines neuen Zementüberzugs. Allerdings können bei einer denkmalpflegerischen Sanierung hohe Beiträge durch den Lotteriefonds sowie auch durch Stiftungen generiert werden, was bei einer Betonsanierung nicht möglich wäre.

Eine Richtofferte ergab voraussichtliche Kosten von CHF 350'000.00.

Arbeiten	Kostenschätzung
Arbeitsvorbereitung	CHF 6'000.00
Baustelleninstallation	CHF 17'000.00
Abbruch der bestehenden Treppe	CHF 60'000.00
Zementflicke der Treppenwange entfernen	CHF 9'000.00
Vorstopfen Treppenwange	CHF 8'000.00
Auflager für Stufen	CHF 10'000.00
Liefern, versetzen und verfugen der neuen Blockstufen	CHF 145'000.00
Senkrechte Verputzflächen fluatieren	CHF 3'000.00
Pietra Rasa Verputz Treppenwange	CHF 15'000.00
Pflasterung der Podeste	CHF 30'000.00
Planungs- und Bauleitungskosten	CHF 12'000.00
Reserve für Unvorhergesehenes	CHF 35'000.00
Gesamttotal	CHF 350'000.00

Eine einfache Betonsanierung würde rund CHF 120'000.00 kosten. Dieser Betrag müsste vollumfänglich durch die Gemeinde Erlach finanziert werden, weil die Gemeinde über das öffentliche Durchgangsrecht verfügt und demnach für den Unterhalt der Treppe zuständig ist. Es können keine Subventionsbeiträge geltend gemacht werden und auch die Grundeigentümer:innen müssten sich daran nicht beteiligen, da die Gemeinde unterhaltspflichtig ist.

Bei einer denkmalpflegerischen Sanierung sind hingegen namhafte Beiträge der kantonalen Denkmalpflege, von Stiftungen und von den Eigentümer:innen der betroffenen Liegenschaften zu erwarten.

Durch die vorgeschlagene Sanierung mit Natursteintreppen wird das Bauwerk aufgewertet und nachhaltig saniert werden. Demzufolge hat der Gemeinderat bei den betroffenen Grundeigentümer:innen um eine pauschale Beteiligung für die Aufwertung angefragt, welche von allen Beteiligten akzeptiert wurde. Die Kantonale Denkmalpflege hat zugesichert, sich mit mindestens 20% an den Sanierungskosten zu beteiligen. Zudem dürfte ein Fundraising bei anerkannten Stiftungen erfahrungsgemäss ebenfalls den erwünschten Beitrag einbringen.

Alle Eigentümer:innen der betroffenen Liegenschaften haben schriftlich zugesagt, im Fall einer denkmalpflegerischen Sanierung einen pauschalen Beitrag von insgesamt CHF 75'000.00 an die Sanierung zu leisten. Dieser Betrag wird gemäss einem Verteilschlüssel anteilmässig auf die Eigentümer:innen der einzelnen Treppenabschnitte aufgeteilt. Das denkmalpflegerische Projekt wird von allen Eigentümer:innen einstimmig unterstützt.

Somit ergibt sich folgendes Budget zur Finanzierung der Sanierung:

Beitrag Denkmalpflege (Lotteriefonds)	CHF	70'000.00
Fundraising (Stiftungen etc.)	CHF	70'000.00
Kostenbeteiligung Gemeinde Erlach	CHF	135'000.00
<u>Kostenbeteiligung Eigentümer:innen pauschal</u>	<u>CHF</u>	<u>75'000.00</u>
Gesamttotal	CHF	350'000.00

Die Risiken von tiefer ausfallenden Beiträgen und unerwarteten Baukosten werden durch die Gemeinde getragen.

Der Beitrag der Gemeinde liegt bei einer denkmalpflegerischen Sanierung insgesamt bei ca. CHF 135'000.00 und ist damit nur ca. CHF 15'000.00 höher als für eine Betonsanierung. Die Vorteile der denkmalpflegerischen Sanierung überwiegen dagegen sowohl kurz- wie auch langfristig deutlich, da diese Sanierung wesentlich nachhaltiger ist und einen zusätzlichen Gewinn für das Ortsbild bedeutet.

Da die Beiträge weder wirtschaftlich noch rechtlich verbindlich gesichert sind, wird der Gemeindeversammlung die Genehmigung des Bruttokredits unterbreitet. Gemäss Anhang 2 der Direktionsverordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHDV) haben die Strassen und Verkehrswege eine Nutzungsdauer von 40 Jahren. Der Abschreibungssatz beträgt somit 2.5% linear. In Frankenbeträgen wird die Rechnung demnach während 40 Jahren mit ungefähr CHF 3'500.00 belastet.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung für die Sanierung der Altstadtterrasse einen Verpflichtungskredit von CHF 350'000.00 zu genehmigen.