

## Traktandum 8

### **Kreditbegehren zur Sanierung des 1. Obergeschosses der Liegenschaft Berner Haus**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Mitglieder der Synode

Die Evang. Landeskirche des Kantons Thurgau ist seit 1976 Eigentümerin der Liegenschaft „Berner Haus“ am Bankplatz 5 in Frauenfeld. Das ist eine sehr geräumige Liegenschaft auf vier Etagen (plus Keller und Estrich) mit überaus wertvoller alter Bausubstanz; die Landeskirche darf sich glücklich schätzen, im Besitz dieses währschaften Altstadthauses an zentraler Lage in der Kantonshauptstadt zu sein! Allerdings: die Instandhaltung hat ihren Preis.

Seit den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts wurde die Wohnung auf dem ersten Obergeschoss durch dieselbe Familie bewohnt! Nachdem anfangs Jahr die Wohnung auf 30. Juni 2013 gekündigt worden ist, hat sich der Kirchenrat Gedanken über die zukünftige Verwendung dieses Geschosses gemacht.

Da es der Kirchenrat sinnvoll findet, dass im Haus eine Wohnung erhalten bleibt und so das Haus sowohl werktags als auch sonntags belebt ist, hat er entschieden, eine Wohnung zu belassen, allerdings in geringerem Umfang. Das 1. Obergeschoss, das bis jetzt vollumfänglich als Wohnung genutzt wurde, umfasst rund 379m<sup>2</sup> Bruttonutzfläche ohne Treppenhaus und Innenhof, bzw. 312 m<sup>2</sup> Nettoinnenflächen! Da der Kirchenrat auf dem zurzeit von der Landeskirche selbst genutzten 2. Obergeschoss immer wieder und immer öfters mit Platzknappheit zu kämpfen hat, möchte er zwei Zimmer von der Wohnung auf dem 1. Obergeschoss abtrennen und für eigene Zwecke nutzen.

Die künftige Aufteilung der Nettonutzfläche auf dem 1. OG wird folgende Flächen umfassen:  
210 m<sup>2</sup> für eine 4½ Zimmer Wohnung  
102 m<sup>2</sup> für 2 Büros und 1 WC

Bei dieser Gelegenheit möchte der Kirchenrat auch das derzeitige Nebeneinander von Beratungsstelle der Thurg. Evang. Frauenhilfe (TEF) einerseits und Verwaltungs- und Dienststellen der Landeskirche andererseits aufheben. Die doch sehr unterschiedliche Klientel auf demselben Geschoss mit demselben Warteraum führte gelegentlich zu nicht ganz einfachen Situationen. Der Kirchenrat wird der TEF für die Weiterführung ihrer Beratungsstelle das derzeit von der Stellenvermittlung (B. Rebsamen) und früher von der Dienststelle für Arbeitslose (Hj. Gnehm) in Weinfeld genutzte Büro anbieten. Die Dienststelle für Arbeitslose (jetzige Amtsinhaberin: A. Ott) ist im Büro nebenan. Die Kombination der Beratungsstelle für Arbeitslose und der Beratungsstelle der Frauenhilfe macht Sinn. Zudem ist Weinfeld als Ort für Stellen mit Publikumsverkehr für den Thurgau zentral. Letzteres ist übrigens auch mit ein Grund, warum der Kirchenrat entschieden hat, am Standort Weinfeld festzuhalten und nicht alle Dienste nach Frauenfeld zu nehmen. Natürlich sind die Organe der TEF in ihrer Entscheidung frei, wo sie als Ersatz für die Räumlichkeiten am Bankplatz 5 in Frauenfeld ihre Beratungsstelle weiterführen wollen.

Falls sie vom Angebot des Kirchenrates Gebrauch machen wollen, wird für die Stellenvermittlung nach einer neuen Lösung zu suchen sein.

## **Vorschlag für die Aufteilung der Büroräumlichkeiten**

Somit werden drei zusätzliche grosszügig dimensionierte Büros für Eigenbedarf des Kirchenrats frei. Engpässe ergaben sich vor allem in folgenden Bereichen:

- Für das gleichzeitige Durchführen von zwei Sitzungen steht derzeit kein als Sitzungszimmer eingerichteter zweiter Raum zur Verfügung.
- Wenn für das Amt für Katechetik beiden Stelleninhabern ein Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt werden soll, muss das entsprechende Büro grösser sein als das jetzige. Dies gilt erst recht, wenn durch die Synode eine zusätzliche (Teilzeit-)Stelle für Aufsicht und Beratung im Bereich Katechetik geschaffen wird.
- Das derzeitige Büro des Kirchenratspräsidenten ist klein und erlaubt kaum Besprechungen mit 2 - 3 Personen.
- Wünschenswert ist ein Raum als „Zwischenarchiv“: Dokumente, die noch nicht ins Staatsarchiv überführt werden müssen/können, sollten in einem Raum geordnet zur Verfügung stehen.
- Für gelegentlich in Frauenfeld arbeitende Mitglieder des Kirchenrates, aber auch für Angestellte mit kleinen Pensen (Informationsbeauftragte, Dienststelle für Populärmusik u.a.) sollten geeignete Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden können.

Mit den drei durch das Vorhaben dem Kirchenrat zusätzlich zur Verfügung stehenden grossen Büros auf der 1. und 2. Etage können die Raumbedürfnisse der Landeskirche auf lange Sicht befriedigt werden.

Die Nutzung des Berner Hauses wird dann wie folgt aussehen:

Erdgeschoss      vermietet an Kunstverein (4 Räume)  
                         vermietet an Personal Thurgau (3 Räume)

1. Obergeschoss 2 Räume durch Kirchenrat genutzt  
                         4½ -Zimmer- Wohnung fremdvermietet

2. Obergeschoss ganze Etage durch Kirchenrat genutzt

3. Obergeschoss 1 Büro durch Kirchenrat genutzt\*  
                         4 Büros an Pro-Senectute vermietet  
                         2 Abstellkammern (bisher je eine für Kunstverein und für Wohnung Böckli)

sowie Keller und Estrich, durch mehrere Parteien genutzt

\* Im 3. Obergeschoss ist derzeit das Büro des Beauftragten für Gemeindejugendarbeit. Die künftige definitive Zuteilung der Büros ist noch nicht entschieden. Denkbar ist, alle kirchlichen Dienste auf der 2. und 3. Etage anzusiedeln und das Büro auf der 3. Etage als Reserve-Arbeitsraum und Reserve-Sitzungszimmer oder für die Stellenvermittlung zu nutzen.

## **Baukommission**

Der Kirchenrat hat eine Baukommission eingesetzt, bestehend aus den 3 Kirchenratsmitgliedern, Ruth Pfister, Rolf Bartholdi und Wilfried Bühler, sowie Jörg Müller (Mitglied der Synode und der GPK). Er hat mit der Ausarbeitung von Plänen und Kostenvoranschlag Armin Schmid vom Architekturbüro Kräher und Jenny beauftragt. Die Wahl fiel auf dieses Büro, weil es schon mehrmals für den Kirchenrat Umbauarbeiten am Berner Haus geplant und durchgeführt hat und Armin Schmid das Haus sehr gut kennt.

Die Baukommission hat sich Gedanken über eine optimale Aufteilung der bisher als *eine* Wohnung genutzten Gesamtfläche auf dem 1. OG gemacht. Sie ist zum Schluss gekommen, dass sinnvollerweise zwei Räume auf der Nordostseite des Gebäudes als Büroräume für den Kirchenrat genutzt werden sollen. Die sonnenreicheren Räume auf der Süd- und Westseite sollen der Wohnung zugeschlagen werden. Die Nutzung von zwei Räumen auf der Nordostseite als Büros bedingt das Einbauen eines WCs und die Zweiteilung des Entrees. Da dieses überaus grosszügig ausgelegt ist, ist auch ein halb so grosses Entree immer noch geräumig. Die Büroräumlichkeiten werden nur über die Treppe (und nicht zusätzlich auch noch über den Lift) zugänglich sein. Dies ist, da der Kirchenrat die Räume selber nutzt, kein Problem, können doch Leute, die auf den Lift angewiesen sind, im zweiten Obergeschoss empfangen oder beschäftigt werden.

## **Kosten**

Der Kostenvoranschlag von Fr. 790'000.- erscheint auf den ersten Blick hoch. Das hat einerseits damit zu tun, dass es sich um ein Haus mit überaus wertvoller historischer Bausubstanz handelt (Baujahr 1771!), und andererseits damit, dass in den letzten Jahr(zehnt)en in die Wohnung auf dem 1. OG so gut wie nichts investiert worden ist. Von der Denkmalpflege ist mit Beiträgen zu rechnen, deren Höhe jedoch im Moment noch nicht beziffert werden kann.

Wenn man vom gesamten benötigten Investitionsbetrag von Fr. 790'000.- deren Fr. 570'000.- für die Sanierung der Wohnung rechnet und einen Anteil an der bestehenden Substanz des Hauses in der Höhe von Fr. 230'000.- hinzurechnet, kommt man auf einen Gesamtbetrag von Fr. 800'000.-. Eine Renditeberechnung nach Mietrecht (4¼ %) ergibt einen Nettomietzins nach Mietrecht von Fr. 34'000.- pro Jahr. Der Kirchenrat geht, nach Rücksprache mit Sachverständigen, davon aus, dass eine Monatsmiete von rund Fr. 3'000.- zu erzielen sein sollte. Ganz präzise lässt sich dies nicht sagen, da es sich hier um ein Liebhaberobjekt handelt.

Die Wohnung ist ideal gelegen, geräumig, grosszügig, modern ausgebaut, alles auf einer Etage, hat einen wunderschönen grossen Garten – sie hat aber keine Garage und keinen fixen Autoabstellplatz. Der Kirchenrat prüft darum derzeit die Möglichkeit, einen oder mehrere Autoabstellplätze in der Nachbarschaft kaufen zu können.

Die Rechnung des Berner Hauses wird seit einigen Jahren kostenneutral gestaltet. Der Überschuss aus Ertrag und Aufwand wird der „Spezialfinanzierung Berner Haus“ gutgeschrieben. Diese wies per 31. Dez. 2012 einen Saldo von etwas mehr als Fr. 400'000.- aus. Dieser Betrag kann in der Investitionsrechnung vom Gesamtbetrag der Investitionen abgezogen werden. Der jährliche Nettoertrag betrug in den vergangenen Jahren, je nach Finanzbedarf für den Unterhalt, rund Fr. 50'000.- pro Jahr. Dieser Betrag dürfte, ohne die

Abschreibungen mitzurechnen, ab 2014 aufgrund der höheren Mieteinnahmen höher sein als in den vergangenen Jahren. Wenn die verbleibenden abzuschreibenden Kosten von knapp Fr. 400'000.- mit mindestens Fr. 50'000.- jährlich amortisiert werden können, ist in 6-8 Jahren die Investition abgeschrieben, ohne die laufende Rechnung zu belasten.

Details zu den geplanten Bauarbeiten können der zusätzlich verschickten Dokumentation entnommen werden.

Das Bauvorhaben wird voraussichtlich in den Monaten August bis Dezember 2013 realisiert werden. Nach den Sommerferien wird die Wohnung zur Vermietung ausgeschrieben werden. Im Rahmen der ausserordentlichen Synode vom 23./24. August soll nach Möglichkeit am Samstag den Synodalen Gelegenheit gegeben werden, über Mittag die sich dannzumal im Umbau befindliche Wohnung zu besichtigen.

Als Autoabstellplätze beantragt der Kirchenrat die Kompetenz, für max. Fr. 80'000.- in der Nachbarschaft mindestens 2 Abstellplätze in einer Tiefgarage kaufen zu können.

Und schliesslich bedarf es für die drei zusätzlich durch den Kirchenrat selbst genutzten Büros noch einer Möblierung, die mit Fr. 40'000.- veranschlagt wird.

## **Antrag**

**Der Kirchenrat beantragt der Synode,**

**a) einem Kreditbegehren von Fr. 790'000.- für die Renovation des**

**1. Obergeschosses im Berner Haus zuzustimmen,**

**b) einem Kreditbegehren von Fr. 40'000.- für die Möblierung der drei durch den Kirchenrat zusätzlich genutzten Büros zuzustimmen,**

**c) die Kompetenz zum Kauf von Autoabstellplätzen/ Garagenanteilen im Betrag von max. Fr. 80'000 zu erteilen.**

Frauenfeld, 7. Mai 2013

Der Evang. Kirchenrat des Kantons Thurgau

Der Präsident: Pfr. Wilfried Bühler

Der Aktuar: Ernst Ritzi