



Botschaft

Datum 13. März 2012

Nr. 10

Dachausbau Gaswerkstrasse 13, Hauptgebäude Werkbetriebe Verbesserung der Isolation

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Botschaft für einen Kredit für den Dachausbau der Werkbetriebe an der Gaswerkstrasse 13. Der Baukredit von 700'000 Franken ist in der Investitionsrechnung des Voranschlags 2012 enthalten und ist an der Gemeinderatssitzung zur Beratung des Voranschlags 2012 vom 30. November 2011 zur Kenntnis genommen worden.

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.

Die Büroflächen in den Gebäuden der Werkbetriebe sind vollständig belegt. Aufgrund des Wachstums und der zunehmenden Aufgaben des immer komplexer werdenden Energiemarktes sowie für zukünftige Dienstleistungsaufgaben benötigen die Werkbetriebe zusätzliche Räumlichkeiten. Die zukünftigen und neuen Aufgaben im Energiemarkt betreffen die Beschaffung der Energie mit dem Energiedatenmanagement und der Prognose, das Marketing mit Vertriebsaufgaben und Kundenbetreuung, das Beherrschen der Messdaten- und Kundenwechselprozesse, das aufwändige Berechnen der Netzentgelte und Energietarife nach immer neuen Vorgaben und Marktregeln der Elcom sowie Aufgaben in Beteiligungen und neuen

Geschäftsfeldern, wie die Fernwärmeversorgung, Energieeffizienz-Dienstleistungen, stromproduzierenden Heizungen etc.

Folgende Dienstleistungen können von den Werkbetrieben in der Region Frauenfeld angeboten werden: Energieverrechnung, technische Unterstützung in der Planung und Ausführung von Versorgungsanlagen, Erfassen und Führen der Leitungskataster, Instandhaltung inkl. Planung, Betriebsführung von Werken und Energieerzeugungsanlagen, Industriekundenbetreuung, Energiedatenmanagement, etc. Aufgrund der genannten Aufgaben benötigen nachstehende Abteilungen zusätzlichen Platz: Technisches Büro, Energieverrechnung sowie Markt und Kunden.

Der Ausbau des Dachstockes des Hauptgebäudes löst dieses Problem nachhaltig. Der Dachstock ist aktuell im Rohbau. Geplant ist der Ausbau von rund 350 m² für Arbeitsplätze, Sitzungszimmer, Raum für Kopierer und Material sowie für sanitäre Anlagen. Der Ausbau entspricht den neusten energetischen Anforderungen für Bauten der öffentlichen Hand. Vorläufig werden zwei Büroarbeitsplätze eingerichtet, diese Kosten sind im Voranschlag 2012 enthalten. Die weitere Einrichtung der Büroarbeitsplätze erfolgt etappenweise. In den nächsten Jahren ist mit einem Ausbau von zwei bis drei Arbeitsplätzen pro Jahr zu rechnen. Falls geeignete Mieter gefunden werden, ist eine Zwischennutzung vorgesehen.

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 700'000 Franken. In der Zwischenzeit wurde ein detaillierter Kostenvoranschlag erstellt (plus/minus 5 %). Gebäudehüllensanierungen, in diesem Fall das Dach und die Giebelwände des Dachgeschosses, werden vom Kanton Thurgau im Rahmen des Förderprogramms „Energie 2012“ finanziell unterstützt. Bei einer ausgewiesenen Fläche der Dachdämmung von 355 m² und den Giebelwänden von 50 m² kann mit einem Förderbetrag von 15'000 Franken gerechnet werden.

Kostenvoranschlag

Die Baukosten setzen sich wie folgt zusammen (in den Baukosten sind die kantonalen Förderbeiträge nicht berücksichtigt):

Kostenübersicht Stand 30. Januar 2012 (Genauigkeit plus/minus 5 %)

Pos.	Beschrieb	Teilbetrag	Betrag
1.0	Vorbereitungsarbeiten		
	Abbrüche / Demontagen	15 000	
	Baustelleneinrichtung	19 500	34 500

2.1	Gebäude: Rohbau		
	Baumeister und Gerüste	34 000	
	Montagebau in Holz und		
	Holzwerkstoffen, Stahlbau	152 800	
	Fenster, Dachfenster		
	und Sonnenschutz	42 900	
	Gauben, Dachdecker,		
	Spengler, Blitzschutz	72 500	302 200
2.2	Haustechnik		
	Elektroanlagen	43 000	
	Heizung, Lüftung WC	29 000	
	Sanitäranlagen	11 000	
	Kleinküche Aufenthalt	9 000	92 000
2.3	Gebäude: Innenausbau		
	Gipser und Verputze	30 000	
	Leichtmetallbau, Schliess-		
	anlagen	11 000	
	Schreinerarbeiten, Türen,		
	Gestelle und dgl.	28 000	
	Bodenbeläge	45 000	
	Wandbeläge, Maler	25 000	
	Baureinigung	4 000	143 000
3.0	Honorare		
	Architekt, Bauleitung	49 000	
	Spezialisten	13 000	62 000
4.0	Baunebenkosten		
	Bewilligungen, Gebühren	11 000	
	Vervielfältigungen, Baudoku-		
	mentation Versicherungen	5 000	16 000
5.0	Reserve		
	Unvorhergesehenes und		
	Reserve (5,0%)		32 000
<hr/>			
	Total Anlagekosten		681 700
			=====

Beschrieb des Architekten

1. Vorhandenes Dachgeschoss

Das bestehende Dachgeschoss im Bürohaus wurde schon bei dessen Erstellung für einen späteren Ausbau vorgesehen, vorerst jedoch im Rohbau belassen. Bis unter die Dachschräge gemessen, ist eine Geschossfläche von ca. 350m² vorhanden. Das Volumen des umbauten Raumes im Dachgeschoss beträgt ca. 980m³ (ohne neue Dachgauben).

Der Zugang zum Dachgeschoss ist über das bestehende Treppenhaus vorhanden. Die bestehende Liftanlage wurde nicht bis ins Dachgeschoss geführt.

2. Nutzung und Raumeinteilung

Gemäss Entwurfsplanung können ein Grossraumbüro und fünf weitere Büros erstellt werden. Es bietet sich Platz für dreizehn Arbeitsplätze. Zusätzlich wird ein Besprechungsraum, ein Aufenthaltsraum, ein Raum für Archiv – Material – Kopierer, sowie ein Raum für WC – Pissoir – Lavabo, erstellt. Alle Räume sind ab dem Gang in der Gebäudemitte zugänglich. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über das bestehende Treppenhaus. Die Liftanlage wird aus Kostengründen nicht erweitert. Für Arbeitnehmer mit einer Behinderung, kann bei Bedarf im Treppenhaus ein Treppenlift eingebaut werden oder es stehen genügend behindertengerechte Büros in den unteren Geschossen zur Verfügung.

3. Ausführung

Die Raumeinteilung erfolgt mittels Leichtbauwänden, versehen mit Lichtbändern. Tageslicht und Belüftung in den Räumen wird über die bestehenden Fenster sowie die neuen Dachgauben und Dachflächenfenster gewährleistet. Die bestehende Isolation von Dach und Wänden genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr. Diese müssen im Zusammenhang mit den Wand- und Deckenverkleidungen zusätzlich isoliert werden.

Die Anschlüsse für Elektrisch, Heizung und Sanitär sind vorhanden. Die technische Erschliessung im ganzen Dachgeschoss muss neu erstellt werden. Allgemein sollen die Büros und Räume möglichst hell gestaltet werden. Durch die Lichtbänder in den Wänden soll eine Durchflutung mit möglichst viel Tageslicht erreicht werden. Die Grösse und Abmessung der Dachgauben ist durch das Baureglement begrenzt. Das zusätzlich mögliche Volumen beträgt ca. 88,0 m³. Boden- und Wandbeläge werden je nach Raumnutzung gewählt. Aus Nachhaltigkeitsgründen soll ein mittlerer Ausbaustandard erreicht werden.

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

Anträge:

1. Das Bauprojekt „Dachausbau Gaswerkstrasse 13, Hauptgebäude Werkbetriebe, Verbesserung der Isolation“ wird bewilligt.
2. Der Kredit von 700'000 Franken für die Baukosten im Jahr 2012 zulasten Gaswerk Konto 1205 wird 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, 13. März 2012

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtmann



Der Stadtschreiber



Anhang:

Grundriss mit Seitenriss Dachgeschoss

