

BERICHT

# **Stadt Weinfelden Raumbedarfs- und Bedürfnisanalyse Stadtverwaltung und stadtnahe Institutionen**

03. Mai 2021

---

Guido Grütter  
Stefan Schwörer

Federas Beratung AG  
Austrasse 26  
8371 Busswil  
Telefon +41 58 330 05 20  
guido.gruetter@federas.ch  
www.federas.ch



# INHALT

<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>3</b>
<b>1 AUSGANGSLAGE</b>	<b>4</b>
<b>2 VORGEHEN</b>	<b>4</b>
<b>3 RAUMBELEGUNG UND KÜNFTIGER BEDARF</b>	<b>4</b>
a Stadtverwaltung	5
b Stadtnahe Institutionen	8
c Reserveflächen Immobilien Stadtverwaltung	9
d Stadteigene, nicht von der Stadtverwaltung genutzte Gebäude	9
<b>4 BAUTECHNISCHER UND ENERGETISCHER ZUSTAND</b>	<b>10</b>
a Immobilien Stadtverwaltung	10
b Immobilien stadtnahe Institutionen	11
<b>5 FINANZIELLE ASPEKTE IMMOBILIEN</b>	<b>11</b>
a Mietkosten Stadtverwaltung	11
b Künftige Investitionen Immobilien Stadtverwaltung	12
c Immobilien stadtnahe Institutionen	12
<b>6 ENTWICKLUNGSSZENARIEN STADTRAT</b>	<b>12</b>
<b>7 ENTWICKLUNGSSZENARIEN STADTNAHE INSTITUTIONEN</b>	<b>13</b>
<b>8 ERKENNTNISSE, KONSEQUENZEN UND GESAMTFAZIT</b>	<b>15</b>
a Stadtverwaltung	15
b Stadtnahe Institutionen	16
c Gesamtfazit	16
<b>9 BEILAGEN</b>	<b>19</b>
a Übersicht Interviews	19
b Gebäudeanalysen Immobilien Stadtverwaltung	19

# ZUSAMMENFASSUNG

Die Federas Beratung AG wurde vom Stadtrat beauftragt, eine Raumbedarfs- und Bedürfnisanalyse für die Stadtverwaltung und die stadtnahen Institutionen für die nächsten 5 bis 10 Jahren und darüber hinaus zu erstellen.

Um die erforderlichen Erkenntnisse zu gewinnen, wurden bei den Abteilungen der Stadtverwaltung sowie bei den stadtnahen Institutionen strukturierte Interviews und Begehungen vor Ort durchgeführt sowie mögliche Zukunftsentwicklungen diskutiert. Zudem wurde der Zustand der stadteigenen Gebäude, welche von der Stadtverwaltung genutzt werden, erhoben und beurteilt.

Aus den Aussagen und deren Validierung konnten zusammengefasst die folgenden Erkenntnisse gewonnen werden:

## **Stadtverwaltung**

- Mit der heutigen Raum- und Arbeitssituation und der zur Verfügung stehenden Infrastruktur sind die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung generell sehr zufrieden.
- Es bestehen mittel- bis langfristig, über einen Zeithorizont von mehr als 10 Jahren, keine zusätzlichen Raumbedürfnisse, die nicht durch Optimierungen der bestehenden Räume oder durch die Erschliessung eigener, derzeit ungenutzter Raumreserven abgedeckt werden könnten.
- Ein Bedarf an neuer Infrastruktur für die Stadtverwaltung ist auch langfristig nicht erkennbar.

## **Stadtnahe Institutionen**

- Mit der heute genutzten Infrastruktur sind alle stadtnahen Institutionen grundsätzlich gut bis sehr gut zufrieden. Mehrheitlich bestehen mittel- bis langfristig, über einen Zeitraum von 5 bis 10 Jahren, keine Raumbedürfnisse, die nicht realisierbar erscheinen.
- Die stadtnahen Institutionen sind selbstständige Organisationen mit eigenen Organen meist nach ZGB und mit eigenen Statuten versehen. Infolgedessen sind es Aufgaben dieser Organe eigene Strategien zu entwickeln sowie die mittel- und langfristige Raumbedürfnisse zu evaluieren und zu realisieren.
- Mehrfach genannt (Details siehe Tabelle stadtexterne Institutionen Anhang b), wurde ein «Haus der Vielfalt» in welchem mehrere stadtnahe Institutionen integrale Angebote für die Bevölkerung anbieten können. Die Lage an der Bankstrasse wird in diesem Zusammenhang jedoch als ungeeignet bewertet.

# 1 AUSGANGSLAGE

Das der Stadt Weinfelden gehörende Areal «Bankstrasse» soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Stadtrat sieht von einer weiteren Eigennutzung des Areals ab und beantragte in seiner Botschaft vom 25.08.2020 an das Stadtparlament den Verkauf oder die Abgabe im Baurecht.

Die Botschaft «Areal Bankstrasse» wurde an der Parlamentssitzung vom 17.09.2020 mit folgendem Antrag zurückgewiesen:

*Die Botschaft ist zur teilweisen Überarbeitung an den Stadtrat zurückzuweisen. Die Botschaft ist mit einer Ist - Analyse, sowie einer Bedarfs- und Bedürfnisanalyse bezüglich Raumbedarf der Stadt Weinfelden in den kommenden 5 bis 10 Jahren zu ergänzen. Der Stadtrat soll zusätzlich darlegen, welche Absichten er für die von der Stadt unterstützen Organisationen, wie Berufsbeistandschaft, Bibliothek, Kompetenzzentrum Integration, Theaterhaus, usw. bezüglich Raumbedarf verfolgt. Die Botschaft ist nach Möglichkeit an der nächsten Parlamentssitzung wieder vorzulegen.*

Aus dieser Ausgangslage ergibt sich das Ziel, eine IST-Analyse der Raumnutzung sowie eine Raumbedarfsanalyse für die Stadtverwaltung sowie für die «stadtnahen Institutionen» zu erarbeiten. Diese soll als Beilage zur erwähnten Botschaft «Areal Bankstrasse» dem Stadtparlament möglichst bald vorgelegt werden.

Mit der Erarbeitung der erwähnten Beilage wurde die Firma Federas Beratung AG in Kooperation mit der Firma a3s GmbH projektmanagement beauftragt.

# 2 VORGEHEN

In einer ersten Phase wurden alle Bereichsleitenden der Stadtverwaltung sowie die Verantwortlichen der von der Stadt unterstützten Organisationen interviewt.

In einer zweiten Phase wurden die Verfügbarkeit und der bauliche Zustand der stadt eigenen Immobilien sowie die dazugehörige finanzielle Situation mittels Begehungen und Dokumentenanalyse erhoben.

In der dritten Phase erarbeitete der Stadtrat seine Annahmen und Absichten bezüglich der Unterbringung der Verwaltung sowie der von der Stadt unterstützten Organisationen in einem moderierten Kurzworkshop.

In der vierten Phase wurden die in den ersten drei Phasen gewonnenen Aussagen und Erkenntnisse validiert und im vorliegenden Bericht zusammengefasst. Details zu den erhaltenen Aussagen finden sich in den Beilagen zu diesem Bericht.

# 3 RAUMBELEGUNG UND KÜNFTIGER BEDARF

Die nachfolgenden Aussagen basieren auf die örtlichen Begehungen der stadt eigenen Immobilien Rathaus, Haffterhaus, Debrunnerhaus und Kutscherhaus sowie strukturierten Interviews mit den Verantwortlichen aller Verwaltungsbereiche der Stadtverwaltung sowie stadtnahen Institutionen. Die Interviews und die Begehungen wurden im Zeitraum Januar bis März 2021 durchgeführt. Die Interview-Aussagen sind in zwei Übersichtstabellen zusammengefasst und diesem Bericht beigefügt (Anhang a).

## **a Stadtverwaltung**

### **IST – Raumelegungen**

Die Arbeitsplatzzufriedenheit und die Arbeitsplatzbelegung in allen eigenen Immobilien der Stadt werden grundsätzlich als gut bis sehr gut bezeichnet. Die pro Arbeitsplatz zur Verfügung stehenden Flächen werden als gut bis sehr grosszügig beurteilt. Die Ablagemöglichkeiten von Handakten und Arbeitsdokumenten genügen den Anforderungen. Die Archivräume verfügen über genügend Kapazitäten. Mehrheitlich besteht die Möglichkeit, weitere Arbeitsplätze in den bestehenden Arbeitsräumen einzurichten. Besprechungs- und Sitzungsräume sind in genügender Anzahl vorhanden.

Die räumliche Nähe aller Verwaltungsabteilungen zueinander wird grundsätzlich als gut beurteilt. Zumindest werden die aktuellen Distanzen unter den Verwaltungsbereichen nicht als hinderlich für die effiziente Zusammenarbeit bemängelt. Als wünschenswert wird ein näherer Standort der Berufs-Beistandschaft Region Weinfelden (BBRW) bezeichnet. Wobei die BBRW den heutigen Standort gegenüber dem Bahnhof Weinfelden aus Sicht ihrer Klienten deutlich höher bewertet als die räumliche Nähe zur Stadtverwaltung.

Die Ergonomie der Arbeitsplätze wird grundsätzlich als gut bezeichnet. Bemängelt werden die hohen Raumtemperaturen an heissen Sommertagen und die Kälte an aussergewöhnlich kalten Wintertagen. Die Beleuchtung der Arbeitsplätze wird mehrheitlich als gut beurteilt.

Es sind genügend Schalter, auch Diskret - Schalter, für Kunden verfügbar. Wo es erforderlich ist, ist die Schalter Sicherheit durch technische und organisatorische Massnahmen gewährleistet. Die Zugänge zu den Arbeitsräumen sind durch technische Massnahmen geschützt.

Ein zentraler, gut ausgerüsteter Pausenraum für alle Mitarbeitenden steht zur Verfügung. Wobei die aktuellen Auflagen aufgrund der Pandemie nur eine geringe Belegung dieses Pausenraumes zulässt. Raucher nutzen die Möglichkeiten im Aussenraum der Gebäude, ein spezieller Raum für Raucher gibt es nicht, was nicht bemängelt wird. Toiletten sind in genügender Anzahl verfügbar.

Die BBRW, welche im Auftrag der KESB die zivilrechtlichen Kindes- und Erwachsenenschutzmassnahmen von Weinfelden, Bürglen, Berg und Birwinken führt, befindet sich in einem von privat gemietetem Gebäude an der Bahnhofstrasse 8 in Weinfelden. Die Optimierung hinsichtlich der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen ist beschränkt möglich. Es fehlen Sitzungszimmer. Hier behilft man sich mit der Nutzung von externen Räumen. Für die Zusammenarbeit mit dem Sozialdienst Weinfelden bspw. für Sitzungen mit grosser Teilnehmerzahl, besteht eine räumliche Distanz. Diese besteht jedoch in noch deutlich grösserem Ausmass zu den übrigen BBRW Gemeinden. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof und damit die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird als optimal und für die Klienten als besonders wichtig beurteilt. Man will davon möglichst nicht abrücken.

### **Raumbedürfnisse in den nächsten 5 Jahren (kurzfristig)**

In den nächsten 5 Jahren bestehen mehrheitlich keine zusätzlichen Raumbedürfnisse für Arbeitsplätze oder anderes.

Die Fachstelle Gesellschaft und Gesundheit, heute 50 %, wird um die Anlaufstelle Altersfragen (20 %) ergänzt. Diese Fachstelle ist räumlich den Einwohnerdiensten zugewiesen. Eine Raumreserve ist derzeit nicht verfügbar, aber es zeichnen sich Lösungsmöglichkeiten ab.

Im Zusammenhang mit zusätzlichen Aufgaben im Bereich öffentlicher Verkehr kann im Amt für Sicherheit ein zusätzlicher Raum erforderlich werden. Eine Raumreserve ist derzeit nicht verfügbar. Auch dazu gibt es Lösungsmöglichkeiten.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen Pandemie können zu einer Zunahme von Sozialhilfefällen führen. Eine Verdichtung der Arbeitsplätze in den heute verfügbaren Räumen ist möglich. Allenfalls käme der Ausbau des derzeit nicht genutzten Dachstockes (Haffterhaus) in Betracht.

### **Schätzung der Raumbedürfnisse in 5 bis 10 Jahren (mittelfristig)**

Grundsätzlich geht die Mehrheit der Verwaltungsabteilungen von keinem oder nur sehr geringem Personalwachstum in 5 bis 10 Jahren aus. Entsprechend verhält sich der Bedarf nach zusätzlichen Arbeitsräumen.

Aus Sicht der Verwaltungsbereiche ist ein Personalwachstum denkbar infolge:

- Verwaltungsreform mit neuen Stellen Personalmanagement und Kommunikation (50 % + 50 %)
- Bevölkerungswachstum
- Übernahme von treuhänderischen Aufgaben bspw. zugunsten von stadtnahen Vereinen oder Gemeindezweckverbänden
- Gemeindefusionen und verstärkte Zentrumsfunktion von Weinfeldern
- Politische Begehrlichkeiten
- Zunahme von Sozialhilfefällen (ca. 20 %) als Auswirkung der aktuellen Pandemie
- Stadtentwicklung und damit zusammenhängende Projekte und Vorhaben
- Anpassung der KOKES Empfehlung (Fallzahlen pro Sachbearbeitenden BBRW)

Im Zeitraum zwischen 5 bis 10 Jahren werden mehrheitlich keine zusätzlichen Raumbedürfnisse genannt, die nicht im Rahmen der vorhandenen Ausbaureserven aufgefangen werden könnten.

Von 1999 (Bezug Verwaltungsgebäude Frauenfelderstrasse) bis 2020 stieg die Einwohnerzahl Weinfeldern von 9'456 auf 11'588 Einwohnenden (+22 %).

Im selben Zeitraum veränderten sich die Stellenprozente wie folgt:

- Gesamtstellenprozente Stadt von 5'640 auf 6'775 (+ 20 %)
- Stellenprozente Stadtverwaltung (Rathaus und Frauenfelderstrasse) von 3'580 auf 3'390 (- 5 %), ohne regionale Berufsbeistandschaft mit aktuell 700 Stellenprozente

Das oben genannte Stellenwachstum betraf die Bereiche Sozialamt und Berufsbeistandschaft sowie Sportanlagen. Wobei der Personalbestand der Berufsbeistandschaft, der dem Kontingent des städtischen Personals zugeordnet ist, die Folge der Neuordnung ZGB per 01.01.2013 ist und nicht auf das Bevölkerungswachstum zurückzuführen ist.

Bei allen übrigen Verwaltungsbereichen, ausgenommen Steueramt und Amt für Sicherheit, erfolgte eine Reduktion der Stellenprozente.

Die Zunahme der Gesamtstellenprozente ist demnach auf die zunehmenden Angebote für die Bevölkerung zurückzuführen und nicht auf eine gesteigerte Tätigkeit bzw. die Zunahme von Aufgaben der Verwaltungsabteilungen.

Aufgrund der Entwicklung in den vergangenen 20 Jahren, kann davon ausgegangen werden, dass mit einer weiteren Zunahme der Bevölkerung innert der nächsten 5 bis 10 Jahren, die Gesamtstellenprozente nur in geringem Ausmass steigen.

Dieser Anstieg betrifft weiterhin vorwiegend die Dienstleistungsbereiche wie bspw. der Betrieb und der Unterhalt Sportanlagen. Das Stellenwachstum im erwähnten Bereich verursacht demnach keinen bedeutenden zusätzlichen Bedarf an Raum für die Stadtverwaltung an ihren aktuellen Standorten.

Von der weiteren Digitalisierung der Arbeitsprozesse werden keine deutlichen Stellenreduktionen erwartet. In vielen Verwaltungsbereichen spielt die Digitalisierung kaum eine Rolle, um die Effizienz der Arbeitsprozesse wesentlich zu steigern. Die Vorteile der Digitalisierung der Arbeitsprozesse werden durch die stetige Zunahme der Komplexität der Fälle. bspw. im Sozial Dienst, Bauamt und BBRW weitgehend neutralisiert.

### **Schätzung der Raumbedürfnisse in mehr als 10 Jahren (langfristig)**

Es wird grundsätzlich als sehr schwierig beurteilt eine Prognose für den Raumbedarf in 10 und mehr Jahren abzugeben.

Weiterhin bleibt in der Verwaltung das Personal der wesentliche Treiber der Raumbedürfnisse.

In Bezug auf den Zeithorizont von mehr als 10 Jahren wurden die folgenden Trends genannt, welche die Personal- und Raumbedürfnisse beeinflussen:

- Bezirksreform mit verstärkter Zentrumsfunktion von Weinfeldern
- Bildung von Verwaltungsfachzentren im regionalen Gemeindefachnetzwerk mit entsprechenden personellen Auswirkungen auf die Stadtverwaltung Weinfeldern
- Weiteres Bevölkerungswachstum, wobei dieses im Wesentlichen durch die rechtlichen Festlegungen im kantonalen Richtplan vorgegeben ist.
- Gemeindefusionen und weiter verstärkte Zentrumsfunktion von Weinfeldern
- Regionalisierung Feuerwehr und Zivilschutz mit entsprechendem Infrastrukturbedarf in der Region Weinfeldern
- Wirtschaftliche Spätfolgen der Pandemie mit entsprechendem Wachstum von Sozialhilfefällen
- Weitere politische Begehrlichkeiten
- Stadtentwicklung und damit zusammenhängende Projekte und Vorhaben sowie deren Komplexität

Mehrheitlich wird davon ausgegangen, dass die Aufgaben und deren Volumen weiter zunehmen und damit weitere Personal- und Raumbedürfnisse generiert werden.

Es ist davon auszugehen, dass diese, in Teilbereichen möglichen, zusätzlichen Raumbedürfnisse im stadtteiligen, verfügbaren Verdichtungs- und Ausbaupotenzial gut realisiert werden können.

Im Zusammenhang mit einem wahrscheinlichen personellen Wachstum in den Bereichen Sozialamt und BBRW wird ein örtlich – räumliches «Zusammenführen» dieser beiden Bereiche als wünschbar bezeichnet.

Im Zeithorizont von mehr als 10 Jahren wird das Bevölkerungswachstum weiterhin nicht als bedeutender Treiber für die Zunahme des Verwaltungspersonals bewertet. Davon ausgenommen sind die Dienstleistungen bspw. in den Bereichen Grünpflege, Unterhalt Sportplätze, Abfallbeseitigung, etc. Diese hängen direkt von der Bevölkerungszahl und deren Ansprüchen sowie vom politischen Willen diesen Ansprüchen auch öffentliche Dienstleistungen gegenüber zu stellen ab. Dieses Stellenwachstum hat auf den Raumbedarf jedoch nur vernachlässigbaren Einfluss.

Die Auswirkung der weitergehenden Digitalisierung der Prozesse auf über mehr als 10 Jahre lässt sich aus heutiger Sicht nicht zuverlässig abschätzen. Die künstliche Intelligenz mit komplexen, selbstentscheidenden Expertensystemen wird dereinst in einzelnen Fachbereichen zur Anwendung kommen und zu entsprechenden personellen Konsequenzen führen. Diese Vision ist zwar realistisch aber der Zeithorizont bis zu Realisierung liegt deutlich über 10 Jahre.

Die bisherigen Erfahrungen mit der Digitalisierung lassen jedoch die Annahme zu, dass die Prozesseffizienz der Verwaltung deutlich ansteigen wird. Bisherige Aufgaben fallen weg und neuartige Aufgaben kommen hinzu, die Ablaufprozesse und mit ihnen die Aufbauorganisationen werden entsprechend angepasst. Grundsätzlich kann somit angenommen werden, dass die Digitalisierung alleine auf über 10 Jahre hinaus weder eine bedeutende Stellenreduktion noch ein bedeutendes Stellenwachstum der Stadtverwaltung Weinfelden bewirken wird.

## **b Stadtnahe Institutionen**

### **IST – Raumbelugung**

Grundsätzlich sind alle stadtnahen Institutionen sehr zufrieden oder zufrieden mit den Liegenschaften und den zur Verfügung stehenden Flächen mit gewissen, baulichen oder betrieblichen Einschränkungen.

Teilweise sind die Flächen an der Kapazitätsgrenze und für potentielle Erweiterungen oder die Zusammenarbeit mit anderen Organisationen ungeeignet (Details siehe *Beilage a* Tabelle stadtnahe Institutionen). In einem Fall ist die Liegenschaft stark veraltet und besonders im Winter nur beschränkt für den Verwendungszweck nutzbar. In einem weiteren Fall bestehen gewisse Vorbehalte was die ergonomischen und betrieblichen Bedingungen betrifft. Hier ist langfristig eine Veränderung nur mit Unterstützung der öffentlichen Hand und anderen Gruppen möglich.

Bei allen stadtnahen Institutionen werden die derzeitigen Orte im Hinblick auf den Verwendungszweck oder z.B. die Zentrumsnähe den Ansprüchen der Nutzer gerecht.

### **Raumbedürfnisse in den nächsten 5 Jahren (kurzfristig)**

Überwiegend bestehen keine oder nur geringe, kurzfristige Raumbedürfnisse in den stadtnahen Institutionen.

Teilweise wären die gewünschten, kurzfristigen Erweiterungen nicht ohne kantonale sowie kommunale Unterstützung finanzierbar bzw. sind die Raumkapazitäten der Gebäude ausgeschöpft.

### **Schätzung der Raumbedürfnisse in 5 bis 10 Jahren (mittelfristig)**

Mittelfristig besteht bei drei stadtnahen Institutionen aufgrund der demografischen Entwicklung und der zu erwartenden, potentiellen Zunahme der Kunden (beispielweise KiTa) ein Mehrflächenbedarf. Diese Flächen- und Angebotsentwicklungen wären, wie bereits bei den kurzfristigen Raumbedürfnissen erwähnt, nur mit politischer und finanzieller Unterstützung der Stadt möglich.

Bei fünf stadtnahen Institutionen besteht mittelfristig kein Flächen- oder Entwicklungsbedarf.

### **Schätzung der Raumbedürfnisse in mehr als 10 Jahren (langfristig)**

In den Interviews wurde deutlich, dass die langfristige Entwicklung der stadtnahen Institutionen als sehr volatil und schwierig abschätzbar beurteilt wird.

Grundsätzlich wurde langfristig eine verstärkte Zusammenarbeit und räumliche Zusammenlegung der Institutionen, die Vernetzung von verschiedenen, gesellschaftlichen Ansprüchen und Themen, die Berücksichtigung integrativer Aspekte und die Notwendigkeit niederschwelliger Begegnungszonen betont und als zielführend beurteilt.

In welcher Form solche Zentren entstehen könnten und ob diese Ansätze realisier- und finanzierbar sind, kann derzeit nur sehr schwer beurteilt werden.

Alle stadtnahen Institutionen beurteilten das Areal Bankstrasse als für eine potentielle Zentrumsnutzung eher ungeeignet, weil ihre sehr unterschiedlichen Bedürfnisse, insbesondere bezüglich grosse Aussen- und Grünflächen, nicht realisierbar wären.

### c Reserveflächen Immobilien Stadtverwaltung

Die Begehungen und Analysen der stadteigenen Gebäude ergeben, dass die derzeit genutzten Flächen durch ein grosses Mass an ausgebauten und noch nicht ausgebauten Reserveflächen erweitert werden können. Hier sind sinnvollerweise die Reserveflächen in den schon heute durch die Stadt genutzten Gebäuden zu priorisieren.

Die nachfolgenden Tabellen zeigt die potentiellen Reserveflächen der stadteigenen Verwaltungsgebäude:

Gebäude	Stockwerk	Fläche	Investitionskosten	Bemerkung
Debrunnerhaus	DG Estrich	60.00m2	ca. 3'900CHF/m2	Estrich, Denkmalschutz, Brandschutzproblematik zu klären, nur mit Dachflächenfenstern möglich, aufwendige Dachanpassungen in Form von Dämmung etc. Archivraum, Denkmalschutz, Brandschutzproblematik zu klären, nur mit Dachflächenfenstern möglich
	2. OG	30.00m2		
		<b>90.00m2</b>	<b>350'000.00 CHF</b>	
Kutscherhaus	DG	80.00m2		Bereits fertig ausgebaut und als Bürgerarchiv (fremdvermietet) genutzt - kann ohne gössere Anpassungen sofort genutzt werden
		<b>80.00m2</b>	<b>5'000.00 CHF</b>	
Haffterhaus	DG, Estrich	130.00m2	ca. 4'500CHF/m2	Estrich, Denkmalschutz, Brandschutzproblematik zu klären, nur mit Dachflächenfenstern möglich, aufwendige Dachanpassungen in Form von Dämmung etc. , Zugang einfach gewährleistet da Treppenhaus schon vorhanden.
		<b>130.00m2</b>	<b>600'000.00 CHF</b>	
Rathaus	DG Wohnung / Estrich	300.00m2	Wohnung ca. 1'000CHF/m2, Estrich ca. 4'500CHF/m2	Teilweise sind die heutigen Flächen Teile der Hauswartwohnung, teilweise sind die Flächen nicht ausgebaut (Estrich), Denkmalschutz und Brandschutzproblematiken sind zu klären, Nutzung nur mit Dachflächenfenstern möglich, aufwendige Dachanpassungen in Form von Dämmung etc. , Zugang gewährleistet da Treppenhaus schon vorhanden - zu prüfen ob Aufgang aus Sicht der Fluchtwegthematik ausreichend
	2. OG	130.00m2	ca. 1'000CHF/m2	
		<b>430.00m2</b>	<b>1'200'000.00 CHF</b>	Bezirksgericht (fremdvermietet)
<b>Gesamtsumme Reserveflächen stadteigene Gebäude</b>		<b>730.00m2</b>	<b>2'200'000.00 CHF</b>	

### d Stadteigene, nicht von der Stadtverwaltung genutzte Gebäude

Im noch nicht ausgebauten Teil der Remise (Süd) können deutliche Reserveflächenpotentiale sowie ein grosser Gestaltungsspielraum in den vorhandenen, leerstehenden Räumlichkeiten ausgemacht werden.

Die potentiellen Reserveflächen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Gebäude	Stockwerk	Fläche	Investitionskosten	Bemerkung
Komitee / Remise (teilweise vermietet an den Kanton Thurgau für das Verwaltungsgericht)	Remise nicht ausgebauter Teil drei Stockwerke	300.00m2	ca. 5000CHF/m2	Alle Flächen bis auf das Dach (gedämmt) nicht ausgebaut, hohe Denkmalschutzanforderungen, Brandschutzproblematik zu klären, DG nur mit Dachflächenfenstern möglich, aufwendige Anpassungen notwendig , Zugang zu den OG's muss geklärt werden da Treppenhaus derzeit nicht normgerecht.
		<b>300.00m2</b>	<b>1'500'000.00 CHF</b>	

## 4 BAUTECHNISCHER UND ENERGETISCHER ZUSTAND

### a Immobilien Stadtverwaltung

Die Immobilien in denen die Stadtverwaltung untergebracht ist, sind in einem guten bautechnischen Zustand. Alle Gebäude haben hohe denkmalpflegerische Anforderungen. Diese Anforderungen sind besonders im Hinblick auf den Gebäudeunterhalt und evtl. notwendige energetische Anpassungen zu beachten. Die detaillierten Gebäudeanalysen sind als *Beilagen b* angehängt.

#### Rathaus

Das Gebäude ist in einem guten Allgemeinzustand, die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen werden regelmässig durchgeführt.

Besonders in den Bereichen Fenster (teilweise aussen Butzenfenster, innen Normalverglasung – kein Isolierglas), Fassade (nicht gedämmt, Schadstellen), die Elektroinstallationen sind in die Jahre gekommen und am Innenausbau (kleinere Schäden an Wänden, Decken) sind Abnutzungserscheinungen bzw. ist der anstehende Gebäudeunterhalt sichtbar.

Die Dämmung der Gebäudeaussenhaut (Dach, Fassade, Fenster) entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Auch die veraltete Lüftungsheizung des Ratsaals ist nicht mehr zeitgemäss. Diese Thematik steht aber im Spannungsfeld zu den denkmalpflegerischen Anforderungen.

#### Haffterhaus

Das Gebäude ist in einem guten Allgemeinzustand, die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen werden regelmässig durchgeführt.

Besonders in den Bereichen Fenster (Doppel-Normalverglasung – kein Isolierglas, Anstrich notwendig), Gebäudetechnik (Elektroinstallationen und Heizung sind in die Jahre gekommen) und dem Innenausbau (kleinere Schäden an Wänden und Decken) sind Abnutzungserscheinungen bzw. der anstehende Gebäudeunterhalt sichtbar. Im Bereich des Kellers und des Trauungsraums (Freudiger Pavillon angrenzend an den Innenhof) sind deutliche Spuren von aufsteigender bzw. eindruckender Wandfeuchte sichtbar.

Die Dämmung der Gebäudeaussenhaut (Fassade, Fenster) entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Diese Thematik steht aber im Spannungsfeld zu den denkmalpflegerischen Anforderungen.

Das Gebäude hat keinen Aufzug und entspricht nicht den Vorgaben aus dem Behindertengleichstellungsgesetz. Es ist zu erwarten, dass Massnahmen zur Umsetzung dieser Vorgaben aufgrund der hohen denkmalpflegerischen Anforderungen an das Gebäude unverhältnismässig hohe Kosten generieren würden.

#### Debrunner- / Kutscherhaus

Der Gebäudekomplex ist in einem guten Allgemeinzustand, die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen werden regelmässig durchgeführt.

Besonders in den Sockelbereichen des UG's im Zwischenbau (aufsteigende Feuchte), der Gebäudetechnik (Elektroinstallationen, Beleuchtung FL, Lüftungsanlage Zwischenbau und die Heizung sind in die Jahre gekommen) und dem Innenausbau (kleinere Schäden an Wänden und Böden) sind Abnutzungserscheinungen bzw. der anstehende Gebäudeunterhalt sichtbar. Die teilweise in Sandstein realisierten Sockelpartien des Eingangsbereichs des Debrunnerhauses sind

instandsetzungsbedürftig. Die Holzfenster des Debrunnerhauses benötigen teilweise einen neuen Anstrich.

## **b Immobilien stadtnahe Institutionen**

Die Immobilien, in denen die stadtnahen Institutionen untergebracht sind, sind zumeist Mietgebäude bzw. nicht im Eigentum der Stadt. Einzig das Theaterhaus ist im Eigentum der Stadt (Baurecht der Stadt auf Parzelle der SBB).

Das Familienzentrum befindet sich in einem gemieteten Gebäude. Dieses ist in einem schlechten Allgemeinzustand, instandsetzungsbedürftig und energetisch ungenügend.

Das Theaterhaus ist in einem guten baulichen Zustand. Energetisch entspricht das Theaterhaus den Anforderungen des Erstellungsjahres 2008. Die Stadt Weinfelden ist Eigentümerin des Gebäudes im Baurecht der SBB.

Die Gebäude des Chinderhuus sind im Besitz des gemeinnützigen Vereins Chinderhuus Weinfelden und sind in einem guten Zustand.

Die Gebäude der Spitex, Regionalbibliothek und KiTa Wyfelde sind in einem guten baulichen und energetischen Zustand.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Zufriedenheit der Nutzer bzw. das Entwicklungs- und Bedürfnispotential linear mit dem aktuellen Gebäudezustand und dem Zustand der Mietflächen zusammenhängt.

Ausnahmen sind hier:

- Die Regionalbibliothek – hier sind Mehrflächen gewünscht derzeit aber nicht realisierbar.
- Die KiTa-Wyfelde – für eine Entwicklung möchte man auf die Unterstützung der Stadt warten.

Eine seriöse, bauliche und energetische Gebäudeanalyse war nicht der Primärauftrag dieser Analyse und im Zuge der Begehungen und Interviews nur sehr begrenzt möglich, da die Gespräche meist nur in einem Raum stattfanden und die Begehungen kurzgehalten wurden.

Die als stadtnah definierten Organisationen sind allesamt privatrechtlich organisiert und haben entsprechende privatrechtliche Organe, gegenüber welchen sie rechenschafts- und damit auskunftspflichtig sind. Die Informationsbeschaffung zu Detailkosten war somit aus rechtlichen Gründen nicht möglich und auch nicht gesucht. Zudem sind rund 70 % des Aufwandes, den die stadtnahen Institutionen haben, Personalkosten.

## **5 FINANZIELLE ASPEKTE IMMOBILIEN**

### **a Mietkosten Stadtverwaltung**

Der durch die Stadtverwaltung belegte Immobilienbestand befindet sich im Eigentum der Stadt Weinfelden. Diese eigenen Immobilien, welche von der Verwaltung genutzt werden, sind in der Anlagenbuchhaltung erfasst und dem Verwaltungsvermögen zugewiesen.

Gegenüber den einzelnen Verwaltungsabteilungen erfolgen im Rahmen der HRM2 Kostenrechnung keine internen Verrechnungen von Mieten. Ein interner Mietaufwand und somit interner Mietertrag sind in der Erfolgsrechnung nicht ausgewiesen. Die Erhebung dieser Zahlen als Grundlage für Vergleichsrechnungen mit allfälligen Varianten von baulichen Neubaulösungen war im Rahmen dieser Studie, wegen des dafür erforderlichen Aufwandes, nicht möglich und auch nicht gefordert.

Ausserdem müssten für konkrete Neubaulösungen bezüglich Investitionen und Kosten auch Life Cycle Costs vorliegen, um aussagekräftige und damit entscheidfähige Erkenntnisse zu gewinnen. Solche Projektvarianten liegen derzeit nicht vor. Somit wurde auf finanzielle Aussagen im Sinne von Mietkostenvergleichen Abstand genommen, weil sie den Charakter von Spekulationen hätten.

## **b Künftige Investitionen Immobilien Stadtverwaltung**

In den kommenden Jahren sind folgende Investitionskosten für den Werterhalt der Gebäude zu kalkulieren – die Zahlen wurden im Zuge der Interviews mit der Bauverwaltung besprochen:

Rathaus	CHF 460'000.-
Debrunner- / Kutscherhaus	CHF 105'000.-
Haffterhaus	CHF 220'000.-
<b>Gesamthaft bis 2025</b>	<b>CHF 785'000.-</b>

## **c Immobilien stadtnahe Institutionen**

Da im Zuge der Interviews und Begehungen mit den stadtnahen Organisationen überwiegend keine Angaben zu geplanten Projekten und zu Investitionssummen sowie Mietzinsen gemacht wurden, können hier aus bereits genannten Gründen (privatrechtliche Institutionen) keine Zahlen genannt werden.

# **6 ENTWICKLUNGSSZENARIEN STADTRAT**

Die Entwicklungen und Absichten des Stadtrates, mit Bezug auf diese Analyse, wurden am Workshop vom 02.03.2021 erhoben und diskutiert.

Grundsätzlich gelten die Leitlinien, Schwerpunkte und Zielsetzungen des Stadtrates für die Legislaturperiode 2019 – 2023, welche vom Stadtrat am 29.10.2019 genehmigt worden sind. Diese Grundlage, deren Leitlinien und Schwerpunkte reichen zeitlich teilweise weit über die laufende Legislaturperiode hinaus. Diese werden hier nicht wiederholt.

Der Stadtrat sieht in einem Zeitraum von 5 bis 10 Jahren die nachfolgenden, wahrscheinlichen Entwicklungen:

- Anstieg der Sozialhilfefälle als Folge der aktuellen Pandemie.
- Anstieg von komplexen Fällen im Bereich Hochbau infolge des Vollzugs der Weisungen über das Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) vom 01.01.2020.
- Neue, zusätzliche gesetzlich zugewiesene Aufgaben von Bund und vom Kanton an die Stadt.
- Bevölkerungswachstum und daraus resultierende erweiterte und neue Ansprüche, die durch die Stadt zu erfüllen sind.
- Kooperationen unter mehreren Gemeinden in verschiedenen Fachbereichen mit der Bildung von regionalen Kompetenzzentren in Weinfeldern, zwecks Bündelung von Fachwissen.
- Bildung einer Einheitsgemeinde Weinfeldern (Fusion politische Gemeinde und Schulgemeinde).

- Ausweitung der Angebote und Tätigkeiten von Freiwilligenorganisationen wie Spielgruppen, Kinder Tagesstätten, Betreuungs-, Hilfs- und Beratungsorganisationen und eine damit verbundene, erweiterte finanzielle Unterstützung durch die Stadt.
- Notwendigkeit, die bestehende Infrastruktur, insbesondere die Raumnutzung von öffentlichen Institutionen wie Stadt, Schulen, Kirchen gemeinsam optimaler zu nutzen, statt einzeln, neue Infrastrukturen und Räume zu bauen.

Über einen Zeithorizont von mehr als 10 Jahren und in Ergänzung zu den oben genannten Punkten, erwartet der Stadtrat:

- Eine Tendenz und daraus entstehende, konkrete, gemeinsame Projekte für eine organisationsübergreifende, gemeinsame Entwicklung von Gemeinschaftszentren mit öffentlichen Angeboten und Räumen zur vielfältigen, gemeinsamen Nutzung im Sinne von Öffentlich – Privaten Partnerschaften (Public Private Partnership).

Grundsätzlich erwartet der Stadtrat auf absehbare Zeit keine Entwicklung, die es erforderlich machen würde, die gegenwärtige, sehr gute und weiter ausbaufähige Situation im eigenen Bestand durch einen Neubau zu ersetzen.

Der Stadtrat ist nicht befugt den privatrechtlich organisierten, stadtnahen Institutionen Vorgaben zu machen. Er ist jedoch gegenüber den Anliegen der stadtnahen Institutionen offen und dialogbereit, wenn diese Anliegen in der Region und in der Bevölkerung breit abgestützt sind. Jedoch erwartet der Stadtrat auf absehbare Zeit auch in diesem Bereich keine Entwicklung, die es erforderlich machen würde, sich für einen Neubau für einen Teil der stadtnahen Institutionen zu engagieren.

## **7 ENTWICKLUNGSSZENARIEN STADTNAHE INSTITUTIONEN**

Die stadtnahen Institutionen sind mehrheitlich als Vereine organisiert und werden unter anderem durch die Stadt Weinfelden mit jährlichen Beiträgen finanziell unterstützt.

Entsprechend ihren Zwecken und Angeboten unterscheiden sich alle befragten, stadtnahen Institutionen sehr deutlich voneinander.

Alle stadtnahen Institutionen erwarten:

- Innert 5 Jahren keine wesentlichen Veränderungen oder neue Angebote und Aufgaben, die ihnen übertragen werden. Ein Mengenwachstum im Bereich der bestehenden Angebote wird aufgrund steigender Nachfrage erwartet.
- Innert 10 Jahren ein Mengenwachstum der bestehenden Angebote bspw. KiTa, Frühförderung. Die Übernahme von neuen Aufgaben aufgrund von neuen gesetzlichen Vorgaben werden als wahrscheinlich bezeichnet.

Über 10 Jahre hinaus vermag keine der stadtnahen Institution Prognosen über ihre Entwicklung abzugeben.

Bezüglich ihrer weiteren Entwicklung wird diese mehrheitlich von den Absichten ihrer Trägerschaften und Vorstände sowie weiterer zuständiger Organe abhängig gemacht. Die Evaluation dieser Absichten ist nicht Gegenstand dieser Studie.

Mehrheitlich ergaben die Nennungen in den Interviews keine eindeutige Gemeinsamkeit, die mittel- bis langfristig (10 Jahre und mehr) von Bedeutung werden könnte.

Drei Organisationen (Familienzentrum, Regionalbibliothek und Integrationsförderung KOI) regen eine organisationsübergreifende Zusammenarbeit an und wünschen sich eine gemeinsam nutzbare

Infrastruktur bzw. Immobilie, die diese Zusammenarbeit ermöglicht und fördert. Genannt wurde ein «Haus der Vielfalt».

## 8 ERKENNTNISSE, KONSEQUENZEN UND GESAMTFAZIT

### a Stadtverwaltung

Erkenntnisse	Konsequenzen
Allgemein besteht eine sehr grosse Zufriedenheit der Mitarbeitenden mit der heutigen Arbeitsplatzsituation und den räumlichen Verhältnissen.	Es besteht kein Bedarf nach einer neuen Infrastruktur für die Stadtverwaltung.
Grundsätzlich ist die Zusammenarbeit unter allen Verwaltungsabteilungen in der heute verwendeten Infrastruktur optimal.	Ein Optimierungspotenzial der Zusammenarbeit durch «näher zusammen zu rücken» der gesamten Stadtverwaltung in einem gemeinsam genutzten Gebäude besteht nicht.
Die Arbeitsplatzergonomie wird grundsätzlich nicht beanstandet. Bemängelt werden die Raumhitze an heissen Sommertagen und die Raumkälte an aussergewöhnlichen kalten Wintertagen.	Es besteht, zumindest aus Sicht der Mitarbeitenden der Stadtverwaltung, kein Bedürfnis nach einer deutlichen Verbesserung der Arbeitsplatzergonomie.
Sozialräume und Räume für Besprechungen und Sitzungen sind gut verfügbar.	Es besteht kein Bedarf nach einer Verbesserung im Bereich der Sozialräume oder Räume für Besprechungen.
Auf absehbare Zeit von 5 bis 10 Jahren ist kein Aufgaben- und Personalwachstum über das durchschnittliche Wachstum der vergangenen 20 Jahren vorgesehen oder zu erwarten. Auf einen Zeitraum von über 10 Jahren ist ein Aufgaben- und Personalwachstum denkbar aber nicht abschätzbar.	In einem Zeithorizont von 5 bis 10 Jahren und weit darüber hinaus, können räumliche Erweiterungen und Ausbauten aus teilweise gut verfügbaren, stadteigenen Beständen evaluiert und über die üblichen Planungs- und Entscheidungsprozesse realisiert werden.
Alle von der Stadtverwaltung belegten Gebäude und Räume sind in einem guten baulichen Zustand bzw. gut unterhalten.	Im Zeitraum von 5 bis 10 Jahren sind keine aussergewöhnlichen derzeit nicht geplante oder planbare Unterhalts- oder Instandsetzungsaufwendungen erforderlich.
Alle von der Stadtverwaltung belegten Gebäude haben teilweise hohes Potenzial für energetische Sanierungen und Erneuerungen. Ein denkbarer Bezug eines energetisch optimalen Neubaus, ändert nichts am energetischen Sanierungspotenzial und damit an der Pflicht der öffentlichen Hand diese vorbildlich umzusetzen oder für die Umsetzung durch Private zu sorgen bzw. diese darin zu fördern.	Im Zuge von Sanierungszyklen im Rahmen des erweiterten Unterhalts und des Werterhalts am Bestand, sind energetische Massnahmen unter Berücksichtigung der Auflagen der Denkmalpflege möglich. Grundlage dazu bildet die SIA Empfehlung 112/1 sowie das Legislaturziel 2019 – 2023 Energiestadt Weinfelden Gold Label.

## b Stadtnahe Institutionen

Erkenntnisse	Konsequenzen
Grundsätzlich sind alle stadtnahen Institutionen sehr zufrieden mit ihren mehrheitlich gemieteten Immobilien und Räumen. In einem Fall (Familienzentrum) besteht die Zufriedenheit bezogen auf Grösse und Lage, bemängelt wird jedoch der sanierungsbedürftige Zustand der gemieteten Liegenschaft.	Es besteht teilweise ausdrücklich kein Bedarf an neuer Infrastruktur.
Auf absehbare Zeit von 5 bis 10 Jahren besteht vereinzelt Bedarf nach zusätzlichen Räumen aufgrund einer angenommenen Zunahme von Nutzern der jeweiligen Institution.	Zusätzlicher Raumbedarf kann teilweise über die bestehenden Mietverhältnisse realisiert werden, zuständig sind die jeweiligen Institutionsorgane, wie Vereinsvorstände.
Über den Zeitraum von 10 Jahren und mehr sind keine zuverlässigen Aussagen bezüglich Infrastruktur möglich, hingegen erwarten einige Institutionen wie bspw. KITA eine deutliche Zunahme der Kunden.	Zusätzliche Raumbedürfnisse können nur entsprechend dem «politischen Willen» der Stadt sowie den dafür zur Verfügung stehenden oder gestellten finanziellen Mitteln realisiert werden.
Im Sinne einer Vision wird ein «Haus der Vielfalt» gewünscht. Wobei ein Standort Bankstrasse in jeder Hinsicht als ungeeignet bewertet wird.	Es liegt in der Verantwortung der Institutionen, sich zur Realisierung der Vision zusammen zu finden und die entsprechende Unterstützung in der Bevölkerung und der Politik zu erreichen.

## c Gesamtfazit

### Stadtverwaltung

#### Quantitative Einschätzung 5 bis 10 Jahre

Alle Bereiche gehen in ihren Schätzungen der Aufgabenmengen und des Personalbedarfs – mit Ausblick auf die kommenden 5 bis 10 Jahren – von keinem bedeutenden Wachstum aus. Infolgedessen besteht für den vorgenannten Zeitraum kein Raumbedarf, der sich nicht mit den aktuell vorhandenen Arbeitsplatzreserven, durch Verdichtung von Arbeitsplätzen in bestehenden Räumen oder durch die Gewinnung von zusätzlichen Räumen im Bestand, lösen lässt.

Die Verifikation des Stellenwachstums der Verwaltungsabteilungen seit 1999 zeigt eine geringfügige Abnahme der Gesamtstellenprozente bis 2020, obwohl in dieser Zeit ein bedeutendes Bevölkerungswachstum stattfand. Die quantitativen Einschätzungen aus den Verwaltungsbereichen können somit grundsätzlich bestätigt werden.

Das Bevölkerungswachstum initiiert innerhalb des Betrachtungszeitraumes von 20 Jahren nicht zwingend ein Wachstum der Verwaltung und deren Raumbedürfnisse. Das Personalwachstum entsteht aus den mit der Bevölkerungszahl steigenden Bedürfnissen nach Sport- und Grünanlagen sowie nach Dienstleistungen im öffentlichen Raum, namentlich Abfallbeseitigung und Schneeräumung.

#### Quantitative Einschätzung über 10 Jahre

Über den Zeithorizont von 10 Jahren und weit darüber hinaus, sind Zentralsierungen von geeigneten Bereichen der Verwaltung zu regionalen Fachkompetenzzentren denkbar. Als Zentrumsgemeinde wäre Weinfelden bezüglich Infrastruktur und Erreichbarkeit in der Region geeignet, solche

Fachzentren zugunsten der Regionsgemeinden zu betreiben. Die daraus entstehenden zusätzlichen Raumbedürfnisse können aus heutiger Sicht nicht festgelegt werden. Die Stadt verfügt im eigenen Bestand über grosse, zurzeit nicht genutzte Ausbaureserven für unterschiedliche Raumbedürfnisse.

### **Qualitative Einschätzung**

In der qualitativen Betrachtung bezeichnen sich alle Befragten der Stadtverwaltung als sehr zufrieden mit der gegenwärtigen Arbeitsplatzsituation. Die Begehungen aller Arbeitsräume lässt keine Zweifel an dieser allgemein hohen Zufriedenheit aller Mitarbeitenden mit ihren Arbeitsplätzen aufkommen.

Als gut bis sehr gut wird die Zusammenarbeit unter den einzelnen Verwaltungsbereichen bezeichnet. Die Unterbringung in verschiedenen Gebäuden wird nicht als Hindernis für eine optimale Zusammenarbeit gesehen. Es wird in Abrede gestellt, dass die Zusammenarbeit durch eine Zusammenführung aller Verwaltungsbereiche in einem einzigen Verwaltungsgebäude eine optimalere Zusammenarbeit als gegenwärtig bringen könnte.

Ohne die Verwaltungsprozesse bereichsübergreifend genauer untersucht zu haben, kann behauptet werden, dass die (geringen) Distanzen zwischen den heute durch die Verwaltung belegten Gebäuden grundsätzlich kein Hindernis darstellen, um unter den Bereichen optimal zusammen zu arbeiten.

### **Digitalisierung der Verwaltung**

Von der Digitalisierung der Ablaufprozesse in der Verwaltung wird keine Personalreduktion oder ein Personalwachstum erwartet, eher eine Personalverlagerung in neue Aufgabenbereiche der Informations- und Kommunikations Technologie (ICT).

### **Gebäude Energieeffizienz**

Der derzeit belegte Bestand sind durchwegs Altbauten mit bislang wenig bis keine realisierten, energetischen Massnahmen. Selbst wenn die Stadtverwaltung in einen energetisch optimalen Neubau umziehen würde, bleibt der Bestand bestehen und die Pflicht der öffentlichen Hand für energetische Sanierungen und damit die Werterhaltung des Verwaltungs- bzw. Finanzvermögens zu sorgen, bleibt bestehen. Dies auch, wenn die Absicht bestehen würde, den Bestand an Private zu vermieten oder zu veräussern. Zudem stellen sich bei einer Vermietung oder Veräusserung Fragen bezüglich Nutzungsänderung und Zonenkonformität.

## **Stadtnahe Institutionen**

### **Allgemeine Anmerkung**

Die regionalen und lokalen stadtnahen Institutionen, welche seitens der Stadt mit bedeutender finanzieller Unterstützung bedacht werden, wurden befragt und deren Infrastruktur in Augenschein genommen.

Die Ansprüche an Infrastruktur und Räume sind unter den stadtnahen Institutionen völlig unterschiedlich ausgeprägt, je nach Aufgaben, die sie erfüllen oder Angeboten, die sie bieten. Partiiell bestehen Gemeinsamkeiten und potenzielle Synergien, die mit einer gemeinsamen Raumnutzung realisiert werden könnten. Da die stadtnahen Institutionen jedoch bezüglich Führung, Planung und operative Tätigkeiten in weitgehend von der Stadt unabhängigen Gremien, meist als Vereine nach Art. 60 ZGB oder im Sinne von kommunalen Zweckverbänden, organisiert sind, stehen deren Organe selbst in der Verantwortung, allfällige Gemeinsamkeiten und Synergien zu nutzen.

### **Quantitative Einschätzung in 5 bis 10 Jahren**

Es besteht vereinzelt Bedarf nach zusätzlichen Räumen aufgrund der Annahme, dass die Angebote zunehmend mehr genutzt werden. Das Wachstum im Rahmen der bestehenden Angebote wird jedoch durch die finanziellen Möglichkeiten sehr eng begrenzt.

### **Quantitative Einschätzung über 10 Jahre**

Über den Zeithorizont von 10 Jahren und darüber hinaus sind kaum Prognosen möglich. Allen Institutionen gemeinsam ist, dass sie von einem weiteren Wachstum der Angebotsnutzung ausgehen und damit der Raumbedarf angepasst werden muss. Wobei auch hier klar dargelegt wurde, dass die Anforderungen an Infrastruktur und Räume sehr unterschiedlich bleiben werden. Teilweise ist die Verfügbarkeit von Aussenflächen genauso wichtig, wie Räume im Inneren von Gebäuden zu nutzen.

Mehrfach genannt wurde der Wunsch bzw. die Vision eines «Haus der Vielfalt», in welchem mehrere stadtnahe Institutionen die Räume gemeinsam nutzen und gemeinsame, integrale Angebote entwickeln und anbieten.

Als potenzieller Standort für ein «Haus der Vielfalt» wird das städtische Areal an der Bankstrasse mehrheitlich abgelehnt. Dies, weil dort geeignete und genügend grosse Aussenräume nicht realisierbar wären.

### **Qualitative Einschätzung**

Alle Verantwortlichen der stadtnahen Institutionen äussern sich zufrieden bis sehr zufrieden mit der aktuellen Infrastruktur, den Räumen und ihrer jeweiligen Arbeitsplatzsituation. Man ist sich gewohnt, aus wenig viel zu machen, um gute Angebote bieten zu können.

### **Gebäude Energieeffizienz**

Mehrheitlich sind die genutzten Gebäude ältere Mietobjekte und baulich bzw. energetisch nicht in einem idealen Zustand, dafür aber sehr kostengünstig, was die Mieten anbelangt. Die Organe der stadtnahen Institutionen haben nur beschränkt Einfluss darauf und werten die günstigen Mietkosten deutlich höher als die Energieeffizienz.

## 9 BEILAGEN

### a Übersicht Interviews

Tabelle Stadtverwaltung

Tabelle stadtnahe Institutionen

### b Gebäudeanalysen Immobilien Stadtverwaltung

Rathaus

Haffterhaus

Debrunner- / Kutscherhaus

Federas Beratung AG



Guido Grütter  
Berater Standort Ostschweiz

a3s GmbH projektmanagement



Stefan Schwörer  
MENG, Dipl. Bauing. (FH), SIA