

BBZ Arenenberg

Neubau Kompetenzzentrum Beratung

Dokumentation zum Objektkredit als Beilage zur Budgetbotschaft 2013

Frauenfeld, 11. September 2012

Inhaltsverzeichnis

1 Überblick	2
2 Bedürfnisse der Nutzerschaft	2
3 Zukunftsweisender Holzbau im Minergie-P-Standard	3
4 Projektbeschreibung überarbeitetes Projekt	3
5 Kostenschätzung, Kennwerte und Termine	5
6 Projektdokumentation	6 - 10

1. Überblick

Im Rahmen der Beratungen des Voranschlages 2012 hatte die Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission des Grossen Rats (GFK) insbesondere die Baukosten und das Raumprogramm des Neubaus Kompetenzzentrum Beratung am BBZ Arenenberg in Frage gestellt. Das Projekt wurde in der Folge zur Überarbeitung zurückgezogen und wird nun nach Optimierungen durch das Hochbauamt, die Nutzer und den Architekten mit dem Voranschlag 2013 erneut zur Genehmigung beantragt.

Die Baukosten wurden über einen optimierten Grundriss, einfachere Materialwahl und eine Überarbeitung des Raumprogrammes gesenkt. Labor und Garderoben mit Duschen wurden aus dem Raumprogramm gestrichen, Besprechungsräume und Archiv wurden im Projekt reduziert. Die Anzahl der Arbeitsplätze wurde von 36 auf 45 erhöht, womit Arbeitsplätze aus dem Schul- und Mehrzweckgebäude in den Neubau verlegt werden können, was im Bildungsbereich Raumentlastungen schafft.

Das überarbeitete Projekt wurde der GFK am 25. Mai 2012 vorgestellt, der Ausbau des Dachgeschoss mit einem grossen Sitzungszimmer mit Teeküche und ein kleinem Sitzungszimmer mit Arbeitsplatz für Kursleiter wurde optional erläutert. Die GFK hat das überarbeitete Projekt mit dem Ausbau des Dachgeschosses befürwortet.

Derzeit sind am BBZ Arenenberg insgesamt 40 Personen in drei verschiedenen Gemeinden und in sechs verschiedenen Gebäuden in der Beratung und in der Fachausbildung tätig. Mit dem Neubau eines Kompetenzzentrums Beratung können alle Arbeitsplätze in einem Gebäude mit optimaler Infrastruktur für eine zeitgemässe Bildungs- und Beratungstätigkeit zusammengefasst werden. Der Neubau ist auf dem Gelände des BBZ Arenenberg projektiert und wird den bestehenden Gebäudekomplex am Arenenberg gegen Osten abschliessen. Nach dem Bezug des Neubaus kann das bestehende Fachstellenhaus rückgebaut

werden. An dessen Stelle werden die notwendigen zusätzlichen Parkplätze realisiert. Das Mietverhältnis für die Räumlichkeiten in Weinfelden wird aufgelöst. Für das Projekt sind Kosten von insgesamt 4.91 Mio. Franken (1. Projekt: 5.2 Mio. Franken) veranschlagt. Für diesen Betrag wird der vorliegende Objektkredit beantragt. Da es sich beim Neubau in erster Linie um den Ersatz des bestehenden Fachstellenhauses handelt und keine neue Nutzung entsteht, liegt eine gebundene Ausgabe vor, welche in die abschliessende Kompetenz des Grossen Rats fällt. Der Baubeginn ist im Frühling 2013 und der Bezug des Neubaus im Sommer 2014 vorgesehen.

2. Bedürfnisse der Nutzerschaft

Entwicklung der Beratung für die Landwirtschaft

Heute sind die Fachpersonen des BBZ Arenenberg nicht nur im Fachunterricht auf verschiedenen Stufen der Ausbildung tätig, sondern ebenso intensiv in der Beratung der Landwirte und Bäuerinnen und ihrer Organisationen. Der Bereich Beratung erlebte seit 1958 einen eigentlichen Aufschwung. Es wurden verschiedene Fachstellen mit dem Auftrag gegründet, den Bäuerinnen und Bauern beim richtigen Umgang mit den aufkommenden technischen Hilfsmitteln behilflich zu sein. 1962 wurde die Betriebsberatungsstelle in Weinfelden geschaffen und der Landwirtschaftsschule angegliedert. Für die Lehr- und Beratungstätigkeiten mit den Schwerpunkten Tierhaltung, Acker-, Obst- und Gemüsebau erfolgte 1968 der Bau des Fachstellenhauses. Dazu kamen anfangs der 90er Jahre weitere Büros im Mehrzweckgebäude. Aus Platzgründen mussten Fachpersonen für die ländliche Hauswirtschaft im Gästehaus des BBZ Arenenberg untergebracht werden und ein Obstbauberater bezog sein Büro zu Hause im Oberthurgau.

Ersatzbau bringt kurze Wege für Beratung

Das Schwergewicht der Beratungsarbeit hat sich in den letzten Jahren stark verschoben. Standen früher spezialisierte Fachberatungen im Vordergrund, müssen heute ganzheitliche Beratungen, welche den gesamten Betrieb und die Entwicklungen im ländlichen Raum miteinbeziehen, angeboten werden. Dies verlangt eine interdisziplinäre Zusammenarbeit der Fachkräfte. Diesem Umstand hat das BBZ Arenenberg mit einer zeitgemässen Organisation des Beratungsdienstes schon teilweise Rechnung tragen können. Nun sollen auch die räumlichen Verhältnisse optimiert werden. Der vorgesehene Neubau wird alle Anforderungen an einen modernen Lehr- und Beratungsbetrieb erfüllen. Gleichzeitig können die entsprechenden Arbeitsplätze in einem Gebäude zusammengefasst werden, was kurze interne Wege sowie eine vernetzte Beratungs- und Lehrtätigkeit ermöglicht. Das neue Kompetenzzentrum Beratung zeichnet sich durch eine kunden- und nutzerfreundliche Gestaltung aus. Die gewählte Konstruktionsart ermöglicht auch eine flexible Einteilung der Büroräume. Vorgesehen sind derzeit einige Einzelbüros für die Teamleiterinnen und Teamleiter sowie für die Betriebsberaterinnen und Betriebsberater, welche oft vertrauliche Kundengespräche führen. Im Übrigen werden Mehrplatzbüros zur Verfügung stehen. Die 45 Arbeitsplätze werden von 40 Personen aus Beratung und Bildung genutzt. Weitere acht Personen aus den zentralen Diensten teilen sich temporäre Arbeitsplätze für ihre administrativen Arbeiten. Im Dachgeschoss entsteht ein grosses Sitzungszimmer mit Teeküche und ein kleines Sitzungszimmer mit einem temporären Arbeitsplatz. Somit werden zwei separate Sitzungszimmer im Kompetenzzentrum Beratung zur Verfügung stehen.

3. Zukunftsweisender Holzbau im Minergie-P-Standard

Die Planung des Neubaus erfolgte über ein Projektwettbewerbsverfahren, zu welchem 14 Thurgauer Architekturbüros eingeladen wurden. Diesen wurde die Aufgabe gestellt, eine betrieblich, finanziell und orts-

baulich optimale Lösung zur baulichen Umsetzung des geplanten Kompetenzzentrums Beratung einzureichen, bei der der Kanton einen innovativen und zukunftsweisenden Holzbau erwarte, der schweizweit neue Massstäbe setze. Die Bauweise sollte umfassende architektonische Qualitäten mit ökonomischer Verantwortung, ökologischem Bewusstsein, funktionaler Klarheit und neuesten Energiekonzepten vereinen. Der Architekturwettbewerb wurde vom Architekturbüro Stauer & Hasler, Frauenfeld, gewonnen. Das nun Gegenstand der Vorlage bildende Projekt erfüllt sämtliche Vorgaben des Kantons in optimaler Weise. Der Regierungsrat freut sich, dass mit der Realisierung des geplanten Kompetenzzentrums Beratung ein markanter Holzbau im Minergie-P-Standard realisiert werden kann, welcher ohne Zweifel schweizweit Beachtung finden wird.

4. Projektbeschreibung

Nutzung

Der Ersatzbau erfüllt die kantonalen Richtlinien zur Raumbewirtschaftung vollumfänglich. Die Büroflächen entsprechen den Mittelwerten dieser Richtlinien. Die 45 Arbeitsplätze sind über drei Geschosse verteilt. Die offenen Gruppenbüros (3 Arbeitsplätze) und die geschlossenen Einzelbüros sind nach Osten und Westen ausgerichtet. An der Nordfassade befinden sich die grossen Gruppenarbeitsplätze (bis zu fünf Arbeitsplätze) mit Blick über die Weide und Serpentine ins Tal zum See. Im Dachgeschoss werden zwei Besprechungsräume, welche auch als Pausenraum bzw. als zusätzlicher Arbeitsplatz genutzt werden können, angeboten. Eine Teeküche und zwei Nebenräume (Zwischenarchiv und Lager für Büromaterial) werden im reduzierten Raumprogramm angeboten.

Materialien und äussere Erscheinung

Der Charakter der Konstruktion drückt sich in den massiven Stützen und den Vollholzdecken aus. Der Boden zeigt sich als geschliffene Betonplatte und bildet gleichzeitig einen robusten Nutzbelag. Die Trennwände

bestehen aus Holzrahmen, die mit Füllungen ausgefacht oder gegenüber der zentralen Halle opak verglast sind. Bei der Ausführung wird regionales FSC-zertifiziertes Holz verwendet. Die einfache rechteckige Gebäudegrundform wird geschossweise gegen oben erweitert. Das in der Baugeschichte als Überhangprinzip bekannte Motiv schafft zunächst im Innern die Auflagepunkte für die Decken. Über den Fenstern erzeugt der Fassadensprung einen Witterungsschutz und bietet Raum für die Rollläden. Der Baukörper gewinnt dadurch eine prägnante Ausstrahlung.

Haustechnik und Energie

Das Haus wird sehr gut gedämmt und dank der Holzbaukonstruktion entstehen keine Wärmebrücken in den Übergängen. Der Minergie-P Standard wird erreicht. Dem sommerlichen Wärmeeintrag wird durch die Ost-West Ausrichtung der Büroräume begegnet. Die Masse der sichtbaren, tragenden Betonplatte wirkt im Sommer als Wärmespeicher. Die Raumlüftung wird von oben nach unten vertikal entlang den Fassaden geführt. Die Zuluft erfolgt über die Nordseite via Erdregister. Die Abluft wird über das Kaskadenlüftungssystem von den Büroräumen über die Erschliessungsgänge zur vertikalen Hauptsteigzone zurück zur Dachzentrale geführt. Dieses sehr einfache System wird durch die einheitlichen Brandabschnitte pro Geschoss ermöglicht.

Bestehendes Fachstellenhaus

Das bestehende Fachstellenhaus aus dem Jahre 1968 ist heute in einem baulich schlechten Zustand. Da eine Sanierung und Erweiterung unverhältnismässig wäre, entschied der Regierungsrat, das Fachstellenhaus rückzubauen. An seiner Stelle soll, abgestimmt auf das „Konzept fliesender und ruhender Verkehr Arenenberg“, ein Parkplatz gebaut werden.

5. Kostenschätzung, Kennwerte und Termine

Kosten nach BKP		
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	125'000
BKP 2	Gebäude	3'905'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	500'000
BKP 4	Umgebung	145'000
BKP 5	Baunebenkosten	135'000
BKP 6	Reserven	100'000
	TOTAL BAUKOSTEN	4'910'000

Genauigkeit Kostenschätzung +/- 15%
 Kostenstand: Schweizer Baupreisindex Hochbau Stand Oktober 2010, 122.7 Punkte
 (Basis Oktober 1988 = Stand 100. Punkte)

Kennwerte	
Kubatur SIA 116, GV	5'244 m ³
Geschossfläche SIA 416, GF	1'350 m ²
Gebäudekosten, BKP 2 / m³ SIA 116	744.65 Fr.
Gebäudekosten, BKP 2 / m² SIA 416	2'892.60 Fr.
Kosten pro Arbeitsplatz, BKP 2 / 45 Arbeitsplätze	86'777.75 Fr.
Kosten pro Arbeitsplatz, BKP 1 - 6 / 45 Arbeitsplätze	109'111.10 Fr.

Termine	2012				2013				2014			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Baubewilligungsverfahren												
Ausschreibungsverfahren												
Ausführungsplanung												
Ausführung Gebäude												
Inbetriebnahme												

Raumbewirtschaftung	Richtwerte	durchschnittliche Fläche pro AP
Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen mit umfangreichen Leitungsaufgaben	12 - 18 m ²	10 Arbeitsplätze in Einzelbüros à 13.6 m ²
Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen mit Misch Tätigkeiten (Leitungsaufgaben, Akten- und Bildschirmarbeiten, Besprechungen, Besucherverkehr etc.) Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen mit überwiegend repetitiver Tätigkeit (z.B. am Bildschirmarbeitsplatz) bzw. Beschäftigungsgrad zwischen 50% und 70% Auszubildende sowie Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen mit Beschäftigungsgrad oder Arbeitsanteil am Arbeitsplatz unter 50 %	bis 12 m ²	28 Arbeitsplätze in Gruppenbüros à 10.6 m ² 2 Arbeitsplätze für temporäre Mitarbeiter in Gruppenbüros à 8 m ² 5 Reserve-Arbeitsplätze in Gruppenbüros à 10.6 m ²

Richtlinien zur Raumbewirtschaftung

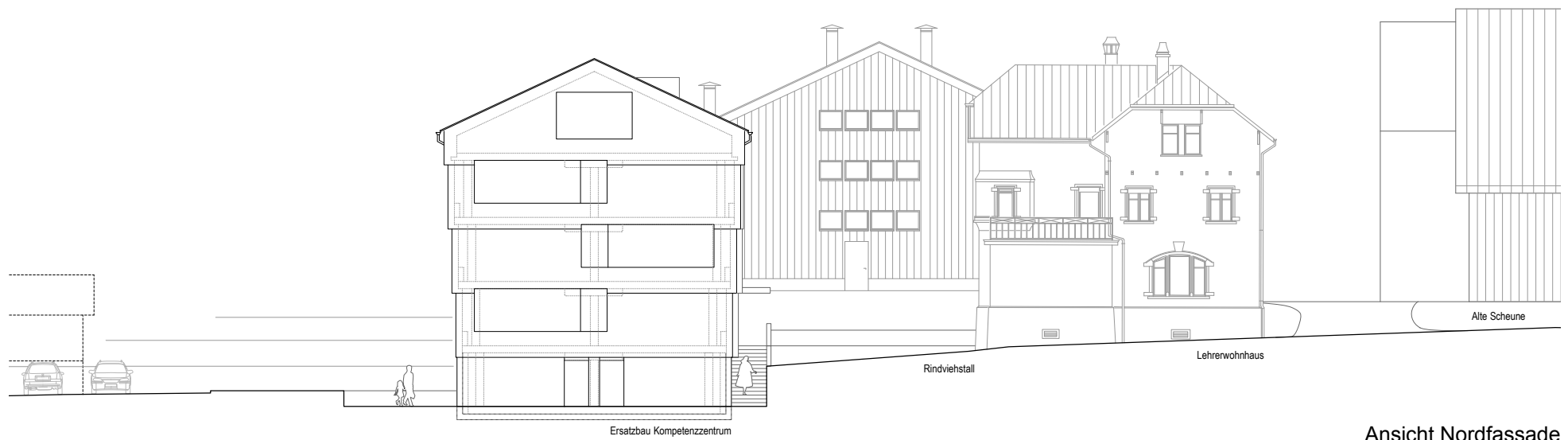
Die Büroflächen entsprechen den Richtlinien zur Raumbewirtschaftung (RRB 171 vom 22. Februar 2005). Als Regelform gilt das Team-Büro. Die Büroform des Einzelbüros bildet die Ausnahme. Massgebend sind die Funktionen und Tätigkeiten (z.B. vertrauliche Gespräche).

Kennwerte Vergleichsbauten	
Polizeistation Buchs (Minergie-Standard, Tragstruktur Beton, Fassadenelemente Holz)	
Gebäudekosten BKP 2 / m ³ SIA 116	1'014.00 Fr.
Gebäudekosten BKP 2 / m ² SIA 416	3'793.00 Fr.
Polizeistützpunkt Schmerikon (Minergie-Standard, Massivbauweise)	
Gebäudekosten BKP 2 / m ³ SIA 116	710.00 Fr.
Gebäudekosten BKP 2 / m ² SIA 416	2'885.00 Fr.
Bürohaus Marché, Kempthal (Minergie-P-ECO, Holz-Plattenbauweise)	
Gebäudekosten BKP 2 / m ³ SIA 116	754.70 Fr.
Gebäudekosten BKP 2 / m ² SIA 416	2'988.00 Fr.
MFH Wiesentalstr. 4, 8590 Romanshorn (Minergie-P, Holzelementbauweise)	
Gebäudekosten BKP 2 / m ³ SIA 116	708.25 Fr.
Gebäudekosten BKP 2 / m ² SIA 416	2'505.60 Fr.

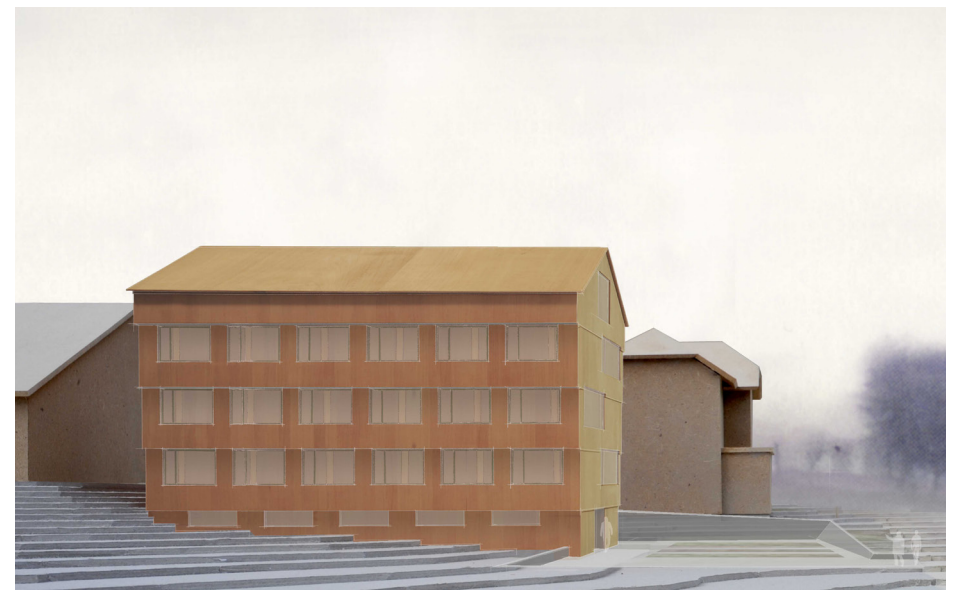
6. Projektdokumentation



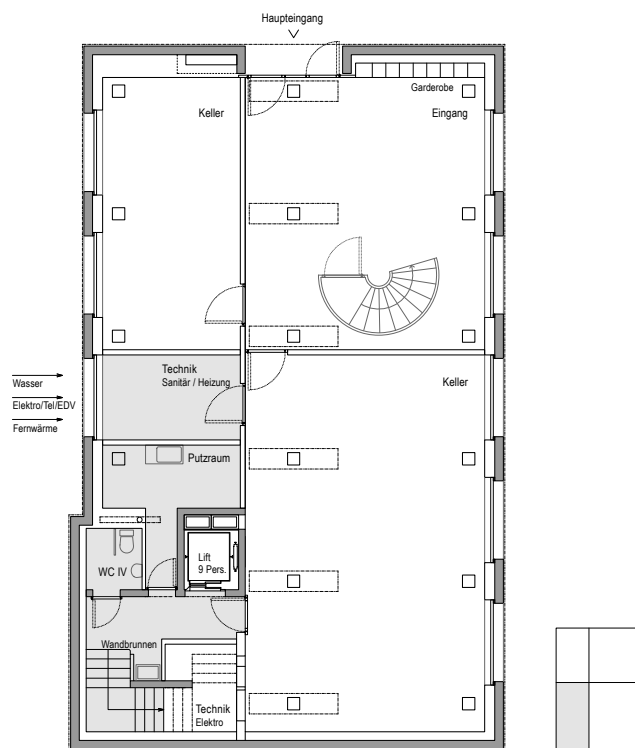
Situation



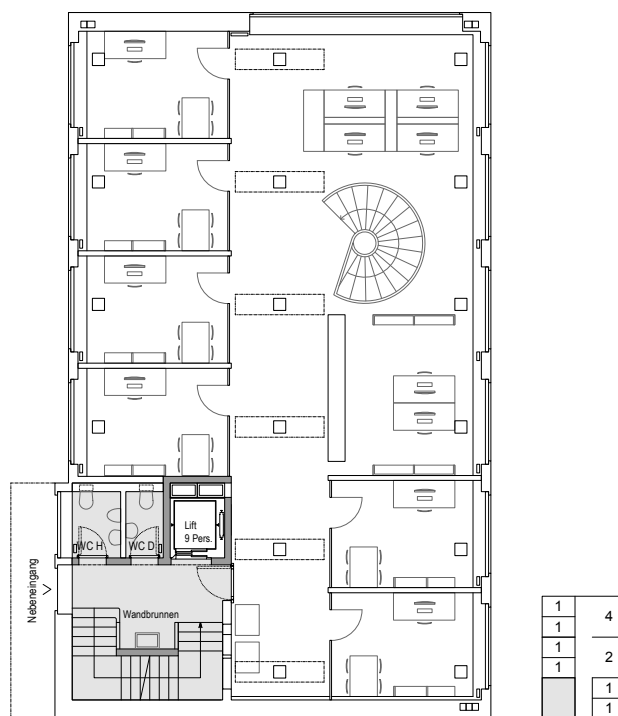
Ansicht Nordfassade



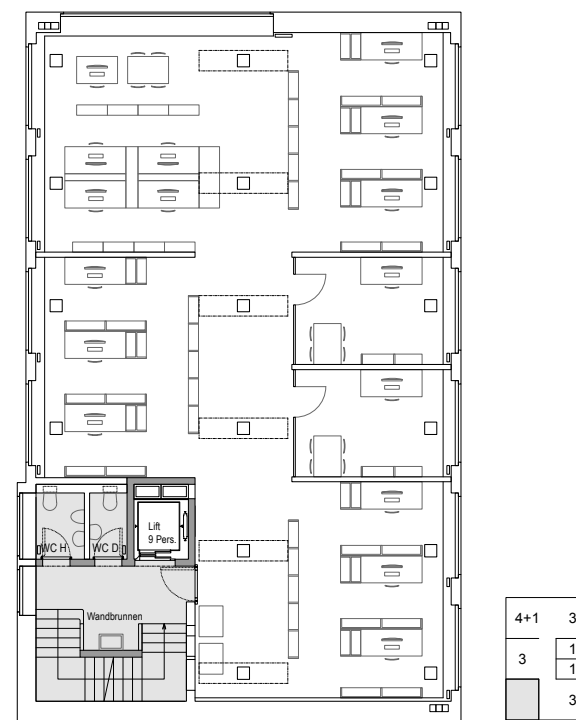
Modellfoto Ostfassade



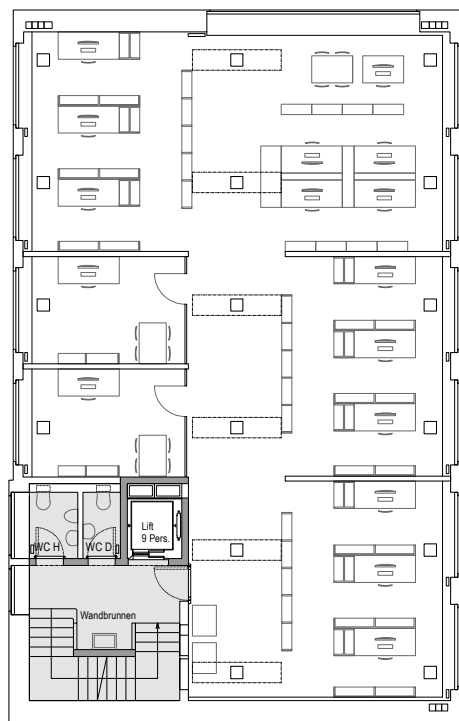
Sockelgeschoss



Erdgeschoss, 12 Arbeitsplätze

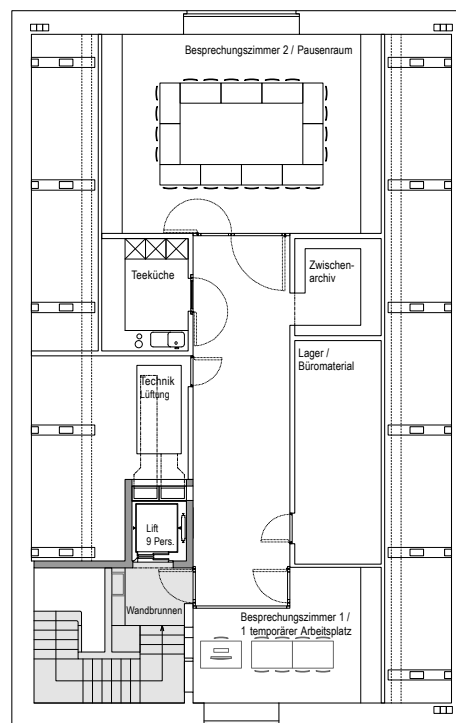


1. Obergeschoss, 16 Arbeitsplätze



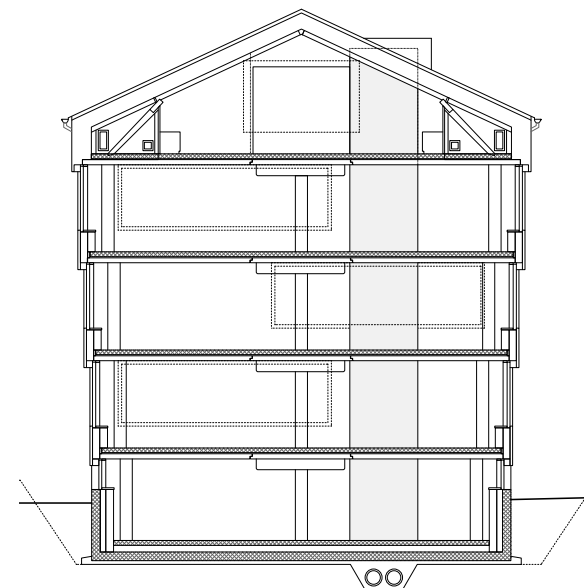
3	4+1
1	3
1	3
	3

2. Obergeschoss, 16 Arbeitsplätze



1

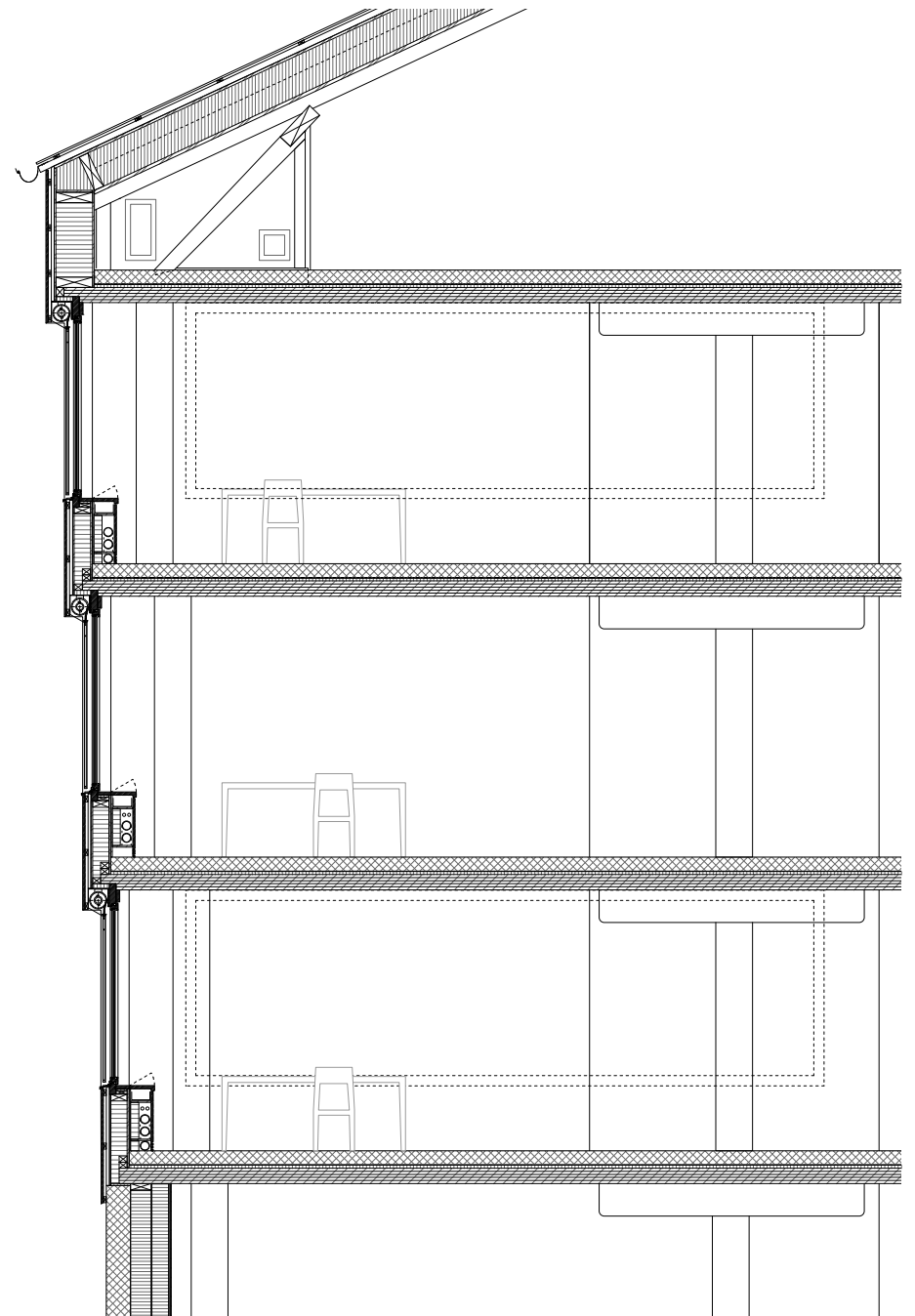
Dachgeschoss mit Ausbau, 1 Arbeitsplatz



Querschnitt



Modellfoto Innenraum



Fassadenschnitt