

**AMT FÜR HOCHBAU UND STADTPLANUNG**



**CASINO FRAUENFELD**

## **MACHBARKEITSSTUDIE**

**FRAUENFELD, DEN 7. JULI 2025**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<i>Zusammenfassung</i>	3
<b>2</b>	<i>Ausgangslage und Auftrag</i>	4
<b>3</b>	<i>Standortanalyse</i>	5
<b>4</b>	<i>Baugesetz und behördliche Auflagen</i>	6
<b>5</b>	<i>Brandschutzaufgaben Gebäudeversicherung GVTG</i>	7
<b>6</b>	<i>Auflagen Hindernisfreiheit Pro Infirmis</i>	8
<b>7</b>	<i>Stellungnahme Denkmalpflege</i>	9
<b>8</b>	<i>Analyse Betrieb, räumliches Potenzial</i>	10
<b>9</b>	<i>Zustandsanalyse baulicher Bestand</i>	11
<b>10</b>	<i>Fachbericht Brandschutzexperte</i>	12
<b>11</b>	<i>Hinweise zu Fachberichten, Fachbericht Bauingenieur</i>	13
<b>12</b>	<i>Fachberichte Energie- und Gebäudetechnik-Ingenieur</i>	14
<b>13</b>	<i>Fachbericht Elektroingenieur und Bühnenplaner</i>	15
<b>14</b>	<i>Fachberichte Bedachungsexperte, Schadstoffexperte</i>	16
<b>15</b>	<i>Fachberichte Liftunternehmung, Cateringunternehmung</i>	17
<b>16</b>	<i>Lösungsvariante Gesamtanierung</i>	18
<b>17</b>	<i>Kosten Lösungsvariante Gesamtanierung</i>	21
<b>18</b>	<i>Lösungsvariante Ersatzneubau, Mengenermittlung SIA 416</i>	22
<b>19</b>	<i>Kosten Lösungsvariante Ersatzneubau</i>	23
<b>20</b>	<i>Variantenvergleich, Schlussfolgerung, Empfehlung</i>	24

# 1 Zusammenfassung

## **Ausgangslage, Ziele der Machbarkeitsstudie, Abgrenzung zu provisorische Massnahmen**

Das Casino wurde 1958 als Stahlbau/Mischkonstruktion erstellt. Die letzten grösseren Sanierungsarbeiten fand in den Jahren 2000/2001 statt. Dabei wurde vor allem der Innenbereich mit Saal und Foyer erneuert. Seither wurden nur die nötigsten Anpassungen vorgenommen.

Bereits seit längerem stehen umfangreiche Sanierungsarbeiten mit Instandstellung der Gebäudehülle, Erdbebenertüchtigung und Teilersatz der Haustechnik und Bühneneinrichtung an. Vor diesem Hintergrund und den zu erwartenden Sanierungskosten wurde beim Stimmvolk der Verkauf der Liegenschaft an die Credit Suisse Anlagestiftung beantragt. In der Volksabstimmung vom 18. Juni 2023 wurde der Verkauf des Casinos abgelehnt.

Das Gebäude entspricht heute nicht mehr den aktuellen Sicherheitsstandards. Der Bericht der Gebäudeversicherung Thurgau (GVTG) «Periodische Feuerschutzkontrolle» vom 13. Dezember 2023 beschreibt, dass ohne Verbesserung der Fluchtwegsituation ab dem 1. Januar 2026 die maximale Personenbelegung im Veranstaltungssaal auf 300 Personen und auf der Galerie auf 50 Personen zu beschränken ist.

Die Machbarkeitsstudie setzt sich zum Ziel, in den zwei Varianten Gesamtsanierung und Ersatzneubau aufzuzeigen, wie und unter welchen Bedingungen ein zukünftiger Veranstaltungsbetrieb an diesem Ort eingerichtet werden kann.



Casino Frauenfeld, 2024

Unabhängig von der Machbarkeitsstudie wurden Sofortmassnahmen geprüft. Damit das Casino in der Zwischenzeit in reduziertem Umfang, aber über dem Limit der Personenbelegung der GVTG, betrieben werden kann, sind provisorische Sofortmassnahmen für Brandschutz und Erdbebenertüchtigung sowie weitere Massnahmen zur Erhöhung der Personenbelegung notwendig. Mit diesem Provisorium könnte das Casino weiterbetrieben werden, bis die Planung für die Gesamtsanierung oder einen Neubau abgeschlossen ist und das Casino umgebaut werden kann. Ebenfalls parallel zur Machbarkeitsstudie werden weitere Standorte in Frauenfeld für das Casino geprüft und mit dem bestehenden Standort verglichen.

## **Schlussfolgerung**

Die Machbarkeitsstudie vergleicht die beiden Konzeptvarianten Gesamtsanierung und Ersatzneubau. Für die Variante Gesamtsanierung ist von markant tieferen Erstellungskosten auszugehen. In Bezug auf die Nachhaltigkeit ist bei der Variante Ersatzneubau von weit höheren CO<sub>2</sub> Werten auszugehen, dies aufgrund des erwarteten Anteils an Grauenergie.

Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass das heutige Casinogebäude über genügend Raumreserven für eine nachhaltige Verbesserung des Veranstaltungsbetriebs verfügt. Im Erdgeschoss kann ein grosszügiges und vielseitig nutzbares Foyer als öffentlicher Begegnungsort an prominenter Lage erstellt werden. Mit Auszug des Amtes für Gesellschaft und Integration kann im obersten Geschoss ein attraktives Angebot an öffentlich mietbaren Seminarräumen an bester Lage geschaffen werden. Damit die Liegenschaft für eine weitere Nutzungsperiode zur Verfügung steht, ist mit umfangreichen Sanierungsarbeiten über einen Zeitraum von zwei Jahren zu rechnen.

## **Empfehlung und Antrag**

Auf Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudie empfiehlt sich die Variante Gesamtsanierung des Casinos. Der Stadtrat beantragt die notwendigen Mittel für die Auswahl und Durchführung eines geeigneten Umsetzungsprozesses.

## 2 Ausgangslage und Auftrag

### Ausgangslage

Die Casinogebäude wurde im Jahre 1958 von den bekannten ortsansässigen Architekten Architekten Armin Possert und Susi Müller erstellt. Als multifunktionales Gebäude geplant, beinhaltete es bei Bezug nebst den eigentlichen Veranstaltungsräumen auch Büroräume für Verwaltung und Planung der Fa. Tuchschnid sowie im Erdgeschoss Flächen für Kleingewerbe. 1986 wurde die Saalküche eingebaut, im Jahre 2001 wurden umfangreiche Erneuerungen des Saals und der Foyers erstellt. Das Gebäude präsentiert sich heute weitgehend im Zustand von 2001. Die Bürogeschosse gegen die Kaserne werden heute vom Amt für Gesellschaft und Integration genutzt, die Erdgeschossflächen sind nicht mehr vermietet.

Bereits seit einigen Jahren zeichnete es sich ab, dass das Casino nicht mehr die Ansprüche an einen zeitgemässen Veranstaltungsbetrieb erfüllt. Die betrieblichen Bedürfnisse an Raum und Technik haben sich verändert. Die gesetzliche Vorschriften und Auflagen wurden verschärft. Diverse bauliche Elemente und betriebliche Einrichtungen sind dringend sanierungsbedürftig. Auf Anfang 2026 wurde eine Beschränkung der Saalbelegung aufgrund der ungenügenden Fluchtwegsituation verfügt. Ohne Sanierungsmassnahmen kann die Liegenschaft nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden.



Casino Frauenfeld, Ausschnitt Stadtmodell

### Auftrag

Anhand einer Machbarkeitsstudie soll untersucht werden, wie und in welcher Form sich auf dem bestehenden Grundstück ein zukunftsfähiger Veranstaltungsbetrieb einrichten lässt. Es gilt zu prüfen, ob genügend räumliches Potenzial für die Bedürfnisse eines zukünftigen Veranstaltungsbetriebs vorhanden ist. Zugleich ist aufzuzeigen, welche Ertüchtigungsmassnahmen notwendig sind, um den Casinobetrieb für eine weitere Nutzungsperiode bereitzustellen. Als Vergleich ist der Lösungsansatz eines Ersatzneubaus an gleicher Stelle beizuziehen.

### 3 Standortanalyse

#### Städtebau

Das Casinogebäude ist Teil einer blockrandähnlichen Bebauung aus verschiedenen Bauepochen am Fusse der Altstadt. Auf dessen Nordwestseite spannt sich mit dem gegenüberliegenden Bahnhof der zentrale Bahnhofplatz auf, der durch die Kleinbauten des öffentlichen Nahverkehrs geprägt ist. Auf der Nordostseite bildet sich zusammen mit der Kaserne der Kasernenplatz, der den Auftakt zur Kasernenanlage darstellt.

Das Casinogebäude liegt an städtebaulich prominenter Ecklage, unmittelbar gegenüber dem Bahnhofsgebäude. Mit seinen charakteristischen Ausstülpungen aus dem Bauvolumen tritt es selbstbewusst in Dialog mit der nachbarschaftlichen Bebauung. Die Fassadengestaltung mit grosszügigen Verglasungen im Erdgeschoss und Fensterbändern in den Obergeschossen folgt der Logik der inneren Organisation und verweist auf die Mischnutzung als Kultur- und Bürogebäude.



Casino Frauenfeld, Übersicht



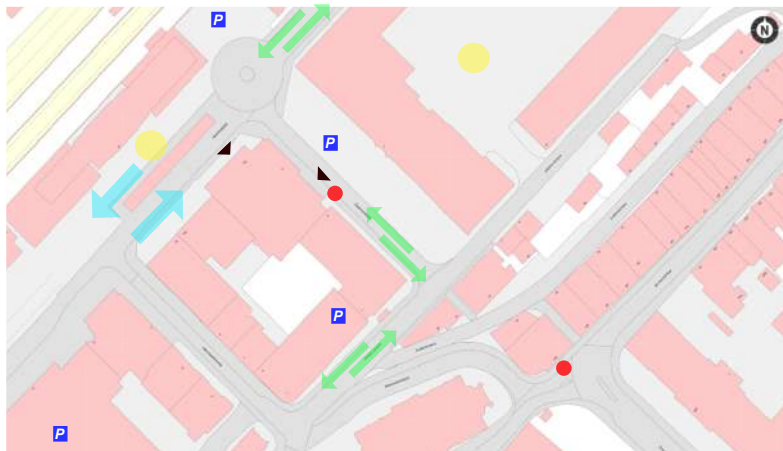
Hauptfassade gegen Bahnhofplatz



Bahnhofplatz

#### Erschliessung

Der Standort am verkehrstechnisch zentralen Bahnhofplatz ist geprägt durch die Frauenfeld-Wil Bahn sowie den überregionalen Busverkehrs mit hohen Frequenzen. Die Verkehrsführung des MIV erfolgt verkehrsberuhigt über den Kasernenplatz. Die Fussgängerführung erfolgt sekundär über die vorhandenen Gehwege. Aufenthaltsflächen stehen nur in beschränkter Masse zur Verfügung.



ÖV öffentlicher Nahverkehr



MIV motorisierter Individualverkehr



Anlieferung, Hauptzugang Gebäude



Parkierung MIV, Velo



Aufenthaltszonen



Fassade gegen Kasernenplatz mit Hofzufahrt

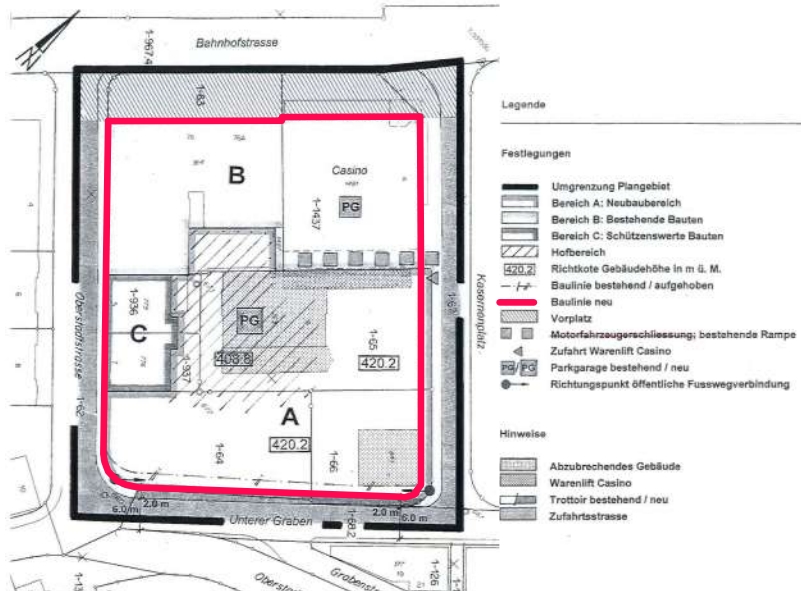


Kasernenplatz

## 4 Baugesetz und behördliche Auflagen

### Gestaltungsplan

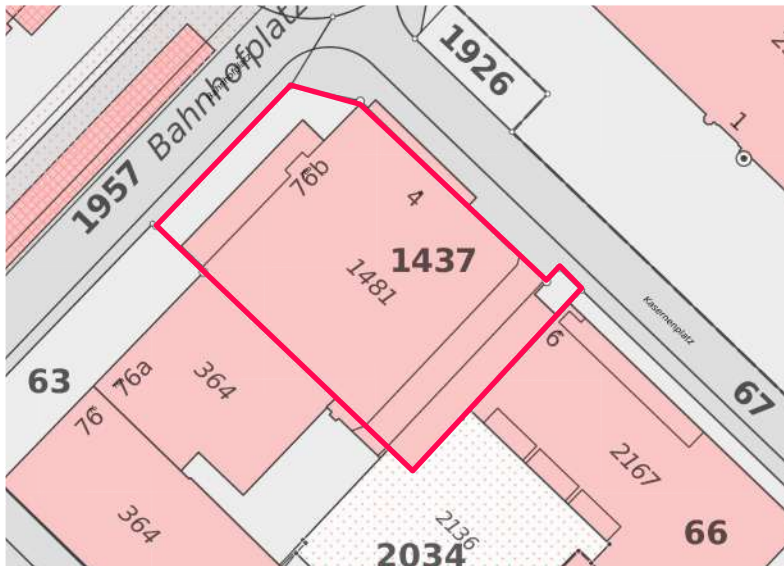
Der Gestaltungsplan Oberstadtstrasse - Unterer Graben - Kasernenplatz - Bahnhofstrasse ist in 2. Fassung seit 2007 rechtsgültig.



Planauszug Gestaltungsplan 2007

### Parzellengrenze, Bearbeitungsperimeter

Die Machbarkeitsstudie berücksichtigt die bestehenden Parzellengrenzen. Das Casinogebäude übertritt gegenüber der Parzelle 63 auf der Hofseite die Parzellengrenze. Der Zugang zum Innenhof wird von den angrenzenden Parzellen zu Erschließungs- oder Fluchtwegzwecken genutzt.



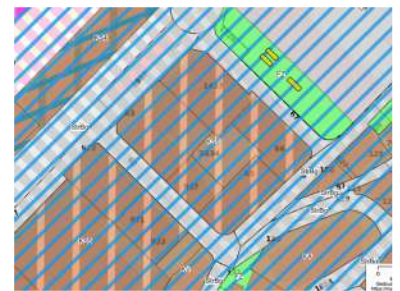
Ämtliche Vermessung, Parzellengrenze

### Nachbarrechtliche Vereinbarungen, Servitute

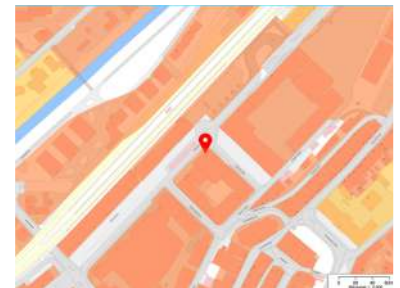
- Parz. 1437 zu Parz. 63: Überbauungsrecht UG - 1.OG
- Parz. 1437 zu Parz. 63: Überbauungs- und Zugangsrecht Kesselanlage
- Parz. 1437 zu Parz. 63: Fluchtweg über Dach ehem. Küchenanbau
- Parz. 63 zu Parz. 1437: Fuss- und Fahrwegrecht Hofzufahrt
- Parz. 2034 zu Parz. 1437: Fusswegrecht Hofzufahrt (Fluchtweg Tiefgarage)



Gestaltungsplanpflicht



Zonenplan, Zentrumszone 5+, Überlagerung Ortsbildschutzzone



Lärmempfindlichkeitsstufe III



Wirkungsräume, sehr ungünstige bioklimatische Situation



Hinweisinventar Denkmalpflege, Liegenschaft in Inventar aufgenommen

## 5 Brandschutzaufgaben Gebäudeversicherung GVTG

### Brandschutzaufgaben

Bei der periodischen Feuerschutzkontrolle vom 17. 8. 2023 wurden Feuerschutzmängel in Bezug auf die geltenden Brandschutzvorschriften festgestellt.

Im Schreiben vom 14. Dezember 2023 wurden die Mängel sowie die Anforderungen an die Bauteile summarisch beschrieben und darauf erfolgende Massnahmen in einer Verfügung verfasst.

Das Casino gilt aufgrund seiner Belegung (>300 Personen, Saal und Galerie) als Gebäude mit erhöhten Anforderungen. Insbesondere die Fluchtwegsituation im Veranstaltungsraum mit zugehöriger Galerie gilt als ungenügend. Nachfolgend die Auflistung der wichtigsten Auflagen.

Veranstaltungsraum, Foyer, Redit und Nebenräume:

- Räume ab 50 Personen benötigen einen zweiten Ausgang
- mind. 2 vertikale Fluchtwege für nicht ebenerdige Räume ab 100 Personen
- 2/3 der erforderlichen Fluchtwegbreite direkt in gesicherten Bereich, 1/3 anderweitig
- keine Fluchtwege mit offener Verbindung (zwei Treppenanlagen Foyer)
- Entfluchtung Galerie über Lüftungszentrale brandschutzkonform
- Fluchtwegsituation und Brandabschnittbildung Bühne und rückwärtiger Bereich (Künstlergarderoben, Lager etc.) entsprechen nicht den Vorschriften

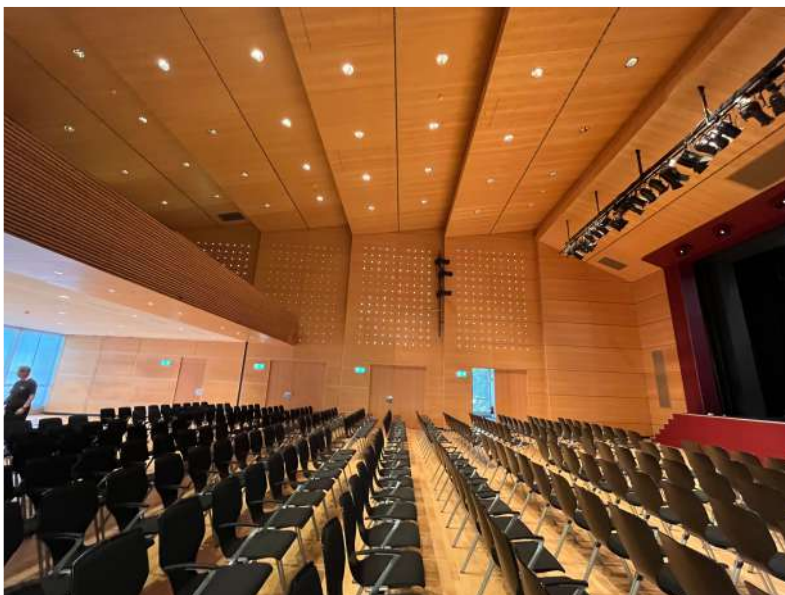
Gebäudeteil Süd, EG und vier Obergeschosse:

- Treppenhaus; keine Fremdinstallationen im gesicherten Bereich (vertikaler Fluchtweg)
- 4. OG, Fluchtweg über max. einen Raum in gesicherten Bereich
- 4. OG, Fluchtweg aus Innenhof in Gebäude ohne Hilfsmittel

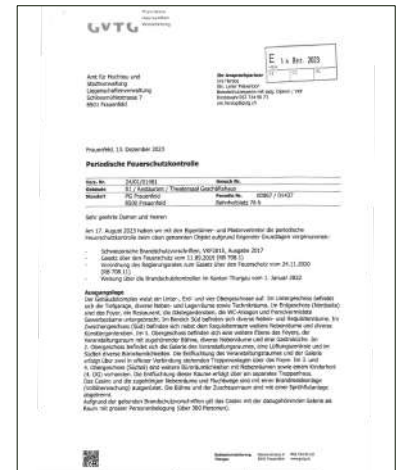
Die wichtigsten Punkte der Verfügung sind: (vorbehaltlich baulicher Anpassungen)

- keine Fremdnutzungen wie Apéros/ Verpflegungen etc. den Foyers im EG und OG
- Personenbelegung im Veranstaltungsraum ab 1.1.2026 auf 300 Personen beschränkt
- Personenbelegung auf der Galerie ab 1.1.2026 auf 50 Personen beschränkt
- kein Feuerwerk im Bereich der Bühne

Das Gesuch vom Jan. 2025 um Fristerstreckung für die Belegungsbegrenzung wurde von der Gebäudeversicherung abgelehnt. Zwischenzeitlich prüft die Betreiberin bauliche Massnahmen mit dem Ziel, die Personenbelegung ab 1.4.2027 wieder erhöhen zu können. Die Planung und Ausführung dieser Massnahmen sind nicht Bestandteil der Machbarkeitsstudie.



nur ein Fluchtweg aus Saal 1. OG



GVTG Period. Feuerschutzkontrolle 17.8.2023



Nur ein Fluchtweg aus Galerie 2. OG



Nutzungsbeschränkung Foyer EG



VKF Brandschutzrichtlinien

## 6 Auflagen Hindernisfreiheit Pro Infirmis

### Auflagen Hindernisfreiheit

Auf Antrag der Casino - Betreiberin fand per 25. Mai 2022 eine erste Begehung mit einem Vertreter der Pro Infirmis vor Ort statt. Ziel war es, die Bedürfnisse von Menschen mit Beeinträchtigungen zu erfassen und vorhandene Mängel im Bestandesbau aufzuzeigen. Dies wurden in der Stellungnahme vom 7. Juni 2022 schriftlich festgehalten.

Im Zuge der Machbarkeitsstudie fand am 10. Februar 2025 eine erneute Begehung statt. Neben einer Aktualisierung der vorhandenen Stellungnahme wurde eine fachliche Einschätzung der Variante Gesamtanierung auf Basis erster Skizzen erwartet. In der Stellungnahme vom 25.3.2025 wurde auf die Rechtsgrundlagen sowie auf Mängel des Bestandesbau hingewiesen. Anbei die Zusammenfassung der wichtigsten Punkte:

- 2 Rollstuhlparkplätze für AGI und Casino, rollstuhlgerechte Verbindungswege
- schwellenlose Zugangswege von Aussen- zu Innenbereichen
- Kabinenmass mind. 110 x 140cm für Personenaufzüge, Erschliessung Galerie 2. OG
- Selbständiger, gefahrenloser Bühnenzugang für Menschen mit Rollstuhl / Rollator
- schwellenlose Erschliessung der Künstlergarderoben
- je eine geschlechtergetrennte rollstuhlgerechte Sanitärzelle für das Casino

Massgeblich ist gemäss dem kantonalen Baugesetz PBV die SIA Norm 500. Das Casino entspricht als öffentlich zugänglicher Bau der Kategorie I. Da es sich um eine bestehende Baute handelt, gilt die Regel, dass bauliche Massnahmen bis zu einer Höhe von 20% der Gesamtinvestitions-/Umbaukosten als verhältnismässig gelten und verlangt werden können.



Liftkabine Bestand 110 x 125cm



Galerie nicht hindernisfrei zugänglich



Bühne nicht hindernisfrei zugänglich



Pro Infirmis, Stellungnahme vom 25.3.2025



Zugang Innenhof 4. OG nicht IV tauglich



Künstlergarderobe nicht IV tauglich



SIA Norm 500 Hindernisfreie Bauten

## 7 Stellungnahme Denkmalpflege

### Einschätzung Denkmalpflege

Am 29. Januar fand eine Begehung mit dem verantwortlichen Denkmalpfleger Martin Langer mit dem Ziel statt anhand einer Grobeinschätzung den denkmalpflegerischen Wert des Casinobaus oder Teilen davon festzustellen. Nachfolgend eine Zusammenfassung:

#### Allgemein:

Das Gebäude ist im Hinweisinventar aufgeführt. Durch verschiedene Eingriffen über die Nutzungsdauer sind nur noch wenige erhaltenswerte Strukturen vorhanden, sodass die Schutzwürdigkeit bezweifelt wird. Als insgesamt gelungener baulicher Zeitzeuge der regionalen Nachkriegsarchitektur der 50er Jahre erscheint das Casino als erhaltenswert.

#### Fassaden:

Die äussere Erscheinung der Übereckfassaden gegen Bahnhof und Kaserne ist stimmig und für die Bauepoche charakteristisch. Das Gebäude setzt sich über seine Eckfassung gekonnt als öffentlicher Bau in Szene. Anpassungen an den Fassaden scheinen möglich. Im Bereich der Hoffassaden bestehen keine Ansprüche.

#### Innenräume:

Die Wendeltreppe vom 1. OG zum 2. OG ist aus der Entstehungszeit, diejenige vom EG ins 1. OG anstelle des ehemaligen Hauptzugangs datiert von 2001. Die Wandgemälde im Bereich der Zentraltreppe sowie im kleinen Saal sind charakteristisch für Bauten der 50er Jahre und erhaltenswert.

#### Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:

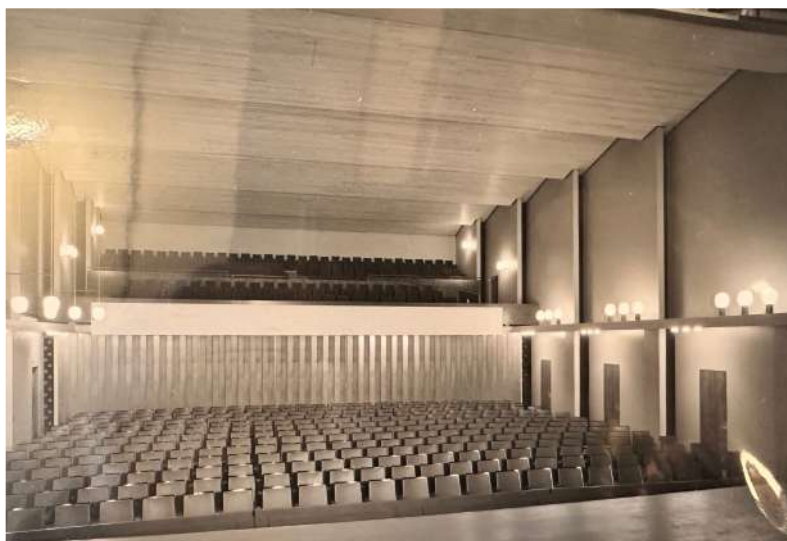
Aus heutiger Sicht ist nicht mit nennenswerten Einschränkungen für bauliche Eingriffe zu rechnen. Für Baumassnahmen oder einen möglichen Rückbau wird empfohlen, sich bereits zu Planungsbeginn mit der Inventarisierung der Denkmalpflege abzusprechen.



Denkmalpflege, Inventarobjekt



Denkmalpflege, Stellungnahme vom 29.1.2025



Grosser Saal 1957



Foyer 1. OG mit Wendeltreppe



Wandgemälde Haupttreppe



Wandgemälde Kleiner Saal



Bühne mit Orchestergraben 1957

## 8 Analyse Betrieb, räumliches Potenzial

Die Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde eng von der Betreiberin, dem Amt für Freizeit und Sport, begleitet. In diversen Besprechungen mit der Betriebsleitung sowie Begehungen vor Ort konnte ein vertieftes Wissen über die betriebliche Infrastruktur und den heutigen Veranstaltungsbetrieb erarbeitet werden. In der Folge galt es, funktionale sowie weitere betriebliche Bedürfnisse zu berücksichtigen und dem räumlichen und betrieblichen Potenzial der Liegenschaft gegenüberzustellen. Anbei eine Zusammenfassung der wichtigsten Punkte.

### Veranstaltungsbetrieb heute

Im Casino finden heute eine Vielzahl von unterschiedlichen Veranstaltungen statt, der Jahresdurchschnitt liegt bei rund 110 Anlässen. Die Gesamtkapazität des Saals liegt heute bei 649 Personen. Die grösseren Veranstaltungen ab einer Belegung von 400 - 450 Personen sind meist feierliche Anlässe der Schulen oder der Armee, Events des regionalen Gewerbes sowie kulturelle Aufführungen und Konzerte.

### Allgemeine Einschätzung Betrieb

Der heutige Casinobetrieb funktioniert grundsätzlich gut, seine Lage und Erreichbarkeit sind sehr gut. Dank idealem Raumangebot mit grossem und kleinem Saal und Galerie kann kurzfristig auf unterschiedliche Belegungszahlen von Veranstaltungen reagiert werden. Die Akustik des Saals wird als sehr gut beschrieben.

Stark bemängelt wird die fehlende Möglichkeit für Verpflegung und Begegnung in den Vorstellungspausen. Die Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Foyers sind einschneidend für das Gesamterlebnis von Veranstaltungen. Die Pausen und deren Atmosphäre gelten als untrennbarer Bestandteil von gelungenen Anlässen.

### Räumliche Einschätzung

Das Raumangebot der Bühne und der Säle wird sehr geschätzt. Die Foyers auf Saalebene und im Erdgeschoss sind für grössere Besucherzahlen zu knapp bemessen. Es fehlen heute Flächen für den Ausschank sowie Räume für das Catering. Die Räume für die Darsteller sind zu eng. Die Lagerräume im Bühnenbereich sind gut, jedoch ist die Lagerung der Saalausstattung unter der Bühne nicht ideal.

### Einschätzung der betrieblichen Infrastruktur

Die betriebliche Infrastruktur ist grundsätzlich erneuerungsbedürftig. Die Bühnentechnik ist veraltet und aufwändig im Betrieb. Die Haustechnik ist in Bezug auf die Lüftung teilweise ungenügend; so kann im Saal und in den Foyers bei Grossveranstaltungen nicht genügend gelüftet und die sommerliche Hitze nicht mehr abgeführt werden.

Auf die heutige Küche auf Saalniveau kann verzichtet werden, da sie nur noch für wenige Vereinsanlässe gebraucht wird. Das heutige Réduit im Erdgeschoss kann nur für Abendanlässe genutzt werden, da kein Tageslicht zur Verfügung steht. Weitere Ausschankmöglichkeiten fehlen gänzlich.

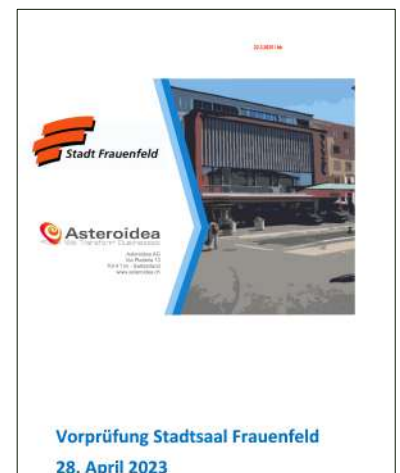
Der Autolift als Anlieferung der Bühne scheint nach wie vor ideal. Er ist jedoch wie die beiden anderen Lifte für Besucher und Küche veraltet. Die Kühlräume im Untergeschoss genügen aus heutiger Sicht.

### Räumliches Potenzial

Damit die Voraussetzungen für einen zeitgemässen Veranstaltungsbetrieb geschaffen werden können, werden zusätzliche Flächen benötigt. Es bietet sich an, die Nutzflächen des heutigen Amtes für Gesellschaft und Integration sowie die Flächen der ehemaligen erdgeschossigen Läden als räumliches Potenzial weiter zu untersuchen.



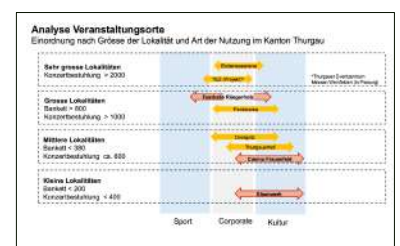
Räumliche Grundanforderungen für einen Neubau des Casinos, AFS Februar 2023



Vorprüfung Stadtsaal Frauenfeld, Asteroidea, 28. April 2023



Marktanalyse zu Veranstaltungen in Frauenfeld, Anderegg Tourismus Denkfabrik, 12. Nov. 2024



Auszug: Analyse Veranstaltungsorte regional

## 9 Zustandsanalyse baulicher Bestand

### Architektonische Würdigung

Das Casinogebäude offenbart sich mit seiner einfachen und klaren Architektur als Bau der 50er Jahre. Aus einem Grundbaukörper stossen Vorbauten als additive Volumen in den Platzraum und verweisen auf die spezifische Nutzung der dahinterliegenden Räume. Zusammen mit den Bandfenstern der Büroräume, den grossen Verglasungen im Erdgeschoss sowie geschlossenen Fassadenflächen präsentiert sich das Gebäude in der Übereckansicht als prägnanter, spannungsvoller Teil des zentralen Stadtbaukörpers.



Casinogebäude Zustand heute

### Baukonstruktion

Das Gebäude wurde in Mischbauweise auf einem massiven Untergeschoss erstellt. Die Tragstruktur ist als Stahlskelettbau konzipiert, der im Bereich der Primärstützen, den Auskragungen und den Saalwänden mit Stahlbeton ergänzt wurde. Die Geschossdecken sind als dünne Stahlbetondecken mit wenig Bodenaufbau vorgesehen. Die Aussenwände sind meist aufgemauert und nur minimal gedämmt. Das Hauptdach über dem 4. OG besteht aus einer Holzkonstruktion mit Blechfalzbedachung, die Nebendächer auf verschiedenen Geschossen sind als Kiesklebedächer ausgeführt. Die Fenster und Hülltüren im Casinobereich bestehen aus Metall- die Fenster der Bürobereiche in Holz-Metall. Die meisten Innenwände sind nichttragend ausgeführt, mit Ausnahme der gemauerten Wände der Nebenräume im rückwärtigen Bühnenbereich.

### Umbauten und Sanierungen

Das Casinogebäude wurde 1959 eingeweiht und über die Nutzungszeit stetig umgebaut und erneuert. Die wichtigsten Eingriffe sind:

- 1958 Küchenerweiterung, Einbau Garage (Nachbargrundstück)
- 1972 Einbau Küche und Abluftanlage im 1. OG (ehem. Stuhllager)
- 1986 Einbau Gastküche 1. OG mit Lift und Lagerräumen im UG
- 2001 Haupteingang, Wendeltreppe mit Lift, Neugestaltung Saal OG, Foyer EG und OG, WC Anlagen

Die vielen grösseren und kleineren Eingriffe dokumentieren die betrieblichen Bedürfnisse im Wandel der Zeit. Die Mängel der Entfluchtung bestehen jedoch bereits seit 1979.

### Allgemeinzustand heute

Das Gebäude zeigt sich heute oberflächlich in einem guten Allgemeinzustand. Damit die Baute für eine weitere Nutzungsperiode zur Verfügung gestellt werden kann, ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben und den heutigen betrieblichen Anforderungen von einer Gesamt-sanierung mit hoher Eingriffstiefe auszugehen.



Bauvisiere 1956



Aufrichte Stahlbau 1957



In Betrieb 1960



Einbau Küche Saalniveau 1986



Neugestaltung Foyer, Wendeltreppe 2001

## 10 Fachbericht Brandschutzexperte

### Brandschutzexperte, Kurzfassung Fachbericht, B3 Kolb AG

#### Ausgangslage:

An der periodischen Feuerschutzkontrolle der GVTG im Dezember 2023 wurden brandschutztechnische Mängel festgestellt. Dass das Casinogebäude für Veranstaltungen mit grösseren Personenbelegungen eine ungenügende Fluchtwegsituation aufweist, ist seit längerem bekannt. Ab Januar 2026 wurden Nutzungsbeschränkungen verfügt.

#### Lösungsfindung:

Ziel war es, Lösungsvarianten für eine provisorische und langfristige Ertüchtigung der Entfluchtung des Casinogebäudes zu erarbeiten. Für eine provisorische Lösung wurden sechs Varianten entwickelt, die auf eine kurzfristige Verbesserung der Belegungssituation abzielen. Für die langfristige Lösung wurden fünf Varianten studiert, wobei die Variante C3 mit einer neuen Treppe im Bereich der heutigen Küche am zielführendsten war.

#### Stand der Abklärungen mit GVTG:

Es fanden diverse Besprechungen mit der Gebäudeversicherung statt. Das Treppenhaus des AGI wurde als brandschutzkonform bestätigt. Folgende Abklärungen mit der GVTG sind noch offen:

- Saalbelegung max. 650 Personen (abhängig von den Fluchtwegbreiten)
- Brandschutzkonformität Wendeltreppe mit GVTG (da mit  $1.35 < \text{als } 1.50\text{m}$ )
- Entfluchtung 4. OG (für nutzerfreundlichere Gestaltung)
- gleichzeitige Saalnutzung (mit GVTG und Betreiberin)

#### Massaufnahmen vor Ort:

Um eine verlässliche Aussage zu den zukünftigen Belegungszahlen machen zu können, musste die definitive Entfluchtungsvariante weiter vertieft werden. Dazu wurden sämtliche brandschutztechnisch relevanten Bauteile masslich erfasst.

#### Beschrieb provisorische Lösung:

Die Weiterbearbeitung der provisorischen Lösung erfolgt direkt durch das AHS, auf einen Beschrieb und eine detaillierte Darstellung der gewählten Lösung wird verzichtet.

#### Beschrieb definitive Lösungsvariante C3:

Die Entfluchtung des Saals erfolgt über das bestehende Treppenhaus mit einer geradläufigen und einer gewendelten Treppe sowie einer neuen Treppenanlage anstelle der heutigen Küche; damit kann die Personenanzahl massgeblich erhöht werden. Die Galerie verfügt neu über einen zweiten Fluchtweg in das bestehende Treppenhaus des AGI, wodurch die maximale Belegung gegeben ist. Bei der Bühne ist eine zusätzliche Fluchttreppe vorgesehen, die die Belegung Bühne von 50 auf 100 Personen erhöht und die Nebenräume in den unteren Geschossen entfluchtet.

Das Foyer im Erdgeschoss wird zum vertikalen Fluchtweg durch Brandschutzabschlüsse abgetrennt. Damit kann das Foyer für dieselbe Personenbelegung wie im Saal genutzt und möbliert werden.

#### Fazit, Weiteres Vorgehen:

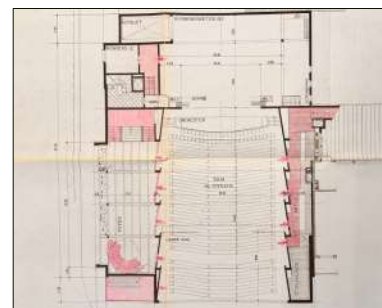
Die vorgeschlagene Lösungsvariante C3 zeigt auf, wie eine Entfluchtung bei grösserer Personenbelegung möglich sein kann.

Durch den Betreiber bzw. die Bauherrschaft ist abzuwägen, welche provisorische Lösung bezüglich Betrieb und Kosten vorteilhaft ist. Aus Kostengründen wäre es zielführend, die provisorische Lösung in Richtung der definitiven Variante zu entwickeln.

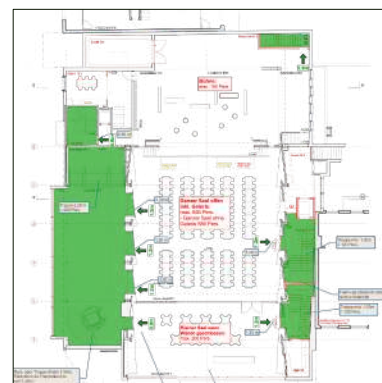
Für die weitere Konkretisierung des Lösungsansatzes sind die offenen Punkte mit der Gebäudeversicherung zu klären und ein Brandschutzkonzept für das Gesamtgebäude zu entwickeln, unter Berücksichtigung sämtlicher erforderlicher Brandschutzmassnahmen.



Fachbericht B3 Kolb AG, 23. Juni 2025



Lösungsansatz Entfluchtung 1979



Saalgeschoss, drei unabhängige Fluchtwege



Erdgeschoss, drei unabhängige Fluchtwege

# 11 Hinweise zu Fachberichten, Fachbericht Bauingenieur

## Allgemeine Information zu den Fachberichten

Ein umfassendes Wissen um den Gebäudezustand gilt als wesentliche Grundlage für alle nachfolgenden Planungs- und Bauvorhaben.

Im März 2025 wurden Fachplaner und Spezialisten beauftragt, mittels Kurzberichten den aktuellen Zustand der Anlage innerhalb ihres Fachgebietes zu dokumentieren. Auf Basis vorhandener Unterlagen und Ortsbegehungen war zu beschreiben, in welchem Zeitraum Erneuerungsmassnahmen vorzunehmen sind (Ohnehinmassnahmen).

Auf Basis von ersten Vorstudienkizzen (Var. C) sollten die Auswirkungen einer räumlichen Umgestaltung planerisch antizipiert werden.

Ziel war es, über alle Fachgebiete gesamtheitlich abschätzen zu können, mit welcher Eingriffstiefe für eine allfällige Erneuerung der Liegenschaft zu rechnen ist.

## Bauingenieur, Kurzfassung Fachbericht, Wüst Rellstab Schmid AG

Die Tragstruktur erscheint grundsätzlich intakt, ist jedoch grösstenteils verdeckt, eine genaue Beurteilung erfordert Bauwerkssondagen. Die Erdbebensicherheit gemäss SIA 261 ist aktuell nicht gegeben.

Es fehlen ausreichend Stahlbetonwände zur Aufnahme horizontaler Lasten, was bei Erdbeben zu übermässigen Verschiebungen und Kollisionsgefahr mit dem Nachbargebäude führt.

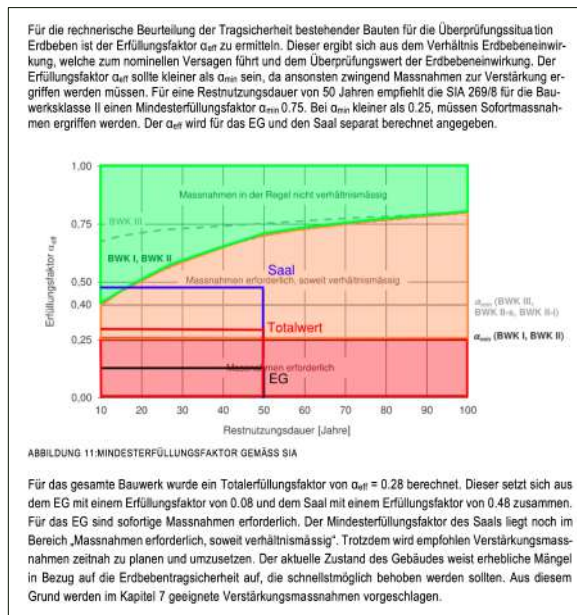
Durchlaufende Stahlbetonwände, biegefest mit den vorhandenen Decken verbunden, verbessern die Erdbebenaussteifung erheblich. Alternativ können auch Fachwerke aus Stahlgerüsten eingesetzt werden. Hauseinführungen (Gas, Wasser, Strom) sollten flexibel ausgeführt sein, um Erschütterungen und Verschiebungen des Gebäudes aufzunehmen. Nichttragende Bauteile und Mobiliar sind erdbebensicher zu befestigen.

Dringend umzusetzen sind die Verstärkungsmassnahmen im Erdgeschoss, Massnahmen im Saal können später folgen. Auch nach Optimierung sind Schäden möglich, ein Einsturz darf jedoch nicht eintreten.

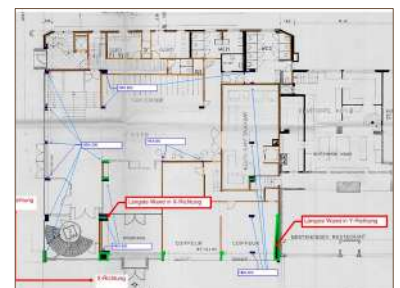
Bei einem Umbau nach Lösungsvariante C müssen zusätzliche Verstärkungen realisiert und die neuen Wände statisch integriert werden. Die bestehende Struktur darf dabei nicht geschwächt werden. Eingriffe in die Tragstruktur im Bereich Foyer sind aufwändig.



Fachbericht WRS Ingenieure AG, 11.4.2025



Mindesterfüllungsfaktor nicht erfüllt



Erdgeschoss Tragwände



Erdgeschoss Lösungsvariante C

## 12 Fachberichte Energie- und Gebäudetechnik-Ingenieur

### Energie-Ingenieur, Kurzfassung Fachbericht, Edelman Energie AG

Das Gebäude weist erhebliche Wärmeverluste auf, vor allem durch den unbeheizten Boden, Aussenwände und Fenster. Die Gebäudehülle erreicht nur Energieklasse E. Durch die bestehende Gasheizung ist auch in der Gesamtenergieeffizienz bzw. den Treibhausgasemissionen von Klasse E auszugehen.

Es wurden verschiedene Sanierungsmassnahmen geprüft und verglichen. Die nachfolgenden Massnahmen scheinen am sinnvollsten:

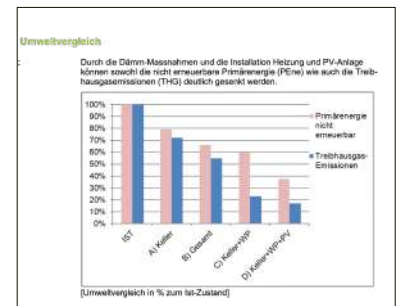
- die Dämmung der Kellerdecken wird als einfach umsetzbare und wirksame Massnahme empfohlen
- auf eine Fassadendämmung sollte aus ökonomischen, architektonischen und denkmalpflegerischen Gründen verzichtet werden
- der Ersatz der Fenster ist je nach Eingriffstiefe zu prüfen (insbesondere jene die 2005 nicht ausgetauscht wurden)
- der Wechsel zu Fernwärme mit Wärmepumpe wird empfohlen

Eine PV-Anlage auf dem Hauptdach ist sinnvoll und liefert wirtschaftlichen Eigenstrom. Bei voller Nutzung kann mehr Strom produziert werden als derzeit verbraucht wird. (Jahresbilanz)

Unabhängig von Fragen bezüglich Nutzbarkeit und Architektur muss klar festgehalten werden, dass ein Ersatz-Neubau bezüglich Treibhausgas-Emissionen markant schlechter abschneidet.



Fachbericht Edelman Energie AG, 11.4.2025



Umweltvergleich

### Gebäudetechnik-Ingenieur, Kurzfassung Fachbericht, EKP AG

Die Wärmeerzeugung (Heizungsanlage) erfolgt über das Erdgasnetz der Stadt Frauenfeld. Ein Gas-Brennwertkessel stellt die Heizenergie für das Gebäude bereit.

Die Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage befinden sich noch in gutem Zustand, entsprechen jedoch grösstenteils nicht mehr dem Stand der Technik. Mit einem Alter von bald 20 Jahren erreichen sie das Ende ihrer Lebensdauer, eine Erneuerung der Anlagen wird empfohlen. Gleiches gilt für die sanitären Installationen, die zeitnah ersetzt werden sollten. Nach längerem Stillstand ist in den Leitungen bereits teilweise Rostwasser vorhanden.

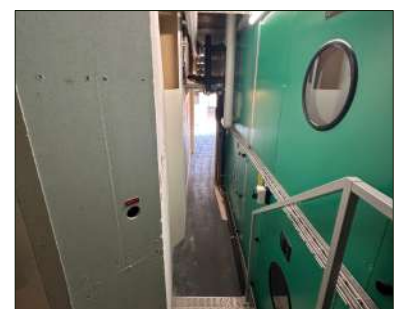
Bei der Variante C wird die Wärmeerzeugung künftig durch den Anschluss an den Wärmering unter Einsatz einer Wärmepumpenanlage sichergestellt. Die neue Wärmeerzeugung wird im Lagerbereich im Untergeschoss untergebracht und vom Kasernenplatz aus erschlossen.

Die Brandschutz-Sprühanlage der Bühne kann gemäss Brandschutzplaner rückgebaut werden.

Lüftungs- und Klimaanlage werden neu dimensioniert und für sämtliche Räume wird ein Lüftungskonzept erstellt. Die neuen Anlagen gewährleisten eine gute Raumluftqualität und verfügen über eine Wärmerückgewinnung.



Fachbericht EKP AG, 10.4.2025



Lüftungsanlage 2. OG, Fluchtweg Galerie

# 13 Fachbericht Elektroingenieur und Bühnenplaner

## Elektroingenieur, Kurzfassung Fachbericht Gerplan GmbH

Die Elektroinstallationen wurden seit der Erstellung nach Bedarf lokal angepasst und erweitert. Die technischen Vorschriften und Normen für Elektroinstallationen haben sich zwischenzeitlich stark verändert und verschärft. Ein Grossteil der Anlagen sind veraltet oder am Ende ihrer Lebensdauer und müssen saniert werden.

Die Sanierungsarbeiten werden mit Vorteil gesamtheitlich, im Zuge von geplanten Umbau- und Umnutzungsarbeiten geplant und ausgeführt. Zwischenzeitlich werden jedoch weiterhin notwendige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten anfallen.

### Sofortige Empfehlungen:

Die Brandmeldeanlage muss gemäss Rückmeldung der Siemens AG „restmodernisiert“ werden. Sämtliche Leuchten, die unter das Leuchtmittelverbot fallen, müssen auf LED umgerüstet oder vollständig ersetzt werden.

### Mittel- bis Langfristige Empfehlungen:

Der Standort der Hauptverteilung muss in einen Technikraum verlegt werden. Die Anlagen der Sicherungs- und Steuerungsverteilungen müssen ersetzt werden. Alte Installationen sind nach aktuellen Vorschriften zu ersetzen oder neu zu erstellen. Es empfiehlt sich eine zugängliche Grundinstallation mit Steigzonen zu erstellen. Die Notlichtanlage ist am Lebensende und muss erneuert werden.

Die rein mechanische Schliessanlage soll zeitgemäss mit einer elektronischen Anlage für Aussen- und definierte Innentüren ersetzt werden.

## Bühnenplaner, Kurzfassung Fachbericht, Bühnenplan Neerlich AG

Die Bühnenanlage ist in weiten Teilen sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den Vorschriften. Besonders Zugsysteme, Elektroinstallationen sowie Audio-, Video- und Medientechnik müssen erneuert werden.

Die erwähnten Maschinen- und die Handwindenzüge sollten aus Sicherheitsgründen möglichst bald ertüchtigt werden. In einem weiteren Zeitraum könnten die restlichen Komponenten ebenfalls ersetzt werden.

Ausgehend vom erwähnten Ertüchtigungsbedarf, drängt sich eine Komplettsanierung der bühnentechnischen Anlagen auf. Eine umfassende Modernisierung ist dringend erforderlich. Langfristig wird eine Vereinheitlichung der Steuerungssysteme empfohlen.

### Einschätzung Variante C

Das «Büro Regie» ist im Einrichtbetrieb vorteilhaft bühnennah und auf gleichem Niveau positioniert. Die saalseitige Anordnung der Tischwagen unter der Bühne ist mit einer Unterfangung realisierbar. Ein bühnennaher Materialraum wird empfohlen. Der rollstuhlgerechte Bühnenzugang gemäss SIA 500 ist noch zu prüfen.



Fachbericht Gerplan GmbH, 12.4.2025



Lage Hauptverteilung nicht ideal



Fachbericht Bühnenplan Neerlich AG, 14.4.2025



Ersatz Winden



Ersatz Audio - Anlage



Ersatz Seilzüge

## 14 Fachberichte Bedachungsexperte, Schadstoffexperte

### Gebäudehüllenexperte, Kurzfassung Fachbericht, SC Haller AG

Die Flachdächer und deren Abdichtungen sind optisch in gutem Zustand. Die Spenglerarbeiten wurden normgerecht und einwandfrei ausgeführt.

Das Blechdach entspricht dem damaligen Stand der Technik und ist ebenfalls in gutem Zustand. Lediglich bei den Dilatationsfugen der Rinne sind Mängel festzustellen.

Kurzfristig sollte auf allen Dächern eine Absturzsicherung eingebaut werden, um jährliche Kontrollen gemäss SIA zu ermöglichen. Bei den Flachdächern sind Sondieröffnungen zur genaueren Überprüfung empfohlen.

Mittelfristig sollten die Abdichtungen der Flachdächer überprüft und bei Bedarf erneuert werden. Bei dem Blechdach ist die Rinnendilatation zu ersetzen. Die Dachfläche benötigt auch langfristig keine Massnahmen.



Fachbericht SC Haller AG, 27.2.2025



Blechdach in einwandfreiem Zustand



Kiesklebedach in optisch gutem Zustand

### Schadstoffexperte, Kurzfassung Fachbericht, GSA Becker AG

Das Gebäude wurde auf gängige Schadstoffe (Asbest, PCB/CP, PAK) untersucht. Die Untersuchung erfolgte durch Inaugenscheinnahme sichtbarer Materialien. Bei Verdacht wurden Proben zur Laboranalyse entnommen. Nicht untersucht wurden der Fliesenkleber im Foyer EG, der Dachaufbau und die Steigzonen (Sondage notwendig).

Festgebundene asbesthaltige Produkte wurden in verschiedenen Formen gefunden, besonders oft in Fliesenklebern, im Mörtel und in Verputzen. So zum Beispiel im Fliesenkleber der WC Räume und Garderoben oder dem Putz im Treppenhaus. Der Rückbau muss durch Schadstoffsanierer mit SUVA-Zulassung erfolgen.

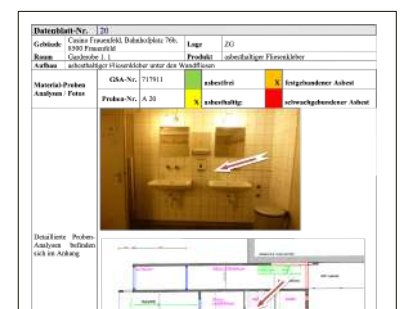
PCB/CP wurde vereinzelt gefunden. Dieser muss gemäss Richtwert von einem Spezialunternehmen demontiert werden. Hierbei handelt es sich um Boden-Anstriche im Untergeschoss. Der Rückbau muss durch einen Schadstoffsanierer mit SUVA-Zulassung erfolgen.

PAK-Anwendungen wurden in den Korkdämmungen und den Rohrummantelungen gefunden. SUVA-instruierte Handwerker können diese Sanierungen ausführen.

In den weiteren Planungsphasen sollte eine projektspezifische Nachuntersuchung erfolgen. Bei komplexen Sanierungen wird ein Fachkonzept empfohlen. Vor dem Umbau sind alle Asbestvorkommen fachgerecht zu entfernen.



Fachbericht GSA Becker AG, 30.4.2025



Schadstoffe Plättlikleber Künstlergarderoben

## 15 Fachberichte Liftunternehmung, Cateringunternehmung

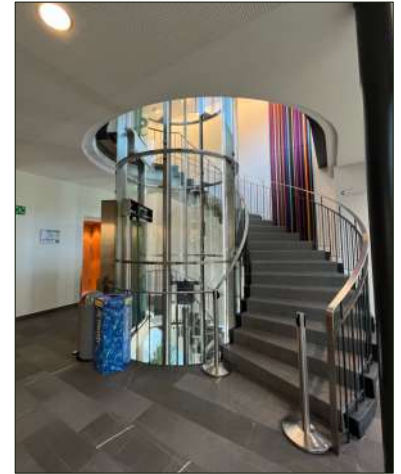
### Liftunternehmung, Kurzfassung Fachbericht, Liftunternehmung Emch AG

Die aktuelle Kabine des Personenaufzugs im Foyer ist zu klein und nicht behindertengerecht nach der Norm SIA 500. Folgende Bezugsmasse sind massgeblich:

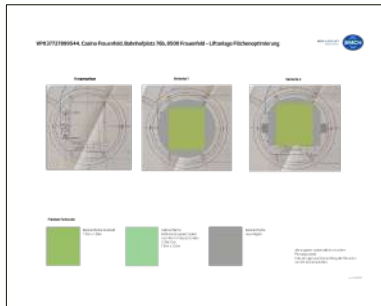
Bestand	Kabinenmass aktuell	1.10 m x 1.25 m
Norm	Kabinenmasse mind. (Bestand)	1.10 m x 1.30 m

Als Ersatz des bestehenden Glaslichts im Auge der Treppe wurden folgende Lösungsvarianten grob geprüft:

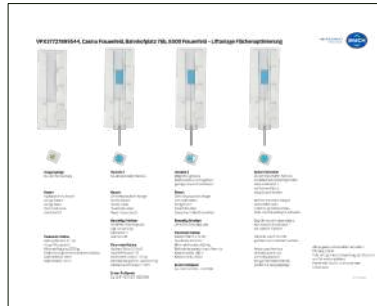
Variante 1	max. Kabinenmass, Schachtgrube vertiefen, anpassen der Deckenstirne, Kostenschätzung	rund, Ø max. 1.79 m   ca. 400 - 500'000 CHF
Variante 2	grosses Kabinenmass, Schachtgrube vertiefen, Kostenschätzung	1.56 m x 2.00 m   ca. 150 - 200'000 CHF



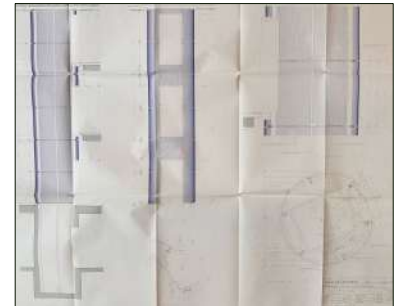
Personenaufzug Foyer, UG - 2. OG



Prinzip Lösungsvarianten



Beschreibung Lösungsvarianten



Ausführungsplan Glaslift 2001

Als Fazit kann festgehalten werden, dass mit einer Neuanlage im bestehenden Treppenauge die heutigen Anforderungen an einen Personenaufzug erfüllt werden können.

### Cateringunternehmung, Kurzfassung Fachbericht, Dorfalm AG

Die Lösungsvariante C der Machbarkeitsstudie wurde auf Empfehlung der Betreiberin mit einem Catering-Fachmann besprochen. Zukünftig soll auf die Produktion von Speisen vor Ort verzichtet werden (zu wenig Bedarf).

Ziel der Besprechung war es, früh festzustellen, ob das vorgeschlagene Raumangebot genügt und ob die Betriebsabläufe funktional richtig sind. Anbei die Zusammenfassung der wichtigsten Punkte auf Basis des Protokolls 30.5.2025:

- Anlieferung der kalten Speisen über UG oder EG, Aufbereitung im EG, Anrichtung und Ausgabe der Speisen im 1. OG
- Raumangebot für Caterer im EG grosszügig, bei der Ausgabe im Saalgeschoss sehr knapp, ein Vergrösserung wäre zu prüfen (Bedarf für Grossbankette ca. 10m1 Buffet)
- Servicetüren für Bankette 2 x 80cm oder 1 x 120cm
- ein neuer Lift (1.10 x 1.40m) mit Anschluss an die Tiefgarage erschliesst alle für das Catering massgeblichen Bereiche paletten- und rollstuhlgerecht vom UG bis in 1. OG.
- Verzicht auf Einbau einer vollständigen Gastküche, erforderlich sind einige wenige feste Installationen (Caterer bringt eigene Geräte mit)
- Vorschlag Einbau Kühlschränke in Lager kleiner Saal

Fazit:

Die Planung scheint auf gutem Stand; die engen Platzverhältnisse im Saalgeschoss sind noch zu klären.

Angebot für Hochbau und Innenausbau		Stadt Frauenfeld	
Adressen: Frauenfeld Bühl, Frauenfeld Tel. 052 716 5244 www.frauenfeld.ch			
<b>Protokoll zur Besprechung Machbarkeitsstudie, Catering 26.05.2025</b>			
Machbarkeitsstudie für einen Stadtsaal in Frauenfeld			
Ort	Damen-Meining	Küchle	
Datum	23.05.2025	Anwesen	
Anwesend	Bruno Fritschli, Dorfmilch Center Hansruedi Bärtschi, Leberer Foodartisans, AG Benoit Huber, Saalbau Stephan Wöhrle, Bereichlicher Projektleiter und Bus AGS (Projekt)	Abwesend	
<b>Besprechung Catering Gesamtanforderung</b>			
Allgemein	Müssen im 1. Obergeschoss im 1. Obergeschoss mit Kabinenabmessungen 1.30 m x 1.40 m, über dem Lift und die Gesamthöhe der Liftöffnung berücksichtigen. Möglicherweise mit Planungsdiskussion vor Ort vor Ort besprechen. Alle Angaben für Caterer mit allgemeinen Böden und Treppenhilfen ausführen. Die Speisen werden kalt angeliefert, im Saalgeschoss im EG abgeben, im Saalgeschoss im 1. Obergeschoss gebracht, dort auf entsprechenden Tischen anrichten und im Saal servieren.		
Eingebunden	Die über mit Getreide, Kaffee und Saft für sich angepasst mit Kühlung, Abwasserkanal, Gasrohr etc. Variante Caterer bringt alles selber mit (einplanbar): Feste Installationen: Dampfheissluftkessel 2 m lang, Dampfweissdunst, Trockner mit geringem Lärm, Dampfheissluftkessel mit einem festgelegten Lagerplatz für Heissluft zur Verfügung gestellt, Caterer bringt Saalbau, Mikrowellenherde, Gasrohr mit selber mit und stellt sie unter die Dampfheissluftkessel. Variante vollständig angepasst (nicht empfohlen): Dampfheissluftkessel, zwei Treimer à 80 x 80 cm, Kaffee, Abwasserkanal, Nachschubkanal, Gasrohr Catererbereich Eingebunden sehr gross, sehr viel Platz für Abfall und Arbeit für Arbeit im Saal. Dampferbereich mit 2 Schichten (Küchen 90 / 200 cm) vorarbeiten. Für Aufbau von Heissluft AG angepasst den Saal im 1. Obergeschoss vorarbeiten.		
1. Obergeschoss	Catererbereich im Saalgeschoss oder Saalgeschoss, sehr viel Platz für Abfall und Arbeit für Arbeit im Saal. Dampferbereich mit 2 Schichten (Küchen 90 / 200 cm) vorarbeiten. Für Aufbau von Heissluft AG angepasst den Saal im 1. Obergeschoss vorarbeiten.		

Protokoll Sitzung Catering 30.5.2025

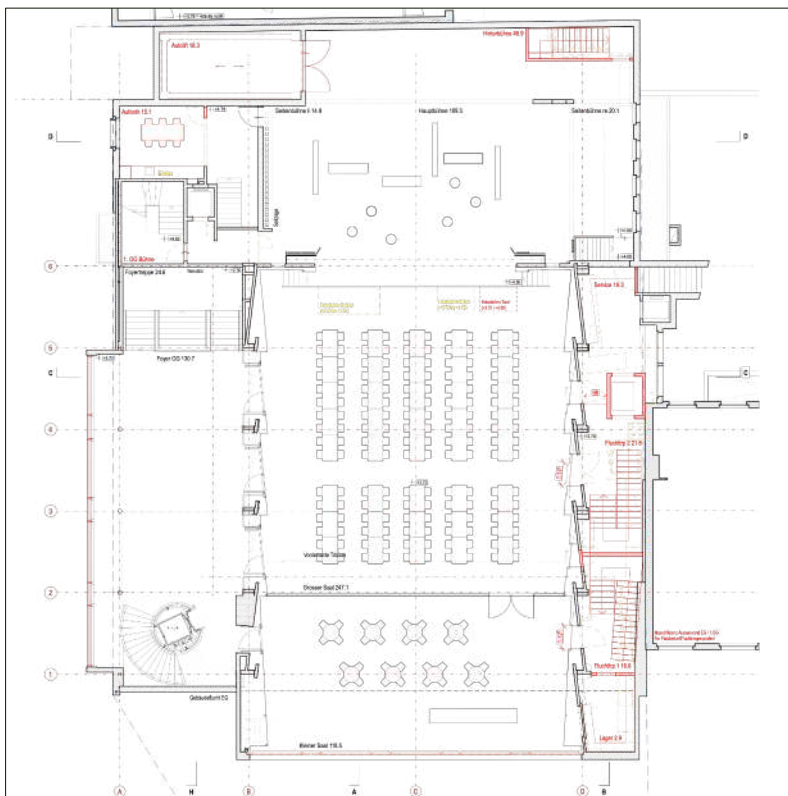
## 16 Lösungsvariante Gesamtanierung

### Konzeptbeschreibung, Eingangs- und Saalgeschoss

Die Gesamtanierung (Variante C) berücksichtigt das heutige Bauvolumen. Der Casinobetrieb bezieht die zusätzlich benötigten Räume vom Amt für Gesellschaft und Integration sowie von den Läden im Erdgeschoss. Im obersten Geschoss ist ein Angebot an öffentlich mietbaren Seminarräumen vorgesehen.



Eingangsgeschoss



Saalgeschoss

### Bautechnischer Beschrieb:

Die Gebäudehülle sowie das Dach können aus architektonischen Gründen belassen werden. Die Fenster und Türen werden den heutigen energetischen Anforderungen angepasst.

Die Tragstruktur wird den Erdbebennormen entsprechend angepasst. Die Haustechnik muss altershalber grösstenteils ersetzt werden.

Die Ausbauten werden, soweit möglich, übernommen und bei Bedarf angepasst.

### Eingangsgeschoss:

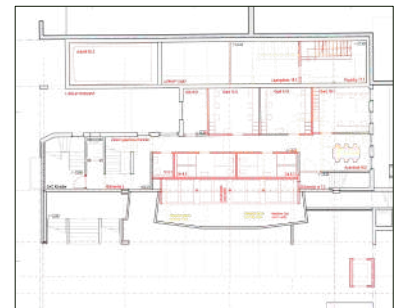
Der Rückbau der Läden und des Réduit schafft Raum für ein grosszügiges und frei beispielbares Foyer.

Brandschutztüren trennen das Foyer vom Zugangsbereich Kaserne. Die neue seitliche Bar entlang dem Fluchtweg bedient sowohl den Foyer- als auch Aussenbereich.

Mit Verlagerung der WC Anlagen hinter die Garderobe können Flächen für das Catering an funktional optimaler Lage angeboten werden.

### Saalgeschoss:

Seitlich vom Saal, anstelle der heutigen Küche, stellen die zusätzlichen Treppen die Entfluchtung des Saals sicher. Ein neuer Lift versorgt vom UG bis 1. OG den rückwärtigen Bereich und dient vor allem dem Betrieb. Im Bereich der Hinterbühne erhöht ein neues Fluchttreppenhaus die Personenbelegung auf der Bühne.

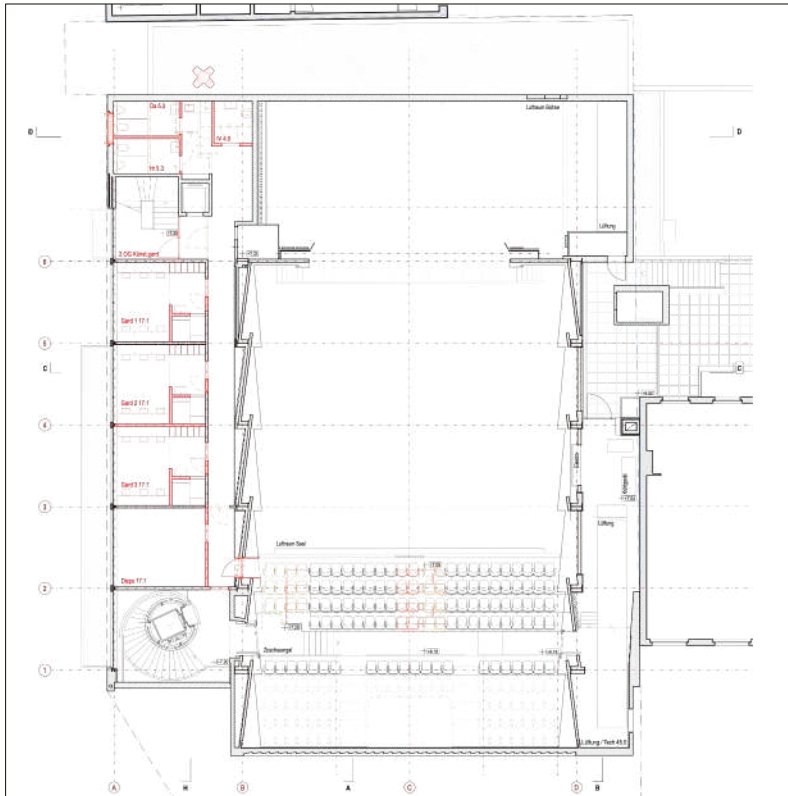


### Zwischengeschoss:

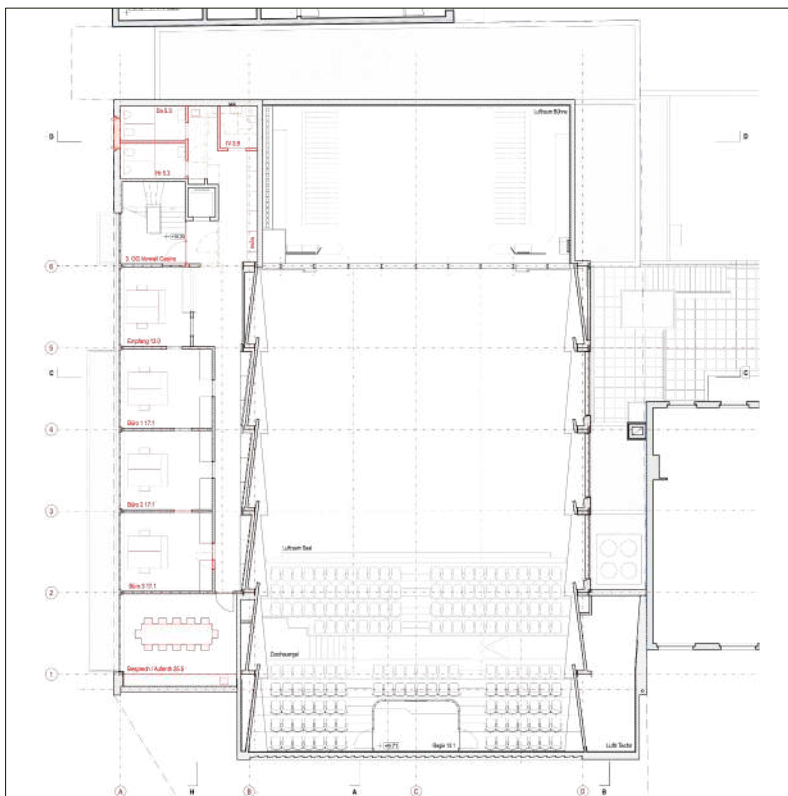
Die Künstlergarderoben und Nebenräume werden neu organisiert und hindernisfrei erschlossen.

## 2. und 3. Obergeschoss

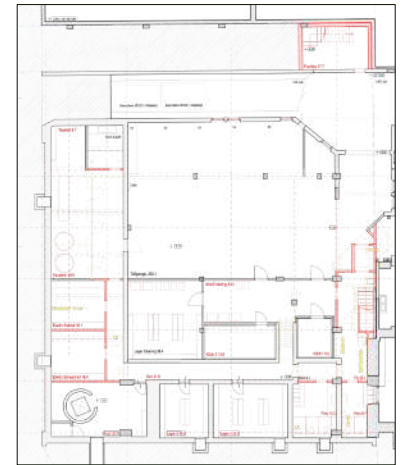
In beiden Geschossen wird die bestehende Gebäudestruktur weitgehend übernommen. Das Angebot an natürlich belichteten Flächen für Verwaltung und Künstler erhöht die Attraktivität des Veranstaltungsbetriebs für Mieter und Personal.



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Untergeschoss

### Untergeschoss:

Die Lage der neuen Technikräume wird bestimmt durch den Anschluss an den Wärmering. Die bestehenden Lager und Kühlräume werden belassen. Der neue Lift verbessert die Anlieferung für Dritte.

### 2. Obergeschoss:

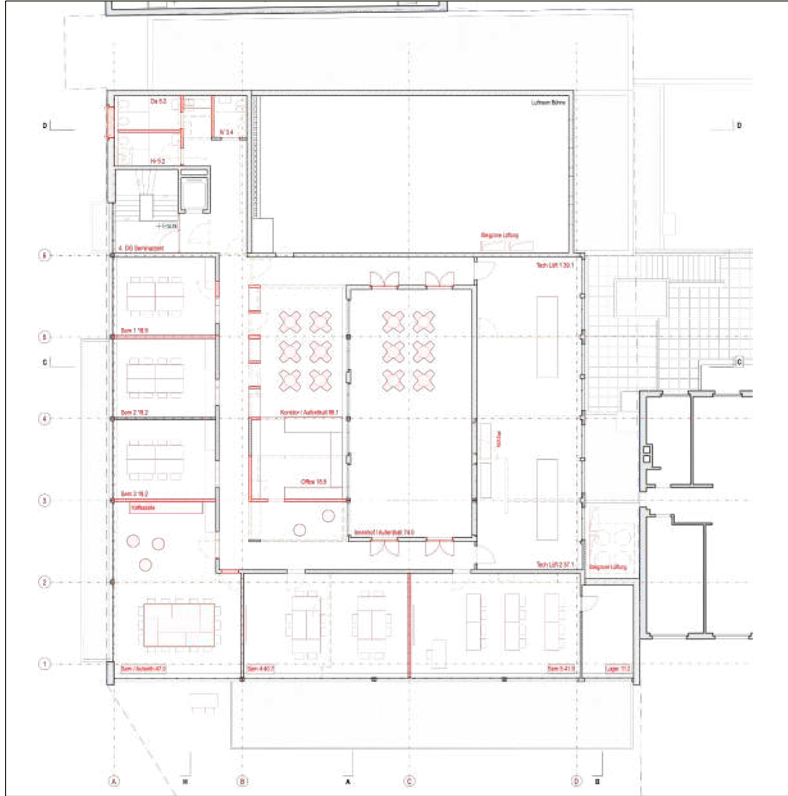
Die ehemaligen Büroflächen werden zu Künstlergarderoben umgenutzt. Die Galerie wird mit einem zusätzlichen Fluchtweg ertüchtigt. Die Nasszellen im Bereich des südlichen Treppenhauses werden neu erstellt.

### 3. Obergeschoss:

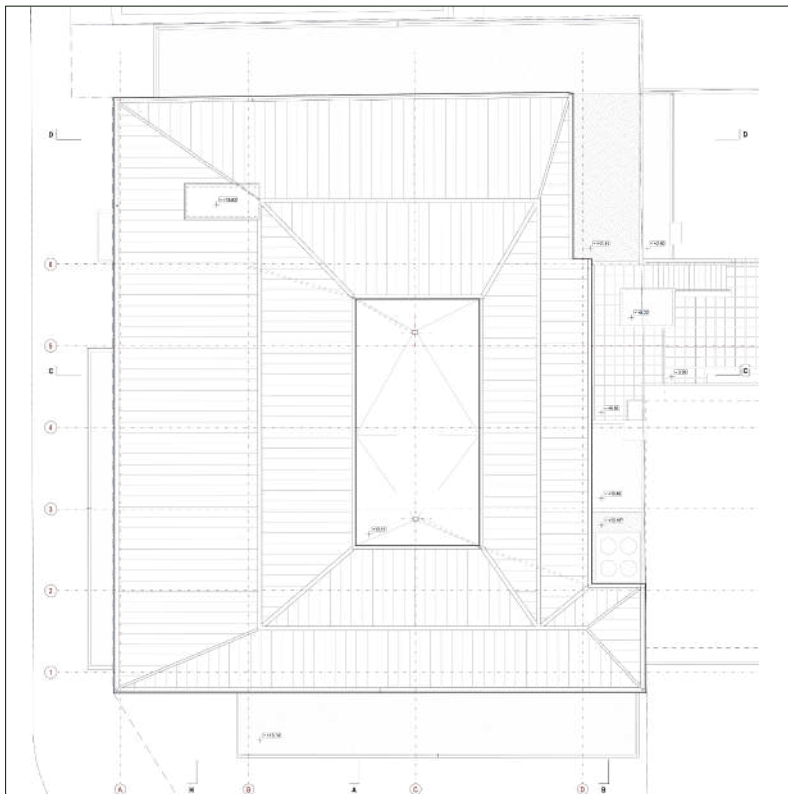
Die ehemaligen Büroflächen können ohne grössere bauliche Eingriffe übernommen werden. Hier bietet sich die Möglichkeit an, Büroräume für die Casinoverwaltung oder für eine Fremdvermietung vorzusehen. Der Nasszellenbereich wird analog dem 2. Obergeschoss erstellt und mit einer IV Nasszelle ausgerüstet.

#### 4. Obergeschoss und Dachaufsicht

Anstelle des heutigen Amts für Gesellschaft und Integration bietet sich die Möglichkeit, ein kleines Seminarzentrum oder öffentlich mietbare Flächen für Besprechungen einzurichten. Das Angebot liegt an bester Zentrums Lage, bereichert den Standort Frauenfeld und besticht durch schöne Aussichten auf das Thurtal und die Altstadt.



4. Obergeschoss



Dachaufsicht



Gebäudeschnitte

Längsschnitt oben:  
Schnitt durch das neue Fluchttreppenhaus.  
Längsschnitt unten:  
Schnitt durch Saal und Bühne.

#### 4. Obergeschoss:

Ein flexibel anpassbares Raumangebot deckt die unterschiedlichen Bedürfnisse ab. Der Innenhof wird von Einbauten befreit und kann zu einem attraktiven Aussenraum für Pausen eingerichtet werden. Auf der Westseite sind Flächen für die Lüftungstechnik im Bereich der bestehenden Steigzonen vorgesehen.

#### Dachaufsicht:

Das bestehende Blechdach ist in einem guten Zustand. Die Installation einer grossflächigen Photovoltaik Anlage ist im Zuge der Gesamtanierung vorzusehen. Fehlende Absturzsicherungen sind zusätzlich zu ergänzen.

## 17 Kosten Lösungsvariante Gesamtanierung

### Kostenberechnung nach BKP, Genauigkeit +/- 20%

Die Kostenberechnung wurde auf Basis folgender Grundlagen erstellt:

- Mengengerüst SIA 416 für GV und GF, Fassaden- und Umgebungsflächenberechnungen, auf Basis der Bestandespläne
- Zielwerte auf Basis der Lösungsvariante C, Aufteilung der Mengen je Nutzungsart
- Erkenntnisse aus erfolgten Umbauten und Sanierungen, Kostenannahmen für spezielle Anforderungen und Bauteile
- Erkenntnisse aus den Fachberichten der Fachplaner und Spezialisten und aus Begehungen vor Ort

### Ergebnisse Erstellungskosten

Kostenschätzung					
Gliederung nach BKP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.	Anteile		Kennwerte
<b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>648'474.-</b>	<b>701'000.-</b>		<b>3.1%</b>	<b>182.- CHF/m² GF</b>
Vorbereitungsarbeiten		451'000.-			
Schadstoffsanierung (Annahme)		250'000.-			
<b>2 Gebäude</b>	<b>15'691'952.-</b>	<b>16'963'000.-</b>	100.0%	<b>74.3%</b>	<b>4'392.- CHF/m² GF</b>
21 Rohbau 1	2'302'498.-	2'489'000.-	14.7%		644.- CHF/m² GF
Konstruktion Gebäude		2'239'000.-			
Brandschutz (Annahme für ausserord. Massn.)		250'000.-			
22 Rohbau 2	2'222'017.-	2'402'000.-	14.2%		622.- CHF/m² GF
Einbauten zu Aussenwände		643'000.-			
Bedachung Gebäude		436'000.-			
Äussere Wandbekleidung		1'323'000.-			
23 Elektroanlage	1'791'859.-	1'937'000.-	11.4%		502.- CHF/m² GF
Starkstrom		1'323'000.-			
Schwachstrom		614'000.-			
24 Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	1'337'650.-	1'446'000.-	8.5%		374.- CHF/m² GF
Wärmeerzeugung		123'000.-			
Wärmeverteilung		603'000.-			
Lüftungserzeugung		370'000.-			
Lüftungsverteilung		350'000.-			
25 Sanitäranlagen	892'692.-	965'000.-	5.7%		250.- CHF/m² GF
Sanitärapparate		160'000.-			
Sanitärleitungen		558'000.-			
Einbauküche		247'000.-			
26 Transportanlagen	247'919.-	268'000.-	1.6%		69.- CHF/m² GF
27 Ausbau 1, 28 Ausbau 2	3'865'865.-	4'179'000.-	24.6%		1'082.- CHF/m² GF
Einbauten		2'442'000.-			
Oberflächen		1'737'000.-			
29 Honorare	3'031'452.-	3'277'000.-	19.3%		849.- CHF/m² GF
<b>3 Betriebseinrichtung</b>	<b>1'526'364.-</b>	<b>1'650'000.-</b>		<b>7.2%</b>	<b>427.- CHF/m² GF</b>
Bühnentechnik (Schätzung Bühnenplaner)		1'000'000.-			
"Autolift" / vertik. Scherenhubtisch (Annahme)		250'000.-			
Bühnenlift (Annahme)		50'000.-			
Unterbühne (Annahme, Wagen Mobiliar)		50'000.-			
Infotechnik, Buchungssystem (Annahme)		150'000.-			
Audiotechnik (Hörverstärkung Induktiv)		150'000.-			
<b>4 Umgebung</b>	<b>107'308.-</b>	<b>116'000.-</b>		<b>0.5%</b>	<b>611.- CHF/m² BUF</b>
<b>5 Baunebenkosten</b>	<b>561'517.-</b>	<b>607'000.-</b>		<b>2.7%</b>	<b>157.- CHF/m² GF</b>
<b>6 Reserve</b>	<b>1'572'618.-</b>	<b>1'700'000.-</b>		<b>7.4%</b>	<b>440.- CHF/m² GF</b>
Reserve (Annahme 10% BKP 2)		1'700'000.-			
<b>9 Ausstattung</b>	<b>1'017'576.-</b>	<b>1'100'000.-</b>		<b>4.8%</b>	<b>285.- CHF/m² GF</b>
Ausstattung (Annahme Komplettersatz)		1'000'000.-			
Signaletik (Annahme)		100'000.-			
<b>Erstellungskosten CHF</b>	<b>21'125'809.-</b>	<b>22'837'000.-</b>	<b>100.0%</b>		<b>5'913.- CHF/m² GF</b>



## 19 Kosten Lösungsvariante Ersatzneubau

### Kostenberechnung nach BKP, Genauigkeit +/- 20%

Die Kostenberechnung wurde auf Basis folgender Grundlagen erstellt:

- Berechnungsgrundlage ist das bestehende Casinogebäude, gerechnet als Neubauvolumen
- Mengengerüst SIA 416 für GV und GF, Fassaden- und Umgebungsflächenberechnungen, auf Basis der Bestandespläne
- Zielwerte auf Basis der Lösungsvariante C, Aufteilung der Mengen je Nutzungsart
- Kostenannahmen für spezielle Anforderungen und Bauteile

### Ergebnisse Erstellungskosten

Kostenschätzung						
Gliederung nach BKP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.	Anteile	Kennwerte	Kostenverteilung	
<b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>1'976'873.-</b>	<b>2'137'000.-</b>	<b>6.2%</b>	<b>553.- CHF/m² GF</b>		
<b>2 Gebäude</b>	<b>23'984'274.-</b>	<b>25'927'000.-</b>	<b>100.0%</b>	<b>75.2%</b>	<b>6'713.- CHF/m² GF</b>	
20 Baugrube	232'192.-	251'000.-	1.0%	65.- CHF/m² GF		
21 Rohbau 1	6'492'137.-	7'018'000.-	27.1%	1'817.- CHF/m² GF		
22 Rohbau 2	2'267'345.-	2'451'000.-	9.5%	635.- CHF/m² GF		
23 Elektroanlagen	2'660'500.-	2'876'000.-	11.1%	745.- CHF/m² GF		
24 HLK- Anlagen	2'584'644.-	2'794'000.-	10.8%	723.- CHF/m² GF		
25 Sanitäranlagen	1'171'138.-	1'266'000.-	4.9%	328.- CHF/m² GF		
26 Transportanlagen	190'564.-	206'000.-	0.8%	53.- CHF/m² GF		
27 Ausbau 1	1'865'865.-	2'017'000.-	7.8%	522.- CHF/m² GF		
28 Ausbau 2	1'749'306.-	1'891'000.-	7.3%	490.- CHF/m² GF		
29 Honorare	4'770'583.-	5'157'000.-	19.9%	1'335.- CHF/m² GF		
<b>3 Betriebseinrichtungen</b>	<b>1'526'364.-</b>	<b>1'650'000.-</b>	<b>4.8%</b>	<b>427.- CHF/m² GF</b>		
Bühnentechnik (Schätzung Bühnenplaner)		1'000'000.-				
"Autolift" /vertik. Scherenhubtisch (Annahme)		250'000.-				
Bühnenlift (Annahme)		50'000.-				
Unterbühne (Annahme, Wagen Mobiliar)		50'000.-				
Infotechnik, Buchungssystem (Annahme)		150'000.-				
Audiotechnik (Hörverstärkung Induktiv)		150'000.-				
<b>4 Umgebung</b>	<b>138'760.-</b>	<b>150'000.-</b>	<b>0.4%</b>	<b>789.- CHF/m² BUF</b>		
<b>5 Baunebenkosten</b>	<b>957'447.-</b>	<b>1'035'000.-</b>	<b>3.0%</b>	<b>268.- CHF/m² GF</b>		
<b>6 Reserve</b>	<b>2'312'673.-</b>	<b>2'500'000.-</b>	<b>7.2%</b>	<b>647.- CHF/m² GF</b>		
Reserve (10% aus BKP 2)		2'500'000.-				
Reserve						
<b>9 Ausstattung</b>	<b>1'017'576.-</b>	<b>1'100'000.-</b>	<b>3.2%</b>	<b>285.- CHF/m² GF</b>		
Ausstattung (Annahme)		1'000'000.-				
Signaletik (Annahme)		100'000.-				
<b>Erstellungskosten CHF</b>	<b>31'913'969.-</b>	<b>34'499'000.-</b>	<b>100.0%</b>	<b>8'933.- CHF/m² GF</b>		

### Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MwSt.

CHF / m² GF SIA 416	6'713.-	
CHF / m³ GV SIA 416	1'631.-	

### Terminkennwerte

Planungszeit	30 Monate
Bauzeit	29 Monate

## 20 Variantenvergleich, Schlussfolgerung, Empfehlung

### Variantenvergleich

#### Allgemein:

Damit die beiden Projektvarianten einfach und mit vertretbarem Aufwand miteinander verglichen werden können, basieren sie auf den gleichen Plangrundlagen und dem gleichen Mengengerüst. Wäre die Variante Ersatzneubau mit identischem Raumprogramm und gleicher Raumdisposition umzusetzen, würde das Gebäude jedoch effektiv grösser als das heutige Casino ausfallen. Das Mehrvolumen ergäbe sich aus dem höheren Volumenanteil heutiger Wandaufbauten, einem grösseren Raumbedarf für die Haustechnik sowie durch eine grosszügigere Auslegung des Raumbedarfs nach heutigen Standards.

#### Planungs- und Baetermine:

Die Planungs- und Bauzeit nach den SIA 102 Phasen 3 Projektierung bis 5 Realisierung wird für die beiden Varianten als vergleichbar angenommen.

In Bezug auf die Phasen 1 Strategische Planung und 2 Vorstudien ist für die Variante Ersatzneubau mit einem markant grösseren Zeitbedarf zu rechnen. Für eine Bauaufgabe mit hohem Öffentlichkeitsanspruch ist davon auszugehen, dass die Ansprüche der Bevölkerung vorab sorgfältig abzuklären sind. Mit Kenntnis des aktuellen und zukünftigen Bedarfs kann in der Folge ein Raumprogramm entwickelt werden, als wesentliche Grundlage für ein nachgelagertes Wettbewerbsverfahren.

#### Erstellungskosten:

Der Kostenvergleich zeigt auf, dass die Variante Gesamtsanierung von markant tieferen Erstellungskosten ausgeht. Bei näherer Betrachtung fällt die grosse Differenz in der BKP-Hauptgruppe 2 Gebäude auf.

Wo für einen Ersatzneubau die ganze Rohbaustruktur neu erstellt werden muss, profitiert die Variante Gesamtsanierung weitgehend vom Bestand. Bezüglich der Haustechnik ist für den Ersatzneubau eine komplett neue Anlage zu erstellen, die Variante Gesamtsanierung kann teils auf bestehende Installationen zurückgreifen. In Bezug auf den Ausbau gehen beide Varianten von einem Ersatz aus und unterscheiden sich daher nur unwesentlich.

#### Unterhaltskosten:

Die Kosten für den Unterhalt der Liegenschaft wurden nicht näher betrachtet. Sofern bei einer Gesamtsanierung die meisten Bauteile erneuert werden, kann mit ähnlichen Unterhaltskosten gerechnet werden wie bei einem Ersatzneubau.

#### Betriebskosten:

Auch die Betriebskosten wurden nicht näher untersucht. Angenommen wird, dass sich diese für beide Varianten im gleichen Rahmen bewegen, mit leichtem Vorteil für den Ersatzneubau aufgrund der besser gedämmten Gebäudehülle. Für beide Varianten fallen mit Auszug des Amts für Gesellschaft und Integration und der Läden zukünftig Mieteinnahmen weg.

#### Nachhaltigkeit:

Beide Varianten wurden in Bezug auf ihre Treibhausgas-Emissionen (THG) für die Erstellung und den Betrieb über 20 Jahre verglichen. Die Variante Ersatzneubau geht von einem rund sechs mal höheren THG Ausstoss aus als die Variante Gesamtsanierung. Grund dafür liegt im hohen CO<sub>2</sub> Anteil der Grauenenergie, die beim Ersatzneubau neu anfällt.

### Schlussfolgerung und Empfehlung

Mit Ablehnung des Verkaufs hat sich die Bevölkerung von Frauenfeld klar zum Casino als wichtige kulturelle Institution bekannt. Die Liegenschaft erfüllt aufgrund von Marktanalysen und aus Sicht der Betreiberin auch in Zukunft die Bedürfnisse der Stadt und präsentiert sich oberflächlich gesehen in einem guten Zustand.

Im Wissen darum, dass kulturelle Veranstaltungsorte immer teilsubventioniert werden müssen, erscheint die Frage nach den Kosten als entscheidend. Im Kosten - Nutzen Vergleich stellt sich die Frage nach dem Mehrwert, aufgrund dessen sich die Mehrkosten eines Ersatzneubaus an diesem Ort rechtfertigen lassen.

Die Gesamtsanierung erscheint vor diesem Hintergrund und in der Gesamtbetrachtung als weitaus erfolgsversprechender als der Ersatzneubau. Die Kosten sind markant tiefer, die Planungs- und Bauzeit ist kürzer und sie ist nachhaltiger. Es wird empfohlen, die Variante Gesamtsanierung weiter zu verfolgen.