



## Botschaft

Nr. 48

Datum 8. Januar 2008

### ***Kredit von 490'000 Franken für den Umbau des ehemaligen Ökonomietrakts der Liegenschaft Zürcherstrasse 86 „Haus Sapone“***

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen mit vorliegender Botschaft das Kreditgesuch für die Umnutzung der Liegenschaft Zürcherstrasse 86.

### ***Ausgangslage***

Die Liegenschaft an der Zürcherstrasse 86 befindet sich auf dem Areal des Alterszentrums Park. Das im Jahre 1883 vom bekannten Frauenfelder Architekten Otto Meyer erbaute Wohnhaus befand sich bis 1903 in Privatbesitz. 1903 erfolgte der Anbau eines Ökonomietrakts; die Liegenschaft kam in den Besitz der Ortsgemeinde Frauenfeld und diente fortan als Wäscherei und Leichenhaus des angrenzenden Kantonsspitals. 1947 wurde der Kanton Thurgau Eigentümer und baute Schwesternzimmer und Verwaltungsräume ein. Mit dem Abbruch des Kantonsspitals im Jahr 1974 wechselten noch einmal die Besitzverhältnisse zurück zur Stadt Frauenfeld, welche 1975 einen Innenausbau (Werkstatt / Atelier) und den Einbau einer Garage veranlasste. Die Liegenschaft wurde anschliessend vermietet.

Der Frauenfelder Künstler Natale Sapone bewohnte bis zu seinem Tod im Jahre 2002 die städtische Liegenschaft, welche ihm als Wohnhaus und Atelier diente. Das Haus stand danach längere Zeit leer. Im Winter 2002/03 trat ein Wasserschaden im Hauptbau auf, welcher nach einer umfassenden Sanierung verlangte.

Mit der Sanierung konnte zugleich ein von der Abteilung Soziales anfangs 2003 im Auftrag des Stadtrates erarbeitetes provisorisches Nutzungskonzept umgesetzt werden. Dieses sah vor, die Räume für Aktivitäten der Fachstelle für Integration, der Jugend und weiterer Kreise zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde der Wohnbereich und der Keller den neuen Bedürfnissen angepasst. Für die Renovations- und Anpassungsarbeiten (Elektrische Anlage, Einbau Brandmeldeanlage, Ersatz Heizung, Pinselrenovation) wurden rund 300'000 Franken aufgewendet. Für die Nutzung standen in der Folge zwei Räume im Keller (Jugend) und fünf Räume im ehemaligen Wohnbereich als Mehrzweck- / Kursräume zur Verfügung. Am bestehenden ehemaligen Ökonomietrakt wurde nichts verändert.

### ***Umsetzung provisorisches Nutzungskonzept***

Das von der Abteilung Soziales erarbeitete Nutzungskonzept sah eine provisorische Nutzung der Liegenschaft für die Dauer von drei Jahren vor. Das städtische Alters- und Pflegeheim hielt sich die Option offen, nach dieser Zeit den Einbezug des Gebäudes in ein eigenes Nutzungskonzept zu prüfen. Ein solcher Entscheid konnte auf Grund der Planungsarbeiten für den Ergänzungsbau des Alters- und Pflegeheims zum beabsichtigten Zeitpunkt noch nicht gefällt werden. Mit Beschluss 151 vom 8. März 2005 genehmigte somit der Stadtrat der Abteilung Soziales eine Verlängerung der provisorischen Nutzungsdauer bis Ende 2007.

Das Nutzungskonzept umfasste:

- |               |   |
|---------------|---|
| Hauptmieterin | - Fachstelle für Integration,                           |
| Untermiete    | - Familienzentrum Sunnestrahl (Raum 1. Stock),          |
|               | - Verein Mittagstisch Natale Sapone (ehem. Atelier),    |
|               | - Abteilung Jugend, Sport und Freizeit (Keller),        |
|               | - Weitere Gruppen für gelegentliche Nutzung von Räumen. |

Mit der zunehmenden Belegung der Räume durch die Fachstelle für Integration und dem Wachstum des Familienzentrums Sunnestrahl zeigten sich in der Folge die Grenzen des Nutzungskonzepts auf. Das bestehende Raumangebot genügt für die zeitgleiche Benutzung den Bedürfnissen der verschiedenen Mietparteien nicht.

### ***Umbau Ökonomietrakt Zürcherstrasse 86***

Der bestehende ehemalige Ökonomietrakt wurde als unbeheizter Anbau an das Wohnhaus erstellt. Mit dem Umbau von 1975 und dem Einbau einer Garage wurde das Erscheinungsbild

negativ verändert (zugemauerte Fenster im 1. Stock, Garagentor). An Fassade, Fenstern und Dach besteht in den nächsten Jahren Sanierungsbedarf.

Zurzeit sind im Anbau ein Kursraum, ein Vorbereitungsraum und das Materiallager untergebracht, welches im Sommer als Spielraum für das Familienzentrum verwendet werden konnte. Ausser dem Kursraum fehlt diesen Räumen die Raumheizung. Zudem genügt das Ökonomiegebäude den heutigen wärmetechnischen Anforderungen in keiner Weise. Auf Grund dieser Ausgangslage sah sich der Stadtrat veranlasst, ein künftiges Nutzungskonzept in Zusammenhang mit der anfallenden Sanierung des Ökonomiegebäudes zu beurteilen.

Seitens des Alterszentrums Park besteht nach Prüfung möglicher Varianten kein Bedarf mehr, die Liegenschaft für eine eigene künftige Nutzung vorzusehen. Der Stadtrat hat somit im Herbst 2007 folgende strategischen Entscheidungen getroffen:

- Die Liegenschaft Zürcherstrasse 86 kann künftig vollumfänglich von der Abteilung Soziales genutzt werden.
- Das Ökonomiegebäude soll saniert, respektive umgebaut werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit soll ein Anschluss an den Wärmeverbund des Alterszentrums realisiert werden.
- Das Büro der Fachstelle für Integration soll neu im Haus Sapone untergebracht werden. Die bisherigen Räume an der Rheinstrasse 8 werden von der Vormundschaftsbehörde (Sekretariat) benötigt.

### ***Nutzungskonzept nach Umbau***

Der Stadtrat hat in seinen Legislaturzielen dargelegt, wie er die Integration der ausländischen Wohnbevölkerung fördern will. Mit der Inkraftsetzung des neuen Ausländergesetzes am 1. Januar 2008 obliegt den Gemeinden zudem eine Informationspflicht bezüglich der Integrationsbemühungen und -förderung (Artikel 56). Der Stadtrat ist der Ansicht, dass mit einer Konzentration der integrationsrelevanten Bemühungen an einem Standort die eigenen Ziele besser umgesetzt werden können und zugleich den neuen gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen werden kann. Die Konzentration an einem Standort umfasst sämtliche Kursangebote der Fachstelle (hauptsächlich Deutsch- und Integrationskurse), eine Anlaufstelle (Büro) und die Sprachspielgruppe (Sprachförderung im Vorkindergartenalter). Ausserhalb der Kurszeiten sollen die Räume weiteren Interessengruppen nach Möglichkeit zur Verfügung stehen. Die Jugendräume im Keller werden bis auf weiteres bestehen bleiben. Der geplante Umzug der Sprachspielgruppe in das Haus Sapone ermöglicht dem Familienzentrum Sunnestrahl zudem den Wechsel in die bisherigen Mieträume der Spielgruppe und einen uneingeschränkten Betrieb (keine Raumeinschränkung).

### ***Umbaukonzept***

Die unbeheizten Lager- und Technikräume des ehemaligen Ökonomiegebäudes werden zu Kursräumen umgenutzt. Die bestehende Garage wird aufgehoben, der bisher eingestellte Invalidenbus kann in der Tiefgarage des Alterszentrums Park untergebracht werden. Die bestehende Heizzentrale im Erdgeschoss wird ebenfalls aufgehoben und der Raum mit jenem der Garage zu einem grossen Kurslokal verbunden. Die notwendige Heizenergie wird via Fernwärmeleitung ab der Versorgungsleitung Haus Talbach abgenommen. Dadurch entsteht ein sinnvoller und nachhaltiger Wärmeverbund. Im Obergeschoss wird der bisherige Lagerraum ausgebaut. Vorgesehen ist dieser für die Belegung durch den Kinderhütendienst. Die zugemauerten Fenster werden wieder geöffnet, das Garagetor entfernt und somit alte „Bausünden“ am Ökonomiegebäude korrigiert.

Zusammen mit dem Innenausbau werden Wände, Dach und Böden erneuert und wärmetechnisch und bauphysikalisch sauber isoliert. Eine Aussendämmung ist aus gestalterischen Gründen nicht möglich. Für diese Teilsanierung der Liegenschaft kann der Minergiestandard nicht erreicht werden. Ansonsten sieht der Umbau vor, die technischen Anlagen und Einrichtungen dem städtischen Standard anzupassen. Damit wird gewährleistet, dass bei einer möglichen künftigen Nutzungsänderung keine kostspieligen Anpassungen nötig werden. So kann beispielsweise aus einem Kursraum bei Bedarf ein Büro realisiert werden. Der Ausbaustandard orientiert sich jedoch an einem Minimalbedarf. Im bestehenden Hauptgebäude sind keine baulichen Massnahmen geplant.

### ***Kosten***

Der Kostenvoranschlag vom 4.12.2007 sieht folgende Aufwendungen vor (KV-Genauigkeit +/- 10%; Planungsstand Ende Oktober 2007; Preisstand vom 1.10.2007 gemäss Schweizerischem Baupreisindex; inklusive MWST):

Umbau / Ausbau Gebäude	Fr. 450'000
Baunebenkosten	Fr. 30'000
Ausstattung	Fr. 10'000 *
<b>Total</b>	<b>Fr. 490'000</b>

Im Kostenvoranschlag sind 25'000 Franken für Unvorhergesehenes und Reserve enthalten.

\* Die bestehende Möblierung der Fachstelle für Integration wird mitgenommen.

**Schlussbemerkungen und Antrag**

Die Liegenschaft Zürcherstrasse 86 wird im Inventar der Denkmalpflege als in der Gesamtform erhaltenswert bezeichnet. Der vorgesehene Umbau des ehemaligen Ökonomiegebäudes wertet die Liegenschaft in ihrer gesamten Erscheinungsform auf und stellt den ursprünglichen Zustand wieder her. Der Anschluss an den Wärmeverbund des Alterszentrums Park stellt eine sinnvolle Vernetzung mit der bestehenden Infrastruktur dar, insbesondere bezüglich Umweltfreundlichkeit im Hinblick auf den geplanten Bau der Holzschnitzelheizung. Die zusätzlich geschaffenen Räume im bestehenden Anbau ermöglichen eine vielseitige Nutzung. Der Stadtrat ist überzeugt, dass sich die Investitionskosten lohnen und nachhaltig sind. Der sich abzeichnende Sanierungsbedarf in einigen Jahren entfällt. Dafür werden zum heutigen Zeitpunkt Räume geschaffen, welche mit dem beabsichtigten Konzept gut benutzt und bewirtschaftet werden.

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Stadtrat folgenden

**A n t r a g:**

Der Gewährung eines Baukredits von 490'000 Franken (Preisstand vom 1.10.2007 gemäss Schweizerischem Baupreisindex; inklusive MWST) für den Umbau des ehemaligen Ökonomiegebäudes der Liegenschaft Zürcherstrasse 86 auf dem Areal des Alterszentrums Park wird zugestimmt.

- - -

Die Vorlage geht zur Vorberatung an die Geschäftsprüfungskommission Gesellschaft und Sicherheit mit der Einladung, dem Gemeinderat Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.

Frauenfeld, 8. Januar 2008

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

**Anhang A** Situationsplan (Seite 1)

**Anhang B** Baupläne (Seiten 2 – 4)

**Anhang C** Kostenvoranschlag (Seiten 5 – 7; nur als Beilage für den Stadtrat und die GPK)

Anhang zur Botschaft an den Gemeinderat betreffend Kredit für den Umbau des ehemaligen Ökonomietrakts der Liegenschaft Zürcherstrasse 86, «Haus Sapone»

Situationsplan

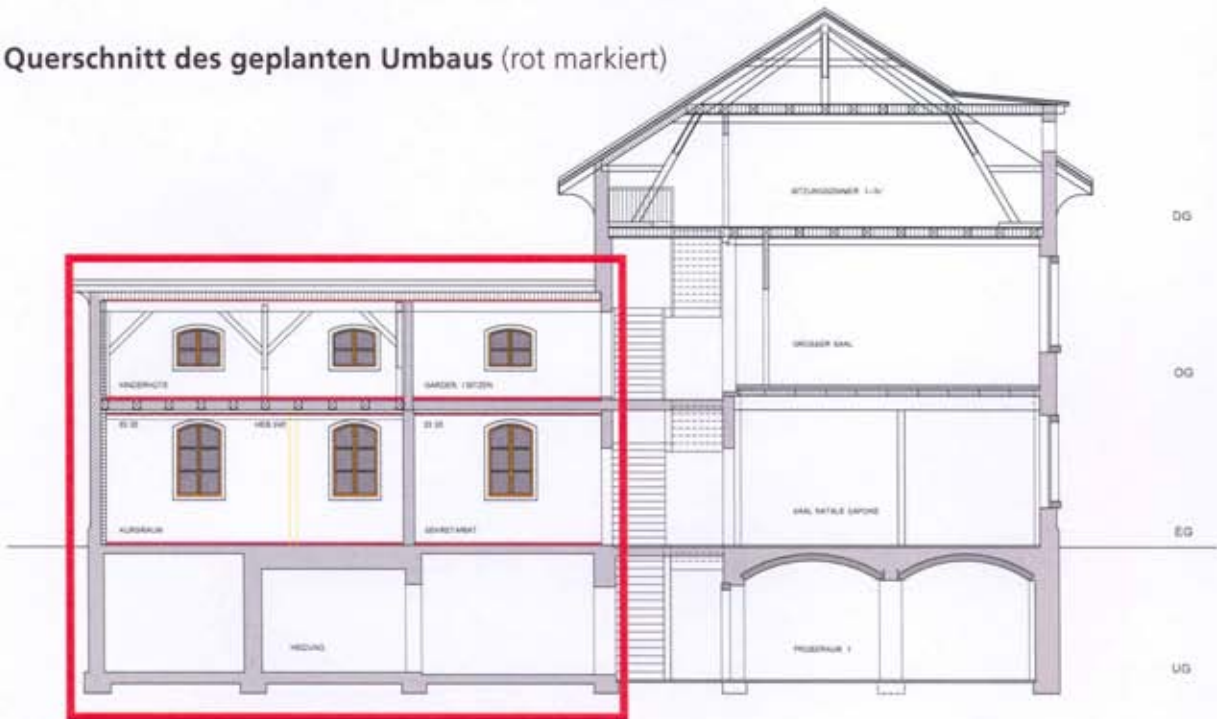


Baupläne

Erscheinungsbild der Liegenschaft nach dem Umbau



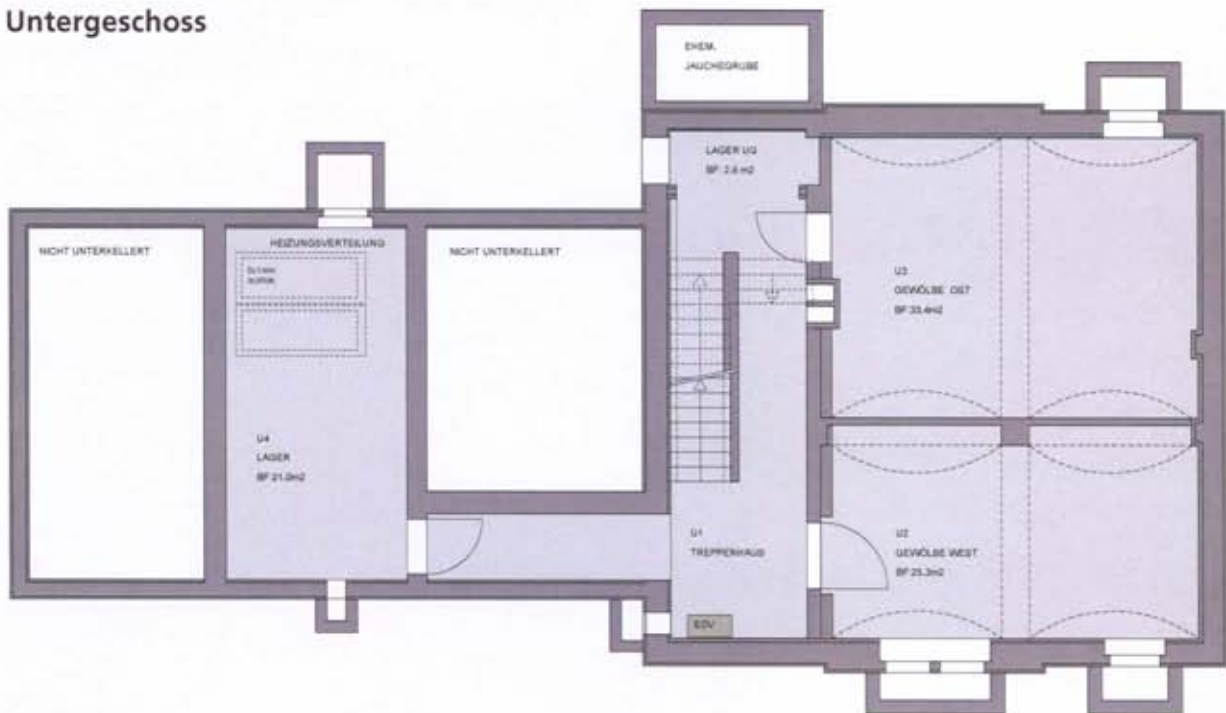
Querschnitt des geplanten Umbaus (rot markiert)



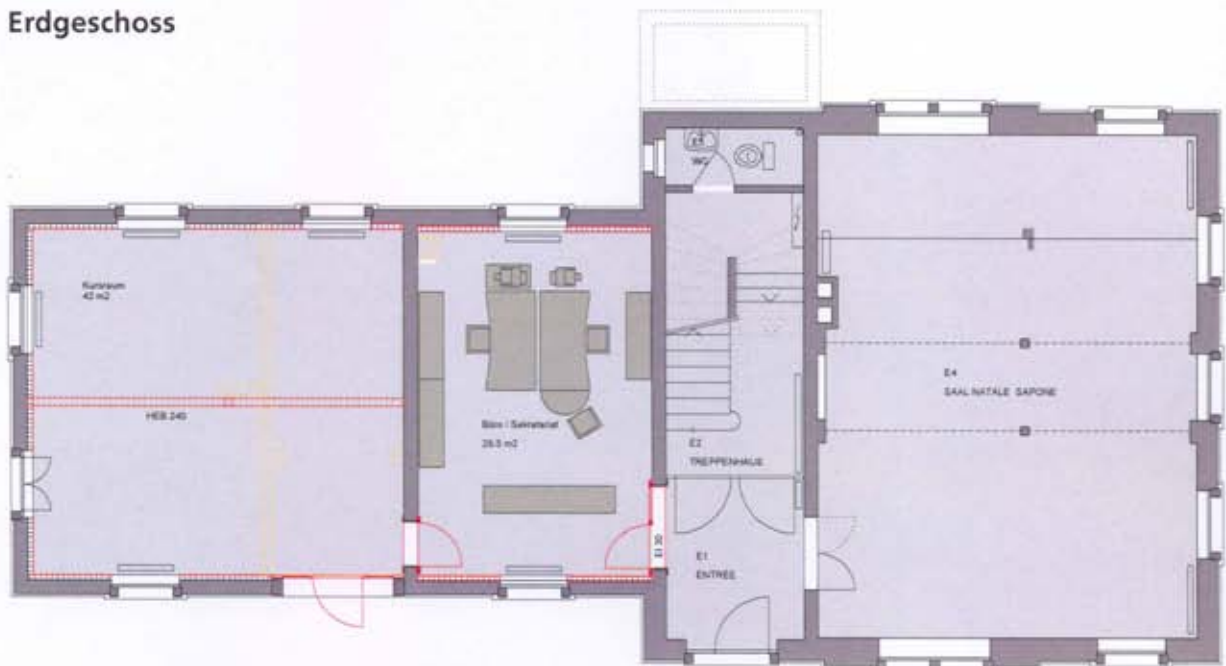


## Detailpläne zu den einzelnen Stockwerken

### Untergeschoss

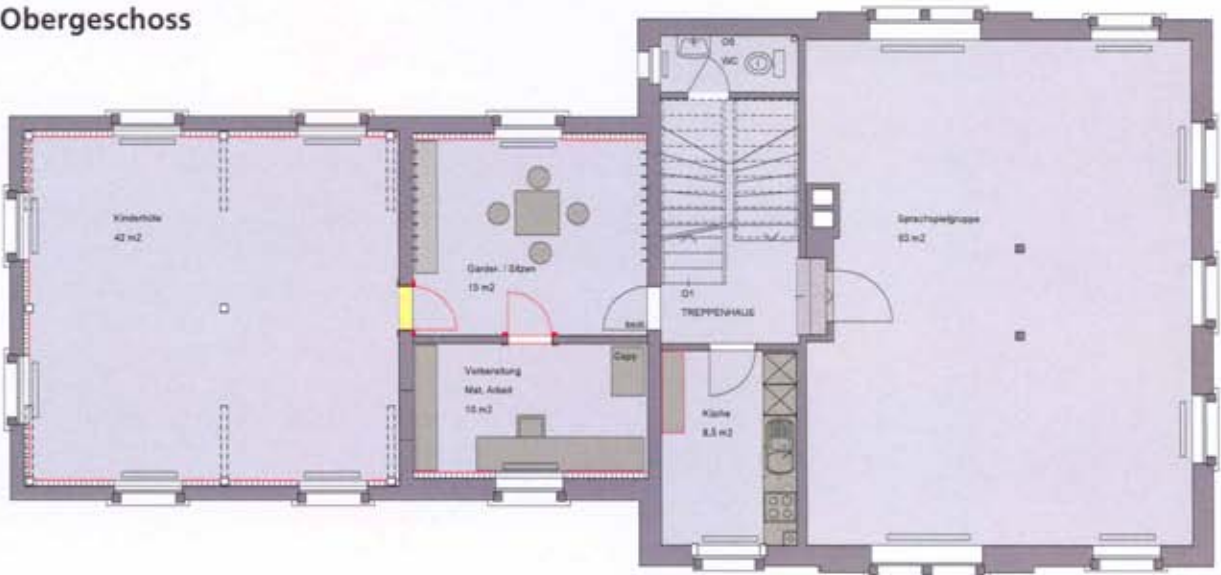


### Erdgeschoss



Das Erdgeschoss ist rollstuhlgängig. Einzige Ausnahme bildet das WC. Bei Bedarf steht ein solches im benachbarten Haus Ergaten zur Verfügung.

## Obergeschoss



## Dachgeschoss

Kein Umbau - nur zur vollständigen Ansicht



## Kostenvoranschlag

ROLAND GRANDITS  
Schulstrasse 3 8500 Frauenfeld

DIPL. ARCHITEKT HTL  
Tel. 052 721 87 71 Fax 052 721 87 72 r.grandits@stafog.ch

**Projekt:** 198  
**Mehrzweckgebäude, Zürcherstrasse 86, 8500 Frauenfeld**  
**Umbau Kursräume FFI**

**Objekte:** Gesamtprojekt

**Bauherr:** Stadt Frauenfeld, Schlossmühlestr. 7, 8500 Frauenfeld

**Architekt:** Roland Grandits, Schulstrasse 3, 8500 Frauenfeld

**Bauleitung:** Roland Grandits, Schulstrasse 3, 8500 Frauenfeld

### Kostenvoranschlag vom 04.12.2007

**KV-Genauigkeit:** +/- 10%

**Grundlagen:** Planstand Ende Oktober 2007

**Preisstand:** 01. Oktober 2007, Schweizerischer Baupreisindex

Projekt: 198  
Mehrzweckgebäude, Zürcherstrasse 86, 8500 Frauenfeld  
Umbau Kursräume FFI  
Objekte: Gesamtprojekt

Seite: 2  
18.12.2007

**Kostenvoranschlag vom 04.12.2007**  
Beträge inkl. MWST

Zusammenstellung nach Hauptgruppen

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
2	Gebäude			450'000	100.0
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten			30'000	100.0
9	Ausstattung			10'000	100.0
	<b>Total Fr.</b>			<b>490'000</b>	<b>100.0</b>

Projekt: 198  
 Mehrzweckgebäude, Zürcherstrasse 86, 8500 Frauenfeld  
 Umbau Kursräume FFI  
 Objekte: Gesamtprojekt

Seite: 3  
 18.12.2007

### Kostenvoranschlag vom 04.12.2007

Detailausdruck

Beträge inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>			<b>450'000</b>	<b>100.0</b>
21	Rohbau 1			116'000	25.8
211	Baumeisterarbeiten		65'000		14.4
211.0	Baustelleneinrichtung	4'500			1.0
211.1	Gerüste	6'500			1.4
211.6	Maurerarbeiten	47'000			10.4
211.7	Regiearbeiten	7'000			1.6
214	Montagebau in Holz		43'000		9.6
214.4	Aeusserer Bekleidungen, Gesimse, Treppen	43'000			9.6
216	Natur- und Kunststeinarbeiten		8'000		1.8
216.0	Natursteinarbeiten	8'000			1.8
22	Rohbau 2			68'000	15.1
221	Fenster, Aussentüren, Tore		45'500		10.1
221.0	Fenster aus Holz	36'000			8.0
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	9'500			2.1
222	Spenglerarbeiten		1'000		0.2
224	Bedachungsarbeiten		6'000		1.3
224.1	Plastische u. elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	6'000			1.3
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen		5'500		1.2
225.1	Fugendichtungen	2'000			0.4
225.3	Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen	3'500			0.8
227	Aeusserer Oberflächenbehandlungen		10'000		2.2
227.1	Aeusserer Malerarbeiten	10'000			2.2
23	Elektroanlagen			37'000	8.2
232	Starkstrominstallationen		20'000		4.4
233	Leuchten und Lampen		5'500		1.2
236	Schwachstrominstallationen		11'500		2.6
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage			47'000	10.4
240	Demontage		3'000		0.7
242	Wärmeerzeugung		14'000		3.1
243	Wärmeverteilung		30'000		6.7
27	Ausbau 1			56'500	12.6
271	Gipserarbeiten		17'000		3.8
271.0	Verputzarbeiten (innere)	17'000			3.8
273	Schreinerarbeiten		33'500		7.4
273.0	Innentüren aus Holz	7'000			1.6
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	26'500			5.9
275	Schliessanlagen		2'500		0.6

Projekt: 198  
 Mehrzweckgebäude, Zürcherstrasse 86, 8500 Frauenfeld  
 Umbau Kursräume FFI  
 Objekte: Gesamtprojekt

Seite: 4  
 18.12.2007

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
276	Innere Abschlüsse		3'500		0.8
276.0	Verdunkelungseinrichtungen	3'500			0.8
28	Ausbau 2			30'500	6.8
281	Bodenbeläge		13'500		3.0
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	13'500			3.0
285	Innere Oberflächenbehandlungen		15'000		3.3
285.1	Innere Malerarbeiten	15'000			3.3
287	Baureinigung		2'000		0.4
29	Honorare			95'000	21.1
291	Architekt		80'000		17.8
292	Bauingenieur		3'000		0.7
293	Elektroingenieur		6'000		1.3
294	HLK-Ingenieur		6'000		1.3
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Uebergangskonten</b>			<b>30'000</b>	<b>100.0</b>
51	Bewilligungen, Gebühren			500	1.7
511	Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)		500		1.7
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation			3'500	11.7
524	Vervielfältigungen, Plankopien		3'500		11.7
53	Versicherungen			1'000	3.3
531	Bauzeitversicherungen		1'000		3.3
58	Uebergangskonten für Rückstellungen und Reserven			25'000	83.3
583	Reserven für Unvorhergesehenes		25'000		83.3
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>			<b>10'000</b>	<b>100.0</b>
90	Möbel			10'000	100.0
907	Möblierung Garderobe, Schränke		10'000		100.0
	<b>Total Fr.</b>			<b>490'000</b>	<b>100.0</b>