



## Botschaft

Freiestrasse 18, Gesamtanierung, Kredit in der Höhe von 1'900'000 Franken, beziehungsweise 1'350'000 Franken als Nettokredit und 550'000 Franken als gebundene Ausgabe

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wohnhaus Freiestrasse 18 mit drei 4.5-Zimmer-Wohnungen und zwei 1-Zimmer-Studios wird seit geraumer Zeit als Sozial- und Notunterkunft genutzt. Die Studios werden kurzfristig und zeitlich begrenzt bewohnt. Eine letzte Teilsanierung der Liegenschaft mit Baujahr vor 1899 erfolgte 1990. Seither wurden lediglich kleinere Unterhalts- und Reparaturarbeiten vorgenommen. Anfang 2021 wurde ein GEAK (Gebäude-Energie-Ausweis-der Kantone) erstellt. Es zeigte sich, dass die Gebäudehülle sanierungsbedürftig ist.

Parallel dazu analysierten die Ressorts Hochbau und Soziales gemeinsam die zukünftigen Bedürfnisse im Bereich der Sozialwohnungen und Notunterkünfte. Weitere Liegenschaften im Eigentum der Stadt mit ähnlicher Nutzung wurden in diese Betrachtung einbezogen. Der bauliche Zustand dieser Gebäude, der absehbare Sanierungsbedarf und die Bedürfnisse der Sozialen Dienste wurden gewürdigt. Auch die Immobilienstrategie des Stadtrates bildete Teil der Beurteilung.

Aus dieser Analyse resultierte, dass die Liegenschaft Freiestrasse 18 komplett saniert werden soll. Dieses Wohnhaus soll anschliessend wieder den Bedürfnissen der Sozialen Dienste dienen – sei dies als Notwohnung, als Ort für kurzfristige Unterbringung bei dringendem Handlungsbedarf, als Übergangslösung oder als temporäre Unterkunft für Flüchtlinge. Hingegen sollen die beiden Häuser Freiestrasse 24 und Freudigerweg 11 mittelfristig rückgebaut werden. Andernfalls würden äusserst kostspielige Gesamtanierungen nötig, da bei diesen Gebäuden der Unterhalt in den letzten gut 20 Jahren auf ein Minimum beschränkt blieb.

Ebenfalls bereits in dieser Phase geprüft wurde, ob ein Abbruch und ein Ersatzneubau des Gebäudes Freiestrasse 18 eine denkbare Option bildet. Dies ist aus ortsbaulichen Gründen als heikel beurteilt worden: Eingestufte Gebäude in der Nachbarschaft, Hinweise im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) sowie der Bestand des Ensembles von Bauten südlich der Freiestrasse (Häuser Nrn. 8 bis 22) führten dazu, dass die Option Abbruch verworfen wurde.

Aus diesen Überlegungen resultiert folgendes Fazit:

Im Gebäudebestand der Stadt sollen auch langfristig Wohnflächen für die Bedürfnisse des Ressorts Soziales vorhanden sein. Geeignet dafür ist primär das Wohnhaus Freiestrasse 18. Andere, vergleichbar genutzte Gebäude sollen mittel- bis langfristig rückgebaut werden.

Aufgrund dieser Erkenntnisse setzte der Stadtrat am 22. Februar 2022 eine Baukommission unter dem Vorsitz des damaligen Stadtrats und Ressortchefs Hochbau, Stadtrat Thomas Bornhauser, ein. Seit seinem Amtsantritt ist auch Stadtrat Martin Brenner Mitglied dieser Baukommission. Weiter wurde aufgrund einer Ausschreibung im Einladungsverfahren die Altwegg Oberhänsli AG mit der Ausarbeitung eines Bauprojektes (Architekturleistungen) beauftragt.

## Handlungsbedarf

Der sanierungsbedürftige Zustand der Gebäudehülle, der Haustechnik, diverse Mängel bezüglich Brandschutz, die fehlende Erdbenenertüchtigung und die definierten Anforderungen der Sozialen Dienste führen dazu, dass eine Gesamtanierung des Gebäudes erforderlich wird. Dabei soll der Grundriss grundsätzlich beibehalten werden. Das Objekt muss aber aus technischen Gründen vollständig entkernt

werden. Die Fassaden bleiben teilweise erhalten. Mindestens die Südfassade muss neu aufgebaut werden. Ebenso wird der Dachstuhl ersetzt. Damit kann eine den heutigen Anforderungen entsprechende Dämmung der Gebäudehülle erreicht werden. Auf Teilen der südlichen Dachfläche wird eine PV-Anlage realisiert.

Aufgrund der knappen Raumhöhen wird auf den Einbau einer Komfortlüftung verzichtet. Die Studios sowie gefangene Räume werden mit Einzellüftungen ausgestattet. Der Minergie-Standard wird zwar nicht erreicht, die gesetzlichen Dämmwerte hingegen werden eingehalten. Die Beheizung soll mittels einer Gasheizung mit 30 % Biogas-Anteil erfolgen. Ein Fernwärme-Anschluss wurde geprüft. Er lässt sich aktuell an das Netz der Schule nicht realisieren (keine verfügbare Leistung). Hingegen soll dann ein Anschluss an das TBW-Fernwärmenetz erfolgen, wenn der Ausbau erfolgt ist. Hier steht allerdings noch nicht fest, ob das Netz tatsächlich bis zum Gebäude Freistrasse 18 reichen wird. Die Stadt jedenfalls meldete ihr Interesse an, da die benachbarte Stadtgärtnerei einen grösseren Energiebedarf aufweist. Angedacht ist, den Abstellraum im UG dereinst als Unterverteilung für Fernwärme für die Gärtnerei und allenfalls auch die Friedhofkapelle zu nutzen.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die Anforderung von § 26 Abs. 4 PBV nicht erfüllt werden kann: Die lichte Raumhöhe von 2.40 m lässt sich nicht erreichen, weil andernfalls noch weitergehende Eingriffe nötig würden (z.B. Fenster im Obergeschoss, weitere Anhebung Dachstuhl etc.). 2.35 m ist hingegen in den Vollgeschossen machbar. Im Kellergeschoss beträgt die lichte Höhe 2.19 m. Gemäss § 94 PBG («Besitzstandsgarantie») kann eine solche Unterschreitung bewilligt werden, «soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.» Dies ist nicht der Fall – im Gegenteil: Die lichte Raumhöhe wird soweit möglich vergrössert und damit der Widerspruch zum geltenden Recht reduziert.

Der neu nordöstlich angeordnete Zugang zum Haus erfolgt bis ins Treppenhaus niveaugleich. Das Treppenhaus wird baulich so vorbereitet, dass bei Bedarf ein Treppenlift zu einem späteren Zeitpunkt ohne grossen Aufwand eingebaut werden kann.

### **Raumprogramm**

Gemäss aktuellem Projektstand ist folgendes Raumprogramm ausgewiesen:

Untergeschoss:

Sieben Kellerabteile / Technik / zwei Waschräume / Abstellraum

Erdgeschoss (Hochparterre):

Vier Studios, jeweils mit eigener Nasszelle (Dusche/WC) sowie einem Kochbereich

Obergeschoss:

4-Zimmer-Wohnung / Studio (Ausbau wie Erdgeschoss)

Dachgeschoss:

4-Zimmer-Wohnung

Gebäudehülle/Äusseres:

Die Wohneinheiten in den oberen Geschossen sowie zwei der Studios im Erdgeschoss werden mit Balkonen resp. einer Dachterrasse im Dachgeschoss ausgestattet. Insgesamt fünf der sieben Einheiten verfügen damit über einen Balkon/eine Terrasse.

Umgebung:

Im südöstlichen Grundstücksbereich werden zwei PW-Abstellplätze erstellt. Zusätzlich wird ein Velounterstand realisiert. Ein Nutzgarten-Bereich, ein Spielbereich, ein Gemeinschaftsbereich sowie ein Wäscheplatz bilden weitere Teile der geplanten Umgebungsgestaltung. Die bestehende Vegetation wird soweit möglich erhalten. Bei der Berechnung des Abstellplatzbedarfs beansprucht die Stadt die Bestimmung von Art. 10 Abs. 2 Parkplatzreglement, wonach bei Spezialfällen im Sinne der Norm von den Richtwerten gemäss Reglement abgewichen werden kann. Die jahrelange Erfahrung bei der Nutzung dieser Liegenschaft zeigt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner nur in absoluten Ausnahmefällen über Autos verfügen. Ein gänzlicher Verzicht ist jedoch nicht angezeigt, da Besucher-Parkplätze ein Bedürfnis sein können.

## Baugesuch

Das nötige Baugesuch für dieses Vorhaben wurde im April eingereicht. Aktuell steht noch nicht fest, wann über dieses Baugesuch entschieden wird. Der Baubeginn könnte im Oktober 2023 erfolgen.

## Finanz-/Verwaltungsvermögen

Obwohl das Wohnhaus Freiestrasse 18 auf der gleichen Parzelle liegt wie die Stadtgärtnerei, ist ersteres dem Finanzvermögen, die Gärtnerei hingegen dem Verwaltungsvermögen zugewiesen. Grund dafür dürfte in erster Linie die bisher denkbare Veräusserung der Liegenschaft sein – sie könnte einem anderen Eigentümer im heutigen Zustand als Investition dienen. Untergeordnet mag die unterschiedliche Zonierung gemäss Zonenplan ebenfalls eine Rolle spielen – das Gebäude Freiestrasse 18 liegt auf einer Teilfläche, welche der Wohn- und Arbeitszone WA3 zugewiesen ist. Die Stadtgärtnerei gehört der öffentlichen Zone an.

Mit dem nun vorliegenden Projekt wird das Gebäude Freiestrasse 18 explizit auf die Bedürfnisse der Sozialen Dienste der Stadt Weinfelden ausgerichtet. Diese Investition soll es kurz- bis mittelfristig ermöglichen, dass die heute ebenfalls von den Sozialen Diensten genutzten Liegenschaften Freiestrasse 24 und Freudigerweg 11 aufgegeben werden können. Auch langfristig ist damit eine Veräusserung des Wohnhauses Freiestrasse 18 kein Thema mehr, denn andernfalls könnten die Bedürfnisse der Sozialen Dienste nicht (respektive zumindest nicht mit eigenen Liegenschaften) abgedeckt werden.

Aus diesen Gründen ist geplant, das Wohnhaus Freiestrasse 18 ins Verwaltungsvermögen zu überführen. Dieser in der Kompetenz des Stadtrates liegende Entscheid soll indes erst vollzogen werden, wenn das Stadtparlament dem vorliegenden Kredit zustimmt und die Baubewilligung vorliegt. Dies vorausgesetzt, wird der Kredit der Investitionsrechnung belastet und damit ordentlich abgeschrieben.

## Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag vom 22. März 2023 wird mit folgenden Kosten gerechnet:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	2'000.00
BKP 21 Rohbau 1	Fr.	643'000.00
BKP 22 Rohbau 2	Fr.	189'000.00
BKP 23 Elektro - Anlagen	Fr.	97'000.00
BKP 24 HLK - Anlagen	Fr.	68'000.00
BKP 25 Sanitär - Anlagen	Fr.	218'000.00
BKP 27 Ausbau 1	Fr.	142'000.00
BKP 28 Ausbau 2	Fr.	133'000.00
BKP 29 Honorare	Fr.	217'000.00
BKP 40 Umgebung	Fr.	55'000.00
BKP 50 Baunebenkosten	Fr.	40'000.00
Unvorhergesehenes, Reserve	Fr.	96'000.00
<b>Baukosten inkl. MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'900'000.00</b>

Praxisgemäss wird bei Sanierungen unterschieden zwischen Kosten für den Unterhalt (gebundene Ausgaben) und wertvermehrenden Bestandteilen (Investition). Diese Differenzierung ist vorliegend nicht ohne weiteres möglich. Der Einfachheit halber werden deshalb die Kosten für die Sanierung der Gebäudehülle sowie für die Erdbebenertüchtigung berechnet. Diese Aufwendungen sind ohnehin zu tätigen, um die geltenden gesetzlichen Vorgaben bezüglich Wärmedämmung zu erfüllen (GEAK 2021). Ebenso sind die Baumeisterarbeiten (statische Notwendigkeit) zwingend nötig. Diese Kosten werden als gebunden beurteilt und setzen sich wie folgt zusammen:

– Holzbau (Gebäudehülle)	Fr.	330'000.00
– verputzte Aussendämmung (Gebäudehülle)	Fr.	60'000.00
– Dachdeckerarbeiten (Gebäudehülle)	Fr.	20'000.00
– Fenster	Fr.	60'000.00
– Baumeisterarbeiten (Erdbebenertüchtigung)	Fr.	80'000.00
Total	Fr.	550'000.00

Diese Kosten in der Höhe von Fr. 550'000.00 sind als gebundene Sanierungskosten vom Kredit in Abzug zu bringen. Zu begründen ist diese Unterscheidung damit, dass die Gebäudehülle ohnehin saniert werden muss und die Anforderungen bezüglich Erdbebensicherheit zu erfüllen sind. Sowohl bezüglich Zeitpunkt als auch wegen der gesetzlichen Anforderungen besteht kaum Spielraum. Bei der inneren Nutzung hingegen hat die Stadt deutlich mehr Freiheiten, weshalb jene Kosten als wertvermehrnde Investitionen beurteilt werden.

Das Ressort Hochbau verzichtet darauf, anteilige Kosten für die zwingend notwendigen Sanierungsmassnahmen z.B. nach Zahl der heutigen Wohneinheiten als gebundene Ausgaben auszuweisen. Einerseits müssten hierfür gleichwohl Annahmen und willkürliche Abgrenzungen vorgenommen werden, andererseits wäre dies mit erheblichem Aufwand verbunden. Tatsache ist aber, dass die bestehenden drei Küchen saniert werden müssten, dass die Elektroinstallationen oder die Heizung nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen oder die Fenster ebenfalls sanierungsbedürftig sind.

Somit resultiert folgender Kreditbedarf:

Baukosten	Fr. 1'900'000.00
Abzüglich Sanierungskosten (gebundene Ausgabe)	Fr. 550'000.00
Total Investitionskredit	Fr. 1'350'000.00

Die Kreditsumme basiert auf einem Indexstand von 113.0 % (Schweiz. Baupreisindex, Oktober 2022, Region Ostschweiz, Hochbau, Oktober 2020 = 100 %). Finanzierungskosten sind, wie bei Investitionskrediten üblich, nicht berücksichtigt.

## Antrag des Stadtrats

- Es sei der Gesamtkredit in der Höhe von 1'900'000 Franken, beziehungsweise 1'350'000 Franken als Investitionskredit und 550'000 Franken als gebundene Ausgabe für die Sanierung des Wohnhauses Freiestrasse 18 zu genehmigen.

Weinfelden, 26. April 2023

STADTRAT WEINFELDEN

Der Stadtpräsident: Max Vögeli

Der Stadtschreiber: Reto Marty

Anhang:

- Pläne Situation, Grundrisse, Ansichten



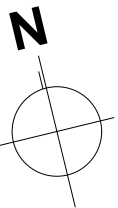


Freiestrasse

4/12.6  
D: 429.36  
E1: 428.29  
A1: 428.28  
S: 426.28

MW K600 NB 1938 47.2.6olo <

Fixpunkt  
49462840 = 429.37 müM



Masstab 1:200  
0 1 2 3 4 5

Anschluss an Kanalisation in Freiestrasse

**KS** Bestehend  
wird nach Rodung  
aufgenommen

**SS**  
D = -1.15 = 429.45 müM  
E = gemäss bestehender Leitung  
A =  
S =



Bestehende SW Leitung

DW

Bestehende DW Leitung

DW

BA S = -1.50 = 429.10 müM

Bestehende DW Leitung

**Waschen**  
BF:14.53 m<sup>2</sup>

Keller 02.01  
BF:5.83 m<sup>2</sup>

Keller 01.02  
BF:6.39 m<sup>2</sup>

Keller 00.03  
BF:1.81 m<sup>2</sup>

Keller 02.01  
BF:2.38 m<sup>2</sup>

Auffüllung  
Geröll + Kies

Keller 00.02  
BF:1.81 m<sup>2</sup>

Keller 00.04  
BF:2.38 m<sup>2</sup>

**Treppenhaus OG**  
BF:14.53 m<sup>2</sup>

Keller 00.01  
BF:1.80 m<sup>2</sup>

**Treppenhaus UG**  
BF:4.31 m<sup>2</sup>

DW

BA S = -1.50 = 429.10 müM

**SS**  
D = -1.05 = 429.55 müM  
E = -2.05 = 428.55 müM  
A = -2.10 = 428.50 müM  
S = -2.55 = 428.05 müM

**Technik**  
BF:9.82 m<sup>2</sup>

**KS** Bestehend  
D = -1.05 = 429.45 müM  
E = -2.15 = 428.45 müM  
A = -2.20 = 428.40 müM  
S = -2.20 = 428.40 müM

nicht unterkellert

Bestehender  
Schacht

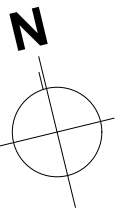
**Abstell**  
BF:8.75 m<sup>2</sup>

Bestehende SW Leitung

**KS** Bestehend  
D = -1.40 = 429.20 müM  
E = -2.85 = 428.75 müM  
A = -3.40 = 427.20 müM  
S = -3.40 = 427.20 müM

Bestehende SW Leitung

**KS** Bestehend  
D = -1.38 = 429.22 müM  
E = -2.35 = 428.25 müM  
A = -2.55 = 428.05 müM  
S = -2.55 = 428.05 müM



Massstab 1:100



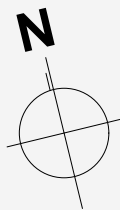
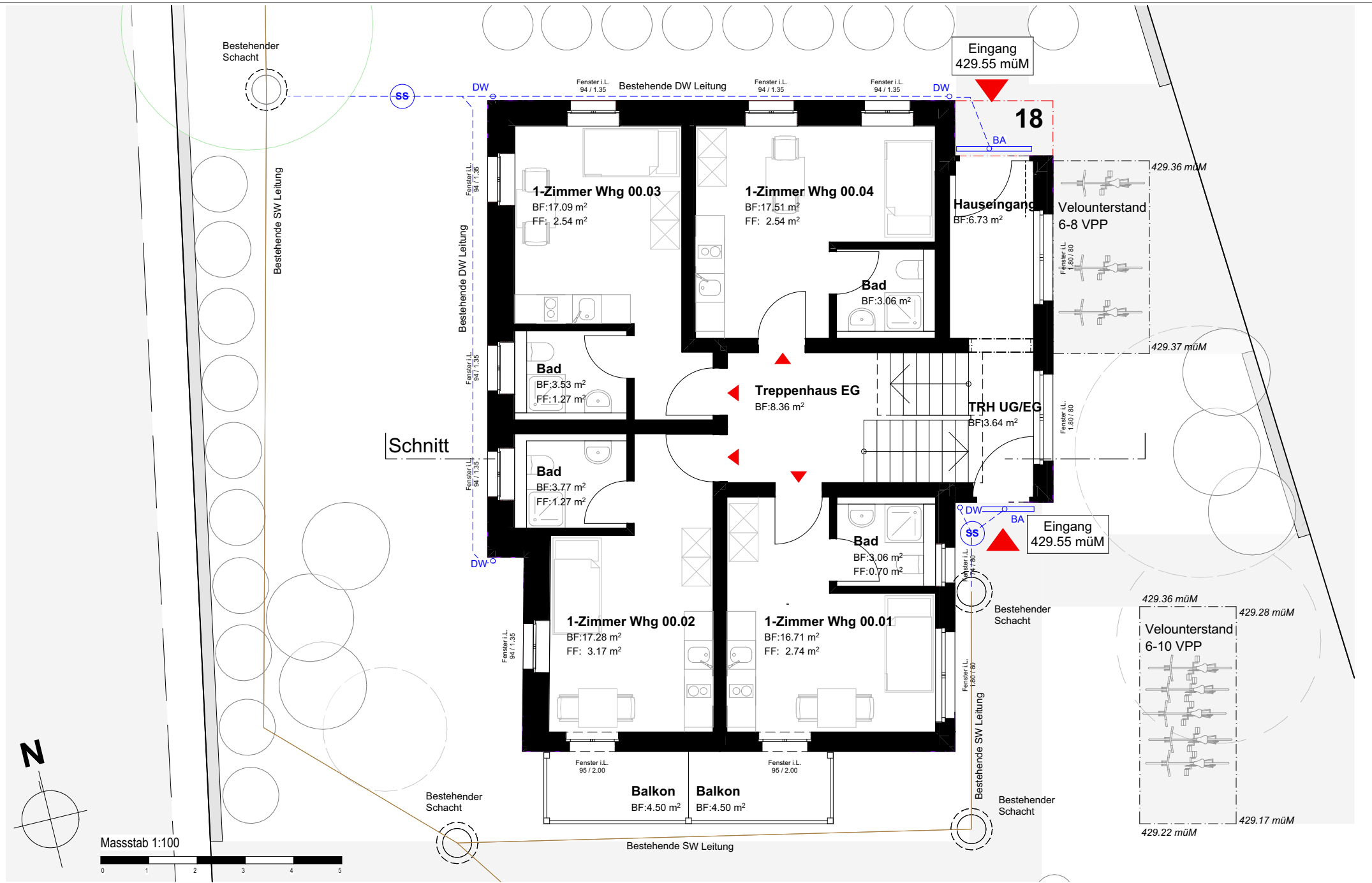
ARCHITEKTURBÜRO  
ALTWEGG OBERHÄNSLI AG

Objekt: Totalsanierung MFH  
Freiestrasse 18  
Weinfelden

Bauherrschaft: Stadt Weinfelden  
Rathausstrasse 2  
8570 Weinfelden

**Untergeschoss- Endzustand 1:100**

Druckdatum: 19.04.2023



Masstab 1:100



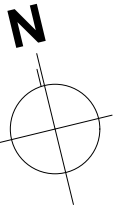
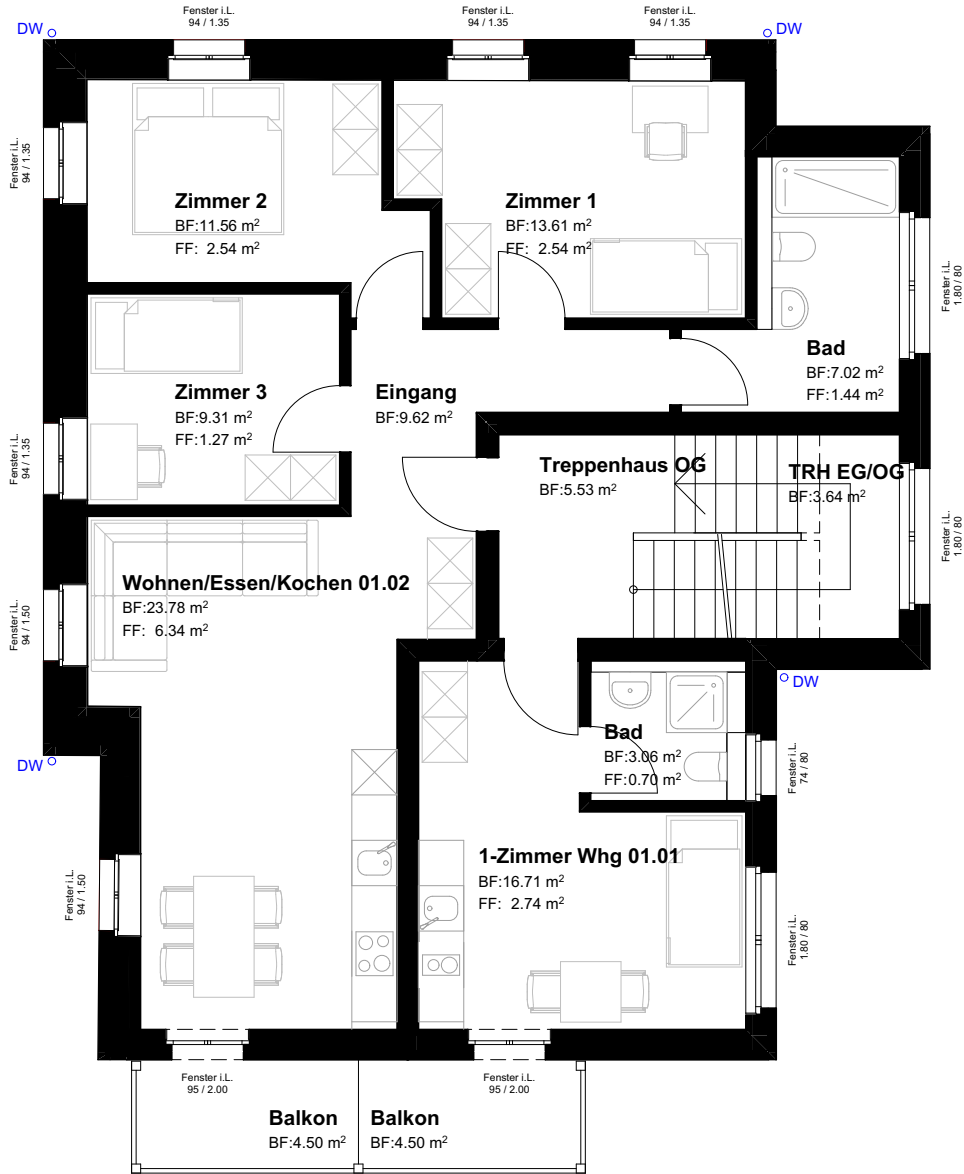
**ARCHITEKTURBÜRO**  
ALTWEGG OBERHÄNSLI AG

Objekt: **Totalsanierung MFH**  
Freiestrasse 18  
Weinfelden

Bauherrschaft: **Stadt Weinfelden**  
Rathausstrasse 2  
8570 Weinfelden

**Erdgeschoss - Endzustand 1:100**

Druckdatum: 19.04.2023



Masstab 1:100



ARCHITEKTURBÜRO  
ALTWEGG OBERHÄNSLI AG

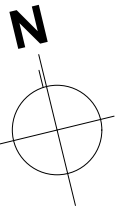
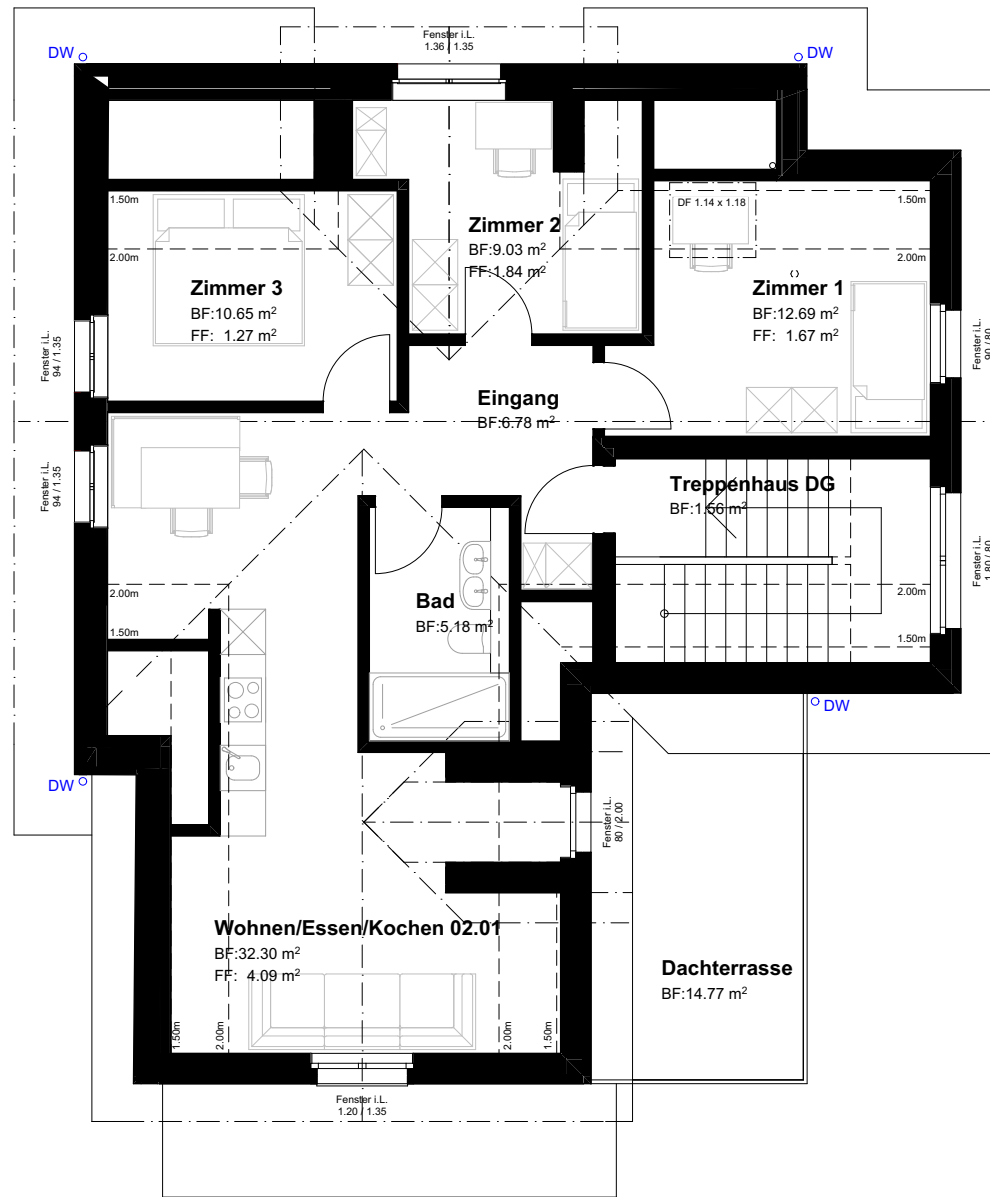
Objekt: Totalsanierung MFH  
Freiestrasse 18  
Weinfelden

Bauherrschaft: Stadt Weinfelden  
Rathausstrasse 2  
8570 Weinfelden

Obergeschoss - Endzustand 1:100

Druckdatum: 19.04.2023





Masstab 1:100



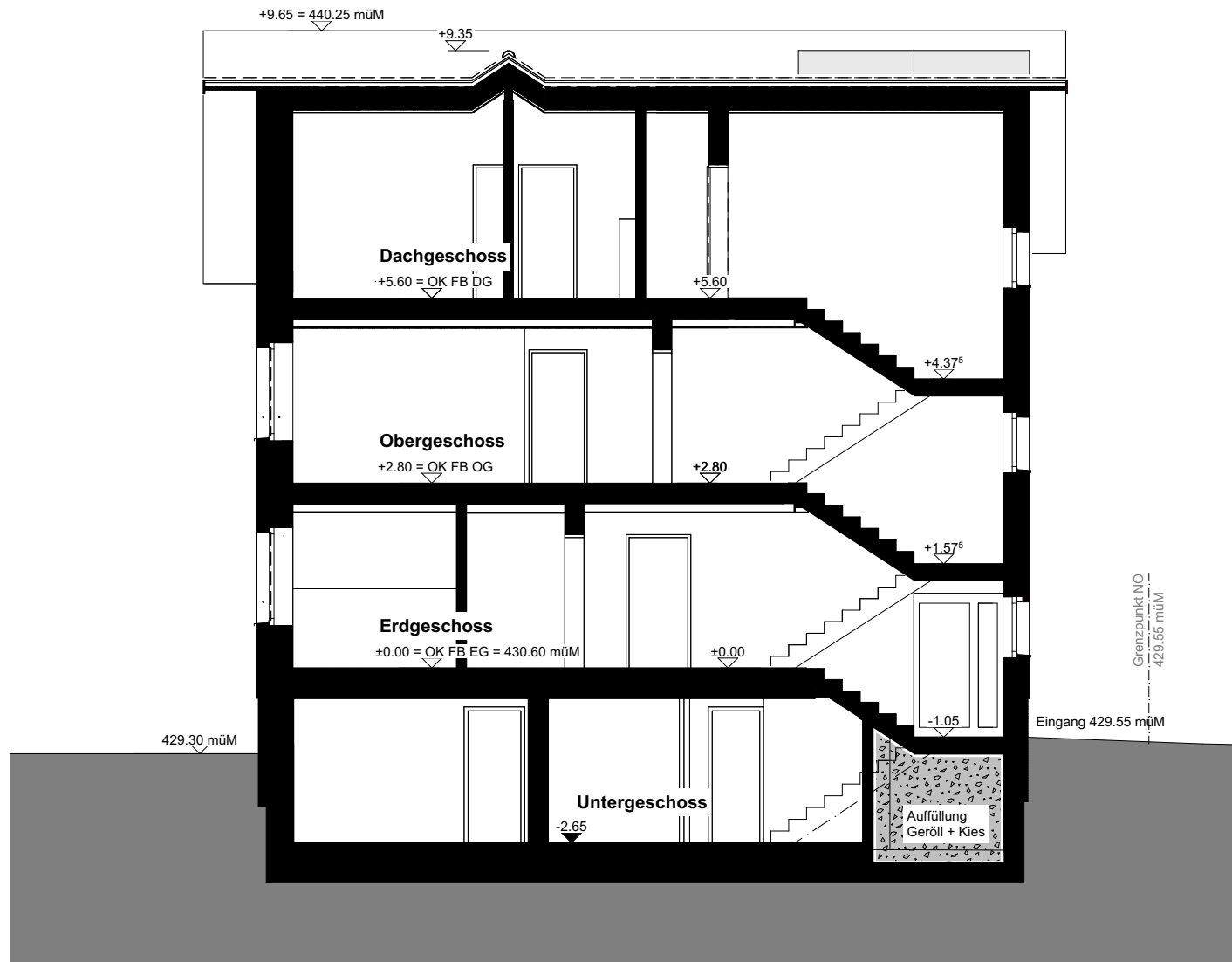
ARCHITEKTURBÜRO  
ALTWEGG OBERHÄNSLI AG

Objekt: Totalsanierung MFH  
Freiestrasse 18  
Weinfelden

Bauherrschaft: Stadt Weinfelden  
Rathausstrasse 2  
8570 Weinfelden

**Dachgeschoss - Endzustand 1:100**

Druckdatum: 19.04.2023



Masstab 1:100



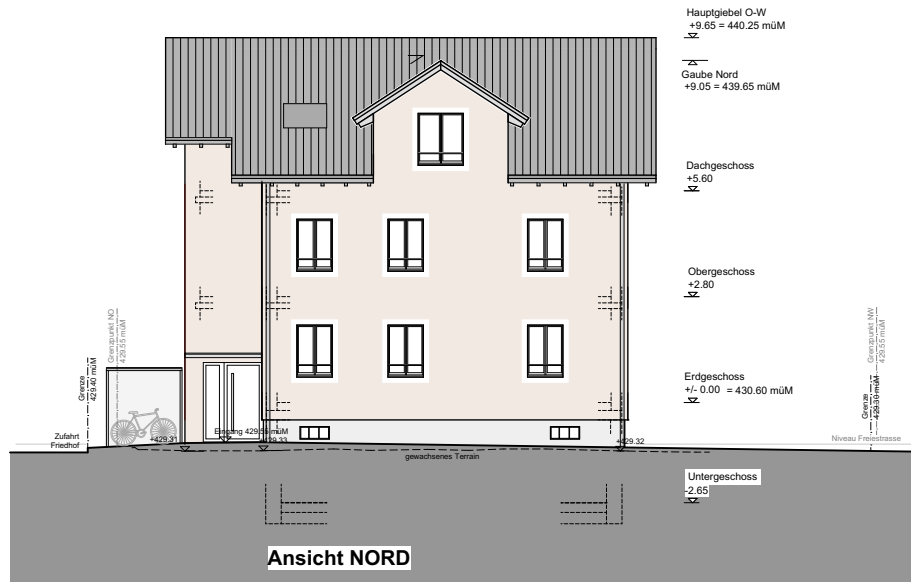
ARCHITEKTURBÜRO  
ALTWEGG OBERHÄNSLI AG

Objekt: Totalsanierung MFH  
Freiestrasse 18  
Weinfelden

Bauherrschaft: Stadt Weinfelden  
Rathausstrasse 2  
8570 Weinfelden

**Schnitt - Endzustand 1:100**

Druckdatum: 19.04.2023



Masstab 1:200



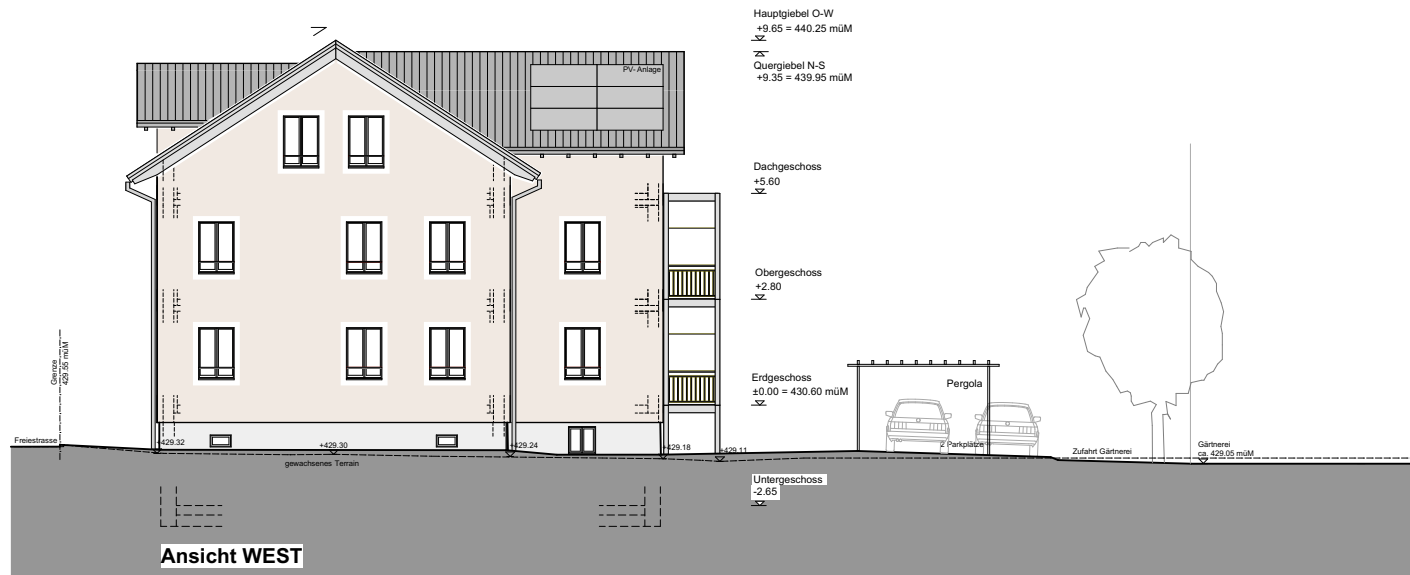
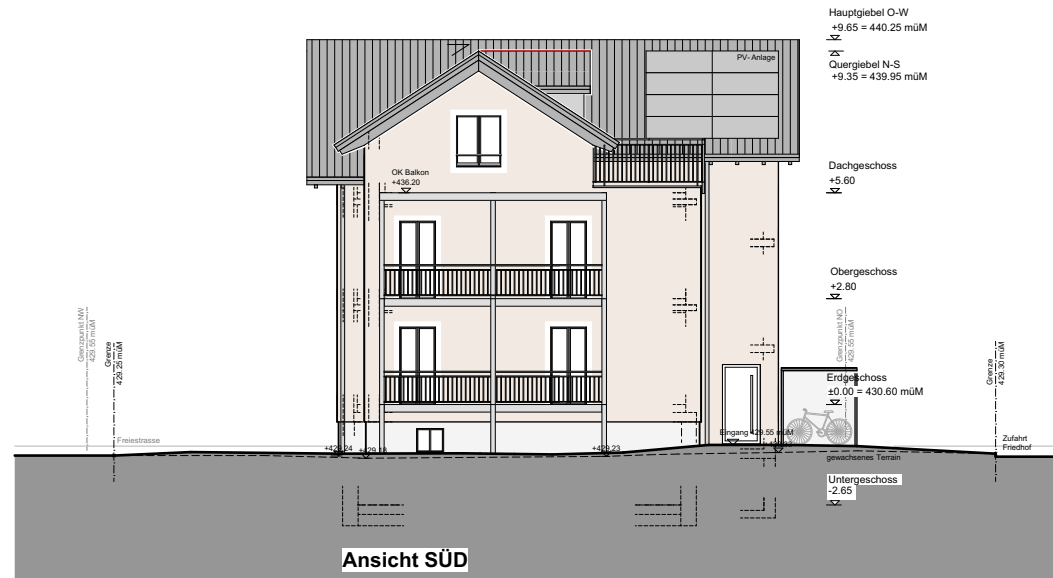
ARCHITEKTURBÜRO  
ALTWEGG OBERHÄNSLI AG

Objekt: Totalsanierung MFH  
Freiestrasse 18  
Weinfelden

Bauherrschaft: Stadt Weinfelden  
Rathausstrasse 2  
8570 Weinfelden

**Ansicht NORD + OST - Endzustand 1:200**

Druckdatum: 19.04.2023



Masstab 1:200



ARCHITEKTURBÜRO  
ALTWEGG OBERHÄNSLI AG

Objekt: Totalsanierung MFH  
Freiessstrasse 18  
Weinfelden

Bauherrschaft: Stadt Weinfelden  
Rathausstrasse 2  
8570 Weinfelden

**Ansicht SÜD + WEST - Endzustand 1:200**

Druckdatum: 19.04.2023