



Botschaft

Datum 5. Februar 2013

Nr. 19

Baukredit für Erweiterung und Teilrenovation des Friedhofgebäudes sowie für das Erstellen einer Garage bei der Stadtgärtnerei

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Botschaft für die Erweiterung und die Teilrenovation des Friedhofgebäudes Oberkirch sowie für die Erstellung einer Garage bei der Stadtgärtnerei. Der Baukredit von 1'070'000 Franken ist in der Investitionsrechnung des Voranschlags 2013 enthalten. Gemäss Art. 56a Abs. 1 GO bedürfen alle in der Investitionsrechnung aufgeführten Ausgaben einen Beschluss des zuständigen Organs. Der Baukredit liegt innerhalb der Finanzkompetenz des Gemeinderates (300'000 Franken bis 2 Millionen 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, Kanalisationen und die betriebsnotwendigen Anlagen der Werkbetriebe.

Ausgangslage

Das Friedhofgebäude Oberkirch wurde 1972 im Rahmen der Friedhoferweiterung, zusammen mit der Abdankungshalle, erstellt. Im Erdgeschoss befinden sich die Werkstatt, das Büro des Friedhofverwalters, die Garderobe, der Aufenthaltsraum sowie drei Räume für Heizung, Düngelager und Werkraum. Auf dem gleichen Niveau sind zudem drei Garagen und ein Materialraum. Im Obergeschoss sind sechs Aufbahrungsräume, ein Aufenthaltsraum für die Angehörigen, ein Sezierraum sowie ein Kühlraum für mehrere Säрге. Vom Obergeschoss führt ein Durchgang zur Abdankungshalle. Der Skelettbau mit Backsteinausfachungen und Flachdach ist

charakteristisch und darf äusserlich nicht verändert werden. Der Abdankungsbereich kragt auf der Nordseite über den Arbeitsbereich im Sockelgeschoss hinaus.

Seit der Erbauung ist am Gebäude lediglich das Flachdach saniert worden. Zusätzliche Renovations- oder Erweiterungsarbeiten wurden nicht gemacht. Diese drängen sich jetzt auf. In den letzten 40 Jahren ist der Fahrzeug- und Maschinenpark massiv vergrössert worden. Für einige Fahrzeuge und Maschinen hat es keinen Platz mehr in den Garagen. Diese müssen derzeit ausserhalb des Friedhofgebäudes platziert werden. Zudem genügen die Garderobe und die Nasszelle den heutigen Anforderungen nicht mehr.

Im Friedhofareal sind sechs Vollzeitmitarbeitende und eine Teilzeitangestellte tätig, fünf davon sind für den Unterhalt der Friedhofanlage und den Bestattungsbereich zuständig und zwei davon (ein Gärtner und eine Floristin) sind bei der Stadtgärtnerei angestellt.

2010 wurden die drei bis dahin dem Werkhof zugeteilten Stadtgärtner (zuständig für den Unterhalt der städtischen Grünflächen) fachlich und administrativ der Friedhofverwaltung unterstellt. Auch die örtliche Verlegung erfolgte ins Friedhofareal. Ihre Geräte und Maschinen bringen sie derzeit in einem Container unter. Ein weiterer Container dient als Aufenthaltsraum und Garderobe. Beide Container stehen auf dem Friedhof-Parkplatz. Ebenfalls auf diesem Parkplatz ist der provisorische Unterstand für die Werk-Fahrzeuge der Stadtgärtner (Iveco, Lado).

Um die Platz-Situation um und im Friedhofgebäude zu verbessern, muss Garagierungs- und Materialraum geschaffen werden. Dazu drängt sich die Unterhöhung des Hartplatzes auf der östlichen Seite des Gebäudes auf. So kann eine Garage-Fläche von rund 170 Quadratmetern geschaffen werden, ohne dass die Geländeform im Friedhofareal verändert wird. Dieser Raum wird sich nahtlos an das bestehende Gebäude anfügen. Vorgesehen ist, die Werkstatt aus dem Hauptgebäude auszulagern und so Platz für Garderoben und Nasszellen zu schaffen. Die Werkstatt wird in die Räume der heutigen Garagen verlegt.

Die erste Projektidee, die Fahrzeuge der Stadtgärtner ebenfalls in der Garagenerweiterung beim Friedhofgebäude unterzubringen, ist nicht realisierbar, weil für diese Fahrzeuge die Garagenhöhe höher sein müsste und es dadurch über den bestehenden Hartplatz ragen würde. Es ist zudem auch betrieblich besser, wenn die Werkfahrzeuge der Stadtgärtner nicht durch das Friedhofareal fahren müssen. Deshalb schlägt der Stadtrat einen separaten Garagenneubau bei der Stadtgärtnerei vor. Dieses Gebäude (9.5 x 8.5 m) kommt unmittelbar an den westlichen Rand des Parkplatzes zu stehen und wird optisch dem Gebäude der Stadtgärtnerei angepasst.

Mit der Realisierung des Erweiterungsbaus beim Friedhofgebäude und der Erstellung der Garage auf dem Areal der Stadtgärtnerei werden die Provisorien auf dem Friedhof-Parkplatz aufgehoben.

Während der vorgesehenen Bauphase ab Ende April 2013 bis November 2013 wird die Ab-dankungshalle wegen den Lärmemissionen nicht oder nur bedingt benutzbar sein.

Projektbeschreibung

1. Sanitärzellen

Die bestehenden Sanitäranlagen werden abgebrochen und die heutige Werkstatt wird zur neuen Garderobe inklusive Nasszellen umgebaut. Zur Erschließung der neuen Räume müssen Durchbrüche gemacht werden. An der Aussenwand wird die Wärmedämmung ergänzt und das Oblichtband ersetzt. In den neuen Nasszellen werden Sanitäranlagen installiert sowie die Kanalisation angeschlossen. Zudem müssen Trennwände erstellt werden. Die Garderoben, die Duschen und die WC-Anlagen werden für Frauen und Männer getrennt gebaut.

2. Pausenraum, Büro, Gang

Die bestehende Küche im Pausenraum wird abgebrochen und durch eine neue, kleine Einbauküche ersetzt. Für eine spätere Wärmedämmung im Zusammenhang mit einer wärmetechnischen Gesamtanierung werden Vorbereitungen getroffen. Wände, Decke und Türe werden neu gestrichen. Zudem wird ein neuer Bodenbelag eingebaut und die Möblierung ersetzt.

Im Büro des Friedhofverwalters werden die Installationen (Schränke, Gestelle) aufgefrischt und die Beleuchtung den heutigen Anforderungen angepasst. Wände, Decke und Türen werden neu gestrichen. Auch hier wird ein neuer Bodenbelag eingebaut und die Möblierung ersetzt.

Die defekte heruntergehängte Decke im Gang wird ersetzt und die Installationen sowie die Beleuchtung werden angepasst. Wo nötig erfolgen Anpassungen an den Brandschutz. Die Eingangstüre und der Bodenbelag werden ersetzt.

3. Garagen bestehend, Lift

Diese werden zur Werkstatt umgenutzt. Die Beleuchtung und die Installationen werden angepasst. Die Wände, die Decke, die Türen und die Tore werden neu gestrichen. Auch ausserhalb

der Garage werden Malerarbeiten durchgeführt und die Beleuchtung angepasst. Die bestehende Liftanlage wird ersetzt.

4. Garagen-Anbau

Das bestehende Kieslager wird rückgebaut und der Aushub im Tagbau durchgeführt. Der Neubau der Garage erfolgt unmittelbar an das bestehende Gebäude. Die Garage wird mit Sektionaltoren ausgerüstet. Zur Abgrenzung des Hartplatzes wird ein Geländer als Absturzsicherung erstellt. Danach erfolgen die Umgebungsarbeiten.

5. Freistehende Garage

Die Garage wird als freistehendes Gebäude, mit zwei Sektionaltoren, erstellt. Auch hier müssen danach Umgebungsarbeiten gemacht werden.

6. Energie

Gemäss § 17 Abs. 2 der Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über die Energienutzung gilt: „Bei kleineren Eingriffen beziehungsweise der Sanierung einzelner Bauteile sind für diese die Zielwerte bei Umbauten und Umnutzungen der SIA-Norm 380/1, Ausgabe 2009, einzuhalten.“ Diese Zielwerte werden beim vorliegenden Projekt mit der Sanierung der Sanitärzellen eingehalten.

Im Jahr 2013 erfolgt eine Überprüfung aller stadteigenen Liegenschaften im Hinblick auf energetisches Sanierungspotenzial gemäss den Vorgaben des Energierichtplanes (Sanierungskonzept). Mittelfristig ist von einer diesbezüglichen Totalsanierung (Fassade, Fenster, Dach) des Friedhofgebäudes auszugehen (Kostenschätzung: +/- 1,5 Mio. Franken).

Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag sieht Gesamtkosten von 1'070'000 Franken (+/- 10% / Stand Schweizerischer Baupreisindex vom 1. April 2012) vor und stellt sich zusammengefasst wie folgt dar (Details siehe Anhang I):

Sanitärzellen	202'000
Pausenraum	47'000
Büro	36'000
Gang	32'000
Garagen bestehend	42'000
Lift	78'000
Garagen Anbau	420'000
Garagen freistehend	213'000

Gesamtkosten inkl. MWSt

1'070'000

Ein weiterer Kostenpunkt, der in den oben erwähnten Erweiterungs- und Renovationsarbeiten nicht enthalten ist, ist die notwendige Sanierung des Platzes vor der Abdankungshalle. Diese Arbeiten werden dem Liegenschaftunterhalt der Laufenden Rechnung 2013 belastet (Fr. 57'000.-).

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

Anträge:

1. Das Bauprojekt „Erweiterung und Teilrenovation des Friedhofgebäudes sowie das Erstellen einer Garage bei der Stadtgärtnerei“ wird bewilligt.
2. Der Kredit von 1'070'000 Franken (inkl. MWSt) für die Baukosten wird zulasten des Kontos 3065.50333 freigegeben.

- - -

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

Frauenfeld, 5. Februar 2013

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann

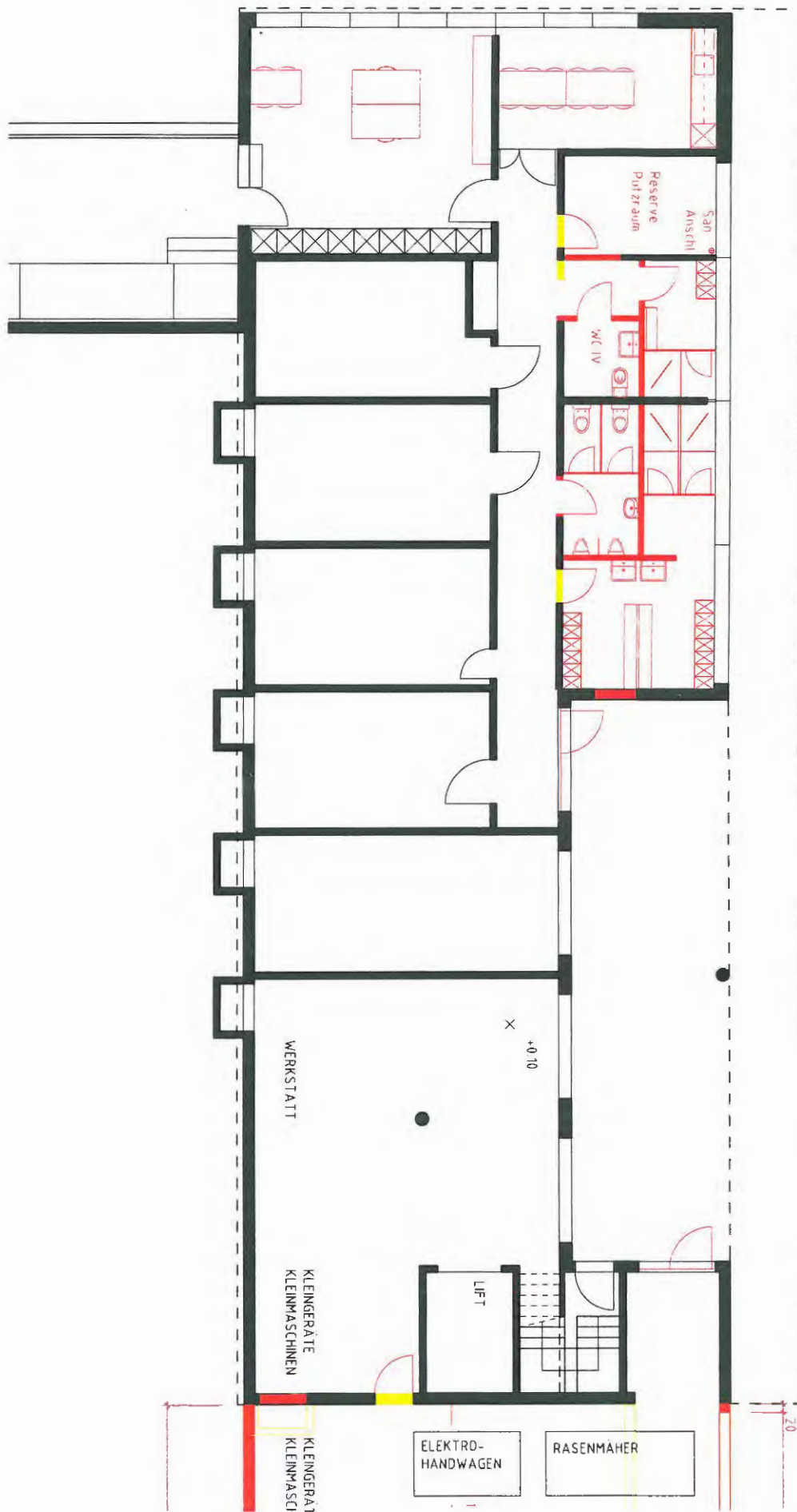
Der Stadtschreiber

Anhang I: Detaillierter Kostenvoranschlag

Anhang II: Plankopien mit verschiedenen Ansichten

230	Elektroanlagen	34'500.00	8'000.00	3'000.00	4'000.00	3'000.00	3'000.00	2'000.00	7'500.00	4'000.00
233	Leuchten	25'500.00	5'500.00	1'500.00	2'500.00	2'000.00	3'500.00		7'500.00	3'000.00
240	Heizungsanlagen	18'500.00	10'000.00			500.00	3'000.00			5'000.00
244	Lüftungsanlagen	4'000.00	4'000.00							
250	Sanitäranlagen	39'500.00	28'000.00	4'000.00		500.00	2'000.00		3'000.00	2'000.00
251	Sanitärapparate	21'000.00	21'000.00							
258	Kücheneinrichtungen	10'000.00		10'000.00						
261	Aufzüge	60'000.00						60'000.00		
271	Gipserarbeiten	20'500.00	18'500.00	2'000.00						
272	Metallbauarbeiten	10'000.00							10'000.00	
273	Schreinerarbeiten	8'500.00	4'000.00	500.00	1'000.00		1'000.00		2'000.00	
275	Schliessanlagen	3'500.00				1'000.00			1'500.00	1'000.00
277	Elementwände	5'000.00	5'000.00							
281	Bodenbeläge	21'000.00	9'000.00	3'000.00	6'000.00	3'000.00				
282	Wandbeläge	15'500.00	13'500.00	2'000.00						
283	Deckenbekleidungen	9'500.00	5'500.00			4'000.00				
285	Innere Oberflächenbehandlungen	49'500.00	7'000.00	4'500.00	9'000.00	4'000.00	11'000.00	1'000.00	8'500.00	4'500.00
286	Bauaustrocknung	4'000.00	1'000.00						2'000.00	1'000.00
287	Baureinigung	7'000.00	2'000.00	500.00	1'000.00	500.00	1'000.00	500.00	1'000.00	500.00
291	Architekt	68'500.00	13'500.00	3'000.00	2'000.00	2'500.00	2'500.00	5'500.00	26'000.00	13'500.00
292	Bauingenieur	12'000.00							8'000.00	4'000.00
296	Baupysiker	2'500.00	2'500.00							

BKP 4	Umgebung									
421	Gärtnerarbeiten	40'000.00					5'000.00		25'000.00	10'000.00
BKP 5	Baunebenkosten									
511	Bewilligungen, Baugespann	4'500.00							3'000.00	1'500.00
512	Anschlussgebühren	1'500.00							1'000.00	500.00
524	Vervielfältigungen, Plankopien	3'000.00							2'000.00	1'000.00
531	Bauzeitversicherung	1'500.00							1'000.00	500.00
532	Spezialversicherungen	4'000.00							3'000.00	1'000.00
583	Reserven für Unvorhergesehenes	65'000.00	12'000.00	3'000.00	2'500.00	2'000.00	2'500.00	4'000.00	26'000.00	13'000.00
BKP 9	Ausstattung									
903	Möbel	18'000.00	3'000.00	7'000.00	8'000.00					
Total	Anlagekosten inkl. MWST	1'070'000.00	202'000.00	47'000.00	36'000.00	32'000.00	42'000.00	78'000.00	420'000.00	213'000.00



BAUHERR: Hochbauamt Stadt Frauenfeld, Schlossmühlestr. 7, 8501 Frauenfeld

ARCHITEKT: Roland Wyss Bauleitungen GmbH, Altweg 4, 8500 Frauenfeld

UNTERGESCHOSS GARDEROBE

PL NR 1205-03

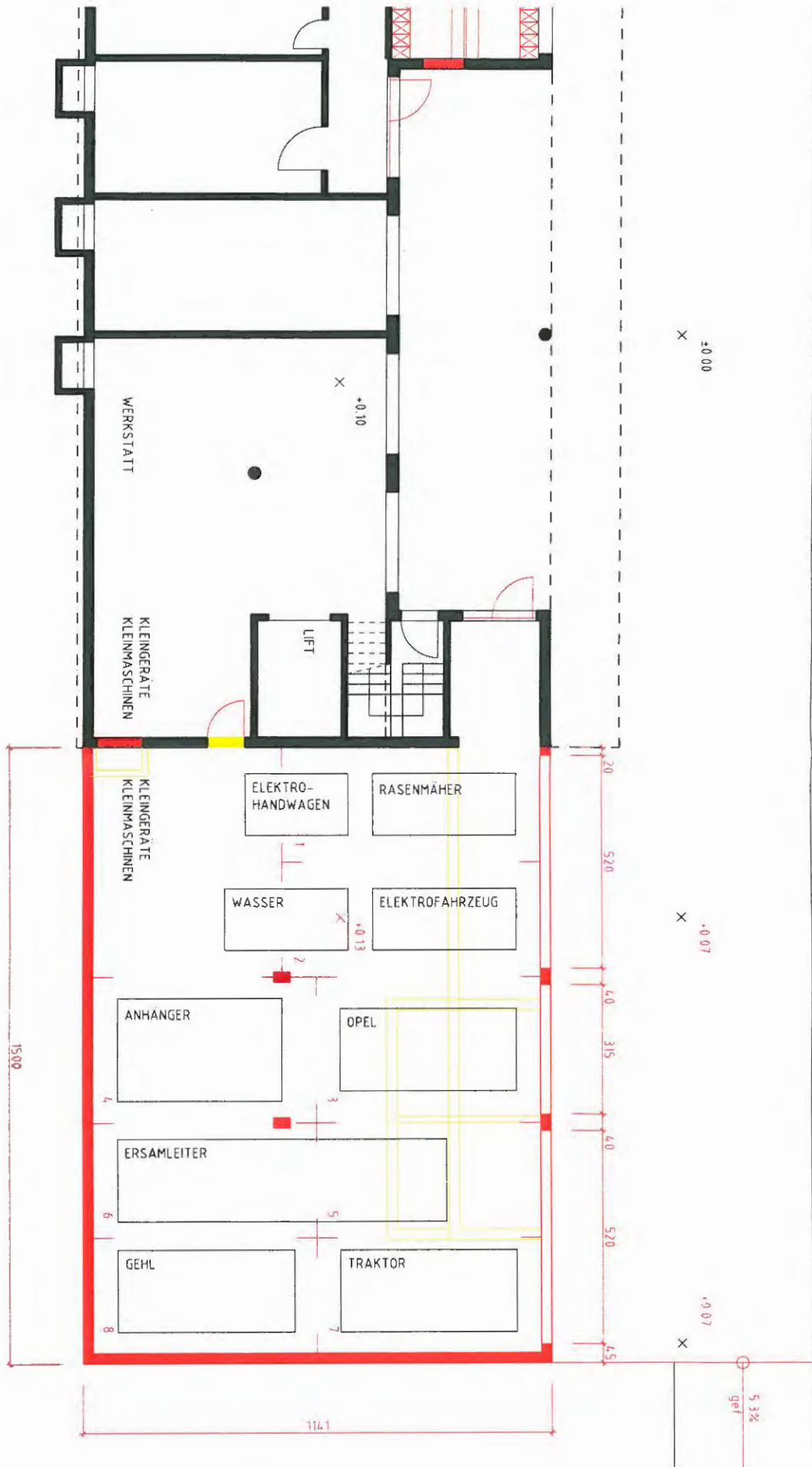
GEZ. glo

DATUM

MST

31.01.2013

1:100



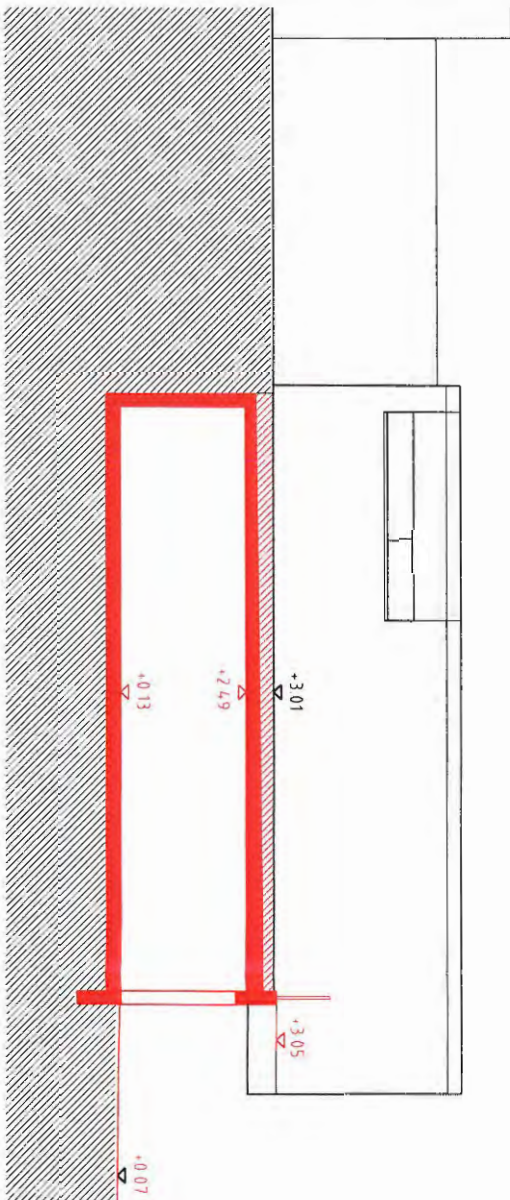
BAUHERR: Hochbauamt Stadt Frauenfeld, Schlossmühlestr. 7, 8501 Frauenfeld
 ARCHITEKT: Roland Wyss Bauleitungen GmbH, Altweg 4, 8500 Frauenfeld

PL NR 1205-02
 GEZ. glo

DATUM
 MST

31.01.2013
 1:100

UNTERGESCHOSS GARAGE



BAUHERR: Hochbauamt Stadt Frauenfeld, Schlossmühlestr. 7, 8501 Frauenfeld

ARCHITEKT: Roland Wyss Bauleitungen GmbH, Altweg 4, 8500 Frauenfeld

PL NR 1205-04

GEZ. glo

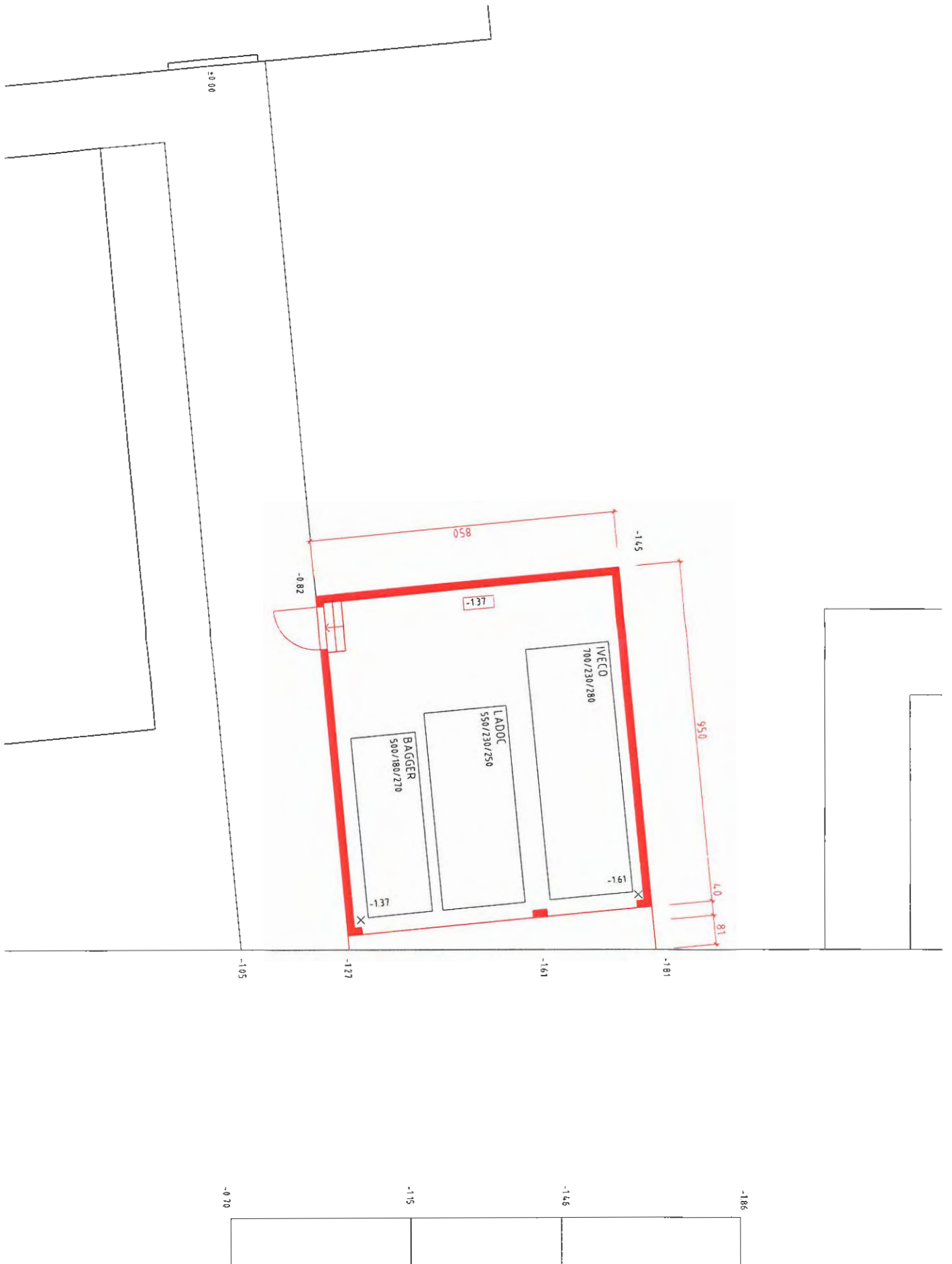
DATUM

MST

31.01.2013

1:100

ANSICHT & SCHNITT GARAGE

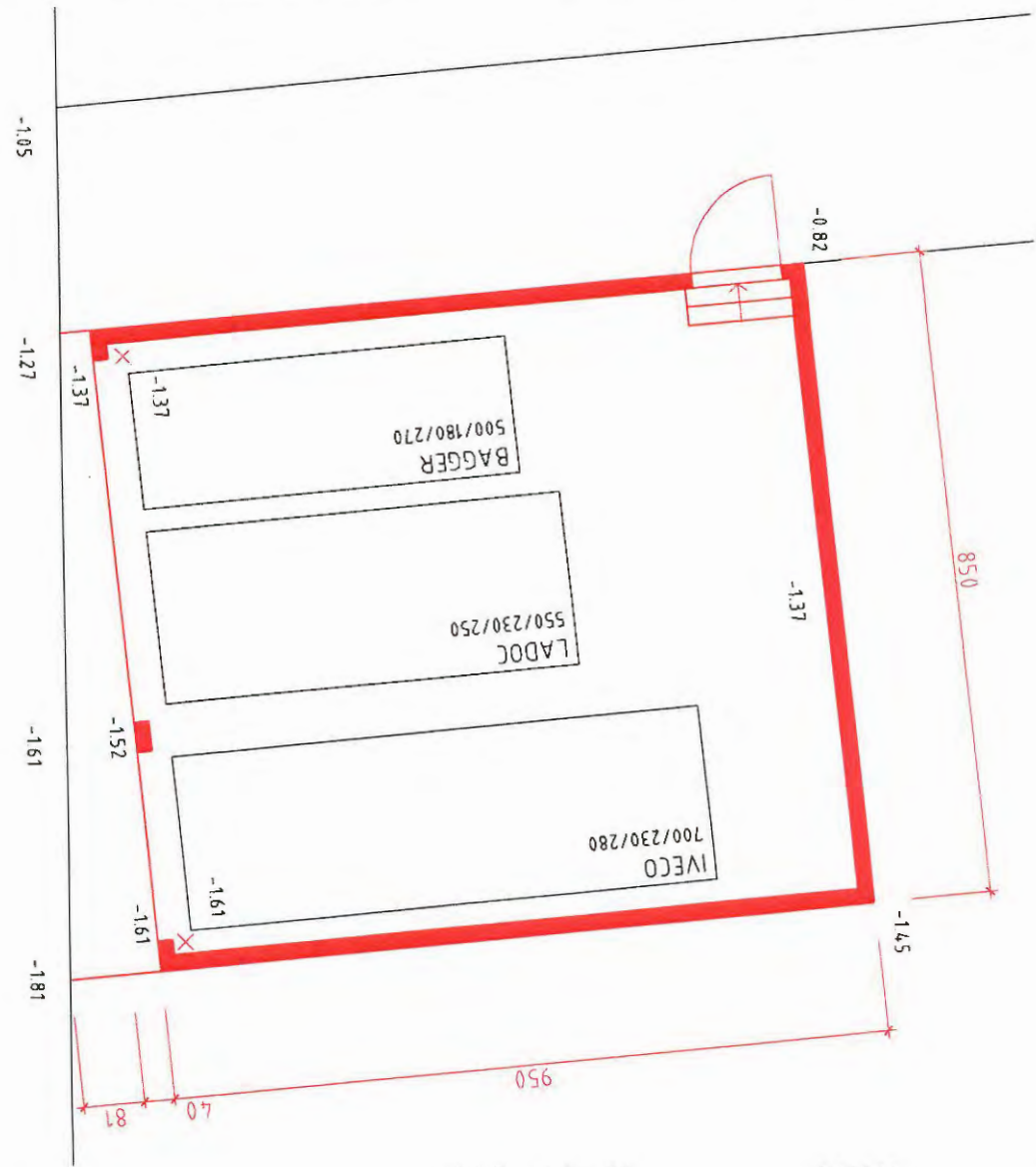
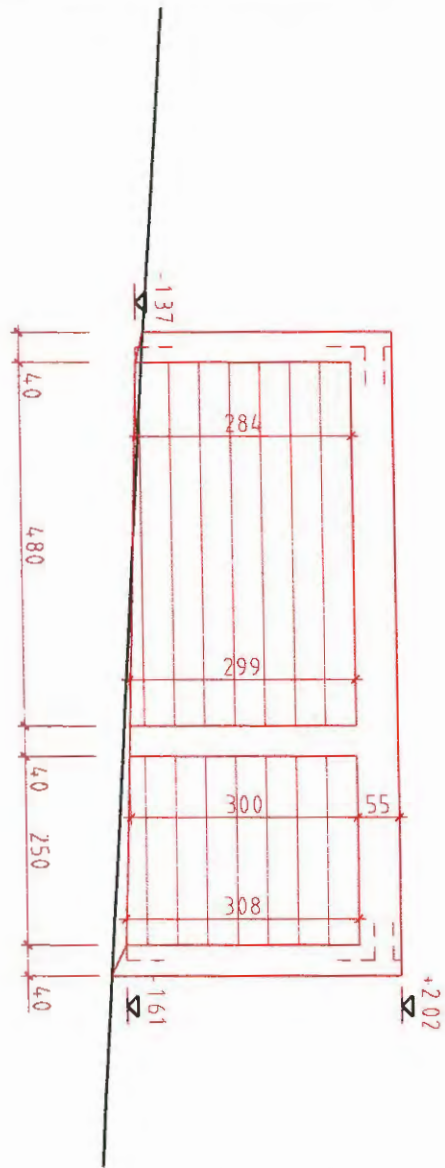


BAUHERR: Hochbauamt Stadt Frauenfeld, Schlossmühlestr. 7, 8501 Frauenfeld
 ARCHITEKT: Roland Wyss Bauleitungen GmbH, Altweg 4, 8500 Frauenfeld

PL.NR 1205-06
 GEZ. glo

DATUM 31.01.2013
 MST 1:100

GRUNDRISS MIT UMGEBUNG GARAGE FREISTEHEND



BAUHERR: Hochbauamt Stadt Frauenfeld, Schlossmühlestr. 7, 8501 Frauenfeld

ARCHITEKT: Roland Wyss Bauleitungen GmbH, Altweg 4, 8500 Frauenfeld

PL.NR 1205-07

GEZ. glo

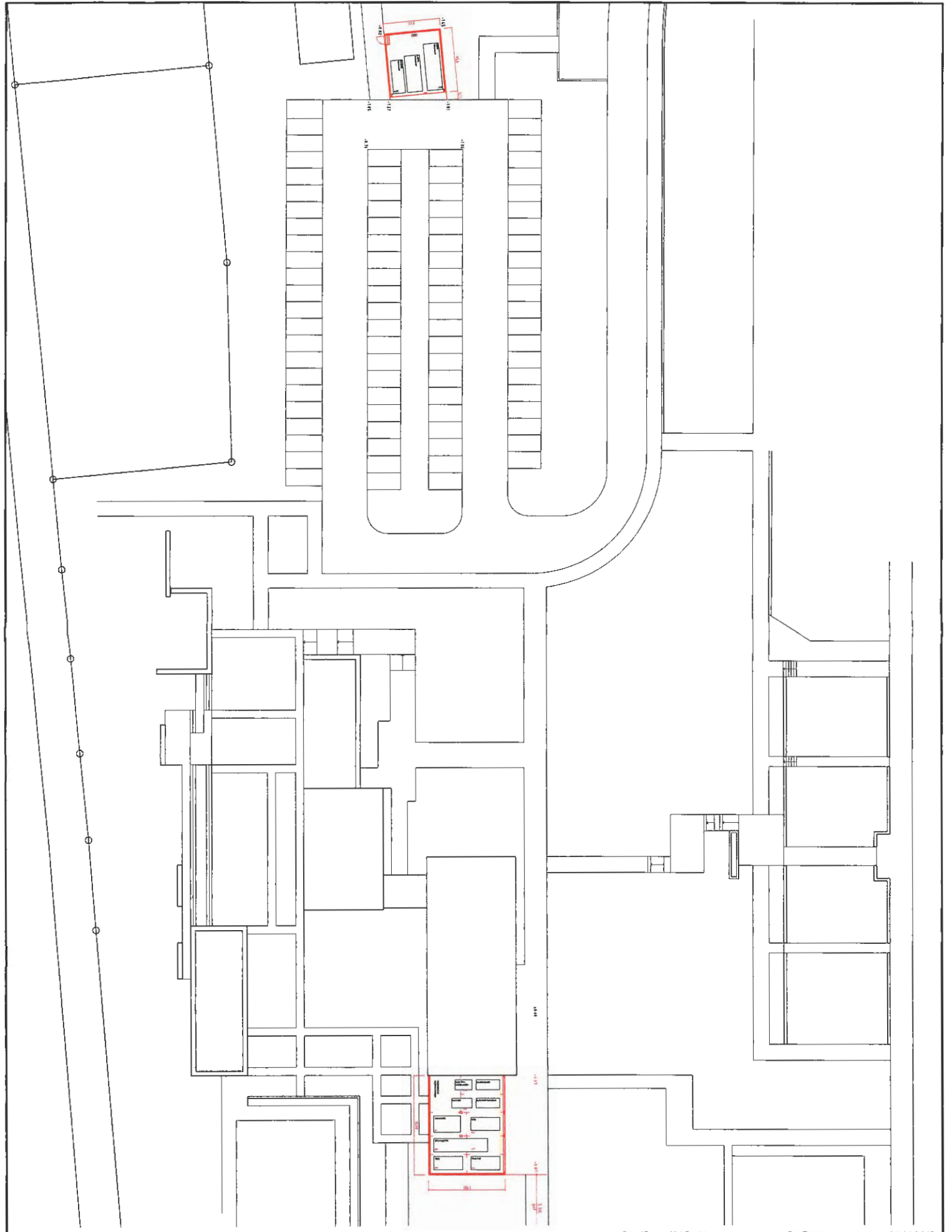
DATUM

MST

31.01.2013

1:100

GRUNDRISS & ANSICHT GARAGE FREISTEHEND



BAUHERR: Hochbauamt Stadt Frauenfeld, Schlossmühlestr 7, 8501 Frauenfeld

ARCHITEKT: Roland Wyss Bauleitungen GmbH, Altweg 4, 8500 Frauenfeld

PL NR	1205-01	DATUM	31.01.2013
GEZ.	gio	MST	1:500

SITUATION