

Willkommen zur Orientierungsveranstaltung

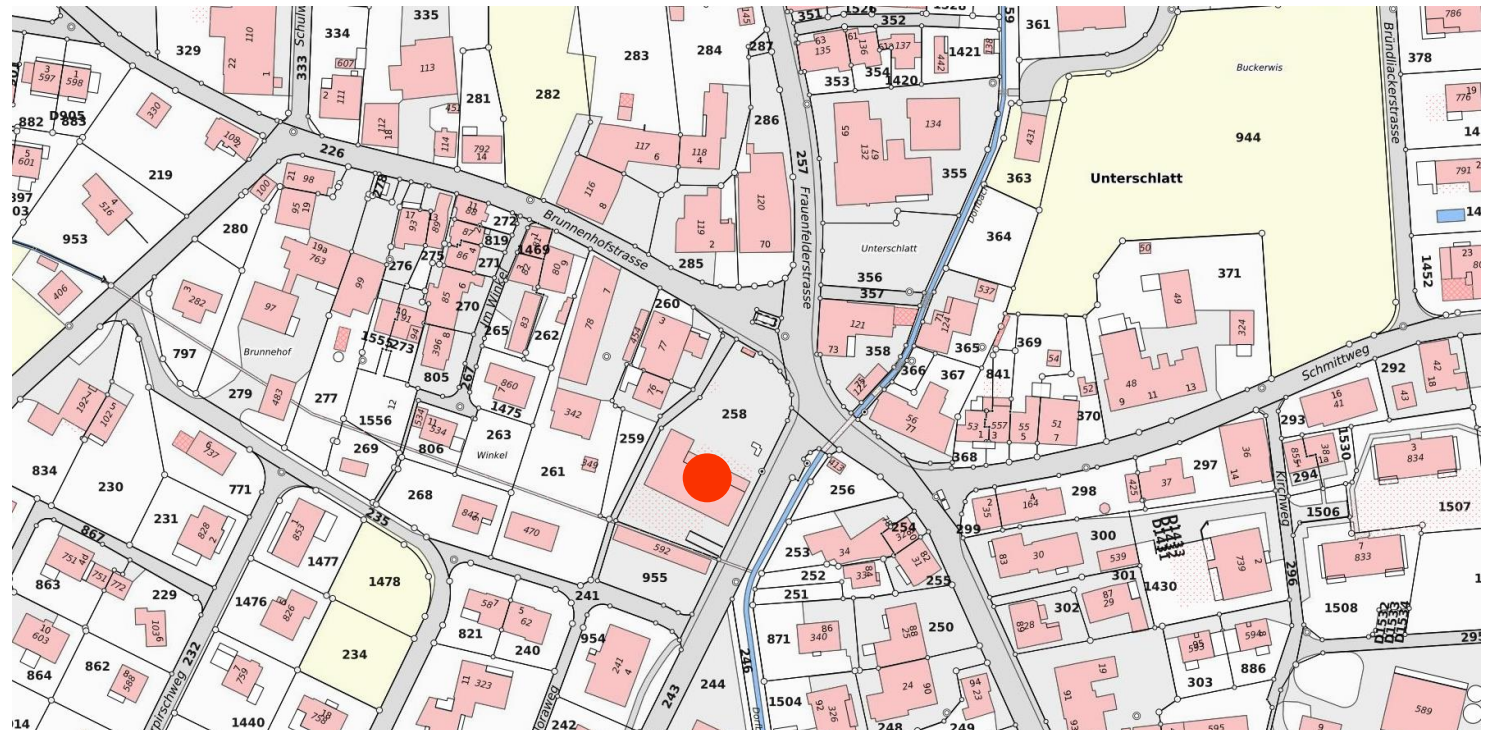
**Sanierung Verwaltungsgebäude
Mettschlatterstr. 2
8252 Schlatt TG**

Sanierung Verwaltungsgebäude

GB. Nr. 258

Mettschlatterstrasse 2

8252 Schlatt



Inhalt & Programm

1. Projekthistorie
2. Die notwendige Bauerneuerung
3. Sanierungsprojekt
4. Energie & Nachhaltigkeit
5. Baukosten
6. Baukredit
7. Vorgehensplan
8. Planungskredit
9. Finanzierung
10. Fragen
11. Umfrage

1. Projekthistorie

Sommer 2021	Machbarkeitsstudie
Frühling 2022	Zustands- und Potenzialanalyse
ab Sommer 2022	Vorbereitung Politischer Prozess
17. April 2023	Genehmigung Planungskredit für Erarbeitung Sanierungsprojekt
ab Sommer 2023 bis Februar 2024	Projektplanung Sanierungsprojekt & Kostenermittlung
22. Mai 2024	Orientierungsveranstaltung

2. Die notwendige Bauerneuerung

Einflüsse auf die geplante Bauerneuerung

Tech. Modernisierung



Vorschriften

Nutzung

Umfeld

Markt

Tech. Alterung

Bauerneuerung

«Pflasterlipolitik» (Wertvernichtend)

> zeigt keine nachhaltige Wirkung



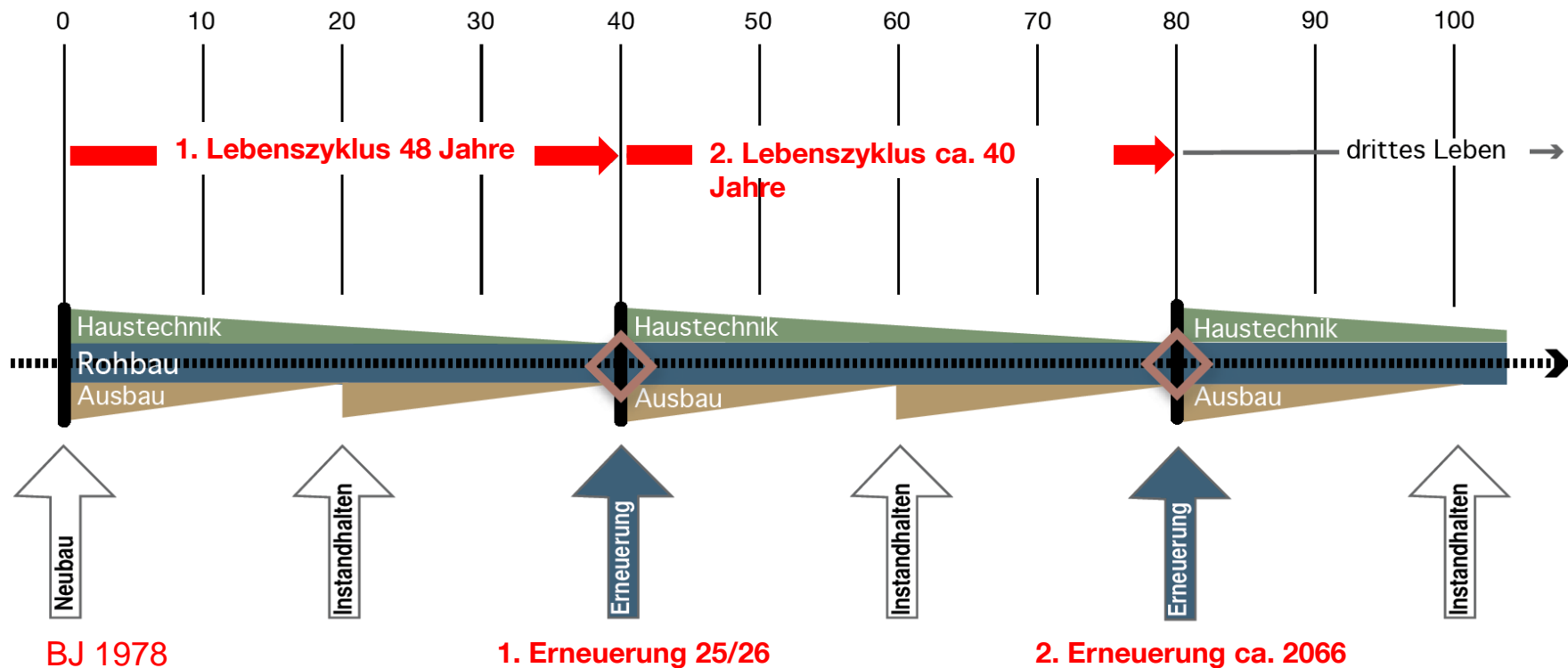
Neubeginn: (Werterhaltend)

- > Alterungsprozess akzeptieren
- > ganzheitlicher Check-Up (Nutzungen, Vorschriften, Tech. Alterung)
- > Planungsprozess
- > Umsetzung einer nachhaltigen Sanierung

Der Zyklus einer Bauerneuerung

Der Erneuerungszyklus ist abhängig von der Nutzung eines Gebäudes:

- Hotelzimmer approx. 7-10 Jahre
- Betriebsliegenschaften approx. 25-35 Jahre
- Wohnbauten approx. 35-40 Jahre (Anlageobjekt und StWE mit Erneuerungsfond)



3. Sanierungsprojekt

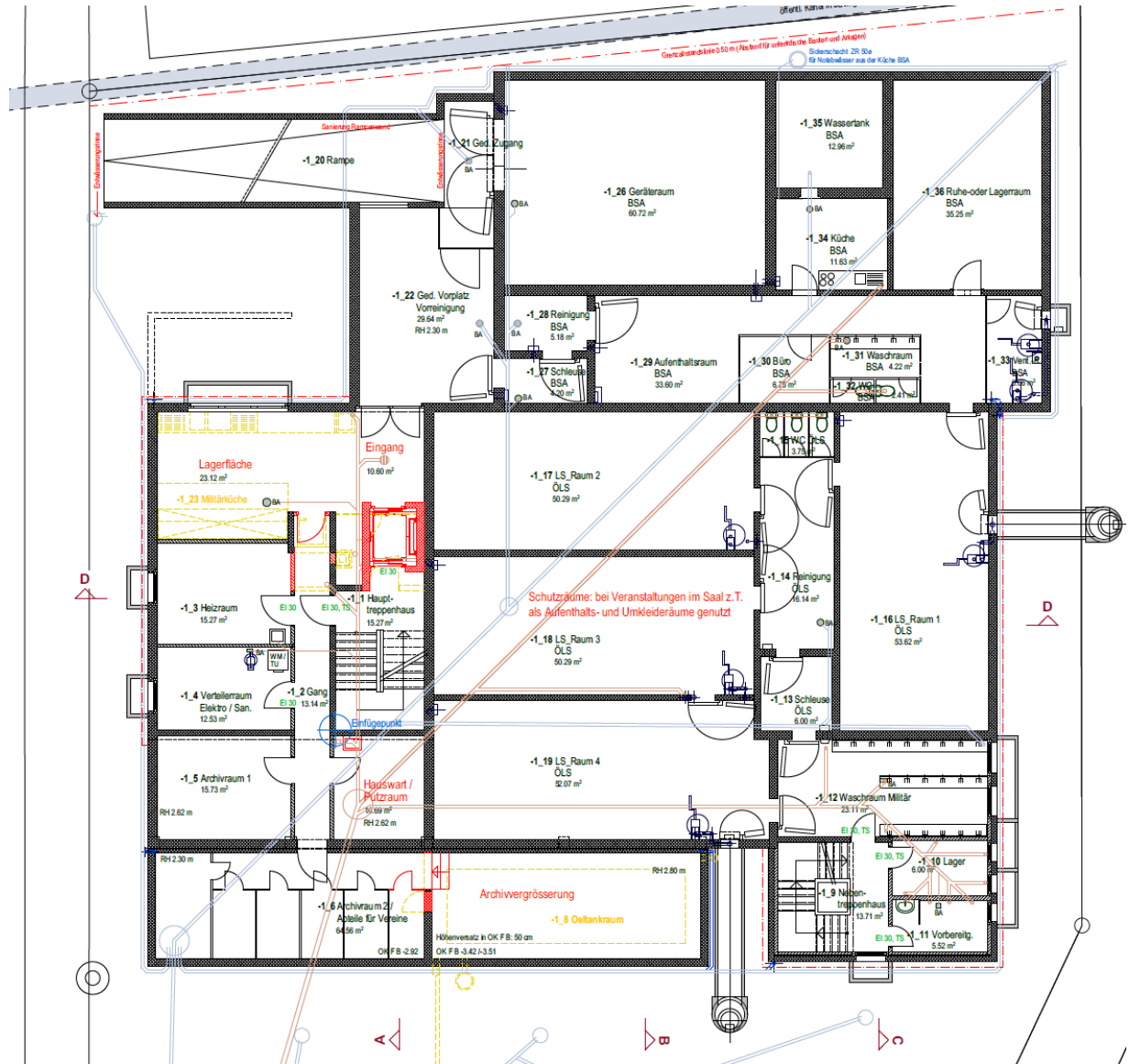
Auftrag:

Ausarbeitung eines nachhaltigen Sanierungsprojektes für das bestehende Verwaltungsgebäude unter den aktuellen baurechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Massnahmen

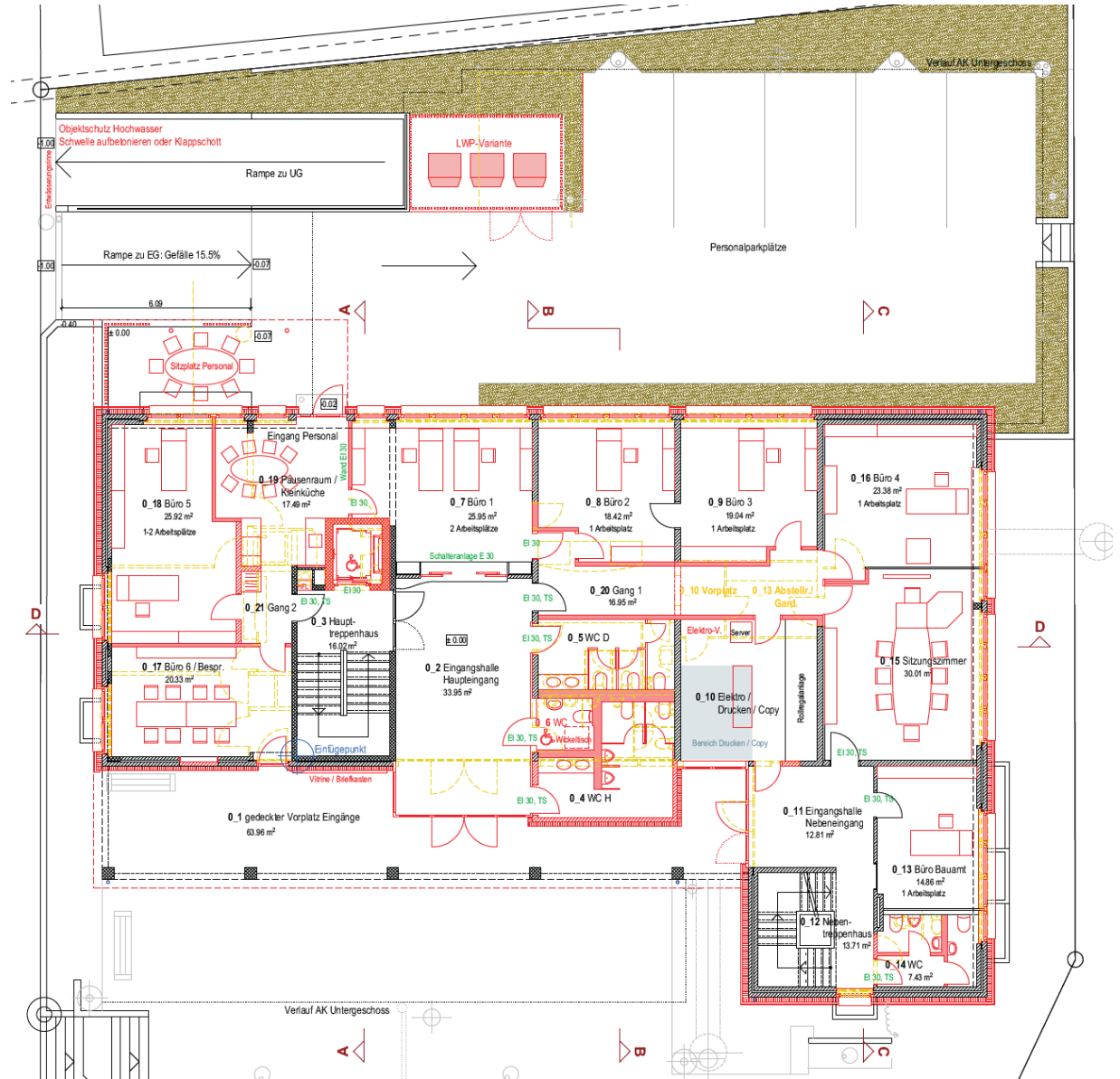
- **Schadstoffsanierung**
- **Energetische Sanierung der Gebäudehülle inkl. Sonnenschutzanlagen**
- **Ergänzung der PV-Anlage**
- **Neue Wärmeerzeugung anstelle der best. Ölheizung (Luft-Wasser-WP)**
- **Lifteinbau anstelle des best. Kleinwarenaufzuges (Behindertengerechtigkeit, für Personen und Waren)**
- **Ertüchtigung Brandschutz und Absturzsicherheit**
- **Sanierung der Haustechnik**
- **Sanierung / Umgestaltung der Sanitärräume**
- **Erneuerung Saal inkl. Bühnentechnik**
- **Umnutzung / Aufhebung der Militärküche im UG**
- **Erneuerung der Küche im 1. OG (für Saalnutzung)**
- **Umnutzung der Wohnung im 2. OG zu Sitzungszimmer**
- **Anpassungsarbeiten/Erneuerung Umgebung inkl. E- Mobility**
- **Umgestaltung des Layouts im Erdgeschoss (Büroräume)**
- **Minergie Zertifizierung vorgesehen**

UG

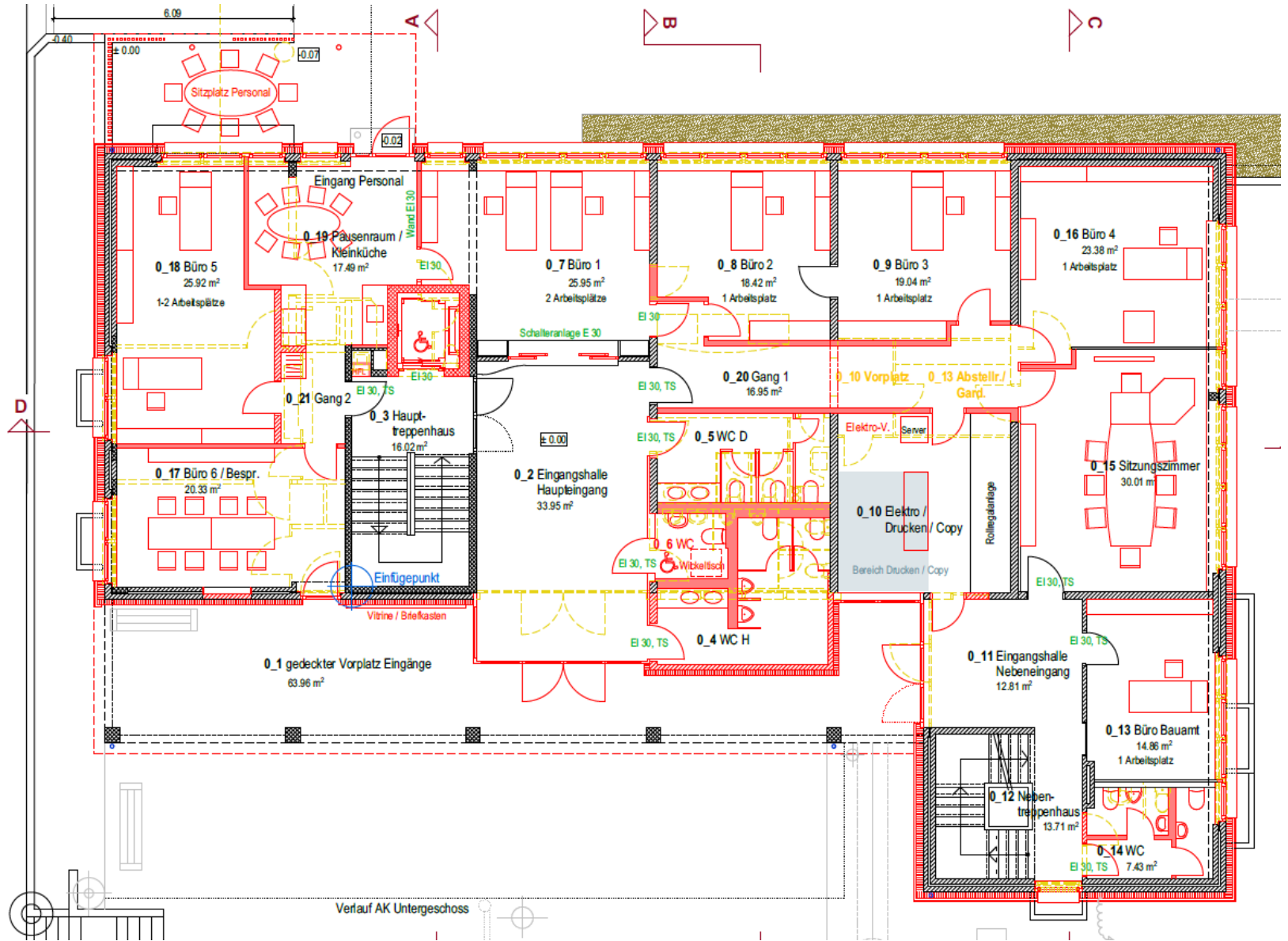




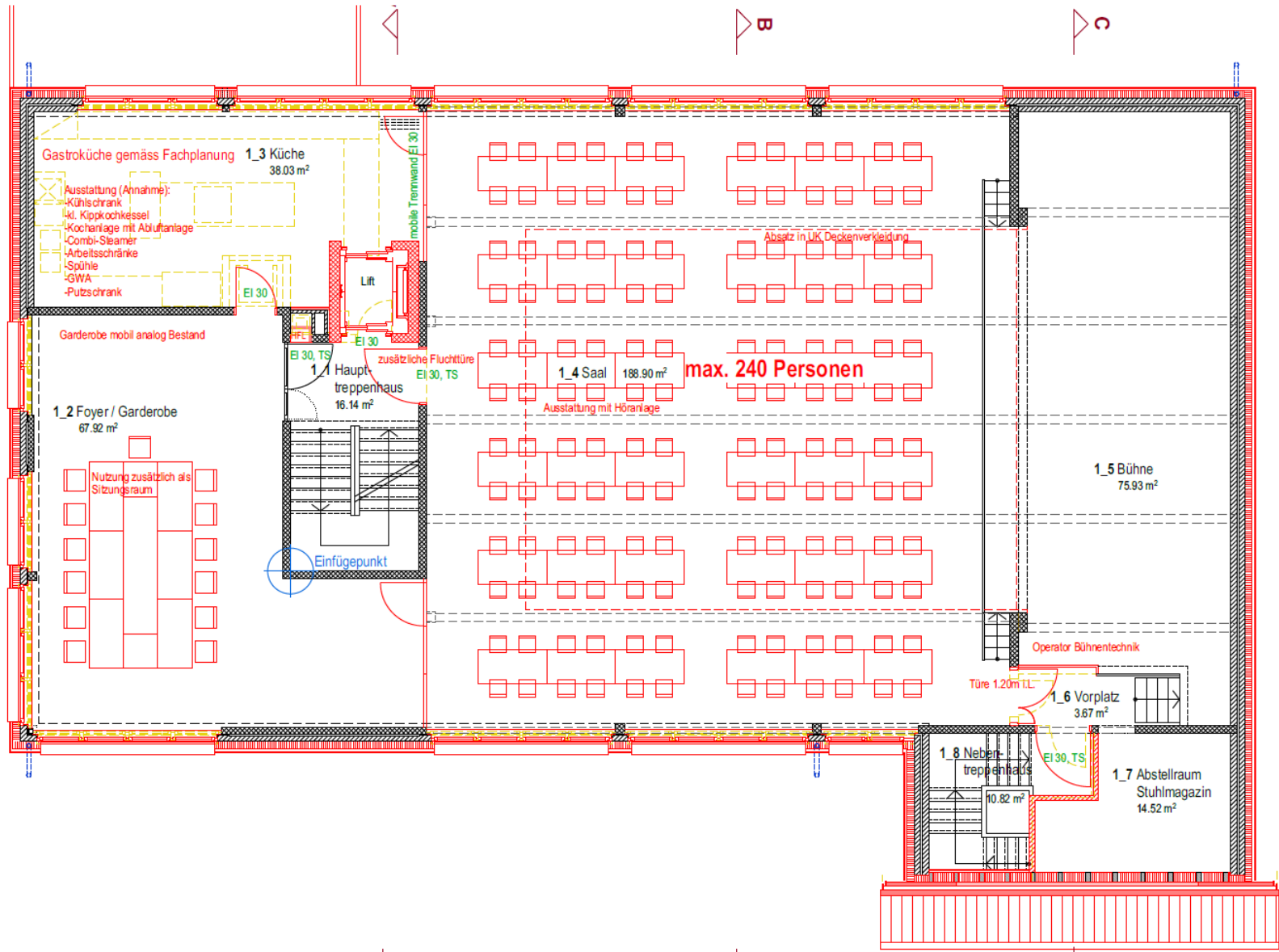
EG



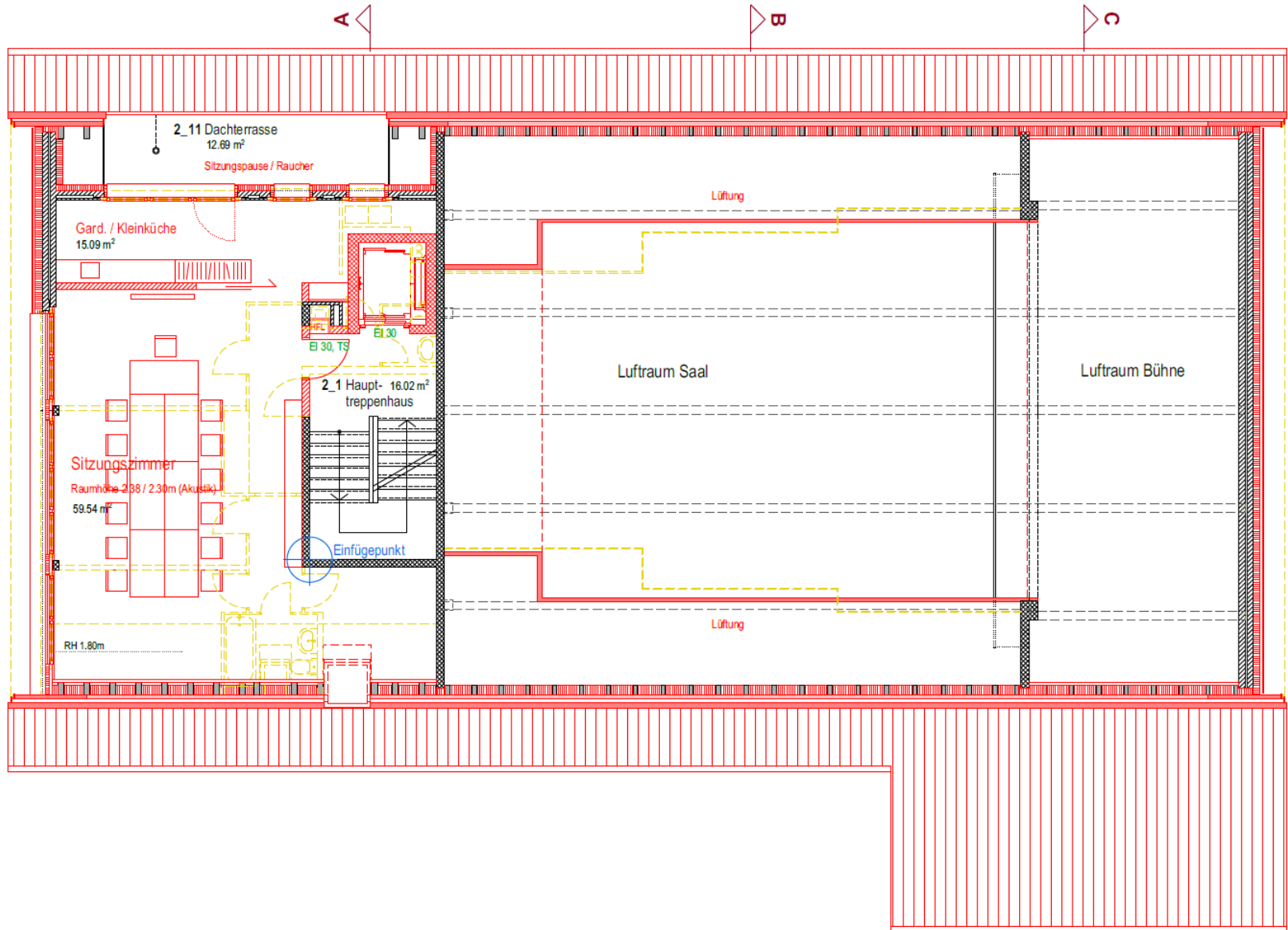
EG



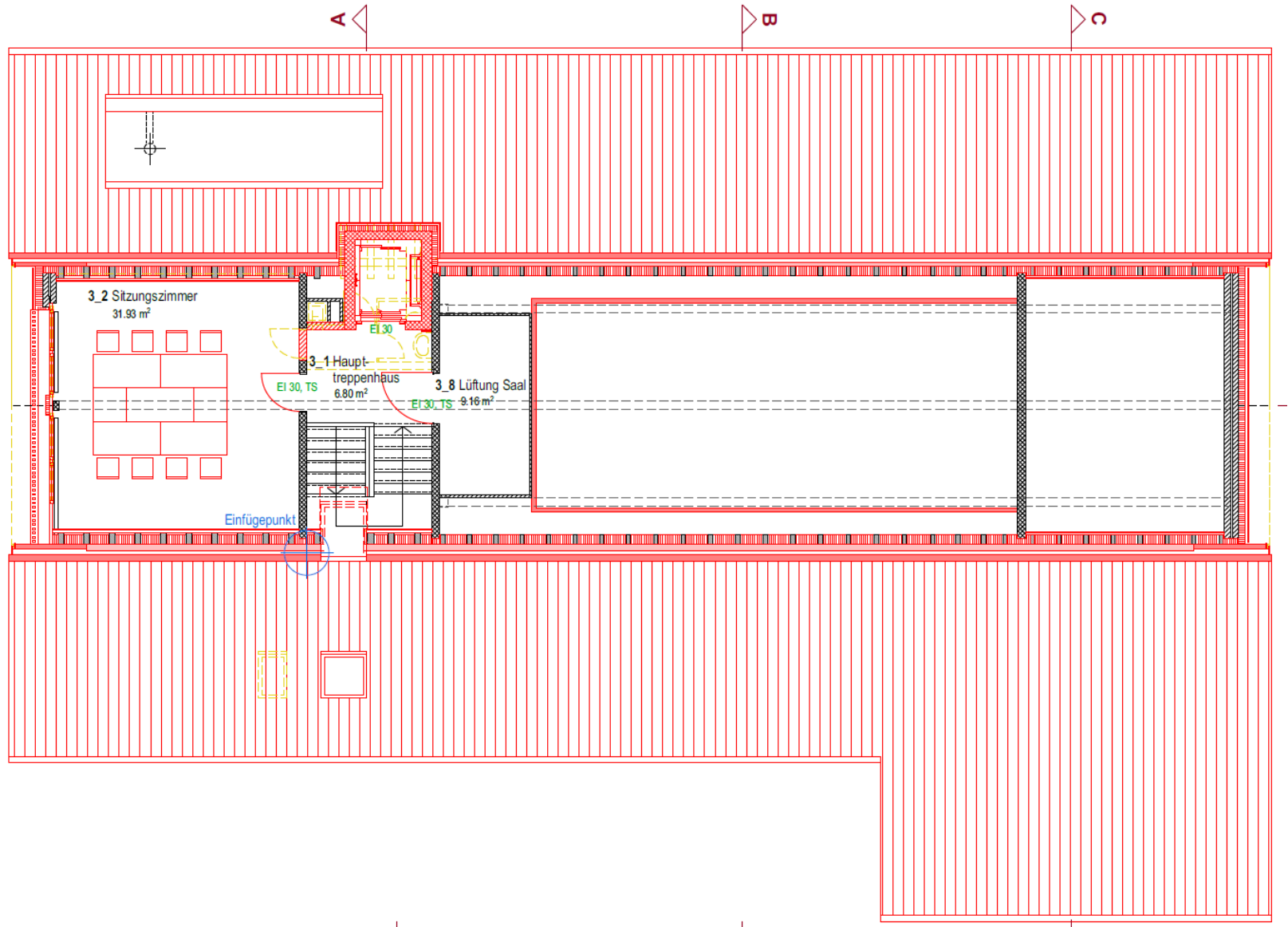
1. OG



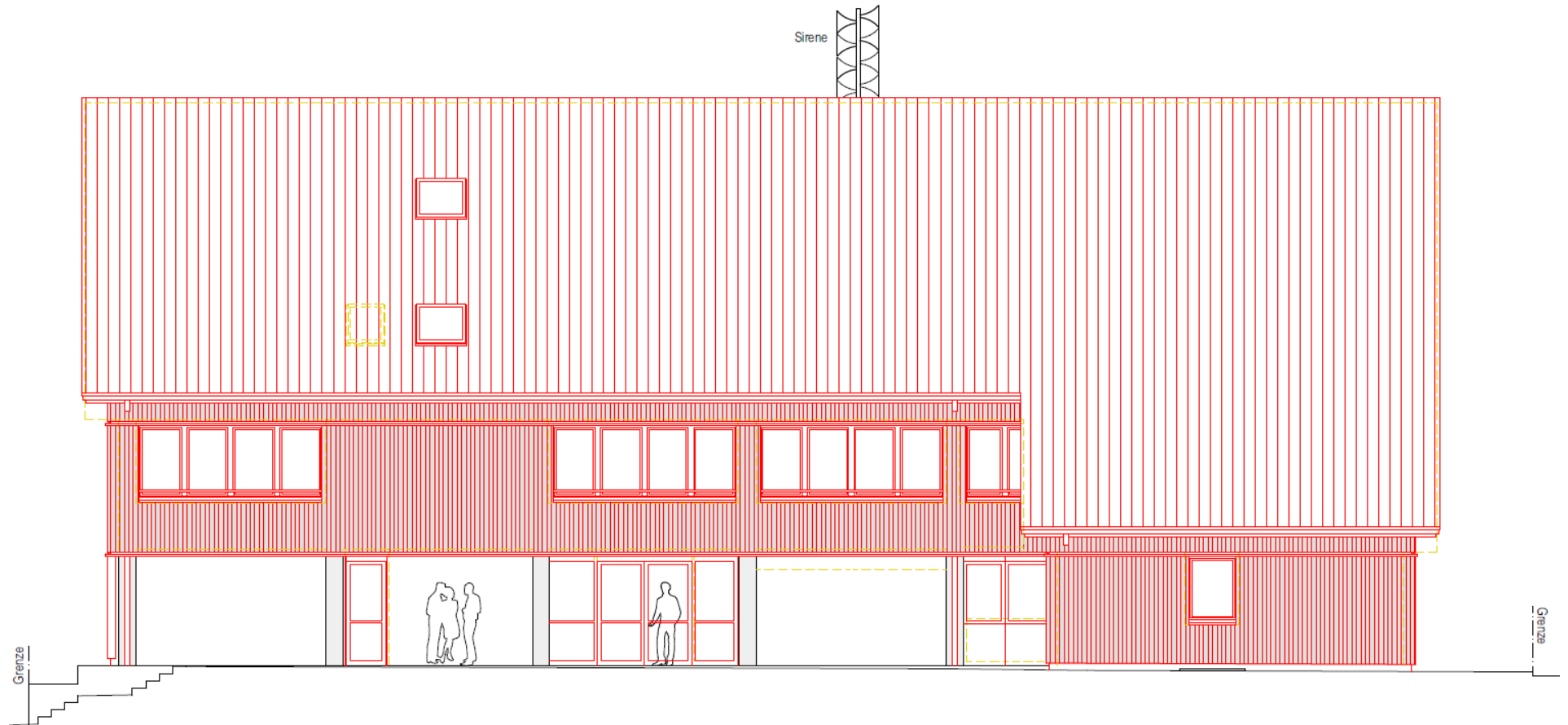
2. OG



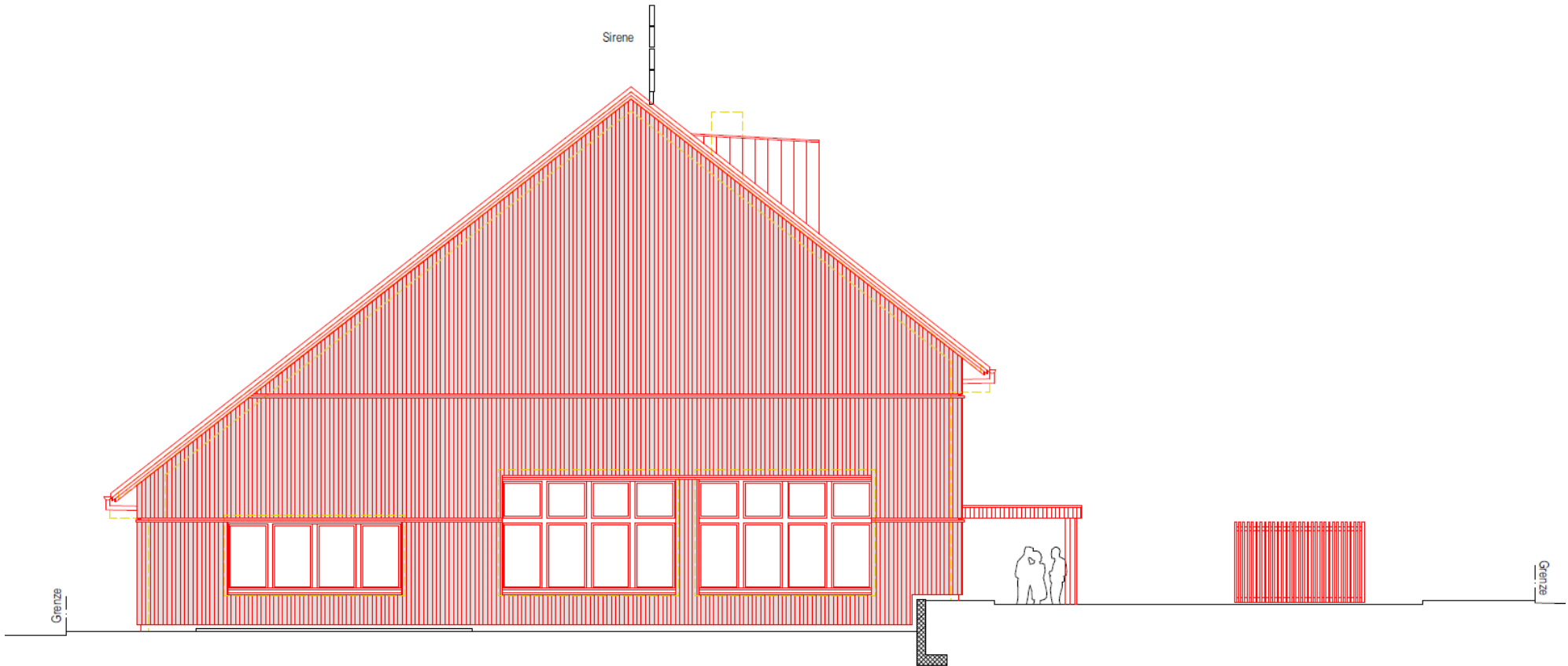
3. OG



Nord-Ost



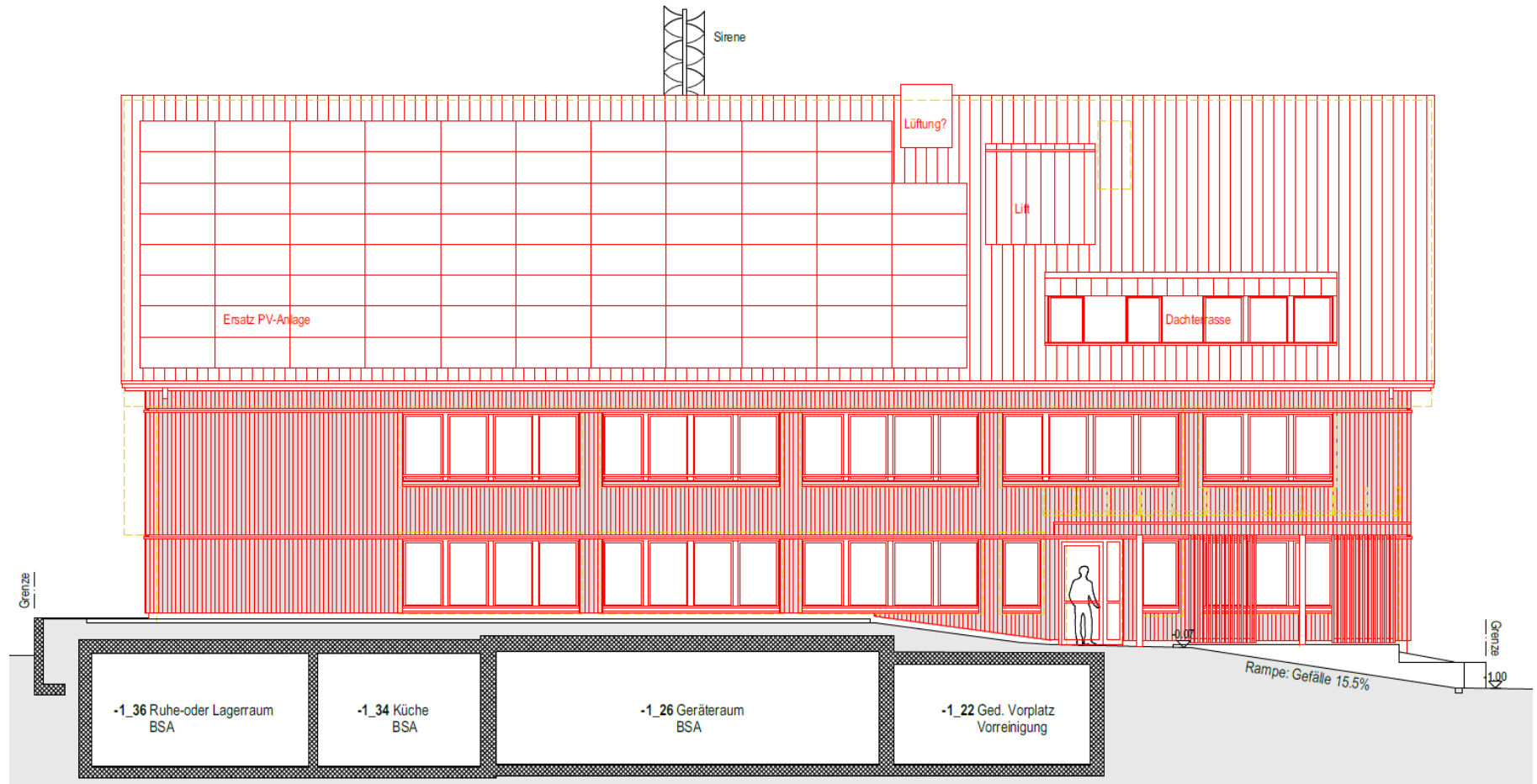
Nord-West



Süd-Ost



Süd-West



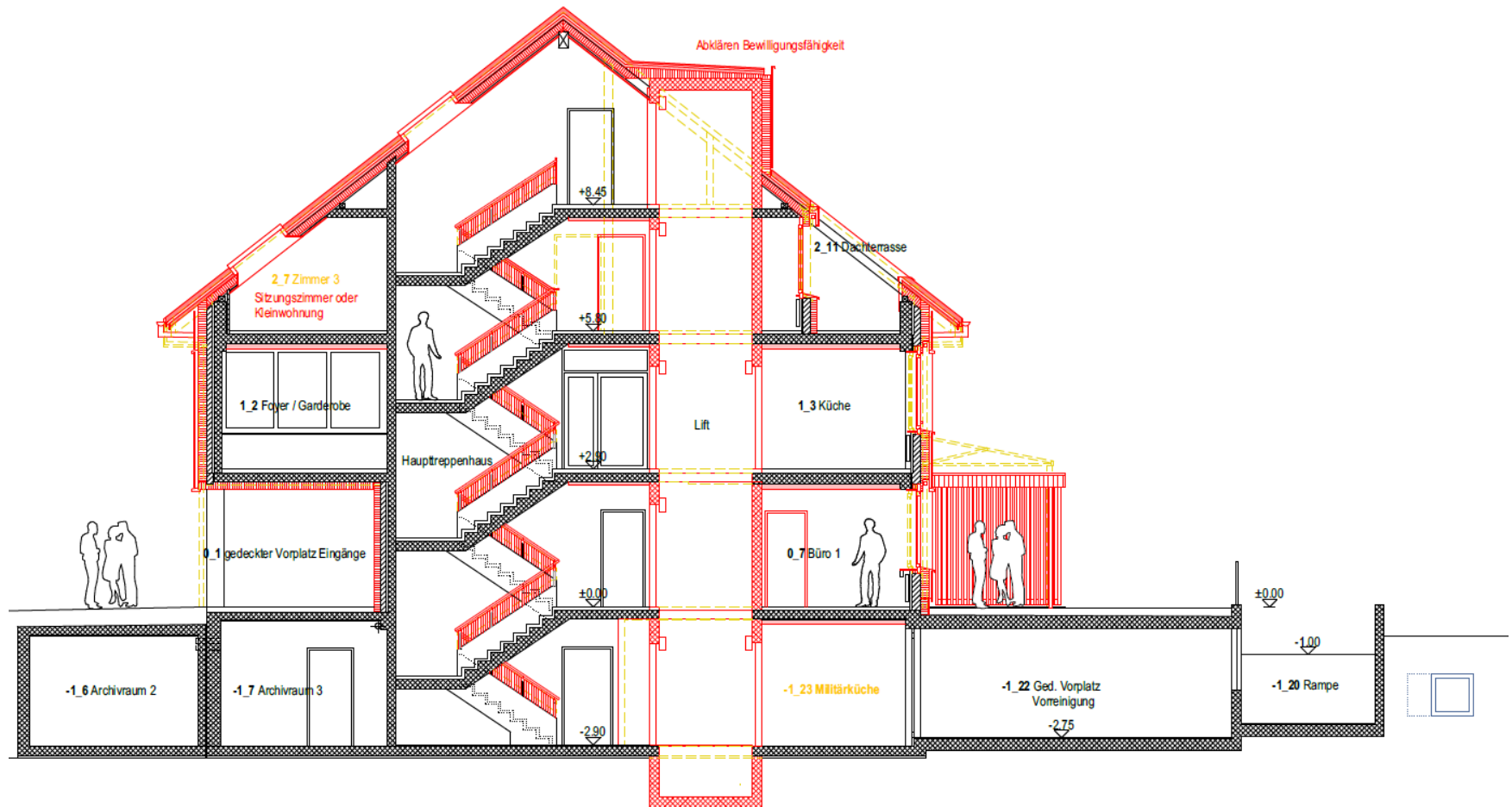


IST

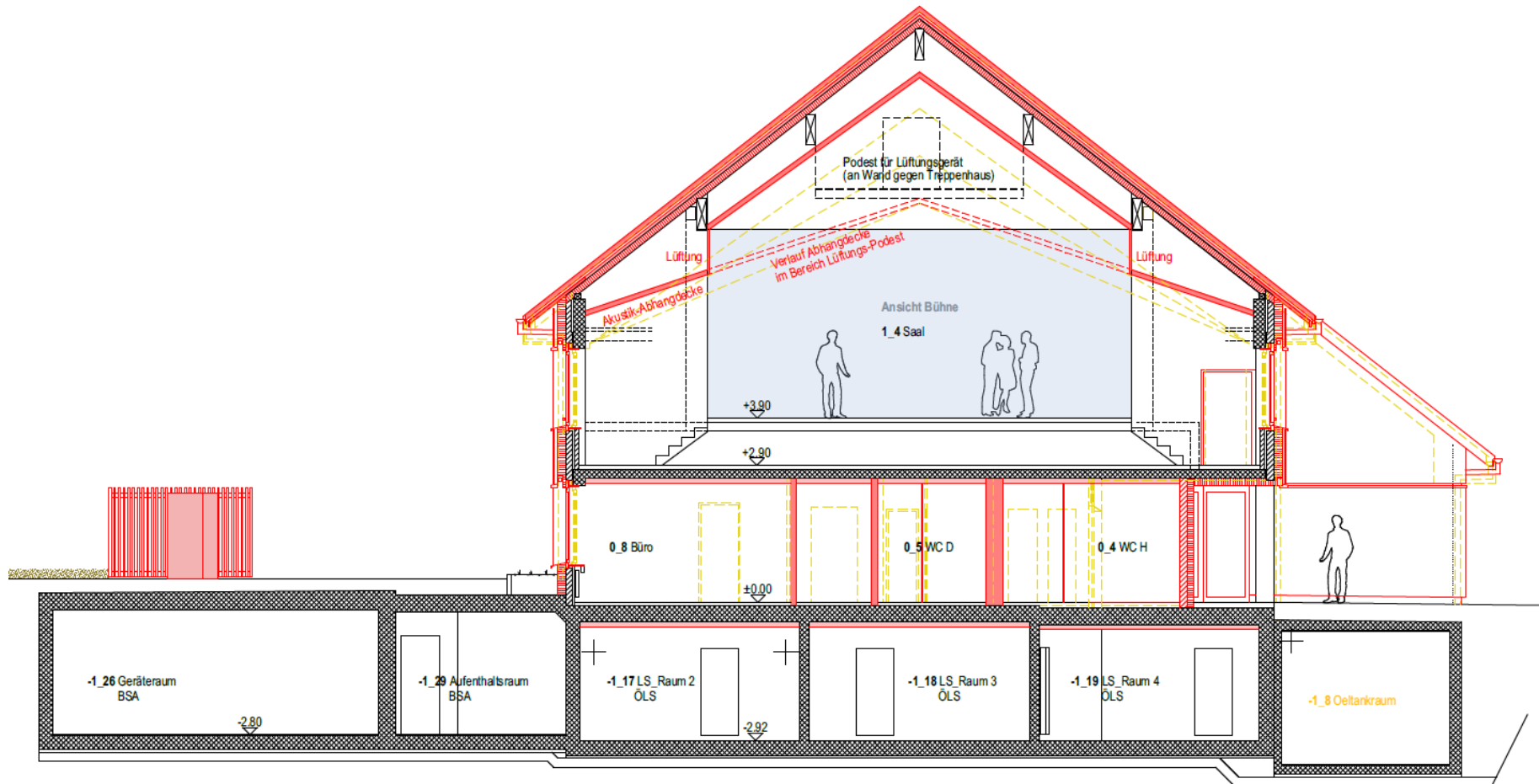


SOLL (Variante)

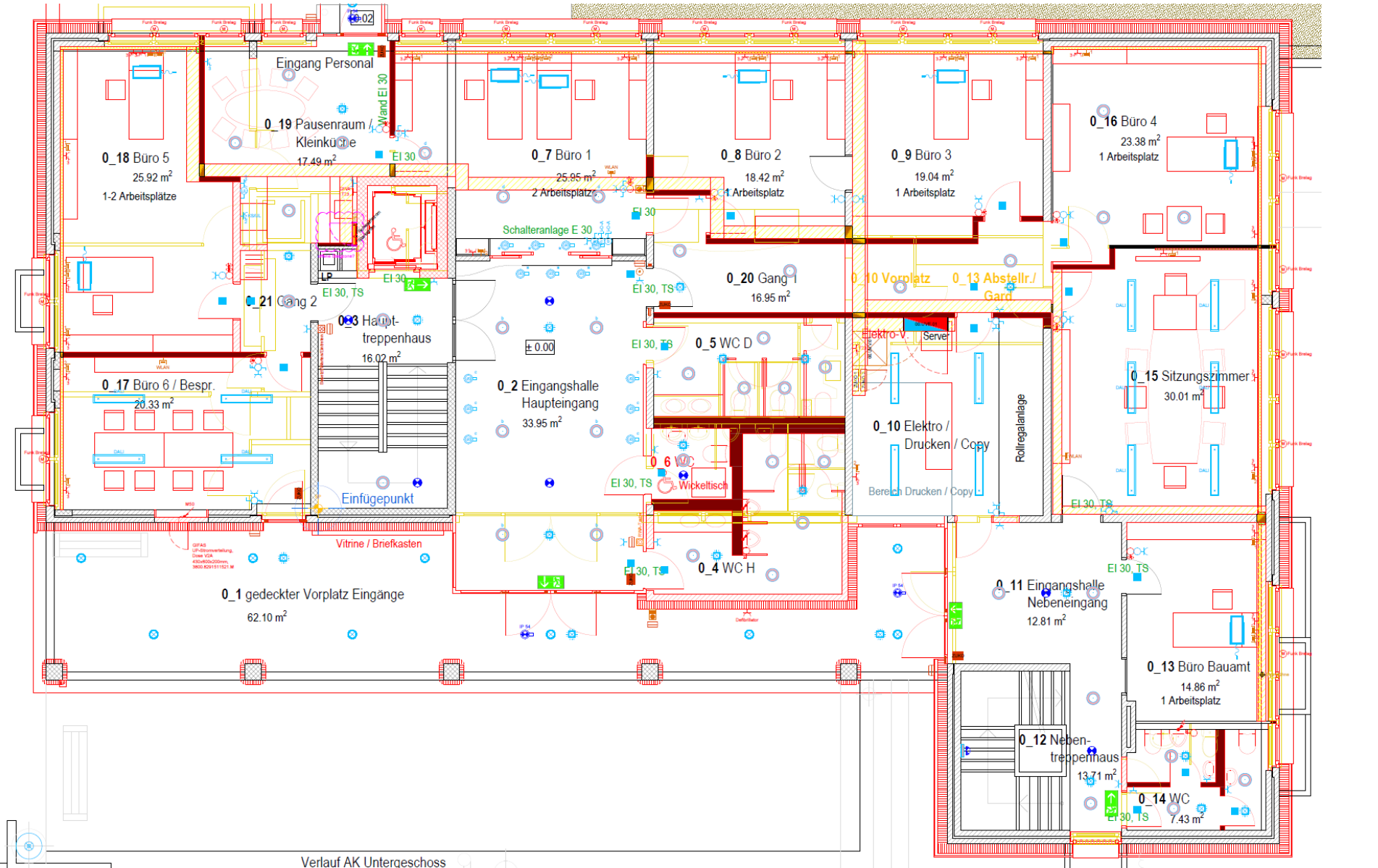
Schnitt A

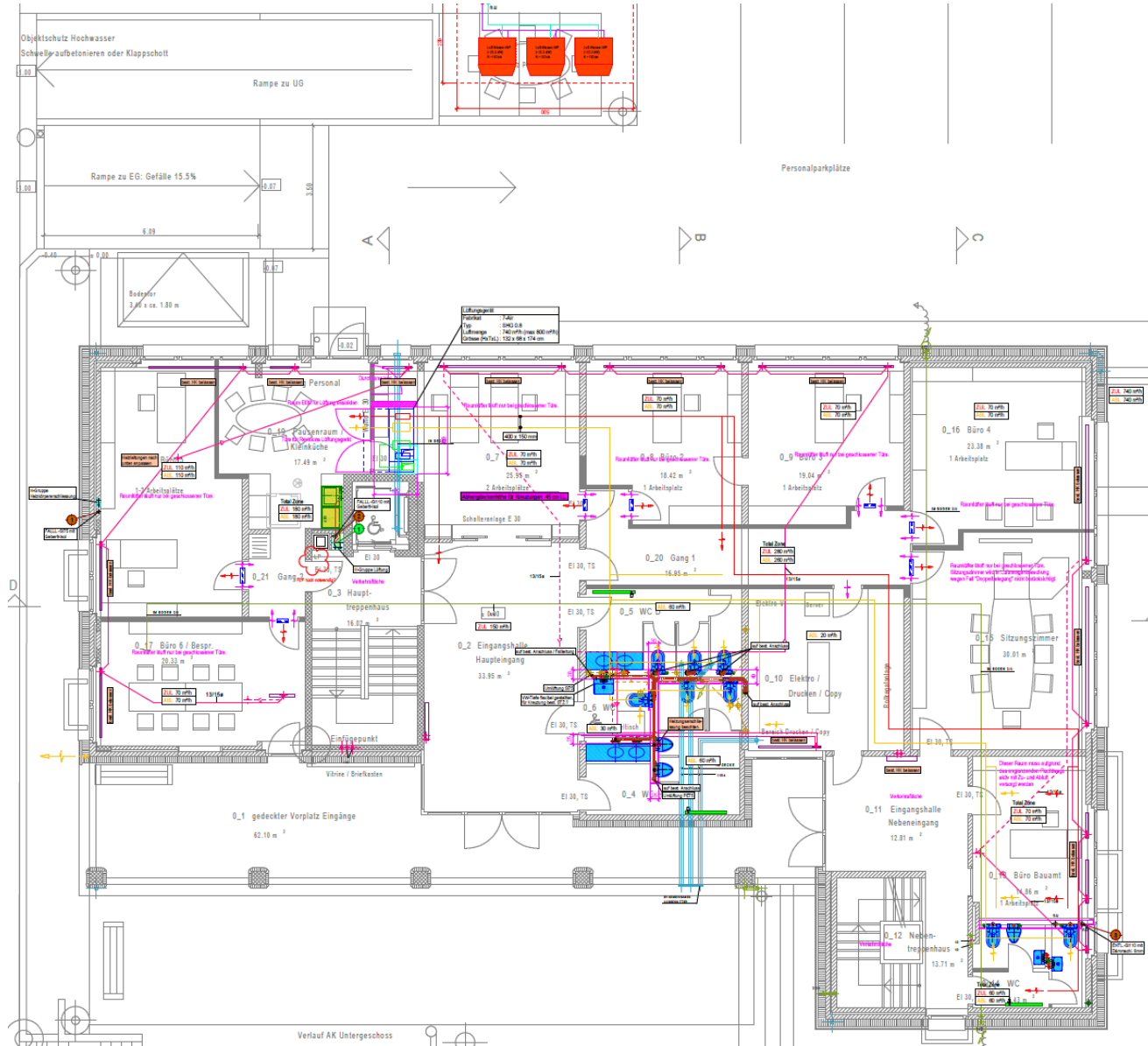


Schnitt B



Gebäudetechnik





Brandschutz



4. Energie & Nachhaltigkeit

Eine Sanierung mit dieser notwendigen Eingriffstiefe erfordert zwingend:

- **MINERGIE- Zertifizierung (Vorbildfunktion der Kantone/Gemeinden)**
- **Verbesserung der Gebäudehülle (Dämmung Dach- und Aussenwände, Fenster)**
- **Kontrollierte Lüftung aller Räume**
- **PV- Anlage**
- **Energieerzeugung mit erneuerbaren Energien**

Bemerkung:

- **Der Minergie-Standard bildet die Basis für nachhaltige Sanierungen.**
- **Der Energieverbrauch sinkt in der Regel um Faktor 2-3.**
- **Öl- & Gasheizungen sind verboten, CO₂-Emissionen sinken damit auf null.**
- **Die Qualitätssicherung und zahlreiche weitere Anforderungen stellen sicher, dass das Gebäude auch 2050 noch den Ansprüchen der Nutzenden und der Gesellschaft gerecht wird.**

Heizwärmebedarf

	IST	SOLL
Energiebezugsfläche	1'091 m ²	1'091 m ²
Energieverbrauch (Heizwärme und WW)	180'000 kWh/Jahr	52'000 kWh/Jahr
Energiekosten/Jahr (CHF 0.12 /kWh)	21'600.-	6'250.-
Ermittelter Heizwärmeverbrauch	155'000 kWh/Jahr	42'000 kWh/Jahr
Heizwärmebedarf	140 kWh/m ² /Jahr	40 kWh/m ² /Jahr

Mit der geplanten energetischen Sanierung kann von einer Reduktion des Energieverbrauchs von rund 70% ausgegangen werden.

Verfasser: Bollinger Energy Design & Consulting SIA GmbH, Schaffhausen

5. Baukosten

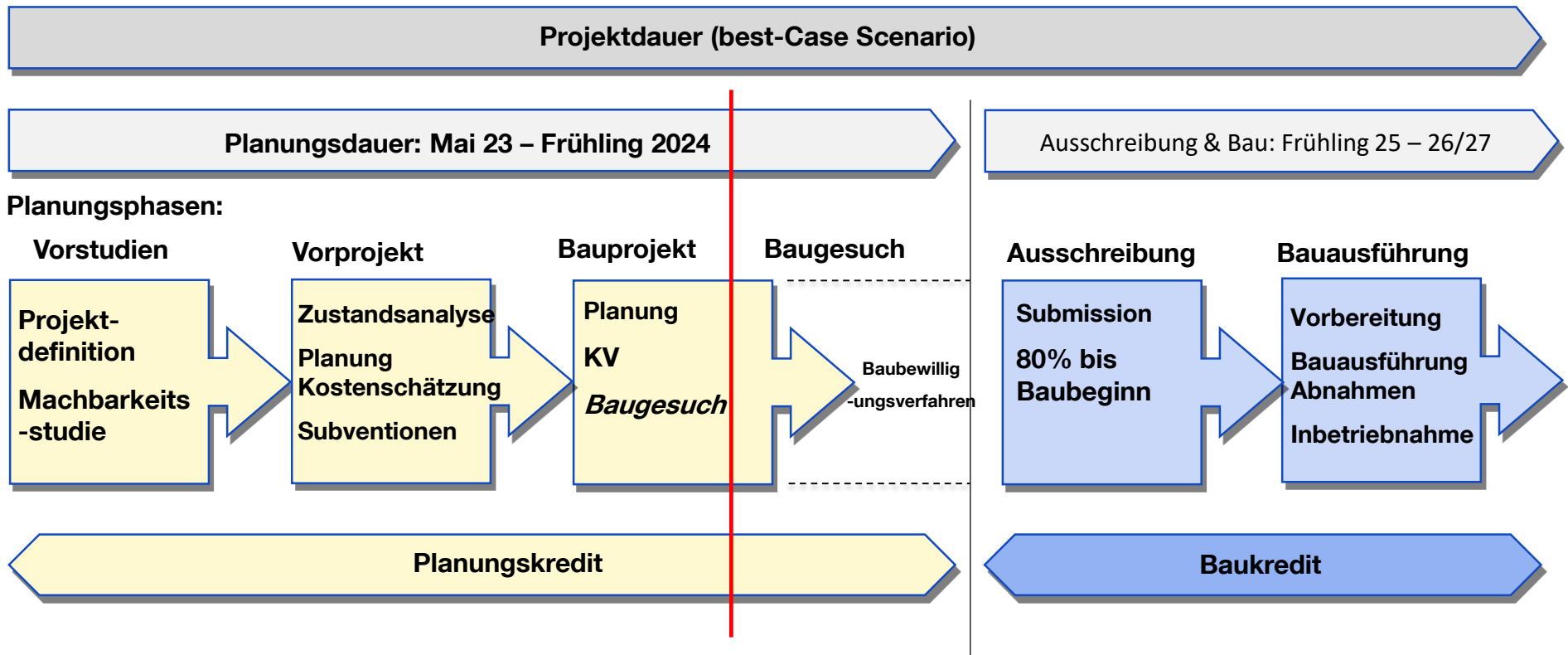
Verfasser: Burr Bauleitung GmbH, Schaffhausen

Total Baukosten inkl. MwSt. (+/- 10%)	CHF 4'870'0000
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)	281'800
Gebäudekosten (BKP 2)	3'979'472
<i>Baugrube</i>	<i>5'500</i>
<i>Rohbau 1 (Baumeister, Montagebau in Holz)</i>	<i>657'500</i>
<i>Rohbau 2 (Fenster, Aussentüren, Spengler, Bedachungen, Fassadenputze, Äussere Malerarbeiten, Sonnenschutzanlagen)</i>	<i>475'500</i>
<i>Elektroanlagen</i>	<i>621'050</i>
<i>HLK-Anlagen, Gebäudeautomation</i>	<i>578'800</i>
<i>Sanitäranlagen</i>	<i>338'800</i>
<i>Transportanlagen</i>	<i>47'000</i>
<i>Ausbau 1 (Gipserarbeiten, Metallbau, , Schreinerarbeiten, Schliessanlage)</i>	<i>198'322</i>
<i>Ausbau 2 (Boden- und Wandbeläge, Deckenbekleidungen, Innere Malerarbeiten, Baureinigung)</i>	<i>432'000</i>
<i>Honorare</i>	<i>625'000</i>
Betriebseinrichtungen (BKP 3)	11'000
Umgebung (BKP 4)	139'000
Baunebenkosten / Baukostenreserve (BKP 5)	234'728
Bauherrenkosten (BKP 6)	169'000
Ausstattungen (BKP 9)	55'000

6. Baukredit

	Kosten
<i>Total Baukosten BKP 1-9 inkl. MwSt. (+/- 10%)</i>	<i>CHF 4'870'000</i>
Total Baukredit BKP 1-9 inkl. MwSt.	CHF 5'350'000

7. Vorgehensplan (im Falle einer Sanierung)



Vorschlag Vorgehensplan / -Prozesse (best-Case Scenario) (im Falle einer Sanierung)

- | | |
|---|----------------------------|
| • Antrag Baukredit / Gemeindeversammlung | Herbst 24 |
| • Einreichung Baugesuch | bis Ende 24 / anfangs 25 |
| • Submission Planer (Ausführung) | ab Herbst 24 - Frühling 25 |
| • Erhalt Baubewilligung | Frühling 25 |
| • Ausschreibungsplanung / Ausschreibungen | ab Frühling 25 |
| • Realisierungsphase | ab Herbst 25 |
| • Bauabschluss | Herbst 26 / Frühling 27 |

8. Planungskredit (ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 17. April 2023)

Leistungen	Kosten
Grundlagen, Zustands- und Bestandesaufnahmen inkl. Kanalisation	CHF 20'000
Planungskosten Architekt (Phase 3, Vorprojekt / Bauprojekt / Baubew.)	CHF 140'000
Planungskosten Bauingenieur, HLKSE, Brandschutz, Bauphysik	CHF 50'000
Altlastenuntersuchung (Gebäudecheck)	CHF 10'000
Bauherrenvertretung	CHF 25'000
Projektkommunikation (intern & extern)	CHF 5'000
Baubewilligungsgebühren	CHF 15'000
Entschädigung BK/Nebenkosten	CHF 10'000
Kostenreserve	CHF 25'000
Planungskredit total inkl. MwSt.	CHF 300'000

Aktueller Stand (02.05.2024): CHF 158'010.16

9. Finanzierung

9. Finanzierung

- Finanzierung eines Darlehens ist seitens Bank zugesichert
→ damit ist die Liquidität gewährleistet
- Auszahlung in Tranchen
→ damit schwankt der Zins
- Rückzahlung für Gemeinden «freiwillig»
- Rückzahlung kann in variablen Tranchen erfolgen
- Zins solange fällig, wie das Darlehen nicht vollständig zurückbezahlt ist

9. Finanzierung – Belastung Erfolgsrechnung

Abschreibung der Investitionskosten über 33 Jahre: CHF 5'350'000.00 : 33 =	CHF	162'121.21
Zinsen des Bankdarlehens (<i>Annahme</i>) über x Jahre: CHF 5'350'000.00 · 1.68% =	CHF	89'880.00
Total jährliche Belastung Erfolgsrechnung (ca.)	CHF	252'001.21

Hinzu kommt die tranchenweise Rückzahlung des Darlehens, welche ja nach Finanzlage getätigt werden kann.

10. Fragen



11. Umfrage

Welches weitere Vorgehen soll der Gemeinderat verfolgen:

- Sanierung wie projektiert und vorgestellt → Antrag Baukredit (~ CHF 5'350'000.00)
- Ausarbeitung «Variante Ersatzneubau» → Antrag erneuter Planungskredit (~ 400'000.00)
- Modulare Sanierung → Antrag auf Einzelkredite für die etappenweise Sanierung

Ersatzneubau

	approx. Kosten
Ersatzneubau 1 (gleiches Volumen, inkl. Neubau Zivilschutzanlage)	approx. 9 - 11 Mio.
Ersatzneubau 2 (Reduktion ca. 40-50% best. Volumen, inkl. Neubau Zivilschutzanlage (ohne Saal))	approx. 6 - 8 Mio.

Nachteile Ersatzneubau:

- grosse Wertvernichtung (Lebensdauer Rohbau ca. 80 - 100 Jahre)
- keine Nachhaltigkeitsstrategie
- Neubau der kompletten Zivilschutzanlage notwendig
- höhere Investitionskosten

Modulare Sanierung

Modul	Massnahme	approx. Kosten +/- 25%
1	Wärmeerzeugung & Lüftungsanlage Saal	600'000.00
2	Gebäudehülle (Fenster / Türen / Dach / Fassaden)	1'300'000.00
3	Liftanlage	500'000.00
4	Brandschutz	350'000.00
5	Modernisierung Saal inkl. Küche OG	750'000.00
6	Erweiterung / Erneuerung Sanitäranlagen	650'000.00
7	Sanierung Verwaltungstrakt	650'000.00
8	Instandstellung Umgebungsarbeiten / E-Mobilität	200'000.00
Total		5'000'000

Nachteile Modulare Sanierung:

- grosse Abhängigkeit der einzelnen Module
- lange / wiederholte Bautätigkeiten

11. Umfrage

Welches weitere Vorgehen soll der Gemeinderat verfolgen:

- Sanierung wie projektiert und vorgestellt → Antrag Baukredit (~ CHF 5'350'000.00)
- Ausarbeitung «Variante Ersatzneubau» → Antrag erneuter Planungskredit (~ 400'000.00)
- Modulare Sanierung → Antrag auf Einzelkredite für die etappenweise Sanierung

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.