

Pädagogische Maturitätsschule (PMS), Kreuzlingen Teilinnensanierung Klostergebäude

Dokumentation zum Objektkredit als Beilage zur Budgetbotschaft 2024

Frauenfeld, 29. August 2023

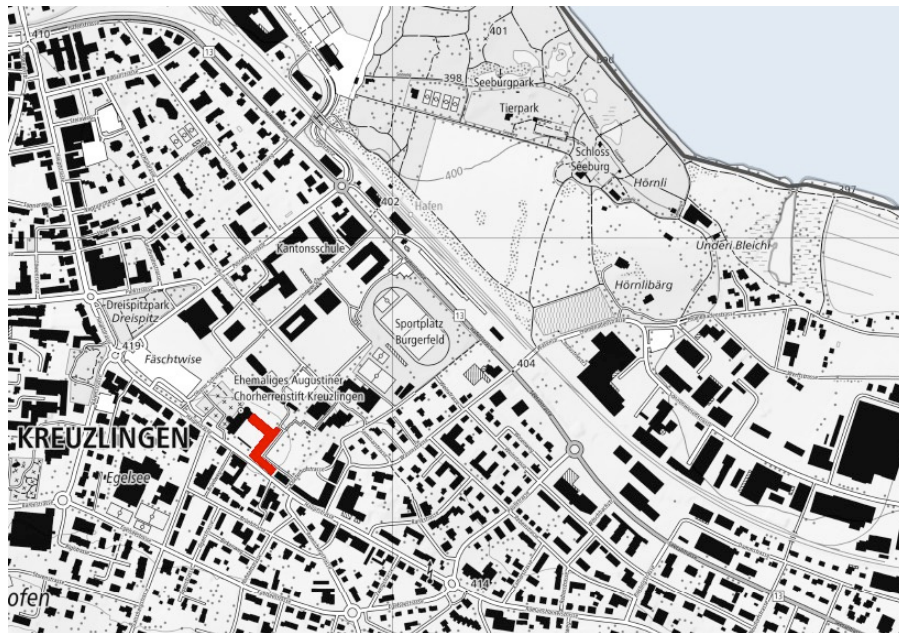
Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Ausgangslage	3
3.	Raumprogramm	4
4.	Projektbeschrieb	4
5.	Kostenübersicht	5
6.	Termine	5
7.	Projektdokumentation	6 - 12

1. Zusammenfassung

Die aktuellen Brandschutzbestimmungen sowie die Haustechnikleitungen und die Dämmung vom Dachgeschoss entsprechen im ehemaligen Klostergebäude der Pädagogischen Maturitätsschule Kreuzlingen (PMS) nicht mehr den heutigen Vorschriften und sind anzupassen respektive zu erneuern. Zudem sind Altlasten (Radonbelastungen im Erdgeschoss) gemessen worden, welche die zulässigen Grenzwerte mehrfach übersteigen. Das Gebäude wurde nach dem Brand vor mehr als 50 Jahren letztmalig umfassend saniert und renoviert.

In einer Studie wurde Anfang 2021 aufgezeigt, dass eine Teilinnsanierung unumgänglich ist. Die Planung und Ausführung der anstehenden Sanierung wurde als Planerwahlverfahren im Einladungsverfahren ausgeschrieben. Das Büro Zech Architektur, Romanshorn, zusammen mit Schulthess Architekten GmbH, Amriswil, konnte dieses für sich entscheiden.



Situation

Der Regierungsrat beantragt für die umfassende Sanierung und Erneuerung einen Objektkredit über 6.34 Mio. Franken (inkl. 8.1 % MWST), davon 6.26 Mio. Franken als gebundene Ausgabe und 0.08 Mio. Franken als neue Ausgabe. Die Summe basiert auf einem Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 %. Es wird mit einer Bauzeit von Herbst 2025 bis Sommer 2027 in mehreren Etappen gerechnet. Die Sanierung des Konviktrakts, welcher als Schülerwohnheim genutzt wird, erfolgt von Herbst 2025 bis Frühjahr 2026, wozu zur Gewährleistung des Betriebs ein Containerprovisorium notwendig ist. Ansonsten erfolgen die Sanierungsarbeiten mehrheitlich in der Schulferienzeit.

2. Ausgangslage

Die Pädagogische Maturitätsschule Kreuzlingen (PMS) bietet eine 4-jährige Maturitätsausbildung mit integrierter beruflicher Grundausbildung zur Lehrerin oder zum Lehrer (Kindergarten, Primar-, Sekundarschule) an. Mit dem Abschluss der eidgenössisch anerkannten Matura kann direkt ins zweite Studienjahr der Pädagogischen Hochschule Kreuzlingen (PH) eingestiegen werden.

Das ehemalige Klostergebäude wird von rund 650 Schülerinnen und Schülern der PMS genutzt. Im Nordtrakt steht den Studierenden das Konvikt (Schülerwohnheim) zur Verfügung. Das Kloster aus dem Baujahr 1650 wurde mehrfach umgebaut, erweitert und angepasst. Nach zwei Bränden (der letzte 1963) wurde es in Zusammenarbeit mit der Thurgauer Denkmalpflege wiederaufgebaut. Das Gebäude ist im kantonalen Hinweisinventar Bauten als "besonders wertvoll" eingestuft, wird im Kulturgüterschutzinventar des Bundes als A-Objekt geführt und ist auch im Verzeichnis der Denkmäler, Ensembles und archäologischen Stätten von nationaler Bedeutung eingetragen. Auf dem Areal des Campus Kreuzlingen werden weitere Schulen durch den Kanton Thurgau und die Stadt Kreuzlingen betrieben.

Das nach dem Klosterbrand vor rund 50 Jahren letztmalig gesamtsanierte Klostergebäude ist sanierungsbedürftig. In den letzten Jahren erfolgten laufend verschiedene dringliche Sanierungen und Anpassungen. In den 90er-Jahren wurde im Dachgeschoss des Mitteltrakts eine Bibliothek eingebaut. Die anstehende Sanierung (Teilinnensanierung) ist dringend nötig, insbesondere auch in den Bereichen Brandschutz und Haustechnik.

3. Raumprogramm

Das heutige Raumprogramm bleibt unverändert und wird nur geringfügig erweitert. Der Einbau eines Kunstlagerdepots im Dachgeschoss ist die einzige Ausweitung der Nutzfläche.

4. Projektbeschreibung

Der dreigeschossige, z-förmige Baukörper mit einem dominanten steilen Giebeldach ist östlich an die Klosterkirche angebaut. Dieses bestehende, wertvolle Baudenkmal wird von innen erneuert. Die Interventionen sind bei einer gebäudetechnischen Sanierung gross und müssen mit Sorgfalt sowie auch unter Einbezug denkmalpflegerischer Aspekte erfolgen.

Die Architekten haben in Zusammenarbeit mit Energie- und Gebäudetechnikfachleuten mit den vorgeschlagenen Massnahmen eine ganzheitlich optimierte Lösung gefunden. Bei dieser umfassenden nachhaltigen Gebäudesanierung erlangen die Wirtschaftlichkeit und die Funktionstauglichkeit eine prägende Rolle.

Die Massnahmen beinhalten im Wesentlichen:

Die Erneuerung der Elektro- und Sanitärleitungen, kombiniert mit künftig durchgängigen, unterhaltstauglichen Steigzonen, die Umsetzung der Brandschutzmassnahmen in Fluchtwegen, die Erneuerung von Nasszellen, der Einbau einer Komfortlüftung und die Vervollständigung von Akustikmassnahmen in den Klassenzimmern.

Die Anpassung am Bestand an die neuen Vorschriften, sowie verbesserte

Nutzungskonzepte stellen eine komplexe Herausforderung dar. Der vorgeschlagene Umfang der Sanierung ermöglicht pragmatisch und umfassend zu bauen und zu sanieren.

5. Kostenübersicht

Kostenvoranschlag nach BKP

Kostengenauigkeit +/- 10%, Preise inkl. 8.1% MWST, Angabe in Fr., Kostenstand Oktober 2022.

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		600'000
	Bestand/Räumungen usw.	340'000	
	Provisorium	260'000	
BKP 2	Gebäude		5'170'000
	Rohbau 1	360'000	
	Rohbau 2	90'000	
	Elektroanlagen	430'000	
	HLK-Anlagen	410'000	
	Sanitäranlagen	620'000	
	Ausbau 1	1'360'000	
	Ausbau 2	1'060'000	
	Honorare	840'000	
BKP 3	Betriebseinrichtungen		20'000
BKP 4	Umgebung		0
BKP 5	Baunebenkosten		30'000
BKP 6	Reserven		520'000
BKP 9	Ausstattung		0
	Total Kosten		6'340'000

Der Objektkredit beträgt 6.34 Mio. Franken (inkl. 8.1 % MWST), davon 6.26 Mio. Franken als gebundene und 0.08 Mio. Franken als neue Ausgabe für ein Kunstlagerdepot im 2. Dachgeschoss zur Sammlung von Kunstobjekten der Schülerinnen und Schüler.

Kennwerte

Auf der Grundlage der Projektkosten ergeben sich folgende Kennwerte:

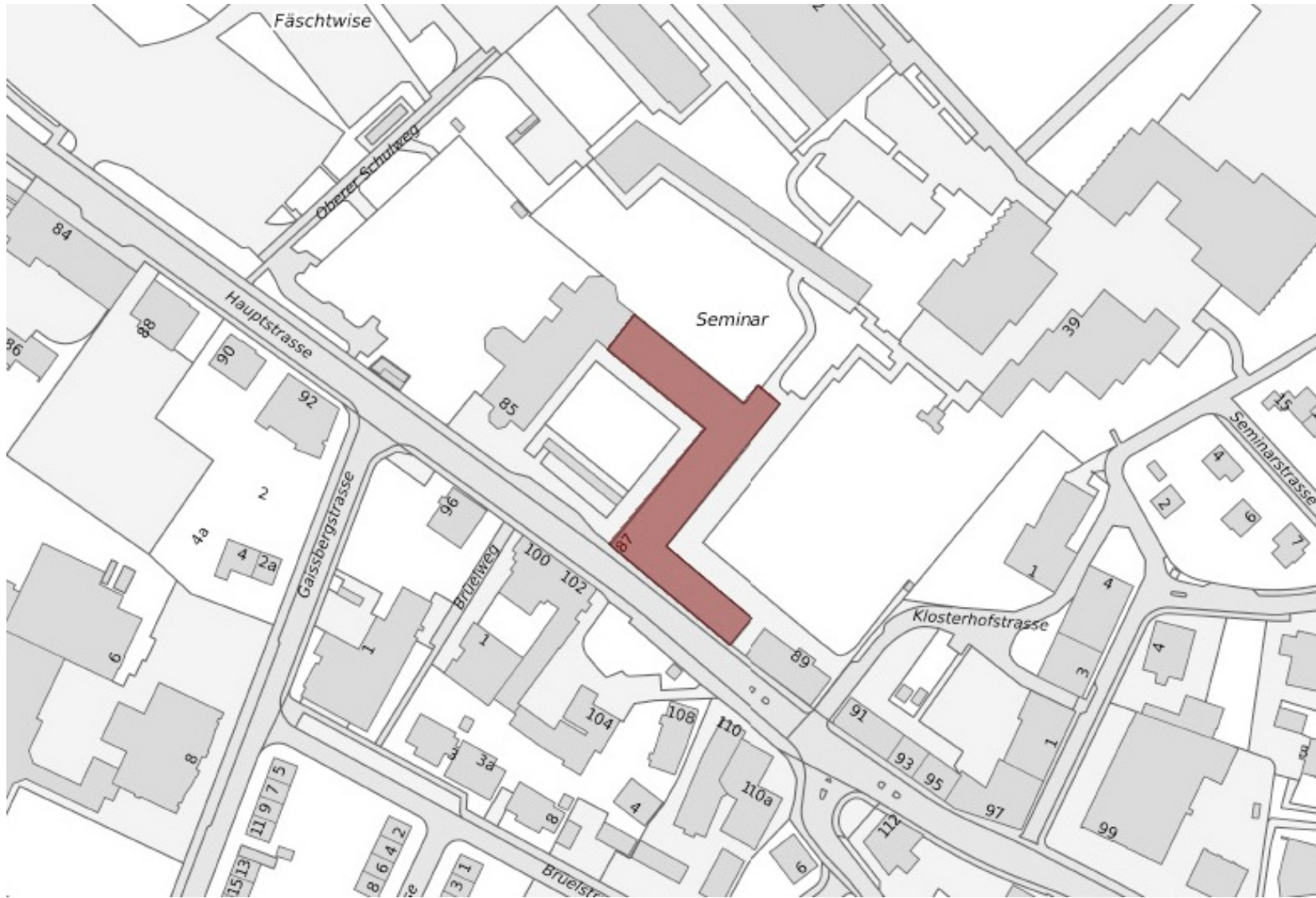
Kubatur SIA 416	34'047 m ³
Geschossfläche SIA 416	9'142 m ²
Gebäudekosten BKP 2 / m ³ SIA 416	152 Fr.
Gebäudekosten BKP 2 / m ² SIA 416	565 Fr.

6. Termine

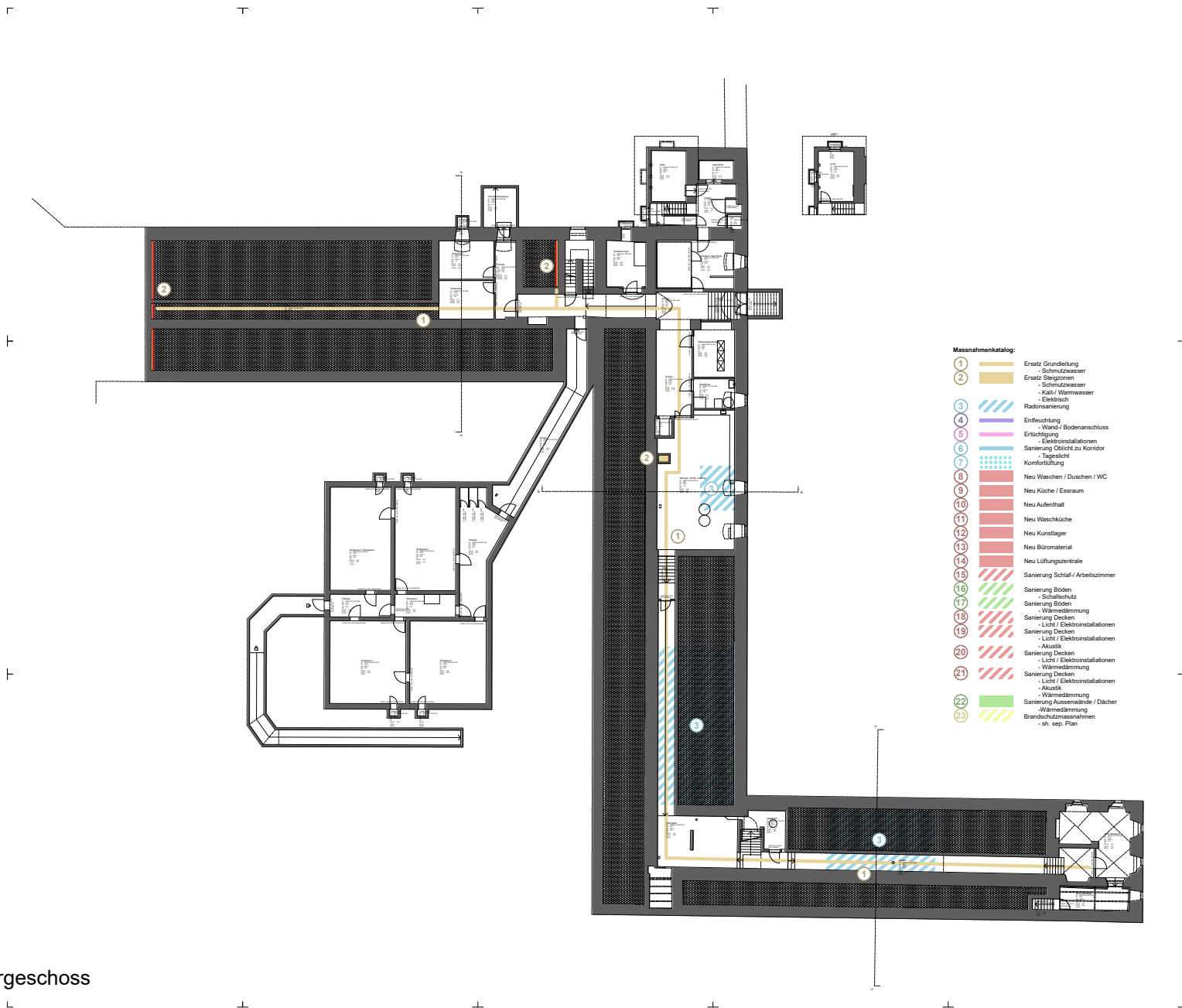
Die Teilinnensanierung des Konviktrakts ist von Herbst 2025 bis Frühling 2026 vorgesehen, wozu es eines Containerprovisoriums bedarf. Ansonsten werden die einzelnen Bauetappen mehrheitlich in der Schulferienzeit ausgeführt. Bei der Komplexität der einzelnen Schritte und unter dem Kosten- und Zeitdruck wird ein genaues Ablaufprogramm zusammen im Dialog mit der Konviktleitung erarbeitet.

Jahr	2024				2025				2026				2027			
Quartal	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Bauprojekt																
Baueingabe																
Ausschreibungen																
Ausführungsplanung																
Ausführung																
Inbetriebnahme																

7. Projektdokumentation

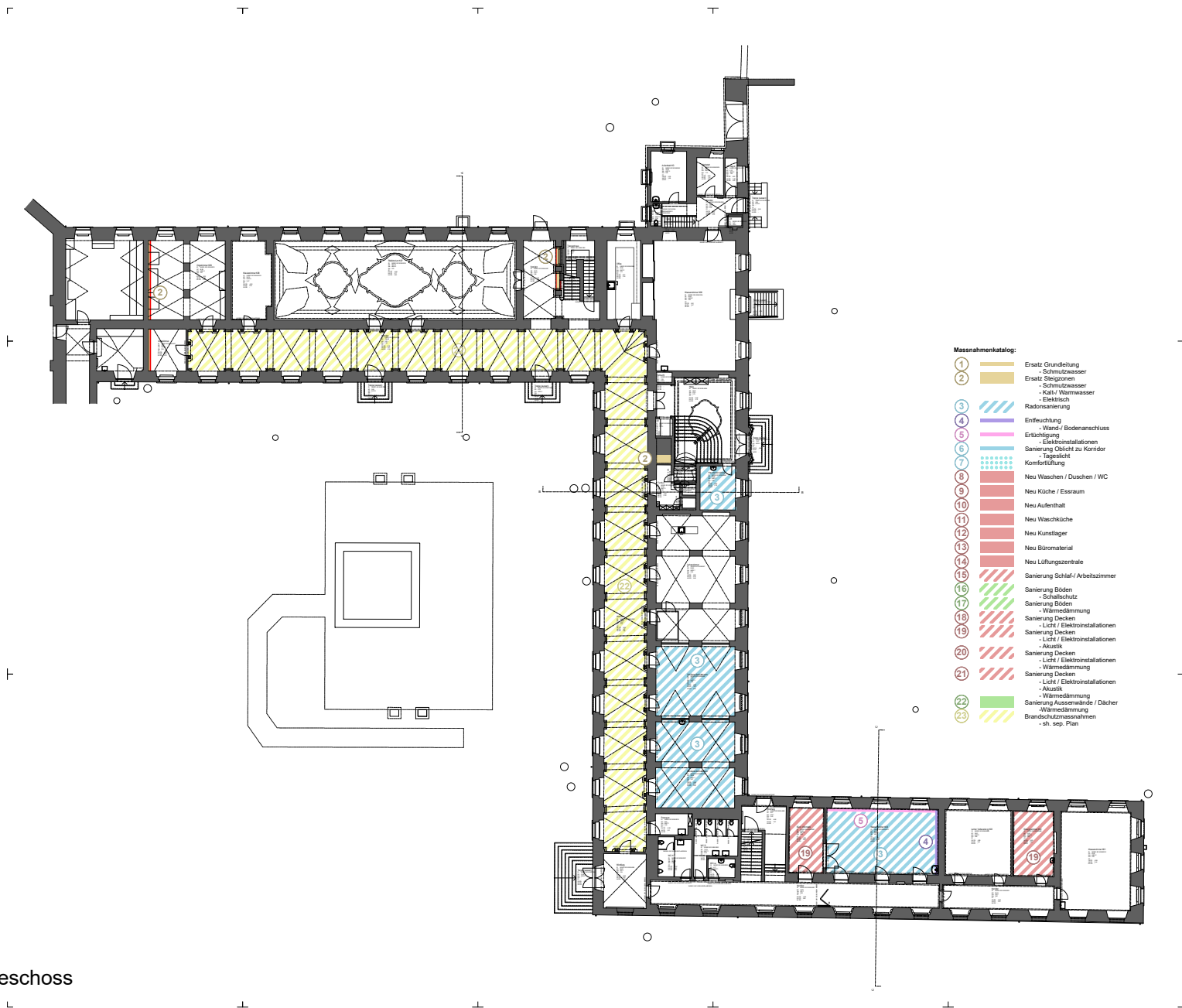


Situation



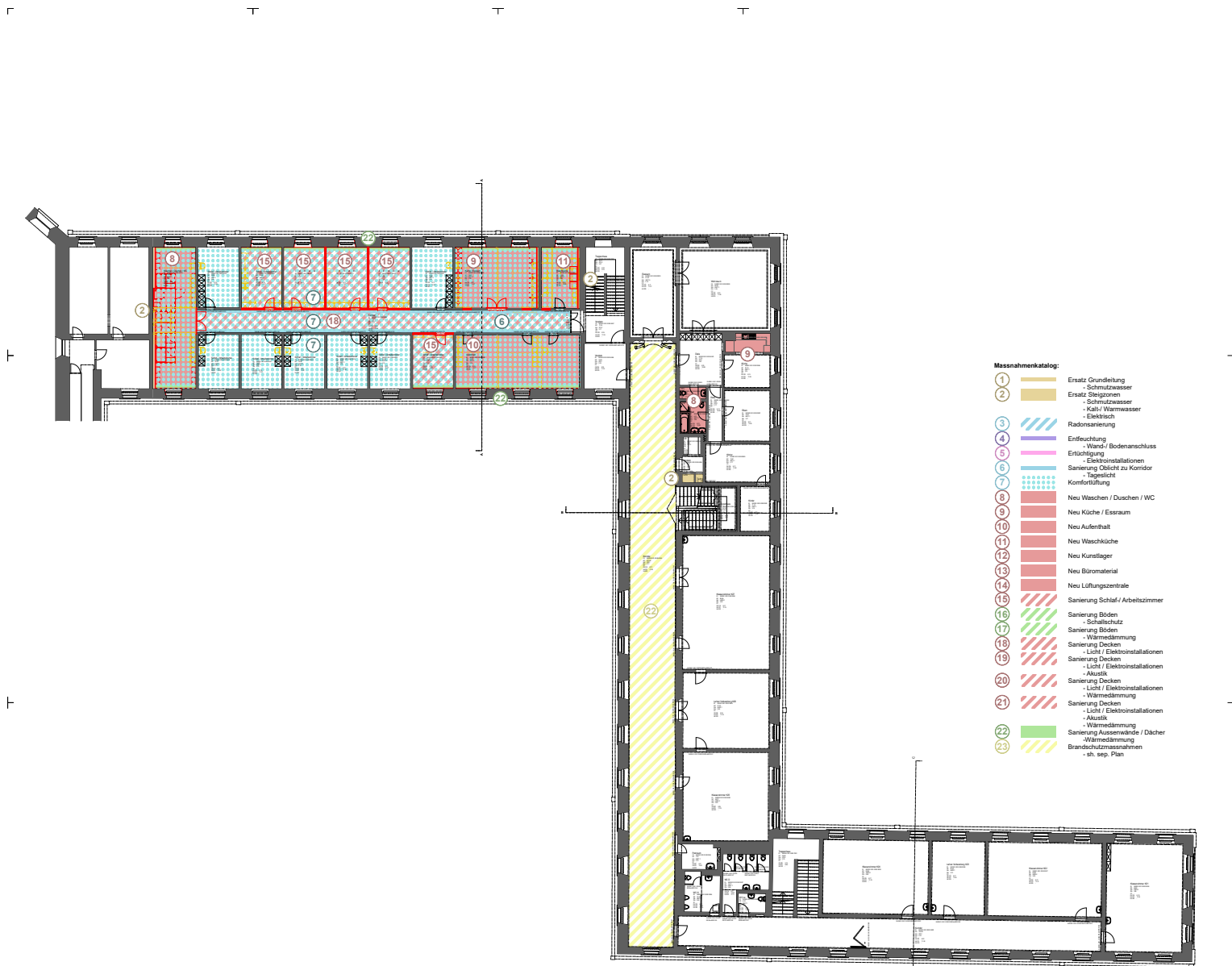
- Massnahmenkatalog:**
- ① Ersatz Grundelbung
- Schmutzwasser
 - ② Ersatz Regenzone
- Schmutzwasser
- Kalt/ Warmwasser
Radonrennung
 - ③ Entfeuchtung
- Wand/ Bodenschluss
 - ④ Erdtegung
- Elektroinstallationen
 - ⑤ Sanierung Obicht zu Korridor
- Tapete
 - ⑥ Komfortlufung
 - ⑦ Neu Waschen / Duschen / WC
 - ⑧ Neu Küche / Essraum
 - ⑨ Neu Aufenthalt
 - ⑩ Neu Waschküche
 - ⑪ Neu Kunstlager
 - ⑫ Neu Büromaterial
 - ⑬ Neu Lufungszentrale
 - ⑭ Sanierung Schlaf/ Arbeitszimmer
 - ⑮ Sanierung Böden
- Schallschutz
 - ⑯ Sanierung Böden
- Wärmedämmung
 - ⑰ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
 - ⑱ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
- Akustik
 - ⑲ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
- Wärmedämmung
 - ⑳ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
- Akustik
 - ㉑ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
- Wärmedämmung
 - ㉒ Sanierung Aussenwände / Dächer
- Wärmedämmung
 - ㉓ Brandschutzmassnahmen
- 2h-sep. Plan

Grundriss Untergeschoss



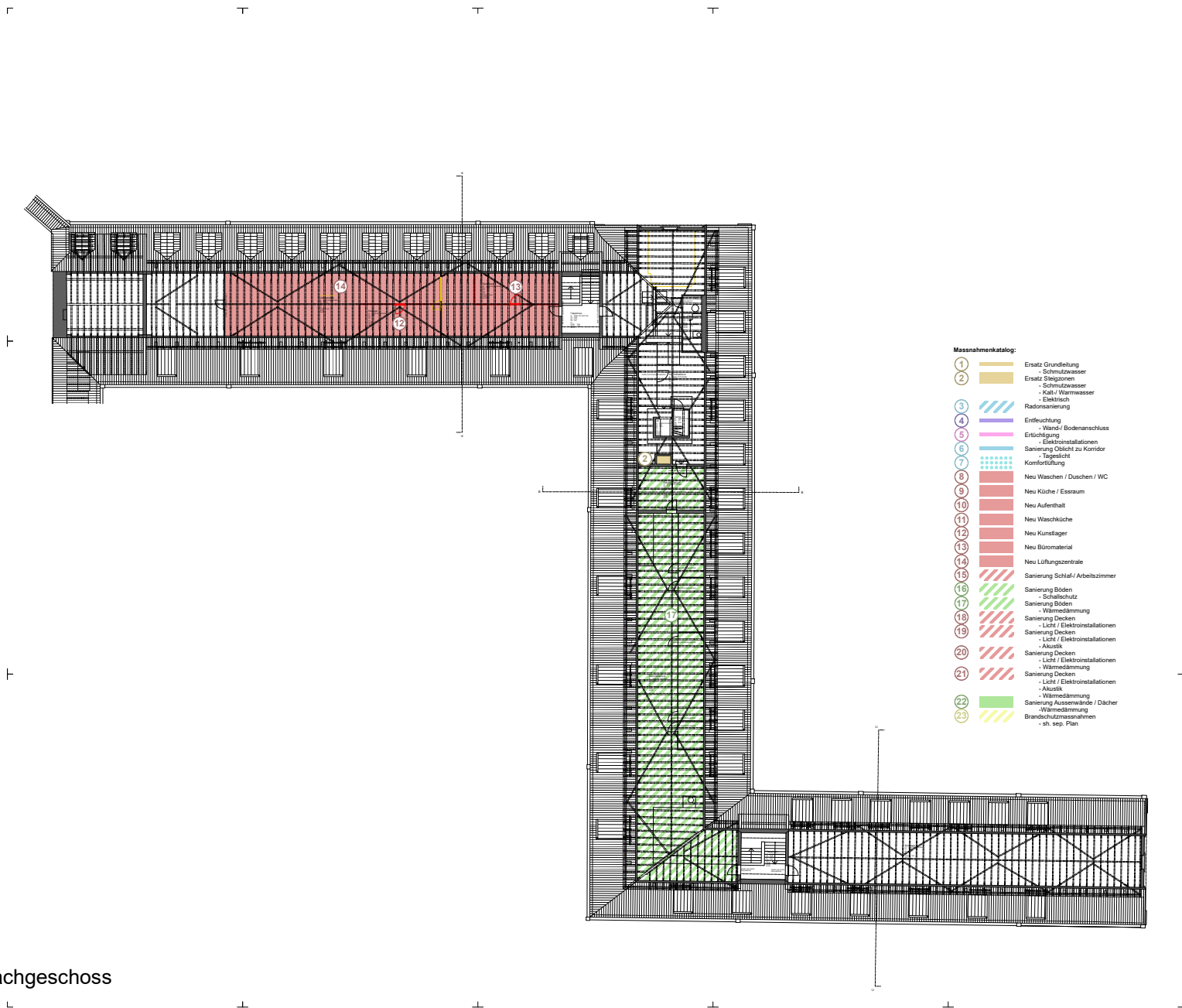
- Massnahmenkatalog:**
- ① Ersatz Grundelitung
- Schmutzwasser
 - ② Ersatz Steigzonen
- Schmutzwasser
- Kalt- / Warmwasser
- Elektrisch
Radonrennung
 - ③ Entfeuchtung
- Wand / Bodenanschluss
 - ④ Erhöhung
- Elektroinstallationen
 - ⑤ Sanierung Oblicht zu Korridor
- Tageslicht
 - ⑥ Komfortlüftung
 - ⑦ Neu Waschen / Duschen / WC
 - ⑧ Neu Küche / Essraum
 - ⑨ Neu Aufenthalt
 - ⑩ Neu Waschküche
 - ⑪ Neu Kunstlager
 - ⑫ Neu Biomaterial
 - ⑬ Neu Lüftungszentrale
 - ⑭ Sanierung Schlaf- / Arbeitszimmer
 - ⑮ Sanierung Böden
- Schallschutz
 - ⑯ Sanierung Böden
- Wärmedämmung
 - ⑰ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
 - ⑱ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
- Akustik
 - ⑲ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
- Wärmedämmung
 - ⑳ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
- Akustik
 - ㉑ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
- Wärmedämmung
 - ㉒ Sanierung Aussenwände / Dächer
- Wärmedämmung
 - ㉓ Brandschutzmassnahmen
- th. sep. Plan

Grundriss Erdgeschoss



- Massnahmenkatalog:**
- ① Ersatz Grundleitung
- Schmutzwasser
 - ② Ersatz Steigzonen
- Schmutzwasser
- Kalt- / Warmwasser
- Elektrisch
 - ③ Entfeuchtung
 - ④ Entfeuchtung
- Wand- / Bodenanschluss
 - ⑤ Entfeuchtung
- Elektroinstallationen
 - ⑥ Sanierung Oblicht zu Korridor
- Tageslicht
Komfortlüftung
 - ⑦ Komfortlüftung
 - ⑧ Neu Waschen / Duschen / WC
 - ⑨ Neu Küche / Essraum
 - ⑩ Neu Aufenthalts
 - ⑪ Neu Waschküche
 - ⑫ Neu Kunstlager
 - ⑬ Neu Biomaterial
 - ⑭ Neu Lüftungszentrale
 - ⑮ Sanierung Schlaf- / Arbeitszimmer
 - ⑯ Sanierung Böden
- Schallschutz
 - ⑰ Sanierung Böden
- Wärmedämmung
 - ⑱ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
 - ⑲ Sanierung Decken
- Akustik
 - ⑳ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
- Wärmedämmung
 - ㉑ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
- Akustik
 - ㉒ Sanierung Aussenwände / Dächer
- Wärmedämmung
 - ㉓ Brandschutzmassnahmen
- sh. sep. Plan

Grundriss 2. Obergeschoss



- Massnahmenkatalog:**
- ① Ersatz Grunddeckung
- Schutzwasser
 - ② Ersatz Steigrohren
- Schutzwasser
- Kalt- / Warmwasser
- Elektrisch
Radrennenung
 - ③ Entfeuchtung
- Wand / Bodenanschluss
 - ④ Erleuchtung
- Elektroinstallationen
 - ⑤ Sanierung Obicht zu Korridor
- Tapedicht
 - ⑥ Komfortlüftung
 - ⑧ Neu Waschen / Duschen / WC
 - ⑨ Neu Küche / Essraum
 - ⑩ Neu Aufenthalt
 - ⑪ Neu Waschküche
 - ⑫ Neu Kunstlager
 - ⑬ Neu Büromaterial
 - ⑭ Neu Lüftungszentrale
 - ⑮ Sanierung Schlaf- / Arbeitszimmer
 - ⑯ Sanierung Böden
- Schallschutz
 - ⑰ Sanierung Böden
- Wärmedämmung
 - ⑱ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
 - ⑲ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
- Akustik
 - ⑳ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
- Wärmedämmung
 - ㉑ Sanierung Decken
- Licht / Elektroinstallationen
- Akustik
- Wärmedämmung
 - ㉒ Sanierung Aussenwände / Dächer
- Wärmedämmung
 - ㉓ Brandschutzmassnahmen
- sh. sep. Plan

Grundriss 2. Dachgeschoss