



Botschaft

Sanierung Sporthalle Güttingersreuti / Genehmigung Kredit über 330'000 Franken / Anerkennung gebundene Ausgaben von 3'120'000 Franken

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die 1973 eingeweihte Sporthalle Güttingersreuti ist in die Jahre gekommen. In vielerlei Beziehung besteht Sanierungsbedarf. Im Rahmen der Erarbeitung des aktuellen Konzeptes für die Sportanlagen Güttingersreuti wurde in einer Umfrage unter anderem ermittelt, welche Defizite aus Sicht der Nutzer bestehen. Aber auch geänderte gesetzliche Anforderungen führen zu Handlungsbedarf. Und schliesslich ist aufgrund der Sanierungsplanung bekannt, dass die haustechnischen Installationen ebenfalls erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen. All diese Erkenntnisse, aber auch Diskussionen rund um die Entwicklung der Sportanlagen Güttingersreuti führten dazu, dass der Stadtrat einen Entscheid über die Sanierung der Halle fällte und mit der Umsetzung der Sofortmassnahmen im Jahr 2018 für die Lösung der drängendsten Probleme sorgte.

Nun stehen weitere Sanierungsschritte an. Diese umfassen den umfangreichen Ersatz von Haustechnik oder die Erdbebenertüchtigung der Halle. Diese Aufwendungen sind als gebundene Ausgaben zu betrachten. Darüber hinaus werden aber auch Mehrwerte geschaffen, welche als Investitionskredit dem Stadtparlament vorgelegt werden.

Ausgangslage

Die gut 45-jährige Sporthalle Güttingersreuti weist Sanierungsbedarf aus. Zur Klärung des Umfangs wurde im 2013 ein Sanierungskonzept erarbeitet. Dieses zeigte den Handlungsbedarf auf und enthielt mögliche Sanierungsvarianten. Zweifel an den ausgewiesenen Kosten der drei Varianten führten dazu, dass diese Grundlage nochmals überprüft wurde.

Aus dieser Überprüfung resultierte ein detaillierter Kostenvoranschlag (KV 2017), welcher für die favorisierte Sanierungsvariante MIDI Kosten von rund 2,5 Mio Franken auswies. Dieses Variante, kombiniert mit dem KV 2017, bildete die Grundlage für die weitere Sanierungsplanung. Ebenfalls berücksichtigt wurden dabei die Rückmeldungen aus der Nutzerumfrage, welche im Zuge der Erarbeitung des Konzeptes «Güttingersreuti 2020» eingingen.

In einem ersten Schritt wurden im Jahr 2018 Sofortmassnahmen umgesetzt. Diese umfassten im Wesentlichen die Eliminierung von Sicherheitsrisiken (ungenügende Geländer-/Brüstungshöhen, Defizite in Brandschutz und Entfluchtung) sowie die Sanierung eines Teils des Flachdachs Vorbau West mitsamt Entfernung der Oblichter. Diese Massnahmen erforderten weitere Arbeiten wie Elektroinstallationen, Schreiner- oder Malerarbeiten. Für die Umsetzung dieser Sofortmassnahmen wurden Kosten in der Höhe von rund 450'000 Franken abgerechnet.

Nach der Erarbeitung des Konzeptes «Güttingersreuti 2020», dem damit zusammenhängenden Entscheid zur Sanierung der Halle und nach Abschluss der Umsetzung Sofortmassnahmen wurden die Planungsarbeiten fortgeführt. Hierfür genehmigte der Stadtrat im Frühjahr 2019 einen Kredit für Planerhonorare in der Höhe von 220'000 Franken. Dieser Aufwand war erforderlich, um die Sanierungsvariante MIDI zu konkretisieren, die beabsichtigten Verbesserungen gemäss Nutzerumfrage (nachfolgend als Mehrwerte bezeichnet) zu projektieren und vor allem um der erhöhten Komplexität des Projektes aufgrund der Mehrwerte gerecht zu werden. Konkret wurden Fachplaner beigezogen, um die Fachkoordination sicherzustellen und das Ziel – die Verlängerung der Lebensdauer der Sporthalle um mindestens 20 Jahre – zu erreichen. Weiter wurde auf Basis dieser Vorarbeiten der Kostenvoranschlag aktualisiert. Der KV August 2019 ist somit massgebend.

Projekt

Für die Erarbeitung des Sanierungsprojektes setzte der Stadtrat eine Projektgruppe unter dem Vorsitz von Stadtrat Thomas Bornhauser ein. Stadtrat Valentin Hasler, Sportkommissions-Mitglied Heinz Schadegg, Betriebsleiter Karl Fink, Martin Belz und Thomas Gimmi vom Bauamt sowie Daniel Frei, rsp bauleitung ag, gehören diesem Gremium ebenfalls an.

Mit dem Projekt sind im Wesentlichen folgende baulichen Massnahmen vorgesehen:

- Erdbebenertüchtigung des Tragwerks
- behindertengerechte Erschliessung
- Ersatz der Wärmeerzeugung
- Ersatz der sanitären Installationen
- Ersatz Elektroinstallationen, Lichtanlage, Akustikanlage
- Ersatz Lüftungskanäle
- Ersatz Hallenboden
- Renovationsarbeiten (z.B. an Dachuntersichten, Trägern, Betonflächen, Fenstern, Türen)
- zusätzliche Dämmungen Hauptdach und noch nicht sanierte Dachflächen Vorbau West
- Anbau Windfang vor dem Haupteingang
- Schaffung von zwei zusätzlichen Mannschaftsgarderoben durch Neueinteilung dieses Trakts und damit auch Umbau/Sanierung der übrigen Mannschaftsgarderoben (davon zwei behindertengerecht)
- Schaffung von neu vier Garderoben für Lehrer/Schiedsrichter/Trainer, wovon eine auch als Sanitätsraum dient und eine behindertengerecht ausgebaut wird
- Vergrösserung der Toilettenanlagen EG und Bau eines neuen IV-WCs
- räumliche Anpassung des Office und des Foyers (jeweils geringfügige Vergrösserung)
- Realisierung eines Putz-/Materialraums für die Hauswartung im EG

Die vier letztgenannten Punkte haben zur Folge, dass der Kraftraum in diesem Bereich ersatzlos wegfällt.

Energie

Im November/Dezember 2017 musste das undichte Dach des Vorbaus West (Teil Süd) saniert werden. Mit der gewählten Sanierung wurde ein Dämmwert (U-Wert von 0.09) erreicht, welcher deutlich unter den aktuellen Vorgaben liegt.

Gemäss Energienutzungsgesetz sind die Gemeinden verpflichtet, tiefgreifende Umbau-/Sanierungsmassnahmen nach dem Minergie-Standard auszuführen (§ 2 Abs. 2 EnG). § 7 dieses Gesetzes verlangt, dass Neu- und Umbauten so zu planen sind, dass die Energie sparsam und rationell genutzt wird. § 16 EnG hält indes fest, dass Ausnahmen zulässig sind bei ausserordentlichen Verhältnissen, insbesondere wenn eine unzumutbare Härte, eine unverhältnismässige Erschwernis oder ein sinnwidriges Ergebnis entstände. Ausnahmen können mit kompensatorischen Massnahmen verbunden werden. Auch für Grossverbraucher (was die Sporthalle allerdings nicht ist) sieht das Gesetz die Möglichkeit vor, von der Einhaltung der energietechnischen Vorschriften abzuweichen, wenn stattdessen Massnahmen zur Reduktion des CO₂-Ausstosses festgelegt werden.

Einerseits wird die Dämmung der Gebäudehülle teilweise verbessert, indem das Hauptdach zusätzlich mit einer Aufdach-Dämmung versehen wird. Damit wird gleichzeitig die Abdichtung erneuert. Der U-Wert wird von 0.29 auf 0.15 verbessert (Grenzwert: 0.25). Auch die noch nicht sanierten Dachflächen Vorbau West sollen neu und über die Anforderungen hinaus gedämmt werden (angestrebter U-Wert: 0.15). Zudem sollen die Fenster in diesem Gebäudeteil ersetzt werden.

Eine Dämmung der Fassaden ist wirtschaftlich nicht möglich. Die Sichtbetonkonstruktion kann nicht ausser gedämmt werden, ohne die Architektur der Baute zu beeinträchtigen. Eine Innendämmung wäre sehr aufwändig, weil das bestehende innere Sichtmauerwerk abgebrochen werden müsste, was während der Bauzeit Sicherungsmassnahmen erfordern würde. Der ebenfalls geprüfte Ersatz von Fenstern resp. Fenstergläsern der Halle ergab, dass dies zwar möglich ist, die Aufwendungen aber in einem Missverhältnis zur Kosteneinsparung stehen.

Diese Erkenntnisse führten dazu, dass Alternativen geprüft wurden. Aus der laufenden Revision des Energierichtplans und dort getätigten Abklärungen resultierte eine Option, welche aktuell bearbeitet wird:

Vorhandene, nicht genutzte Abwärme der KVA böte eine Möglichkeit, auf kostspielige, beschränkt wirksame Dämmungen zu verzichten und stattdessen über ein Fernwärmenetz Heizenergie zu beziehen, welche bezüglich CO₂-Ausstoss als optimale Lösung zu bezeichnen ist. Konkret wird also angestrebt, die Sporthalle Güttingersreuti an ein noch zu realisierendes Netz anzuschliessen, welches KVA-Abwärme zu künftigen Nutzern bringen wird. Bei einer solchen Lösung würde die Technische Betriebe Weinfelden AG als Contractor auftreten und so die nötigen Investitionen übernehmen. Diese Kosten werden indes über den Energiepreis an die Bezüger weitergegeben. Für die Stadt resultieren tiefere Investitionen, aber höhere Betriebskosten. Erreicht wird damit eine Reduktion der CO₂-Emissionen für die Beheizung der Halle. Gleichzeitig soll mit den vorerwähnten Verbesserungen der Gebäudedämmung (Dächer Hauptdach und Vorbau West inkl. Reduktion der Oblichter) und mit teilweiseem Ersatz von Fenstern der Heizenergiebedarf reduziert werden.

Ebenfalls geprüft wurde ein Ersatz der Gläser resp. der Fenster in der Halle. Diese Fenster sind trotz ihres Alters in gutem Zustand. Gegen den Ersatz spricht, dass die Kosten für den Glasersatz rund 130'000 Franken, für den Fensterersatz sogar rund Fr. 290'000 betragen würden. Zusätzliche Aufwendungen für Gerüste, Anpassungen etc. wären zu erwarten.

Weiter wurde geprüft, ob auf dem Hauptdach eine Photovoltaikanlage installiert werden kann. Abklärungen mit dem Holzbauingenieur ergaben, dass die Statik hierfür nicht ausreicht, weshalb auf diese weitere Massnahme verzichtet werden muss.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit dem beabsichtigten Anschluss der Sporthalle an ein künftiges Netz «Abwärme KVA» voraussichtlich im Jahr 2021, mit einer Verbesserung der Dämmung der erwähnten Dachflächen sowie mit dem Ersatz von Fenstern im Vorbau West energietechnisch ein stimmiges Massnahmenpaket umgesetzt werden soll, welches den Heizenergiebedarf senken und zu einer deutlichen Reduktion der CO₂-Emissionen führen wird.

Der Bedarf an elektrischer Energie wird dank dem Ersatz der Leuchtmittel durch zeitgemässe LED-Leuchten ebenfalls erheblich gesenkt.

Termine

Aktuell läuft das Baubewilligungsverfahren für den Innenumbau und den neuen Windfang. Die Ausschreibung verschiedener Arbeitsgattungen ist – unter dem Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch das Stadtparlament – teilweise bereits angelaufen.

Es sind folgende Sanierungstermine vorgesehen (Änderungen vorbehalten):

ab Ende Mai 2020:	Arbeiten in nicht öffentlich zugänglichen Bereichen
ab 22. Juni 2020:	Sanierungsarbeiten in öffentlich zugänglichen Bereichen
24. August 2020:	Halle steht wieder zur Verfügung
ab Mitte Mai 2021:	Arbeiten in nicht öffentlich zugänglichen Bereichen
ab 28. Juni 2021:	Sanierungsarbeiten in öffentlich zugänglichen Bereichen
30. August 2021:	Halle steht wieder zur Verfügung.

Die Einschränkungen sind auf www.weinfelden.ch publiziert, die Vereine und Schulen wurden informiert. Voraussetzungen bilden die Kreditgenehmigung, die Baubewilligungserteilung und die konfliktfreie Vergabe der Arbeiten.

Ebenfalls Stand aktuelle Planung ist vorgesehen, in der Etappe 2020 primär die Haustechnik im Untergeschoss, den Bereich Office/Kraftraum im EG sowie die Halle inklusive Geräteräume zu sanieren resp. umzubauen. Dazu gehören auch zugehörige technische Installationen wie Licht und Lüftung. In der Etappe 2021 sollen unter anderem der Windfang und die zusätzlichen Mannschaftsgarderoben realisiert sowie die Ringerräume im UG und die Dachflächen Mitte und Nord des Vorbaus West saniert werden. Noch ist diese Aufteilung nicht abschliessend festgelegt.

Kosten

Der Kostenvoranschlag vom 21. August 2019 weist folgende Kosten aus (inkl. 7.7 % MWSt.):

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	112'400
BKP 2	Gebäude		
21	Rohbau 1	Fr.	156'400
22	Rohbau 2	Fr.	500'800
23	Elektroanlagen	Fr.	385'000
24	HL-Anlagen, Gebäudeautomation	Fr.	357'300
25	Sanitäranlagen	Fr.	515'000
26	Transportanlagen	Fr.	14'000
27	Ausbau 1	Fr.	177'100
28	Ausbau 2	Fr.	450'800
BKP 3	Betriebseinrichtungen		
33	Elektroanlagen	Fr.	64'600
37	Ausbau 1	Fr.	92'000
BKP 5	Baunebenkosten		
	Bewilligungen/Gebühren, Dokumentation, Versicherungen	Fr.	21'500
	Honorare, Reserven	Fr.	603'100
Total		Fr.	3'450'000

In der ursprünglichen Planung wurde von Kosten von Fr. 2'500'000 für die Sanierungsvariante MIDI ausgegangen. Nach Abzug der 2018 umgesetzten Sofortmassnahmen im Umfang von Fr. 450'000 verbleiben für die reinen Sanierungsmassnahmen Kosten von rund Fr. 2'050'000. Zwischen dieser Zahl und dem aktuellen Kostenvoranschlag besteht somit eine Differenz von Fr. 1'400'000. Diese Differenz lässt sich wie folgt begründen:

- Beizug von Fachplanern für umfassende Planung der Sanierung der Haustechnik – dieser Schritt wurde notwendig, weil die Komplexität durch die beabsichtigte Schaffung von Mehrwerten deutlich angestiegen ist.
- Schaffung von Mehrwerten (siehe auch nachfolgender Abschnitt «Gebundene Ausgaben») sowie
- grösserer Aufwand für Sanierung bestehender Anlagen (wie Toiletten) als Folge der Berücksichtigung von Nutzerwünschen
- zusätzliche energetische Massnahmen (primär Verbesserung der Gebäudedämmung)

Aktuell ist im Budgetentwurf 2020 ein Betrag von Fr. 2'000'000 für die erste Sanierungsetappe eingestellt. Für die zweite Etappe im Jahr 2021 ist im Finanzplan ein Betrag von Fr. 1'500'000 ausgewiesen.

Die Reserven im KV sind zwar mit Fr. 100'000 gemessen am gesamten Umbauvolumen relativ gering angesetzt. Da jedoch für verschiedene energetische Massnahmen Beiträge beim Kanton beantragt werden, erscheint dies vertretbar.

Gebundene Ausgaben / Mehrwerte

Als gebundene Ausgaben gelten Kosten für Sanierungsmassnahmen oder für die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben. Dazu zählen vorliegend die Erneuerung der elektrischen Installationen inkl. Beleuchtung, der sanitären Installationen mitsamt Armaturen oder der weitgehende Ersatz der Lüftungskanäle. Gleiches gilt für Dämmmassnahmen, aber auch die Gewährleistung der Erdbebensicherheit oder die behindertengerechte Erschliessung (gesetzliche Vorgaben). Der Umbau der bestehenden Garderoben und der Toiletten ist ebenfalls weitgehend als gebunden zu beurteilen, denn selbst wenn die bestehende Einteilung beibehalten würde, müssten die sanitären Installationen inkl. Armaturen ersetzt werden.

Mehrwerte werden im Bereich Kraftraum geschaffen. Die neuen Garderoben für Lehrer/Trainer/Schiedsrichter, die zwei zusätzlichen Mannschaftsgarderoben sowie der Windfang dienen der Komfortverbesserung und stellen Mehrwerte dar. Die hierfür anfallenden Kosten sind somit als Investition zu

beurteilen, welche dem Parlament zum Entscheid vorzulegen sind. Die Mehrwerte summieren sich wie folgt:

– neuer Windfang-Vorbau	Fr.	77'000
– neue Lehrer-Garderoben	Fr.	93'000
– zusätzliche Mannschafts-Garderoben	Fr.	156'000

Total Mehrwerte / Investition (aufgerundet) Fr. 330'000

Total gebundene Ausgaben Fr. 3'120'000

Die Aufteilung zwischen gebundenen Ausgaben und Investitionen erwies sich in der Praxis als schwierig. Die Abgrenzung erfolgte deshalb pragmatisch. Mit diesem Vorgehen vergleichbar ist die Vorlage, welche 2013 dem Stadtparlament für die Sanierung des Foyers Thurgauerhof unterbreitet wurde, sowie der Kredit für die Sanierung des Thurgauerhof-Saals im Jahr 2003. Damals wurde in einem Rechtsmittelverfahren gegen diese Aufteilung des Kredits von der Rekursinstanz festgehalten, dass «gemäss Lehre und Rechtsprechung Ausgaben für den Unterhalt von staatlichen Gebäuden und öffentlichen Werken jedenfalls dann als gebundene Ausgaben gelten, wenn weder eine Zweckänderung damit verbunden ist noch bezüglich des «ob» oder «wie» eine erhebliche Handlungsfreiheit besteht.» Die Notwendigkeit der Sanierung ist aus Sicht des Stadtrates unbestritten; sie kann nicht mehr weiter aufgeschoben werden.

Nutzungseinschränkungen während der Bauphasen

Um die Einschränkungen der gut belegten Sporthalle für die Nutzer möglichst gering zu halten, soll die Sanierung etappiert werden. Dies ist zwar nicht die wirtschaftlichste Lösung. Ein Betriebsunterbruch von gut und gerne vier Monaten ist allerdings kaum vorstellbar. Deshalb sollen die Arbeiten auf zwei Jahre verteilt und soweit möglich während der Sommerferien ausgeführt werden. Damit lassen sich zwar Einschränkungen nicht vermeiden. Sie können aber gering gehalten werden. Absehbar ist, dass vor, während und nach den Sommerferien 2020 und 2021 Arbeiten in den öffentlich zugänglichen Bereichen umgesetzt werden. Weitere Arbeiten in technischen oder Nebenräumen werden auch ausserhalb dieser Phasen nötig sein. Angestrebt wird, dass Mannschafts-Garderoben ausserhalb der Schulferien stets zur Verfügung stehen. Damit ist der Schulsport gewährleistet.

Nächste Schritte

Aktuell läuft die Einsprachefrist für das Baubewilligungsverfahren für die Sanierung und den Umbau der Halle. Gehen keine Einsprachen ein, soll die Erteilung der Baubewilligung anfangs 2020 möglich sein.

Weiter stehen die Einreichung der Gesuche für Förderbeiträge des Kantons und Arbeitsausschreibungen an. Nach erfolgter Kreditgenehmigung ist die nächste Arbeitsphase für die Fachplaner auszulösen. Parallel dazu will die Technische Betriebe Weinfelden AG bis Ende Jahr Grundsatzfragen zum neuen Fernwärmenetz geklärt haben. Im ersten Quartal 2020 werden dann die Arbeitsvergaben erfolgen, damit der geplante Baubeginn im Mai 2020 möglich ist.

Anträge des Stadtrats

1. Es sei der Kredit über 330'000 Franken für die Sanierung der Sporthalle Güttingersreuti (Investition) zu genehmigen.
2. Es sei der Betrag von 3'120'000 Franken als gebundene Ausgabe für Unterhalts- und Sanierungsarbeiten zu anerkennen.

Weinfelden, 12. November 2019

STADTRAT WEINFELDEN

Der Stadtpräsident: Max Vögeli

Der Stadtschreiber: Reto Marty



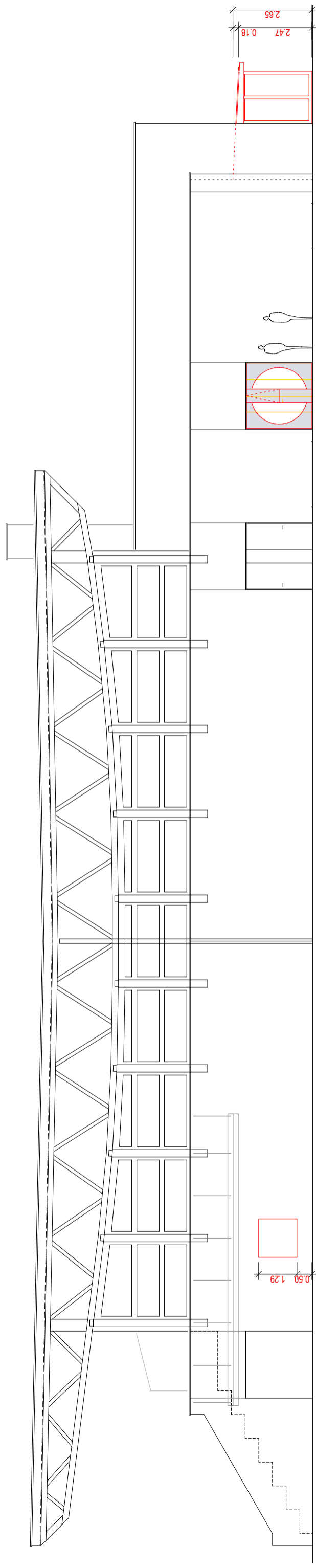
Beilagen zur Botschaft Sanierung Sporthalle Güttingersreuti

- Plan Fassade Nordwest und Fassade Nordost
- Plan Grundriss Trakt Garderoben / Foyer / Bereich Office
- Fotodokumentation Ist-Zustand
(Flachdach Vorbau West, Teil Nord / Frauen-WC / Duschen / Haustechnik)



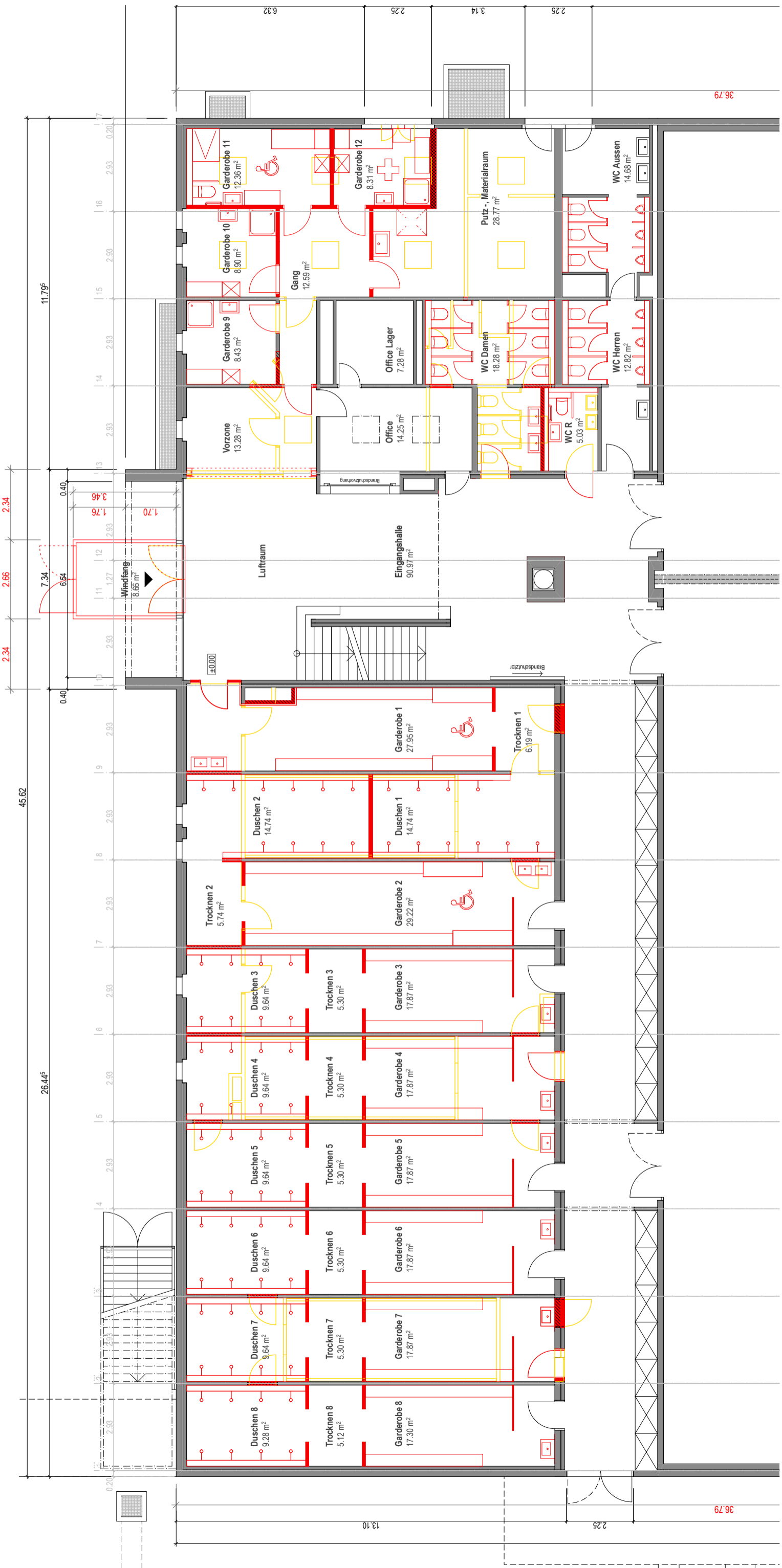


Nordwest - Fassade



Nordost - Fassade

Fassadenöffnung Zuluft:
129/129cm



Erdgeschoss_Ausschnitt



Sporthalle Güttingersreuti: Beispiele von sanierungsbedürftigen Bauteilen / Räumen / Anlagen:



Flachdach Vorbau West, Bereich Nord, mit Oblichtern: teilw. Schliessung Oblichter, zusätzliche Dämmung



bestehende Hautechnik im Untergeschoss: weitgehender Ersatz



bestehende Duschen zwischen zwei Garderoben: Sanierung und neue Unterteilung mit fixer Zuweisung (neu ein Duschaum pro Garderobe, keine Doppel-Nutzungen mehr durch zwei Garderoben)

