Staatskanzlei
Spezialkommissionen

Thurgau

Grossratsgeschäfts-Nummer:	16 / BS 35 / 368
Rechtsbuch-Nummer:	-
Departement:	DBU

Bericht der Kommission zur Vorberatung des Kreditbegehrens für den Ergänzungsbau Regierungsgebäude in Frauenfeld

Zusammensetzung der Kommission

Präsident: Bon David H., a. Stadtpräsident, Romanshorn

Mitglieder:
Albrecht Clemens, Unternehmer, Dussnang
Bär Rudolf, dipl. Badmeister, Kreuzlingen
Brunner Max, a. Berufsbeistand, Weinfelden
Dätwyler Weber Barbara, dipl. Pflegefachfrau HF, Stadträtin, Frauenfeld
Dransfeld Peter, Architekt, Ermatingen
Huber Roland A., Musikpädagoge, Frauenfeld
Imhof Kilian, Schulleiter, Balterswil
Möckli Gottfried, Unternehmer, Basadingen
Peter Köstli Sabina, dipl. Betriebswirtschafterin HF, Ettenhausen
Steiger Eggli Christine, lic. iur., Berufsrichterin, Steckborn
Thalmann Thomas, Projektleiter, Bauführer, Güttingen
Vonlanthen Andrea, Journalist, Arbon
Walther René, Gemeindepräsident, Landschlacht
Zimmermann David, Schreiner, Gemeindepräsident, Braunau
Mader Christian, Schreiner, Frauenfeld (Beobachter)

Vertreter aus dem Departement

Regierungsrätin Carmen Haag, Chefin DBU
Erol Doguoglu, Kantonsbaumeister, Chef Hochbauamt
Roland Ledergerber, Stv. Kantonsbaumeister – *Protokollführung*
Aiste Venanzoni, Hochbauamt – *Protokollführung*

Vertreter der Stadt Frauenfeld (nur 2. Sitzung)

Christoph Helbling, Stadtbaumeister Frauenfeld

Die Kommission zur Vorberatung des Kreditbegehrens für den Ergänzungsbau Regierungsgebäude in Frauenfeld behandelte die Vorlage in vier Sitzungen und dankt den Vertretern des Departementes für Bau und Umwelt (DBU) für die ausgezeichnete Vorbereitung des Geschäfts und die fachliche Begleitung der Verhandlungen.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Kommission empfiehlt dem Grossen Rat Eintreten auf die Vorlage und die Annahme des Kreditbegehrens für den Ergänzungsbau Regierungsgebäude mit 13 Ja zu 1 Nein bei 2 Enthaltungen. Die Kommission hat das Geschäft eingehend beraten und sich mit verschiedenen Teilaspekten vertieft auseinandergesetzt. Insbesondere ging sie dabei auf das Verfahren im Allgemeinen (Wettbewerb), die Kosten des Baus und des Betriebes, das Betriebskonzept, Parkplätze und andere Baunormen sowie städtebauliche Fragen und die Schutzwürdigkeit der Villa Wohlfender ein. Umstritten waren insbesondere Aspekte zur besseren Ausnutzung der Fläche (mehr Volumen) im Sinne der inneren Verdichtung in diesem Zusammenhang auch die Verschiebung bzw. Unterschutzstellung der Villa Wohlfender sowie der Nutzen der grossen Tiefgarage. Die Qualität des Verfahrens sowie das Projekt im Allgemeinen waren unbestritten und fanden die Anerkennung aller Mitglieder.

Allgemeines

Die Kommission wurde zu Beginn der ersten Sitzung in einem Einstiegsreferat des Kantonsbaumeisters umfassend zum Wettbewerbsverfahren und dem Projekt informiert. Ergänzend machte sich die Kommission mit einem Augenschein auch ein Bild der Situation vor Ort und diskutierte gewisse städtebauliche Aspekte am Modell. Die Einführung war ausgezeichnet vorbereitet und wurde von den Mitgliedern sehr geschätzt und verdankt.

Die allgemeine Situation der sehr dezentralen und in vielen Mietliegenschaften untergebrachten Verwaltung wird allgemein als unbefriedigend bzw. verbesserungswürdig eingestuft. Rund 1'600 der rund 3'900 Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung befinden sich in der Kantonshauptstadt Frauenfeld. Dabei sind sie auf 43 Standorte verteilt, wobei sich davon lediglich 18 im Besitz des Kantons befinden. 25 Objekte werden gemietet. Zudem besteht für die mit dem stetigen Wachstum der Einwohnerzahl auch grösser werdenden Verwaltung zukünftig mehr Raumbedarf.

Der Regierungsrat hat für Frauenfeld schon lange eine Konsolidierung von Arbeitsplätzen im sogenannten Regierungsviertel angedacht und entsprechend Liegenschaften hinter dem Regierungsgebäude gesichert. Diese befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, was dem Zweck eines Verwaltungsgebäudes entspricht. Mit der anstehenden Aufhebung des Mietverhältnisses für das Amt für Informatik durch den Vermieter besteht Handlungsbedarf. Die zurzeit angedachte Zusammenfassung des DIV im Neubau und des DBU an der Promenadengasse (durch die Rückkehr des Tiefbauamts und des Amts für Umwelt) erscheint sinnvoll und zweckmässig und führt zu Effizienz- und Zeitgewinn.

Das aus dem anonymen Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «dino» des Büros Gäumann Lüdi von der Ropp Architekten kann in vielen Aspekten überzeugen. Es geht sorgfältig mit der städtebaulich heiklen Situation um und passt sich gut in diese ein. Durch die Gliederung und Höhenabstufungen gegen den Innenhof reagiert es klug auf die Umgebung und schafft eine hohe Qualität in den Innenräumen (Besonnung etc.). Insbeson-

dere aber ordnet es sich dem Regierungsgebäude als erste Adresse unter und dominiert dieses nicht. Es erfüllt die Anforderungen, möglichst Thurgauer Holz aus dem Staatswald (inkl. «Käferholz») zu verwenden und setzt dieses Material zudem auch bewusst im architektonischen Ausdruck (Fassade) ein. Besonders überzeugt das Projekt aber durch seine Effizienz. So wird es gegen 300 Arbeitsplätze anbieten, ohne von der vorgesehenen Regelbauweise abweichen zu müssen. Dies sind signifikant mehr als in der Machbarkeitsstudie ausgewiesen (170) und in Konkurrenzprojekten vorgesehen.

Die Baukosten des Bürogebäudes belaufen sich auf rund 31'760'000 Franken. Der kalkulatorische Jahreszins liegt mit 3'743 Franken bei rund der Hälfte für auf dem Platz Frauenfeld für den Kanton üblichen durchschnittlichen Mietkosten von 7'323 Franken pro Arbeitsplatz pro Jahr. Dies liegt unter anderem daran, dass der Kanton als Eigentümer keine Bruttorendite erzielen muss und das Verhältnis Erschliessungs- zu Nutzfläche optimal ist. Der Regierungsrat geht in seiner Modellrechnung von einem Einsparpotential von rund 630'000 Franken Mietkosten pro Jahr aus. Die Finanzierung eines Neubaus ist für den Kanton zum heutigen Zeitpunkt ausserordentlich günstig.

Für die zu erstellende Tiefgarage mit 215 Parkplätzen werden 8'040'000 Franken veranschlagt, wobei die Stadt Frauenfeld 50 dieser Parkplätze übernimmt und dafür einen Investitionsbeitrag von 1'750'000 Franken leistet. Die kalkulatorischen Jahreszinsen pro Parkplatz belaufen sich auf 1'309 Franken. Es ist anzumerken, dass mit dem Neubau ca. 105 oberirdische Parkplätze aufgehoben werden. Zudem müssen für das Personal und Besucher*innen genügend Parkplätze angeboten werden.

Der Genauigkeitsgrad der Kostenberechnung beträgt +/-15% anstatt der bisher üblichen +/-10% für Vorlagen, welche zur Volksabstimmung kommen. Die höhere Bandbreite resultiert, weil nur auf Grundlage eines Vorprojektes gerechnet wurde. Dadurch können die Vorprojekt- bzw. Projektierungskosten bis zur Volksabstimmung möglichst tief gehalten werden. Dieses Vorgehen wurde vom Regierungsrat mit der Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission abgesprochen. Zudem wurde noch eine Reserve von 5% in die Erstellungskosten eingerechnet. Bis anhin konnte der Kanton als Bauherrin die Baukosten jeweils im Rahmen der bewilligten Kredite halten.

Eintreten

Der Bedarf für einen Ergänzungsbau des Regierungsgebäudes war in der Kommission unbestritten. Das Projekt überzeugte die Kommissionmitglieder grundsätzlich. Insbesondere der aktuell hohe Anteil an Mietliegenschaften, die Problematik der Dezentralität des DBUs und des DIVs, das günstige Zinsumfeld aber auch der Handlungsdruck in Bezug auf das Amt für Informatik bestätigen den Bedarf und die Notwendigkeit des Ergänzungsbaus.

Im Vergleich zum vom Volk abgelehnten Vorgängerprojekt wurde dem Regierungsrat eine umsichtige, überlegte und korrekte Vorgehensweise attestiert. Das Projekt erscheint ansprechend, ausgereift, effizient und erfüllt insbesondere alle Kriterien, welche an einen

modernen Verwaltungs- bzw. Bürobau gestellt werden (Nachhaltigkeit / Ökologie, Flexibilität der Büroeinteilung etc.). Besonders gefällt die Verwendung von nachhaltigem Baumaterial aus eigenen Beständen. Die Lösung mit einer Holzfassade warf dann aber auch Fragen zu Unterhaltskosten und Farbgebung bzw. Verwitterung auf.

Besonders gewürdigt wurde von einigen Kommissionmitgliedern die weitsichtige Immobilienstrategie der Regierung, dank der gelang, Baugrund in der Innenstadt in adäquater Grösse und in unmittelbarer Nähe von Regierungs- und Verwaltungsgebäude Promenadengasse im Voraus zu sichern, so, dass nun auf eigenem Grund und ohne Zukäufe gebaut werden kann.

Im Rahmen des Eintretens wurden aber auch verschiedene Fragen zu grundsätzlichen Aspekten gestellt, die es in der Detailberatung zu beantworten und zu diskutieren gelte. Es wird ein Zweckbau ohne unnötigen Luxus gewünscht. Zudem dürfe ein Neubau nicht zu einem Ausbau der Verwaltung führen. Verschiedene Aspekte zu den Bau- und Unterhaltskosten werden aufgeworfen. Auch die Sinnhaftigkeit der Unterschutzstellung der Villa Wohlfender und die daraus resultierende, kostspielige Verschiebung derselben wurde hinterfragt, ebenso wie die Notwendigkeit und Grösse des Parkhauses.

Den Mitgliedern der Kommission ist es wichtig, dass das Projekt im Einklang mit den Vorstellungen der Stadt Frauenfeld steht und reglementskonform ist. Die baurechtlichen und städtebaulichen Fragen wurden in Zusammenarbeit mit der Stadt geklärt. Der Stadtbaumeister Christoph Helbling war als Fachpreisrichter Mitglied der Jury. Weitere Grundlagen zu verschiedenen Fragen werden der Kommission nachgereicht und der Stadtbaumeister in die zweite Sitzung eingeladen.

Die Kommission beschliesst einstimmig, auf die Vorlage einzutreten.

Detailberatung

Unterschutzstellung Villa Wohlfender

Die Unterschutzstellung wird in der Kommission kontrovers diskutiert. Während einige Kommissionsmitglieder den Entscheid der Stadtbehörde nachvollziehen können, wird die Schutzwürdigkeit von verschiedener Seite in Frage gestellt. Das Objekt bzw. die Situation werden auch mit anderen Fällen im Kanton verglichen. Die Frage ist weniger, ob die Villa verschoben werden soll, als vielmehr, warum sie nicht gleich abgerissen wird.

Der Kantonsbaumeister erläutert, dass verschiedene Abklärungen und Rechtsgutachten durchgeführt wurden. Alle Experten sind sich einig, dass das Objekt schutzwürdig ist. Neben der Villa Wohlfender wird auch das Fotoatelier Bär versetzt. Zur Schutzwürdigkeit gibt es einschlägige Gutachten. Die Unterschutzstellung ist Sache der Stadt Frauenfeld, welche die Villa unter Schutz stellen will.

Aus den Reihen der Kommission wird die Frage aufgeworfen, ob die Regierung im Vergleich zu anderen Objekten, zum Beispiel dem Hotel Metropol in Arbon, wo der Schutz aufgehoben wurde, nicht mit zwei Ellen misst. Die Chefin DBU entgegnet, dass im Fall der Villa Wohlfender die aktuelle Nutzung nicht in Frage gestellt sei und im vor Kurzem sanierten Innenbereich ohne weiteren Aufwand erhalten bleiben könne. Nur die Verschiebung und Aussensanierung verursachen Kosten. Der Kantonsbaumeister ergänzt, dass die Kosten für die Verschiebung mit 650'000 Franken tiefer zu liegen kommen sollten, als ursprünglich angenommen. Diese werden mehr als kompensiert durch die zusätzlich gewonnene Anzahl Arbeitsplätze.

Der Frauenfelder Stadtbaumeister erklärt, dass die Villa für die Stadt ein wichtiges Objekt in diesem Villenquartier darstellt, welches im ISOS aufgeführt ist. Sie gilt als eines der wenigen im Bauhaus-Stil erbauten Gebäude der Stadt. Die Stadt würde einem Abriss nie zustimmen, jedoch einer Verschiebung zugunsten einer guten Lösung für den Kanton stattgeben. Zudem wird das Quartier durch das Zusammenrücken der Liegenschaften aufgewertet und die Strasse zwischen den Villen aufgehoben. Der Schutzentscheid selber wird mit der Baubewilligung gefällt. Der Stadt erwachsen keine Beiträge für die denkmalpflegerische Sanierung, da sich die Liegenschaft im Staatsbesitz befindet.

Im Wissen darum, dass man die Schutzwürdigkeit selber nicht zu beschliessen hat, ist sich die Mehrheit der Kommission trotzdem einig, dass solche Punkte diskutiert werden müssen, um ein Gefühl für die Sinnhaftigkeit des gesamten Projektes zu erhalten. Die Verschiebung der Villa Wohlfender zu Gunsten von Arbeitsplätzen hat sich bei der Überprüfung als wirtschaftlich erwiesen. In der Kommission wird die Frage aufgeworfen, ob mit einem Abbruch der Villa nicht noch mehr Arbeitsplätze gewonnen werden könnten. Dies auch mit einer allfälligen Aufstockung um ein fünftes Geschoss.

Baureglement und Ausnutzung

Der Kantonsbaumeister erläutert das Projekt aus rechtlicher Sicht. Das Projekt «dino» ist einzigartig, weil kein anderes Projekt so viele Arbeitsplätze eingebracht hat. Die maximale Gebäudehöhe von 13,5 Metern wird voll ausgeschöpft und entspricht der Traufhöhe des Regierungsgebäudes. Die Länge des Gebäudes darf maximal 200 Meter betragen.

Der Stadtbaumeister bestätigt, dass aufgrund der bisher bekannten Fakten die Regelbauweise eingehalten wird. Definitiv kann man das aber erst aufgrund der Baueingabepläne beurteilen. Für die hier anwendbare Zone für öffentliche Bauten besteht keine Ausnützungsziffer, es gelten also vor allem die zwei Kriterien Höhe und Länge. Die Planung soll umsichtig erfolgen, so dass Einsprachen vermieden werden können.

Es wird die Frage zu einer möglichen Aufstockung gestellt. Der Fragesteller will festgehalten haben, dass damit das Projekt als solches aus seiner Sicht nicht in Frage gestellt sei. Es gehe vielmehr darum, dem Gebot der inneren Verdichtung beispielhaft zu folgen. Der Kanton habe diesbezüglich eine Vorbildfunktion zu übernehmen.

Der Stadtbaumeister erläutert, dass die unmittelbare Nähe zur geschützten Altstadt zu berücksichtigen sei. Sobald der Ergänzungsbau das Regierungsgebäude überrage, befinde man sich in einem anderen Spannungsfeld, wo auch die Katholische Kirche und die Klein- und Feinteiligkeit der Altstadt berücksichtigt werden müssten. Er ergänzte, dass die Gebäudehöhe auch im Wettbewerb ein Thema und die Stadt zur Lockerung der Traufhöhe bereit gewesen sei. In der Machbarkeitsstudie wurde dann aber klar definiert, dass nicht über die Traufhöhe des Regierungsgebäudes zu bauen sei. Deshalb hatten die Wettbewerbsbeiträge, welche diese Vorgabe einhielten, auch einen Vorteil. Es wird dazu die berechtigte Frage gestellt, wie es dann ein Projekt mit einem «Turm» (hohes Haus) auf den dritten Platz schaffen konnte zu Lasten eines regelkonformen Projektes.

Eine mögliche Aufstockung wird in der Kommission kontrovers diskutiert (und auch die Legitimität dieser Frage). Während die Chefin DBU den Hinweis macht, dass dies das Ergebnis eines Wettbewerbs aus 100 Eingaben sei und nicht einfach so verändert werden könne, wird dagegengehalten, dass andere Projekte auch schon nachträglich verändert wurden. Zudem steht in der unmittelbaren Nachbarschaft eine Überbauung, welche die Traufhöhe klar überragt, aber auch in einer W4 Zone liegt.

Wiederholt wird festgehalten, dass die Diskussion die Qualität des Projektes nicht in Frage stellen soll. Es kommt jedoch klar zum Ausdruck, dass sich einige Kommissionsmitglieder eine Optimierung bezüglich einer grösseren Ausnutzung wünschen würden (Aufstockung, weiterer Flügel bei Abbruch Villa Wohlfender).

Es wird zudem die Frage nach einem Gestaltungsplan gestellt, wie er für Projekte dieser Grössenordnung üblich sei und vom Kanton typischerweise auch empfohlen würde. Der Stadtbaumeister sagt dazu, dass die Stadt mit dem Kanton eine lange Planungstradition pflege und einen Gestaltungsplan nicht unbedingt als notwendig erachte. Allenfalls könnte es aber Vorteile haben, trotzdem einen Gestaltungsplan auszuarbeiten (Rechtssicherheit, Partizipation etc.). Diese Frage soll im weiteren Planungsprozess zusammen mit der Stadt erörtert werden.

Parkplätze und Tiefgarage

In Zusammenhang mit der Parkplatzfrage gibt es in der Kommission sehr unterschiedliche Haltungen. Grossmehrheitlich wird die Planung einer grossen Tiefgarage und Konzentration der Parkierung in der Nähe der Altstadt begrüsst, da dort naturgemäss wenig Garagenparkraum vorhanden ist. Die Zugänglichkeit zur Garage für Fussgänger ist mit einem Wegnetz und verschiedenen Zugängen geplant.

Der Kantonsbaumeister erläuterte verschiedene reglementarische und technische Faktoren. Rund 105 oberirdische Parkplätze werden eins zu eins ersetzt. Die Stadt wird zudem 50 Parkplätze finanzieren (Spezialfinanzierung). Es verbleiben 60 Parkplätze für die zusätzliche Bürofläche, was knapp über dem absoluten gesetzlichen Minimum (VSS-Norm) von 57 Parkplätzen für Besucher*innen und Personal liegt. Eigentlich müssten 147 erstellt werden, wegen der zentralen Lage können diese aber um bis zu 60% reduziert werden. Zudem werden 75 Fahrradabstellplätze erstellt, davon 25 oberirdisch.

Es wird die Frage nach dem Mehrverkehr aufgeworfen. Diese bezieht sich vor allem auf die 60 neuen Parkplätze. Das Verkehrskonzept (Erschliessung) war durch die Stadt vorgegeben. Die Zu- und Wegfahrten erfolgen über die Staubeggstrasse möglichst nahe am Regierungsgebäude. Das Regierungsgebäude liegt an einer verkehrsorientierten Kantonsstrasse, trotzdem soll die Stadt entlastet und der Strassenraum auch für Langsamverkehr optimiert werden. Kanton und Stadt arbeiten an Lösungen. Zudem hat das Regierungsviertel eine ausgezeichnete Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

In der Tiefgarage sind E-Tankstellen vorgesehen bzw. problemlos nachzurüsten. Auch hat es nachweislich genügend Behindertenparkplätze, zudem können diese auch erweitert werden. Grundsätzlich werden die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen eingehalten. Der Kanton wird die Parkplätze bewirtschaften und einen allfälligen Gewinn abschöpfen können. Diese wurden aber in der (konservativen) Kalkulation bewusst nicht berücksichtigt.

Es wird Kritik geäussert angesichts der zurzeit öfters nicht besetzten Parkplätze im naheliegenden Parkhaus Wohnpark Promenade. Ein Mitglied will ein Überangebot in Frauenfeld festgestellt haben. Es wird der *Antrag* gestellt, den Kredit um 3 Millionen auf 36,8 Mio. zu kürzen, verbunden mit der Reduktion der Anzahl Parkplätze um 80 Einheiten.

Vertreter*innen der Stadt und ortskundige Kommissionsmitglieder weisen darauf hin, dass die 50 städtischen Parkplätze auch für zukünftigen Bedarf aufgrund möglicher Umgestaltungen der Innenstadt nötig seien (Veränderung Verkehrsführung Marktplatz etc.). Man solle die Chance nutzen, wenn man unterirdische Anlagen bauen könne, zumal dies grundsätzlich auch eine raumplanerische Forderung sei.

Der Antrag wird mit 12 gegen 2 Stimmen abgelehnt.

Prozessorientierte Büroplanung

Im Rahmen der Diskussion wird auch die Frage gestellt, ob der baulichen Planung ein Betriebskonzept zu Grunde liegt. Der Kommission werden Betriebsschemas vorgelegt und das Optimierungspotential des Gebäudes aufgezeigt. Aktuell soll das DIV im Ergänzungsbau zusammengefasst werden. Die Amtsleiter sind abgeholt worden und haben sich Gedanken zur Möblierung gemacht. Die Aufteilung und Gestaltung der Innenräume ist absolut flexibel und kann jederzeit wieder neuen Bedürfnissen angepasst werden. Dies wird in verschiedenen Planvarianten zum Ausdruck gebracht. Die Flexibilität des Konzeptes findet grossen Anklang. Es sind nur kleinere, interne Sitzungszimmer angedacht. Ansonsten sollen in den umliegenden Gebäuden bestehende Sitzungszimmer für grössere Gruppen genutzt werden. Die Weiterentwicklung der Verwaltung in Richtung papierloses Arbeiten wird langfristig auch zusätzlichen Raum schaffen. Es wird die Frage nach dem Potential von zusätzlichen Arbeitsplätzen durch Desk-Sharing und Teilzeitpensen aufgeworfen. Die Anzahl Arbeitsplätze kann definiert werden, jedoch nicht zwingend das zukünftige Potential in Bezug auf Anzahl Nutzer*innen.

Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0

Die Kommissionsmitglieder wurden umfassend mit Unterlagen zu diesem neuen Standard versorgt. Dieser neue Standard bildet die Nachhaltigkeit eines Baus in allen Facetten ab. Das Projekt erfüllt die Anforderungen mit Note 5,2 mehr als gut. Im Betrieb wird mit weniger Energieaufwand als für die Erstellung gerechnet.

Der neue Standard kommt bei den Kommissionsmitgliedern sehr gut an, weil er nicht nur auf einem singulären technischen Wert basiert, sondern das Projekt wirklich umfassend auf Nachhaltigkeit prüft (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt, basierend auf Minergie-Eco). Er wird mit einem differenzierten Qualitätsmanagementsystem verglichen. Die Kosten für die Zertifizierung sind vergleichbar mit denen nach Minergie-P.

Die Wärme wird über eine Erdsonden-Wärmepumpe in Kombination mit dem Fernkältering erzeugt und mit einer Photovoltaikanlage auf der gesamten Dachfläche ergänzt. Diese wird durch einen bestehenden, separaten Objektkredit finanziert und in dessen Rahmen umgesetzt.

Materialisierung und architektonischer Ausdruck

Die Chefin DBU und der Kantonsbaumeister erläuterten dazu diverse Aspekte. Grundsätzlich ist die Holzfassade Teil des Wettbewerbsergebnisses und sollte nicht mehr geändert werden. Das Holz soll zu möglichst 100% aus dem Staatswald stammen. Auch von Borkenkäfern befallenes Holz lässt sich sehr gut zum Bauen verwenden. Da es aber an der Oberfläche Verfärbungen aufweist, wird es nicht für die Fassade verwendet. Die Verwendung von geschlagenem Käferholz wird sehr begrüsst.

Grundsätzlich bieten die Holzbauweise und die repetitiven Elemente einen hohen Vorfertigungsgrad, was sehr effizient ist. Befürchtungen nach unkontrollierter Verwitterung und entsprechend unterschiedlichen Farbtönen (bis zu schwarz) werden geäussert. In einem städtischen Umfeld müsse Verbindlichkeit im Ausdruck des Gebäudes, besonders in der farblichen Erscheinung bestehen. Es stellt sich auch die Frage nach der Langlebigkeit.

Die genaue Behandlung der Fassade ist noch offen. Der Anstrich wurde im Projekt diskutiert und soll ein lebhaftes, verwitterungsähnliches Aussehen in leicht beigem Ton erhalten und unregelmässiges Vergrauen vermeiden. Eine Wiederholung der Behandlung nach einigen Jahren kann die Lebensdauer der Fassade zudem signifikant verlängern. Grundsätzlich wird von mehr als 40 Jahren Lebensdauer ausgegangen.

Auch wenn dies typischerweise Fragen sind, die im Rahmen des Baugesuchs behandelt werden, ist es in diesem speziellen Fall wegen des hohen öffentlichen Interesses wichtig, verbindlich und verlässlich kommunizieren zu können.

Kosten, Lebenszykluskosten, Finanzierung

Die Kostenberechnungen wurden intensiv diskutiert und hinterfragt. Die Betriebskosten für das Projekt «dino» liegen bei ca. 1,48 Millionen Franken. Durch die vielen Arbeitsplätze ist das entsprechende Ratio besser als beim zweitrangierten Projekt, welches brutto tiefere Jahreskosten ausweist. Nach nachträglicher Prüfung wurde die Problematik der Fassadenabwicklung aufgrund der Bauweise als nicht mehr besonders komplex eingestuft und die Beurteilung entsprechend angepasst. Auch im Vergleich Baukosten pro Kubikmeter für ähnliche Holzbauten Dritter weist der Ergänzungsbau Regierungsgebäude tiefe Kosten aus (735 Franken pro Kubikmeter).

Die kalkulatorische Jahresmiete von 3,5% setzt sich zusammen aus der Amortisation über 50 Jahre von 2%, 0.5% Zins (1% Kapitalkosten auf 50 Jahre linear abnehmend) und 1% Unterhalt. Mit 33 Jahren Abschreibungsdauer würde die kalkulatorische Jahresmiete auf 4,5% zu liegen kommen, was immer noch unter den Kosten von Vergleichsobjekten und weit unter den aktuellen Mieten liegt. Es wird angenommen, dass der Lebenszyklus deutlich über 33 Jahren zu liegen kommt.

Es wurde von verschiedenen Kommissionsmitgliedern moniert, dass Gemeinden sich auch an HRM2 zu halten hätten. Für die Kommission ist klar, dass den Vorgaben von HRM2 für Kantone und Gemeinden Folge geleistet werden soll. Das Departement ist damit einverstanden und wird für die Abstimmungsbotschaft eine Dauer von 33 Jahren berücksichtigen.

Die Kommission beschliesst mit 13 Ja und einer Enthaltung, dass auch die Amortisation über 50 Jahre aufgezeigt werden soll.

In der Detailberatung wurden auch Fragen zur Kalkulation der Finanzierungsbeiträge diskutiert. Während die Überführung des Grundstückes ins Verwaltungsvermögen zu 200 Franken pro Quadratmeter erfolgt, ist der Bearbeitungsperimeter deutlich grösser, was zu unterschiedlichen Zahlen in der Kostenschätzung für Grundstück / Rohplanie führt.

Die Finanzierung wurde erörtert. Der Kanton hat eine sehr hohe Eigenkapitalquote. Es werden zurzeit verschiedene Optionen geprüft, u.a. auch eine Staatsanleihe. Anleihen könnten aktuell mit Negativzinsen aufgenommen werden. Auch wenn Zinsen zwischen 0% und 0,25% möglich wären, wurde mit Kapitalkosten von 1% gerechnet.

Ebenso wird diskutiert, was ein vernünftiger Detaillierungsgrad der Informationen ist, zumal sich diese im Laufe der Projektierung wieder ändern können. Konsistenz und Verlässlichkeit der Zahlen wird über den Detaillierungsgrad gestellt. Die bisher aufgelaufenen Projektierungskosten betragen 1'709'000 Franken inklusive Machbarkeitsstudie und Wettbewerb.

Gesamtkosten mit oder ohne Parkplätze für Frauenfeld

39,8 Millionen wird verschiedentlich als unglückliche («verdächtige») Zahl empfunden. Es wird der ***Antrag*** gestellt, die Kreditsumme um den Investitionsbeitrag der Stadt Frauenfeld

von 1,75 Mio. Franken zu reduzieren. Falls Frauenfeld das Geld nicht sprechen sollte, müsste auch das Projekt um 50 Parkplätze redimensioniert werden. Das würde dem Souverän die (geringeren) wirklichen Kosten für den Kanton besser verdeutlichen. Zudem könnte die Reserve gekürzt werden, da gewisse Budgetposten schon im Vorprojekt definiert wurden. In der folgenden Diskussion wird darauf aufmerksam gemacht, dass nicht beliebig mit der Anzahl Parkplätze gespielt werden kann, weil sich durch die bauliche Ausführung auch gewisse Parameter ergeben (Anzahl pro Stockwerk etc.).

Vertreter*innen (aus) der Stadt Frauenfeld bestätigen, dass einschlägige Beschlüsse des Stadtrates zur Erstellung der Parkplätze vorliegen und wiederholt gegenüber dem Kanton bestätigt wurden. Noch ausstehend ist die Zusage des Stadtparlaments. Parkplätze unter Terrain zu verlegen entspreche einem grundsätzlichen Bedürfnis und der langfristigen Planung der Stadt, welche selbst über ihre Investitionsvorhaben bestimmt.

Das wiederholte Argument, unterirdische Einstellplätze nur bei aktuell nachgewiesenem Bedürfnis zu erstellen, erscheint gewissen Kommissionsmitgliedern in einer dicht bebauten Innenstadt realitätsfremd. Man sollte die Chance packen. Andererseits wird ins Feld geführt, dass der öffentliche Verkehr und der Langsamverkehr insbesondere in den Innenstädten zu deren Entlastung vom MIV stetig ausgebaut werde.

Der Antrag wird mit 12 Stimmen zu 2 Stimmen abgelehnt.

Schlussabstimmung

Die Kommission hat dem Kreditbegehren (Objektkredit von 39'800'000 Franken) für den Ergänzungsbau Regierungsgebäude mit 13 Ja zu 1 Nein bei 2 Enthaltungen zugestimmt und empfiehlt dem Grossen Rat die Vorlage zur Annahme beziehungsweise Weiterempfehlung an die Stimmbevölkerung.

Romanshorn, den 28. Oktober 2019

Der Kommissionspräsident

David H. Bon

Beilage:

- Beschlussentwurf der vorberatenden Kommission
- Planunterlagen mit Kostenzusammenstellung
- Leitfaden SNBS 2.0