



Botschaft

Datum 19. Februar 2019

Nr. 42

**Liegenschaften Finanzvermögen, Zürcherstrasse 180, Haus Reding, Frauenfeld;
Fassadensanierung, Fensterersatz und Dämmung Dach
Kreditantrag über 621'400 Franken**

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Botschaft für einen Baukredit zur Fassadenrenovation inkl. Fensterersatz und Dämmung des Daches der Zürcherstrasse 180.

Vorliegend handelt es sich um einen Bruttokredit. Mögliche Subventionen werden bei den zuständigen Stellen nach Genehmigung dieses Kredits beantragt.



Abbildung 1: Nordfassade Haus Reding, Zürcherstrasse 180, Frauenfeld

Das Redinghaus ist ein geschichtsträchtiges Haus (vgl. auch "Das Redinghaus in Frauenfeld", Herausgegeben zum 20-jährigen Jubiläum der Genius Media AG, Verfasser Angelus Hux, Frauenfeld). Carl Ritzi (1912-2004) vermachte die Liegenschaft gemäss letztwilliger Verfügung der Stadt Frauenfeld, die damit in den Besitz eines Hauses gelangte, in dem sich städtische, thurgauische und eidgenössische Geschichte in einzigartiger Weise begegnen.

Das Haus Reding ist das einzige Objekt im städtischen Eigentum innerhalb der Altstadt. Es stellt für die Stadtentwicklung einen zentralen und wichtigen Platz in der Altstadt dar. Damit die Stadt bestmöglich die Altstadt mitgestalten kann, ist Grundeigentum in diesem Gebiet von grossem Vorteil.

Das Gebäude wurde letztmals im Jahre 1973 renoviert. Seit damals erfolgten nur kleine Reparaturarbeiten. Punktuelle Reparaturen sind nicht mehr zielführend. Neben der starken Verschmutzung der Fassade weist diese verschiedenste Schäden auf. Auch die Fenster sind in die Jahre gekommen, so dass auch dort wesentliche Reparaturen erforderlich sind. Die geplanten Sanierungsarbeiten sind unabhängig der Nutzung des Gebäudes und haben zum Ziel, weitere teure Schäden zu verhindern, das Objekt energetisch wesentlich zu verbessern und die Altstadt aufzuwerten. Zudem werden die Vorgaben der Denkmalpflege für historische Bauten umgesetzt.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Bei der Projektierung sind bereits Rücksprachen mit der Denkmalpflege des Kantons erfolgt. Diese Gespräche haben zum heute vorliegenden Umfang der Sanierungsplanung geführt.

Die detaillierte Projektierung geht von folgenden Kosten aus:

BKP	Bezeichnung	Betrag
1	Vorbereitungsarbeiten / Baustelleneinrichtungen	6'000.–
211	Gerüst	27'500.–
211	Maurerarbeiten	1'700.–
214	Montagebau in Holz	1'700.–
214.6	Steildächer, Unterkonstruktion Dämmung gemäss GEAK	120'000.–
216	Natursteinarbeiten	38'000.–
221	Fensterersatz	298'500.–
222	Spengler	3'800.–
223	Blitzschutz	2'100.–
224	Dachdecker	2'600.–
227	Malerarbeiten	31'000.–
272	Schlosserarbeiten	36'500.–
287	Baureinigung	5'000.–
289	Reserve	10'000.–
29	Architektenhonorar (intern durch Amt für Hochbau und Stadtplanung)	35'000.–
50	Baunebenkosten / Reserven	2'000.–
Total geschätzte Baukosten		Fr. 621'400.–
	<i>Legat Gonzenbach</i>	<i>-20'000.–</i>
	<i>Beiträge an denkmalpflegerische Massnahmen</i>	<i>-130'000.–</i>
	<i>Beiträge gemäss Förderprogramm Energie</i>	<i>-72'600.–</i>
	<i>Nettokosten</i>	<i>Fr. 398'800.–</i>

Die Architektenleistungen (BKP 29) werden durch das Amt für Hochbau und Stadtplanung erbracht und führen zu keiner Zahlung oder internen Verrechnung.

Fassadensanierung und Fensterersatz

Die Fassade weist verschiedene Schäden auf. Sie wird heruntergewaschen, repariert und neu gestrichen. Da die Fassade verschiedene Steinelemente beinhaltet, sind hier gegenüber anderen Fassaden zusätzliche Natursteinarbeiten erforderlich.



Abbildung 2: Sandsteinköpfe, Lisenen und Fenstergewände



Abbildung 3: Denkmalgeschützter Metallfensterladen weisen vergrößerte Roststellen auf

Die hohen Kosten (Fr. 285'500.–) für den Ersatz der 51 Fenster führten zur Prüfung von Alternativen. Eine Aufdoppelung der heutigen Fenster wäre möglich, jedoch nur bei den Fenstern in den Obergeschossen (Grösse der Fensterflächen). Die Kosten würden sich dennoch auf 92'000 Franken belaufen mit wesentlichen Nachteilen. So müssten zusätzliche Metallbauarbeiten für die erforderliche Erhöhung der Fensterbrüstungen beauftragt werden, die Förderbeiträge von der Denkmalpflege entfielen und am ganzen Gebäude bestünden weiterhin alte Fenster mit entsprechend schnellerem Unterhaltsbedarf. Auch ein Beitrag aus dem Förderprogramm Energie müsste ausgeschlossen werden, da die energetische Sanierung des Objekts zu geringe Verbesserungen böte. Die Fenster im Erdgeschoss erführen energetisch keine Verbesserung und die Fenster im Obergeschoss nicht die heute technisch mögliche. Die Nachteile überwiegen derart, dass der Stadtrat die bruttomässig teurere Lösung beantragt.



Abbildung 4: Fenster Erdgeschoss nur 1-fach verglast, Obergeschoss 2-fach verglast

Dachdämmung

Der erstellte Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) zeigte grosse Mängel im Bereich der Dachdämmung auf. Der Nutzen der energetischen Verbesserung der Fenster ist nur beschränkt vorhanden, wenn die Wärme über das Dach aus dem Gebäude tritt. Auch dieser Bereich wurde durch das Amt für Hochbau und Stadtplanung überprüft und ein Sanierungsplan erstellt.

Energetische Überlegungen

Mit dem energiepolitischen Programm 2016 hat der Stadtrat den Gebäudestandard 2015 von Energie Schweiz als Richtlinie für Neubauten und Sanierungen festgelegt. Der Gebäudestandard 2015 sieht für die Sanierung vor, dass bei Teilerneuerungen für die betroffenen Bauteile die U-Werte des Gebäudeprogramms einzuhalten sind. Aufgrund der geplanten Massnahmen können diese Werte bei der Sanierung des Hauses Reding eingehalten werden.

Der erarbeitete Gebäudeenergieausweis (GEAK) attestiert dem Objekt im aktuellen Zustand eine sehr schlechte Bewertung (Gebäudehülle Energieeffizienzklasse G und Gesamtenergie Klasse E). Mit den vorerwähnten Massnahmen kann für die Gebäudehülle die Energieeffizienzklasse D und bei der Gesamtenergie die Klasse C erreicht werden. Eine weiterführende Verbesserung bei der Hülle ist aufgrund der denkmalschützerischen Auflagen kaum erreichbar. Die Gesamtenergie würde sich weiter verbessern lassen. Der Anschluss z.B. an einen Wärmering mit Wärmepumpe und zentraler Wassererwärmung ist aktuell nicht mit vertretba-

ren Kosten möglich. Die Massnahmen werden jedoch weiterhin verfolgt und können später unabhängig der geplanten Sanierungsarbeiten ausgeführt werden.

Mit den Sanierungsarbeiten können die Heizkosten voraussichtlich um rund 2'600 Franken (rund 35'000 Kilowattstunden [kWh]) pro Jahr reduziert werden.

Neue Marktwertschätzung

Eine Rückfrage bei der Thurgauer Kantonalbank, welche für die Stadt die Liegenschaften periodisch einer Marktwertschätzung unterzieht, hat ergeben, dass nach den vorerwähnten Massnahmen mit einem Mehrwert gerechnet werden kann. Die Höhe des Mehrwertes kann aktuell nicht bestimmt werden. Es wird nach der Sanierung eine neue Marktwertschätzung durchgeführt. Ein allfälliger Mehrwert wird aktiviert.

Unklar ist, wie gross der Mieternutzen nach der Sanierung sein wird und inwieweit sich eine Anpassung des Mietverhältnisses ergibt. Dies wird nach der Sanierung zeitnah geprüft.

Ausführung

Die Planungsarbeiten erfolgten durch das Amt für Hochbau und Stadtplanung, welches auch die Bauleitung übernehmen wird.

Die Ausführung war ursprünglich für das Jahr 2018 vorgesehen. Aufgrund der längeren Planungsphase kann frühestens im Sommer 2019 mit der Ausführung begonnen werden.

Vermächtnis

Im Jahre 2018 erhielt die Stadt aus dem Vermächtnis von Roger Gonzenbach sel. 20'000 Franken mit der Auflage, dieses für das Stadtbild, historische Bauten oder ähnliches zu verwenden. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 27. Februar 2018 (SRB Nr. 62) diesen Betrag für die Sanierung und Renovation der Stuckaturen an der Fassade des Hauses Reding reserviert. Die Kosten dafür sind im vorliegenden Kredit enthalten. Das Vermächtnis befindet sich in der Rückstellung für aufgelaufenen Liegenschaftunterhalt.

Finanzierung

Für Liegenschaften des Finanzvermögens wird jährlich ein Prozent des Marktwertes für den Unterhalt eingesetzt. Sollten die Kosten tiefer ausfallen, wird der nicht benötigte Betrag zurückgestellt. Bei höheren Kosten werden die Rückstellungen bezogen. Die Rückstellungen belaufen sich per Ende 2017 auf knapp 1,4 Mio. Franken. Die Finanzierung der beantragten Sanierungsarbeiten ist gesichert. Die Jahresrechnung 2019 wird maximal mit einem Prozent des Marktwertes belastet, was im Budget 2019 bereits berücksichtigt ist. Der nachstehend beantragte Kredit belastet das Jahresergebnis somit nicht.

Da die Subventionen in Aussicht gestellt wurden, jedoch keine definitiven Zusicherungen vorliegen, wird der Bruttokredit beantragt.

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

A n t r a g:

Die Fassadensanierung, der Fensterersatz und die Dämmung des Daches der Liegenschaft Zürcherstrasse 180 mit Bruttokosten von 621'400 Franken (inkl. MWSt.) wird genehmigt.

- - -

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, 19. Februar 2019

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber