



Botschaft

Datum 21. März 2017

Nr. 18

Gewährung eines Kredites von 420'000 Franken für die Innensanierung und Aufwertung des westlichen Teils der grossen Fahrzeughalle der Werkbetriebe

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Ausgangslage

Die grosse Fahrzeughalle auf dem Gelände der Werkbetriebe war ursprünglich eine sogenannte „Maurerlehrhalle“, in welcher angehende Baufachleute ihre Grundausbildung absolvierten. Das Gebäude besteht aus einem grossen Hallen-Bereich (östlicher Teil) und einem sich weitgehend noch im ursprünglichen Zustand befindenden „Kopfbau“ mit Theoriesaal, Büro, Küche, Lagerräumen und sanitären Einrichtungen (westlicher Teil).

Während der Hallen-Bereich bereits saniert und den heutigen Bedürfnissen der Werkbetriebe angepasst worden ist, ist der Kopf-Bereich seit der Übernahme durch die Werkbetriebe praktisch im ursprünglichen Zustand belassen worden. Die Gebäudestruktur ist nie an die veränderten Bedürfnisse angepasst worden und in den vergangenen 28 Jahren wurden keine Sanierungsarbeiten ausgeführt.

Entsprechend der ursprünglichen Nutzung beherbergt der „Kopfbau“ noch Räume, welche unternutzt sind oder nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen, wie z.B. eine nicht mehr notwendige und zugleich veraltete Militärküche.

Den Mietern der ebenfalls im „Kopfbau“ vorhandenen Büroräume (Instacontrol) und den Besuchern von Informationsveranstaltungen und Instruktions-Kursen müssen heute zudem veraltete sanitäre WC-Anlagen zugemutet werden.

Der Theorieraum im Obergeschoss wird bereits jetzt sehr vielseitig genutzt, insbesondere für interne Aus- und Weiterbildungen. Aufgrund seiner Lage und Zugänglichkeit (Parkplätze direkt vor dem Eingang der Halle) ist er für praktische Schulungen, bei denen auch Demonstrationsmaterial eingesetzt wird, deutlich besser geeignet als zum Beispiel die Räume des Rathauses. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Ansprüche (Vorträge, Konferenzen, technische Grund- und Weiterbildungen, IT-Schulungen der Stadtverwaltung, usw.) muss der Theorieraum allerdings immer wieder umgebaut werden, was insbesondere vor und nach Informatik-Schulungen (Einrichten und Verkabeln des IT-Netzwerks) sehr aufwändig ist.

Gleichzeitig mit den wachsenden Bedürfnissen der Werkbetriebe steigen auch die Ansprüche an die Nutzungsintensität des Theorieraums. Momentan sind pro Jahr rund 150 Belegungen zu verzeichnen: Werkbetriebe 25 bis 35, Stadtverwaltung (IT-Schulungen) 15 bis 25, diverse Vereine und externe Organisationen rund 100. Bei externen Nutzungen können auch Mieteinnahmen generiert werden. Allerdings liegen diese bei Frauenfelder Vereinen, welche den Theorieraum meist in den Randzeiten nutzen, auf einem eher tiefen Niveau.



Foyer / Treppenhaus /
links die Wand gegen die Fahrzeughalle



Schulungsraum
veraltete Technik / offene Kabelführungen



Herren-Toiletten



Eingangsbereich (Industriestrasse)

Fazit: Die Technik, die Zugänglichkeit, die Sicherheit, die sanitären Einrichtungen sowie das Erscheinungsbild des „Kopfbaus“ der Fahrzeughalle entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Raumeinteilung verhindert zudem eine optimale und zeitgemässe Ausnutzung der Räume. So liegt z.B. der Raum der ehemaligen Militärküche momentan „brach“.

Ziele und erwarteter Nutzen der Sanierung

Mit gezielten Eingriffen in die bestehende Bausubstanz soll eine ganzheitliche aber auch wirtschaftlich sinnvolle Umgestaltung erzielt werden. Auf eine Luxuslösung soll dabei bewusst verzichtet werden.

Mit der vorgeschlagenen Sanierung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Allgemeine Sanierung des „Kopfbaus“ und Anpassung des Standards an den östlichen Teil des Gebäudes (bereits sanierte Fahrzeughalle).
- Erhöhung des Nutzungspotenzials dank zusätzlich nutzbarem Raumvolumen und Optimierung der Zugänglichkeit.
- Anpassung an die heutigen Nutzungs-Bedürfnisse der Werkbetriebe und der Stadtverwaltung.
- Erfüllung der heutigen Standards betreffend Sicherheit, Hygiene und Zugänglichkeit.
- Vereinfachung von Abläufen (z.B. Entlastung des Personals im Bereich der Umbauarbeiten für die stadtinterne Informatik-Schulung).
- Steigerung der Attraktivität der Räume und damit auch der Auslastung.
- Erhöhung der Mietzinseinnahmen.

Projektbeschreibung

Bereits im Budget 2016 wurden für die Innensanierung des Kopfbaus der Maurerlehrhalle 280'000 Franken beantragt. Die Detailabklärungen haben jedoch ergeben, dass mit zusätzlichen Kosten von 140'000 Franken gerechnet werden muss. Für Mehrkosten sorgen unter anderem eine rollstuhlgängige WC-Anlage mit den entsprechenden Rampen, die ebenfalls notwendige Anpassung der Fluchtwege und Türen, der zusätzliche Einbau von Brandschutz-türen sowie die Anpassung der Rauchmeldeanlage. Weiter hat es sich herausgestellt, dass auch gewisse statische Eingriffe notwendig sein werden. Neu muss deshalb ein Gesamtkredit von 420'000 Franken beantragt werden.

Für die Innensanierung wurden mehrere Studien erstellt, wovon die passende Variante im Vorprojekt ausgearbeitet und schließlich als Baueingabe eingereicht wurde. Eine Aussensanierung mit energetischen Massnahmen soll zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit einer energetischen Sanierung der gesamten Gebäudehülle erfolgen.

Im Erdgeschoss sind folgende Umbauten vorgesehen:

Umnutzung Militärküche

Die ehemalige Militärküche wird nicht mehr benötigt und ist zudem nicht mehr dem heutigen Stand entsprechend ausgestattet. Daher wird diese zurück gebaut und schafft so zusätzlich Platz im Erdgeschoss. Die Geräte sind bereits ausgebaut. Die alten Toiletten werden abgebrochen. Einer der beiden Zugänge und die angrenzenden Räume werden heute nicht mehr als Lagerfläche benötigt und können deshalb einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Eingang/Garderobe

Der Zugang erfolgt neu von der Industriestrasse und dank einer Rampe ist es auch für Rollstuhlfahrer möglich, auf einfache Art und Weise ins Gebäude zu gelangen, um im Erdgeschoss an Schulungen teil zu nehmen. Die Garderobe im Eingangsbereich kann bei Schulungen und Veranstaltungen entsprechend genutzt werden.

Toilettenbereich

Über den neuen Eingangsbereich ist auch der neue mit einem behindertengerechten WC ergänzte Toilettenbereich zugänglich. Dieser Bereich wird im Zuge der Umbauarbeiten technisch komplett erneuert und zusätzlich mit einer Innen- Wärmedämmung ergänzt.

IT-Schulungsraum für die gesamte Stadtverwaltung

Durch das Verschieben und Optimieren der enger angeordneten Nasszellen und Abstellräume im Erdgeschoss entsteht ein separater IT-Schulungsraum, wodurch das zeitaufwändige Auf- und Abbauen der Informatik-Infrastrukturen überflüssig wird. Um einen ansprechenden Schulungsraum zu erhalten, sind kleinere statische Eingriffe nötig. Zur natürlichen Belichtung werden auf der Nordseite zwei zusätzliche Fenster eingebaut. Damit der neue Raum dauerhaft genutzt werden kann, muss dieser von innen gedämmt und beheizt werden. Auch die Kommunikationstechnik und die Beleuchtung müssen verbessert werden.

Technikraum

Der Technikraum bleibt bestehen, wird jedoch für zusätzliche Installationen genutzt.

Foyer/Treppenhaus

Das Foyer bleibt weitestgehend frei von Eingriffen. Lediglich der Durchgang zur Garderobe wird vergrößert. Außerdem werden Wände und Boden aufgefrischt, um das Foyer dem modernisierten Gesamtbild anzupassen und einladend zu gestalten.

Dazu wird die Wand gegen die Fahrzeughalle, an welcher einige offen geführte Installationen angebracht sind, verkleidet. Die Treppe ins Obergeschoss wird lediglich aufgefrischt. Müsste zu einem späteren Zeitpunkt auch der Konferenzraum im Obergeschoss rollstuhlgängig gemacht werden, könnte die Treppe später mit einem Treppenlift nachgerüstet werden.

Im Obergeschoss sind folgende Umbauten vorgesehen:

Konferenzraum

Der veraltete Saal soll zum modernen Konferenz- und Schulungsraum umgestaltet werden. Die Technik wird aufgefrischt, wodurch er wieder vollumfänglich genutzt werden kann. Der Raum sollte vielseitig nutzbar sein und auf einen neuen Stand gebracht werden.

Um die Hall-Effekte zu reduzieren, wird eine Akustikdecke erstellt. Die Wände und der Boden sollen neue Oberflächen bekommen. Die Wand zum Materiallager wird als Möbel ausgeführt und bietet dadurch Platz für Technik und Kleinmaterial. Das Materiallager soll die Möglichkeit bieten, auch Stühle und Mobiliar zu verstauen, damit der Konferenzraum vielseitig genutzt werden kann. Dazu wird das Niveau des Bodens so angepasst, dass zum Lagerraum keine Stufe mehr überwunden werden muss.

Kaffeeküche

Die angrenzende Kaffeeküche wird renoviert und auf einen einfachen Standard gebracht.

Brandschutz und Fluchtwege

Um den neusten Brandschutzrichtlinien gerecht zu werden, müssen sämtliche Türen gemäss der jeweiligen Brandwiderstandsklasse ausgeführt werden. Zudem werden neue Flucht- und Meldesysteme installiert.

Die Baukosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP Nr.	Arbeitsgattung	Ursprünglich budgetiert (2016) in CHF	notwendige Ergänzungen in CHF	Total in CHF
112.00	Abbrüche	1'000	7'500	8'500
211.00	Baumeisterarbeiten	26'000	10'000	36'000
214.00	Zimmerarbeiten (doppelter Boden)		10'000	10'000
221.20	Fenster Kunststoff		3'500	3'500
221.60	Aussentüren, Tor in Metall	4'500	4'500	9'000
225.00	Spez. Dichtungen und Dämmungen	F'000	1'000	2'000
230.00	Elektroinstallationen inkl. Beleuchtung	56'000	14'000	70'000
233.00	Lampenlieferung inkl. Installation		28'000	28'000
240.00	Heizungsanlagen	6'500	3'500	10'000
250.00	Sanitäranlagen	25'000	1'000	26'000
271.00	Gipserarbeiten (innen)	29'000	17'500	46'500
272.00	Metallbauarbeiten (Geländer)		4'000	4'000
273.00	Innentüren Holz	10'000	2'000	12'000
273.10	Wandschränke, Gestelle	21'000		21'000
281.00	Unterlagsböden	2'500		2'500
281.20	Bodenbeläge Kunststoff, Textilien	10'500	9'500	20'000
281.60	Plattenarbeiten	7'000		7'000
283.00	Deckenbekleidung	20'000		20'000
285.00	Malerarbeiten (innen)	7'000	2'000	9'000
291.00	Architekt	53'000	22'000	75'000
Total inkl. 8% MwSt.		280'000	140'000	420'000

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgenden

A n t r a g :

Für die Innensanierung und Aufwertung des westlichen Teils der grossen Fahrzeughalle der Werkbetriebe wird ein Kredit von 420'000 Franken bewilligt.

- - -

Die Vorlage geht an das Präsidium des Gemeinderates mit der Einladung, das Geschäft der zuständigen Geschäftsprüfungskommission zur Vorberatung, Berichterstattung und Antragstellung im Gemeinderat zuzuweisen.

Frauenfeld, 21. März 2017

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Beilage:

Pläne

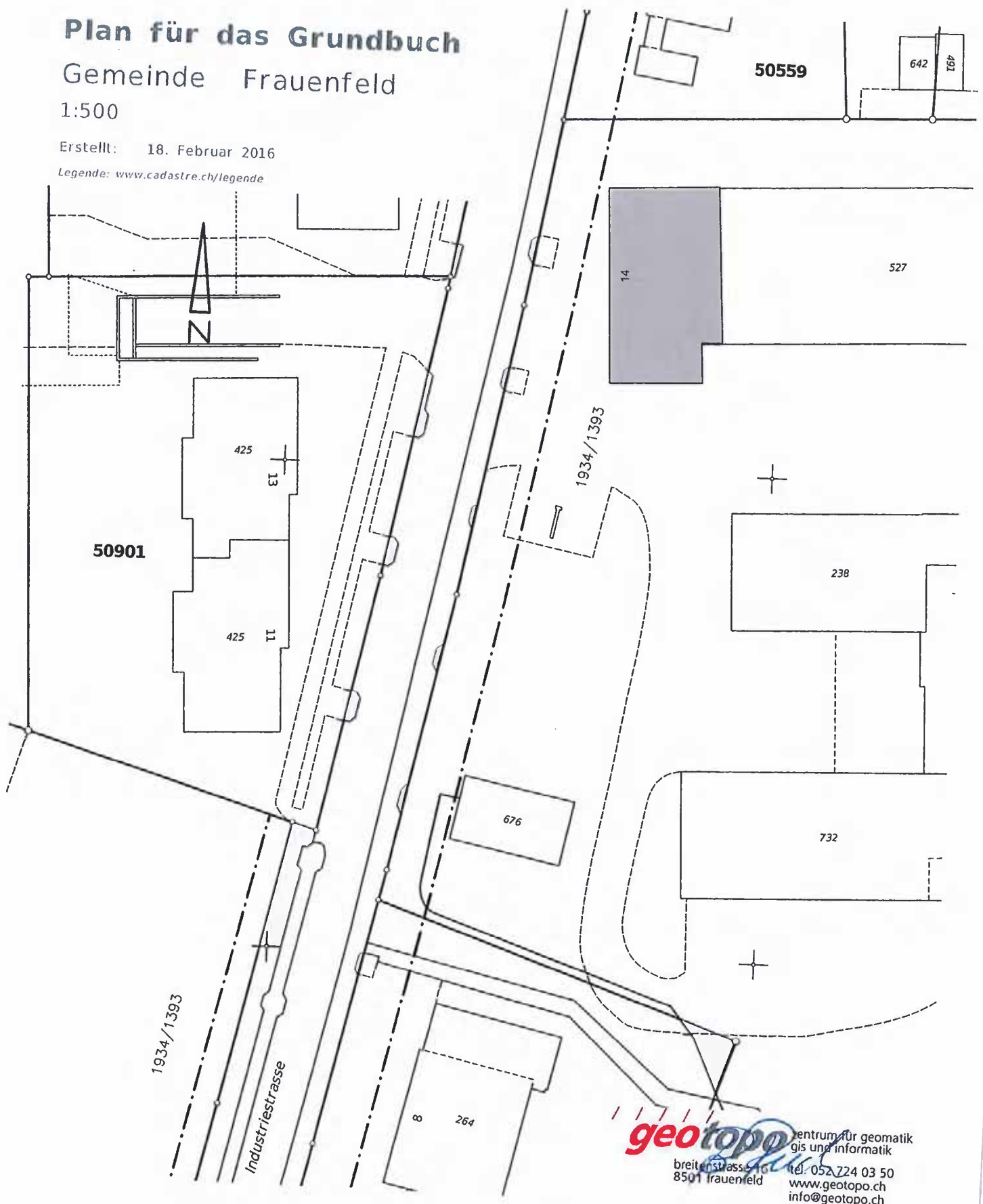
Plan für das Grundbuch

Gemeinde Frauenfeld

1:500

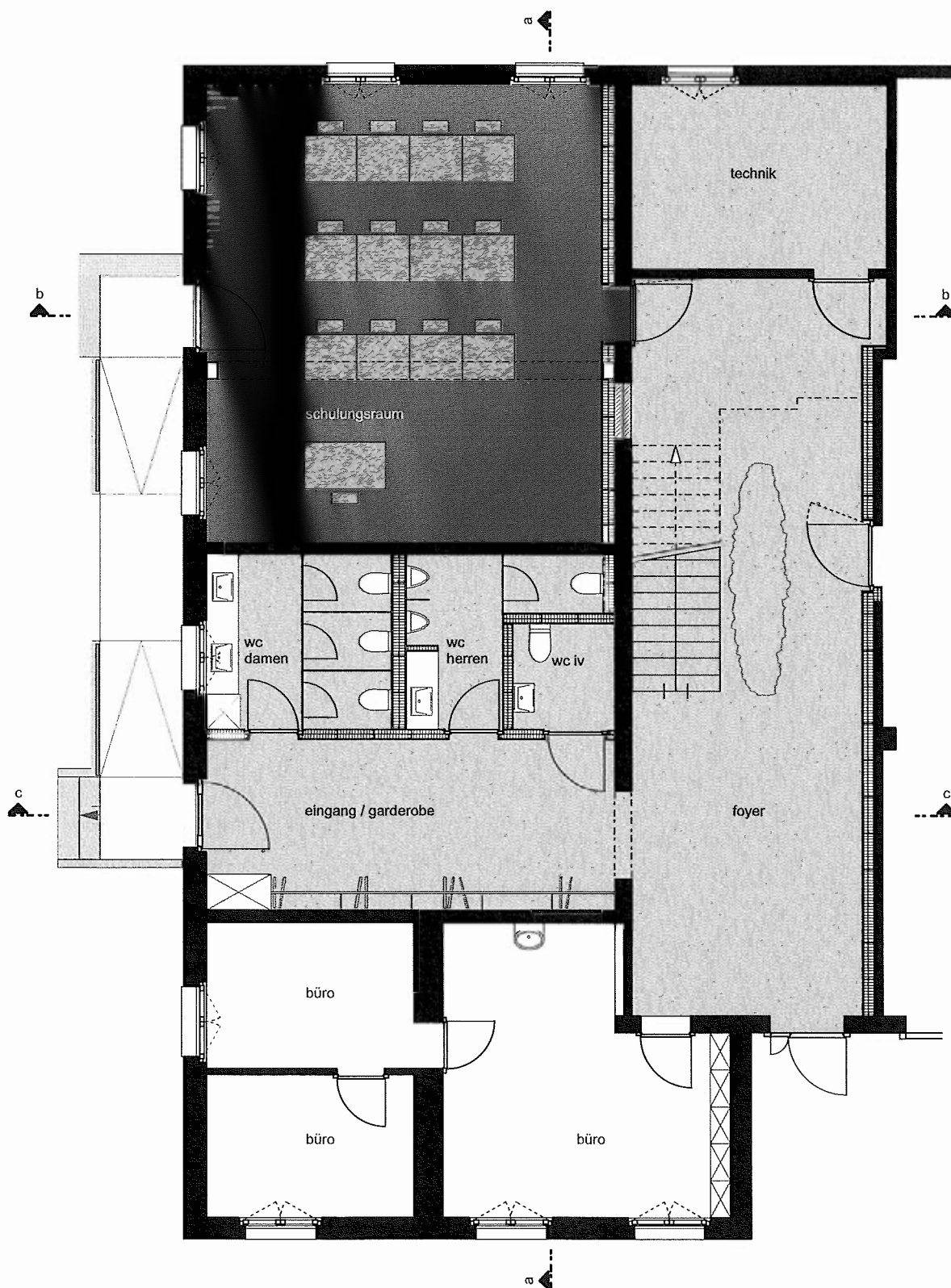
Erstellt: 18. Februar 2016

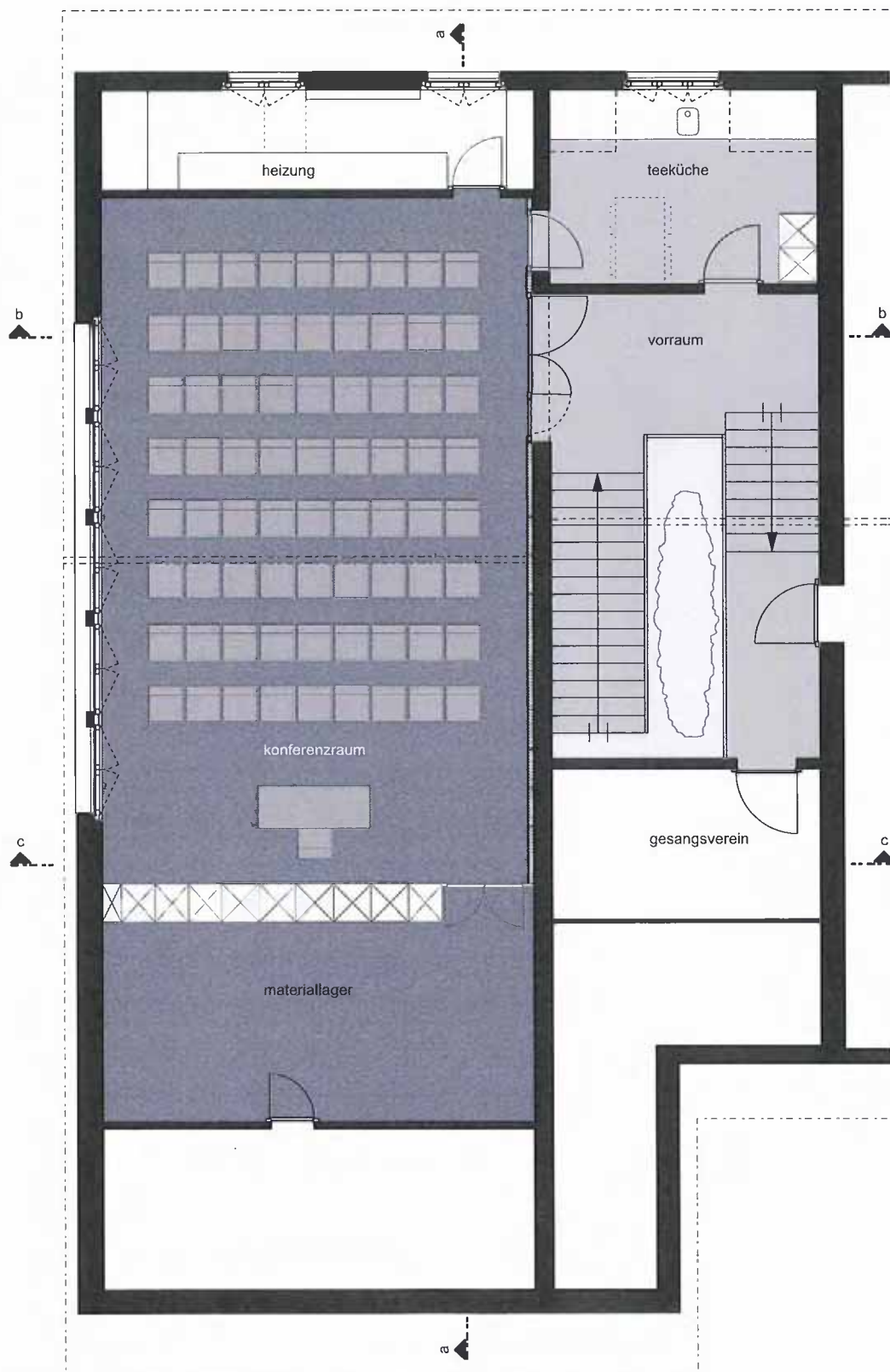
Legende: www.cadastre.ch/legende

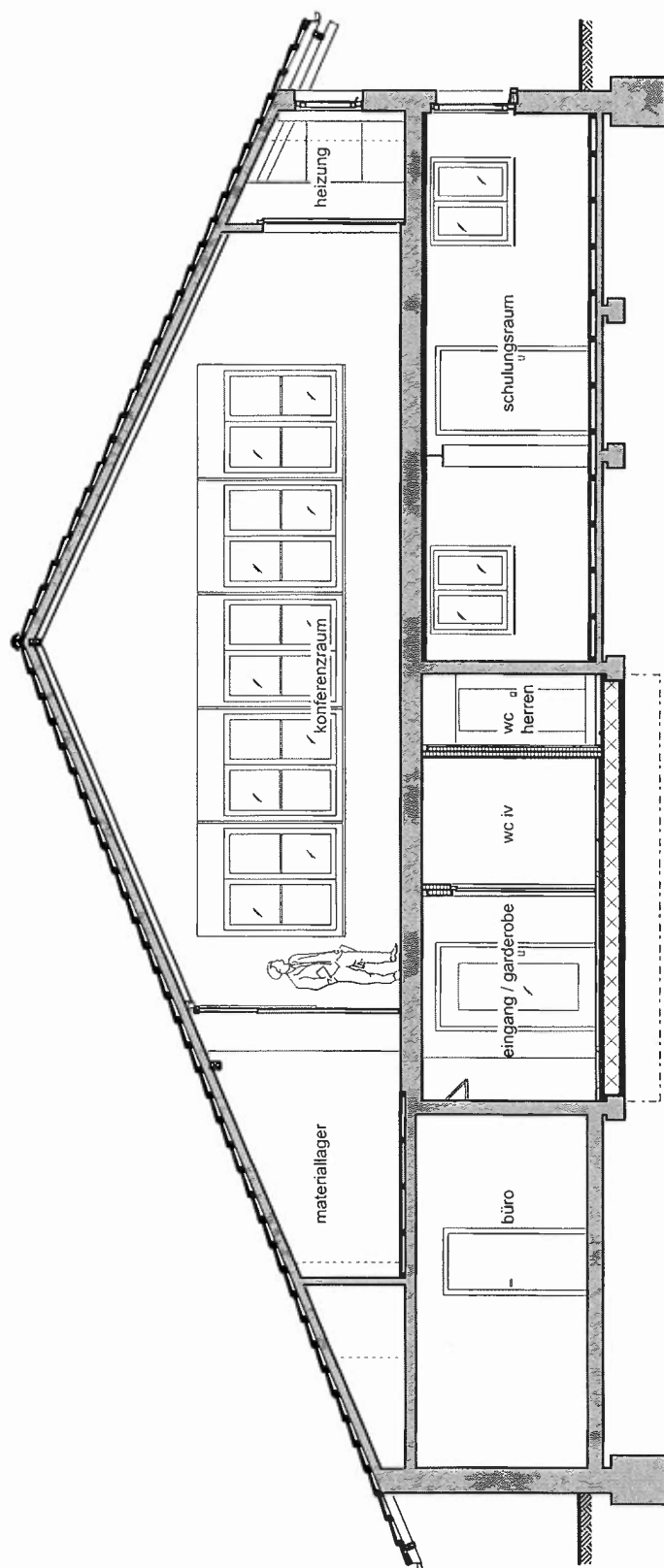


geotopo

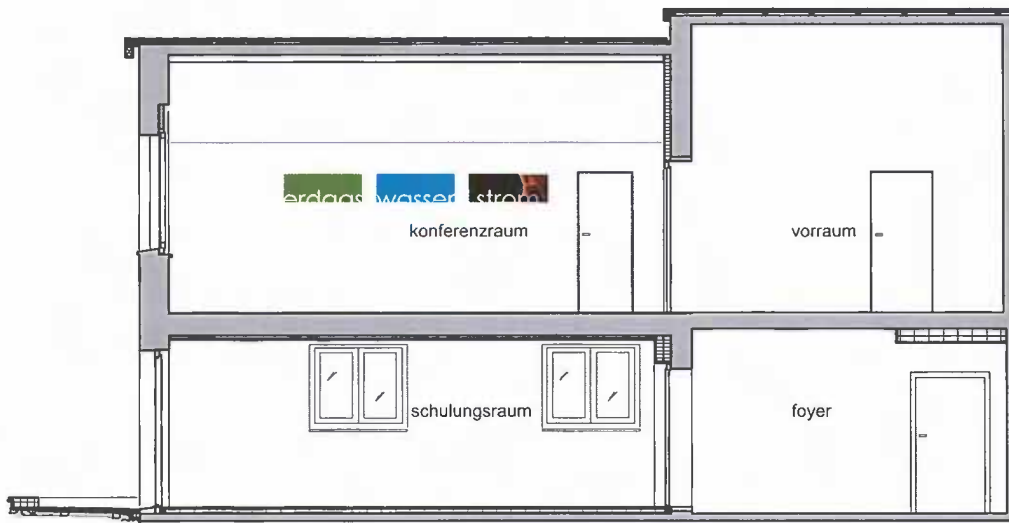
Zentrum für geomatik
gis und informatik
breitenstrasse 16
8501 Frauenfeld
tel. 052 224 03 50
www.geotopo.ch
info@geotopo.ch



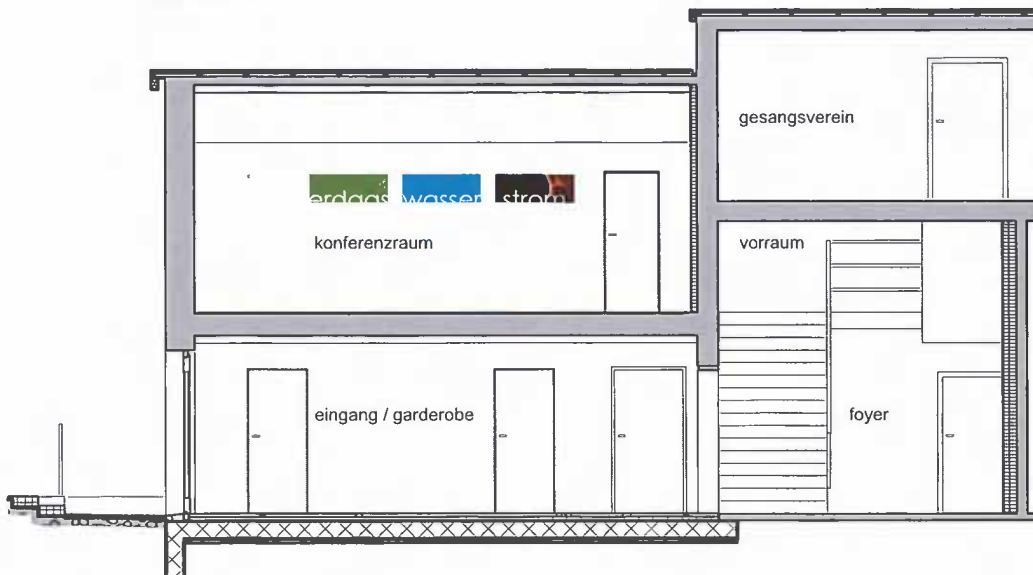




schnitt b-b



schnitt c-c

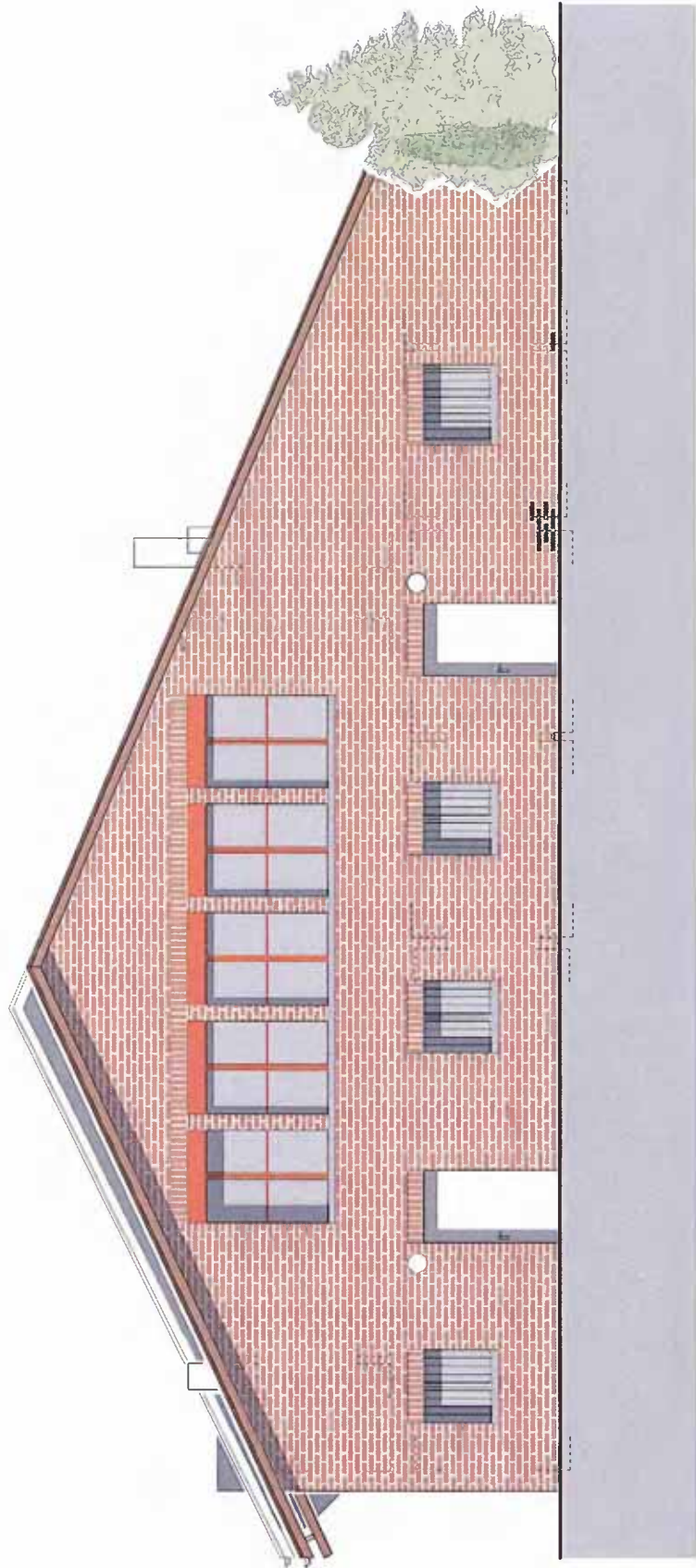


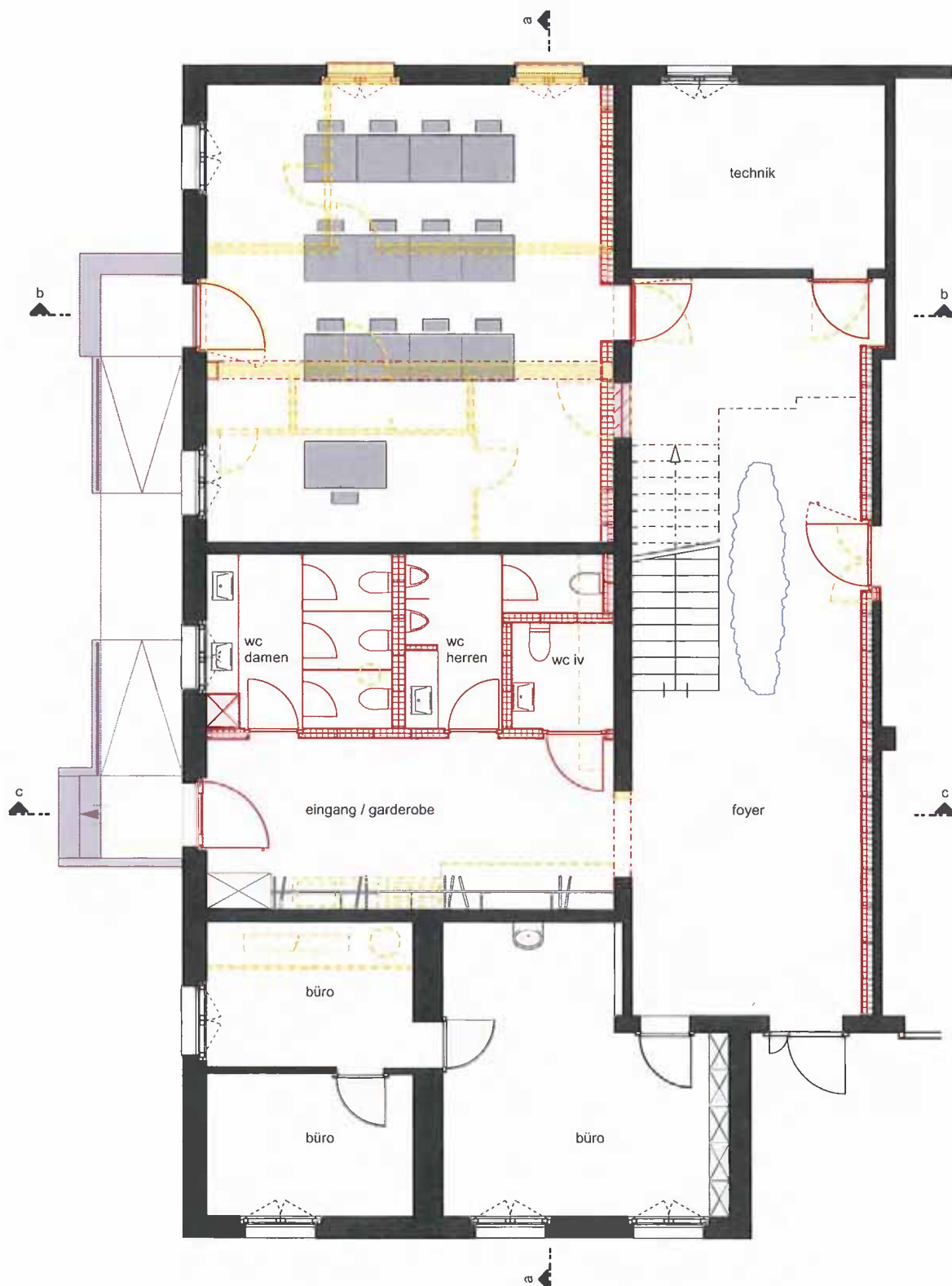
nordfassade



südfassade



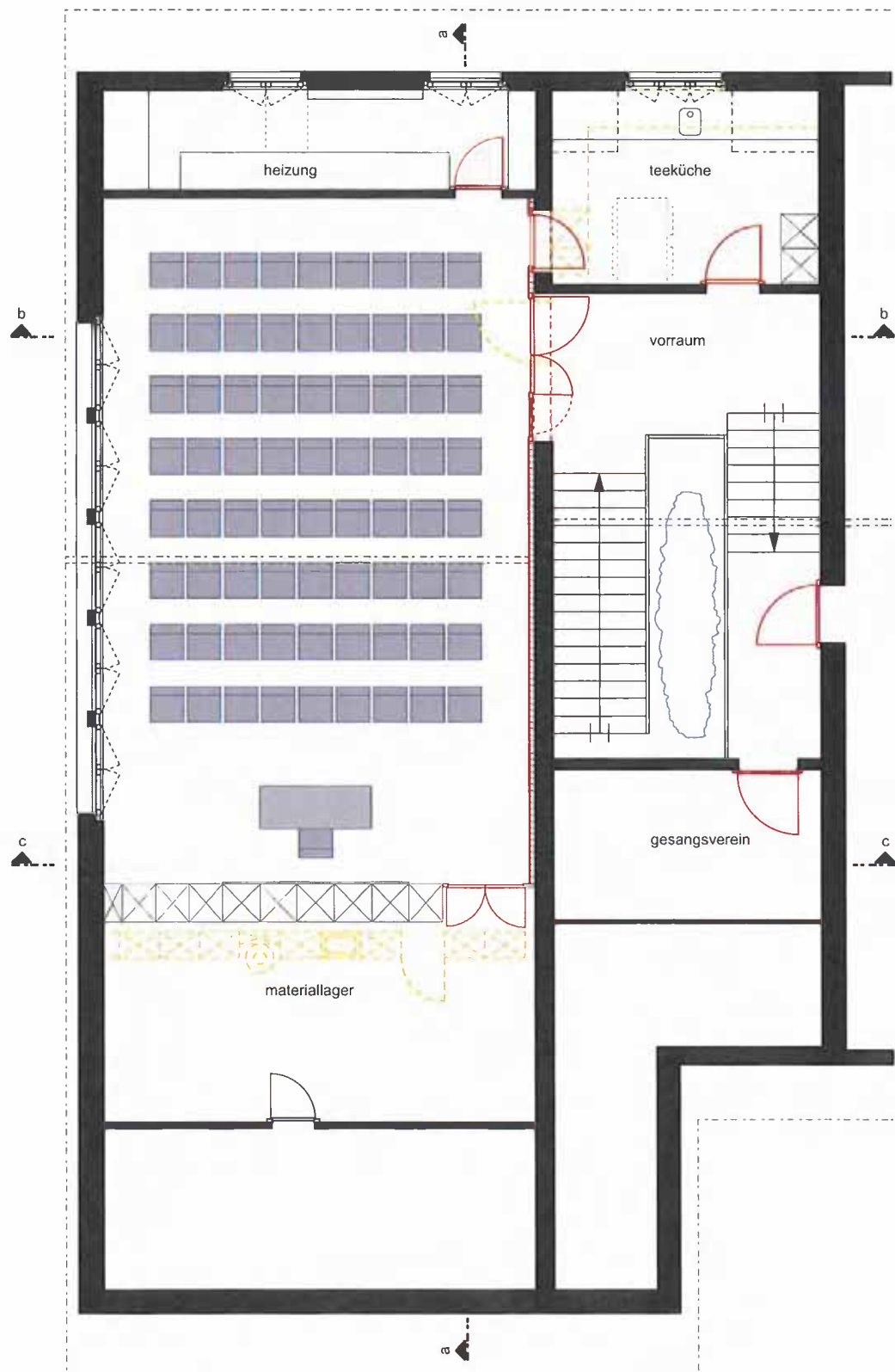




bestehend

abbruch

neu



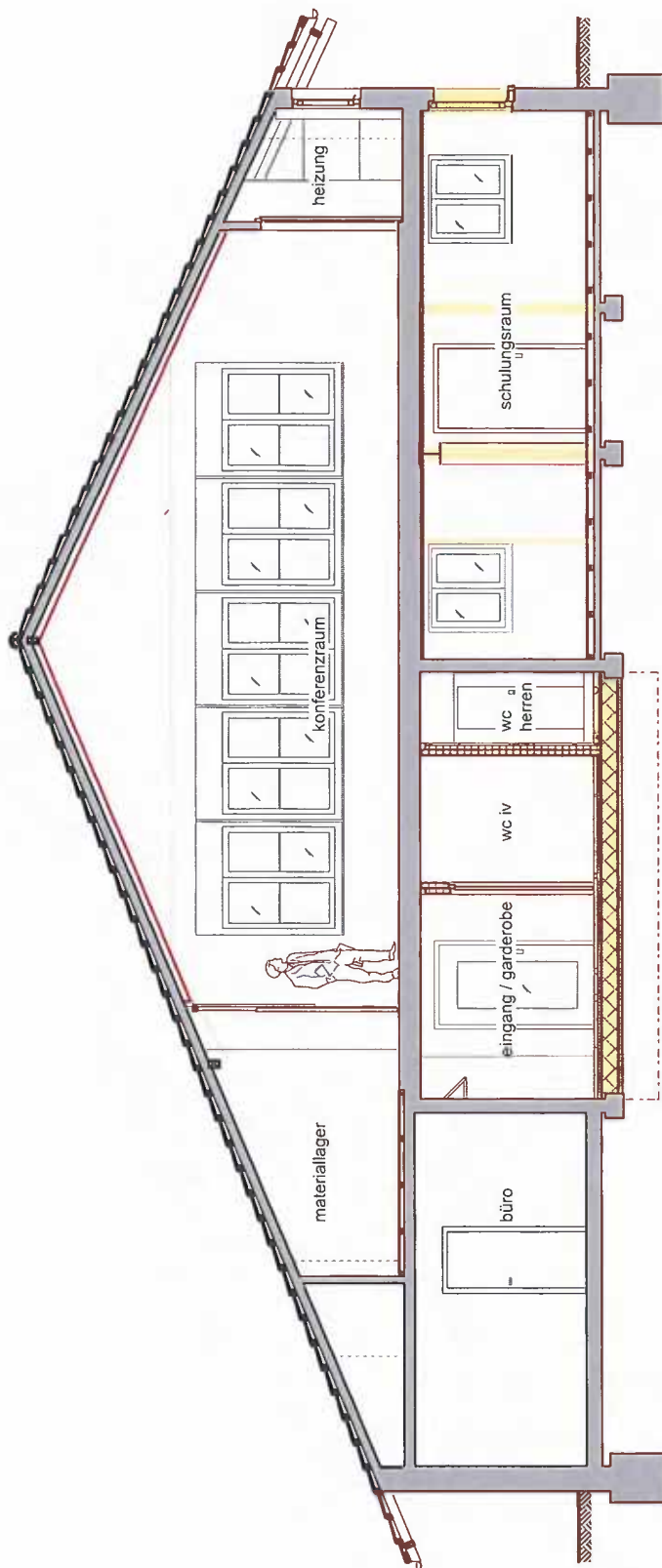
bestehend



abbruch



neu

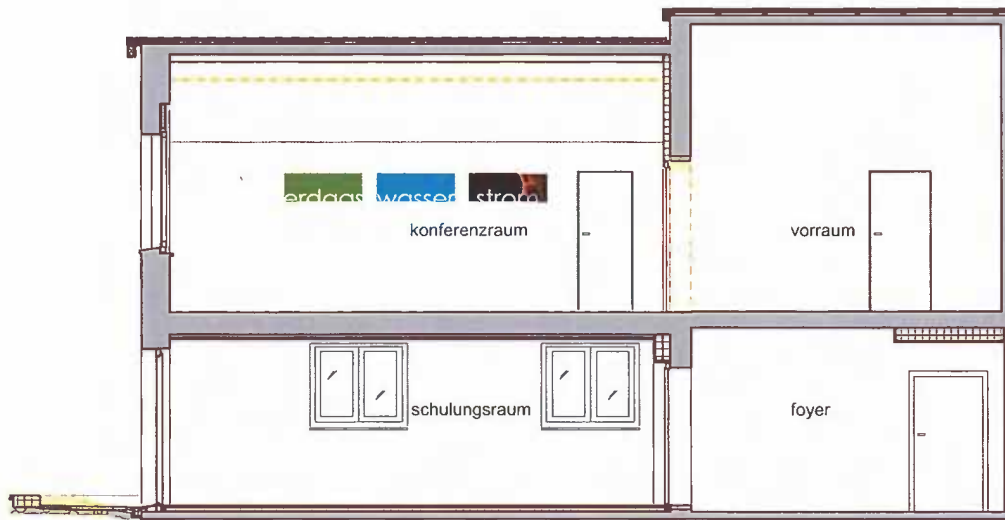


bestehend

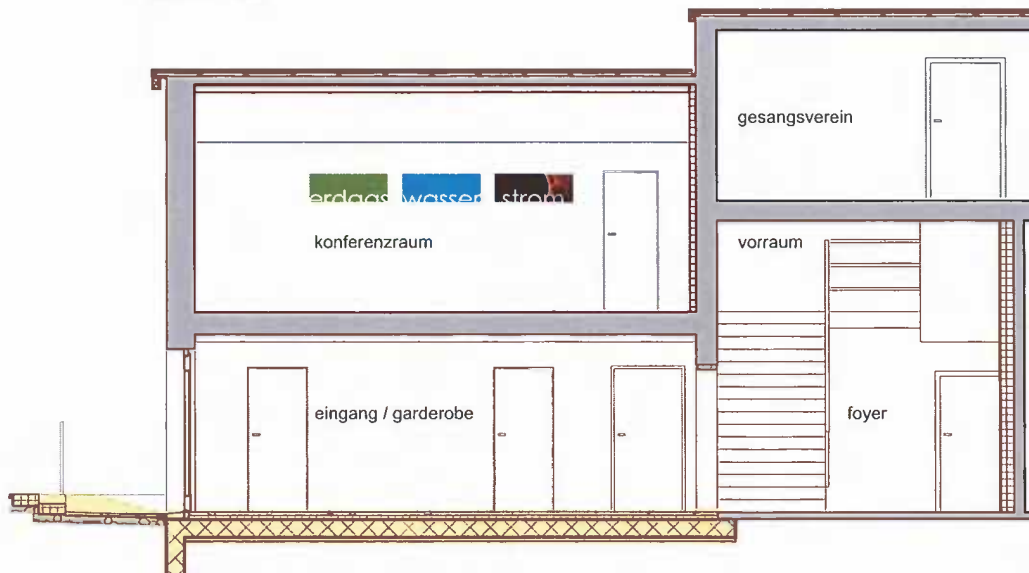
abbruch

neu

schnitt b-b



schnitt c-c



bestehend

abbruch

neu

nordfassade



bestehend

abbruch

neu