

Traktandum 7

Nachtragskredit Umbau Berner Haus

Botschaft und Antrag des Kirchenrates

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Mitglieder der Synode

Am 24. Juni 2013 hat die Synode einem Kreditbegehren von Fr. 790'000.- für die Sanierung des 1. Obergeschosses der Liegenschaft Berner Haus zugestimmt. Sie hat dabei Wert gelegt auf den rollstuhlgängigen Zugang sowohl zu den Büroräumlichkeiten als auch zur Wohnung im 1. Obergeschoss.

Mittlerweile sind die Umbauarbeiten im vollen Gange. Das Anliegen der Rollstuhlgängigkeit liess sich so lösen, dass der Vorplatz, den man vom Lift aus betritt, sowohl dem Büro- als auch dem Wohnungsteil dient. Durch eine bessere Nutzung der Südostecke im Wohnungsteil kann ein zusätzliches Zimmer realisiert werden. Dadurch, dass in der Nordwestecke, unmittelbar neben dem Schlafzimmer, eine zusätzliche Nasszelle eingebaut wird, braucht es auf der Südseite nicht zwei Nasszellen. Der Verzicht auf eine der beiden Nasszellen in diesem Teil der Wohnung ermöglichte die Realisierung eines hübschen zusätzlichen Zimmers. Die Wohnung verfügt so, auch ohne Hinzunahme des Raumes, der nur vom öffentlichen Vorraum her zu betreten ist, über genügend Zimmer. Der Hauptgrund, der die Synode und den Kirchenrat dazu bewogen hatte, diesen Raum zur Wohnung zu schlagen, entfällt damit.

Bezüglich des genannten Raums, der nur vom öffentlichen Vorraum her zu betreten ist, bestehen immer noch zwei Möglichkeiten: eine Nutzung gemeinsam mit den übrigen kirchenrätlich genutzten Büroräumen oder eine Fremdvermietung, z.B. an denselben Mieter, der auch die Wohnung mietet. Im Vordergrund steht derzeit aber die Nutzung durch die Landeskirche. Während das mittlere der drei vom Kirchenrat selbst genutzten Zimmer neu das Sitzungszimmer des Kirchenrates werden soll, soll das nördlich davon gelegene zu einem Kursraum / zusätzlichen Sitzungszimmer ausgebaut werden. Damit können künftig Kosten für externe Mieten gespart werden.

Dank dem Entgegenkommen der Denkmalpflege konnten auf der Südseite zwei zusätzliche Fenster, je eines in Küche und Bad, angebracht werden, so dass jetzt auch das Bad Tageslicht hat. So konnten optimale Lösungen sowohl für den Büro- als auch für den Wohnungsteil gefunden werden.

Leider zeichneten sich im Lauf der Realisierung des Umbaus massive Mehrkosten ab. Das hat, neben den Mehrkosten, die durch die oben beschriebenen Änderungen am Projekt entstanden, mehrere Gründe:

- Mangelhafte statische Konstruktionen; Boden und Decken wiesen überhaupt keinen Brandschutz und keine akustische Dämmung zum Erdgeschoss und zum 2. Obergeschoss auf.
- Die originalen Gips- und Stuckarbeiten an Decken und Wänden, die nach dem Wiederaufbau vom Stadtbrand von 1771 angebracht worden waren, wiesen äusserst schlechte Haftungen auf. Dies bedingt höhere Sanierungskosten.
- Eine Brandmelde-Vollschutzanlage im sanierten Geschoss erhöht die Sicherheit im Gebäude.

Viele von den beschriebenen Mängeln konnten im Zeitpunkt der Erarbeitung des ursprünglichen Kostenvoranschlags noch nicht festgestellt werden, da in der vermieteten Wohnung bis Ende Juni 2013 die Untersuchungen nur in den Oberflächen erfolgen konnten. Die detaillierte Untersuchung der Rohbaukonstruktion erfolgte nach den Oberflächendemontagen. Die Baukommission hat alle Entscheide kostenbewusst gefällt. Bei verschiedenen anstehenden Fragen, insbesondere betreffend Boden- und Deckenqualität sowie Brandschutz, konnte sie aber nicht kostengünstigere Lösungen beschliessen, ohne sich von späteren Generationen den Vorwurf gefallen lassen zu müssen, die Chance der Totalsanierung vertan zu haben und nicht Lösungen getroffen zu haben, die Bestand haben.

Eine Kompensation der Mehrausgaben durch die Wahl von billigeren Einrichtungen und Apparaturen kam ebenfalls nicht in Frage, da eine Wohnung im Preissegment wie im vorliegenden Fall nicht durch die Wahl von zweitrangigen Innenausstattungen abgewertet werden darf.

Die Zusatzkosten bzw. Kostenüberschreitungen setzen sich wie folgt zusammen:

Statische Verstärkung der Bodenkonstruktion	Fr. 24'000.-*
Fenstereinbau neu in Küche und Bad	Fr. 9'000.-*
Brandschutzisolationen	Fr. 28'000.-*
Akustische Geschossdecken- und –bodendämmung	Fr. 17'000.-*
Elektro-Zusatzinstallationen für die kombinierte Büronutzung	Fr. 8'000.-*
Brandmelde-Vollschutzanlage im 1. OG	Fr. 18'000.-*
Teeküche	Fr. 4'000.-*
Gipser- und Stuckarbeiten, erhöhter Stundenaufwand	Fr. 75'000.-
Anpassarbeiten an Türen, Beschlägen und Täfern	Fr. 25'000.-
Fenster, Mehrkosten	Fr. 13'000.-
Elektronanlagen, Mehrkosten	Fr. 13'000.-
Sanitäranlagen, Mehrkosten	Fr. 13'000.-
Schreiner- und Täferanlagen, Mehrkosten	Fr. 13'000.-
Bodenbeläge, Mehrkosten	Fr. 10'000.-
Diverses, Honorare, Reserve und Rundung	Fr. 30'000.-
Total	Fr. 300'000.-

Die mit * bezeichneten Beträge beziehen sich auf explizite Entscheide für Zusatzinvestitionen durch die Baukommission, vor allem bezüglich Bodenverstärkung und Brandschutz. Beim Rest handelt es sich zur Hauptsache um Mehrkosten, die durch einen im Voraus nicht absehbaren Mehraufwand zurückzuführen sind. Da es sich zu einem guten Teil um Mehraufwendungen handelt, die einen Zusammenhang mit denkmalpflegerischen Aspekten haben (insbesondere Gipser- und Stuckarbeiten), ist auch mit einem entsprechend grösseren Beitrag von Seiten der Denkmalpflege zu rechnen. Der Kirchenrat hofft, im Zeitpunkt der Synode darüber Genaueres sagen zu können.

Die Gesamtbausumme wird so auf Fr. 1'090'000.- zu stehen kommen; davon werden die Beiträge der Denkmalpflege abgezogen werden können.

Die Synodalen haben sich anlässlich der Besichtigung vom 24. August ein Bild von der Situation machen können. Es ist vorgesehen, den Synodalen anlässlich der ausserordentlichen Synode im Februar 2014 nochmals Gelegenheit zu geben, das Bauwerk zu besichtigen. Eine Vermietung ist auf 1. März 2014 geplant.

Die Investitionskosten werden, auch in der neuen Gesamthöhe, die laufende Rechnung nicht belasten. Die Amortisationsdauer wird aber länger werden. Der Mehrwert der Liegenschaft wirkt sich deutlich in den Mieteinnahmen aus, wie dem Budget 2014 entnom-

men werden kann. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass auf dem 1. OG des Berner Hauses seit 1964 nur minimale Investitionen getätigt worden sind. Auf lange Sicht haben sich die Investitionen ins Berner Haus immer bezahlt gemacht; es müssen dafür keine Kirchensteuergelder aufgewendet werden!

Antrag

Der Kirchenrat beantragt der Synode, dem Nachtragskredit von Fr. 300'000.- für die Sanierung des 1. Obergeschosses des Berner Hauses zuzustimmen.

Frauenfeld, den 23. Oktober 2013

EVANGELISCHER KIRCHENRAT
DES KANTONS THURGAU

Der Präsident:
Pfr. W. Bühler

Der Aktuar:
E. Ritzi