

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Sanierung Theater Winterthur, eingereicht von Gemeinderätin Ch. Benz-Meier (SP)

Am 23. März 2015 reichte Gemeinderätin Christa Benz (SP), namens der SP-Fraktion, mit 33 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

«Im Zusammenhang mit der Zukunft des Theaters Winterthur wird immer wieder ein Investitionsbedarf von 30 bis 40 Mio Fr. genannt. Gemäss diverser Aussagen bezieht sich dieser Betrag auf eine Einschätzung, die von einer Gesamtsanierung des Theaters ausgeht. Es stellt sich darum die Frage, welchen Spielraum es bei der Sanierung des Theaters gibt, bzw. welche baulichen Massnahmen zwingend notwendig sind, um den Betrieb für die nächsten 10 bis 20 Jahre zu sichern.

In diesem Zusammenhang ergeben sich folgende Fragen:

1. *Wie ist der ursprünglich errechnete Betrag von 30 bis 40 Mio Fr. zustande gekommen? Von welchen baulichen Massnahmen ging man bei dieser Berechnung aus?*
2. *Welche Massnahmen müssten in den Bereichen*
 - Gebäudetechnik
 - Bühnentechnik
 - Anpassungen ans Behindertengesetz
 - Sicherheit (z. B. feuerpolizeiliche Vorgaben)
 - weiteres*im Minimum gemacht werden, um den Betrieb des Theaters für die nächsten 10-20 Jahre zu sichern? Mit welchen Kosten müsste diesbezüglich gerechnet werden?*
3. *Welche Kosten kämen im Falle eines Abbruchs des Theaters auf die Stadt zu?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

a) Ausgangslage

Ausgangspunkt für die Berechnungen der Instandhaltungskosten des Theaters war eine umfassende Gebäudeanalyse im August 2011. In Zusammenarbeit mit externen Fachleuten wurden verschiedene Varianten an Eingriffstiefen erwogen und geprüft. Im Hinblick auf die Bestandserhaltung wurde eine Grobkostenschätzung für Massnahmen am Gebäude, für die Sanierung der Haustechnik sowie für die Erneuerung und Ergänzung der Bühnentechnik erstellt.

Insgesamt hat sich bei diesen Abklärungen gezeigt, dass das Gebäude und die technischen Einrichtungen grundsätzlich in einem gut erhaltenen, betriebsfähigen Zustand sind, dass es nach 32 bzw. aktuell nach 36 Betriebsjahren aber nötig wird, einige der technischen Anlagen zu ersetzen, da das Risiko eines Ausfalles mit längerem Betriebsunterbruch mit allen seinen Konsequenzen (bspw. Schadenersatzzahlungen) als zu gross eingeschätzt wurde. Ausser-

dem wurde es als sinnvoll und wünschenswert erachtet, verschiedene Massnahmen zugunsten einer verbesserten Nutzerfreundlichkeit – sowohl für das Publikum wie auch für den Theaterbetrieb - zu realisieren (u.a. Verbesserung der Behindertenzugänglichkeit, Verbesserungen der technischen Infrastrukturen wie z.B. der Bühnentechnik). Nicht alle der erhobenen Massnahmen sind jedoch gleichermassen zwingend oder dringlich.

b) «Motion Zehnder»

Im September 2014 wurde im Rahmen der Antwort zur Motion von Martin Zehnder (glp) «Auslagerung des Theaters Winterthur in eine gemeinnützige Trägerschaft» auf der Grundlage der erwähnten Kostenerhebungen eine Kostenplausibilisierung durchgerechnet inklusive diverser Planungs-, Vorbereitungs-, Umsetzungs- und Honorarkosten.

In dieser Betrachtung wurde weiterhin vorgesehen, ältere Gebäudeteile, wesentliche Teile der Gebäudetechnikanlagen und der Betriebseinrichtungen durch neue zu ersetzen, um das Ausfallrisiko ganz auszuschliessen. Dafür wurden insgesamt 35 bis 43 Mio. Franken veranschlagt, inkl. Risikopauschale für allfällige Auflagen für Bewilligungen, erweiterte Vorgaben bei grösseren Umbauten etc.

Eine Gesamtanierung in einem Zug wurde im Hinblick auf verschiedene negative Auswirkungen auf den Theaterbetrieb nicht weiter in Betracht gezogen. Die Realisierung der Massnahmen sollte idealerweise in Etappen jeweils während der Sommerpausen des Theaters umgesetzt werden, damit eine längere Schliessung des Theaterbetriebs und damit verbunden ein einschneidender Verlust an Abonnenten und Stammpublikum vermieden werden kann.

c) Aktueller Stand

In der Zwischenzeit haben sich einige Rahmenbedingungen und kostentreibende Punkte verändert:

Die im Jahr 2011 erhobenen Massnahmen können inzwischen aufgrund laufender Überprüfungen und Erfahrungen besser nach Dringlichkeit priorisiert werden. Insbesondere verschiedene Massnahmen im Sinne eines höheren Komforts bzw. einer Erleichterung des Betriebs sind nicht zwingend. Zudem gilt heute – vor dem Hintergrund knapper Finanzen - generell der Grundsatz, dass alles, was in vernünftigem Rahmen reparaturfähig ist, nicht zwingend durch Neuanschaffungen ersetzt werden muss, sondern nach Möglichkeit repariert werden soll, solange Ersatzteile verfügbar sind und das Ausfallrisiko in vertretbarem Rahmen bleibt.

Dank eines Beitrages aus dem Lotteriefonds des Kantons Zürich, der dem Theater 2014 zugesprochen wurde, konnten im Bereich der Bühnentechnik nahezu alle dringlichen Massnahmen und wichtigen Neuanschaffungen in Auftrag gegeben werden. Damit hat sich der Bedarf in diesem grössten Kostenbereich markant reduziert. Es fallen hier keine zwingenden, grösseren Investitionen mehr an. Wünschbare weitere Investitionen für die Bühnentechnik könnten allenfalls mit Drittmitteln (z.B. Lotteriefonds) finanziert werden.

d) Einordnung: Instandhaltungsquote

Auf den folgenden Seiten (Antwort zur Frage 2) sind bauliche Massnahmen aufgeführt, mit denen das Gebäude in betriebsfähigem Zustand und das Ausfallrisiko in vertretbarem Mass gehalten werden kann.

In den vergangenen Jahren wurden für den notwendigen Unterhalt rund 0,5 Mio. Franken pro Jahr investiert, was einen leichten Unterhaltsrückstau bewirkt hat. Um diesem zu begegnen, wäre in den kommenden fünf Jahren mit rund 0,8 Mio. Franken pro Jahr zu rechnen und in den darauf folgenden fünf Jahren mit 1 Mio. Franken pro Jahr. Das heisst, für die Instandhaltung des Gebäudes über die nächsten zehn Jahre gerechnet, fallen rund 9 Mio.

Franken ($\pm 25\%$) an. Danach dürften die Investitionen wieder sinken, da dann die gealterten Gebäudeelemente ersetzt sind.

Um zu bewerten, ob die Kosten adäquat zur Gebäudegrösse sind, wird die Instandhaltungsquote verwendet. Die Instandhaltungsquote umschreibt die durchschnittlich jährlich in ein Gebäude investierte Summe (explizit zum Zweck der Instandhaltung) im Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert.

Die Instandhaltungsquote des Theaters lag im Durchschnitt in den letzten 21 Jahren bei 1.61%. In den zukünftigen Jahren würde sie auf 2.26% angehoben, um den aufgestauten Unterhalt abzubauen. Somit liegt sie durchschnittlich bei 1.93%, beides bezogen auf den heutigen Gebäudeversicherungswert (ohne Tiefgarage und Zivilschutzanlage). Damit lägen die vergangenen und geplanten Auslagen in einem durchaus üblichen Rahmen. Im Verhältnis zur Grösse und Beanspruchung des Gebäudes sind diese Kosten in einem eher unterdurchschnittlichen Rahmen.

e) Abgrenzung

Folgende Themen wurden ohne zusätzliche Recherchen oder Studien behandelt:

- *Tiefgarage und Zivilschutzanlage*
Die Tiefgarage wird im Ereignisfall zur Zivilschutzanlage mit Kommandozentrale und Pflegezentrum für 3'800 Personen, mehrheitlich aus der Altstadt Winterthur.
Die Anlage ist aktiv und müsste nur bei einem allfälligen Abbruch des Gebäudes ersetzt bzw. verlegt werden. Die Tiefgarage wird durch das Departement Sicherheit und Umwelt bewirtschaftet.
- *Energieverbrauch*
Der Energieverbrauch ist infolge Erneuerungen in den vergangenen Jahren sinkend. Dach und Aussenwände wurden im Jahr 2000 saniert. Gemäss bauphysikalischem Gutachten von 2011 ist das Theater Winterthur zwar ein grosser Wärmebezüger, aufgrund des Bezugs aus mehrheitlich erneuerbarer Energie aus der KVA Winterthur würden sich jedoch keine Massnahmen aufdrängen.

Eine nachträgliche Zusatzdämmung der Fassade und der statischen Metallkonstruktion wäre hinsichtlich des Kosten-/Nutzenverhältnisses weniger effizient als an anderen Gebäuden mit herkömmlicher Bauweise und deshalb unverhältnismässig. Hinzu kommt, dass Eingriffe an der Fassade und der Metallkonstruktion deren architektonischen und gestalterischen Wert und Ausdruck stark verändern würde. Hingegen wird durch die geplante Erneuerung der Haustechnik die Energieeffizienz sukzessiv erhöht.

- *Gebäude- und Bodenkontamination*
Grundsätzlich: Das Gebäude ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführt. Das Grundstück enthält keine Altlasten im rechtlichen Sinn.

Bodenkontamination: Gemäss Untersuchungsbericht vom April/Mai 2007 ist der Oberboden rund um das Gebäude auf einem Meter Breite und einem halben Meter Tiefe mit Blei kontaminiert. Solange jedoch keine Erdverschiebungen gemacht werden, besteht kein Handlungsbedarf.

Gebäudekontamination: Im Weiteren wurde 2011 ein eingeschränktes Schadstoffscreening durchgeführt. An einigen Stellen wurden Schadstoffe gefunden. Diese

sind jedoch fest gebunden, stellen deshalb keine Gefahr dar und rufen keine zwingenden Massnahmen hervor.

- *Erdbebensicherheit*
Das Gebäude ist in der Bauklasse II. Bei bewilligungspflichtigem Umbau würden Massnahmen zur Erhöhung der Erdbebensicherheit fällig. Diese Massnahmen wurden hinsichtlich Kosten nicht erfasst, da kein solcher Umbau vorgesehen ist.
- *Bekannte gesetzliche Auflagen*
Im derzeitigen Zustand des Gebäudes sind alle gesetzlichen Auflagen erfüllt. Ebenso sind absehbar anfallende technische Erneuerungen berücksichtigt. Die vor vier Jahren bemängelten Sicherheitsrisiken für Orchester, Schauspieler und Kinder in den Räumen der Untergeschosse aufgrund einer mangelhaften Beleuchtung - insbesondere bei Stromausfall - konnten in der Zwischenzeit mit dem Einbau einer neuen Notbeleuchtung sowie mit dem Ersatz eines Notstromaggregats behoben werden.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Wie ist der ursprünglich errechnete Betrag von 30 bis 40 Mio. Fr. zustande gekommen? Von welchen baulichen Massnahmen ging man bei dieser Berechnung aus?»

Im Rahmen der oben erwähnten generellen Zustandsanalyse der Theaterliegenschaft im Jahr 2011 wurde in den Bereichen Gebäude, Haustechnik und Bühnentechnik der Bedarf an Ersatz-, Reparatur- und Unterhaltsleistungen abgeklärt, die nötig sind, um die Funktionsfähigkeit des Gebäudes und seiner Infrastruktur zu gewährleisten, die Nutzerfreundlichkeit zu erhöhen und das Haus auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen. Diese Abklärungen bildeten 2014 die Grundlage für die Beantwortung der Motion von Martin Zehnder mit den folgenden Kostenbereichen:

a.) Massnahmen am Gebäude:

Das Theater hat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau und einem externen Architekten den Bedarf für bauliche Massnahmen in Form einer Grobkostenschätzung erhoben. Darin enthalten sind beispielsweise die Kosten für den Ersatz der Waren- und Personenaufzüge, umfassende Reparaturarbeiten an Fassaden, Fenster, Türen, Böden, Nassräume, Küche, Restaurant sowie die Umgebung (Gehwegplatten, Aussenbeleuchtung etc.). Gesamtbetrag der damaligen Grobkostenschätzung: Rund 6 Mio. Franken.

b.) Massnahmen an der Gebäudetechnik:

Eine Engineering- und Consulting-Firma wurde beauftragt, den Sanierungsbedarf für die Gebäudetechnik abzuklären und eine Grobkostenschätzung zu erstellen. In diesem Bericht wurden zusammengefasst folgende Aspekte berücksichtigt:
Gebäudeautomation, Ersatz von Heizungs-, Lüftungs-, Kälte- und Klimaanlage, Sanitäranlagen inkl. Leitungen. Gesamtbetrag der Grobkostenschätzung: Rund 11.3 Mio. Franken.

c.) Massnahmen Bühnentechnik:

Für die entsprechenden Abklärungen des Erneuerungs- und Ergänzungsbedarfs der Bühnentechnik wurde ein Planungsbüro für Theater- und Lichttechnik beigezogen. Hier wurden diverse Erneuerungen erhoben, die sinnvoll wären, um die Bühnentechnik nicht nur auf den neuesten Stand der sicherheitstechnischen Anforderungen, sondern auch auf den aktuellsten Stand der bühnentechnischen Einsatzmöglichkeiten zu bringen. Dazu gehören die Berei-

che Ton- und Videotechnik (Tonregie, Schwerhörigenanlage, Verkabelung, Netzwerk, Beamer etc.), die Beleuchtung (Ersatz alter Schweinwerfer durch LED, Ersatz Stellwerk, Dimmer, Netzwerk, Verkabelung etc.), die Bühnenausstattung (Anschaffung einer mobilen, besser einsetzbaren Podesterie, ein mobiler Tanzboden, Ersatz von Bühnertextilien etc.), die Saal-Ausstattung (Ersatz der ganzen Bestuhlung, Verbesserung der Akustik) sowie die Bühnentechnik im engeren Sinn (Ersatz der Handkonterzüge durch motorisierte Züge mit elektronischer Steuerung, Anpassungen des Schnürbodens, der Unterbühne, der Personenversenkung, ev. Anschaffung einer Drehbühne usw.). Gesamtbetrag der Grobkostenschätzung: Rund 14,5 Mio. Franken.

d.) Unbekanntes:

Im Rahmen der Kostenplausibilisierung wurden 2014 hinsichtlich aller Themen die Risiken geprüft. Verschiedene Risiken wurden dabei nicht im Detail untersucht, sondern pauschal bewertet. Ohne Untersuchung geblieben sind beispielsweise die Gebäudeschadstoffe, die Gebäudestatik, die Erdbebensicherheit, bauphysikalische Mängel etc. Deshalb wurde eine Rückstellung von ca. 1% pauschal angenommen, was rund 3 Mio. Franken entspricht.

In der Summe ergeben die Grobkostenschätzungen der Massnahmen a) bis d) rund 35 Mio. Franken. Die Kostenungenauigkeit liegt bei +/-25%, welche dieser Abklärungstiefe entspricht.

Zur Frage 2:

«Welche Massnahmen müssten in den Bereichen

- Gebäudetechnik
- Bühnentechnik
- Anpassungen ans Behindertengesetz
- Sicherheit (z. B. feuerpolizeiliche Vorgaben)
- weiteres

im Minimum gemacht werden, um den Betrieb des Theaters für die nächsten 10-20 Jahre zu sichern? Mit welchen Kosten müsste diesbezüglich gerechnet werden?»

Aufgrund einer kritischen, detaillierten Überprüfung der Massnahmen im Hinblick auf ihre zwingend notwendige Umsetzung können heute aktuellere Angaben gemacht werden, was in den nächsten Jahren zu erwarten ist. Die Angaben beruhen nach wie vor auf Kostenschätzungen der zuständigen Fachleute mit einer Kostenungenauigkeit von $\pm 25\%$. Aufgrund des ursprünglichen Massnahmenkatalogs konnten die einzelnen Massnahmen genauer definiert und die Prioritäten klarer gesetzt werden.

Für Massnahmen, welche in den nächsten 15 - 20 Jahren notwendig sind, um den Theaterbetrieb im bestehenden Gebäude aufrecht zu erhalten und die Sicherheit zu gewährleisten, wird von einem Bedarf von 12-20 Mio. Franken ausgegangen, wovon 7-11 Mio. Franken in den nächsten zehn Jahren anfallen werden.

a) Massnahmen am Gebäude (Sicherheit & Betrieb):

Fenster und Aussentüren: Fenster, Fugen, Gläser reparieren, wo nötig ersetzen / Dach: Wasserhaut unterhalten, reparieren, Absturzsicherung gemäss Suva für Wartungsarbeiten / Fugen und Dämmungen: Unterhalt / Aussenoberfläche: partielle Betonsanierung, Schutzanstrich Beton, Fensterrahmen wo nötig entrostet / Sonnenschutz: defekte Rollstoren und Fenster Foyer reparieren / Metallbauarbeiten: Antrieb Türe Saal sanieren / Schreinerarbeiten: Innentüren und Türen Saal ausbessern / Schliessanlagen: Schliesssystem ergänzen / Bodenbeläge: Kunststein, Platten- und Parkettböden reparieren / Wandverkleidungen: Wandplatten reparieren / Innere Oberflächenbehandlungen: Ausbessern, Anstrich erneuern wegen Beschädigungen / Baureinigung: Entstaubung nach Bauarbeiten / Aussenbeleuch-

tung: defekte Pollerleuchten ersetzen, defekte Wandleuchten in Brüstungen durch LED ersetzen / Belagsarbeiten aussen: defekte Platten ersetzen, Platten wegen Stolpergefahr neu verlegen.

Verzichtet werden kann auf gesetzlich nicht vorgeschriebene Massnahmen zugunsten einer weitergehenden Behindertenzugänglichkeit sowie generell auf Massnahmen, die den Nutzerkomfort zusätzlich erhöhen würden. Der Verzicht auf grössere Eingriffe im Gebäude reduziert gleichzeitig das Risiko zusätzlicher Auflagen, die bei eigentlichen Umbauten in Kauf genommen und entsprechend finanziert werden müssten.

Mit der Beschränkung auf zwingend notwendige Massnahmen fallen im Bereich Gebäude gegenüber den in der Motionsantwort aufgeführten Kosten schätzungsweise rund 2 Mio. Franken weg.

b) Massnahmen Gebäudetechnik (Sicherheit & Betrieb):

Elektro: Unterverteiler ersetzen, Fehlstromschutz ergänzen / Leuchten und Lampen: Sanierung Arbeits- und Blaulichtinstallation / Notlichtinstallation: anpassen und ergänzen / Gebäudeautomatisation: digitales Bussystem fertigstellen, soweit 2015 noch nicht gemacht / Wärmeverteilung: Fernwärmeanschluss Anpassung vom alten auf das neue System mit Systemtrennung / Lüftungsanlagen: Reparatur der Anlageteile, gelegentlicher Teilersatz nicht reparaturfähiger Lüftungsanlagen / Sanitäranlagen: WC, Duschen, Putzräume Unterhalt und Erneuern / Kucheneinrichtungen: Restaurant Reparatur bzw. Teilersatz Gastroküche / Aufzüge: Arbeitsaufzug Lichtgitter einbauen und Geschwindigkeit drosseln.

Die bestehenden Ausfallrisiken können auch ohne Gesamterneuerung einer Anlage, d.h. bei einer etappenweisen Reparatur mit Teilerneuerungen eliminiert bzw. in vertretbarem Mass reduziert werden. Auch die vorgesehene Verbesserung der Kücheninfrastruktur bzw. der Ersatz der Kucheneinrichtung kann etappenweise und nach Dringlichkeit umgesetzt werden.

Mit der Beschränkung auf zwingend notwendige Massnahmen reduzieren sich die Kosten gegenüber der in der Motionsantwort aufgeführten Aufstellung im Bereich Gebäudetechnik um schätzungsweise gegen 3 Mio. Franken.

c) Massnahmen Bühnentechnik (Sicherheit & Betrieb)

Brandschutz: Wartung Brandabschottungen / Starkstrominstallationen: Anpassung der Kompatibilität der Versatzkästen auf internationalen Standard / Leuchten und Lampen: Ergänzen und Aktualisieren von Dimmer und Elektroinstallationen / Schwachstrominstallationen: Ton-technik: Sicherstellung funktionierende Tonanlage, Aktualisieren und Ergänzen bestehender Anlagen von Netzwerk, Konferenztechnik, Schwerhörigenanlage / Bühnen und Züge: sicherheitstechnische Nachrüstungen gemäss Sachverständigenprüfung.

In diesem Bereich können die grössten Kostenreduktionen realisiert werden, indem auf einige, grundsätzlich sinnvolle, aber nicht zwingend notwendige Anschaffungen verzichtet wird. Verzichtet werden kann auf den vollständigen Ersatz der Handkonterzüge durch motorisierte Züge inkl. elektronischer Steuerung (- 5,2 Mio. Franken), auf die Anschaffung einer mobilen Drehbühne (- 0,45 Mio. Franken), auf die Erneuerung der Bestuhlung (- 0,7 Mio. Franken), auf die Anschaffung eines mobilen Tanzbodens (- 60'000 Franken) u.a. Der Ersatz diverser Beleuchtungs-, Ton- und Videoanlagen konnte dank Lotteriefondsbeitrag bereits anderweitig finanziert werden (- 2,24 Mio. Franken). Mit der Beschränkung auf die zwingend notwendigen Massnahmen können die in der Motionsantwort aufgeführten Kosten für die Bühnentechnik insgesamt um gegen 13-14 Mio. Franken reduziert werden.

d) Anpassungen ans Behindertengleichstellungsgesetz

Das Theater erfüllt die gesetzlichen Anforderungen betreffend Behindertenzugänglichkeit (Ebenerdiger Zugang zum Foyer, vom Foyer in den Zuschauerraum und zum Behinderten-WC), solange keine grösseren Umbauten mit entsprechendem Bewilligungsverfahren realisiert werden.

e) Sicherheit / Brandschutz

Das Theater wird von der Brandschutzbehörde periodisch hinsichtlich der Sicherheit im Brandfall überprüft. Die festgestellten betrieblichen, baulichen und technischen Mängel werden im Rahmen des Unterhalts behoben. Darüber hinaus bestehen im Theater Abweichungen hinsichtlich Brandabschnittbildungen, Tragwerk und Fluchtwegführung, deren Richtigstellung umfangreiche Massnahmen erfordert. Aus Gründen des Bestandesschutzes verfügt die Brandschutzbehörde deren Behebung erst im Rahmen eines bewilligungspflichtigen Umbauvorhabens. Daher gibt es zurzeit keinen zwingenden Investitionsbedarf.

f) Weiteres

Wie oben erwähnt, wurden in den Zusammenstellungen 2011 und 2014 auch Massnahmen erfasst, welche nicht zwingend notwendig sind, jedoch eine Standardverbesserung darstellen beziehungsweise Anpassungen an den heutigen Stand der Technik oder die neuesten betrieblichen Anforderungen bedeuten würden. Aufgrund der aktuellen Finanzlage können solche Massnahmen reduziert und beschränkt werden auf diejenigen, die für die Sicherheit und den Betrieb zwingend notwendig und unumgänglich sind. Damit kann zwar beispielsweise das Ausfallrisiko infolge technischer Defekte nicht im selben Ausmass reduziert werden wie im Falle von Neuanschaffungen ganzer Anlagen, aber das Risiko kann in einem vertretbaren und abschätzbaren Mass gehalten werden. Ebenso kann der Komfort für das Publikum und für den Betrieb nicht wesentlich erhöht und damit auch der Arbeitsaufwand nicht im gewünschten Umfang reduziert werden.

Zur Frage 3:

«Welche Kosten kämen im Falle eines Abbruchs des Theaters auf die Stadt zu?»

a) Abbruch exkl. Tiefgarage und Zivilschutzanlage

Es wurde eine Grobkostenschätzung für einen Abbruch des oberirdischen Gebäudes bis zur Oberkante der Tiefgarage bzw. Zivilschutzanlage sowie für den Abtransport aller herkömmlichen Baustoffe inkl. Bleidach erstellt. Dabei konnten für etliche Faktoren nur grobe Annahmen gemäss dem heutigen Wissensstand getroffen werden. Gemäss Grobkostenschätzung von externen Fachleuten müsste mit Kosten von insgesamt rund 3 Mio. Franken gerechnet werden (inkl. Honorare, Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und Unvorhergesehenem von 10%). Allfällige Entsorgungskosten von kleineren Mengen an Schadstoffen im Gebäude sind in der Kostenschätzung enthalten. Solange keine Erdverschiebungen gemacht werden, besteht bezüglich Erdreichkontamination kein Handlungsbedarf. Hingegen ist mit zusätzlichen Anpassungsarbeiten und entsprechenden Kosten zu rechnen, um den Betrieb der darunterliegenden Zivilschutzanlage und der Tiefgarage sicherzustellen. Diese sind in der Grobkostenschätzung von 3 Mio. Franken für den Abbruch des oberirdischen Gebäudes nicht enthalten. Buchhalterisch ebenfalls zu berücksichtigen ist der noch nicht abgeschriebene Restbuchwert des Gebäudes. Dieser beträgt per 1.1.2015 6,7 Mio. Franken. Werden vor einem Abbruch in den nächsten Jahren noch weitere Investitionen in den Bau getätigt, würde sich der Restbuchwert um die getätigten Investitionen minus die Abschreibungen verändern.

b) Abbruch inkl. Tiefgarage und Zivilschutzanlage

Im Falle eines Abbruchs inklusive Tiefgarage und Zivilschutzanlage müsste analog der oben genannten Berechnung mit rund 4,7 Mio. Franken gerechnet werden. Die Anlage ist aktiv und müsste voraussichtlich vor einem allfälligen Abbruch ersetzt bzw. verlegt werden. Konkrete Abklärungen dazu müssten noch vorgenommen werden.

Gemäss bereits erwähntem Untersuchungsbericht vom April/Mai 2007 ist der Oberboden rund um das Gebäude auf einem Meter Breite und einem halben Meter Tiefe mit Blei kontaminiert. Das Deponieren des Erdreichs ist in der Kostenschätzung von 4,7 Mio. Franken enthalten. Falls das Erdreich über Erwartungen kontaminiert ist, kommen weitere Kosten für die Aufbereitung hinzu.

Spezielle Baugrubensicherungen (z.B. Rühlwände bei zu geringem Gebäudeabstand zur Strasse) sind in der Kostenschätzung nicht enthalten.

c) Inventar der kantonalen Denkmalpflege

Das Gebäude ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege als überkommunales Schutzobjekt aufgeführt. Über eine Entlassung aus dem Inventar müsste der Regierungsrat befinden.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder