



Botschaft

Datum 22. Februar 2011

Nr. 217

Liegenschaften Finanzvermögen; Walzmühlestrasse 18 und 20: Aussenrenovation, Verbesserung der Isolation, Fensterersatz

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Botschaft für einen Baukredit zur energietechnischen Sanierung der Liegenschaften Walzmühlestrasse 18 und 20. Der Baukredit von 1,125 Millionen Franken ist in der Investitionsrechnung des Voranschlags 2011 enthalten und ist an der Gemeinderatssitzung zur Beratung des Voranschlags 2011 vom 1. Dezember 2010 zur Kenntnis genommen worden. Im Voranschlag 2010 waren zudem noch Kosten von 75'000 Franken für Planungsarbeiten enthalten. Gemäss Art. 56a Abs. 1 GO bedürfen alle in der Investitionsrechnung aufgeführten Ausgaben eines Beschlusses des zuständigen Organs. Der Baukredit liegt innerhalb der Finanzkompetenz des Gemeinderates (300'000 bis 2 Mio. Franken). Nach Art. 56a Abs. 2 GO legt der Stadtrat zusammen mit seinem Antrag eine Botschaft vor, wenn der Gemeinderat oder die Stimmberechtigten für die Ausgabenbewilligung zuständig sind. Ausgenommen davon sind Ausgaben für den Unterhalt im Zusammenhang mit Strassenbauten, Kanalisation und die betriebsnotwendigen Anlagen der Werkbetriebe.

Nach der Erneuerung der Küchen und der Nasszellen sowie der Dämmung des Estrichbodens und der Kellerdecke im Jahr 2001 steht nun gemäss Energiebuchhaltung die Sanierung der Gebäudehülle für insgesamt 12 Wohnungen an. Dabei wird eine Wärmedämmung von 16 cm auf die Fassade angebracht und diese neu verputzt. Die Fenster und Balkontüren werden ersetzt, auch die Hauseingänge und die Kellereingänge werden saniert. Weiter werden die bisher sehr kleinen Balkone durch wesentlich grössere und versetzt angeordnete Balkone ersetzt. Damit sollen auch die Kältebrücken der Balkonplatten saniert werden. Mit diesen Massnahmen können, abhängig vom Nutzerverhalten, bis zu 27 Prozent des Energiebedarfs eingespart

werden. Bei einem derzeitigen Erdgaspreis von 6.3 Rp/kWh (Stand 26.01.2011) kann mit einer Einsparung von bis zu 4'700 Franken pro Jahr gerechnet werden.

Die Berechnungen des Architekten für eine Grobschätzung der Kosten (plus/minus 20 %) für die Aufnahme in den Voranschlag 2011 der Stadt Frauenfeld ergaben eine Summe von 1,125 Millionen Franken.

In der Zwischenzeit wurde ein detaillierter Kostenvoranschlag erstellt (plus/minus 5 %). Als wichtigste Änderung zum Vorprojekt wurde vom Architekt vorgeschlagen, die bisherigen Balkone abzubauen und neue, gegenüber den Wohnungen isolierte und versetzt angebrachte Balkone zu erstellen. Diese Balkone sind erheblich grösser als die bisherigen und bringen eine deutliche Qualitätssteigerung für die Mieterinnen und Mieter. Eine weitere Änderung wurde bei den neuen Fenstern vorgenommen. Diese werden etwas weiter nach Aussen versetzt und mit Faltschiebeläden versehen. Im Rahmen der Beratungen des Kostenvoranschlags mit dem Architekten, dem Leiter des Hochbauamtes und der Immobilienverwaltung wurden weitere Optimierungen vorgenommen, die im Vorprojekt nicht enthalten waren. Dies betrifft Sonnenstoren, umlaufende Betonsockel für den Fassadenschutz und Mieterentschädigungen. Trotz Berücksichtigung dieser weiteren Positionen ergibt sich weiterhin ein Kostenvoranschlag für die Baukosten 2011 in der Höhe von 1,125 Millionen Franken (inkl. MWST).

Gebäudehüllensanierungen werden vom Kanton Thurgau im Rahmen des Förderprogramms „Energie 2011“ finanziell unterstützt. Bei einer ausgewiesenen Fläche der Aussendämmung von 740m² kann mit einem Förderbetrag von 29'600 Franken (Fr. 40.00/m² bei einem U-Wert 0.2 W/m²K) gerechnet werden. Fenster werden, sofern diese einen U-Wert von 0.7 W/m²K (nach EN 673) erreichen, mit Fr. 70.00 pro m² Mauerlichtmass gefördert. Bei einer Fensterfläche von 145 m² ergibt dies einen Förderbetrag in der Höhe von rund 10'200 Franken.

Kostenvoranschlag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Baukosten aufgrund der nachstehend aufgeführten Übersicht freizugeben. In den Baukosten sind die kantonalen Förderbeiträge nicht berücksichtigt.

Kostenübersicht Stand 24. Januar 2011 (Genauigkeit plus/minus 5 %)

			Franken	Franken
1.	Baumeister	- Abgrabungen, Diverses - Abbrucharbeiten - Balkone - Betonsockel unten, umlaufend	40'000.00 60'000.00 170'000.00 11'000.00	281'000.00
2.	Gerüst	- mit Spenglerlauf		25'000.00
3.	Spengler	- Ablaufanpassungen		6'500.00
4.	Fassade	- Dämmung 16 cm, mit Verputz		135'000.00
5.	Maler	- Äussere Malerarbeiten		25'000.00
6.	Fenster	- Holz-Metall, ohne Sprossen, inklusive Entsorgungskosten		182'000.00
7.	Schlosser	- Geländer Balkone		45'000.00
8.	Schreiner	- Anpassungen rund um die neuen Fenster (tiefere Leibungen) - neue Hauseingänge	40'000.00 13'000.00	53'000.00
9.	Sonnenschutz	- Faltschiebeläden in Alu - Aluminium-Zargen als Gewände - Knickarmmarkisen	128'000.00 110'000.00 9'000.00	247'000.00
10.	Gipser / Elektro	- Anpassungen Innen		20'000.00
11.	Ingenieur	- Überprüfungen		10'000.00
12.	Architekt	- Planung / Kosten / Ausführung		35'000.00
13.	Baunebenkosten	- ohne Finanzierung		15'000.00
14.	Mieterinnen/Mieter	- Mieterentschädigungen		8'000.00
15.	Unvorhergesehenes			37'500.00
	Total inkl. MWST (ohne Planungskosten)			1'125'000.00

Im Voranschlag 2010 wurden noch 75'000 Franken für Planungsarbeiten veranschlagt. Diese Kosten werden voll beansprucht werden.

Rund 30 Prozent dieser umfassenden Sanierung können mit höheren Mietzinseinnahmen abgedeckt werden. Dies bedeutet Mietzinserhöhungen von rund 10 Prozent (zwischen 75 und 130 Franken monatlich) für die Mieterinnen/Mieter der 12 Wohnungen.

Weitere Arbeiten, die mit dem vorliegenden Projekt der energetischen Sanierung nicht im Zusammenhang stehen, sind die Schaffung von je zwei Besucherparkplätzen resp. vermietete Standplätze entlang der Walzmühlestrasse (Rasengittersteine). Des Weiteren soll auf der Wiese hinter der Liegenschaft ein Kinderspiel- resp. Begegnungsplatz eingerichtet werden. Diese bei-

den Kleinprojekte sollen im Voranschlag 2012 der Laufenden Rechnung im Unterhaltskonto der Liegenschaften Finanzvermögen budgetiert werden.

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

Anträge:

1. Das Bauprojekt „Aussenrenovation, Verbesserung der Isolation, Fensterersatz“ wird bewilligt.
2. Der Kredit von 1,125 Millionen Franken für die Baukosten im Jahr 2011 wird zulasten Konto 3060.50322 bewilligt.

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

Frauenfeld, 22. Februar 2011

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtammann Der Stadtschreiber

Anhänge:

- Westfassade mit neuen Balkonen
- Schnitt mit Kennzeichnung der Dämmung



