

Beleuchtender Bericht zum Ausführungskredit von 2'490'000 Franken für die Instandstellung der Kirche St. Arbogast in Oberwinterthur

Ausgangslage

Die nach Osten ausgerichtete Kirche St. Arbogast mit Kernsubstanz aus dem 9.– 11. Jh. ist die einzige spätromanische Basilika in der Region, welche im 15./16. Jh. lediglich erweitert aber nicht ersetzt wurde. Dies macht die Kirche zu einer der wichtigsten Sakralbauten im Kanton Zürich.

Der Innenraum des Hauptschiffes der Kirche wird geprägt, durch die im frühen 14. Jh. entstandenen frühgotischen Fresken. 1976–1981 wurde die Kirche bauhistorisch untersucht und restauriert. Es wurden eine Bodenheizung, neue Tonplatten und neue Holzbalkendecken eingebaut. Die Fresken wurden weiter freigelegt und restauriert. Der Dachstuhl wurde saniert.

Die Kirche St. Arbogast ist ein Kulturgut von nationaler Bedeutung und im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung dokumentiert. Für Körperschaften des öffentlichen Rechts gilt § 204 PBG: Sie haben in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Projektierung und Ausführung erfolgen im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege.

Die Bausubstanz der Kirche St. Arbogast ist intakt. Allerdings weist das Dach des Turms sowie des Mittelschiffs undichte Stellen auf. Das Dach wird im Rahmen von Unterhaltsarbeiten saniert. Der Innenraum der Kirche muss instandgesetzt und aufgefrischt werden. Verschiedene Bauteile und Einbauten sind teilweise abgenutzt. Technische Installationen (Elektroinstallationen, Heizung, etc.) sind veraltet und entsprechen nicht mehr den geltenden Normen und gesetzlichen Vorgaben.

Gebunde Kosten von 2'100'000 Franken

Es gibt zahlreich bauliche Mängel, die zeitnah behoben werden müssen, damit Folgeschäden vermieden werden können. Im Innenraum der Kirche sind die Oberflächen stark abgenutzt und benötigen dringend eine Auffrischung. Zudem besteht bei der Haustechnik Handlungsbedarf, da die Installationen teilweise nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben entsprechen (Elektroinstallationen) oder mangelhafte Bauteile aufweisen (Heizungsinstallationen), welche die Funktionstüchtigkeit beeinträchtigen.

Mit der vorgesehenen Instandsetzung werden die baulichen Mängel für einen weiteren Renovationszyklus behoben. Damit wird nicht nur die Bausubstanz langfristig gesichert, sondern es wird auch die Gebrauchstauglichkeit der Kirche gewährleistet.

Turm

Am Natursteinmauerwerk wurden diverse Schäden festgestellt. Es gibt Ablagerungen, Risse und defekte Fugen sowie Abplatzungen. Diese Schäden sollen behoben werden, damit die Wasserführung wieder gewährleistet ist. Das Spitzhelmdach des Turms weist undichte Stellen auf. Aus diesem Grund müssen Teile der darunter liegenden Holzkonstruktion saniert werden. Die Kupferabdeckung muss komplett ersetzt werden. Das Ziffernblatt der Uhr wird neu gefasst sowie die Zeiger revidiert und neu vergoldet. Die als Drachenköpfe ausgebildeten Speier, werden, soweit erforderlich, überarbeitet.

Haupt- und Seitenschiffe

Die Wände mit den Fresken werden gereinigt und, wo nötig, Risse gekittet und kleine Retuschenarbeiten ausgeführt. An einigen Stellen im Sockelbereich sind Salzausblühungen vorhanden, die neutralisiert werden.

Beleuchtung

Die Beleuchtung in der Kirche wird erneuert. Die bestehenden Lampen im Haupt- und in den beiden Seitenschiffen werden übernommen. Wie bereits heute, werden die Sitzbänke und die Stuhlreihen mit nach unten gerichteten Lichtquellen ausgeleuchtet. Die Wandfresken werden neu von den Hängelampen aus, mit nach oben gerichteten Lichtquellen ausgeleuchtet werden. Der Taufstein, die Treppenstufen zum Chor, die Kanzel und der Altartisch werden heute nur unzureichend beleuchtet. Es werden acht neue Strahler eingesetzt, die an diesen Stellen Lichtakzente setzen.

Möblierung

Die bestehende Möblierung bleibt erhalten. Die Sitzbänke werden lediglich neu lackiert.

Glockenstuhl

Die Auflager des Glockenstuhls sind teilweise stark korrodiert und müssen verstärkt werden. Ebenso muss im unteren Bereich des Glockenstuhls ein Stahlprofil ersetzt werden, bei dem der Querschnitt durch Rostbildung beeinträchtigt wurde. Um diese Arbeiten ausführen zu können, müssen die Lasten des Glockenstuhls provisorisch abgefangen werden. Die Schallöffnungen werden ausgebessert und neu gestrichen.

Gebäudetechnik

Die Haustechnik weist einen grossen Sanierungsbedarf auf. Die elektrischen Installationen sind veraltet und werden ersetzt. 50% der Multimedia-Anlage und 75% der Gebäudeautomation sind als nicht gebunden Kosten ausgewiesen, da sie für den Betrieb einen Mehrwert darstellen. Die bestehende Bodenheizung weist einen zu hohen Sauerstoffgehalt auf. Darum wird der Kreislauf der Bodenheizung von der Fernwärmeleitung abgekoppelt. Die Verteilkästen der Fussbodenheizung werden ersetzt und es werden Raumthermostate eingebaut. In der Sakristei werden die Verteilleitungen der Fussbodenheizung angepasst. Die Elektroheizungen bei den Fenstern im Mittelschiff, im Chor sowie an den Bänken werden ersetzt, da sie am Ende ihrer Lebensdauer angekommen sind. Eine dafür erforderliche Ausnahmegewilligung der Stadt Winterthur liegt vor.

Brandschutz

Die Haupteingangstür soll gemäss Vorgabe der Feuerpolizei umgebandet werden, so dass sie sich in Fluchtrichtung nach Aussen öffnet. Dies stellt auch einen betrieblichen Mehrwert dar, da damit bei grösseren Anlässen auf eine Sitzwache verzichtet werden kann. 40% der neuen Haupttür sind als nicht gebundene Baukosten ausgewiesen. Die Fluchtwegbeleuchtung sowie Blitzleuchten im 5. und 6.OG (Glockenstuhl) müssen nachgerüstet werden. Die Tür zwischen dem Turm und dem Dachraum des Chors wird nach Absprache mit der Feuerpolizei durch eine Tür mit Brandwiderstand EI30 ersetzt werden. Die Sicherungshaken auf den mit Ziegel belegten Dächern müssen an die Blitzschutzanlage angeschlossen werden.

Sakristei

In der Sakristei wird mit neuen Einbauschränken zusätzlicher Stauraum geschaffen. Der Putzraum wird im Erdgeschoss der Sakristei so verlegt, dass neu eine Putznische neben dem Arbeitsplatz der Pfarrpersonen entsteht. Da die bestehenden Wandschränke durch neue ersetzt werden, aber mit den neuen Schränken bessere Nutzungsmöglichkeiten entstehen, sind nur 40% als gebundene Kosten ausgewiesen.

Fassade

Die Fenster an der ganzen Kirche werden gerichtet und falls erforderlich wird der Kitt erneuert. Alle Fenster und Türen werden neu gestrichen.

Allgemeinkosten

Ohne Vorarbeiten, Honorare und Nebenkosten ist das Verhältnis zwischen nicht gebundenen Baukosten und gebundenen Baukosten 15% zu 85%. Arbeiten, die nicht genau zugeteilt werden können (z. B. Honorare und Nebenkosten) sind mit einem Anteil von 85% bei den gebundenen Baukosten eingerechnet.

Investitionskosten**1 Vorbereitungsarbeiten**

10	Bestandesaufnahmen	CHF	26'000
11	Abbrüche, Räumungen	CHF	6'000
12	Sicherungen, Provisorien	CHF	12'000
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen	CHF	12'500
15	Anpassungen an Erschliessungsleitungen	CHF	2'000

2 Gebäude

21	Rohbau 1	CHF	311'000
22	Rohbau 2	CHF	221'000
23	Elektroinstallationen	CHF	462'000
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	CHF	26'000
25	Sanitärinstallationen	CHF	6'000
27	Ausbau 1	CHF	34'000
28	Ausbau 2	CHF	189'500
29	Honorare	CHF	452'000

3 Betriebseinrichtungen

36	Technische Anlagen	CHF	170'000
----	--------------------	-----	---------

4 Umgebung

42	Gartenanlagen	CHF	10'000
----	---------------	-----	--------

5 Baunebenkosten

50	Wettbewerbskosten	CHF	72'000
51	Bewilligungen, Gebühren	CHF	15'500
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	CHF	22'000
53	Versicherungen	CHF	5'000
56	Übrige Baunebenkosten	CHF	1'500

8 Reserven

80	Reserven	CHF	44'000
----	----------	-----	--------

Total Anlagekosten BKP 1 – 9 (inkl. MWSt.) CHF 2'100'000

Nicht gebundene Kosten von 390'000 Franken

Im Rahmen der Instandsetzungsarbeiten werden verschiedene betriebliche Verbesserungen umgesetzt, die einen Mehrwert darstellen und nicht gebundene Ausgaben sind. Mit den aufgeführten Optimierungen soll sichergestellt werden, dass die Kirche St. Arbogast in den nächsten Jahren weiterhin für kirchliche und nicht kirchliche Zwecke (Konzerte, Ausstellungen, etc.) genutzt werden kann.

Energetische Massnahmen

Wenn möglich und wo sinnvoll wird die Wärmedämmung verbessert. Es hat sich gezeigt, dass die relative Luftfeuchtigkeit im Chor oft über 60% liegt. Mit einer Dämmung der Decke über dem Chor, kann die Raumtemperatur angehoben und die relative Luftfeuchtigkeit gesenkt werden.

Multimediaanlage

Es wird eine neue Multimediaanlage eingebaut. Die Steuerung für Heizung, Beleuchtung, Lüftung, Glocken sowie Multimedia wird nach der Sanierung über ein Bedienungspanel resp. Tablet möglich sein, was die Bedienung stark vereinfacht. Bei der Akustikanlage handelt es sich um einen 1:1 Ersatz. Neu sind eine fest montierte Leinwand und ein Beamer vorgesehen. 50% der Multimedia-Anlage und 75% der Gebäudeautomation sind als nicht gebundenen Kosten ausgewiesen.

Abluftanlage

Neu soll der Feuchtehaushalt in der Kirche über eine Abluftanlage geregelt werden. Damit kann das Raumklima in der Kirche besser überwacht und gesteuert werden.

Sakristei

Die Sakristei wird neu organisiert. Dabei wird der knappe Stauraum optimiert. Da die bestehenden Wandschränke durch neue ersetzt werden, aber mit den neuen Schränken durch die bessere Nutzungsmöglichkeit ein Mehrwert generiert wird, sind 60% der Kosten nicht gebunden.

Möblierung

Die Möblierung wird punktuell ergänzt, um den Anforderungen der Benutzer besser gerecht zu werden.

Allgemeinkosten

Ohne Vorarbeiten, Honorare und Nebenkosten ist das Verhältnis zwischen nicht gebundenen Baukosten und gebundenen Baukosten 15% zu 85%. Arbeiten, die nicht genau zugeteilt werden können (z. B. Honorare und Nebenkosten) sind mit einem Anteil von 15% bei den nicht gebundenen Baukosten eingerechnet.

Investitionskosten

1	Vorbereitungsarbeiten		
10	Bestandesaufnahmen	CHF	4'000
11	Abbrüche, Räumungen	CHF	2'000
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen	CHF	2'500
15	Anpassungen an Erschliessungsleitungen	CHF	500
2	Gebäude		
21	Rohbau 1	CHF	10'000
22	Rohbau 2	CHF	23'000
23	Elektroinstallationen	CHF	160'000
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	CHF	21'000
27	Ausbau 1	CHF	16'000
28	Ausbau 2	CHF	2'000
29	Honorare	CHF	80'000
3	Betriebseinrichtungen		
38	Ausbau 2	CHF	30'000
5	Nebenkosten		
50	Wettbewerbskosten	CHF	13'000
51	Bewilligungen, Gebühren	CHF	3'000
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	CHF	4'000
53	Versicherungen	CHF	1'000
56	Übrige Baunebenkosten	CHF	500
8	Reserven		
80	Reserven	CHF	17'500
	Total Anlagekosten BKP 1 – 9 (inkl. MWSt.)	CHF	390'000

Weiteres Vorgehen

Die Ausgaben über CHF 2'100'000 hat die Kirchenpflege aufgrund der bestehenden Dringlichkeit mit Beschluss vom 15.04.2026 für gebunden erklärt, d. h. sie unterliegen **nicht** dem Beschluss durch die Kirchgemeindeversammlung. In Anbetracht der Bausumme hält es die Kirchenpflege jedoch für sinnvoll und nötig, das gesamte Projekt dennoch an der Versammlung vorzustellen.

Die Ausgaben über CHF 390'000 müssen durch die Kirchgemeindeversammlung, den Verbandsvorstand und die Stadtsynode bewilligt werden.